

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可续期公司债券募集说明书

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

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计资料真实、完整。

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

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、上海证券交易所对债券发行的审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会作为发行人的出资人仅以出资额为限承担有限责任，本期债券发行由发行人作为独立法人负责偿还，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

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

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人已于 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	4
目 录	13
释 义	16
第一节 风险提示及说明	18
一、与本期债券相关的投资风险	18
二、公司的相关风险	20
第二节 发行概况	31
一、本期债券的基本情况 & 发行条款	31
二、本期债券发行及上市安排	36
三、认购人承诺	37
第三节 募集资金运用	38
一、募集资金运用计划	38
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	41
三、前次公司债券募集资金使用情况	42
第四节 发行人基本情况	43
一、发行人基本情况	43
二、发行人历史沿革	43
三、发行人控股股东和实际控制人情况	46
四、发行人的股权结构及对其他企业的重要权益投资情况	46
五、发行人的治理结构及独立性	51
六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况	59
七、发行人主要业务情况	64
八、发行人所处行业状况及竞争情况	83

九、发展战略目标	89
十、发行人内部管理制度	89
十一、发行人违法违规及受处罚情况	93
十二、媒体质疑事项	93
十三、报告期的重大资产重组情况	93
第五节 财务会计信息	94
一、近三年及一期的会计报表	94
二、合并报表范围的变化	94
三、会计政策、会计估计变更及会计差错情况	106
四、管理层讨论与分析	114
五、最近三年及一期主要财务数据和财务指标	147
六、发行人有息债务及其偿付情况	149
七、关联方及关联交易	149
八、重大或有事项或承诺事项	153
九、受限资产情况	155
第六节 发行人及本期债券的资信状况	156
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	156
二、信用评级报告的主要事项	156
三、发行人的资信情况	159
第七节 增信机制	162
一、保证担保基本情况	162
二、担保合同或担保函的主要内容	163
第八节 税项	166
一、增值税	166
二、所得税	166
三、印花税	166
第九节 信息披露安排	167

第十节 投资者保护机制	169
一、偿债计划	169
二、偿债资金来源	169
三、偿债应急保障方案	170
四、偿债保障措施	171
五、发行人违约情形及违约责任	173
六、债券持有人会议	174
七、债券受托管理人	185
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	203
一、本期债券发行的有关机构	203
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	205
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	206
一、发行人声明	207
二、发行人全体董事、监事及高管人员声明	208
三、主承销商声明	209
四、发行人律师声明	210
五、承担审计业务的会计师事务所声明	213
六、受托管理人声明	214
第十三节 备查文件	215
一、备查文件内容	215
二、备查文件查阅地点及查询网站	215

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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

在本期公司债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期融资券的相对收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上交所上市。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）递延支付利息风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权按照发行条款约定递延支付利息，且不受到任何递延支付利息次数的限制。如果发行人决定递延支付利息，投资者获得本期债券利息将可能面临回收期较长的风险。

（四）发行人不行使赎回权风险

本期债券没有固定到期日，发行人有权按照发行条款约定在特定时点赎回本期债券，如果发行人在可行使赎回权时没有行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（五）发行人行使续期选择权的风险

本期债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（六）偿付风险

本公司目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（七）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（八）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且在最近三年与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果本公司因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本期债券投资者面临本公司的资信风险。

（九）评级风险

本期债券评级机构中诚信国际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。在存续期内，若市场、政策、法律、法规出现重大不利变化，将可能导致发行人经营状况不稳定，资信评级机构可能调低发行人的资信等级，本期债券投资者的利益将会受到一定程度的不利影响。

（十）会计政策变动的风险

依据《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），本期债券将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得本期债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。且当本期债券不再计入权益时，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。

二、公司的相关风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

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。

2、其他应收账款回款风险

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人的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。截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款期末余额前两大单位分别是九龙坡区财政局和重庆铝产业开发投资集团有限公司应收前两大单位的往来款共计 372,564.69 万元，占其他应收款总额比例为 63.74%。上述大额应收对象主要为政府单位和地方国企，信用级别较高，但仍然存在不能及时收回款项的可能性，从而对发行人的现金流状况造成一定影响。

3、预付款项金额较大的风险

截至 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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、土地整治业务盈利波动的风险

土地整治业务是发行人最主要的收入来源。发行人前期是根据已出让土地核定确认的整治成本确认营业成本，整治土地实现出让后确认营业收入；财综[2016]4 号文下发且对存量土地完成过渡后，目前发行人土地整治业务按照土地开发成本加上开发管理费进行结算，土地整理收入不与土地使用权出让金挂钩。未来若受成本确认等因素影响，发行人土地出让业务可能出现一定波动，进而对其利润规模和盈利能力均会带来一定负面影响。

10、期间费用占比较高的风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用四项期间费用合计分别为 37,601.70 万元、43,800.00 万元、39,116.21 万元和 8,905.61 万元，同期营业总收入的比重分别为 15.76%、14.76%、11.82%和 14.51%。未来，随着发行人业务规模扩大，人员工资和折旧费等刚性管理费用将不断增长；同时，对外融资规模的扩大可能使得发行人财务费用继续上升。若发行人不能有效控制期间费用增速，则其盈利能力将受到一定负面影响。

11、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。

12、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、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 万元和 7489.47 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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019-2021 年度度和 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，经营性现金流收入与有息负债比较小，存在经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险。

18、金融资产价值变动风险

报告期内，发行人交易性金融资产金额分别为 49,516.89 万元、52,137.93 万元、40,026.00 万元和 41,068.06 万元，其他非流动金融资产金额分别为 170,141.94 万元、689,416.36 万元、645,896.74 万元和 660,926.24 万元，实现公允价值变动收益分别为 16,745.72 万元、31,616.57 万元、9,506.04 万元和 769.06 万元。权益类投资存在风险，若证券市场环境发生重大变动或公司所投资股票价值发生剧烈波动，可能导致公司金融资产价值大幅变动风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人的主营业务土地整治开发和城市基础设施建设与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果宏观经济增长出现放缓甚至衰退，项目建设开发需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生一定的不利影响。

2、区域经济风险

发行人的主要业务均在重庆市九龙坡区，业务的地理范围相对集中，因此重庆市以及九龙坡区的经济发展水平和未来发展趋势都会对发行人的经营效益产生较大影响。如果重庆市或者九龙坡区的经济发展受到重大不利影响或者出现明显下滑甚至是衰退，则发行人的盈利能力和偿债能力均将有可能受到不利影响。

3、市场竞争风险

发行人在重庆九龙坡区基础设施建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展。一部分有实力的公司将逐步进入基建项目领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，这将对发行人未来的经营发展带来一定的影响，发行人目前的垄断优势可能面临挑战。

4、项目运作风险

发行人主要承担城市基础设施建设和土地整治的投资与融资工作，项目的施工主要委托第三方进行。如果第三方未能如预期履行其义务，有可能会直接影响项目的质量和进度；如果在项目的推进过程中遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，项目用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，则有可能使得项目实际投入超出项目投资预算，影响项目的工期，给发行人盈利水平带来负面影响。

5、合同履行风险

发行人接受九龙坡区政府委托，投资建设区域内的城市基础设施及重点工程项目。随着区域内建设的进一步开展，发行人城市基础设施及重点工程项目所签订的合同数量逐渐增加，在未来的运营过程中，若经济发生不利变化，可能会出现履约困难现象。因此，发行人未来存在一定的合同履行风险。

6、土地价格波动风险

发行人由九龙坡区政府授权从事土地整治开发，整治开发过程中发生的拆迁、平整等支出均由发行人先行支付。财综[2016]4 号文下发之前，发行人土地平整工作完成后，统一移交重庆市土地与矿业权交易中心进行“招拍挂”。相关地块完成“招拍挂”后，由重庆市土地与矿业权交易中心确认相关费用，并全额返还给发行人。财综[2016]4 号文下发之后，公司在土地整理业务模式严格按照最新的政策、法规开展，目前业务模式主要表现为：对于土地整理业务，发行人与九龙坡区土地整治储备中心就单宗土地签订委托整治协议，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，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，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的 20% 予以执行结算。结算方式包括过程结算和完工结算，发行人每年末组织确认当年项目完成工作量并整体提交九龙坡区土地整治储备中心予以确认后，按完工百分比法对土地开发成本及开发管理费进行结算；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最终的项目土地开发成本，予以结算尾款。在现阶段房地产市场调整期下，土地未来可实现出让价格存在一定不确定性，这会影响到土地整治储备中心的土地出让情况及区域财政状况，进一步影响到发行人的回款情况，因此发行人土地开发成本收益和现金回流均存在一定周期性。

7、突发事件引发的经营风险

日常经营过程中，发行人可能面对突发事件包括：

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；
- (3) 公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）；
- (4) 公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序。突发事件风险的本质在于无法预知事件本身的发生及发生后的实质影响，若引起公司的自身经营或融资环境发生突发重大不利变化，可能会对发行人的偿债能力产生影响。

8、建设施工和工程管理风险

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

9、优质资产划转的风险

发行人旗下有一些优质资产如电力大厦、渝隆大厦、建设大厦等，是发行人偿债的重要支持之一。未来发行人可能面临国有企业重大资产重组，优质资产划转的风险。发行人承诺在出现针对重大资产划转或失去控制权等重大事项前，将及时召开债券持有人会议，经债券持有人同意后方可实施上述事项，若持有人不同意，则不会实施上述事项或待本期债券兑付后实施。

10、业务结构单一风险

发行人主要负责九龙坡区内的土地整治开发和基础设施建设，因而土地整治和工程建设业务是发行人最主要的收入来源。近年来，发行人大力发展混凝土业务，导致该业务板块收入占比逐年上升。从业务板块来看，尽管近年来发行人混凝土业务板块收入有所提升，但土地整治开发和基础设施建设板块收入仍是发行人业务收入的主要来源。土地整治开发和基础设施建设板块业务收入占比波动较大，且未来主营业务收入结构可能进一步集中化，因此存在业务结构单一风险。

11、合同定价风险

发行人主要负责重庆市九龙坡区内基础设施建设，以及合规的土地整理业务，而我国基础设施建设产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前基础设施建设的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临合同定价风险。

12、工程委托方支付能力较弱风险

发行人主要负责九龙坡区内的土地整治开发和基础设施建设，因此相关工程的委托方为九龙坡区政府。虽然近年来九龙坡区政府综合财政实力雄厚，但仍不排除未来九龙坡区政府财政实力下降、支付能力降低的可能性，进而使发行人面临着工程委托方支付能力较弱风险。

（三）管理风险

1、内部控制风险

发行人的货币资金使用、成本费用控制和财务控制是维持其正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何以上方面的管理不当都有可能直接影响其财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对其经营业绩造成不利影响。

2、投融资管理风险

发行人主营业务具有投资规模大、建设周期长、成本回收慢的特点。随着区域内土地整治开发和城市基础设施建设等项目的快速推进，预计发行人在未来几年的投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步增加，若发行人没有合理的管控制度和能力来根据投资需求和外部融资环境不断调整、完善和实施融资计划，则将会对其未来经营产生不利影响。

3、人力资源风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的调离或流失，可能会影响其正常运作，造成经济损失。随着发行人运营项目的持续建设开发，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行，如果发行人不能有效地培养人才队伍，也会对其经营产生一定的影响。

4、安全生产风险

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

5、突发事件引起的公司治理结构变化风险

发行人按照相关法律法规的要求，设立了董事会和监事会，聘用了高级管理人员，并按照公司章程有序运转。日常经营过程中，发行人可能面对如下突发事件：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（3）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）；

（4）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序。

突发事件的发生可能导致发行人现有治理结构受到影响，进而对发行人正常经营带来负面影响。

6、子公司管理风险

发行人旗下投资的子公司较多，近年来发行人对多个行业的企业以参股方式进行了投资。发行人对该类企业的实际经营控制程度较低，可能存在管理风险。

（四）政策风险

1、土地政策变化的风险

土地整治开发业务是公司最为主要的营业收入来源。总体来说，公司土地资源优势很明显，均位于九龙坡区范围内，大多地段位置较好，增值潜力较大，政策风险较小；而且随着九龙坡区开发建设的全面深入和经济社会环境的快速优化，未来仍然有较大规模的土地整治开发量和相关资本支出。但是，土地整治开发的模式依赖于房地产市场形势以及政策调控的变化；就目前形势来看，国家和地方相关部门出台了一系列针对房地产和土地的政策，若国家土地政策发生较大变动，可能会影响到发行人存货资产的处置变现能力，会对发行人正常的业务经营造成影响。

2、基础设施建设业务政策变化风险

发行人子公司桃花溪公司和龙九公司作为代理方，负责基础设施项目建设工作，组织与外部工程施工单位签订建设施工合同，按照合同约定及施工进度向施工单位支付资金。待项目全部竣工完成审计结算后，发行人按照约定的管理费比例确认代建管理费收入。公司基础设施建设业务受到相关政策变化的影响较大，存在一定的不确定性。

3、地方政府性债务政策变化风险

2014 年 10 月，为加强地方政府性债务管理，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展，国务院下发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）。为进一步加强地方政府性债务管理，做好地方政府存量债务纳入预算管理相关工作，根据国发〔2014〕43 号文，财政部制定并下发了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》。由于规范地方政府举债、化解债务风险的工作仍处于进一步开展的过程中，相关政策、法规在未来存在继续深化、调整的可能性。

第二节 发行概况

一、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可续期公司债券。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可续期公司债券（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可续期公司债券（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（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%）。

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。

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

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

第三节 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。

第四节 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。

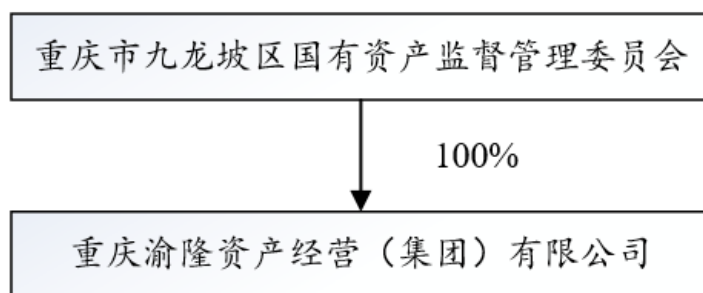
（三）报告期内控股股东及实际控制人变更情况

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（不含化危品）、装饰材料（不含化危品）、金属材料（不含金属材料）、五金、交电、日杂用品（不含烟花爆竹）、日用百货（不含农膜）；花卉、苗木的种植、养护及租赁；家政服务；建筑材料租赁。[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
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。

