

央企信托-XX17号（重庆綦江）集合资金信托计划

可行性研究报告

二〇二二年十月

第一部分 信托计划背景及要素	5
一、项目来源	5
二、销售安排	5
三、交易对手	5
四、交易结构图	6
五、信托计划基本要素	7
六、项目成立前提条件	7
七、项目现场尽调情况	7
八、合规性分析	7
第二部分 融资人——重庆市渝南资产经营有限公司	10
一、公司基本情况	10
（一）基本情况	10
（二）股权关系	10
（三）重大事项变更	11
（四）公司治理	11
二、经营情况	17
（一）主营业务概况	17
（二）营业收入板块	19
（三）竞争优势	21
三、财务情况	22
（一）资产负债表分析	22
（二）利润表分析	30
（三）现金流量分析	32
（四）财务指标	33
（五）有息负债分析	34
四、其他重要情况	35
（一）征信情况	35
（二）对外担保情况	36
（三）涉诉情况	39
（四）资本市场情况	39

五、总体评价	40
第三部分 连带责任担保人-重庆市綦江区城市建设投资有限公司	41
一、公司基本情况	41
（一）基本情况	41
（二）重大事项变更	41
（三）公司治理	42
二、经营情况	43
（一）主营业务概况	43
（二）营业收入板块	44
三、财务情况	47
（一）合并财务报表	47
（二）资产负债结构分析	50
（三）现金流分析	53
（四）有息负债分析	54
四、其他重要情况	55
（一）征信情况	55
（二）对外担保情况	56
（三）被执行及涉诉情况	59
（四）资本市场情况	59
（五）近期评级情况	59
五、总体评价	59
第四部分 政府层面	60
一、行政级别	60
二、区域概况	60
（一）重庆市基本情况	60
（二）綦江区基本情况	62
第五部分 平台层面	64
一、举债机制	64
二、区域融资平台概况	64
第六部分 还款来源介绍	64

一、第一还款来源分析	64
二、第二还款来源分析	64
第七部分 结论	65
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	65
二、融资用途真实合法有效性的结论	65
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论	65
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论	65

声明与保证

我们在此声明与保证：此可行性研究报告是按照央企信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2022年 月

第一部分 信托计划背景及要素

一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

- 1、老客户续做（ ）
- 2、金融机构推荐（ ）
- 3、第三方机构推荐（ ）
- 4、自主营销（√）：该项目为信托经理自主寻找开发。

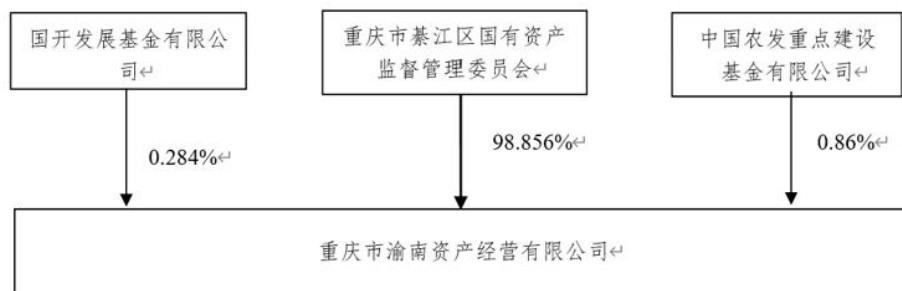
二、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

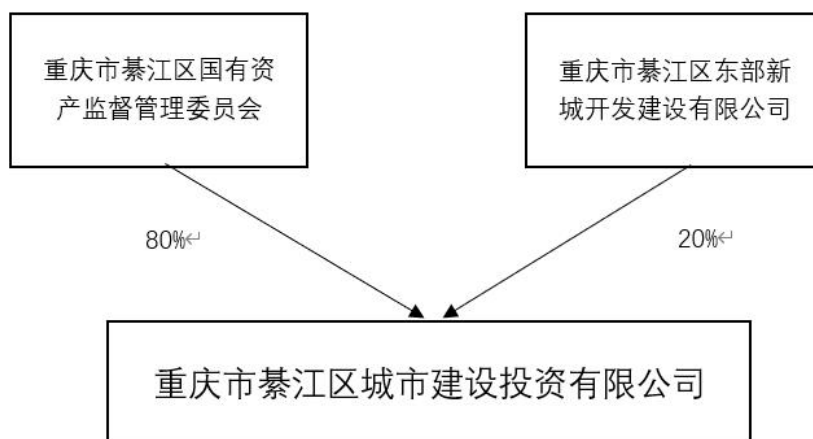
- 1、银行代销（ ）
- 2、其他金融机构代销（√）
- 3、公司直销（√）
- 4、其他销售安排（ ）

三、交易对手

- 1、融资人-重庆市渝南资产经营有限公司



- 2、担保人-重庆市綦江区城市建设投资有限公司



3、增信关系说明

本次交易由綦江城投为融资人还本付息提供连带责任保证担保。

四、交易结构图



（本项目交易结构图）

我部拟发起设立“央企信托-XX17号（重庆綦江）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过50,000万元。信托资金用于向重庆市渝南资产经营有限公司发放信托贷款，资金用途为补充融资人流动资金。信托期限不超过36个月。贷款到期融资人向信托计划还本付息。綦江城投提供连带责任保证担保。

