

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

（住所：重庆市九龙坡区华龙大道4号8栋25号）

2022年面向专业投资者公开发行永续期公司债券募集说明书摘要

发行人	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司
注册金额	不超过10亿元人民币
本期发行金额	不超过10亿元人民币
增信情况	本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为9.5亿元；品种二无担保
主承销商	申万宏源证券有限公司
受托管理人	申万宏源证券有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级AA+，品种一债项评级AAA，品种二债项评级AA+

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



申万宏源证券有限公司

（住所：上海市徐汇区长乐路989号45层）

签署日期：2022年9月14日

声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人已于 2021 年 3 月 25 日获得中国证券监督管理委员会印发的“证监许可【2021】973 号”注册批复，获准公开发行面值总额不超过 10 亿元永续期公司债券。

二、公司基本财务情况

本期债券发行前，公司最近一期的净资产为 251.17 亿元；本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 18,498.58 万元（2019-2021 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），预计足够支付本期公司债券一年的利息。

三、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

四、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

本期债券为永续期公司债券，发行人存在续期选择权、递延支付利息权和赎回选择权。本期债券以每个约定的周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照该条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。其中，本期债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）

减少注册资本。发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间出现不确定性或者本期债券被提前赎回，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

在本期债券存续期的首个重新定价周期（第 1 个计息年度至第 3 个计息年度）内，票面利率由基准利率加上基本利差确定，票面利率为固定利率，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人选择延长本期债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，后续每个重新定价周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点（1 个基点为 0.01%）。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率的算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率的算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

五、增信措施：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，品种二无担保。

六、应收款项回收风险。截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人应收账款期末账面价值分别为 97,032.64 万元、135,696.29 万元、257,198.11 万元和

263,284.23 万元，分别占总资产的 1.91%、2.10%、3.64%和 3.61%；其他应收款期末账面价值分别为 1,134,113.37 万元、903,602.86 万元、569,214.93 万元和 584,496.47 万元，分别占总资产的 22.34%、13.96%、8.05%和 8.02%。未来，若应收款项无法顺利回收导致坏账损失发生，发行人的资产质量和偿债能力均将受到负面影响。

七、政府性应收账款占总资产比例较大风险。截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款和其他应收款中应收九龙坡区财政局款项合计 44,514.34 万元，占总资产的比例为 0.61%。发行人政府性应收账款偿还保障性较高，但未来偿还情况仍存在一定不确定性，若回款情况出现波动，发行人资产质量和偿债能力均将受到负面影响。

八、预付款项金额较大的风险。2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人预付款项期末净额分别为 28,135.19 万元、251,542.25 万元、212,593.98 万元和 217,601.84 万元，占总资产比例分别为 0.55%、3.89%、3.01%和 2.98%。发行人预付款项主要为前期土地平整相关的工程项目所预付的款项，需要待土地平整完成后转至存货-开发成本科目，并经土地整治储备中心确认结算后予以进行成本结转，未来土地出让时间和金额的波动或将造成预付账款回收的困难，进而给发行人资产质量和偿债能力均产生负面影响。

九、存货占比较高的风险。截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人存货期末净额分别为 2,518,373.27 万元、2,959,366.15 万元、3,560,219.04 万元和 3,606,414.36 万元，占总资产比例分别为 49.61%、45.72%、50.36%和 49.46%。发行人存货主要由土地资产构成，短期变现较为不易，变现价值不确定，过高的存货占比对发行人资产的流动性产生一定负面影响。

十、存货跌价风险。发行人存货以土地资产为主，目前房地产市场处于调整发展期，市场的变化可能导致土地出让价格出现波动而造成存货发生较大幅度减值，进而对发行人资产质量和偿债能力均会产生负面影响。

十一、有息债务规模较大的风险。近年来，随着土地整治和基础设施建设投资持续推进，发行人融资方式也不断多元化，有息债务规模保持增长。截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人有息债务总额分别为 2,889,603.91 万

元、3,871,715.31 万元、4,166,080.03 万元和 4,333,028.03 万元，占负债总额的比重分别为 86.88%、91.25%、91.27%和 90.64%。尽管发行人目前资产负债率保持在合理区间，但未来投资规模仍然将保持增长，因此而产生的资金需求将会给发行人带来持续的融资压力，有息债务规模也会相应扩大。这在加大发行人筹资风险的同时，也会对其偿债能力产生负面影响。

十二、短期偿债压力较大的风险。近年来，受相关政策收紧和融资环境变化等多方面因素影响，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债等短期有息债务规模有所扩大。截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人短期有息债务分别为 516,845.78 万元、848,033.36 万元、732,999.68 万元和 824,798.67 万元，在有息债务总额中的占比分别为 17.89%、21.90%、17.59%和 19.04%。短期内到期债务的规模波动较大，使得发行人面临较大的短期偿债压力。

十三、营业收入波动风险。发行人营业收入主要来自于土地整治开发和基础设施工程建设业务，受政策和市场环境影响较大。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司营业收入金额分别为 237,314.72 万元、295,294.75 万元、329,483.33 万元和 61,198.94 万元，呈现出一定波动性。未来，发行人将积极拓展商业物业租赁和管理等业务，增强营业收入的稳定性；但是，政策和市场环境变化对土地整治开发和基础设施工程建设业务进程的影响仍将会给发行人营业收入带来一定波动风险。

十四、盈利能力较弱的风险。发行人的主营业务土地整治开发和基础设施建设的利润空间有限，加之期间费用规模较大，整体盈利能力偏弱。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司营业毛利率分别为 18.04%、13.83%、13.36%和 18.88%；公司营业净利率分别为 7.05%、6.42%、5.98%和 7.39%。未来，发行人将积极拓展利润水平较高的商业物业租赁和管理等业务，增强整体盈利能力；但是，营业收入波动和期间费用增加仍将给发行人盈利能力带来一定负面影响。

十五、政府补助等非经常性损益占比较高的风险。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司营业外收入金额分别为 221.68 万元和 636.97 万元、65.96 万元和 10.02 万元。根据最新的会计准则，2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人收到的政府补助计入“其他收益”科目；考虑会计准则的变化，2019-2021 年度和 2022

年 1-3 月，发行人营业外收入及其他收益之和分别为 8,174.56 万元、7,489.47 万元、1,992.66 万元和 46.31 万元，占利润总额的比重分别为 35.03%、25.38%、7.73%和 0.90%。政府补助等非经常性损益是发行人利润重要的贡献源，未来若政府补助政策发生变化，同时发行人自身主营业务盈利能力也无法有效提高，则发行人的偿债能力可能会受到负面影响。

十六、未来投资支出较大风险。发行人是重庆市九龙坡区城市基础设施建设、土地一级开发投融资及国有资本运营主体，在九龙坡区具有重要地位。近几年发行人承建项目以及土地开发规模持续扩大，且承担了九龙坡区内多个重要项目的投融资及建设任务，资本性支出较大，而未来投资回收又具有不确定性，这将在一定程度上给发行人现金流状况带来负面影响。

十七、经营性现金流波动风险。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-115,407.86 万元、28,548.15 万元、185,996.93 万元和-24,509.13 万元，呈现出一定波动性。这主要是因为发行人棚户区专项改造投资规模大、周期长，经营活动现金流出和相关政府部门进行购买的现金流入存在一定节奏差异。随着棚户区专项改造陆续竣工，发行人经营性净现金流状况将持续改善；但是，由于发行人正处于业务扩张期，未来一段时期内经营活动现金流出规模仍将较大，经营性现金流仍会存在一定波动风险。

十八、对外担保较大的风险。发行人为九龙坡区其他地方国企对外融资进行担保。截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 652,769.50 万元，占所有者权益的比例为 26.06%。较大规模的对外担保余额将增加发行人未来可能面临的代偿风险，加大发行人的偿债压力。

十九、受限资产较大的风险。发行人所有权或使用权受限的资产主要包括房产和土地资产等，主要是为降低债务融资成本而对外抵质押而产生。截至 2021 年 12 月末，发行人主要受限资产合计 439,207.71 万元，占总资产的 6.21%。较大规模的受限资产将影响发行人未来以抵质押方式进行债务融资的能力，加大发行人面临的流动性风险。

二十、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人经营性现金流入分别为 316,534.63 万元、951,354.61 万元、

833,389.33 万元和 163,083.66 万元，同期发行人有息负债总额分别为 2,889,603.91 万元、3,871,715.31 万元、4,166,080.03 万元和 4,333,028.03 万元，经营性现金流入与有息负债相比较小，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

二十一、政府补贴收入不确定风险。2019-2021 年度，发行人政府补贴分别为 8,079.83 万元、6,814.92 万元和 1,904.02 万元，呈现出一定波动。政府补贴收入的不确定性会影响到发行人的经营状况，进而影响发行人的盈利能力，因此存在一定风险。

二十二、地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是中央或地方经营性投资活动的主体。继 2010 年国务院出台《关于加强政府融资平台公司管理有关问题的通知》后，财政部、国家发改委、银监会、人民银行、国家审计署等监管机构陆续出台了包括《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》、《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》、《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》等在内的一系列政策来监管和防范地方政府融资平台的风险。发行人于 2011 年 6 月调出政府融资平台，其融资已纳入一般公司类贷款管理，但考虑到发行人曾经为地方政府融资平台以及发行人作为城市基础设施投资开发和经营主体的性质，不能排除未来针对地方政府融资平台以及城市基础设施投资开发和经营主体的政策变化对发行人产生不利影响。

二十三、根据发行人《公司章程》，公司设立董事会，董事会由 9 名董事组成，其中职工董事 1 名。截至本募集说明书出具之日，发行人现有董事 6 名，尚有 3 名董事缺位。虽然目前董事缺位问题并未对发行人日常经营活动造成影响，但该局面不利于公司治理结构的完善及相关制度的落实，为发行人带来一定的管理风险。

二十四、本期债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资

者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二十五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。

二十六、在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

二十七、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

二十八、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

二十九、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

三十、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。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券具有一定的不确定性。

三十一、本期债券计入权益根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券计入权益。

发行人审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）已就本期债券计入权益事项出具专项意见书，认为本期债券计入权益的会计处理原则符合企业会计准则及相关规定。

本期债券主承销商已根据《企业会计准则第 37 条-金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号），全面核查本期债券《募集说明书》、《受托管理协议》等申报文件，对可能使得发行人拟发行的本期永续期公司债券导致发行人承担向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，或导致发行人在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或负债的合同义务等条款进行了逐条排查。经核查，未发现本期债券相关其他条款或约定可能使得发行人拟发行的本期永续期公司债券“导致发行人承担向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务”，或“导致发行人在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或负债的合同义务”，认为本期拟发行的永续期公司债券计入权益的会计处理原则符合企业会计准则及相关规定。

若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

三十二、申万宏源证券有限公司（简称“申万宏源证券”）将子公司申万宏源证券承销保荐有限责任公司（简称“申万宏源承销保荐”）除可转换公司债券以外的债券承销业务均调整至证券母公司经营范围，申万宏源承销保荐不再开展可转换公司债券以外的其他债券品种的承销业务。此事项已经中国证监会上海监管局《关于核准申万宏源证券有限公司变更业务范围的批复》（沪证监许可[2020]27 号）同意。

同时，申万宏源证券及其子公司申万宏源承销保荐已完成了上述经营范围变更的工商登记变更手续和《章程》相应条款的备案，换领了新的《营业执照》，并于 2020 年 9 月 14 日取得了中国证券监督管理委员会颁发的新《经营证券期货业务许可证》。自 2020 年 9 月 14 日起，申万宏源承销保荐作为协议一方项下的公司债券（限除可转换债券以外的各类债券品种）承销商相关的一切权利义务由申万宏源证券承继。

三十三、发行人主体长期信用等级为 AA+，本期公司债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+。本期债券品种一符合进行质押式回购交易的基本条件，品种二不符合进行质押式回购交易的基本条件。

三十四、由于本期债券为可续期公司债券，同时涉及发行跨年度，本期债券名称由原申请的“重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券”变更为“重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力。

三十五、发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司公司债券中期报告（2022 年）》。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 764.54 亿元，负债总额为 503.67 亿元，净资产总额为 260.86 亿元。2022 年 1-6 月，发行人实现营业收入为 23.69 亿元，净利润为 1.91 亿元，归属于母公司所有者净利润为 1.92 亿元，营业毛利率 17.76%。与上年同期相比，发行人上述财务指标未出现重大不利变化。发行人 2022 年中期报告具体请见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	12
释 义.....	14
第一节 发行概况.....	16
一、发行人基本情况.....	16
二、本期债券的基本情况 & 发行条款.....	16
二、本期债券发行及上市安排.....	22
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	24
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	24
二、信用评级报告的主要事项.....	24
三、发行人的资信情况.....	27
第三节 发行人基本情况.....	30
一、发行人基本情况.....	30
二、发行人历史沿革.....	30
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	33
四、发行人的股权结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	33
五、发行人的治理结构及独立性.....	38
六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况.....	46
七、发行人主要业务情况.....	51
八、发行人所处行业状况及竞争情况.....	70
九、发展战略目标.....	76
十、发行人内部管理制度.....	76
十一、发行人违法违规及受处罚情况.....	80

十二、媒体质疑事项.....	80
十三、报告期的重大资产重组情况.....	80
第四节 财务会计信息	81
一、近三年及一期的会计报表.....	81
二、合并报表范围的变化.....	92
三、最近三年主要财务数据和财务指标.....	93
第五节 募集资金运用	95
一、募集资金运用计划.....	95
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	98
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	99
第六节 备查文件	100
一、备查文件内容.....	100
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	100

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、渝隆集团	指	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本期债券、本期可续期公司债券	指	指本期面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 10 亿元的重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年可续期公司债券，或称为“重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”
本期发行	指	本期债券的公开发行
计息周期	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
证券登记机构	指	本期债券登记机构，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易日	指	上海证券交易所的营业日
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券发行公告》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业投资者
《债券持有人会议规则》	指	《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券受托管理协议》
《承销协议》	指	《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券承销协议》
董事会	指	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事会
上交所	指	上海证券交易所
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》

《23 号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》
主承销商、簿记管理人、申万宏源、债券受托管理人	指	申万宏源证券有限公司
中诚信国际、资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人会计师/审计机构、天健会所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、中伦律所	指	北京市中伦律师事务所
担保人、中证融担	指	中证信用融资担保有限公司
最近三年及一期、报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日
市政府	指	重庆市人民政府
区政府	指	重庆市九龙坡区人民政府
交易日	指	上海证券交易所营业日
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
法定节假日和/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或休息日）
元	指	人民币元，特别注明的除外