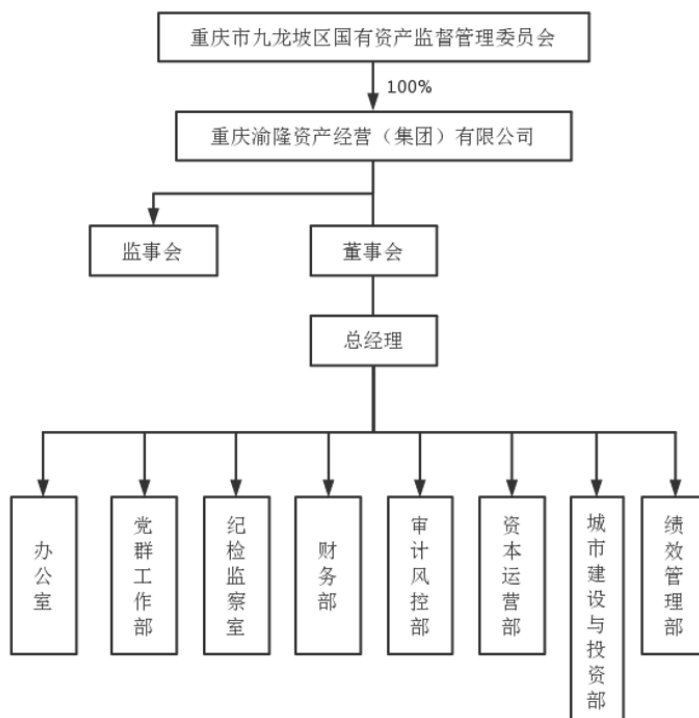
总经理因故不能行使职权时，由总经理指定的副总经理协助总经理行使上述职权。

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

集团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。现任今重庆渝隆资产经营（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	
董慧赞	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	269,514.27	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：

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	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 1-3 月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%。

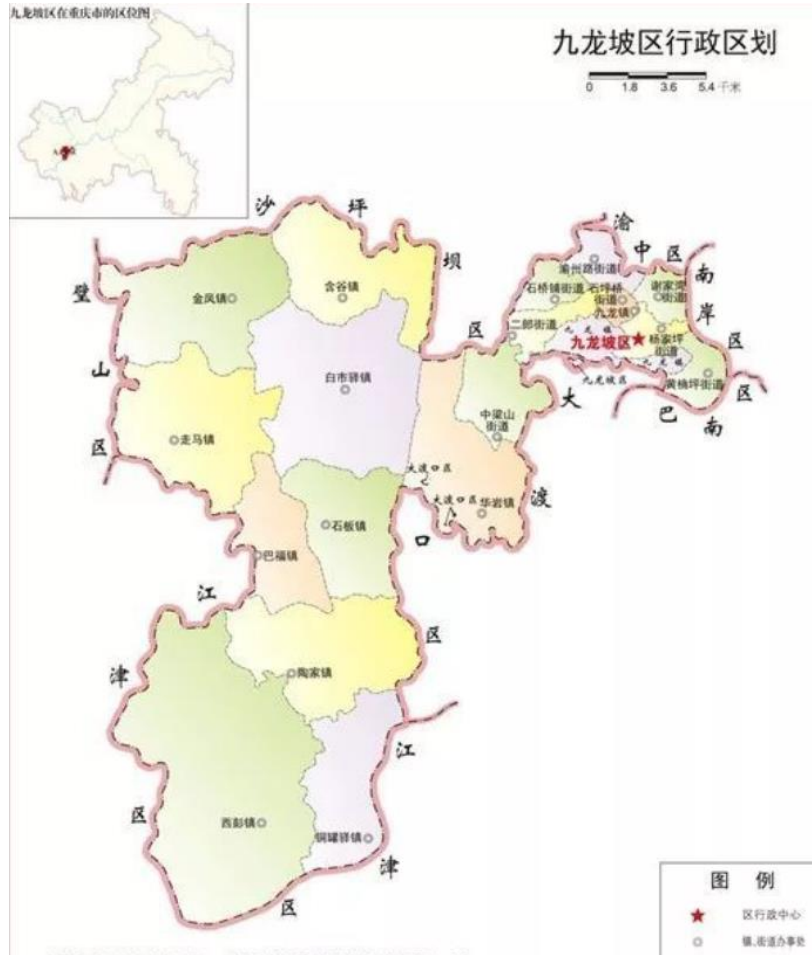
总体来看，2021 年重庆市经济运行态势总体良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显著，经济增长新动能不断累积。今年，随着供给侧结构性改革调整和各项改革任务的深入推进，重庆经济将继续保持稳定发展的良好态势。

（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、李家坨大桥连接两江四岸，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。

第五节 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、会计政策、会计估计变更及会计差错情

（一）2019 年年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2019 年度会计政策变更情况

企业会计准则变化引起的会计政策变更

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

单位: 元

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

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

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式, 确定了三个计量类别: 摊余成本; 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益; 以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式, 以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益, 但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益, 但股利收入计入当期损益), 且该选择不可撤销。

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

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

单位: 元

项目	合并资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日

交易性金融资产	-	258,628,850.35	258,628,850.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	650,000,000.00	-650,000,000.00	-
应收票据	14,200,000.00	-14,200,000.00	-
应收账款	991,497,349.15	-637,898.27	990,859,450.88
应收款项融资	-	14,200,000.00	14,200,000.00
其他应收款	10,167,884,395.30	-10,279,385.12	10,157,605,010.18
可供出售金融资产	1,212,939,078.63	-1,212,939,078.63	-
其他非流动金融资产	-	1,606,661,173.08	1,606,661,173.08
其他非流动资产	506,325,585.32	-1,484,278.10	504,841,307.22
递延所得税资产	7,037,744.82	7,809,172.43	14,846,917.25
短期借款	155,000,000.00	-	155,000,000.00
应付票据	72,300,000.00	-	72,300,000.00
其他应付款	7,037,778,110.59	-	7,037,778,110.59
一年内到期的非流动负债	4,117,590,198.74	-	4,117,590,198.74
长期借款	13,904,197,655.39	-	13,904,197,655.39
应付债券	790,857,411.36	-	790,857,411.36
其它综合收益	66,519,745.45	-66,519,745.45	-
未分配利润	908,848,205.76	62,602,620.64	971,450,826.40
少数股东权益	125,732,350.41	1,675,680.55	127,408,030.96

单位：元

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

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

单位：元

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

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

3) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	3,266,165,475.58			3,266,165,475.58
应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	14,200,000.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新 CAS22）		-14,200,000.00		

按新 CAS22 列示的余额				
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额	991,497,349.15			
重新计量： 预期信用损失准备			-637,898.27	
按新 CAS22 列示的余额				990,859,450.88
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额	10,167,884,395.30			
重新计量： 预期信用损失准备			-9,412,718.42	
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其当期损益的金融资产		-866,666.70		
按新 CAS22 列示的余额				10,157,605,010.18
其他非流动资产	506,325,585.32			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新 CAS22）		-1,484,278.10		
按新 CAS22 列示的余额				504,841,307.22
以摊余成本计量的总金融资产	14,946,072,805.35	-16,550,944.80	10,050,616.69	14,919,471,243.86
b.以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	650,000,000.00			

加：自其他非流动资产转入		1,484,278.10		
加：自其他应收转入		866,666.70		
加：自可供出售金融资产转入		1,212,939,078.63		
按新 CAS22 列示的余额				1,865,290,023.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	650,000,000.00	1,215,290,023.43		1,865,290,023.43
c.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自应收票据（原 CAS22）转入		14,200,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				14,200,000.00
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	1,212,939,078.63			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新 CAS22)		1,212,939,078.63		
按新 CAS22 列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	1,212,939,078.63	1,198,739,078.63		14,200,000.00
B.金融负债				

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

4) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：元

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

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

2、2019 年度会计估计变更情况

2019 年度公司无会计估计变更。

3、2019 年度前期重大会计差错更正情况

2019 年度公司无前期重大会计差错更正。

(二) 2020 年度会计政策与会计估计的变更情况

2020 年公司无会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

（三）2021 年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2021 年度公司会计政策变更情况

(1)企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
预收款项	798,202,710.73	-791,843,252.31	6,359,458.42
合同负债	-	789,637,214.48	789,637,214.48
其他流动负债	48,891,056.66	2,206,037.83	51,097,094.49

2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

① 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十七)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	-	45,052,118.74	45,052,118.74
一年内到期的非流动负债	-	10,360,289.26	10,360,289.26
租赁负债	-	34,691,829.48	34,691,829.48

② 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③ 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

④ 对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定，经评估该资产转让不属于销售。

3) 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、2021 年度会计估计变更情况

2021 年度公司无会计估计变更。

3、2021 年度前期重大会计差错更正情况

2021 年度公司无前期重大会计差错更正。

四、管理层讨论与分析

公司管理层对公司报告期内资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力和运营能力等进行了分析和讨论，具体情况如下：

（一）资产结构分析

报告期内，公司资产的总体构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
流动资产	5,249,278.95	71.99	5,084,878.48	71.93	4,947,720.46	76.44	4,164,991.18	82.04
非流动资产	2,042,860.11	28.01	1,984,592.47	28.07	1,524,817.80	23.56	911,847.59	17.96
资产合计	7,292,139.06	100.00	7,069,470.95	100.00	6,472,538.26	100.00	5,076,838.77	100.00

2019-2021年末及2022年3月末，发行人合并总资产金额分别为5,076,838.77万元、6,472,538.26万元、7,069,470.95万元和7,292,139.06万元，随着公司业务规模的逐步扩大，总资产规模整体呈现增长趋势。

1、流动资产分析

报告期内，流动资产的总体构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	502,260.53	9.57	411,460.71	8.09	549,824.60	11.11	321,811.35	7.73
结算备付金	-	-	-	-	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	41,068.06	0.78	40,026.00	0.79	52,137.93	1.05	49,516.89	1.19
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	15,877.73	0.30	21,495.60	0.42	-	-	-	-
应收账款	263,284.23	5.02	257,198.11	5.06	135,696.29	2.74	97,032.64	2.33
应收账款融资	54.20	0.00	180.42	0.00	11,829.51	0.24	1,049.20	0.03
预付款项	217,601.84	4.15	212,593.98	4.18	251,542.25	5.08	28,135.19	0.68
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	11.13	569,214.93	11.19	903,602.86	18.26	1,134,113.37	27.23
买入返售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
存货	3,606,414.36	68.70	3,560,219.04	70.02	2,959,366.15	59.81	2,518,373.27	60.47
合同资产	3,689.65	0.07	1,577.50	0.03	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	14,531.88	0.28	10,912.20	0.21	10,028.33	0.20	14,959.27	0.36
流动资产合计	5,249,278.95	100.00	5,084,878.48	100.00	4,947,720.46	100.00	4,164,991.18	100.00

2019-2021年末及2022年3月末，发行人流动资产规模分别为4,164,991.18万元、4,947,720.46万元、5,084,878.48万元和5,249,278.95万元。发行人流动资产主要为货币资金、存货和其他应收款，发行人流动资产主要科目分析如下：

（1）货币资金

2019-2021年末及2022年3月末，公司货币资金金额分别为321,811.35万元、549,824.60万元、411,460.71万元和502,260.53万元，占流动资产比例分别为7.73%、11.11%、8.09%和9.57%。货币资金是公司资产的重要组成部分，公司货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。

2020年末货币资金较2019年末增加228,013.25万元，增幅为70.85%，主要原因为发行人业务规模扩大，银行存款增加导致。2021年末货币资金较2020年末减少138,363.89万元，降幅为25.17%，主要系银行存款减少所致。

表：近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	20.41	34.44	36.35	22.38
银行存款	488,710.55	398,872.54	541,285.41	314,032.37
其他货币资金	13,529.56	12,553.73	8,502.84	7,756.60
合计	502,260.53	411,460.71	549,824.60	321,811.35

截至2021年12月末，发行人货币资金的受限情况为：其他货币资金期末数中有7,693.43万元系银行承兑汇票保证金、4,836.28万元系存出保证金，另有银行存款484.20元被冻结。

总体来看，报告期内，发行人货币资金较为充裕，将为其未来业务开展提供了有力的支持和保障。

（2）应收账款与应收票据

近三年末及一期，发行人应收票据及应收账款情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

应收票据	15,877.73	5.69	21,495.60	7.71	-	-	-	-
应收账款	263,284.23	94.31	257,198.11	92.29	135,696.29	100.00	97,032.64	100.00
合计	279,161.96	100.00	278,693.71	100.00	135,696.29	100.00	97,032.64	100.00

2019-2021年末及2022年3月末，公司应收账款账面净值分别97,032.64万元、135,696.29万元、257,198.11万元和263,284.23万元，占流动资产比例分别为2.33%、2.74%、5.06%和5.02%。

发行人应收账款主要为应收九龙坡区财政局的基础设施建设工程结算款，是发行人依据同相关政府部门签订的代建合同的具体财务结算条款确认收入而形成，均有业务背景，不存在违规替政府融资等行为，不违反《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）等国家相关规定。

2020年末，公司应收账款较2019年末增加38,663.65万元，增幅39.85%，主要系与重庆市九龙坡区土地整治储备中心的土地往来款新增较多所致。2021年末，公司应收账款较2020年末增加121,501.82万元，增幅89.54%，主要是对重庆市九龙坡区土地整治储备中心的土地往来款增加所致。

表：截止 2021 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账期	金额	占总额的比例
1 年以内	197,626.03	74.99
1-2 年	28,145.90	10.68
2-3 年	3,382.31	1.28
3-4 年	1,221.07	0.46
4-5 年	27,672.99	10.50
5 年以上	5,479.96	2.08
小计	263,528.26	100.00
坏账准备	6,330.15	-
账面价值	257,198.11	-

表：截至 2022 年 3 月末末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占总额的比例
重庆市九龙坡区土地整治储备中心	131,746.21	50.04
重庆市九龙坡区财政局	44,486.50	16.9