五、信托计划基本要素

- 1、信托计划名称：央企信托-XX17号（重庆綦江）集合资金信托计划。
- 2、信托计划总规模：5亿元。
- 3、信托计划期限：信托计划期限不超过36个月。
- 4、信托计划资金用途：信托资金用于向渝南资产发放信托贷款，资金用于补充融资人流动资金。
- 5、融资成本：
- 6、分期偿还：信托成立后满半年、一年、一年半，融资人需分别偿还本金500万、信托总规模的10%、信托总规模的10%，以减轻到期一次性还本压力。
- 7、付息方式：央企信托与渝南资产、中建八局三方共同签署总成本为10%的信托合同，其中渝南资产承担支付6%/年的利息与归还本金的义务，中建八局承担支付4%/年利息的义务；为错开融资人兑付高峰，每自然季度末月10日定为固定付息日（3月10日、6月10日、9月10日与12月10日）。

六、项目成立前提条件

- 1、我司已审核并完成银监报备。
- 2、交易文件签署完毕。
- 3、合法有效的内部决议均已出具。
- 4、终审会议纪要要求的其他条件具备。

七、项目现场尽调情况

已由部门负责人完成现场尽调，对融资人总经理、担保人融资部部长进行过现场访谈，融资人、担保人经营正常。

八、合规性分析

1、流动性缺口合规性说明

本次信托资金用于补充融资人流动资金缺口，经测算，融资人有流动性缺口9.44亿元（财务数据选自2020年、2021年审计报告），其中2021年公司收到营运补贴3.6亿元，较往年大幅增长，我认为不具有可持续性，故从利润总额中剔除；2021年末报表中其他应收款中账龄超过4年的款项达34.5亿，存货中包含37.4亿开发成本，我认为该部分资产流动性较差，难以迅速变现，故从自有资金中剔除。本次放款用于补充融资人流动性缺口为合理额度范围之内。

借款单位：	渝南资产				
科目	期末余额	期初余额	平均余额	周转次数	周转天数
货币资金	203,460.98	179,841.99	191,651.49		
应收款项	685,605.48	594,396.20	640,000.84	0.2239	1607.6702
预付账款	3,051.94	3,846.87	3,449.41	28.6603	12.5609
存货	374,185.64	419,892.22	397,038.93	0.2490	1445.8072
应付账款	40,485.34	36,391.64	38,438.49	2.5719	139.9728
预收账款	19,689.99	4,124.74	11,907.37	12.0357	29.9111
上年销售收入			143,313.16		
上年销售成本			98,861.05		
利润总额			11,857.26		
上年度销售利润率			8.27%		
预计销售收入年增长率			5.00%		
营运资金周转次数			0.12		
营运资金量			1,110,423.39		
借款人自有资金(①)			986,885.11		
现有流动资金贷款			29,075.00		
预计其他渠道提供的营运资金					
新增流动资金贷款额度(①)			94,463.28		
①：自有资金=企业所有者权益+长期负债-长期资产					

2、关于涉及地方隐性债务问题的相关情况说明

本信托计划融资人非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业。

首先，融资人将在签署的信托贷款合同中书面承诺：承诺本次信托贷款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，同时地方政府对本次贷款不承担任何偿债责任。本次信托计划募集资金将严格按照贷款合同约定的用途进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不新增融资人本身承担的地方政府隐性债务、符合15号文的规定。

其次，此外本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入

股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

最后，信托计划还款来源主要为融资人经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

综上，我们认为本信托计划发放的信托贷款不存在新增政府隐性债务问题，信托计划募集资金主要用于补充融资人流动资金，不新增融资，信托计划还款来源为融资人经营收入，本信托计划符合监管 15 号文的要求。

3、不涉及房地产说明

融资人经营范围无“房地产开发”业务，实际经营中也未涉及房地产开发。

第二部分 融资人——重庆市渝南资产经营有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	重庆市渝南资产经营有限公司
公司类型：	有限责任公司(法人独资)
住 所：	重庆市綦江区古南街道中山路 10 号
注册 号：	500222000011309
统一社会信用代码：	915002227842139512
成立日期：	2005-12-27
法定代表人：	霍小燕
经营范围：	在区政府授权范围内从事国有资产的经营管理，从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：城镇路桥管网基础设施建设开发，农村公路、水利、电力、通讯基础设施建设开发，农产品开发、销售（国家有专项管理规定的除外），生态农业开发（国家有专项管理规定的除外），水利水电开发，土地整治、开发，旅游开发，场地出租，销售：建材（不含危险化学品），从事廉租房建设项目投资（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）
注册资本：	51752 万人民币
实收资本：	51752 万人民币