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

注册名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

法定代表人：刘祖金

注册资本：531,093.4 万元人民币

设立（工商注册）日期：2002 年 1 月 23 日

统一社会信用代码：915001077339757027

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

信息披露事务负责人：曹力予

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 26 号附 4 号渝隆大厦 30 楼

联系电话：023-68689619

传真号码：023-68689620

邮政编码：400050

所属行业：建筑业

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

二、本期债券的基本情况 & 发行条款

（一）本期债券发行批准情况

2020年7月23日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币10亿元的可续期公司债券。

2020年8月7日，发行人股东作出批复，同意发行人公开发行不超过人民币10亿元的可续期公司债券。

（二）本期债券发行的注册情况

2021年3月25日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2021】973号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过10亿元可续期公司债券。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司。

2、债券名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券。本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（品种一），品种二债券全称为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。其中品种一发行规模为不超过 9.5 亿元（含 9.5 亿元），品种二发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5、发行方式与发行对象：本期债券以公开方式发行，发行对象为符合相关法律法规规定的专业投资者。

6、债券期限：本期债券基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将债券期限延长 1 个周期（即

延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本债券，每次续期的期限不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

7、发行人续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

8、债券利率及确定方式：在本期债券存续期的首个重新定价周期（第 1 个计息年度至第 3 个计息年度）内，票面利率由基准利率加上基本利差确定，票面利率为固定利率，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人选择延长本期债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，后续每个重新定价周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点（1 个基点为 0.01%）。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率的算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率的算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

9、递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

10、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

11、强制付息及递延支付利息的限制：本期债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

12、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。

13、会计处理：本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券分类为权益工具。

14、担保方式：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，品种二无担保。

15、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

16、主承销商：申万宏源证券有限公司。

17、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

18、发行方式和配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，不向发行人股东优先配售。

19、配售规则：本期债券不安排向公司股东优先配售。

20、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

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

22、发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2022 年 9 月 16 日，起息日为本期债券存续期内每年的 9 月 19 日。

23、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

24、付息日：2023年至2025年每年的9月19日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

25、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

26、还本付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

27、募集资金专项账户：发行人将在募集资金监管银行开立募集资金专项使用账户。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券本金。

29、拟上市地：上海证券交易所。

30、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

31、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AA+，本期公司债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+。本期债券品种一符合进行质押式回购交易的基本条件，品种二不符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。根据 2019 年 1 月 1 日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题公告》第一条，本期债券适用股息、红利企业所得税政策，即：投资方取得的永续债利息收入属于股息、红利性质，按照现行企业所得税政策相关规定进行处理，其中，发行方和投资方均为居民企业的，永续债利息收入可以适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税规定；同时发行方支付的永续债利息支出不得在企业所得税税前扣除。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 9 月 14 日。

发行首日：2022 年 9 月 16 日。

预计发行期限：2022 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 19 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 19 日。

（二）本期债券上市安排

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

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级未发生过变化，均为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人及本期债券进行评级。根据《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债券等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。

B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

（二）评级报告所关注的优势

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

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

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

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

5、有效的偿债担保措施。本期债券品种一由中证融担提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保措施对品种一的还本付息起到了强有力的保障作用。

（三）评级报告所关注的风险

1、公司债务规模增长较快且面临集中偿债压力。公司债务规模较大且增长较快，财务杠杆较高；此外，公司 2022 年到期债务规模较大，面临集中偿债压力。

2、公司盈利能力较弱。近年来公司综合毛利率整体呈下滑趋势，2021 年经营性业务利润规模较小，且利润总额中投资收益和公允价值变动损益占比较高，主营业务盈利能力较弱。

3、资产流动性较弱且现金流情况欠佳。公司存货和其他应收款在总资产中占比较高，且存货主要由开发成本及土地资产构成，变现能力较弱；公司应收类款项规模较大且回款周期较长，公司资产流动性较弱；受土地及工程建设收入与现金回款错配的影响，近年来公司收现比均小于 1，业务回款情况较慢。由于近年来棚户区改造项目投入及对外投资较多，近三年投资活动净现金流均存在缺口，现金流情况欠佳。

（四）跟踪评级的有关安排

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

本评级机构将根据监管要求或约定关注发行人永续期公司债券的特殊发行事项，包括但不限于发行人是否行使续期选择权，发行人是否触发强制付息事件，并及时在跟踪信用评级报告中进行披露。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及

时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

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

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度为 4,233,221.00 万元，已使用银行授信额度 2,667,661.00 万元，剩余授信额度 1,565,560.00 万元。

单位：万元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	未使用余额
1	建设银行	234,631.00	214,581.00	20,050.00
2	农业银行	125,000.00	61,600.00	63,400.00
3	工商银行	525,000.00	474,785.00	50,215.00
4	兴业银行	150,000.00	70,000.00	80,000.00
5	光大银行	250,000.00	122,700.00	127,300.00
6	浙商银行	55,000.00	7,500.00	47,500.00
7	中信银行	180,000.00	47,450.00	132,550.00
8	国家开发银行	396,200.00	247,200.00	149,000.00
9	招商银行	109,100.00	6,500.00	102,600.00
10	浦发银行	60,000.00	60,000.00	-
11	平安银行	66,000.00	66,000.00	-
12	北京银行	50,000.00	50,000.00	-
13	广发银行	44,000.00	-	44,000.00
14	民生银行	128,790.00	128,790.00	-
15	华夏银行	60,000.00	22,100.00	37,900.00
16	汉口银行	117,000.00	57,000.00	60,000.00
17	重庆银行	173,500.00	172,900.00	600.00
18	中国银行	30,600.00	21,600.00	9000
19	重庆农商行	201,000.00	81,000.00	120,000.00
20	重庆九龙坡	500.00	500.00	-

	民泰村镇银行			
21	澳门国际银行	50,000.00	50,000.00	-
22	集友银行	50,000.00	50,000.00	-
23	建信信托	77,500.00	77,340.00	160.00
24	恒丰银行	20,000.00	16,000.00	4,000.00
25	渤海信托	30,000.00	30,000.00	-
26	厦门银行	30,000.00	30,000.00	-
27	交通银行	17,900.00	17,900.00	-
28	富邦华一	12,000.00	12,000.00	-
29	中信信托	100,000.00	-	100,000.00
30	平安国际租赁	65,000.00	65,000.00	-
31	成都银行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
32	进出口银行	98,000.00	66,700.00	31,300.00
33	邮储银行	163,000.00	43,000.00	120,000.00
34	农发行	203,500.00	157,515.00	45,985.00
35	泸州银行	80,000.00	80,000.00	-
36	远东租赁	50,000.00	-	50,000.00
37	越秀融资租赁	20,000.00	10,000.00	10,000.00
38	中海信托	100,000.00	-	100,000.00
39	富滇银行	10,000.00	-	10,000.00
	合计	4,233,221.00	2,667,661.00	1,565,560.00

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行尚未偿付的直接债务融资情况如下：

单位：亿元，%

发行人	证券名称	证券类别	发行方式	发行日期	发行期限	发行规模	票面利率
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	22 渝隆资产 PPN001	定向工具	私募	2022-07-11	3+2 年	6.90	3.40
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	21 渝隆资产 PPN001	定向工具	私募	2021-11-16	3+2 年	10.00	3.88
重庆渝隆资产经营（集团）有限公司	21 渝隆 02	一般公司债	公募	2021-08-06	3+2 年	10.00	3.85
重庆九龙半岛开发建设有限公司	21 九龙 02	私募债	私募	2021-04-27	3+2 年	6.00	5.20

重庆九龙半岛开发建设有限公司	21 九龙 01	私募债	私募	2021-03-24	3+2 年	6.00	5.30
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	21 渝隆 01	一般公司债	公募	2021-03-16	3+2 年	10.00	4.49
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	20 渝隆资产 MTN001	一般中期票据	公募	2020-06-19	3+2 年	10.00	3.70
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	20 渝隆债	一般企业债	公募	2020-03-25	5+2 年	7.40	4.45
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	19 渝隆 01	私募债	私募	2019-10-17	3+2 年	25.00	5.20
合计	-	-	-	-	-	91.30	-

截至本募集说明书签署之日，上述债券利息和本金兑付情况正常。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（五）本次发行后的累计永续期公司债券余额

截至本募集说明书签署日，发行人已公开发行且计入权益的永续期公司债券、永续期企业债券余额累计为 0 亿元，本次债券发行后，发行人及其子公司公开发行的未兑付永续期公司债券余额为 10 亿元，占扣除已发行的永续期债券等权益工具后的最近一期末净资产余额 250.50 亿元的 3.99%，未超过扣除已发行的永续期债券等权益工具后的最近一期末净资产余额的 40%。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

法定代表人：刘祖金

注册资本：531,093.4 万元人民币

设立（工商注册）日期：2002 年 1 月 23 日

统一社会信用代码：915001077339757027

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

信息披露事务负责人：曹力予

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 26 号附 4 号渝隆大厦 30 楼

联系电话：023-68689619

传真号码：023-68689620

邮政编码：400050

所属行业：建筑业

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

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司是重庆市九龙坡区人民政府成立的国有大型企业集团。根据重庆市九龙坡区人民政府《关于财政局组建重庆渝隆资产经

营（集团）有限公司的批复》（九龙坡府【2002】32 号）于 2002 年 1 月 23 日在重庆市工商行政管理局正式注册成立，注册资本人民币 5,000 万元，由重庆市九龙坡区人民政府财政局出资，其中以货币出资 2,931 万元，以房地产出资 2,069 万元，非货币资产出资金额占注册资本的比例为 41%。

（二）发行人的股权、名称、注册资本金变更情况

2002 年 9 月 26 日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本 8,470 万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资 7,500 万元、房屋出资 970 万元。增资后公司注册资本为 13,470 万元。

2003 年 1 月 17 日，根据经营需要和股东要求，并经九龙坡区工商行政管理部门批准，公司新增注册资本 8,593 万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资 8,281 万元、以房屋出资 312 万元。增资后公司注册资本为 22,063 万元。

2003 年 4 月 15 日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本 3,000 万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资。增资后公司注册资本为 25,063 万元。

2006 年 5 月 15 日，根据重庆市九龙坡区人民政府《关于划拨华岩镇中梁村土地用于渝隆集团增加国家资本金的批复》（九龙坡府【2006】47 号），公司新增注册资本 200,816 万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以土地使用权出资，增资后公司注册资本为 225,879 万元。

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

2014 年 12 月，根据重庆市九龙坡区财政局《关于同意渝隆资产经营（集团）有限公司与建行杨家坪支行开展股权融资合作入股方式的批复》（九龙坡财政发【2014】292 号）和《关于重庆渝隆资产经营（集团）有限公司增资扩股相关事项的决议》，中国建设银行以名下全资子公司建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）对公司增资 90,000 万元，其中 47,493.40 万元进入实收资本，

占注册资本的 13.67%，42,506.60 万元进入资本公积，公司注册资本增至 347,493.40 万元。

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

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

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

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

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 53.11 亿元人民币。重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会是唯一股东。

截至本募集说明书签署之日，发行人的股本结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	股权比例
重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会	531,093.40	100.00
合计	531,093.40	100.00

三、发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人系由重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会控股的国有独资公司，出资比例占公司注册资本的 100.00%。

（一）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。发行人实际控制人为重庆市九龙坡区人民政府。

（二）控股股东及实际控制人持有公司股份质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的公司股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

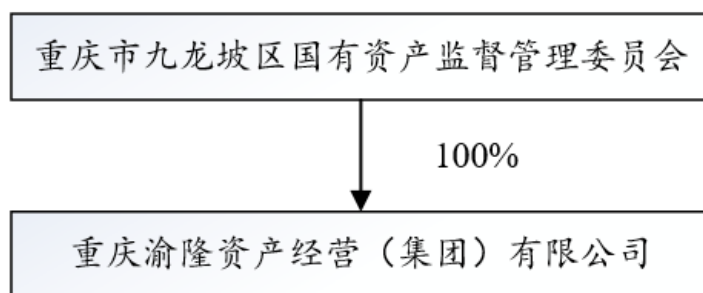
（三）报告期内控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人的股权结构及对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人的股权结构

发行人股权结构图如下：



（二）发行人子公司情况

1、子公司基本情况

截至 2021 年 12 月末，公司纳入合并报表范围子公司基本情况如下：

单位：万元、%

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

3	重庆龙九建设有限责任公司	市政工程建设	61,360.00	100.00
4	重庆渝隆资产管理有限公司	资产管理	100,000.00	100.00
5	重庆鼎富置业发展有限公司	市政工程建设	12,000.00	100.00
6	重庆基鼎机械设备有限公司	工程机械销售	2,050.00	100.00
7	重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	混凝土生产销售	5,000.00	51.00
8	渝隆（香港）有限公司	投资和对外贸易	10,000/港币	100.00
9	重庆御隆股权投资基金管理有限公司	投资管理	1,111.11	90.00
10	重庆静苑教育科技有限公司	教育服务	500.00	100.00
11	重庆渝隆环保有限公司	环境保护与治理	5,000.00	38.00
12	重庆渝隆林业投资有限公司	水利项目投资	20,376.47	100.00
13	重庆渝观江物业服务有限公司	物业管理	300.00	100.00
14	重庆市九龙坡区路桥建设开发有限公司	路桥建设	36,102.74	100.00
15	重庆常青藤观江置业有限公司	市政工程建设	27,200.00	100.00
16	重庆云隆文化产业发展有限公司	文化产业	1,000.00	51.00
17	重庆御隆创客股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	100.00
18	重庆御隆振业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	租赁和商业服务	120,000.00	95.83
19	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	金融	10,000.00	46.00
20	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	80.17
21	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	80.17
22	重庆市九龙坡区保安服务有限公司	安全检查	1,000.00	100.00
23	重庆鸿骏物业管理有限公司	物业管理	200.00	100.00
24	重庆市龙商融资担保有限责任公司	融资担保	34,302.17	100.00
25	重庆贝迪农业发展有限公司	农产品生产销售	38,563.39	70.00
26	重庆市韵龙文化创意有限责任公司	文化、体育和娱乐服务	100.00	100.00
27	重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	建筑工程质检	2,000.00	100.00
28	重庆渝隆文化旅游开发有限公司	旅游开发	4,000.00	100.00
29	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	装配式建筑	24,150.00	60.78
30	重庆渝桑环保科技有限公司	专业技术服务	5,000.00	51.00
31	重庆隆富远大建筑科技有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑	5,000.00	55.00
32	重庆维冠新材料科技有限公司	科技推广和应服务	3,000.00	100.00
33	重庆九文印务有限公司	印刷服务	46.00	100.00
34	重庆梦橙酒店管理有限公司	商务服务	100.00	100.00
35	重庆维冠新绿建材有限公司	专用设备制造业	5,000.00	51.00