重庆华硕建设有限公司	6,663.07	2.53
重庆中科建设（集团）有限公司	6,106.16	2.32
重庆建工第三建设有限责任公司	5,314.35	2.02
合计	194,316.29	73.8

表：截至 2021 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占总额的比例
重庆市九龙坡区土地整治储备中心	100,334.25	37.63
重庆市九龙坡区财政局	45,690.76	17.13
重庆铝产业开发投资集团有限公司	25,181.96	9.44
重庆中科建设（集团）有限公司	7,203.85	2.7
重庆华硕建设有限公司	6,195.28	2.32
合计	184,606.10	69.22

（3）预付款项

2019-2021年末及2022年3月末，公司预付款项金额分别为28,135.19万元、251,542.25万元、212,593.98万元和217,601.84万元，占流动资产比例分别为0.68%、5.08%、4.18%和4.15%。发行人预付款项主要为土地整治业务前期所支付的征地款和拆迁款等相关款项，将在土地整治开发项目成本中统一进行结算。发行人预付款项具有业务背景，不存在替政府融资情况。

2020年末预付款项较2019年末增加223,407.06万元，增幅为794.05%，主要是预付与重庆征创住房服务有限公司之间的棚改资金往来款增加较多所致。2021年末预付款项较2020年末减少38,948.27万元，降幅为15.48%。

表：发行人预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	211,469.18	99.47	247,754.26	98.49	14,461.13	51.40
1-2 年	32.57	0.02	1,961.55	0.87	11,750.00	41.76
2-3 年	596.08	0.28	22.88	0.01	38.64	0.14
3 年以上	496.15	0.23	1,803.56	0.72	1,885.42	6.70
合计	212,593.98	100.00	251,542.25	100.00	28,135.19	100.00

表：截至 2022 年 3 月末发行人预付款项金额前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项余额的比例
重庆征创住房服务有限公司	203,266.51	93.41
重庆市南川区岩城矿业有限公司	3,057.67	1.41
重庆五洲世纪文化传媒有限公司	844.96	0.39

四川基业住工科技有限公司	796.21	0.37
江津区钰貅建材经营部	331.88	0.15
合计	208,297.22	95.72

表：截至 2021 年末发行人预付款项金额前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付款项余额的比例
重庆征创住房服务有限公司	203,266.51	95.61
重庆市南川区岩城矿业有限公司	3,057.67	1.44
重庆五洲世纪文化传媒有限公司	844.96	0.40
重庆建工第三建设有限责任公司	401.25	0.19
江津区钰貅建材经营部	331.88	0.16
合计	207,902.26	97.79

（4）其他应收款

2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应收款金额分别为1,134,113.37万元、903,602.86万元、569,214.93万元和584,496.47万元，占流动资产比例分别为27.23%、18.26%、11.19%和11.13%。截至2021年12月末，发行人其他应收款主要为发行人与区财政局及区政府、财政部门往来款。

表：截止 2021 年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元、%

项目	金额	比例
1 年以内	128,731.39	22.46
1-2 年	169,828.33	29.63
2-3 年	15,574.53	2.72
3-4 年	127,274.92	22.20
4-5 年	8,896.06	1.55
5 年以上	122,902.60	21.44
小计	573,207.83	100.00
减：坏账准备	3,992.90	-
账面价值	569,214.93	-

2020年末其他应收款较2019年末减少230,510.51万元，减幅为20.33%，主要为区财政及相关单位往来款减少所致。2021年末其他应收款较2020年末减少334,387.93万元，降幅为37.01%，主要系重庆市九龙坡区财政局按计划归还往来款所致。

发行人其他应收款主要为与区财政局及区政府、财政部门相关单位日常往来形成的款项，占其他应收款余额的比例超过70%，其中应收区财政局款项占比约

50%，回收的可能性较大。其他的应收款项金额较小，对发行人财务状况不构成实质性重大影响。

表：2021 年末发行人采用组合计提坏账准备的其他应收款分类情况

单位：万元、%

组合名称	2021 年末	
	账面余额	占比
区财政及相关单位组合	406,310.32	73.16
非合并范围内关联往来组合	123,454.91	22.23
账龄组合	25,603.53	4.61
合计	555,368.76	100.00

表：2022 年 3 月末公司主要的其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
重庆市九龙坡区财政局	278,425.13	47.64	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	往来款
重庆铝产业开发投资集团有限公司	94,139.55	16.11	1 年以内，1-2 年	往来款
重庆九龙园高新产业集团有限公司	23,866.35	4.08	1 年以内，1-2 年	往来款
重庆市九龙坡区建委	19,800.00	3.39	1-2 年	往来款
重庆市九龙坡区交通局	16,634.75	2.85	3-4 年	往来款
合计	432,865.79	74.06	-	-

表：2021 年末公司主要的其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
重庆市九龙坡区财政局	278,009.10	48.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、5 年以上	往来款
重庆铝产业开发投资集团有限公司	118,957.59	20.75	1 年以内，1-2 年	往来款
重庆九龙园高新产业集团有限公司	23,866.35	4.16	1 年以内	往来款
重庆市九龙坡区建委	19,800.00	3.45	1-2 年	往来款
重庆市九龙坡区交通局	16,634.75	2.90	5 年以上	往来款
合计	457,267.80	79.76	-	-

发行人其他应收款中，涉及政府及政府相关部门部分，均具有完善的工程代建相关业务背景，不存在替政府融资等行为。发行人其他应收款中的经营性款项主要系与经营活动相关的工程款、征地拆迁款和保证金等款项。发行人针对重庆铝产业开发投资集团有限公司的往来款为针对西彭园区开发借款，属于非经营性款项

发行人其他应收款决策程序符合公司规定，严格按照公司章程及内部控制制度，履行相关审批程序：发行人对相关款项的划付实行分级审批，按照各负其责的原则，由相关方向公司财务融资部提出申请，财务融资部核实情况后根据发行人的资金状况向分管领导进行汇报，并提交公司主管领导签批，履行发行人相应的内部决策程序，待上述审批流程完成后由公司财务融资部落实后续资金支付的具体事宜。

发行人在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时，采取市场化的定价机制。发行人针对非经营性往来账款或资金拆借按照公司章程及内部制度的要求制定了相应的内部决策机制：由借款人提出借款申请，发起借款审批表，由总经理、财务负责人、经办部门负责人及具体经办人逐级签字确认才能完成资金拨付流程。如借款到期不能归还，需提前10天申请展期，每笔借款只能展期一次且不得超过约定期限。对每一笔借款实行第一责任人制度，借款人及财务人员须监管好该项目部的资金动态，每笔借款由专人负责跟踪。发行人其他应收款中不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，也不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规拆借的情况。

债券存续期内发行人仍存在新增非经营性占款或资金拆借的可能性。对此，发行人将严格按照公司内部决策机制进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

同时，发行人承诺：债券存续期内发行人严格控制非经营性往来占款或资金拆借事项；在债券存续期内，如有新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将履行相关审批手续，并在定期报告中对非经营性往来占款或资金拆借情况进行披露。

（5）存货

2019-2021年末及2022年3月末，公司存货金额分别为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，占流动资产比例分别为

60.47%、59.81%、70.02%和68.70%。其中土地资产及完工的代建项目全部计入“存货-开发产品”科目中，未完工的代建项目计入“存货-开发成本”科目中。

2020年末发行人存货较2019年末增加440,992.88万元，增幅17.51%。2021年末发行人存货较2020年末增加 600,852.89万元，主要系开发成本增加所致。报告期内发行人存货规模持续增长，主要原因系发行人开发成本中保障房及代建工程项目投入的增加所致。

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	3,012.86	0.08	3,170.64	0.09	1,720.22	0.06	978.62	0.04
开发成本	3,243,458.29	89.94	3,164,673.85	88.89	2,529,046.70	85.46	2,078,910.93	82.55
库存商品	34,808.99	0.97	34,808.99	0.98	31,652.23	1.07	32,804.07	1.30
开发产品	325,134.22	9.02	357,565.56	10.04	396,947.00	13.41	405,679.66	16.11
合计	3,606,414.36	100.00	3,560,219.04	100.00	2,959,366.15	100.00	2,518,373.27	100.00

截至2021年末，发行人存货中的开发成本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	九龙半岛棚户区改造项目	628,369.62
2	九龙坡区棚户区改造项目	513,766.88
3	中梁云峰村	339,640.68
4	跳蹬河综合整治项目	234,524.10
5	黄桷坪长江大桥片区	147,292.53
6	彩云湖污水处理厂项目	122,113.91
7	扬升桥污水处理厂项目	120,493.77
8	九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	112,034.65
9	重庆腾讯双创社区项目	107,391.19
10	含谷立交改造工程	61,569.66
11	轨道5A线项目	56,008.35
12	黄桷坪九建地块	48,115.32
13	四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程	34,131.90
14	石堰八社地块	31,699.04
15	陶家污水处理厂项目	31,420.02
16	陶家镇282亩地块	29,142.79
17	桃花溪综合治理项目	21,242.09
18	铜罐驿镇670亩地块	19,732.13
19	王家大山棚户区改造项目	17,163.33
20	华岩镇幸福五社地块	17,123.73
21	石堰3社地块	16,918.35

22	快速路二纵线华岩至跳蹬工程	15,930.95
23	文化二村地块	14,251.82
24	九中路改造工程	11,496.33
25	马王乡消声器厂地块	11,102.94
26	石堰村 2 社西站村 11 社地块	10,211.17
27	西彭镇建设用地项目	9,776.00
28	渝黔铁路线华岩镇西山村一社地块	9,000.04
29	石板 418 亩地块	8,002.31
30	陶家镇小学校项目	7,402.85
31	军干所地块	7,161.41
32	基鼎地块	6,429.51
33	白含污水处理厂项目	5,935.57
34	铜罐驿污水处理厂项目	5,584.45
35	西彭黄碾村码头地块	5,305.91
36	郑万铁路西动车所工程	4,669.58
37	华润市政道路东西线工程	3,964.44
38	铜罐驿恒大时代新城板块 L26-0103 地块	3,648.52
39	杨家坪正坪口老旧小区改造项目	3,157.55
40	龙江路道路工程	3,112.81
41	九龙坡区人民医院迁建工程	3,102.12
42	李家沱复线桥及引道工程	2,528.49
43	走马项目	2,266.15
44	铜罐驿补征地块	2,097.13
45	华福立交工程	2,000.00
46	重庆抗战兵器工程	1,991.79
47	九滨路与大渡口滨江路连接道工程	1,856.51
48	重庆美术公园工程	1,808.84
49	其他	290,984.64
合 计		3,164,673.85

开发产品主要是公司土地使用权资产，其中土地使用权账面价值合计 311,239.32 万元。公司土地使用权明细如下：

单位：亩、万元

序号	取得方式	土地证号	土地用途	土地面积	账面价值	是否缴纳出让金
1	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00360 号	整治储备用地	211.56	471.48	否
2	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00362 号	整治储备用地	39.81	88.73	否
3	一级开发	渝 2021 九龙坡区不动产权第 000812677 号	整治储备用地	135.37	333.45	否
4	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00480 号	整治储备用地	164.55	366.73	否

5	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00365 号	整治储备用地	171.28	381.71	否
6	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00364 号	整治储备用地	137.51	306.45	否
7	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00331 号	旅游用地	102.21	227.79	否
8	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00328 号	旅游用地	102.22	227.82	否
9	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00308 号	旅游用地	101.19	225.52	否
10	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00309 号	旅游用地	95.19	212.13	否
11	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00310 号	旅游用地	89.17	198.73	否
12	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00326 号	旅游用地	99.22	221.12	否
13	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00705 号	旅游用地	61.32	136.65	否
14	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001366208 号	空闲地	5.77	123.90	否
15	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355393 号	空闲地	7.59	162.96	否
16	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355414 号	空闲地	15.81	339.48	否
17	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355692 号	空闲地	17.39	373.43	否
18	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355331 号	空闲地	0.06	1.39	否
19	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355680 号	空闲地	0.02	0.32	否
20	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355673 号	空闲地	196.55	4,220.03	否
21	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355074 号	空闲地	3.93	84.41	否
22	协议出让	渝（2016）九龙坡区不动产权第 000835684 号	批发零售用地	289.64	2,936.16	是
23	政府注入	九龙坡区国用（2003）第 02984 号	工业用地	24.64	783.69	否
24	政府注入	九龙坡区国用（2003）第 02983 号	工业用地	106.42	3,384.05	否
25	政府注入	九龙坡区国用	工业用地	4.91	158.77	否

		(2004) 第 052405241 号				
26	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405240 号	工业用地	1.05	34.00	否
27	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405232 号	工业用地	2.2	71.34	否
28	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405233 号	工业用地	4.3	139.16	否
29	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405235 号	工业用地	15.03	486.52	否
30	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405237 号	工业用地	16.25	526.09	否
31	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405238 号	工业用地	23.23	751.82	否
32	协议出让	渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000196643 号	城镇住宅用地	32.31	5,561.77	是
33	协议出让	渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000191941 号	城镇住宅用地	95.46	16,430.67	是
34	协议出让	渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000196395 号	城镇住宅用地	123.7	21,292.23	是
35	政府注入	105D 房地证 2006 第 00217-00220 号, 第 00325-00340 号和第 00703-00751 号	旅游用地	6,757.55	200,816.00	否
36	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00012 号	餐饮旅馆业用地	202	21,161.59	否
37	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00013 号	餐饮旅馆业用地	267.29	28,001.26	否
合计			-	9,723.70	311,239.32	-

发行人土地使用权取得方式主要分为政府注入、协议出让、作价出资及招拍挂，其中通过政府注入及作价出资方式取得的土地以评估价值入账，通过协议出让及招拍挂方式取得的土地以交易的的实际成本入账，发行人土地使用权取得手续合法合规。