（二）股权关系



融资人控股股东为重庆市綦江区国有资产监督管理委员会，实际控制人为重庆市綦江区国有资产监督管理委员会。

（三）重大事项变更

1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

（√）无，2020年融资人第一大股东由綦江区财政局变为綦江区国资委。

2、近5年实际控制人是否发生变更

（）有，具体说明如下：

（√）无，实际控制人始终为綦江区政府。

3、近5年主营业务及商业模式是否发生重大变更

（）有，具体说明如下：

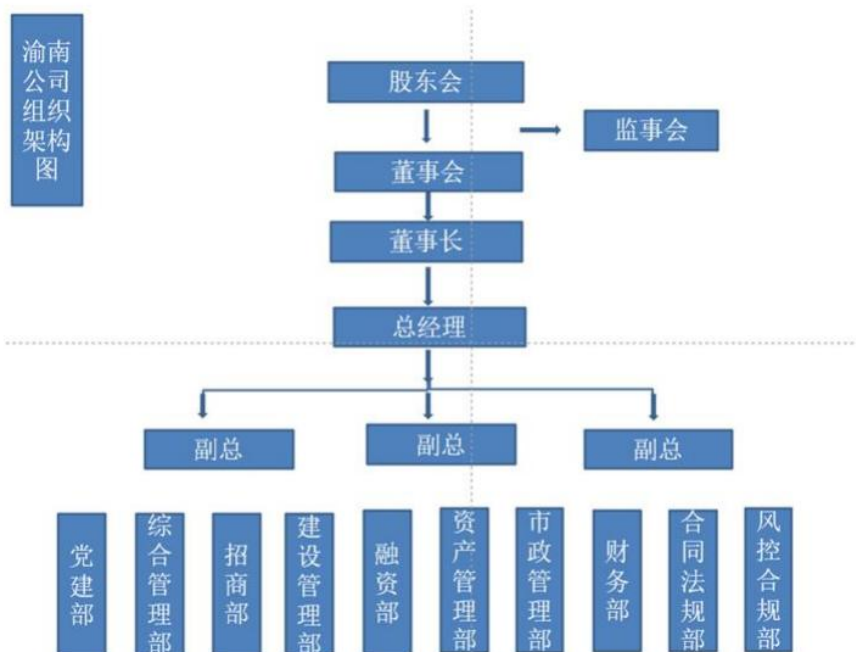
（√）无。

4、近5年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

（）有，具体说明如下：

（√）无。

（四）公司治理



1、股东会

公司设有股东会，由全体股东组成，为融资人最高权力机构。股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次，并于上一会计年度完结之后三个月之内举行。经代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会提议，应当召开临时会议。股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事主持。

股东会主要行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 向公司委派和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，决定董事的报酬事项，在职工中提名推荐职工董事人选；
- (3) 向公司委派和更换非由职工代表担任的监事，决议监事的报酬事项，在职工中提名推荐职工监事人选；
- (4) 向公司委派和更换财务负责人；
- (5) 审议批准董事会、监事会的报告；
- (6) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 审议批准公司内部机构设置方案；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、增减或者减少公司注册资本、发行公司债券作出决议；
- (9) 公司终止，依法取得公司的剩余资产；
- (10) 对公司的董事长、监事会主席、董事、高级管理人员在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职作出决议；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 国家法律、行政法规、《公司章程》规定的其他职权。

2、董事会

公司设有董事会，董事会由五人组成，其中职工董事 2 人，股东会在职工中提名推荐职工董事人选，由职工大会选举或更换；非职工董事由股东会选举产生。董事任期每届三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一人，由股东会在董事中指定。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 制订公司经营计划和投资方案；

- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司机构设置方案；
- (5) 制订公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式、增减或者减少公司注册资本、发行公司债券方案；
- (6) 根据国有企业管理相关规定和股东会授权，聘任或解聘公司经理、副经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；
- (7) 制订公司的基本管理制度；
- (8) 《公司章程》或股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设有监事会，监事会由 5 人组成。其中职工监事 2 人，股东会在职工中提名推荐职工监事人选，由职工大会选举或更换。非职工监事由股东会选举产生。监事任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行或者不履行职务的，由半数以上的监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

- (1) 对董事会的重大决策和公司的日常经营活动进行监督；
- (2) 检查公司财务，调阅公司账目及有关资料，对公司财务进行内部审计，对公司经营行为和资产质量进行监控，必要时可对董事、高级管理人员提出质询，也可以提请股东会聘请有资质的第三方机构对公司财务或重大事项进行外部审计；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司章程》规定的召集和主持股东会会议职责时，召集和主持股东会会议；
- (6) 向股东会会议提出提案；
- (7) 可列席董事会会议，必要时可列席经理办公会；
- (8) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (9) 《公司章程》规定和股东会授予的其他职权。

4、高级管理人员

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可受聘兼任总经理。经

理对董事会负责，行使以下职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。

5、董事、监事、高级管理人员任职情况

1、融资人董监高情况如下：

序号	姓名	职务	性别	出生年月	任职期限
董事					
1	霍小燕	法人、董事长	女	1980年8月	2021.10至今
2	何晓兵	董事兼总经理	男	1975年5月	董事：2021.09至今 总经理：2021.01至今
3	谭文凯	董事	男	1989年6月	2021.09至今
4	陈海涵	职工董事	女	1988年5月	2021.07至今
5	李泳洁	职工董事	女	1987年7月	2021.07至今
监事					
1	陈科	监事会主席	女	1977年9月	2021.09至今
2	余凤	监事会成员	女	1985年2月	2021.09至今
3	田源	监事会成员	女	1986年5月	2021.09至今
4	何芳	职工监事	女	1984年2月	2018.07至今
5	周廷云	职工监事	男	1986年11月	2021.10至今
非董事高级管理人员					
1	路通	副总经理	男	1987年5月	2021.10至今
2	李鹏程	副总经理	男	1984年10月	2018.11至今
3	洪伟	副总经理	男	1979年6月	2018.11至今