36	重庆渝隆建筑设计研究院有限公司	专业技术服务业	300.00	51.00
37	重庆市长寿区维冠新型建材有限公司	零售业	2,000.00	100.00

注：①发行人持有重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（以下简称“西证渝富公司”）46.00%股权，为第一大股东。公司与重庆台复智能科技有限公司 2020 年 1 月签订一致行动协议书，约定有关西证渝富经营发展的一切事项向股东会、董事会提案和表决时均与本公司保持一致。通过一致行动协议的签署，公司实际控制西证渝富公司表决权比例为 51%，因此纳入合并报表范围。

②公司持有重庆渝隆远大住宅工业有限公司 60.78%股权，章程约定公司享有 52.99%表决权，因此将其纳入报表合并范围。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要子公司基本情况如下：

（1）重庆九龙半岛开发建设有限公司

公司名称：重庆九龙半岛开发建设有限公司

统一社会信用代码：9150010777845656XP

法定代表人：邓宗奇

注册资本：39,050.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005 年 7 月 29 日

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 7 栋 16 号

经营范围：房地产开发经营（凭相关资质证执业）；九龙半岛开发建设投资与运营；物业管理（凭资质证在许可范围及有效期内执业）；建设项目、城市基础设施、市政工程的投资、咨询、管理；在政府授权范围内从事土地整治、征收、拆迁、安置；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；从事投资兴办实业；房屋销售及租赁（不含住宿）；房地产信息咨询服务；展览场馆经营管理；场地租赁；酒店管理；室内停车场服务；花卉、绿化植物的种植、养护及租赁；销售、租赁：建筑设备、建筑材料（不含危化品）、金属材料；设计、制作、代理、发布国内外广告。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

（2）重庆渝隆资产管理有限公司

公司名称：重庆渝隆资产管理有限公司

统一社会信用代码：915001077453329232

法定代表人：王德菊

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 1 月 6 日

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 22 号

经营范围：资产管理；资产收购和处置；房屋销售及租赁（不含住宿）；图文设计、制作；设计、制作、代理、发布国内外广告；物业管理（凭资质证书执业）；投资管理（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；企业营销策划；礼仪服务；会展服务；房地产开发（凭资质证书执业）。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

（3）重庆维冠建筑科技（集团）有限公司（曾用名：重庆维冠混凝土有限公司）

公司名称：重庆维冠建筑科技（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500107053230168D

法定代表人：赵鹏

注册资本：5,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 9 月 6 日

住所：重庆市九龙坡区九龙园区 C 区陶家拓展区

经营范围：混凝土、建材（不含化危品）生产、销售；汽车租赁（取得相关行政许可后方可经营）；生产、加工摩托车配件（不含发动机生产加工）；水泥制品制造；不动产租赁（不含住宿服务）；工业机械设备销售及管理；普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(4) 重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司

公司名称：重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司

统一社会信用代码：91500000595193816E

法定代表人：冯胜

注册资本：10,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 5 月 10 日

住所：重庆市九龙坡区杨家坪前进支路 15 号 9 层

经营范围：股权投资管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2021 年度主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
1	重庆九龙半岛开发建设 有限公司	1,945,635.22	971,104.90	9745,30.32	73,944.43	6,822.24
2	重庆渝隆资产管理有 限公司	1,077,216.74	648,090.30	429,126.44	47,731.21	9,556.77
3	重庆维冠建筑科技 (集团)有限公司	170,392.61	153,259.74	17,132.87	86,265.74	-1,424.58
4	重庆西证渝富股权投 资基金管理有限公司	13,224.59	1,604.84	11,619.76	1,253.05	500.49

(三) 发行人主要参股公司情况

截至 2021 年 12 月末，发行人的合营或联营企业情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	重庆观江美郡置业有限公司	7,200.00	30.56
2	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	5,000.00	49.00
3	重庆千洲生态环境工程有限公司	3,500.00	31.43

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人主要合营、联营公司基本情况如下：

序号	被投资单位名称	股权比例	注册资本	经营范围
----	---------	------	------	------

1	重庆观江美郡置业有限公司	30.56	7,200.00	一般项目：房地产开发（凭相关许可执业）；房屋销售与租赁；物业管理（取得相关行政许可后方可执业）；销售：建筑材料（不含危化品）、装饰材料（不含危化品）、金属材料（不含金属材料）、五金、交电、日杂用品（不含烟花爆竹）、日用百货（不含农膜）；花卉、苗木的种植、养护及租赁；家政服务；建筑材料租赁。[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
2	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	49.00	5,000.00	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，消防设施工程，施工专业作业，建设工程设计，各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售，建筑装饰材料销售，机械设备销售，机械设备租赁，工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
3	重庆千洲生态环境工程有限公司	31.43	3,500.00	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动；施工专业作业；建筑劳务分包；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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：土壤污染治理与修复服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；会议及展览服务；广告制作；软件开发；电影摄制服务；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；信息技术咨询服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；城市公园管理；森林公园管理；市政设施管理；花卉种植；园艺产品种植；林业产品销售；机械设备租赁；水污染治理；生态恢复及生态保护服务；海洋环境服务；生态环境材料销售；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）。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）治理结构

发行人按照相关法律法规的要求，建立了符合现代企业制度要求的较为规范的治理框架，依据《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司章程》，发行人设立了出资人、董事会和监事会，并就其权利与义务、人员组成、职责权限和议事规则，以及经理的职责权限等做出了明确的规定。

1、出资人

根据公司章程，发行人的出资人是重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会，由重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会代表重庆市九龙坡区人民政府履行出资人职责：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长，决定董事的报酬事项；
- 3) 委派或更换由非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事长、副监事长，决定监事的报酬事项；
- 4) 审议和批准董事会和监事会的报告；
- 5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- 6) 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- 7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；
- 8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- 9) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。

前款第1、6项可以根据情况由出资人授权董事会行使相关职权。

2、董事会

发行人设董事会，由9人组成，其中职工代表1人，目前董事缺位3人。董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或

更换。董事每届任期三年。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1) 执行出资人的决议；
- 2) 审定区内重大基础设施建设和社会事业投资项目计划；
- 3) 审定统筹区重点建设项目资金运作调度计划；
- 4) 在出资人授权下对国有资产进行经营和管理；
- 5) 审定公司的重大投融资方案，战略发展规划、年度工作计划及年度财务预决算方案、年度预算编制方案；
- 6) 审定公司的利润分配方案或弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或减少注册资本的方案和融资方案；
- 8) 在出资人授权下制订收购、兼并其他企业、资产和产权转让的方案；
- 9) 拟定公司合并、分立或变更公司形式、解散的方案，依法提出公司的破产申请；
- 10) 审定公司对内、对外担保事项；
- 11) 决定公司内部管理机构的设置；
- 12) 根据集团公司总经理的提名，聘任或者解聘子公司副总经理以上及集团公司各部门负责人，并拟定其报酬事项；
- 13) 制定公司的基本管理制度；
- 14) 制订及修改公司章程并报出资人批准；
- 15) 对各子公司经营状况进行指导、考核和质询；
- 16) 审定子公司的设立、合并、分立、更名、解散、增减资本、产权转移、改组改制等事项的方案；
- 17) 审定公司（含各子公司）其他重大事项。

3、监事会

发行人设监事会，由5人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

1) 对董事会的重大决策和公司的日常经营活动进行监督。

2) 检查财务账目和有关资料，核查财务账目的真实性，必要时可对董事长和有关人员提出质询。对公司和子公司经营运行中涉及到数额较大的投资、抵押、转让等经济行为和资产质量进行重点监控。必要时，可委托内审机构或有资格的会计师事务所对公司财务进行审计。

3) 对董事会成员、高级管理人员和财务管理人员的经营业绩和综合素质进行监督和记录并有权向政府、董事会提出对上述人员的任免和奖惩的建议。

4) 董事会成员和高级管理人员及子公司高级管理人员在担任公司职务期间，违反法律、法规或者公司章程以及损害公司利益时，可建议董事会停止该项行为，并要求董事会复议，同时报告政府，必要时有权对公司重大经济事项提出审核建议。

5) 对重点项目实行重点监控，定期或不定期进行抽查，并提出整改意见。

6) 监事会主席列席集团董事会会议、领导班子会议和总经理办公会议。

7) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

总经理负责公司的日常经营管理工作。设总经理1名，副总经理若干名，经出资人批准任命，由董事会聘任，任期三年，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章制度；（6）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；（7）本章程和董事会授予的其他职权。

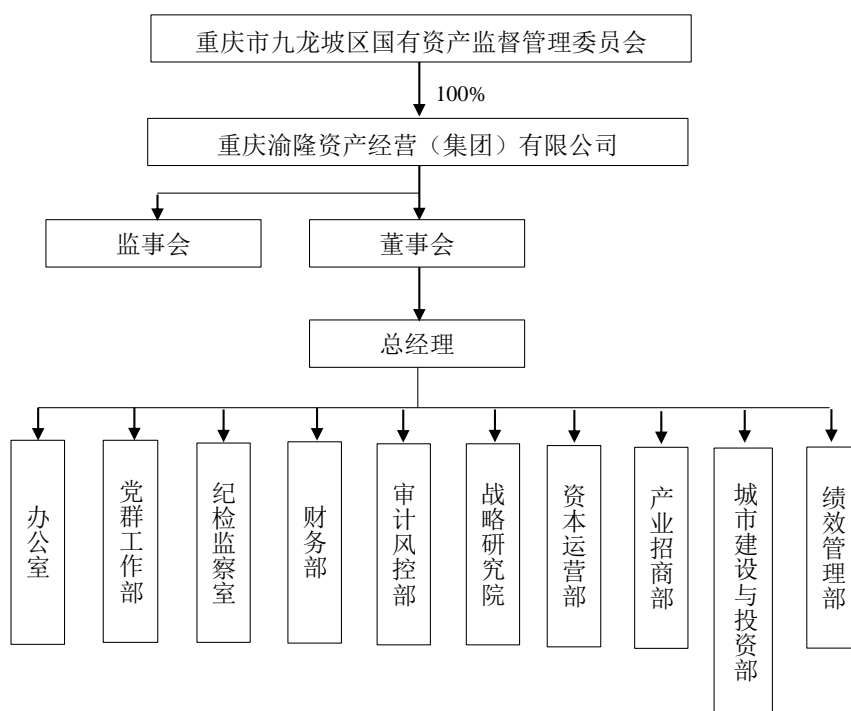
总经理因故不能行使职权时，由总经理指定的副总经理协助总经理行使上述职权。

5、相关机构运行情况

发行人自设立以来，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，报告期内，没有违法、违规的情形发生。

（二）公司组织结构

公司组织结构如下所示：



1、办公室

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

事会各项决议的落实情况，拟草董事会相关综合材料；承办董事长办公室的日常服务工作。

2、党群工作部

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

3、纪检监察室

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

4、财务部

财务部负责对集团财务体系实施统筹管理，全面统筹各部门和下属子公司的财务预算执行与控制、财务收支核算控制与监督、账户资金的归集和管理；负责编制公司各类财务报表，提供财务分析、管理咨询、投资建议，为重大决策提供研判依据；负责对公司融资管理及资本运作实施统筹，根据公司的总体目标编制筹融资计划，办理各种直接融资及间接融资工作；策划实施资本市场的整体运作，包括但不限于债券发行、股票发行、定向增发、并购重组等事项；负责承担金融机构的渠道开发与维护，确保多元化多层次融资渠道的稳定性；负责公司财务收支日常结算业务，确保帐实相符；负责集团财务管理、会计核算、财务决算和财务分析工作，并指导监督各子公司财务管理和财务核算；负责组织公司税收筹划、税收结算、纳税申报及缴纳；负责对集团参股子公司（非银类）做好财务监督工作，根据投后管理部门提供的定期财务报表及分析报告，实施财务诊断，做好财务方面的风险预警和管控工作。

5、审计风控部

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

6、战略研究院

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

7、资本运营部

资本运营部负责牵头开展对集团已投资股权企业的统筹运营、过程服务、分类监管，定期收集企业经营情况，做好企业经营效益分析、风险预警工作，向企业提出合理建议，改善企业经营情况，降低投资风险，提高投资回报；牵头集团资本运营相关工作，根据集团战略规划对集团存量资本，通过流动、裂变、组合、优化配置等方式进行有效运营，以实现资本增值；依照投后管理办法的考核、奖惩制度，对企业开展有效管控，完成资本运作闭环；以及集团领导安排的其他企业服务及资本运营工作。

8、产业招商部

产业招商部主要负责集团产业招商相关工作，包括项目分析评估、合作谈判、项目报审等工作；协调、配合区政府各个部门，推动新兴产业项目尽快落地建设、投产达效；根据合作协议，做好企业招商政策兑现服务。同时根据集团授权与国内外知名机构等中介资源建立长期合作机制，依托其专业渠道开展招商工作；收

集国际国内重大商业活动信息，调动集团资源积极参与同时配合政府主管部门参与招商活动。开展招商服务工作并根据投后管理考核结果，配合招商引进的企业开展政策兑现工作。

9、城市建设与投资部

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

10、绩效管理部

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

（三）发行人的独立性

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与股东其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

1、业务独立性

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

2、人员独立性

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

3、财务独立性

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

公司最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

4、资产独立性

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人重庆市九龙坡区人民政府未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

5、机构独立性

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）现任董事、监事及高级管理人员情况

发行人根据《公司法》等相关法律法规，设立董事会、监事会和经理层。根据发行人《公司章程》，公司设立董事会，董事会由 9 人董事组成，其中职工董事 1 人。公司现有董事成员 6 人，监事会成员 5 人和高级管理人员 3 人。