2、非流动资产分析

报告期内，非流动资产的总体构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	101,423.98	4.96	100,917.35	5.09	33,854.37	2.22	30,850.28	3.38
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	39,918.74	1.95	38,346.24	1.93	8,122.75	0.53	12,560.48	1.38
其他非流动金融资产	660,926.24	32.35	645,896.74	32.55	689,416.36	45.21	170,141.94	18.66
长期应收款	17,191.00	0.84	17,191.00	0.87	16,291.00	1.07	-	-
投资性房地产	236,549.71	11.58	235,944.27	11.89	220,120.64	14.44	316,094.59	34.67
固定资产	129,460.23	6.34	131,613.75	6.63	128,476.85	8.43	79,073.14	8.67
在建工程	155,048.57	7.59	152,485.50	7.68	157,415.64	10.32	154,610.43	16.96
使用权资产	3,685.40	0.18	3,406.68	0.17	-	-	-	-
无形资产	72,245.31	3.54	72,461.49	3.65	34,984.75	2.29	36,705.49	4.03
商誉	354.24	0.02	354.24	0.02	354.24	0.02	354.24	0.04
长期待摊费用	26,605.87	1.30	27,506.58	1.39	24,515.89	1.61	2,706.56	0.30
递延所得税资产	7,503.06	0.37	7,887.41	0.40	7,323.28	0.48	4,715.88	0.52
其他非流动资产	591,947.76	28.98	550,581.21	27.74	203,942.03	13.37	104,034.56	11.41
非流动资产合计	2,042,860.11	100.00	1,984,592.47	100.00	1,524,817.80	100.00	911,847.59	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 911,847.59 万元、1,524,817.80 万元、1,984,592.47 万元和 2,042,860.11 万元。

发行人非流动资产主要由债权投资长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用构成。

（1）债权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司债权投资金额分别为 30,850.28 万元、33,854.37 万元、100,917.35 万元和 101,423.98 万元，占非流动资产比例分别为 3.38%、2.22%、5.09% 和 4.96%。发行人债权投资项目下主要是企业债和大额存单。

（2）长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期股权投资账面价值分别为 12,560.48 万元、8,122.75 万元、38,346.24 万元和 39,918.74 万元，占非流动资产比例分别为 1.38%、0.53%、1.93% 和 1.95%。

2020 年末，发行人长期股权投资较上年减少 4,427.73 万元，降幅为 35.33%，主要系减少对重庆渝桑环保科技有限公司、重庆观江美郡置业有限公司、宜创（重

庆)文化艺术发展有限责任公司的投资所致。2021年末,发行人长期股权投资较上年末增加30,223.49万元,增幅为372.08%,主要是新增对重庆中铁九龙投资开发有限公司、重庆九龙外滩项目管理有限公司、重庆愿景渝隆城市建设发展有限公司和重庆九龙坡城市更新建设有限公司的投资所致。

(3) 其他非流动金融资产

2019-2021年末及2022年3月末,发行人其他非流动金融资产分别为170,141.94万元、689,416.36万元、645,896.74万元、660,926.24万元,占非流动资产比例分别为18.66%、45.21%、32.55%和32.35%。2020年末,发行人其他非流动金融资产较2019年增加519,274.42万元,增幅为305.20%,主要系将重庆九龙园高新产业有限公司和重庆铝产业开发投资集团有限公司重分类到其他非流动金融资产科目所致。2021年末其他非流动金融资产较2020年减少43,519.62万元,减幅为6.31%,变化不大。

截至 2021 年末发行人其他非流动金融资产明细

单位: 万元	
项目	金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	645,896.74
其中: 权益工具投资	645,896.74
合计	645,896.74

(4) 投资性房地产

2019-2021年末及2022年3月末,公司投资性房地产金额分别为316,094.59万元、220,120.64万元、235,944.27万元和236,549.71万元,占非流动资产比例分别为34.67%、14.44%、11.89%和11.58%。

2020年末发行人投资性房地产较2019年末减少95,973.95万元,降幅30.36%,主要系处置部分投资性房地产以及转入持有待售资产所致。2021年末发行人投资性房地产较2020年末增加15,823.63万元,增幅7.19%,主要是外购和存货\固定资产\在建工程转入投资性房地产的金额增加所致。

截至2021年末,发行人主要的投资性房地产明细情况如下:

单位: 万元、平方米

序号	所有权证编号	座落	证载用途	面积	账面净值
1	渝2019九龙坡区不动产权第001306373号、渝2019九龙坡区不动产权第001306291号、渝2019九龙	九龙坡区兰美路701号	工业用地	41,237.00	41,340.87

	坡区不动产权第 001306421 号、渝 2019 九龙坡区不动产权第 001306194 号				
2	渝 2016 九龙坡区不动产权第 000409933 号、渝 2016 九龙坡区不动产权第 000410382 号、渝 2016 九龙坡区不动产权第 000410390 号等	九龙坡区 华福大道北段 66 号	其他用房	58,168.72	31,512.15
3	渝 2022 九龙坡区不动产权第 000335638 号	九龙坡区 杨家坪前进之路 15 号	批发零售用地/办公	19,795.78	15,145.95
4	渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120507 号、渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120542 号、渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120576 号等	九龙坡区 科城路 65 号	停车用房	60,896.42	14,946.88
5	渝（2020）九龙坡区不动产权第 000787374 号、渝（2020）九龙坡区不动产权第 000783340 号、渝（2020）九龙坡区不动产权第 000783630 号等	科城路 65 号、67 号	商铺	7,847.42	14,841.37
6	渝（2019）九龙坡不动产权第 001143395 号、渝（2019）九龙坡不动产权第 001141948 号、渝（2019）九龙坡不动产权第 001143445 号等	九龙坡区 科城路 67 号、65 号	商铺	11,726.58	13,563.06
7	105 房地证 2012 字第 08319 号、105 房地证 2012 字第 08318 号、105 房地证 2012 字第 08308 号等	九龙坡区 杨家坪正街 26 号	商业用房	25,827.76	9,643.27
8	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613482 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613443 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613391 号	九龙坡区 谢家湾正街 49 号	办公	7,007.19	8,801.26
9	105 房地证 2006 字第 10485 号	杨家坪西郊路 27 号 4 幢	办公	13,528.29	8,447.57
10	渝 2017 九龙坡区不动产权第 001159784 号、渝 2017 九龙坡区不动产权第 001164254 号、渝 2017 九龙坡区不动产权第 001202257 号等	杨家坪西郊路 27 号(区政府 1、2、3 号楼)	机关团体用地	18,659.17	6,920.46
11	渝 2020 九龙坡区不动产权第 001212140 号	重庆市九龙坡区西郊路 27 号	街巷用地/停车用房	5,056.99	6,914.65
12	渝 2021 九龙坡不动产权第 001247444 号、渝 2021 九龙坡不动产权第 001247679 号、渝 2021 九龙坡不动产权第 001243837 号等	九龙坡区 杨家坪兴胜路 2 号	办公/其他	5,234.91	5,518.27
13	105 房地证 2015 字第 42991 号、105 房地证 2015 字第 42934 号、105 房地证 2015 字第 42943 号	九龙坡区 石坪桥冶金三村 46 号	医卫慈善用地	22,084.71	5,479.41
14	渝（2016）九龙坡区不动产权第 001003429 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 001003483 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 001003566 号等	九龙坡区 石坪桥青龙村 18 号	商业服务	11,958.00	3,616.22
15	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001010135 号、渝（2018）九龙坡区不动产权第 001010087 号、渝（2018）九龙坡区不动产权第 001010028 号	九龙坡区 谢家湾正街 49 号 43-1 号、43-2 号	办公	2,335.73	3,599.30
16	渝 2021 九龙坡不动产权第 000359167 号	杨家坪西郊三村 1 号 1, 2 栋	机关团体用地	3,446.88	3,340.78
17	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000543152 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000543248 号、渝 2018 九龙	九龙坡区 花半里路 2 号	商业服务	6,172.42	3,097.39

	坡区不动产权第 000543420 号等				
18	105 房地证 2008 字第 14295 号、14293 号	西郊三村 1 号 3、4 栋	商业用房	1,779.79	2,825.54
19	105 房地证 2015 字第 32833 号	九龙坡区西郊路 24 号附 3 号	租赁用途	8,684.31	2,817.66
20	渝（2017）九龙坡区不动产权第 000584558 号、渝（2017）九龙坡区不动产权第 000578920 号、渝（2017）九龙坡区不动产权第 000583879 号等	九龙坡区龙门阵大道 201 号	商业服务	19,319.03	2,746.94
21	105 房地证 2009 字第 2851 号	杨家坪直港大道 17 号	其他商服用地	8,955.77	2,526.18
22	渝 2016 九龙坡区不动产权第 000424041 号	石坪桥冶金二村 100 号	其他用房	5,994.74	2,418.64
23	105 房地证 2009 字第 06971 号	西郊三村 4 号	车库	7,835.76	2,287.72
24	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000059752 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000057784 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000074518 号等	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	批发零售用地	2,658.06	2,256.74
25	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000006639 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000009581 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000009765 号等	九龙坡区云龙大道 77 号	商业服务	2,115.84	2,070.92
26	105 房地证 2011 字第 10406 号、105 房地证 2011 字第 10122 号	九龙坡区九龙镇上游三村 7 号	商业服务	4,000.84	1,840.40
27	渝 2020 九龙坡区不动产权第 000783271 号、渝 2020 九龙坡区不动产权第 000787374 号、渝 2020 九龙坡区不动产权第 001103076 号	九龙坡区科城路 65 号 9 幢 1-商业 1 号	批发零售用地/商业服务	1,492.39	1,468.57
28	105 房地证 2015 字第 53028 号	九龙坡谢家湾正街 55 号 19 幢 2-1 号	办公用房	2,956.44	1,455.75
29	105 房地证 2010 字第 25039 号、105 房地证 2010 字第 25038 号、105 房地证 2010 字第 25042 号、105 房地证 2010 字第 25041 号等	杨家坪正街 8 号 2 幢	商业用房	757.66	1,246.23
30	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001244334 号	九龙坡区西彭镇森迪大道 1 号 11 幢	工业	4,962.47	1,191.03
31	105 房地证 2005 字第 07508 号	九龙坡区华岩镇华岩村 156 号（看守所）	机关团体用地	7,836.42	1,131.79
32	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001242443 号	九龙坡区西彭镇森迪大道 1 号 12 幢	工业	4,338.01	1,049.51
33	105 房地证 2006 字第 05320 号	杨家坪团结路 8 号（车库）	车库、其他用途	4,354.16	1,034.21
34	105 房地证 2010 字第 19826 号、105 房地证 2010 字第 19823 号、105 房地证 2010 字第 19824 号、105 房地证 2010 字第 19825 号	九龙坡区杨家坪正街 26 号	商业用房	601.62	884.97
35	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136781 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136202 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136796 号	九龙坡区矿机村 99 号附 34-40、66-72	商业服务	1,242.23	849.84

36	渝 2017 九龙坡区不动产第 000550201 号	九龙坡区华岩寺路 6 号车库	停车用房	3,057.27	827.72
37	房权证 105 字第 098469 号、九龙坡区国用 2003 第 17488 号	杨家坪西郊路 29 号 2, 3, 4 层	商业、服务业	5,646.16	809.59
38	105D 房产证 2015 字第 61625 号	九龙坡区石坪桥冶金二村 2 号负一层	其他商服用地	1,268.27	687.66
39	105 房地证 2015 字第 3130893 号（大证）	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	租赁	886.02	522.78
40	九龙坡区科城路 65 号 12 幢 20-(1-8)号	九龙坡区科城路 65 号	成套住宅	673.18	460.86
41	渝（2017）九龙坡区不动产权第 000522988 号	九龙坡区石坪桥冶金二村 2 号附 3 至附 9 号	批发零售用地/商业服务	424.77	347.69
42	105 房地证 2009 字第 00118 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 129、131 号	商业用房	263	163.71
43	105 房地证 2009 字第 01545 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 125、127 号	商业用房	253.4	157.74
44	105 房地证 2009 字第 27056 号	桃花溪街 I 座 115,117 号	商业用房	181	112.67
45	105 房地证 2006 字第 18436 号	九龙坡区桃花溪街 H 座 112 号	商服用地	184.8	107.09
46	渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271373 号、渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271435 号、渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271486 号等	九龙坡区科城路 65 号	停车用房	317.84	89.82
47	105 房地证 2009 字第 00156 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 123 号	商业用房	139.4	86.77
48	105 房地证 2009 字第 27054 号	桃花溪街 J 座 119 号	商业用房	76	47.31
49	渝（2019）九龙坡区不动产权第 000805181 号	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	自用	52.62	31.05
50	105 房地证 2009 字第 00147 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 1-121 号	商业用房	39.6	24.65
51	其他	-	-	-	2,635.68
合计		-	-	-	235,944.27

(5) 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司固定资产分别为 79,073.14 万元、128,476.85 万元、131,613.75 万元和 129,460.23 万元。2020 年末较 2019 年末增加 49,403.71 万元，增幅 62.49%，主要系房屋及建筑物大幅增加所致。2021 年末固定资产较 2020 年末增加 3,136.90 万元，降幅 2.44%，变动不大。

近三年末，发行人固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	126,366.53	123,045.47	73,884.65
办公设备	2,512.63	2,626.68	1,085.36
运输工具及其他	2,734.59	2,804.70	3,220.85
专用设备	-	-	872.97
其他	-	-	9.30
合计	131,613.75	128,476.85	79,073.14

（6）在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司在建工程金额分别为 154,610.43 万元、157,415.64 万元、152,485.50 万元和 155,048.57 万元，占非流动资产比例分别为 16.96%、10.32%、7.68% 和 7.59%。2021 年末在建工程较 2020 年末减少 4,930.14 万元，降幅 3.13%，主要系部分在建工程完工转入其他科目所致。截止 2021 年末，发行人在建工程具体明细如下：

表：截止 2021 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
西南塑料城（原鑫邦钢材城）	41,180.60	-	41,180.60
森迪时代广场	14,120.84	-	14,120.84
西郊路 27 号 2 号楼裙楼排危改造项目	0.00	-	0.00
黄桷坪正街道路及地下管网工程	67,260.34	-	67,260.34
九龙半岛（黄桷坪、滩子口片区）综合管网改造工程项目	19,365.41	-	19,365.41
幼儿园	5,063.14	-	5,063.14
其他	5,495.16	-	5,495.16
合计	152,485.50	-	152,485.50

（7）无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司无形资产金额分别为 36,705.49 万元、34,984.75 万元、72,461.49 万元和 72,245.31 万元，占非流动资产比例分别为 4.03%、2.29%、3.65% 和 3.54%。发行人无形资产中包括软件和土地使用权。