（一）董事简历

霍小燕，女，1980年8月生，中共党员，大学本科学历。2002年8月参加工作，历任重庆市綦江县言实律师事务所职员，重庆市綦江县东溪镇人口与计生办计办员，重庆市綦江县东溪镇社会事务和社会保障办公室副主任、人口与计划生育办公室副主任（兼职），重庆市綦江县信访办督查复查科科长，重庆市綦江县三角镇党委委员、统战委员，重庆市人民检察院第一分院控告申诉检察处处长助理（挂职），重庆市綦江区三

角镇党委委员、副镇长，重庆市綦江区信访办副主任、党组成员，重庆市綦江区扶欢镇党委副书记，重庆市綦江区发改委招商办公室副主任（挂职），重庆市綦江区扶欢镇党委副书记、镇长，现任重庆市渝南资产经营有限公司董事长。

何晓兵，男，1976年5月生，中共党员，大学本科学历。1997年7月参加工作。历任綦江县高青乡中心小学教师，綦江县郭扶镇教育管理中心干部，綦江县财政国库集中收付核算中心核算会计，稽查科副科长，重庆市渝南资产经营有限公司财务总监、董事等，现任重庆市渝南资产经营有限公司董事兼总经理。

谭文凯，男，1989年6月生，中共党员，大学本科学历。2012年8月参加工作，历任重庆移动通信公司綦江分公司职员，重庆市渝南资产经营有限公司建设管理部职员，现任重庆市渝南资产经营有限公司建设管理部副部长、重庆市渝南资产经营有限公司董事。

陈海涵，女，1988年5月生，预备党员，大学本科学历。2011年7月参加工作，历任重庆綦江国土资源和房屋管理局打通国土所职员，重庆綦江国土资源和房屋管理局财务科职员，重庆市渝南资产经营有限公司资产部副部长，重庆市渝南资产经营有限公司财务融资部部长、董事，重庆市渝南资产经营有限公司财务部部长，现任重庆市渝南资产经营有限公司财务部部长、职工董事。

李泳洁，女，1987年7月生，大学本科学历。2008年7月参加工作，历任綦江区市场建筑安装有限公司职员，重庆市綦江区公路工程质量监督站职员，重庆市渝南资产经营有限公司建设管理部职员，重庆市渝南资产经营有限公司合同法规部副部长，重庆市渝南资产经营有限公司建设管理部副部长，重庆市渝南资产经营有限公司合同法规部副部长，现任重庆市渝南资产经营有限公司职工董事、合同法规部部长。

（二）监事简历

陈科，男，1977年9月生，大学本科学历。2000年12月参加工作，历任重庆市綦江县人事局人事仲裁副科长，重庆市綦江县东溪镇党委委员、副镇长，重庆市綦江区环保局党组成员，重庆市綦江区环境监察支队支队长，重庆市綦江区环境行政执法支队支队长，重庆市綦江区生态环境保护综合行政执法支队支队长，现任重庆市渝南资产经营有限公司监事会主席。

余凤，女，1985年2月生，大学本科学历。2008年7月参加工作，历任重庆金汇会计师事务所审计部审计助理，重庆市渝南资产经营有限公司财务部总账会计，重庆市渝南资产经营有限公司财务部副部长，重庆市渝南资产经营有限公司资产部，挂职重庆

市綦江工业园区管委会企业服务科副科长，重庆市渝南资产经营有限公司融资部副部长，重庆市渝南资产经营有限公司融资部部长，现任重庆市渝南资产经营有限公司融资部部长，重庆市渝南资产经营有限公司监事会成员。

田源，女，1986年5月生，汉族，预备党员，本科学历。2008年12月参加工作，历任重庆永丰矿业有限公司主办会计，重庆市安丹纺织品有限公司兼职会计，重庆市渝南资产经营有限公司职员，现任重庆市渝南资产经营有限公司财务部副部长兼工会主席，重庆市渝南资产经营有限公司监事。

何芳，女，1984年2月生，汉族，中共党员，2007年7月毕业于西昌学院工商管理专业，现工作于重庆市渝南资产经营有限公司党建办、职工监事。

周廷云，男，1986年11月生，中共党员，大专学历。2005年参加工作，历任陆军第四十二集团军防空旅四营战士，现任重庆市渝南资产经营有限公司职员，重庆市渝南资产经营有限公司职工监事。

（三）非董事高级管理人员简历

路通，男，1987年5月生，大专、在职研究生学历。2011年7月参加工作，历任重庆市綦江县新盛镇气田村村主任助理，重庆市綦江县新盛镇科员，重庆市綦江区新盛镇新盛镇社会事务办副主任科员，重庆市綦江区经济信息委副主任科员，重庆市綦江区经济信息委主任科员，重庆市綦江区经济信息委招商引资科科长，重庆市綦江区经济和信息化委员会招商融资科科长，现任重庆市渝南资产经营有限公司副总经理。

李鹏程，男，1984年10月生，中共党员，大学本科学历。2008年9月参加工作，历任重庆綦江工业园区管理委员会职员、重庆綦江工业园区管理委员会政策法规部副部长、征地拆迁科副科长、建设管理科科长，现任重庆市渝南资产经营有限公司副总经理。