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	性别	出生年月	任期起始日期	是否有公务员兼职情况
刘祖金	董事长、党委书记	男	1969 年 07 月	2018 年 10 月	无
赵勇	董事、总经理	男	1968 年 08 月	2019 年 7 月	无
高畅	董事、副总经理	男	1975 年 12 月	2018 年 10 月	无
张春梅	董事、党委副书记	女	1974 年 02 月	2018 年 10 月	无
龙海中	董事、副总经理	男	1974 年 02 月	2018 年 10 月	无
曹力予	财务总监	男	1987 年 03 月	2022 年 02 月	无
李肃	职工董事	男	1978 年 12 月	2018 年 10 月	无
邓烽	监事会主席	男	1968 年 3 月	2021 年 12 月	无
董慧赟	监事	女	1978 年 11 月	2018 年 10 月	无
刘沛	监事	男	1972 年 06 月	2018 年 10 月	无
张玉薇	职工监事	女	1973 年 03 月	2018 年 10 月	无
李琴	职工监事	女	1982 年 03 月	2018 年 10 月	无

发行人《公司章程》的规定，董事会由 9 人董事组成，目前董事缺位 3 人，发行人股东重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会确定相关人选后进行委派，董事缺位未对发行人经营活动造成不利影响。

（二）董事、监事、高级管理人员从业简历

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

赵勇，男，汉族，重庆南川人，1968 年 8 月生，农工党成员，研究生学历。曾任四川省重庆市九龙坡区乡镇企业管理局科员，重庆市九龙坡区环境保护局办公室副主任，重庆市九龙坡区科委副主任，农工党重庆市九龙坡区委委员、九龙坡区科委副主任兼科协副主席，重庆市九龙坡区地震局副局长，重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会办公室主任。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、总经理。

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

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

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

曹力予，财务总监，男，汉族，重庆江津人，1987 年 3 月生，中共党员，研究生学历，墨尔本皇家理工大学金融硕士。2012 年 8 月参加工作，曾任哈尔滨银行重庆分行信贷一部客户经理，重庆渝隆资产经营（集团）有限公司投资发展部投资经理、财务融资部副经理兼基金公司副总经理、财务融资部经理兼基金公司副总经理、财务融资部经理兼基金公司执行董事、总经理，现任集团财务总监、基金公司执行董事、总经理。

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

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

刘沛，男，汉族，重庆大足人，1972 年 6 月出生，大专学历，高级工程师。曾任重庆泰德置业发展有限公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第七建筑工程有限责任公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第九建筑工程有限责任公司

技术负责人等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司工程事业部副经理和监事。

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

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

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、股东单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员无在股东单位具体兼职情况。

2、在其他单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员在其他单位具体兼职情况如下表：

姓名	公司职位	兼职单位名称	担任职务
刘祖金	董事长	重庆清研理工创业谷科技发展有限公司	董事
赵勇	董事、总经理	重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	董事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
高畅	董事	重庆千洲生态环境工程有限公司	董事
		重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	董事长
		湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	董事
		中工研院（重庆）工业设计研究院有限公司	董事
		重庆清研理工汽车智能技术研究院有限公司	董事
		重庆豫隆网慧数据科技有限公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
张春梅	董事	重庆大数据人工智能创新中心有限公司	董事
		湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	监事会主席

龙海中	董事、副总经理	重庆渝福智慧城市科技有限公司	董事、副总经理
		重庆渝隆环保有限公司	董事
		重庆市润龙水资源开发有限公司	监事
李肃	职工董事	重庆鼎富置业发展有限公司	监事
		重庆基鼎机械设备有限公司	监事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	副总经理
邓烽	监事会主席	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	监事会主席
		重庆渝隆环保有限公司	监事会主席
		重庆市龙商融资担保有限责任公司（原融侨公司）	监事会主席
张玉薇	职工监事	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	监事会主席
		重庆渝福智慧城市科技有限公司	监事会主席
		重庆渝隆林水投资有限公司	监事
		重庆贝迪农业发展有限公司	监事会主席
		重庆桃花溪建设项目管理有限公司	监事
		重庆重百九龙百货有限公司	监事
		重庆九龙外滩项目管理有限公司	监事会主席
		重庆梦橙酒店管理有限公司	监事
		重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	监事
	启迪数据云有限公司	职工代表监事兼监事会主席	
董慧赟	监事	无	无
刘沛	监事	无	无
李琴	职工监事	重庆渝隆环保有限公司	财务负责人
		重庆晋愉峰岚房地产有限公司	财务监管人员
曹力予	财务总监	国改科技基金管理有限公司	董事
		渝隆（香港）有限公司	执行董事
		重庆御隆股权投资基金管理有限公司	执行董事兼经理
		重庆金算盘软件有限公司	董事
		重庆城市大数据运营有限公司	董事
		重庆厚德创新企业孵化器有限公司	董事
		中工研院西南中西（重庆）研究院有限公司	董事
		重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	董事
		重庆市江北区旅游小额贷款股份有限公司	董事
		重庆九龙坡民泰村镇银行股份有限公司	董事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	董事

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均不存在政府公务员兼职情况，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，发行人现任董事、监事和高级管理人员中不存在持有发行人股权和债券的情况。

（五）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

公司董事、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。公司董事、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被证监会立案调查的情形。公司董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》中的相关规定，不存在政府公务员在公司兼职领薪的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人经营范围及主营业务

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

（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

1、土地整治业务

发行人作为九龙坡区内最主要的土地整治及出让开发主体，负责区域内绝大部分规划用地的整治开发工作。根据土地整治及出让业务中土地权属及开发方式的不同，发行人土地整治及出让业务具体划分为土地整治转让业务、自有土地出让业务和地票出让业务。2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人土地整治业务板块实现营业收入 123,250.01 万元、63,289.03 万元、84,608.29 万元和 37,756.41 万元。

（1）土地整治转让业务

1) 业务模式

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

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

对于土地整理业务，发行人与九龙坡区土地整治储备中心签订委托整治协议，在九龙坡区土地整治储备中心授权范围内实施一级土地整治开发，包括但不限于征地拆迁、安置补偿、土地整治及基础设施配套，使土地达到使用的基本条件。发行人投入资金对相关土地进行整理开发，待土地开发完成后确认收入，结算价格主要包括土地开发成本和开发管理费，管理费按照土地开发成本加成 20% 的比例予以执行结算。待土地开发完成后，根据九龙坡区土地整治储备中心认可的第三方审计单位出具的审计报告作为发行人的土地开发成本。

2) 会计处理

相关的征地、拆迁和整治等支出发生时，在资产负债表上体现为借记“存货”，贷记“货币资金”或“银行存款”。土地开发过程中根据九龙坡区土地整治储备中心的进度确认及第三方审计单位出具的审计报告，按照过程结算和完工结算的方式，发行人根据对应土地开发成本加上开发管理费确认相应收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本核算，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。后续收到相应支付的土地整治款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

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

3) 经营情况

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人土地整治转让业务实现收入分别为 40,776.70 万元、63,289.03 万元、84,608.29 万元和 37,756.41 万元。下列项目均已完成回款。报告期内发行人已完工的整治转让业务项目情况具体如下：

单位：万元

年份	项目	金额
2019 年	滩子口一号地块	40,776.70
小计	-	40,776.70
2020 年	滩子口一号地块（二期）	22,512.34
	新华书店片区（一期）	40,776.69
小计	-	63,289.03
2021 年	新华书店片区（二期）	72,297.98
	石堰八社北侧一期地块	12,310.31
小计	-	84,608.29
2022 年 1-3 月	石堰八社北侧二期地块	37,756.41
小计	-	37,756.41
合计		226,430.43

截至 2022 年 3 月末，发行人在整理地块情况如下所示：

单位：万元

项目	总投资金额	已投资金额	建设期限
铜罐驿 670 亩土地	20,000.00	19,732.13	2015-2021
陶家 282 亩土地	15,000.00	29,142.79	2014-2024
环松木材地块	223,500.00	124,006.74	2020-2024
西山一社	11,014.27	9,360.04	2018-2022
合计	313,514.27	182,241.70	-

(2) 自有土地出让业务

1) 业务模式

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

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

2) 会计处理

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

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

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

3) 经营情况

2019-2021 年度，发行人实现自有土地出让分别为 82,473.32 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。报告期内发行人实现自有土地出让收入情况如下：

单位：万元		
时间	项目	金额
2019 年	中梁山组团 J 分区（人和场地块）	82,473.32
小计	-	82,473.32
合计	-	82,473.32

2、工程建设业务

发行人作为九龙坡区内最重要的基础设施项目建设主体，其工程代建项目主要包括保障房项目、河道整治和市政建设项目以及其他工程代建业务。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现工程建设实现营业收入 3,845.50 万元、7,971.49 万元、8,917.03 万元和 996.46 万元。

(1) 保障房项目

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

1) 业务模式

公司根据市、区政府的整体规划，负责九龙坡区的棚改征地拆迁、货币化安置、安置住房建设等工作。公司就承担的相关项目与九龙坡区建设委员会等部门签订政府购买服务协议，发行人进行棚改项目建设，九龙坡区相关政府部门待项

目完工并完成竣工结算后核定购买服务费用，并按协议约定于项目交付日开始分年支付。发行人按照项目建设管理费部分确认收入，回款安排上，九龙坡区建设委员会按照前述的购买服务协议向公司支付款项。

2) 会计处理

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

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

3) 经营情况

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

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建保障房项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	总投资金额	已投资金额	合同签订时间	开工日期	预计竣工日期	协议金额	购买服务费支付期间	是否签署政府购买服务协议	是否完工	已确认收入金额	回款金额
1	九龙坡区棚户区改造项目	九龙坡区建委	54.68	51.40	2016.09	2014.1	2023.12	90.59	2021-2045	是	否	-	-
2	2018-2020 棚户区改造项目黄桷坪长江大桥片区	九龙坡区建委	42.61	16.21	2018.09	2018.12	2022.12	65.77	2021-2045	是	否	-	-
3	中梁云峰村旧城改造项目	九龙坡区建委	25.02	31.36	2015.5.12	2016.6	2023.12	29.87	2020-2025	是	否	-	-
4	九龙半岛棚户区改造项目	九龙坡区建委	64.58	63.35	2017.09	2018.3	2025.12	137.89	2020-2045	是	否	-	-
5	九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	九龙坡区建委	14.88	12.51	2020.3.27	2018.6	2022.6				否	-	-
6	文化二村项目	九龙坡区建委	1.54	1.42	2015.10.9	2015.1	2019.1				否	-	-
7	王家大山棚户区项目	九龙坡区建委	6.07	2.05	2018.02	2018.6	2020.6				否	-	-
8	石板渝路项目	九龙坡区建委	0.90	0.18	2014.03	2018.1	2023.1				否	-	-
合计		-	210.28	178.48	-	-	-	324.12	-	-	-	-	-

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

（2）河道整治和市政建设项目

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

1) 业务模式

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

2) 会计处理

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

3) 经营情况

①主要已完工情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要负责的已完工河道整治和市政建设情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	委托方	总投资 金额	已投资 金额	合同签订 时间	开工日期	竣工日期	已确认收入金额	回款 金额
1	杨家坪步行商业街环道工程	九龙坡区城管局	3.62	3.62	2001.01	2001.01	2003.05	3.76	3.76
2	建设大厦装饰	九龙坡区城管局	0.12	0.12	2003.07	2003.09	2005.01	0.12	0.12
3	杨家坪街道办公楼装饰	九龙坡区城管局	0.01	0.01	2004.09	2004.09	2004.12	0.01	0.01
4	劳动保障大厅装饰	九龙坡区城管局	0.07	0.07	2004.12	2004.12	2005.03	0.07	0.07
5	杨家坪西郊路人行天桥	九龙坡区城管局	0.07	0.07	2005.07	2005.07	2005.12	0.07	0.07
6	长江大桥北引道改造	九龙坡区交通局	0.38	0.38	2005.11	2005.11	2006.06	0.40	0.4
7	区政府 1,2,3 号楼内、外装饰	九龙坡区建委	0.07	0.07	2006.03	2006.03	2006.11	0.08	0.08
8	陈庾路垃圾中转站	九龙坡区城管局	0.08	0.08	2007.04	2007.04	2008.01	0.08	0.08
9	黄桷坪涂鸦艺术一条街工程	九龙坡区城管局	0.12	0.12	2006.12	2006.12	2007.01	0.13	0.13
10	黄桷坪消防站	九龙坡区城管局	0.05	0.05	2005.12	2005.12	2006.10	0.06	0.06
11	杨九路改造	九龙坡区交通局	0.19	0.19	2006.10	2006.10	2007.05	0.20	0.2
12	石坪桥农民工公寓装修	九龙坡区建委	0.01	0.01	2009.02	2009.06	2009.08	0.01	0.01
13	区民兵高炮训练中心及战训合一基地	九龙坡区武装部	0.23	0.23	2006.05	2006.05	2009.07	0.24	0.24
14	区府地下停车库及服务综合楼	九龙坡区建委	0.17	0.17	2006.08	2006.09	2008.02	0.18	0.18
15	杨家坪步行街玻璃塔维修	九龙坡区城管局	0.02	0.02	2010.07	2010.07	2010.09	0.02	0.02
16	杨家坪木质步道改造	九龙坡区城管局	0.02	0.02	2011.03	2011.05	2011.08	0.02	0.02
17	民兵训练中心射击场改造	九龙坡区武装部	0.01	0.01	2009.06	2009.11	2009.12	0.01	0.01
18	谢家湾地下人行通道	九龙坡区城管局	0.15	0.15	2010.12	2011.10	2012.10	0.15	0.15
19	动物园地下人行通道	九龙坡区城管局	0.17	0.17	2010.11	2011.09	2012.10	0.18	0.18
20	区五院配套工程	九龙坡区建委	0.05	0.05	2011.11	2011.11	2012.07	0.06	0.06
21	区信访中心扩建	九龙坡区建委	0.02	0.02	2011.09	2011.08	2013.04	0.02	0.02
22	区五院迁建	九龙坡区建委	1.02	1.02	2007.02	2008.10	2011.01	1.06	1.06
23	陶家镇风貌街整治	九龙坡区城管局	0.72	0.72	2012.03	2012.03	2013.12	0.75	0.75
24	金建路九龙坡区段	九龙坡区交通局	1.98	1.98	2011.01	2013.07	2014.12	2.06	2.06
25	金曾路	九龙坡区交通局	4.13	4.13	2010.05	2010.05	2013.05	4.29	4.29
26	华润二十四城地块东西景观市政道路	九龙坡区城管局	0.76	0.76	2011.03	2009.12	2016.02	0.79	-