公司无形资产主要为土地使用权、软件和采矿权。2020 年末发行人无形资产较 2019 年减少 1,720.74 万元，降幅为 4.69%，变化不大；2021 年末发行人无形资产较 2020 年末增加 37,476.74 万元，增幅为 107.12%，主要系路内停车经营权新增所致。

截止 2021 年 12 月末，无形资产明细如下：

单位：万元

项目	余额
软件	265.89
土地使用权	32,142.38
采矿权	1,209.05
路内停车经营权	38,844.17
合计	72,461.49

注：采矿权系重庆贝迪农业发展有限公司拥有的地热开采权，《采矿许可证》有效期为 2016.09.06-2021.09.25。

（8）其他非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司其他非流动资产金额分别为 104,034.56 万元、203,942.03 万元、550,581.21 万元和 591,947.76 万元，占非流动资产比例分别为 11.41%、13.37%、27.74% 和 28.98%。2020 年末其他非流动资产较 2019 年末增加 99,907.47 万元，增幅为 96.03%，主要系 2020 年购入幼儿园以及九龙坡路内停车经营权项目所致。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增加 346,639.18 万元，增幅为 169.97%，主要系九龙半岛公司对电厂的预付款和集团收购路内停车以及国有资产收购的预付款增加所致。

发行人的其他非流动资产主要为地票、预付土地款和西彭镇、走马镇、陶家镇地块水库资产，其中地票为发行人通过重庆市农村土地交易所挂牌购买所得，近三年末余额分别为 15,913.05 万元、7,813.60 万元和 7,813.76 万元；水库资产为九龙坡区政府无偿划拨至发行人所得，近三年末余额分别为 13,472.59 万元、13,472.59 万元和 13,472.59 万元，为公益性资产，该公益性资产入账情况发生于

财政部《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号文）下发之前，合规合法。

截止 2021 年末，其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	期末数
预付土地款	315,075.78
资产收购款	130,137.61
购房款	76,892.85
西彭镇、走马镇、陶家镇地块水库资产	13,472.59
地票	7,813.76
抵账资产	1,156.93
设备款	1,593.31
其他	4,438.38
合计	550,581.21

（二）负债结构分析

报告期内，公司负债的总体构成如下：

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
流动负债	1,667,590.31	34.88	1,555,369.26	34.08	1,820,428.59	42.90	1,320,979.40	39.72
非流动负债	3,112,809.32	65.12	3,009,140.06	65.92	2,422,624.49	57.10	2,004,959.63	60.28
负债合计	4,780,399.63	100.00	4,564,509.32	100.00	4,243,053.08	100.00	3,325,939.03	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债分别为 3,325,939.03 万元、4,243,053.08 万元、4,564,509.32 万元和 4,780,399.63 万元，其中流动负债分别为 1,320,979.40 万元、1,820,428.59 万元、1,555,369.26 万元和 1,667,590.31 万元，占总负债比例分别为 39.72%、42.90%、34.08% 和 34.88%；非流动负债分别为 2,004,959.63 万元、2,422,624.49 万元、3,009,140.06 万元和 3,112,809.32 万元，占总负债的比重分别为 60.28%、57.10%、65.92% 和 65.12%。发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和专项应付款构成。

1、流动负债结构分析

报告期内，流动负债的总体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	242,913.16	14.57	131,135.04	8.43	39,069.66	2.15	65,592.10	4.97
应付票据	15,715.08	0.94	15,093.95	0.97	8,325.57	0.46	8,227.00	0.62
应付账款	66,142.88	3.97	78,107.04	5.02	39,345.04	2.16	25,898.03	1.96
预收款项	238.50	0.01	287.15	0.02	79,820.27	4.38	7,487.07	0.57
合同负债	8,557.33	0.51	3,123.74	0.20	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,838.83	0.23	5,469.71	0.35	3,848.09	0.21	2,415.90	0.18
应交税费	14,864.30	0.89	17,916.80	1.15	22,475.13	1.23	15,979.74	1.21
其他应付款	705,187.84	42.29	670,202.82	43.09	813,692.01	44.70	739,727.57	56.00
一年内到期的非流动负债	605,141.96	36.29	629,151.26	40.45	808,963.70	44.44	451,253.68	34.16
其他流动负债	4,990.43	0.30	4,881.75	0.31	4,889.11	0.27	4,398.31	0.33
流动负债合计	1,667,590.31	100.00	1,555,369.26	100.00	1,820,428.59	100.00	1,320,979.40	100.00

（1）短期借款

2019-2021年末及2022年3月末，发行人的短期借款分别为65,592.10万元、39,069.66万元、131,135.04万元和242,913.16万元。占流动负债比重分别为4.97%、2.15%、8.43%和14.57%。2020年末发行人短期借款较2019年末减少26,522.44万元，降幅为40.44%，主要系发行人偿还部分银行借款所致；2021年末发行人短期借款较2020年末增加92,065.38万元，增幅为235.64%，主要系新增信用借款所致。

（2）应付票据和应付账款

2019-2021年末及2022年3月末，发行人的应付票据和应付账款分别为34,125.03万元、47,670.61万元、93,200.99万元和81,857.96万元，主要组成为因工程尚未结算而形成的应付工程款和应付材料款项。

2020年末发行人应付账款较2019年末增加13,447.01万元，增幅51.92%，主要系发行人因工程尚未结算而形成的应付工程款和应付材料款减少所致；2021年末发行人应付账款较2020年末增加38,762.00万元，增幅为98.52%，主要系应付材料款和应付资产购置款增加所致。

（3）预收账款

2019-2021年末及2022年3月末，公司预收款项金额分别为7,487.07万元、79,820.27万元、287.15万元和238.50万元，占流动负债比例分别为0.57%、4.38%、

0.02%和0.01%。2020年末较2019年末增加72,333.20万元，增幅为966.11%，主要系2020年末预收货款显著增加导致。2021年末预收款项较2020年末减少79,533.12万元，降幅为99.64%，主要系发行人于2021年初执行新收入准则，将预收款项余额调整至合同负债和其他流动负债所致。

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要为发生的往来款。2019-2021年末及2022年3月末，发行人其他应付款余额分别为739,727.57万元、813,692.01万元、670,202.82万元和705,187.84万元，占流动负债比例分别为56.00%、44.70%、43.09%和42.29%。

2020年末发行人其他应付款较2019年末增加73,964.44万元，增幅10.00%，主要系与重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司的往来款增加所致。2021年末其他应付款较2020年末减少143,489.19万元，降幅为17.63%，主要往来款减少所致。

表：截至 2022 年 3 月末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质及内容
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	281,699.97	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	221,830.00	往来款
重庆市轨道交通（集团）有限公司	100,000.00	往来款
重庆市九龙坡区土地整治储备中心	29,003.59	往来款
重庆城市交通开发投资（集团）有限公司	11,461.63	往来款
合计	643,995.20	-

表：截至 2021 年末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质及内容
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	281,699.97	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	221,830.00	往来款
重庆市轨道交通（集团）有限公司	100,000.00	往来款
重庆城市交通开发投资（集团）有限公司	11,461.63	往来款
重庆高新技术产业开发区管理委员会	10,000.00	往来款
合计	624,991.60	-

（5）一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 451,253.68 万元、808,963.70 万元、629,151.26 万元和 605,141.96 万元，占流动负债比例分别为 34.16%、44.44%、40.45% 和 36.29%。

2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 357,710.02 万元，增幅 79.27%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券和应计利息增加所致。2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 179,812.44 万元，降幅 22.29%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券减少所致。

表：2022 年 3 月末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	409,441.21	67.66
一年内到期的应付债券	172,877.46	28.57
一年内到期的租赁负债	1,254.83	0.21
应计利息	21,568.46	3.56
合计	605,141.96	100.00

表：2021 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	429,222.22	68.22
一年内到期的应付债券	172,877.46	27.48
一年内到期的租赁负债	1,254.83	0.20
应计利息	25,796.75	4.10
合计	629,151.26	100.00

2、非流动负债分析

报告期内，非流动负债的总体构成如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,050,195.61	65.86	1,965,847.28	65.33	1,787,344.40	73.78	1,418,803.50	70.76
应付债券	843,042.15	27.08	843,078.15	28.02	540,233.68	22.30	446,073.74	22.25
租赁负债	2,087.98	0.07	2,214.35	0.07	-	-	-	-
长期应付款	186,552.52	5.99	167,241.09	5.56	66,202.91	2.73	133,228.05	6.64
递延收益	12,120.11	0.39	12,140.50	0.40	12,256.19	0.51	782.51	0.04
递延所得税负债	18,210.96	0.59	18,018.69	0.60	15,987.31	0.66	6,071.83	0.30
其他非流动负债	600.00	0.02	600.00	0.02	600	0.02	-	-
非流动负债合计	3,112,809.33	100.00	3,009,140.06	100.00	2,422,624.49	100.00	2,004,959.63	100.00

（1）长期借款

2019-2021年末及2022年3月末，发行人长期借款余额分别为1,418,803.50万元、1,787,344.40万元、1,965,847.28万元和2,050,195.61万元，占非流动负债比例分别为70.76%、73.78%、65.33%和65.86%。2020年末发行人长期借款较2019年末增加368,540.90万元，增幅25.98%，主要系2018-2020棚户区改造专项贷款的提款所致。2021年末长期借款较2020年末增加178,502.88万元，增幅为9.99%。

发行人长期借款以质押借款为主，截至 2022 年 3 月末质押借款余额为 840,464.72 万元，占长期借款的 40.00%。截至 2022 年 3 月末发行人长期借款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	
	余额	占比
质押借款	840,464.72	40.99
抵押借款	298,585.60	14.56
保证借款	577,843.58	28.18
信用借款	742,742.92	36.23
减：一年内到期的长期借款	409,441.21	19.97
合计	2,050,195.61	100.00

（2）应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司应付债券金额分别为 446,073.74 万元、540,233.68 万元、843,078.15 万元和 843,042.15 万元，占非流动负债比例分别为 22.25%、22.30%、28.02%和 27.08%。

2020 年末发行人应付债券较 2019 年末增加 94,159.94 万元，增幅 21.11%，主要系“20 渝隆债、20 渝隆 D1”和“20 渝隆 D2”等债券的发行所致。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末增加 302,844.47 万元，增幅为 56.06%，主要系新增发行“21 九龙 01”、“21 九龙 02”、“21 渝隆 01”、“21 渝隆 02”和“21 渝隆资产 PPN001”所致。

（3）长期应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期应付款金额分别为 133,228.05 万元、66,202.91 万元、167,241.09 万元和 186,552.52 万元，占非流动负债比例分别为 6.64%、2.73%、5.56% 和 5.99%。

2020 年末长期应付款较 2019 年末减少 67,025.14 万元，降幅为 50.31%，主要系河道整治项目和市政建设项目专项应付款减少较多所致；2021 年末长期应付款较 2020 年末增加 101,038.18 万元，增幅为 152.62%，主要系专项应付款增加较多所致。

截止 2021 年末长期应付款明细如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末
河道整治项目	38,254.82
市政建设项目	128,986.27
合计	167,241.09

（三）所有者权益构成分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 1,750,899.74 万元、2,229,485.18 万元、2,504,961.63 万元和 2,511,739.42 万元，保持稳定增长态势。从结构上看，发行人所有者权益主要由实收资本和资本公积构成。

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
实收资本	531,093.40	21.14	531,093.40	21.20	531,093.40	23.82	531,093.40	30.33
其他权益工具	50,000.00	1.99	50,000.00	2.00	120,000.00	5.38	50,000.00	2.86
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	50,000.00	1.99	50,000.00	2.00	120,000.00	5.38	50,000.00	2.86
资本公积	1,724,469.59	68.66	1,724,468.85	68.84	1,390,595.23	62.37	1,020,435.16	58.28
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	14,410.17	0.57	14,410.17	0.58	13,649.21	0.61	12,106.73	0.69
一般风险准备	792.76	0.03	790.19	0.03	789.01	0.04	788.95	0.05
未分配利润	134,991.01	5.37	130,310.67	5.20	121,298.73	5.44	111,889.08	6.39
归属于母公司所有者权益合计	2,455,756.93	97.77	2,451,073.28	97.85	2,177,425.58	97.66	1,726,313.32	98.60
少数股东权益	55,982.50	2.23	53,888.36	2.15	52,059.60	2.34	24,586.42	1.40
所有者权益合计	2,511,739.42	100.00	2,504,961.63	100.00	2,229,485.18	100.00	1,750,899.74	100.00

1、实收资本

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人实收资本为 531,093.40 万元、531,093.40 万元、531,093.40 万元和 531,093.40 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人按投资人划分的实收资本明细情况如下：

单位：万元、%

出资人	金额	占比
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

2、其他权益工具

截至 2022 年 3 月末，发行人其他权益工具账面价值为 50,000.00 万元，为发行人 2020 年发行的“中铁信托永续债”。

根据天健会计师事务所出具的审计意见：“协议中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》中对权益工具的定义。”

3、资本公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资本公积分别为 1,020,435.16 万元、1,390,595.23 万元、1,724,468.85 万元和 1,724,469.59 万元。

2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末增加 370,160.07 万元，增幅为 36.27%。主要包括：（1）根据重庆市九龙坡区财政局 2020 年 12 月 25 日下发资金拨款说明文件，将本期收到九龙坡区财政局拨款 2,868,000,000.00 元计入资本公积，重庆市九龙坡区土地整治储备中心拨款 550,000,000.00 元计入资本公积。

（2）本期公司收到九龙坡区财政局根据政府要求无偿划转杨家坪桃花溪街 E 座 93#、95#房产至本公司增加资本公积 365,480.00 元。

(3) 本期公司收到重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会根据政府要求无偿划转重庆重百九龙百货有限公司 11.2004% 股权至本公司增加资本公积 8,431,300.40 元。

(4) 本期公司收到重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会根据政府要求无偿划转重庆九龙园高新产业有限公司 5.73% 股权至本公司增加资本公积 334,321,107.13 元。

(5) 本期公司收到九龙坡区财政局根据政府要求无偿划转重庆九文印务有限公司 100.00% 股权至本公司增加资本公积 2,954,983.67 元。

2021 年末, 发行人资本公积较 2020 年末增加 333,873.62 万元, 增幅为 24.01%, 主要系:

(1) 根据重庆市九龙坡区财政局下发资金拨款说明文件, 将本期收到九龙坡区财政局拨款 658,463,483.20 元计入资本公积。

(2) 根据重庆市九龙坡区人民政府实现厂网一体化统筹规划, 重庆市九龙坡区住房与城乡建设委员按本公司现有污水处理厂范围, 将其持有的污水管网无偿划转至本公司增加资本公积 2,680,176,300.00 元。

(3) 本期公司收到区属机关其他无偿划拨资产至本公司增加资本公积 96,393.69 元。

(四) 盈利能力分析

报告期内, 发行人主要经营情况如下所示:

单位: 万元

	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
其他类金融业务收入	167.88	-	-	-
利息收入	-	722.85	643.66	546.58
已赚保费	-	655.30	783.78	705.31
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
提取担保赔偿准备金	-	459.27	392.94	248.20

税金及附加	477.4	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	1,319.4	11,798.91	19,121.92	13,494.46
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-147.35	-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
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）	-	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
毛利率	18.88%	13.36%	13.83%	18.04%
净利率	7.39%	5.98%	6.42%	7.05%
总资产收益率	-	0.29%	0.33%	0.35%
净资产收益率	-	0.61%	0.95%	1.00%

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业总收入分别为238,566.61万元、296,722.19万元、330,861.47万元和61,366.82万元，营业总成本分别为243,213.12万元、305,656.04万元、332,314.51万元和59,067.62万元。

1、营业收入

报告期内，发行人营业总收入分别为238,566.61万元、296,722.19万元、330,861.47万元和61,366.82万元，其中，营业收入分别为237,314.72万元、295,294.75万元、329,483.33万元和61,198.94万元，总体上保持平稳。从结构上看，发行人营业收入主要由土地整治及出让、工程建设业务、混凝土业务等构成。

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	37,756.41	61.69	84,608.29	25.68	63,289.03	21.43	123,250.01	51.94

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
出让								
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
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

2、营业成本

报告期内，发行人营业成本分别为194,508.91万元、254,466.45万元、285,464.47万元和49,644.71万元，总体上保持平稳。从结构上看，发行人营业成本主要来由土地整治及出让成本、工程建设成本、混凝土原材料成本等构成。

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

3、期间费用

报告期内，发行人期间费用分别为37,601.70万元、43,800.00万元、39,116.21万元和8,905.61万元，占同期营业收入的比重分别为15.84%、14.83%、11.87%和14.55%。总体来看，发行人期间费用占当期营业收入的比重较高，且受财务费用变化影响存在一定波动。

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
销售费用	524.87	5.89	1,497.10	3.83	1,936.15	4.42	558.91	1.49

管理费用	6,946.75	78.00	25,538.21	65.29	22,576.09	51.54	23,469.31	62.42
研发费用	114.59	1.29	281.99	0.72	165.84	0.38	79.02	0.21
财务费用	1,319.40	14.82	11,798.91	30.16	19,121.92	43.66	13,494.46	35.89
合计	8,905.61	100.00	39,116.21	100.00	43,800.00	100.00	37,601.70	100.00

发行人销售费用主要为职工薪酬、宣传费、业务招待费和其他费用等。近三年及一期，发行人销售费用分别为558.91万元、1,936.54万元、1,497.10万元和524.87万元。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费、社会保险费、办公费和其他费用等。近三年及一期，发行人管理费用分别为23,469.31万元、22,576.09万元、25,538.21万元和6,946.75万元。

发行人财务费用主要为融资利息等费用，近三年及一期，发行人财务费用分别为13,494.46万元、19,121.92万元、11,798.91万元和1,319.40万元。发行人财务费用变化影响存在一定波动，主要系由于发行人综合融资成本及利息资本化利息收入变化所致。

4、毛利润及毛利率

报告期内，发行人毛利润分别为42,805.81万元、40,828.30万元、44,018.86万元和11,554.23万元，发行人的毛利率分别为18.04%、13.83%、13.36%和18.88%，净利润率分别为7.05%、6.42%、5.98%和7.39%。毛利率和净利润率水平波动较大，主要是由于发行人最主要的业务土地整治开发和工程建设利润空间较低，同时营业外收入存在一定波动。

2019-2021年度，发行人毛利润情况如下：

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	113.12	0.98	1,921.04	4.36	2,664.83	6.53	1,175.97	2.75
混凝土业务	1,888.27	16.34	10,069.78	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	900.74	2.05	4,035.47	9.88	2,238.65	5.23

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
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

（五）现金流量情况分析

表：发行人近三年及一期现金流量情况

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：				
经营活动现金流入小计	163,083.66	833,389.33	951,354.61	316,534.63
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：				
投资活动现金流入小计	5,041.38	113,447.37	78,482.77	60,537.35
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：				
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
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
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

1、经营活动产生的现金流量分析

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

2019-2021年度及2022年1-3月，公司经营活动现金流入小计金额分别为316,534.63万元、951,354.61万元、833,389.33万元和163,083.66万元。2020年公司经营活动现金流入小计金额较2019年增加634,819.98万元，增幅为200.55%。2021

年公司经营活动现金流入小计金额较2020年减少117,965.28万元，降幅为12.40%。2019-2021年度，经营活动现金流出分别为431,942.48万元、922,806.45万元和647,392.40万元，2021年公司经营活动现金流出小计金额较2020年减少275,414.05万元，降幅为29.85%。

2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金以及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额；投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及对外投资支付的现金。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人投资活动现金流入分别为60,537.35万元、78,482.77万元、113,447.37万元和5,041.38万元；同期投资活动现金流出分别为269,725.61万元、800,182.99万元、605,404.81万元和30,150.77万元；同期投资活动产生的现金流量净额分别为-209,188.26万元、-721,700.22万元、-491,957.44万元和-25,109.39万元。报告期内公司投资活动产生的现金处于持续流出状态。2019年度和2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为2019年和2020年发行人投资支付的现金较多所致。2021年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人筹资活动产生的现金流入主要来源于吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金及发行债券收到的现金；筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人筹资活动现金流入分别为1,196,291.57万元、1,781,723.42万元、1,790,047.26万元和424,800.79万元，主要系收到股东货币增资、新增银行借款及发行债券用于项目建设；同期筹资活动现金流出分别为872,215.01万元、856,622.58万元、1,626,962.71万元和281,530.42万元；同期筹资活动产生的现金流量净额分别为324,076.55万元、925,100.84万

元、163,084.55 万元和 143,270.37 万元。总体来看，由于项目投资和偿还债务的规模较大，发行人近年来资金需求较为旺盛，同时发行人保持了很强的对外融资能力，筹资活动现金流入流出规模均较大。

（六）偿债能力分析

报告期内，发行人主要财务指标如下所示：

财务指标	2022年3月末 /1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
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
EBITDA（万元）	-	50,038.42	129,630.44	95,769.58
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.29	0.85	0.62
到期贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

1、短期偿债能力

从短期偿债指标看，近三年及一期末，发行人的流动比率分别3.15、2.72、3.27和3.15，速动比率分别为1.25、1.09、0.98和0.99。发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较好，且报告期内发行人的流动比率和速动比率基本保持稳定，整体来看，发行人的短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为65.51%、65.55%、64.57%和65.56%，负债水平整体处于适中水平。近年来，发行人为了满足土地整治及城市基础设施建设的资金需求，债务规模持续扩大，但得益于九龙坡区财政局以及建信资本的增资，发行人资产负债率能够控制在较为合理的水平。

2019-2021年末，发行人的息税折旧摊销前利润分别为95,769.58万元、129,630.44万元和50,038.42万元，同期利息保障倍数分别为0.62、0.85和0.29，发行人对利息的保障能力保持在良好水平。

总体来看，公司实施稳健的财务政策，资产负债率较高但符合银行、信托等金融行业特点，处于合理水平。公司不断提升的盈利能力和获现能力为偿付债务提供了稳定、可靠的来源，整体偿债能力较强。

（七）资产周转能力分析

公司最近三年及一期营运能力情况如下表所示：

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次/年）	0.24	1.68	2.54	2.42
存货周转率（次/年）	0.01	0.09	0.09	0.08

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 2.42、2.54、1.68 和 0.24。2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.08、0.09、0.09 和 0.01。报告期内，发行人存货周转率较为稳定，整体水平较低，但符合发行人所处行业特点。总体而言，公司的营运能力指标处于正常水平，内部管理较为规范，拥有较强的资产经营管理能力。

（八）盈利能力的可持续性

发行人作为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司，根据授权对取得管辖范围内土地进行土地整治和建设，按照市场化交易规则承接政府城市基础设施等项目。同时，发行人在区政府的支持下，为实现国有资产的有效管理，适应市场化发展的需要，开展混凝土业务、保安业务及房屋销售等业务。公司各项业务在未来存在稳定的增长空间，保证发行人未来具备持续的盈利能力。

五、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。

六、发行人有息债务及其偿付情况

（一）有息债务情况

截至2022年3月末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他应付款，金额合计4,333,028.03万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
短期借款	242,480.00	130,900.00	39,069.66	65,592.10
一年内到期的非流动负债	582,318.67	602,099.68	808,963.70	451,253.68
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
其他应付款	614,991.60	624,154.92	696,103.87	507,880.89
合计	4,333,028.03	4,166,080.03	3,871,715.31	2,889,603.91

截至2022年3月末，除上表所列有息债务，发行人尚有50,000.00万元永续债。

（二）有息债务的信用融资与担保融资

截至2021年末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
质押借款	852,123.00	20.45
抵押借款	294,562.61	7.07
保证借款	700,112.58	16.81
信用借款	2,319,281.84	55.67
合计	4,166,080.02	100.00

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

公司控股股东为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。

（二）发行人的实际控制人

公司实际控制人为重庆市九龙坡区人民政府。

（三）发行人的子公司

参见本募集说明书“第四节、四、（二）发行人子公司情况”。

（四）发行人的主要参股公司

参见本募集说明书“第四节、四、（三）发行人主要参股公司情况”。

（五）发行人的其他关联方

截至2021年末，发行人其他主要关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆九龙园高新产业集团有限公司	被投资单位
重庆铝产业开发投资集团有限公司	被投资单位
赵鹏、重庆楚晟实业发展有限公司	子公司少数股东及其实际控制人
重庆贝迪实业发展有限公司、重庆共磁力商贸有限公司、文蜀、陈长碧	子公司少数股东
重庆征创住房服务有限公司	受同一股东控制
重庆市九龙坡区财政局	公司原实际控制人
重庆瑞盈实业有限公司	被投资单位子公司

（六）关联交易情况

1、关联商品、提供和接受劳务情况

（1）采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	土地开发		-	64.52
重庆渝桑环保科技有限公司	代建工程开发	-	-	99.80
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	土地开发	8,259.74	3,252.20	581.90
重庆千洲生态环境工程有限公司	土地开发	628.57	-	-

（2）销售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
重庆市九龙坡区财政局	酒店服务	652.72	-	-
重庆市九龙坡区财政局	租车收入	-	-	10.16
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	物业服务	-	-	70.64
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	加工费	-	-	932.09
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	-	363.04	251.83
重庆铝产业开发投资集团有限公司	保安服务	148.80	-	-

重庆铝产业开发投资集团有限公司	处置厂房	23,102.71	63,952.43	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	工程收入	73.00	55.10	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	144.66	32.18	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	物业服务	20.73	21.50	1.87
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	租车收入	11.88	12.00	9.00
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	混凝土收入	147.17	153.80	-
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	租金收入	21.65	-	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	混凝土收入	12.19	7.61	-
重庆渝桑环保科技有限公司	租赁收入	-	-	1.14

2、关联租赁情况

（1）报告期内，发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度	2019 年度
发行人	九龙坡区机关事务局、区财政局	房屋	-	590.91	694.29
发行人	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	场地租赁	-	-	1,127.60
发行人	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	房屋	21.65	-	-
发行人	重庆千洲生态环境工程有限公司	房屋	10.62	-	-

（2）其他说明

2005年发行人与重庆市九龙坡区机关事务局（以下简称机关事务局）、区财政局签订了《房屋租赁协议》，将自有房屋租赁给机关事务局及其相关单位，每年由区财政局代机关事务局与公司进行租赁款项的结算。

3、关联方资金拆借

截止2021年末，关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
-----	------	-----	-----

重庆九龙园高新产业集团有限公司	7,700.00	2021/11/23	2022/11/22
重庆九龙园高新产业集团有限公司	19,530.00	2021/12/28	2024/12/27
重庆铝产业开发投资集团有限公司	14,000.00	2020/1/20	2023/1/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	2,550.00	2020/3/31	2021/3/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	18,361.25	2020/5/7	2025/5/6
重庆金马桃缘旅游开发有限公司	200.00	2020/1/21	2021/11/21
重庆铝产业开发投资集团有限公司	11,000.00	2020/3/18	2021/3/17
重庆铝产业开发投资集团有限公司	2,550.00	2020/3/31	2021/4/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	22,440.00	2020/4/1	2021/3/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	18,361.25	2020/5/7	2025/5/6
重庆铝产业开发投资集团有限公司	10,000.00	2020/5/13	2023/5/12
重庆铝产业开发投资集团有限公司	13,000.00	2020/7/8	2021/3/7
重庆铝产业开发投资集团有限公司	14,000.00	2019/4/11	2020/4/11
重庆铝产业开发投资集团有限公司	30,000.00	2019/12/29	2020/12/29
合计	183,692.50	-	-

4、关联往来款余额

(1) 截至2021年末，发行人应收关联方款项情况如下：

单位：万元

科目	关联方	账面金额
应收账款	重庆市九龙坡区财政局	45,645.07
应收账款	重庆观江美郡置业有限公司	28.86
应收账款	重庆铝产业开发投资有限公司	25,156.78
小计	-	70,830.71
其他应收款	重庆市九龙坡区财政局	277,731.09
其他应收款	重庆都市农业发展有限公司	2,779.67
其他应收款	重庆铝产业开发投资集团有限公司	118,838.63
其他应收款	重庆市畅泊停车产业发展有限公司	159.84
其他应收款	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	1,283.72
其他应收款	重庆观江美郡置业有限公司	0.67
其他应收款	重庆九龙园高新产业有限公司	23,842.49
其他应收款	重庆金算盘软件有限公司	0.00
小计	-	424,636.10
合计	-	495,466.81