洪伟，男，1979年6月生，中共党员，大学本科学历。1999年9月参加工作，历任重庆市綦江县隆盛镇人民政府社会保障服务所干部、综合科科长、工业园区（齿轮城）管委会综合科科长、行政部部长，重庆綦江区工业园区管委会干部、办公室主任，重庆市綦江区发展改革委聘任为办公室主任，现任重庆市綦江区茶马科技有限公司法定代表人、董事长，重庆南州投资有限公司法定代表人、董事长，重庆市渝南资产经营有限公司副总经理。

（四）现任董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

姓名	职务	对外兼职情况
----	----	--------

姓名	职务	对外兼职情况
何芳	职工代表董事	重庆綦嵘实业有限公司
	监事会主席	重庆市綦齿齿轮研究院有限公司
陈海涵	董事长兼经理	重庆北渡园区建设开发股份有限公司
李泳洁	监事会主席	重庆綦嵘实业有限公司
何晓兵	监事	重庆市农业融资担保集团有限公司
谭文凯	职工代表董事	重庆南州投资有限责任公司
余凤	监事会主席	重庆南州投资有限责任公司
	监事	重庆北渡园区建设开发股份有限公司
	监事会主席	重庆綦鼎商贸股份有限公司
田源	监事	重庆綦鼎商贸股份有限公司
	监事	重庆市綦齿齿轮研究院有限公司
李鹏程	董事长	重庆綦江工业园区建设开发股份有限公司
洪伟	董事长兼总经理	重庆南州投资有限责任公司
	董事长兼总经理	重庆綦嵘实业有限公司
	执行董事兼总经理	重庆市綦江区南州新能源汽车科技有限责任公司
	董事、总经理	重庆綦江工业园区建设开发股份有限公司

二、经营情况

（一）主营业务概况

融资人主要从事工程施工业务和土地整治开发业务。最近三年，融资人分别实现营业收入 124,119.12 万元、151,786.61 万元和 143,313.16 万元，实现净利润 29,969.36 万元、30,848.78 万元和 35,843.18 万元。

公司近三年营业收入及结构如下，

单位：万元、%

业务类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工业务	83,907.97	58.55	62,243.54	41.01	71,801.34	57.85
土地整治开发业务	57,074.72	39.83	67,061.32	44.18	49,623.16	39.98
销售收入	-	-	18,466.37	12.17	-	-

业务类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	-	-	185.16	0.12	-	-
出租	584.57	0.41	-	-	-	-
管理费	630.50	0.44	630.50	0.42	790.25	0.64
其他业务	1,115.39	0.78	3,199.73	2.11	1,904.37	1.53
合计	143,313.16	100.00	151,786.61	100.00	124,119.12	100.00

近三年公司毛利润情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工业务	6,132.91	13.80	6,683.37	14.96	10,049.77	28.88
土地整治开发业务	36,845.47	82.89	35,036.34	78.40	23,694.39	68.10
销售收入	-	-	0.86	-	-	-
房屋销售	-	-	148.09	0.33	-	-
出租	436.23	0.98	-	-	-	-
管理费	630.50	1.42	630.50	1.41	790.25	2.27
其他业务	406.99	0.92	2,189.20	4.90	259.29	0.75
合计	44,452.09	100.00	44,688.35	100.00	34,793.70	100.00

近三年公司毛利率情况

单位：%

业务类型	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程施工业务	7.31	10.74	14.00
土地整治开发业务	64.56	52.25	47.75
销售收入	-	-	-
房屋销售	-	79.98	-
出租	74.62	-	-
管理费	100.00	100.00	100.00
其他业务	36.49	68.42	13.62
合计	31.02	29.44	28.03

（二）营业收入板块

1. 基础设施建设板块

公司主要负责桥河工业园和北渡铝产业园区域的基础设施建设项目，具体实施主体为公司本部、子公司工业园公司和南州投资。

公司实施的政府性投资工程建设采用成本加成模式结算，根据《綦江县财政局关于回购代建的政府性基础设施建设工程的通知》（綦财发[2007]225号），綦江区政府对公司所承建的基础设施及公益性项目按建设总成本加上10%的管理费进行回购。2012年，綦江区财政局发布《重庆市綦江区财政局关于回购代建的政府性基础设施建设工程的通知》（綦财发[2012]18号），将项目回购管理费上调为建设总成本的15%。綦江区政府项目回购保证了公司的资金来源，为公司带来一定经营性收入。

截至2021年9月末，公司主要的在建基础设施项目包括綦江区城市环线及骨架道路建设项目、北渡片区整体城镇化建设项目和綦河流域综合整治工程桥河及北渡段项目等，项目计划总投资额为283.00亿元，已投资额为110.72亿元，尚需投资172.28亿元，整体在建项目规模较大。