27	陶家小学	陶家小学	2.00	2.00	2016.02	2016.01	2017.08	2.08	-
28	华岩隧道	九龙坡区交通局	2.43	2.43	2015.01	2015.01	2017.12	2.53	2.53
29	华岩旅游风景区北大门	九龙坡区城管局	2.50	2.50	2010.05	2010.08	2012.03	2.60	-
30	中石油 D711、D720 管道搬迁项目	九龙坡区城管局	2.42	2.42	2013.01	2016.01	2018.01	2.52	-
31	谢家湾立交	九龙坡区交通局	3.10	3.10	2016.04	2016.04	2018.45	3.22	-
32	公安局技改房项目	九龙坡区建委	1.95	1.95	2011.11	2011.12	2014.07	2.03	2.03
33	铜罐驿污水处理厂	九龙坡区建委	1.10	1.10	2021.02	2021.02	2021.12	1.10	0.45
合计		-	29.74	29.74	-	-	-	30.90	19.04

②主要在建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要负责在建的河道整治和市政建设情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	总投资 金额	已投资 金额	合同签订 时间	开工日期	竣工日 期	已确认收入金 额	回款 金额
1	跳蹬河综合整治（二期）项目	九龙坡区城管局	12.90	12.90	2018.8	2018.8	2022.7	-	-
2	桃花溪流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	6.50	6.20	2001.12	2001.12	2009.1	-	-
3	含谷立交改造工程项目	九龙坡区交通局	10.00	6.11	2011.1	2011.1	2014.12	-	-
4	严家桥节制闸项目	九龙坡区城管局	2.75	2.75	2011.1	2011.1	2014.12	-	-
5	梁滩河流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	2.50	2.22	2009.11	2009.11	2012.6	-	-
6	嘉华大桥南延伸段三期北段	九龙坡区交通局	2.01	2.01	2016.2	2016.2	2018.2	-	-
7	大溪河流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	2.00	1.72	2010.3	2010.3	2012.3	-	-
8	快速路一纵线（狮子口立交至农马立交段）项目（部分）	九龙坡区交通局	1.80	1.70	2010.3	2010.3	2012.3	-	-
9	内环快速路西北半环拓宽工程（凤中立交）	九龙坡区交通局	1.60	1.59	2009.1	2009.1	2011.1	-	-
10	四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程项目	九龙坡区交通局	1.26	1.20	2009.3	2009.3	2011.3	-	-
11	桃花溪后续整治项目	九龙坡区城管局	1.13	1.13	2013.9	2013.9	2015.12	-	-
12	九中路改造（龙九公司）	九龙坡区城管局	1.10	1.10	2016.9	2016.9	2018.8	-	-
13	共和 2、3 社道路规划及绿化改造	九龙坡区城管局	0.95	0.95	2017.9	2017.9	2020.9	-	-

14	跳蹬河综合整治（一期）项目	九龙坡区城管局	4.26	0.31	2017.9	2017.9	2022.7	-	-
15	桃花溪流域三条支流雨污分流整治	九龙坡区城管局	5.24	3.00	-	2020	2021	-	-
合计		-	56.00	44.89	-	-	-	-	-

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

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

③主要拟建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人拟建项目情况如下：

单位：万元

项目名称	预计总投资	计划建设期
幸福五社安置房项目	43,000.00	2021-2023
彩云湖污水处理厂提档升级	24,000.00	2021-2022
合计	67,000.00	-

3、物业租赁及物业管理

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现的办公楼租赁收入分别为 11,196.31 万元、10,303.35 万元、12,472.46 万元和 3,274.87 万元，实现毛利润分别为 5,287.44 万元、258.13 万元、-1,673.52 万元和 1,154.47 万元，2021 年物业租赁毛利润为负，主要系因疫情原因加大房屋管理成本且对部分租户实行免租政策导致毛利率下降所致。公司物业经营主体为子公司重庆渝隆资产管理有限公司，公司通过股东划拨、自筹资金建设和对外收购等方式取得各类可供租赁的物业资产，并通过对外出租或出售物业资产取得收益。

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

表：报告期内发行人租赁业务运营情况

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
可供租赁面积（万平方米）	69.59	51.54	43.00	79.31
实际出租面积（万平方米）	52.59	49.09	40.55	64.18
出租率（%）	75.58	95.25	94.30	80.92

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，公司物业的可供租赁面积分别为 79.31 万平方米、43.00 万平方米、51.54 万平方米和 69.59 万平方米，2020 年末可供租赁面积大幅减少的原因是集团从资产流动性和经济效益角度出发，整体出售西彭经营性厂房合计约 36 万 m²，截至本募集说明书出具之日，上述厂房交易过户和结算已完成。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，出租率分别为 80.92%、94.30%、95.25%和 75.58%，2020 年末可供租赁面积大幅减少的原因是集团从资产流动性和经济效益角度出发，整体出售西彭经营性厂房合计约 36 万 m²。截至 2021 年末，发行人主要出租物业情况如下：

单位：平方米、万元

项目名称	地址	租赁面积	租期	年租金	出租率
渝隆大厦	杨家坪正街 26 号附 4 号	30,104.52	渝隆大厦 1-4、6、9-16、19 层： 2016.4.1-2031.4.30	479.74	96%
			渝隆大厦 29 层：2018.3.24- 2021.3.23	81.87	
			渝隆大厦 21 层：2015.12.1- 2026.6.10	82.45	
			渝隆大厦第 20 层部分：2018.7.1- 2020.6.30	16.41	
			渝隆大厦 7 楼部分：2019.6.22- 2022.6.21	22.68	
			渝隆大厦 7 楼部分：2018.9.21- 2021.9.20	33.78	
电力大厦	杨家坪前进支路 15 号	18,963.92	1 楼：2019.4.28-2022.4.27	35.99	97%
			2 楼：2019.4.10-2022.4.9	23.52	
			3 楼：2016.10.1-2021.9.30	39.26	
			4 楼及 5 楼：2017.3.13-2022.3.12	64.06	
			6 楼：2018.6.1-2020.5.31	49.21	
			7 楼：2018.2.15-2021.2.14	45.34	
			8 楼：2016.12.1-2019.11.30	45.34	
			9 楼：2018.1.1-2022.12.31	45.34	
			10 楼：2019.8.16-2022.8.15	45.34	
			电力大厦 1 层部分和 12 至 15 层房屋： 2018.7.1-2023.6.30	150.38	
九龙坡区西郊路 27 号 2 号楼裙楼	九龙坡区西郊路 27 号 2 号楼裙楼	3,000.00	2019.1.1-2038.12.31	650.00	100%
九龙坡区西郊路 27 号信访办加层部分	九龙坡区西郊路 27 号信访办加层部分	2,156.00	2019.1.1-2038.12.31	43.55	

依云美舍	九龙坡区锦龙路盘龙新城依云美舍 2、3 层	2,115.84	2017.12.11-2032.10.31	138.93	100%
谢家湾正街 55 号	谢家湾正街 55 号 19 幢 2-1 号房屋	2,956.44	2019.3.30-2022.3.29	120.62	100%
锦怡国际	西郊路 24 号 2 幢 7-1 至 7-17、8-1 至 8-17、9-1 至 9-17	2,658.06	2018.2.1-2021.1.31	190.30	100%
奥园金域	九龙坡区矿机村 99 号 1 幢奥园金域小区 2-3 层附 34-40 号、附 66 号-72 号	1,242.23	2018.12.1-2021.11.30	65.33	100%
停车楼	九龙坡区西郊路 27 号立体停车楼	387 个车位	2020.4.1-2023.3.31	174.54	100%
保利时代广场	保利花半里-三期-C6C7 部分商业、C65 楼层全部、C75、6、7 层全部	6,172.42	2018.11.1-2025.10.31	414.46	100%
二郎厂房	重庆市九龙坡区兰美路 701 号	41,237.00	2019.12.12-2021.12.11	1,237.11	100%

注：渝隆大厦部分楼层为发行人自用，所以出租率未达到100%。

4、混凝土业务

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人混凝土业务收入分别为 62,988.50 万元、96,789.86 万元、86,132.06 万元和 9,398.74 万元，实现毛利润分别为 4,154.42 万元、11,964.70 万元、10,069.77 万元和 1,888.27 万元。

（1）业务模式

目前发行人的混凝土业务主要依托发行人子公司重庆维冠建筑科技（集团）有限公司（以下简称“重庆维冠”）开展。重庆维冠成立于 2012 年 9 月 6 日，注册资本为 1,000.00 万元，是九龙坡区产销规模最大的混凝土生产销售商，主要的业务内容是生产和销售商品混凝土，供应区域主要为九龙坡区、大渡口区、巴南区和江津区等。

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

（2）经营情况

重庆维冠现有 6 条生产线，年产能约为 240 万立方米，产品主要为 C30、C20 和 C25 等型号的混凝土，且自 2015 年实现混凝土业务收入以来，混凝土的产销量逐年快速增加，2019-2021 年，分别生产混凝土 125.31 万立方米、162.92 万立方米和 162.83 万立方米。

2019-2021 年，公司产销率为 100%，受近年来建筑市场活跃影响逐年增长，混凝土产品属于即产即用商品，故产销量基本一致，差异主要系不同公司的搅拌站间存在相互代供应的现象。

表：报告期内发行人混凝土产销情况

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
产量（万立方米）	162.83	162.92	125.31
销量（万立方米）	162.83	162.92	125.31
产销率	100.00%	100.00%	100.00%
平均单位成本（元/立方米）	346.76	393.74	466.20
平均单位售价（元/立方米）	393.81	457.32	511.45

近三年及一期，发行人混凝土业务的毛利率分别为 6.60%、12.36%、11.69% 和 20.09%。重庆维冠销售的混凝土产品主要是 C30、C45，所采用的原材料主要为砂石，受原材料价格上涨影响，维冠公司混凝土单位生产成本及销售单价 2018 年之后呈现上升趋势，发行人混凝土业务毛利率呈现上升趋势。

公司主要供应商为：重庆兴盛煤炭工业物资有限公司、重庆品琼建材有限责任公司、重庆萌特建材有限责任公司、重庆千旭实业有限公司和大渡口区天来建材厂等；

公司产品主要面向的建筑施工单位有：中铁八局集团建筑工程有限公司、重庆华硕建设有限公司、重庆佳宇建设（集团）有限公司、重庆中科建设（集团）

有限公司、重庆宏宇建设工程（集团）有限公司、中建四局第五建筑工程有限公司、中铁二十三局集团第四工程有限公司、中国华冶科工集团有限公司西南分公司、重庆两江建筑工程有限公司、重庆市三峡天龙建筑集团有限公司等。公司一般采用直接向下游客户销售的模式，结算方式主要为月结和预付。

表：2022 年 1-3 月发行人混凝土板块业务前五名供应商情况

单位：万元，%

序号	供应商	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
1	中建材大宗物联有限公司	1,128.22	20.10	无关联关系
2	重庆珀豪实业有限责任公司	782.36	13.94	无关联关系
3	重庆维冠新材料科技有限公司	441.37	7.86	关联方
4	重庆泉伍商贸有限公司	434.59	7.74	无关联关系
5	重庆飞仕特贸易有限公司	416.39	7.42	无关联关系
	合计	3,202.93	57.05	-

表：2021 年发行人混凝土板块业务前五名供应商情况

单位：万元，%

序号	供应商	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
1	重庆瑞新建材加工有限公司	6,816.85	8.96	关联方
2	重庆建工第三建设有限责任公司	4,386.81	5.77	无关联关系
3	重庆珀豪实业有限责任公司	3,523.29	4.63	无关联关系
4	重庆南川区岩城矿业有限公司	3,514.39	4.62	无关联关系
5	重庆泉伍商贸有限公司	1,804.96	2.37	无关联关系
	合计	20,046.30	26.36	-

表：2022 年 3 月末发行人混凝土板块业务前五名销售客户情况

单位：万元，%

序号	客户	销售收入	占当期混凝土板块收入比例	关联关系
1	重庆建工第三建设有限责任公司	960.10	14.62	无关联无系
2	重庆华硕建设有限公司	552.66	8.41	无关联无系
3	重庆恒月宏建设工程有限公司	501.24	7.63	无关联无系
4	重庆中科建设（集团）有限公司	459.90	7.00	无关联无系
5	银广厦集团有限公司	448.43	6.83	无关联无系

合计	2,922.33	44.49	-
----	----------	-------	---

表：2021 年发行人混凝土板块业务前五名销售客户情况

单位：万元，%

序号	客户	销售收入	占当期混凝土板块收入比例	关联关系
1	重庆华硕建设有限公司	7,321.40	8.50	无关联关系
2	重庆建工第三建设有限责任公司	5,586.63	6.49	无关联关系
3	广州天力建筑工程有限公司	4,257.62	4.94	无关联关系
4	重庆顺凯建筑工程有限公司	4,100.48	4.76	无关联关系
5	重庆祥瑞建筑安装工程有限公司	3,280.81	3.81	无关联关系
合计		24,546.94	28.50	-

5、房屋销售业务

2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人房屋销售业务收入分别为 10,610.29 万元、87,716.89 万元、99,695.10 万元和 0.00 万元，实现毛利润分别为 2,717.24 万元、14,476.37 万元、14,067.43 万元和 0.00 万元。房屋销售业务包含两部分，分别为厂房出售和安置房配套商铺的销售。

截至 2021 年末，发行人厂房出售情况如下：

单位：万平方米、万元

厂房名称	地址	可销售面积	已销售面积	可销售金额	已销售金额	回款金额
西彭标准厂房 1	重庆市九龙坡区西彭镇森迪大道 6 号、森迪大道 8 号、森迪大道 10 号、白彭路 7 号、铝城大道 74 号附 1 号、永平路 5 号、铝城大道 82 号	35.97	35.97	155,081.45	155,081.45	155,081.45
西彭标准厂房 2	九龙坡区西彭镇森迪大道 38 号	1.64	1.64	7,364.98	7,364.98	7,364.98
西彭 D63、D64 地块项目厂房	九龙坡区西彭 D63、D64 地块	6.01	6.01	23,102.72	23,102.72	23,102.72
合计		43.62	43.62	185,549.15	185,549.15	185,549.15