(2) 截至2021年末，发行人应付关联方款项情况如下：

单位：万元

科目	关联方	账面金额
应付账款	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	54.37
小计	-	54.37
其他应付款	重庆千洲生态环境工程有限公司	13.90

其他应付款	重庆观江美郡置业有限公司	432.18
小计	-	446.08
合计	-	500.45

（七）关联交易管理

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司总经理办公会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。公司与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形，未受到监管处罚。

（八）关联交易原则及定价政策

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）担保情况

截至2021年末，发行人对外担保明细如下所示：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	27,500.00	2019/5/10	2022/5/10
重庆铝产业开发投资集团有限公司	70,000.00	2020/5/18	2027/5/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	8,500.00	2020/3/19	2022/3/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	8,500.00	2020/4/24	2023/4/24
重庆铝产业开发投资集团有限公司	12,000.00	2020/5/15	2022/5/11
重庆铝产业开发投资集团有限公司	16,000.00	2020/7/1	2023/6/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	10,000.00	2020/5/29	2022/5/28
重庆铝产业开发投资集团有限公司	19,000.00	2020/8/18	2023/8/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	30,000.00	2020/8/25	2023/8/25
重庆铝产业开发投资集团有限公司	80,000.00	2021/1/29	2028/1/29

重庆铝产业开发投资集团有限公司	8,800.00	2021/2/26	2023/2/26
重庆铝产业开发投资集团有限公司	3,000.00	2021/5/18	2022/5/17
重庆铝产业开发投资集团有限公司	17,100.00	2021/6/30	2024/6/7
重庆铝产业开发投资集团有限公司	30,000.00	2021/11/24	2024/11/23
重庆铝产业开发投资集团有限公司	8,900.00	2021/12/14	2023/12/2
重庆九龙园高新产业集团有限公司	4,250.00	2019/9/5	2022/3/20
重庆瑞盈实业有限公司	19,000.00	2020/1/17	2025/1/7
重庆九龙园高新产业集团有限公司	80,000.00	2021/3/30	2028/3/30
重庆九龙园高新产业集团有限公司	7,000.00	2020/6/9	2023/6/8
重庆九龙园高新产业集团有限公司	7,000.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	17,100.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	40,000.00	2021/1/15	2026/1/15
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,950.00	2021/5/7	2024/5/5
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,069.50	2021/9/29	2023/9/28
重庆九龙园高新产业集团有限公司	3,000.00	2021/12/17	2024/12/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	40,000.00	2021/12/23	2024/12/23
重庆九龙园高新产业集团有限公司	41,055.00	2019/6/25	2034/6/19
重庆九龙园高新产业集团有限公司	26,045.00	2019/7/25	2034/6/19
合计	652,769.50	-	-

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

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

1、2015 年 6 月，公司向重庆市第五中级人民法院提起诉讼，要求重庆彦博进出口贸易有限公司偿还借款 2,865 万元及资金占用费，并要求曾岫渊、梁跃胜、陈宗朴承担连带责任，对曾岫渊和重庆市黔江区黎水镇原华阳村五组（郭德章）提供抵押的林地使用权和森林或林木所有权和使用权享有优先受偿权。根据深佳正华评字（2018）深佳正华评字（2018）H-31 号《资产评估报告》，基于 2017 年 12 月 31 日，抵押物评估价值为 4,526.97 万元。2018 年 7 月 20 日，公司已向重庆市第五中级法院申请强制执行，法院已受理。目前正在强制执行中。

（三）重要承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（四）其他重大事项

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

九、受限资产情况

截至 2021 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值 439,207.71 万元，主要为发行人在业务发展过程中用于向金融机构申请融资所致。受限资产明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末账面价值	受限原因
货币资金	13,013.91	保证金及存款冻结
应收票据	17,904.53	商业承兑汇票背书未终止确认
交易性金融资产	27,053.95	约定式回购
存货	215,880.45	借款抵押
固定资产	15,140.51	借款抵押
投资性房地产	115,448.07	借款抵押
其他非流动资产	34,766.29	借款抵押
合计	439,207.71	-

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

第六节 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 2022 年面向专业投资者公开发行可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可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%。

第七节 增信机制

一、保证担保基本情况

本次债券由中证信用融资担保有限公司提供不可撤销的连带责任保证。

（一）担保人基本情况

担保人名称：中证信用融资担保有限公司

法定代表人：郎巍

注册资本：人民币 400,000 万元

成立日期：2019 年 12 月 9 日

营业执照号：91440300MA5G02M22P

住所：深圳市交易所广场 44 楼

经营范围：一般经营项目是：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的咨询业务;以自有资金进行投资。许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

中证融担是中证信用增进股份有限公司的全资子公司（简称“中证信用”），中证信用成立于 2015 年 5 月，是经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）同意、深圳市金融办批准，由多家国有大型证券公司、保险公司、政府投融资平台、互联网公司机构共同出资设立，主要从事信用增进的专业信用服务机构。

作为一家全国专业信用服务机构，中证信用已加入中国证券业协会、中国银行间市场交易商协会、中国互联网金融协会，并严格按照协会要求进行自律管理，公司各项业务均依法合规开展。

（二）担保人财务情况

中证信用融资担保有限公司最近一年及一期的财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
总资产	656,545.39	453,739.68

净资产	589,736.09	413,710.95
营业收入	61,651.29	26,425.08
净利润	26,472.65	13,541.16
资产负债率	10.18%	8.82%
流动比率	18.64	55.70

（三）担保人资信情况

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 8 月 3 日出具的《中证信用融资担保有限公司 2021 年主体长期信用评级报告》（联合[2021]6217 号），中证信用融资担保有限公司 2021 年主体长期信用评级结果为 AAA，评级展望为稳定。

该级别反映了公司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。

（四）累计担保余额及其占净资产额的比例

截至 2021 年末，中证信用融资担保有限公司资产总额 65.65 亿元，所有者权益合计 58.97 亿元，对外担保余额 312.85 亿元，占净资产比例为 520.75%，融资性担保放大倍数为 5.21 倍。担保人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

二、担保合同或担保函的主要内容

中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律法规的规定，具有为债券发行提供融资担保服务的资格。

中证融担承诺按照担保函对本期债券提供融资担保服务。具体事宜如下：

1、《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融资担保函》（以下简称“担保函”）的受益人为本期债券的合法持有人（以下简称“债券持有人”）。

2、根据中证信用融资担保有限公司出具的《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融资担保函》，中证信用融资担保有限公司

为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行永续期公司债券存续期发行人应偿付还的不超过人民币 9.5 亿元（小写：¥950,000,000 元）的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。

3、如果发行人在兑付日未按照本次债券募集说明书的约定将本次债券本金和应付利息足额支付给债券持有人，则中证融担在本次债券兑付日代发行人偿付本次债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。

4、担保函的保证期间为本次债券存续期及本次债券兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求中证融担承担《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融资担保函》规定的责任，担保人免除保证责任。

5、债券持有人依法将所持有的本次债券转让或出质给第三人的，中证融担将继续对随后获得本次债券的受让人或质权人承担担保函规定的责任。

6、经本次债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式发生变更时，须经中证融担书面同意后，中证融担方继续承担担保函项下的相应责任，未经中证融担书面同意，中证融担不对该项变更承担担保函下任何责任。

7、因担保函发生争议而未能通过协商解决的，债券持有人向中证融担所在地（深圳）有管辖权的人民法院提起诉讼。

三、发行人关于担保的承诺

1、发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

2、持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

3、如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施

包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平，并在 30 个交易日内落实相关安排。

4、当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

5、当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

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

第九节 信息披露安排

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

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

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

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

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

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人提出债务重组方案；
- (16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。

（二）本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，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。

（三）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

（四）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、偿债资金来源

发行人的偿债资金主要来源于公司营业收入、经营利润、货币资金以及其他融资渠道等。

（一）稳定的营业收入及利润是本期债券偿还的根本保障

2019-2021年度及2022年1-3月，发行人营业收入分别为237,314.72万元、295,294.75万元、329,483.33万元和61,198.94万元。其中，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，收入规模和利润规模保持良好势头，主要是发行人与中铁、中建、重庆中科建设（集团）有限公司等大型建筑企业建立良好的长期合作关系，收入规模逐年增加；土地整治及工程建设业务收入分别为127,095.51万元、71,260.52万元、93,525.32万元和38,752.87万元，实现毛利润分别为25,087.98万元、10,987.39万元、13,940.01万元和5,461.94万元。未来，随着公司混凝土业务产能的逐步扩大、租赁商业面积的逐步增加、整治土地的陆续出让和代建项目的逐步回款，发行人营业收入规模将逐渐平稳，盈利能力随着

混凝土业务、物业租赁业务的增长将逐步增强。发行人稳定的营业收入和逐渐增强的盈利能力是本期债券本息偿付的根本保障。

（二）发行人稳健的财务结构为本期债券偿付提供重要保障

发行人财务政策稳健，流动性管理良好，负债水平整体处于适中水平，反映发行人具有稳定的长期偿债能力。发行人较强的短期偿债能力和稳定的长期偿债能力为本期债券提供重要保障。

（三）优良的资信为本期债券偿付提供进一步的支撑

发行人作为九龙坡区重要的城市建设和国有资产运营主体，与多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力：

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D1”、“20渝隆资产MTN001”、“21渝隆01”和“21渝隆02”等多期债券，在公开资本市场具有良好的信誉。

未来，如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过直接和间接融资的方式筹措本期债券还本付息所需资金。

三、偿债应急保障方案

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人经审计的合并口径的资产合计 7,069,470.95 万元，流动资产合计 5,084,878.48 万元，主要由货币资金、存货和其他应收款等构成，其中货币资金 411,460.71 万元，存货 3,560,219.04 万元。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分非受限

优质资产作为本期债券的偿付资金。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列偿债保障工作机制，包括设立专门的偿付工作小组、制定债券持有人会议规则、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券按时还本付息的保障体系。

（一）监管专项偿债账户

为保障债券持有人的合法权益，发行人将设立专项偿债账户，提前归集本期债券本息，以保证本期债券本息的及时、足额偿付。

1、专项偿债账户的设立

发行人将在本期债券发行前在开户银行开立本期债券专项偿债账户，该账户作为本期债券的唯一偿债账户。

2、专项偿债账户的资金来源

专项偿债账户的资金主要来自于公司经营活动产生的现金流净额和货币资金的预先提留。若因经济环境变化或其他不可预见因素导致公司经营活动产生的现金流净额和货币资金不能满足按时足额偿付本期公司债券本息的要求时，公司可以通过其他途径筹集偿债资金，包括但不限于：

- （1）银行贷款；
- （2）出售公司流动资产或其他资产变现；
- （3）其他适当及合法的途径筹集的资金。

本期债券专项偿债账户资金来源中的银行贷款及其他筹集资金方式不具有强制执行性。

3、提取时间、频率及金额

发行人将在本期债券发行前开立专项偿债账户。发行人应在本期债券每次付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至专项偿债账户。在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入专项偿债账户。

4、募集资金与专项偿债账户管理方式

发行人指定部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

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

（二）设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照募集说明书的约定和财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。公司将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组组成人员由公司相关负责人及财务部门、投资发展部等相关部门人员组成，负责本期债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

（三）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（四）制定债券持有人会议规则

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求共同制定了本期债券《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序，债券持有人会议召开的情形，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券本息按约定偿付做出了合理的制度安排。

（五）充分发挥债券受托管理人作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取必要的措施。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》及上交所、中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）其他偿债保障措施

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期发行公司债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：

- 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、主要负责人不得调离。

五、发行人违约情形及违约责任

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人未发出利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下的拖欠利息、未发布续期公告情况下的拖欠本息的，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还

本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未行使本期债券续期选择权的情况下未能按时足额偿付本期债券的本金和应付未付的利息及其孳息；未披露递延支付利息公告的情况下拖欠利息及其孳息、发生强制付息事件下的拖欠利息及其孳息或以自己的行为表明不打算足额支付当期利息和全部已递延利息及其孳息，违反利息递延下的限制事项；发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、丧失清偿能力、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或已开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序引发违约或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

关于构成违约的情形、违约责任、清偿措施及相关承担方式的具体情况请详见本募集说明书之“第十节投资者保护机制”之“七、债券受托管理人”的主要内容。

《债券受托管理协议》的订立、生效、履行、解释及争议解决均适用中国法律。因《债券受托管理协议》项下所产生的或与其有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议应提交北京仲裁委员会在北京市进行仲裁。仲裁裁决是终局的。对发行人、债券受托管理人双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的仲裁规则进行。

六、债券持有人会议

为规范本次债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在做出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

第一章 总 则

第一条 为保证公司债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织 and 行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、法规和规则规定，特制定《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

第二条 本规则项下公司债券为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司（以下简称“发行人”）依据《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。受托管理人为申万宏源证券有限公司，债券持有人为通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

第三条 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本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权利范围内的事项依法进行审议和表决。

第四条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。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受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决定和主张。

受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第五条 持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六条 除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的已在募集说明书和《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）中定义的词语，应具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权利范围

第七条 债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- （一）变更募集说明书的约定；
- （二）修改债券持有人会议规则；
- （三）变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息的，决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的，决定或授权采取相应措施；
- （六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项的，决定或授权采取相应措施；
- （七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的，决定或授权采取相应措施；
- （八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响的，决定或授权采取相应措施；
- （九）法律、法规和规则规定可由债券持有人会议作出的其他决议。

第三章 债券持有人会议的召集

第八条 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （一）拟变更募集说明书的重要约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （九）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （十）募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

第九条 债券持有人会议由受托管理人负责召集。

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

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议前，其持有债券的比例不得低于 10%。

第十条 受托管理人或者依据前条约定自行召集债券持有人会议的提议人，为债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）。

第十一条 除发行人为召集人的情况外，召集人应当在发布债券持有人会议公告前，按照受托管理协议约定的通知方式通知发行人；发行人应积极配合，并在债券持有人会议召开时点的合理时间之前，向召集人提供其通过中国证券登记结算有限责任公司查询获取的债权登记日的债券持有人名册。