截至2021年9月30日公司主要在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资
綦河流域综合整治工程桥河及北渡段项目	36.97	16.07
綦江区城市环线及骨架道路建设	34.39	19.39
北渡片区整体城镇化项目	27.65	6.16
綦江工业园区基础设施建设项目	17.24	11.08
綦江工业园区半岛基础设施项目	6.01	6.47
土地整治项目	8.29	8.29
工业园区建设项目	12.00	5.93
启动区项目	2.85	2.69
火车站片区改造项目	2.29	2.68
綦齿园项目	2.00	1.87
三江老工业区市政基础设施改造工程(农发行项目)	11.70	1.15
电子信息产业园二期工程	1.50	1.05
北渡铝产业园征地拆迁项目	6.00	0.62
南州中学综合楼项目	0.33	0.39
桥河棚改项目	10.17	5.35
桥河组团土地整治项目	7.60	0.41
天河集团电解铜项目	2.66	2.66
西部齿轮城项目	2.03	2.03
采煤沉陷区居民避险安置项目	13.60	0.56
市民服务中心建设项目	2.10	3.70
桥河片区 210 国道改造项目	2.31	3.25
三江老工业基地基础设施改造项目(国开行项目)	0.81	0.49
农发行水利项目	36.97	2.06
电子信息产业园一期	1.10	0.74
农发行整体城镇化项目	27.65	0.10
世行贷款统筹城乡发展与改革项目	0.39	0.28
铝产业园环路	0.19	0.19
赶水镇香山新区开发项目	0.16	0.16
北渡铝产业园 B 区环路工程	1.00	1.28
北渡铝产业园德运二期平场	0.44	0.41
北渡铝产业园白鹤庙平场工程	1.00	0.41
合计	279.40	107.92

2. 土地整治业务

公司主要负责桥河工业园和北渡铝产业园区范围内土地整治和熟化工作，南州投资并入渝南资产后，公司新增了除工业园区外的部分街镇的土地整治项目。业务具体模式分为两种：一种为代建模式，公司自 2013 年起接受綦江区政府委托，对一定范围内土地进行整治并按照整治成本加成 15% 确认土地整治收入，整治完成后移交綦江区土储中心；第二种模式为政府因城市建设需要对公司存量土地进行有偿收回，政府收回土地综合毛利率较高。

近年来，公司按照綦江区政府发展规划有序开展土地整治业务，2018~2020 年及 2021 年 1~9 月，公司分别完成土地一级开发 400.00 亩、500.00 亩、600.00 亩和 1,000.00 亩，分别确认土地整治收入 10.52 亿元、4.96 亿元、6.71 亿元和 2.31 亿元。2021 年 1~9 月公司土地开发面积 1,000 亩，较上年显著增长，主要系接受政府委托整治北渡区未来用于招商引资的工业用地，总投资约 1.10 亿元。

近三年及一期末公司土地整治业务情况（亩、万元/亩）

项目名称	2018	2019	2020	2021.1~9
完成土地开发面积	400.00	500.00	600.00	1,000.00
政府收回土地面积	676.64	319.12	384.00	148.87
土地平均拆迁成本	23.00	23.00	24.69	36.88
土地平均收回价格	155.50	155.50	155.50	155.50

3. 其他业务

公司资产租赁业务主要由子公司南州投资运营，公司于2020年9月将南州投资纳入合并范围，业务模式为南州投资将其名下的写字楼、商业门面、住宅等房产进行租赁以获取收入，承租方包括各行政事业单位、重庆电影集团及个体工商户。截至2021年9月末，公司主要租赁资产为文龙河东、文龙开发区、古南等区域的商业门面、住宅和办公楼资产。2021年，公司共确认租赁收入436.23万元。

公司出租经过区政府及相关部门的协调，公司利用账上的闲置资金进行对外拆借，并收取利息和拆借资金1%的管理费，对外拆借利息一般要高于银行贷款的利率，利息收入冲减财务费用，管理费计入营业收入。2019~2021年，公司获得的利息收入分别为0.81亿元、0.67亿元和0.69亿元，获得管理费收入790.26万元、630.5万元和630.5万元。公司资金拆借对象包括綦江区东部新城管委会、綦江区国土局等，主要为国有企业或行政事业单位。

（三）竞争优势

1、融资人在行业中的地位

綦江区负责基础设施建设与投融资业务的主要主体有3家，融资人与綦江区另外两家主要公司（重庆市綦江区城市建设投资有限公司、重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司）共同参与綦江区基础设施建设业务，是其中资产规模最大的主体，具有突出的竞争优势。

2、融资人在行业中的竞争优势。

（1）融资人具有稳定持续的业务基础

最近三年，融资人分别实现营业收入124,119.12万元、151,786.61万元和143,313.16万元，实现净利润29,969.36万元、30,848.78万元和35,843.18万元。截至2021年末，融资人在施工的代建项目包括綦江区城市环线及骨架道路建设、北渡片区整体城镇化建设项目、綦河流域综合整治工程桥河及北渡段项目等，未来随着上述项目的陆续完工结算，将为融资人带来持续可观的工程建设收入。此外，融资人账上优

质土地资产规模较大，预计未来的土地出让收入规模较大。融资人良好的盈利能力将为偿还本次债券本金和利息提供坚实的保障。

(2) 融资人工程项目经验丰富，项目建设管理能力强

融资人成立以来，在项目承接、投资规模、资金筹措等事项决策上，一直坚持由融资人领导层开会集体研究决定，部分重要事项报股东会批准后实施。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全程招投标阳光操作。整体上看，融资人运营规范。

(3) 融资人具备良好的资信状况及融资能力

融资人多渠道、全方位筹集业务资金，较好地保障了业务扩张的资金需求。融资人拥有良好的资信条件，与国家开发银行、建设银行、招商银行、中信银行、民生银行、重庆银行、重庆农村商业银行等国内大型金融机构建立了良好、长久的合作关系，并在资本市场发行多期公司债、债务融资工具产品，市场接受度较高。融资人良好的资信条件和融资能力有力地支持了融资人的可持续发展，并为融资人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3、区域经济稳定增长。