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

截至 2021 年末，发行人主要安置房配套商铺销售情况如下：

单位：平方米、万元

安置房名称	地址	可销售面积	已销售面积	可销售金额	已销售金额	回款金额
华福雅苑小区	九龙坡区华龙大道 211 号	12,017.69	7,550.31	13,487.00	8,636.48	8,636.48
西大门 1、2、3、4 栋小区	九龙坡区龙门大道 201 号	10,615.59	-	13,800.00	-	-
北大门小区	九龙坡区华岩寺 6 号	1,337.82	-	1,337.82	-	-
石板新苑	九龙坡区石板镇长青路 9 号 4 幢附 1 号至附 5 号	490.86	-	294.00	-	-
天桥湾	九龙坡区陶家镇天盐路 4 号	894.91	405.19	730.00	321.59	321.59
合计		24,019.05	7,955.50	29,648.82	8,958.07	8,958.07

6、其他业务

最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 11,732.23 万元、11,614.46 万元、19,701.71 万元和 4,420.19 万元，实现毛利润分别为 3,290.08 万元、-893.76 万元、6,714.42 万元和 2,365.55 万元。

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

（二）发行人报告期内主营业务收入构成

报告期内，发行人按业务类型划分的营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 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
工程建设	996.46	1.63	8,917.03	2.71	7,971.49	2.70	3,845.50	1.62
混凝土业务	9,398.74	15.36	86,132.06	26.14	96,789.86	32.78	62,988.50	26.54
土地整治及出让	37,756.41	61.69	84,608.29	25.68	63,289.03	21.43	123,250.01	51.94
保安业务	5,352.26	8.75	17,956.68	5.45	17,609.66	5.96	13,691.87	5.77
办公楼租赁	3,274.88	5.35	12,472.46	3.79	10,303.35	3.49	11,196.31	4.72
房屋销售	-	-	99,695.10	30.26	87,716.89	29.70	10,610.29	4.47

项目	2022 年 1-3 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	4,420.19	7.22	19,701.71	5.98	11,614.46	3.93	11,732.23	4.94
合计	61,198.94	100.00	329,483.33	100.00	295,294.75	100.00	237,314.72	100.00

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司营业收入金额分别为 237,314.72 万元、295,294.75 万元、329,483.33 万元和 61,198.94 万元。发行人土地整治及工程建设业务收入规模波动较大，主要是发行人确认的土地整治业务收入受九龙坡区土地出让计划的调整及自有土地出让体量减少的影响所致。未来，随着整治土地的陆续出让和代建项目的逐步回款，发行人土地整治及工程建设业务营业收入规模将逐渐平稳。2020 年营业收入较 2019 年增加 57,980.03 万元，增幅 24.43%，主要原因是发行人混凝土业务以及房屋销售业务增长所致。2021 年营业收入较 2020 年增加 34,188.58 万元，增幅 11.58%，主要原因是由于土地整治业务和房屋销售业务收入增长所致，发行人营业收入的主要来源为土地整理、混凝土业务收入、房屋销售和保安业务。

（三）发行人报告期内营业成本构成

报告期内，发行人主营业务成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 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
工程建设	883.35	1.78	6,995.99	2.45	5,306.66	2.09	2,669.53	1.37
混凝土业务	7,510.47	15.13	76,062.28	26.65	84,825.16	33.33	58,834.08	30.25
土地整治及出让	32,407.59	65.28	72,589.32	25.43	54,966.47	21.60	99,308.00	51.06
保安业务	4,668.27	9.40	17,055.94	5.97	13,574.19	5.33	11,453.22	5.89
办公室租赁	2,120.40	4.27	14,145.98	4.96	10,045.22	3.95	5,908.87	3.04
房屋销售	-	-	85,627.67	30.00	73,240.52	28.78	7,893.05	4.06
其他	2,054.64	4.14	12,987.29	4.55	12,508.22	4.92	8,442.15	4.34
合计	49,644.71	100.00	285,464.47	100.00	254,466.45	100.00	194,508.91	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司营业成本金额分别为 194,508.91 万元、254,466.45 万元、285,464.47 万元和 49,644.71 万元。2020 年营业成本较 2019 年增长 59,957.54 万元，增幅为 30.83%，主要原因为混凝土业务、房屋销售业务成本增长较多所致，营业成本与营业收入变动一致。2021 年营业成本较 2020 年

增长 30,998.02 万元，增幅为 12.18%，主要原因为土地整治业务、房屋销售业务成本增长较多所致，营业成本与营业收入变动一致。

（四）发行人报告期内营业毛利润及毛利率情况

报告期内，公司的营业毛利润构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-3 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
工程建设	113.11	0.98	1,921.03	4.36	2,664.83	6.53	1,175.97	2.75
混凝土业务	1,888.27	16.34	10,069.77	22.88	11,964.70	29.30	4,154.42	9.71
土地整治及出让	5,348.82	46.29	12,018.97	27.30	8,322.56	20.38	23,942.01	55.93
保安业务	683.99	5.92	900.73	2.05	4,035.47	9.88	2,238.65	5.23
办公室租赁	1,154.47	9.99	-1,673.52	-3.80	258.13	0.63	5,287.44	12.35
房屋销售	-	-	14,067.43	31.96	14,476.37	35.46	2,717.24	6.35
其他	2,365.55	20.47	6,714.42	15.25	-893.76	-2.19	3,290.08	7.69
合计	11,554.23	100.00	44,018.86	100.00	40,828.30	100.00	42,805.81	100.00

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人分别实现毛利润 42,805.81 万元、40,828.30 万元、44,018.86 万元和 11,554.23 万元；2020 年度毛利润相比 2019 年度减少 1,977.51 万元，减幅 4.62%，主要系发行人土地整治、办公室租赁其他业务板块毛利润减少所致。2021 年度毛利润相比 2020 年度增加 3,190.56 万元，增幅 7.81%，主要系发行人土地整治板块业务毛利润增加所致。

最近三年及一期，发行人业务的的营业毛利率如下：

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程建设	11.35	21.54	33.43	30.58
混凝土业务	20.09	11.69	12.36	6.60
土地整治及出让	14.17	14.21	13.15	19.43
保安业务	12.78	5.02	22.92	16.35
办公室租赁	35.25	-13.42	2.51	47.22
房屋销售	-	14.11	16.50	25.61
其他	53.52	34.08	-7.70	28.04
合计	18.88	13.36	13.83	18.04

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 18.04%、13.83%、13.36%和 18.88%。2020 年毛利率较 2019 年下降较多，主要系办公室租赁业务

因疫情原因加大房屋管理成本且对部分租户实行免租政策导致毛利率下降所致。2021 年综合毛利率略有下降，相较于 2020 年综合毛利率变动不大。

（五）发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在公司主营业务和经营性资产实质变更的情况。

八、发行人所处行业状况及竞争情况

（一）行业概况

1、发行人所在区域的发展现状

（1）重庆市概况

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。

2020 年 1 月 3 日中央财经委员会第六次会议召开，会议明确提出要推动成渝地区双城经济圈建设，在西部形成高质量发展的重要增长极，使成渝地区成为具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地。这一区域发展的重大战略，不仅对成渝两地，更对整个西部地区，传递了一个积极发展的重大信号。这不仅是赋予重庆的重大责任和重要使命，更是重庆改革开放和高质量发展一次重大机遇。

2021 年，重庆市实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上一年度增长 8.3%；其中全市第一产业实现增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业实现增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业实现增加值 14,787.05 亿元，增长 9%；三次产业结构比为 6.9:40.1:53.0。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%。城镇新增就业人员 75.08 万人，比上年增长 14.5%。年

末城镇登记失业率 2.9%，比上年末下降 1.6 个百分点；全年城镇调查失业率平均为 5.5%。

新动能产业加快发展。全年规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 18.2%，高技术制造业增加值增长 18.1%，占规模以上工业增加值的比重分别为 28.9% 和 19.1%。新一代信息技术产业、生物产业、新材料产业、高端装备制造产业分别增长 18.6%、11.9%、19.6% 和 13.2%。全年高技术产业投资比上年增长 8.4%，占固定资产投资的比重为 8.5%。全市限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额比上年增长 27.3%，高出非网上商品零售额增速 8.8 个百分点。

2021 年，重庆全市全年固定资产投资总额比上年增长 6.1%。其中，基础设施建设投资增长 7.4%；民间投资增长 9.3%。全年房地产开发投资 4,354.96 亿元，比上年增长 0.1%。其中，住宅投资 3,288.11 亿元，增长 3.1%；办公楼投资 80.88 亿元，下降 9.7%；商业营业用房投资 413.07 亿元，下降 7.4%。全年全市城市棚户区改造 1.5 万户。

2021 年，重庆全市居民人均可支配收入 33,803 元，比上年增长 9.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43,502 元，增长 8.7%；农村居民人均可支配收入 18,100 元，增长 10.6%。全体居民人均生活消费支出 24,598 元，比上年增长 13.5%。其中，城镇常住居民人均生活消费支出 29,850 元，比上年增长 12.8%；农村常住居民人均生活消费支出 16,096 元，增长 13.8%。

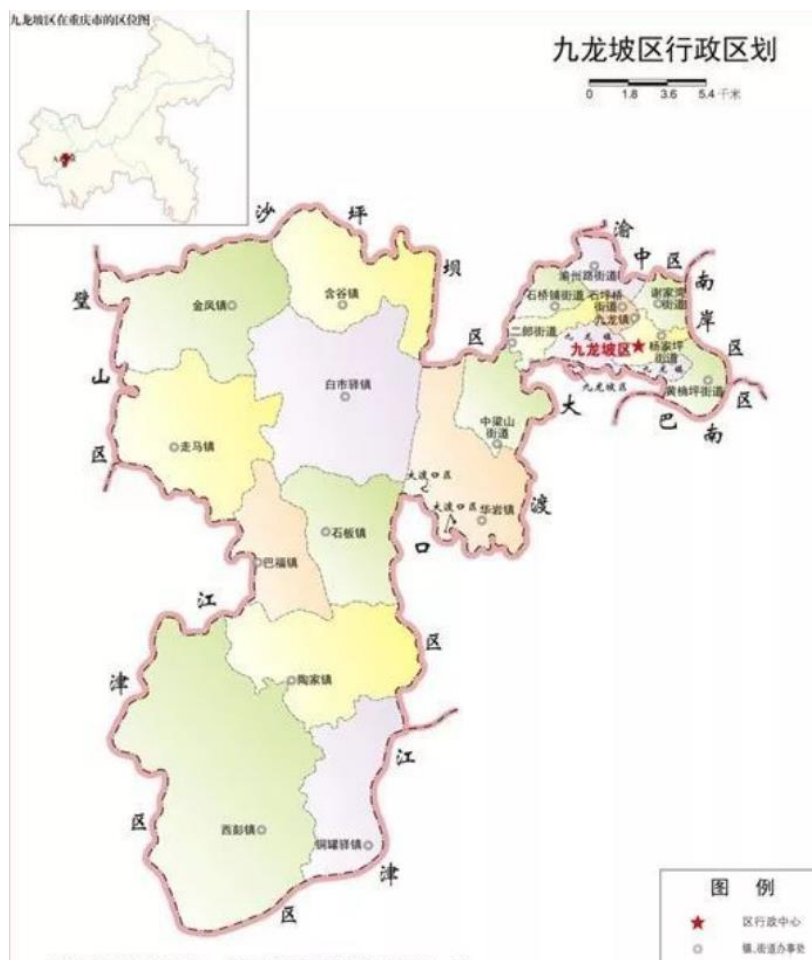
总体来看，2021 年重庆市经济运行态势总体良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显著，经济增长新动能不断累积。今年，随着供给侧结构性改革调整和各项改革任务的深入推进，重庆经济将继续保持稳定发展的良好态势。

（2）九龙坡区概况

九龙坡区是重庆市主城九区之一，地处重庆主城区西部，是推进成渝双城经济圈建设的桥头堡。九龙坡区是长江和嘉陵江环抱的重庆渝中半岛的重要组成部分，地理位置优越，拥有长江上游最大的水运联运港；九龙坡区工业基础雄厚，以汽车制造、摩托车制造、电气机械及器材制造等为主的工业经济在重庆市处于

领先地位；同时，九龙坡区也是重庆是五大商圈之一，商业经济发达，商品流通旺盛。

图：重庆市九龙坡区行政区位图



在发达的工商业带动下，2021 年九龙坡区实现地区生产总值 1,736.38 亿元、同比增长 9.20%，其中，第一产业增加值 7.51 亿元、下降 2.7%，第二产业增加值 623.60 亿元、增长 7.4%，第三产业增加值 1,105.27 亿元、增长 10.30%，三次产业比重调整为 0.4：35.9：63.7。2016 年度九龙坡区成交土地 66 宗，出让面积为 172.61 万平方米，同期重庆市土地成交均价为 1,368.66 元/平方米。2017 年度九龙坡区成交土地 27 宗，出让面积为 106.59 万平方米，同期重庆市土地成交均价为 2,025.91 元/平方米。2018 年度九龙坡区成交土地 28 宗，出让面积为 98.95 万平方米，同期重庆市土地成交均价为 1,859.63 元/平方米。

2、城市基础设施建筑行业现状及前景

(1) 我国城市基础设施建设行业现状和发展前景

城市基础设施有着较强的外部经济和公益性，其投资规模大、投资回收期长，所提供的产品服务的价格容易受到国家宏观经济调控政策的影响，从经济角度看，直接产生的投资回报率一般较低。然而另一方面，城市基础设施的配套和完善有助于优化城市投资环境、提高人民生活质量、充分发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长起到明显的支撑和推动作用，因此地方政府一般在城市基础设施建设中发挥着主导作用。

二十世纪八十年代以来，我国国民经济持续快速健康发展，城市化进程一直保持稳步快速发展的态势。城市基础设施建设成为城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能发挥了重要意义。近年来，随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设的资金来源和融资渠道向多元化发展，城投类企业的资产实力和盈利能力在不断增强。

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

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

化率达到 45%。未来十至二十年，随着我国城市化进入加速发展阶段，城市人口将继续保持高速增长，我国在城市基础设施建设方面的投入必将不断扩大，基础设施建设及相关公用事业将获得广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）重庆市九龙坡区基础设施建设行业的现状与前景

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

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

（二）发行人行业地位及竞争优势

发行人是重庆市九龙坡区政府批准成立的国有独资公司，是重庆市九龙坡区城市基础设施投资建设以及国有资本运营主体。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在重庆市九龙坡区城市基础设施建设和土地整治领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断优势，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