第十二条 除受托管理人为召集人的情况外，召集人应当在发布债券持有人会议公告前，按照受托管理协议约定的通知方式通知受托管理人，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第十三条 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。本规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

- （一）本期债券发行情况；
- （二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

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

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

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

第十四条 债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的议案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少 2 个交易日发布通知，说明延期或取消的具体原因。因不可抗力或其他正当理由确需变更债券持有人会议的召开时间的，不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

第四章 议案、委托及授权事项

第十五条 提交债券持有人会议审议的议案应在债券持有人会议的权利范围内，符合法律、法规和规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

第十六条 受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人，均可以按照会议通知载明或受托管理协议约定的通知方式，在债券持有人会议召开日前第 7 个交易日之前（以召集人收到议案的日期为准），向召集人提出内容完整并且符合前条规定的议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

第十七条 受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十八条 召集人收到符合本规则第十六条规定的议案后，应当最晚于债权登记日前，以在发布会议通知的同一媒体上公告的方式，发出债券持有人会议补充通知。

除上述情形外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。债权登记日前公告的债券持有人会议通知（包括增加议案的补充通知）中未列明的议案，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十九条 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

第五章 债券持有人会议的出席

第二十条 债权登记日在债券持有人名册上记录的所有本期未偿还债券持有人，均有权出席债券持有人会议。

第二十一条 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

受托管理人和发行人应当列席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人为债券持有人时除外）。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

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

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

第二十二條 債券持有人应当持本人有效身份證明文件和持有本期未償還債券的證券賬戶卡或適用法律、法規和規則規定的其他證明文件出席債券持有人會議；委託代理人出席會議的，代理人還應按照依本規則第十三條第二款第八項發布的會議通知的規定，出示相應的文件。

第二十三條 債券持有人或其代理人應在債券持有人會議通知載明的會議登記時間內，向召集人出示前條規定的文件。

召集人和律師應當依據中國證券登記結算有限責任公司出具的債權登記日的債券持有人名冊，共同對要求出席會議的債券持有人或其代理人資格的合法性進行驗證並登記。

在會議主持人宣布現場出席會議的債券持有人和代理人人數及所持有表決權的本期未償還債券總數之前，會議登記應當終止。

第六章 債券持有人會議的召開

第二十四條 債券持有人會議召開的形式，應當符合本規則第十三條第二款第四項的規定，並由召集人在公告的債券持有人會議通知中載明。

第二十五條 召集人負責制作現場出席會議債券持有人的簽名冊。簽名冊應載明出席現場會議的債券持有人名稱（或姓名）及其代理人（如有）的姓名、債券持有人及其代理人（如有）身份證明文件類型及號碼、持有本期未償還債券總額及其證券賬戶卡號碼或適用法律規定的其他證明文件的相關信息等事項，並由出席現場會議的債券持有人或其代理人簽名。

第二十六條 債券持有人會議應由召集人委派代表主持。

合計持有本期債券總額 10% 以上的債券持有人自行召集債券持有人會議的，由召集人推舉代表主持。

第二十七條 召集人應當保證債券持有人會議連續舉行，直至形成最終決議。因不可抗力、突發事件等特殊原因導致債券持有人會議中止、不能正常召開或者不

能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或者直接终止本期债券持有人会议，并及时公告。

第七章 表决、决议及会议记录

第二十八条 债券持有人会议对会议通知和补充通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在上述通知中列明的议案在债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行修改，否则将被视为一个新的提案，不能在本期债券持有人会议上进行表决。

第二十九条 债券持有人会议应对所有议案进行逐项表决，对同一事项有不同议案的，将按议案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力、突发事件等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能正常召开或者不能作出决议外，债券持有人会议不得对议案进行搁置或不予表决。

第三十条 债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。每一张本期未偿还的债券（面值为人民币 100 元）享有一票表决权。本规则另有约定的，从其约定。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

出席债券持有人会议的债券持有人（或其代理人）对每一议案进行表决时，只能就其所持的全部有表决权的本期未偿还的债券，投票表示以下意见之一：同意、反对或弃权。但是，集合类账户持有人或者名义持有人，依据法律、法规和规则的规定，按照委托人或者实际持有人意见进行投票的除外。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期未偿还的债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

第三十一条 按照本规则第三十条第二款规定需回避表决的，应当回避表决的债券持有人所持本期未偿还的债券张数，不计入本次会议有表决权的本期未偿还的债券总数。

第三十二条 债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务及变更本规则的决议，须经超过持有本期债券总额且有表决权的三分之二的债券持有人同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

第三十三条 会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的本期未偿还债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的本期未偿还债券总数以会议登记为准。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。对议案进行表决前，应当推举两名本期未偿还债券持有人或其代理人代表（以下简称“计监票代表”）参加计票和监票。按照本规则第三十条第二款规定需回避表决的债券持有人及其代理人不得参加计票、监票。

债券持有人会议对议案进行表决时，应当由律师、前款规定的两名代表共同负责计票、监票。

第三十四条 会议主持人应当在会议现场宣布每一议案的表决情况和结果，并根据表决结果宣布议案是否通过。

第三十五条 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十六条 召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

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

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

第三十七条 债券持有人会议应由召集人指定的记录人负责书面会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （二）会议主持人姓名；
- （三）出席会议的债券持有人和代理人人数、所持有表决权的本期未偿还的债券数额及占本期债券总数额的比例；
- （四）对每一议案的审议经过、发言要点和表决结果；
- （五）债券持有人的质询意见或建议以及相应的答复或说明；
- （六）本次会议见证律师和计监票代表的姓名；
- （七）法律、法规和规则规定应载入会议记录的其他内容。

第三十八条 债券持有人会议记录由会议召集人或其代表、会议主持人、见证律师、计监票代表和记录人签名。债券持有人会议的会议通知及补充通知（如有）、会议记录、表决票、会议决议、现场出席会议债券持有人的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由受托管理人保管，保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

七、债券受托管理人

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意申万宏源证券有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。如本次公司债券分期发行，本协议对分期发行的各期公司债券均具有约束力。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系人：陈柯羽、杨颖博

联系电话：010-88085380

传真：010-88085373

邮政编码：100030

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次债券发行的主承销商外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本次公司债券受托管理职责的利害关系。

（三）债券受托管理协议主要内容

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

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

除非本条或本协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本期债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行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。其中，“2020 年”仅为识别本期债券而设，并不表示本期债券必然于 2020 年经交易所上市预审核获得通过、经中国证监会核准发行、发行、上市或其他含义。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“本次未偿还债券”指除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根据本期债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券，兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何利息和本金；（3）不具备有效请求权的债券；和（4）发行人根据本期债券条款规定赎回并注销的债券。

“特殊发行事项”指上海证券交易所《上海证券交易所公司债券预审核指南(四)特定品种——可续期公司债券》规定的可续期公司债券的特殊发行事项。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或使用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指本期债券上市证券交易所的交易日。

“本协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“主承销商”指本期债券的主承销商。

“《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》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的持有人名册上登记的持有本期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“交易所”指本期债券上市证券交易所。

“协会”指中国证券业协会。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2.2 在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 发行人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力、

还本付息及债券价格的重大事项。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在一个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （二）债券信用评级发生变化；
- （三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （十三）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （十四）发行人不能按期支付本息；
- （十五）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （十六）发行人提出债务重组方案的；
- （十七）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（十八）发行人决定递延支付利息的；

（十九）发行人决定行使赎回权的；

（二十）发生强制付息事件的；

（二十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

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

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

3.7 发行人应采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

发行人应当配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

发行人应当配合受托管理人对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合受托管理人开展专项排查工作。

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、受托管理人申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用）均应由发行人承担。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

（一）申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（二）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；

（三）专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

本条上两款所述的其他偿债保障措施，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，发行人：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

3.8 发行人发生无法按时偿付本期债券本息等违约事件时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- （一）立即部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体或者其他主体代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

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

3.10 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.11 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

3.12 发行人应当根据本协议第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

3.13 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义

务。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

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

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人应当在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，受托管理人应当至少每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。若募集资金使用完毕，受托管理人无须继续取得募集资金专户流水等材料。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道

或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。受托管理人有权根据监管要求对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

4.10 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

4.13 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施

有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.15 除上述各项外,受托管理人还应当履行以下职责:

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本期债券存续期内,受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时,可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 经甲乙双方协商一致,受托管理人提供本协议约定的受托管理服务不收取受托管理报酬。

在中国法律允许的范围内,且在必要、合理的情况下,受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时发生的以下费用,由发行人承担:

- (一) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出(包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等);
- (二) 受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等)提供专业服务而发生的费用;
- (三) 因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

上述(一)、(二)、(三)项下的合理费用由发行人承担,且不包括在受托管理人应得的受托管理报酬(如有)内。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发生本协议第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （九）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

5.4 受托管理人应在受托管理事务报告中披露其对本次可续期公司债券特殊发行事项的持续关注义务履行情况，包括本次可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及本次可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人可能因开展各类业务活动、与发行人之间存在债权债务等情形，而与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，受托管理人应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

受托管理人采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于受托管理人依法单方面解除本协议）。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 如甲乙双方违反利益冲突防范机制，根据本协议第十条约定承担相应违约责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）受托管理人提出书面辞职；
- （四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应

当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（二）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下任一事件构成本期债券项下的违约事件：

（一）发行人未能按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款等，如有）；

（二）发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

（三）发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或本协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（一）、（二）项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

（四）在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

（五）在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性，或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

10.3 如果发生本期债券项下的违约事件，任一本期未偿还债券持有人都有权要求发行人立即提前偿还其持有的部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究发行人违约责任；受托管理人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券项下的义务，并追究发行人违约责任。

10.4 若因发行人违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因发行人违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的任何法律、法规和规则规定，或因受托管理人根据本协议提供服务，从而导致受托管理人遭受任何直接或间接损失、责任和费用（包括但不限于律师费用、

诉讼费用、仲裁费用、公证费用、他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔等），受托管理人有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及本协议之规定追究发行人的违约责任。

10.5 发行人如果注意到任何可能引起本协议中所述的索赔的情况，应立即通知受托管理人。

10.6 因受托管理人故意或者重大过失产生的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损失的，发行人有权要求受托管理人赔偿损失。

10.7 受托管理人无需就任何其他实体（包括但不限于主承销商）与本协议有关的作为或不作为，对发行人承担责任。

10.8 受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、协会、交易所、中国证券登记结算有限责任公司、法院、仲裁机构或调解组织等，因本期债券的相关事宜拟对受托管理人或受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

10.9 作为本期债券的债券受托管理人，受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除本协议中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对本协议的当事人具有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 当发生下列情形之一时本协议终止：

- （一）发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；
- （二）变更受托管理人；
- （三）本期债券发行未能完成。

12.4 对于发行人不配合受托管理人进行受托管理工作的，受托管理人有权依法单方面解除本协议（即提出书面辞职）；发行人应根据债券持有人会议决议，与新任受托管理人签订受托管理协议。

八、投资者保护条款

1、发行人财务承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人母公司财务报表计算的：资产负债率不超过 90.00%。有息负债每年增长率不超过 50.00%

（2）本期债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反财务承诺且未在第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下文“3、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、发行人行为限制承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

无偿转让资产价值超过发行人母公司财务报表上年末净资产的 60.00%。

因减资导致注册资本减少规模占原注册资本 50.00% 以上。

（2）如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会

议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

（3）发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（4）发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反行为限制承诺且未在第（3）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下文“3、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

3、救济措施

如发行人违反发行人财务承诺或发行人行为限制承诺要求且未能在发行人财务承诺第（2）条、发行人行为限制承诺第（3）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）按照下述第 4 条的约定配合持有人调研发行人。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

4、调研发行人

（1）发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30% 以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在发行人财务承诺第（2）条约定的时间内恢复承诺，持有人根据救济措施第（1）项要求调研的。发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在发行人行为限制承诺第（3）条约定的时间内恢复承诺，持有人根据救济措施第（1）项要求调研的。（2）当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（3）发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

法定代表人：刘祖金

联系电话：023-68689619

传真：023-68689620

有关经办人员：曹力予

（二）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

法定代表人：杨玉成

联系电话：010-88085129

传真：010-88085373

有关经办人员：付祥、曹乐然、李世豪

（三）律师事务所：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

法定代表人：张学兵

联系电话：023-88798388

传真：023-88798300

有关经办人员：熊杰、李彦斌

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 9 楼

执行事务合伙人：胡少先

联系电话：13996408890

传真：023-86218621

有关经办人员：华瑜

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号

法定代表人：闫衍

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系电话：021-58708888

传真：021-58899400

（七）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

法定代表人：杨玉成

联系电话：010-88085129

传真：010-88085373

有关经办人员：付祥、曹乐然、陈柯羽

（八）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



刘祖金

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

2022年9月14日



二、发行人全体董事、监事及高管人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

发行人全体董事签名：


刘祖金 赵勇 高畅 张春梅 龙海中


李肃

全体监事签名：


邓烽 董慧琴 刘沛 张玉薇 李琴

全体非董事、监事的高级管理人员签名：


曹力予

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

2022年9月14日



三、主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目主办人签名： 付祥

付祥

曹乐然

曹乐然

法定代表人或授权代表签名： 张剑

张剑



申万宏源证券有限公司

2022 年 9 月 14 日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权 张剑（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，

原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)

授权人：



被授权人：



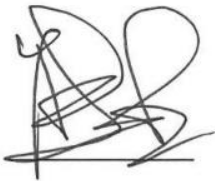
申万宏源证券有限公司

2022年2月7日

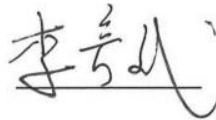
四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

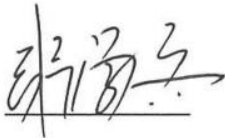


熊杰



李彦斌

律师事务所负责人签名：



张学兵



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》（以下简称募集说明书），确认募集说明书与本所出具的《审计报告》（天健审（2022）8-340号、天健审（2021）8-220号、天健审（2020）8-306号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆渝隆资产经营（集团）有限公司在募集说明书中引用的上述报告内容无异议，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


李青龙


华瑜


祝苻敏


天健会计师事务所负责人：


龙文虎


天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年 9月14日



六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员签名： 张逸菲 李昊
张逸菲 李昊

评级机构负责人签名： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司（公章）



2022年9月14日

第十三节 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。