得益于较好的区位优势、能源禀赋和城市战略规划，綦江区积极推动以工业为主导的产业布局，近年来綦江区 GDP 和固定资产投资稳定增长，经济发展态势良好，为公司发展提供了良好的外部环境。

三、财务情况

(一) 资产负债表分析

渝南资产	2022年1-6月	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动资产：				
货币资金	136,757.95	203,460.98	179,841.99	140,150.89
应收票据	2,800.00	2,800.00	-	-
应收账款	751,874.27	682,805.48	594,396.20	454,138.20
预付款项	50,529.06	3,051.94	3,846.87	1,822.23
其他应收款	1,442,800.94	1,329,129.52	1,180,503.60	798,469.04
存货	346,835.39	374,185.64	419,892.22	251,495.12
其他流动资产	1,676.32	1,676.21	1,647.65	475.78
流动资产合计	2,733,273.93	2,597,109.78	2,380,128.54	1,646,551.26
非流动资产：				
债权投资	31,579.08	26,079.08	-	-
可供出售金融资产	-	-	60,484.56	16,600.00
其他债权投资	-	17,795.47	-	-

长期股权投资	3,117.81	3,117.81	2,938.36	-
其他权益工具投资	33,728.17	17,003.17	-	-
投资性房地产	1,628,120.90	1,654,988.91	1,812,057.75	1,537,129.15
固定资产	28,603.18	28,603.72	139.55	118.95
在建工程	37,218.33	35,435.87	27,264.13	23,414.84
无形资产	0.00	-	3,000.00	3,000.00
长期待摊费用	451.56	471.99	144.58	153.64
递延所得税资产	1,974.90	1,163.44	1,032.30	299.27
其他非流动资产	7,087.26	7,544.46	5,466.46	1,074.00
非流动资产合计	1,771,881.20	1,792,203.92	1,912,527.68	1,581,789.84
资产总计	4,505,155.13	4,389,313.70	4,292,656.22	3,228,341.10
流动负债：				
短期借款	81,504.58	81,071.65	35,000.00	15,000.00
应付票据	15,040.00	10,000.00	1,474.41	8,065.34
应付账款	24,856.85	40,485.34	36,391.64	30,049.32
预收款项	68,004.72	19,689.99	4,124.74	0
应付职工薪酬	0.00	176.07	169.39	184.41
应交税费	106,956.93	97,501.42	83,094.10	59,375.50
其他应付款	342,758.64	207,115.62	271,552.66	188,145.00
一年内到期的非流动负债	172,939.01	434,055.60	379,873.32	114,995.00
其他流动负债	1,350.00	1,350.00	-	-
流动负债合计	813,410.73	891,445.69	811,680.26	415,814.56
非流动负债：				
长期借款	339,928.98	314,157.84	320,776.12	227,425.00
应付债券	730,349.54	597,833.49	659,105.25	675,804.30
长期应付款	250,489.69	212,384.51	141,119.39	114,937.65
递延所得税负债	98,055.01	101,892.21	105,843.86	104,201.01
其他非流动负债	50.00	50	-	-
非流动负债合计	1,418,873.23	1,226,318.04	1,226,844.63	1,122,367.96
负债合计	2,232,283.96	2,117,763.73	2,038,524.89	1,538,182.51
所有者权益：				
实收资本	51,752.00	51,752.00	51,752.00	48,692.00
资本公积	1,560,229.34	1,558,382.89	1,558,382.89	1,009,481.76
其他综合收益	354,672.39	366,183.98	375,354.12	382,001.24
盈余公积	32,276.66	32,276.66	29,155.09	26,751.33
未分配利润	273,940.78	262,954.44	239,487.23	223,232.26
归属于母公司所有者权益合计	2,272,871.17	2,271,549.97	2,254,131.33	1,690,158.59
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,272,871.17	2,271,549.97	2,254,131.33	1,690,158.59
负债和所有者权益总计	4,505,155.13	4,389,313.70	4,292,656.22	3,228,341.10

最近三年末，公司资产主要由流动资产构成，占比分别为51.00%、55.45%和59.17%，占比逐年提升。公司资产主要以货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产等为主，主要构成科目如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	203,460.98	4.64	179,841.99	4.19	140,150.89	4.34
应收账款	682,805.48	15.56	594,396.20	13.85	454,138.20	14.07
其他应收款	1,329,129.52	30.28	1,180,503.60	27.50	798,469.04	24.73
存货	374,185.64	8.52	419,892.22	9.78	251,495.12	7.79
流动资产合计	2,597,109.78	59.17	2,380,128.54	55.45	1,646,551.26	51.00
投资性房地产	1,654,988.91	37.70	1,812,057.75	42.21	1,537,129.15	47.61
非流动资产合计	1,792,203.92	40.83	1,912,527.68	44.55	1,581,789.84	49.00
资产总计	4,389,313.70	100.00	4,292,656.22	100.00	3,228,341.10	100.00

1、货币资金

为了维持日常经营活动，公司保持适当规模的货币资金，主要包括现金和银行存款等。最近三年末，融资人货币资金余额分别为140,150.89万元、179,841.99万元和203,460.98万元，占总资产的比重分别是4.34%、4.19%和4.64%。最近三年末，公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	17.70	26.92	0.63
银行存款	110,643.14	128,539.99	122,284.93
其他货币资金	92,800.14	51,275.08	17,865.34
合计	203,460.98	179,841.99	140,150.89