1、良好的区位优势

九龙坡区是重庆市主城九区之一，位于主城区西南部，东接渝中区，南靠大渡口区，西邻江津区、璧山县，北与沙坪坝区接壤，区位优势十分明显，拥有国

家级重庆高新技术开发区和 3 个市级特色园区，是重庆统筹城乡综合配套改革先行示范区和科学发展开放型经济示范区。

九龙坡区是重庆市乃至中国西部的工业重镇，2021 年地区生产总值实现 1,736.38 亿元，增长 9.2%。规模以上工业增加值增长 10.7%；固定资产投资增长 6.1%，社会消费品零售总额增长 18.5%，货物进出口总额增长 22.8%。九龙坡区依托高新区、九龙园区、西彭铝产业区等平台主攻集群发展，大力推进产业和布局的战略性调整，着力提升交通运输设备、电器机械及器材和有色金属冶炼机加工等现代制造业，加快发展电子信息、装备制造、生物医药等战略性新兴产业，推动实现传统产业和新兴产业比翼双飞、工业和信息化融合发展。全区共有规模以上工业企业 325 家，年产值过 1 亿元的企业 100 余家，全市工业五十强企业 8 家，百亿元级工业企业 4 家，高新技术产业产值、中国名牌产品、重庆名牌产品数量稳居全市前列。

交通方面，九龙坡路网发达，畅达四方，嘉华大桥、鹅公岩大桥、李家沱大桥连接两江四岸，渝黔铁路、成渝铁路、襄渝铁路出境通关，2 号轻轨线穿境而过，九滨路连通渝中、内环、绕城高速串线成网，华福大道贯穿南北、九龙货运港与黄碾码头遥相呼应，构建了便捷高效的综合交通网络。

2、良好的融资能力

（1）发行人财务状况和资信情况良好，与国内大型银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度为 4,233,221.00 万元，已使用银行授信额度 2,667,661.00 万元，剩余授信额度 1,565,560.00 万元。

（2）发行人主体信用良好，直接融资能力较强，在资本市场已成功发行“09 渝隆债”、“12 渝隆债”、“16 渝隆债”、“16 渝隆资产 PPN001”、“18 渝隆资产 PPN001”、“19 渝隆资产 CP001”、“19 渝隆 01”、“20 渝隆债”、“20 渝隆 D1”、“20 渝隆资产 MTN001”、“20 渝隆 D2”、“21 渝隆资产 CP001”、“21 渝隆 01”、“21 渝隆 02”、“21 渝隆资产 PPN001”和“22 渝隆资产 PPN001”等多期债券，在公开资本市场具有良好的信誉。

较好的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

九、发展战略目标

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

十、发行人内部管理制度

公司结合自身特点和管理需要，在财务管理、投资管理、资金管理、担保管理、子公司管理和关联交易管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

发行人为了加强财务管理和经济核算，规范公司财务活动，提高财务会计工作水平，控制财务风险、提升公司价值，制定了较完善的《财务管理制度》，对公司财务管理职责分工、基础财务管理工作做出了明确规定。发行人明确财务融资部作为经集团授权的标准化财务管理部门，依照财务管理制度和部门岗位职责开展日常财务工作和行使统筹监管权利。各子公司独立核算，下设的财务部门在会计核算和财务管理上必须接受集团公司的完全监督，并及时准确向集团公司报送相关财务信息。在财务管理基础工作方面，发行人对公司会计核算基础、流动资产、长期资产、固定资产、无形资产、流动负债、长期负债和成本费用核算、财会工作检查与监督以及票据及印章管理办法作出了明确规定。发行人认真执行

国家财经政策及相关法规制度，建立了现代企业制度下的企业会计核算体系。发行人严格财经纪律，加强会计监督，认真编制财务计划指标，规范各种费用开支标准，严格成本管理和考核，有效规范预算管理和开支审批权限，保证各项资金的安全运作。

2、融资管理制度

发行人为了规范公司及其下属公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，制定了较为完善的《融资管理制度》。公司融资计划的最高决策机构为董事会，负责审批年度融资计划和单笔融资（含担保）事项。集团财务融资部是实施融资管理的牵头职能部门。公司融资主要分为直接融资和间接融资。直接融资是指通过发行股票或权益类工具、发行债券或债务类工具等直接从资本市场筹集资金的方式；间接融资是指向银行、非银行金融机构及非金融机构筹集资金的方式。发行人从融资管理的组织和职责、融资流程及审批、融资计划管理、融资过程管理、担保管理、廉政管理和文档管理等方面对融资行为进行了规范和明确。

3、重大投资管理制度

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

4、资金管理制度

发行人为加强集团公司资金支付管理，强化资金支付过程中的内部控制，发挥集团资金最大效用、节约资金成本，保障集团公司生产经营活动及基本建设的

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

5、关联交易制度

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

6、信息披露制度

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

7、预算管理制度

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

8、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

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

9、突发事件应急处理机制

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

工作。由归口部门牵头，负责组织善后处置工作。由归口部门或区领导指定部门牵头，负责事故调查工作。

十一、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人违法违规及受处罚情况。

十二、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

十三、报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务数据均摘自经审计的财务报告，2022 年 1-3 月度财务数据摘自未经审计的财务报告。

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月度的财务报表均根据《企业会计准则》的规定编制，发行人 2019 年度-2021 年度的财务报表均由具有证券从业资格的会计师事务所审计。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告及一期未经审计的财务报告。以上文件已置备于发行人和主承销商处供投资者查询。

一、近三年及一期的会计报表

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2019 年度的财务数据摘自经审计的 2020 年度报告的期初数，2020 年度和 2021 年度的财务数据分别摘自经审计的 2020 年度和 2021 年度财务报告的期末数，2022 年 1-3 月的财务数据摘自未经审计的财务报表。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度合并及母公司财务报表进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告（天健审【2020】8-306 号、天健审【2021】8-220 号和天健审【2022】8-340 号）。

（一）合并财务报表

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并资产负债表，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并利润表、合并现金流量表如下：

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	502,260.53	411,460.71	549,824.60	321,811.35
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
交易性金融资产	41,068.06	40,026.00	52,137.93	49,516.89
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	15,877.73	21,495.60	-	-
应收账款	263,284.23	257,198.11	135,696.29	97,032.64
应收账款融资	54.20	180.42	11,829.51	1,049.20
预付款项	217,601.84	212,593.98	251,542.25	28,135.19
应收保费	-	-	-	-
应收分保帐款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	584,496.47	569,214.93	903,602.86	1,134,113.37
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	3,606,414.36	3,560,219.04	2,959,366.15	2,518,373.27
合同资产	3,689.65	1,577.50	-	-
持有待售资产	-	-	73,692.54	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	14,531.88	10,912.20	10,028.33	14,959.27
流动资产合计	5,249,278.95	5,084,878.48	4,947,720.46	4,164,991.18
非流动资产：				
债权投资	101,423.98	100,917.35	33,854.37	30,850.28
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	39,918.74	38,346.24	8,122.75	12,560.48
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	660,926.24	645,896.74	689,416.36	170,141.94
长期应收款	17,191.00	17,191.00	16,291.00	-
投资性房地产	236,549.71	235,944.27	220,120.64	316,094.59
固定资产	129,460.23	131,613.75	128,476.85	79,073.14
在建工程	155,048.57	152,485.50	157,415.64	154,610.43
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	3,685.40	3,406.68	-	-
无形资产	72,245.31	72,461.49	34,984.75	36,705.49
开发支出	-	-	-	-
商誉	354.24	354.24	354.24	354.24
长期待摊费用	26,605.87	27,506.58	24,515.89	2,706.56
递延所得税资产	7,503.06	7,887.41	7,323.28	4,715.88
其他非流动资产	591,947.76	550,581.21	203,942.03	104,034.56
非流动资产合计	2,042,860.11	1,984,592.47	1,524,817.80	911,847.59
资产总计	7,292,139.06	7,069,470.95	6,472,538.26	5,076,838.77
流动负债：				
短期借款	242,913.16	131,135.04	39,069.66	65,592.10

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
向中央银行借款	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	15,715.08	15,093.95	8,325.57	8,227.00
应付账款	66,142.88	78,107.04	39,345.04	25,898.03
预收款项	238.50	287.15	79,820.27	7,487.07
合同负债	8,557.33	3,123.74	-	-
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	3,838.83	5,469.71	3,848.09	2,415.90
应交税费	14,864.30	17,916.80	22,475.13	15,979.74
其他应付款	705,187.84	670,202.82	813,692.01	739,727.57
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付分保帐款	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	605,141.96	629,151.26	808,963.70	451,253.68
其他流动负债	4,990.43	4,881.75	4,889.11	4,398.31
流动负债合计	1,667,590.31	1,555,369.26	1,820,428.59	1,320,979.40
非流动负债:				
保险合同准备金	-	-	-	-
长期借款	2,050,195.61	1,965,847.28	1,787,344.40	1,418,803.50
应付债券	843,042.15	843,078.15	540,233.68	446,073.74
租赁负债	2,087.98	2,214.35	-	-
长期应付款	186,552.52	167,241.09	66,202.91	133,228.05
长期应付职工薪资	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	12,120.11	12,140.50	12,256.19	782.51
递延所得税负债	18,210.96	18,018.69	15,987.31	6,071.83
其他非流动负债	600.00	600.00	600.00	-
非流动负债合计	3,112,809.32	3,009,140.06	2,422,624.49	2,004,959.63
负债合计	4,780,399.64	4,564,509.32	4,243,053.08	3,325,939.03
所有者权益(或股东权益):				
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	120,000.00	50,000.00
资本公积	1,724,469.59	1,724,468.85	1,390,595.23	1,020,435.16
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积	14,410.17	14,410.17	13,649.21	12,106.73
一般风险准备	792.76	790.19	789.01	788.95
未分配利润	134,991.01	130,310.67	121,298.73	111,889.08
归属于母公司所有者权益合计	2,455,756.93	2,451,073.28	2,177,425.58	1,726,313.32
少数股东权益	55,982.50	53,888.36	52,059.60	24,586.42
所有者权益合计	2,511,739.42	2,504,961.63	2,229,485.18	1,750,899.74
负债和所有者权益总计	7,292,139.06	7,069,470.95	6,472,538.26	5,076,838.77

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	61,366.82	330,861.47	296,722.19	238,566.61
其中：营业收入	61,198.94	329,483.33	295,294.75	237,314.72
利息收入	88.08	722.85	643.66	546.58
已赚保费	79.80	655.30	783.78	705.31
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	59,067.62	332,314.51	305,656.04	243,213.12
其中：营业成本	49,644.71	285,464.47	254,466.45	194,508.91
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取担保赔偿准备金	39.90	459.27	392.94	248.20
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	477.40	7,274.55	6,996.64	10,854.31
销售费用	524.87	1,497.10	1,936.15	558.91
管理费用	6,946.75	25,538.21	22,576.09	23,469.31
研发费用	114.59	281.99	165.84	79.02
财务费用	1,319.40	11,798.91	19,121.92	13,494.46
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-79.83	-311.57	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	429.52	-11,988.84	-3,852.00	-957.78
其他收益	36.29	1,926.70	6,852.49	7,952.87
投资收益（损失以“-”号填列）	2,074.39	22,662.35	6,439.59	4,730.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	769.06	9,506.04	31,616.57	16,745.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-147.35	5,331.48	-11.97	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,461.11	25,904.87	31,799.26	23,824.36
加：营业外收入	10.02	65.96	636.97	221.68
减：营业外支出	327.90	184.90	2,922.50	709.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,143.23	25,785.93	29,513.73	23,336.42
减：所得税费用	618.61	6,067.81	10,567.79	6,603.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,524.62	19,718.12	18,945.94	16,732.92
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,524.62	19,718.12	18,945.94	16,732.92
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,682.90	20,361.02	18,432.73	16,701.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-158.28	-642.90	513.21	30.94
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
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	4,524.62	19,718.12	18,945.94	16,732.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,682.90	20,361.02	18,432.73	16,701.98
归属于少数股东的综合收益总额	-158.28	-642.90	513.21	30.94

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	58,321.69	110,136.64	259,267.92	194,683.35
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	84.59	647.19	755.99	630.84
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	-	79.97	5,309.35	7,121.21
收到其他与经营活动有关的现金	104,677.38	722,525.53	686,021.35	114,099.22
经营活动现金流入小计	163,083.66	833,389.33	951,354.61	316,534.63
购买商品、接受劳务支付的现金	102,996.51	395,076.63	358,185.41	253,151.78
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	-	-	-	1,099.13
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	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	10,624.21	37,429.45	30,035.41	23,919.77
支付的各项税费	3,573.69	22,488.15	19,919.08	27,079.48
支付其他与经营活动有关的现金	70,398.38	192,398.17	514,666.55	126,692.33
经营活动现金流出小计	187,592.79	647,392.40	922,806.45	431,942.48
经营活动产生的现金流量净额	-24,509.13	185,996.93	28,548.15	-115,407.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,875.86	61,732.74	72,097.41	55,808.98
取得投资收益收到的现金	65.69	8,888.10	6,367.94	4,699.72

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	99.83	4,339.12	17.42	28.65
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	-	38,487.41	-	-
投资活动现金流入小计	5,041.38	113,447.37	78,482.77	60,537.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,345.40	517,199.69	167,251.44	88,949.73
投资支付的现金	20,205.36	61,104.12	535,024.42	178,655.37
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	600.00	-	6,000.11	2,120.51
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	27,101.00	91,907.03	-
投资活动现金流出小计	30,150.77	605,404.81	800,182.99	269,725.61
投资活动产生的现金流量净额	-25,109.39	-491,957.44	-721,700.22	-209,188.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,306.42	69,420.95	262,499.03	30,895.87
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,306.42	3,574.61	18,361.25	440.78
取得借款收到的现金	410,980.00	1,718,336.11	1,419,227.50	1,120,764.62
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	11,514.37	2,290.20	99,996.90	44,631.08
筹资活动现金流入小计	424,800.79	1,790,047.26	1,781,723.42	1,196,291.57
偿还债务支付的现金	228,499.01	1,355,368.86	668,416.68	660,385.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,645.49	190,737.31	181,486.26	154,531.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	270.00	270.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,385.91	80,856.55	6,719.65	57,297.63
筹资活动现金流出小计	281,530.42	1,626,962.71	856,622.58	872,215.01
筹资活动产生的现金流量净额	143,270.37	163,084.55	925,100.84	324,076.55
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	93,651.86	-142,875.96	231,948.77	-519.56

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	398,446.79	541,322.75	309,373.98	309,893.55
六、期末现金及现金等价物余额	494,405.07	398,446.79	541,322.75	309,373.98

（二）母公司财务报表

发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月母公司利润表、现金流量表如下：

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	84,355.08	52,410.33	210,628.81	129,218.43
交易性金融资产	35,328.63	34,559.57	43,579.77	44,480.94
衍生金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	49,920.60	19,195.03	3,991.60	4,064.87
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	97,467.75	97,405.74	5,411.13	30,058.93
其他应收款	801,411.00	828,921.62	1,246,306.90	1,344,685.94
存货	1,399,389.73	1,384,789.98	1,522,973.50	1,176,490.00
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	73,692.54	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,433.84	577.46	1,010.16	6,830.06
流动资产合计	2,469,306.63	2,417,859.73	3,107,594.40	2,735,829.17
非流动资产：				
债权投资	33,365.83	32,859.20	30,849.20	30,850.28
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	12,291.00	12,291.00	12,291.00	-
长期股权投资	2,070,957.27	2,022,293.30	1,053,512.33	699,067.22
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	543,203.87	542,554.11	547,847.10	146,046.92

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
投资性房地产	186,066.04	186,302.76	162,783.24	276,655.07
固定资产	36,477.73	38,250.51	43,875.77	36,891.10
在建工程	60,817.42	58,148.61	62,002.91	56,894.80
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	1,414.08	1,130.63	-	-
无形资产	38,268.50	38,970.61	22.02	37.26
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	23,563.99	24,124.95	21,793.94	-
递延所得税资产	4,997.32	5,338.96	5,212.99	3,034.58
其他非流动资产	138,630.06	131,630.06	114,531.37	42,042.48
非流动资产合计	3,150,053.13	3,093,894.69	2,054,721.86	1,291,519.71
资产总计	5,619,359.75	5,511,754.42	5,162,316.26	4,027,348.88
流动负债：				
短期借款	29,469.97	29,971.16	29,040.93	56,076.26
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
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	12,052.38	10,655.12	1,389.60	404.71
预收款项	-	-	77,999.40	3,024.12
应付职工薪酬	118.73	216.77	76.64	8.46
合同负债	382.28	424.05	-	-
应交税费	10,286.80	9,333.03	16,942.09	7,517.42
其他应付款	716,829.91	533,992.90	341,329.34	384,681.28
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	537,812.44	558,976.45	599,034.79	394,725.15
其他流动负债	22.94	25.44	-	-
流动负债合计	1,306,975.44	1,143,594.92	1,065,812.78	846,437.40
非流动负债：				
长期借款	1,165,307.78	1,246,947.78	1,490,781.99	1,133,844.25
应付债券	719,816.58	719,852.58	540,233.68	446,073.74
租赁负债	214.33	340.70	-	-
长期应付款	136,292.11	113,632.19	40,705.89	31,004.73
长期应付职工薪资	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
递延收益	267.55	279.40	326.81	-
递延所得税负债	14,468.70	14,276.43	12,695.08	6,066.44
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,036,367.04	2,095,329.08	2,084,743.46	1,616,989.15
负债合计	3,343,342.49	3,238,924.01	3,150,556.24	2,463,426.55
所有者权益：		-		
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	120,000.00	50,000.00
资本公积	1,597,081.90	1,597,081.90	1,263,212.33	893,258.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	14,434.79	14,434.79	13,656.02	12,115.53
未分配利润	83,407.17	80,220.32	83,798.27	77,454.89
所有者权益合计	2,276,017.26	2,272,830.42	2,011,760.02	1,563,922.33
负债和所有者权益总计	5,619,359.75	5,511,754.42	5,162,316.26	4,027,348.88

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	31,941.84	97,635.52	94,533.39	18,416.32
减：营业成本	26,030.13	90,696.78	84,353.26	13,865.67
税金及附加	399.18	3,607.75	4,401.65	4,789.21
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,288.31	5,935.67	6,144.47	8,305.05
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,190.31	10,776.25	16,435.46	10,725.19
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	877.77	-663.98	-548.21
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	769.06	5,622.54	20,460.17	14,673.10
投资收益（损失以“-”号填列）	2,091.79	15,910.75	11,605.18	2,896.43
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其他收益	12.29	47.41	5,496.82	6,874.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.68	1.03	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,907.04	9,076.86	20,097.76	4,627.04

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：营业外收入	-	-	-	0.02
减：营业外支出	186.30	11.92	400.95	513.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,720.74	9,064.94	19,696.81	4,114.05
减：所得税费用	533.90	1,455.38	4,450.24	1,104.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,186.85	7,609.56	15,246.57	3,009.33
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	3,186.85	7,609.56	15,246.57	3,009.33

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	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	2,306.27	6,592.52	161,916.36	32,812.35
收到的税费返还	-	-	5,202.83	6,874.52
收到其他与经营活动有关的现金	260,173.54	914,681.82	813,948.79	711,534.33
经营活动现金流入小计	262,479.80	921,274.34	981,067.98	751,221.20
购买商品、接受劳务支付的现金	18,959.43	200,340.11	210,123.40	106,104.32
支付给职工以及为职工支付的现金	387.26	1,608.58	1,221.42	1,529.60
支付的各项税费	478.37	9,297.65	4,350.78	13,196.77
支付其他与经营活动有关的现金	32,568.90	298,604.84	535,735.38	833,755.80
经营活动现金流出小计	52,393.97	509,851.17	751,430.98	954,586.49
经营活动产生的现金流量净额	210,085.83	411,423.17	229,637.00	-203,365.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	37,766.09	33,186.28	27,703.45
取得投资收益收到的现金	-	9,493.87	5,629.15	2,524.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,309.17	12.17	6,079.34
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	-	108,597.41	3,454.00	153,827.70
投资活动现金流入小计	-	160,166.54	42,281.59	190,134.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	129,327.19	138,573.86	43,702.35

项目	2022 年 3 月 末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资支付的现金	649.77	274,927.07	557,980.54	201,051.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	47,018.82	-	-	2,826.14
支付其他与投资活动有关的现金	-	70,110.00	178,327.72	204,385.56
投资活动现金流出小计	47,668.58	474,364.26	874,882.12	451,965.17
投资活动产生的现金流量净额	-47,668.58	-314,197.72	-832,600.52	-261,830.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	65,846.35	214,300.00	30,423.92
取得借款收到的现金	64,100.00	692,226.11	1,170,696.50	1,045,764.62
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	29,996.90	76,366.85
筹资活动现金流入小计	64,100.00	758,072.46	1,414,993.40	1,152,555.40
偿还债务支付的现金	167,404.01	800,882.96	564,158.38	427,854.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,132.49	132,697.28	139,523.87	103,925.23
支付其他与筹资活动有关的现金	36.00	79,936.15	26,937.25	112,047.63
筹资活动现金流出小计	194,572.50	1,013,516.39	730,619.50	643,827.01
筹资活动产生的现金流量净额	-130,472.50	-255,443.93	684,373.90	508,728.39
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	31,944.74	-158,218.47	81,410.38	43,532.74
加：期初现金及现金等价物余额	52,410.33	210,628.81	129,218.43	85,685.69
六、期末现金及现金等价物余额	84,355.08	52,410.33	210,628.81	129,218.43

二、合并报表范围的变化

报告期内合并报表范围变化具体情况如下：

（一）2019 年合并报表范围的变化情况

2019 年，发行人合并报表范围新增子公司 5 家。基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	出资额	持股比例
1	重庆贝迪农业发展有限公司	26,451.36	68.59
2	重庆市韵龙文化创意有限责任公司	100.00	100.00
3	重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	180.00	100.00
4	重庆市九龙坡区保安服务有限公司	1,000.00	100.00
5	重庆市龙商融资担保有限责任公司	30,000.00	100.00

（二）2020 年合并报表范围的变化情况

2020 年，发行人合并报表范围新增子公司 7 家，1 家子公司不再纳入合并报表范围的主体情况。基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	出资额	持股比例	变动情况
1	重庆海兰云天旅游开发有限公司	13,883.19	100.00	新增合并
2	重庆九文印务有限公司	0.00	100.00	新增合并
3	重庆渝桑环保科技有限公司	180.00	100.00	新增合并
4	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	6,382.59	100.00	新增合并
5	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	37,100.00	80.16	新增合并
6	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	37,100.00	80.16	新增合并
7	重庆维冠新材料科技有限公司	1,563.00	100.00	新增合并
8	重庆千洲生态环境工程有限公司	-	-	不再纳入

（三）2021 年合并报表范围的变化情况

2021 年，发行人合并报表范围新增子公司 3 家，基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	出资额	持股比例
1	重庆维冠建筑科技有限公司	2,550.00	51.00
2	重庆渝隆建筑设计研究院有限公司	153.00	51.00
3	重庆市长寿区维冠新型建材有限公司	2,000.00	100.00

三、最近三年主要财务数据和财务指标

发行人近三年及一期主要财务指标如下：

单位：万元

财务指标	2022 年 3 月末 /1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
资产总额	7,292,139.06	7,069,470.95	6,472,538.26	5,076,838.77
负债总额	4,780,399.63	4,564,509.32	4,243,053.08	3,325,939.03

股东权益	2,511,739.42	2,504,961.63	2,229,485.18	1,750,899.74
全部债务	4,333,028.03	4,166,080.03	3,871,715.31	2,889,603.91
利润总额	5,143.23	25,785.93	29,513.73	23,336.42
净利润	4,524.62	19,718.12	18,945.94	16,732.92
扣除非经常性损益后净利润	-	17,620.39	21,231.47	17,220.86
经营活动产生的现金流量净额	-24,509.13	185,996.93	28,548.15	-115,407.86
投资活动产生的现金流量净额	-25,109.39	-491,957.44	-721,700.22	-209,188.26
筹资活动产生的现金流量净额	143,270.37	163,084.55	925,100.84	324,076.55
流动比率（倍）	3.15	3.27	2.72	3.15
速动比率（倍）	0.99	0.98	1.09	1.25
资产负债率（%）	65.56	64.57	65.55	65.51
应收账款周转率（次）	0.24	1.68	2.54	2.42
存货周转率（次）	0.01	0.09	0.09	0.08
EBITDA（万元）	-	50,038.42	128,844.04	95,769.58
EBITDA 全部债务比	-	0.01	0.03	0.03
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.29	0.85	0.62
净资产收益率（%）	-	0.61	0.95	1.00
总资产收益率（%）	-	0.29	0.33	0.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款，平均应收账款=(期初应收账款+期末应收账款)/2；
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货余额，平均存货余额=(期初存货余额+期末存货余额)/2；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 7、EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- 8、净资产收益率=(净利润/平均净资产额)×100%；
- 9、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%；
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，并经上海证券交易所审核同意再经中国证监会注册（证监许可【2021】973号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元永续期公司债券，可采取分期发行。

（二）本期债券募集资金使用计划

经公司董事会和股东批准，本期债券募集资金拟用于偿还公司债务。

本期债券发行金额不超过 10 亿元（含 10 亿元），扣除发行费用后，发行人计划全部用于偿还到期公司债券本金，募集资金用途不得变更。

同时，本期债券的募集资金不用于转借他人、不涉及新增地方政府债务、不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目、不用于弥补亏损和非生产性支出、不用于小额贷款业务、委托贷款业务或融资担保业务、不直接或将间接用于房地产业务。

公司拟偿还的到期公司债券如下：

单位：万元

序号	债券简称	回售时间	债券余额	拟偿还金额
1	19 渝隆 01	2022-10-21	250,000.00	100,000.00
	合计	-	250,000.00	100,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。由于“19 渝隆 01”含有投资者回售选择权，若投资者未行权使得募集资金剩余，则剩余部分募集资金用于偿还其他有息债务。

（三）募集资金的现金管理

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

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

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，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

公司调整用于偿还有息债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 30% 以下的，应履行发行人内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 30%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行发行人内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将在募集资金监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括开立募集资金账户专款专用、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、开立募集资金账户专款专用

发行人拟开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人每年或根据不时适用的监管要求检查发行人募集资金及其孳息的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人拟对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，向债券持有人披露受托管理事务报告。

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

（六）募集资金运用对公司财务状况的影响

1、对公司负债结构的影响

以 2021 年 12 月 31 财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率将由 64.57% 下降为 63.15%。

2、对于公司短期偿债能力的影响

以 2021 年 12 月 31 日财务数据为基准，本期债券发行完成且按上述募集资金运用计划予以执行后，发行人流动及速动比率将均有改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，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，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

（七）公司关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元全部计入 2021 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券于 2021 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日	模拟数	变化数
资产合计	7,069,470.95	7,069,470.95	-
负债合计	4,564,509.32	4,464,509.32	-100,000.00
所有者权益合计	2,504,961.63	2,604,961.63	100,000.00
资产负债率	64.57	63.15	-1.41

本期债券发行完成募集资金到账后，公司合并口径下，所有者权益合计增加 100,000.00 万元，负债合计减少 100,000.00 万元，资产负债率由债券发行前的

64.57%降低至债券发行后的 63.15%，资产负债率有所降低，优化了公司财务结构。

三、前次公司债券募集资金使用情况

2021 年 3 月 18 日，重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(面向专业投资者)已发行完毕，债券简称“21 渝隆 01”，实际发行规模 10 亿元。2021 年 8 月 10 日，重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)(面向专业投资者)已发行完毕，债券简称“21 渝隆 02”，实际发行规模 10 亿元。“21 渝隆 01”和“21 渝隆 02”募集资金扣除发行费用后的募集资金净额全部用于偿还公司有息债务，与募集说明书约定一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告、审计报告；
- （二）申万宏源证券有限公司出具的核查意见；
- （三）北京市中伦律师事务所出具的法律意见书；
- （四）中国证监会注册本次发行的文件；
- （五）《债券受托管理协议》；
- （六）《债券持有人会议规则》。

二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可在发行期间每周一至周五上午9:00-11:00，下午3:00-5:00，于下列地点查阅上述文件：

（一）发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 26 号附 4 号渝隆大厦 30 楼

联系人：曹力予

联系电话：023-68689617

传真号码：023-68689610

（二）主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系人：付祥、曹乐然、李世豪

电话：010-88085129

传真：010-88085373

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。

（本页无正文，为《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书摘要》盖章页）

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2022年 9 月 14 日