2、应收账款

融资人应收账款主要系因工程施工业务和土地整治开发业务应收綦江区财政局的工程施工项目回购款和土地出让返还款、临时借款等款项。最近三年末，融资人应收账款分别为454,138.20万元、594,396.20万元和682,805.48万元，占总资产的比重分别

为 14.07%、13.85%和 15.56%。

截至 2021 年末，应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质	账龄	占总额的比例	回款安排
重庆市綦江区财政局	266,620.30	土地出让款	1-4 年、5 年以上	39.04	3-5 年内
重庆綦嵘实业有限公司	146,413.25	代建款	0-2 年	21.44	3-5 年内
重庆市綦江畅达交通建设有限公司	58,448.27	资金拆借款	1-5 年以上	8.56	3-5 年内
重庆綦江工业园区管理委员会	49,434.27	代建款	5 年以上	7.24	5 年内
重庆市綦江区东部新城管理委员会	34,066.21	资金拆借款	1-5 年以上	4.99	8 年内
合计	554,982.30		-	81.27	

融资人主要负责当地土地整理业务，同时也负责当地基础设施建设业务，该等业务主要与当地政府进行业务往来，因此融资人按相关规定确认的应收账款主要为应收当地政府或地方国有企业的土地整理款项以及基础设施建设款项。

融资人应收重庆市綦江区财政局的账款主要系公司代建收入、土地整理收入、土地出让收入形成的账款。对其他单位的应收账款，为融资人与其他单位的业务往来形成，全部为政府部门和国有公司，发生坏账的可能性很小。

3、其他应收款

最近三年末，融资人其他应收款分别为 798,469.04 万元、1,180,503.60 万元和 1,329,129.52 万元，占总资产的比重分别为 24.73%、27.50%和 30.28%。融资人其他应收款增长较快，原因系增加与重庆市綦江区财政局等政府部门或国有企业的往来所致。另外，2020 年因合并范围增大导致其他应收款增加较大。融资人其他应收款的对手方主要是当地的政府部门或国有企业，信用状况良好。

截至 2021 年末，融资人其他应收款前五名明细情况如下：

单位：万元

单位名称	余额	是否关联方	账龄	款项性质
重庆市綦江	696,177.25	否	1 年以内、1-5	代融资人承担拆借款资金成

区财政局			年、5年以上	本、前期项目借款成本，融资人代垫土地款项
重庆宏光公路建设开发有限公司	170,315.04	否	1年以内、2-3年、4-5年、5年以上	代垫工程款项
重庆市綦江区地产有限公司	87,669.07	否	5年以上	代垫工程款项及土地款项
重庆市綦江区桥河棚改造项目指挥部	59,439.32	否	1-2年、2-3年、3-4年	代垫工程款项
重庆方金建设工程有限公司	38,846.37	否	1年以内、5年以上	代垫工程款项
合计	1,052,447.06			

4、存货

融资人存货全部为开发成本，主要系融资人已投入而未结算的工程项目支出。最近三年末，融资人存货分别为 251,495.12 万元、419,892.22 万元和 374,185.64 万元，占总资产的比重分别 7.79%、9.78%和 8.52%。2020 年末，融资人存货增加 168,397.10 万元，主要系合并范围增加子公司存货所致。

5、投资性房地产

融资人投资性房地产主要系待出让的国有土地使用权。最近三年末，融资人投资性房地产余额分别为 1,537,129.15 万元、1,812,057.75 万元和 1,654,988.91 万元，占总资产的比重分别为 47.61%、42.21%和 37.70%。

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、2020年12月31日	485,547,500.00	17,635,030,000.00	18,120,577,500.00
二、本期变动	-15,358,700.00	-1,555,329,700.00	-1,570,688,400.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出		1,538,501,000.00	1,538,501,000.00
公允价值变动	-15,358,700.00	-16,828,700.00	-32,187,400.00
三、2021年12月31日	470,188,800.00	16,079,700,300.00	16,549,889,100.00

2、负债分析

单位：万元、%

项目	2021年度/末		2020年度/末		2019年度/末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	81,071.65	3.83	35,000.00	1.72	15,000.00	0.98
应交税费	97,501.42	4.60	83,094.10	4.08	59,375.50	3.86
其他应付款	237,481.47	11.21	271,552.66	13.32	188,145.00	12.23
一年内到期的非流动负债	434,055.60	19.06	379,873.32	18.63	114,995.00	7.48
流动负债合计	891,445.69	42.09	811,680.26	39.82	415,814.56	27.03
长期借款	314,157.84	14.83	320,776.12	15.74	227,425.00	14.79
应付债券	597,833.49	28.23	659,105.25	32.33	675,804.30	43.94
长期应付款	212,384.51	10.03	141,119.39	6.92	114,937.65	7.47
递延所得税负债	101,892.21	4.81	105,843.86	5.19	104,201.01	6.77
非流动负债合计	1,226,318.04	57.91	1,226,844.63	60.18	1,122,367.96	72.97
负债合计	2,117,763.73	100.00	2,038,524.89	100.00	1,538,182.51	100.00

最近三年末，融资人总负债分别为1,538,182.51万元、2,038,524.89万元和2,117,763.73万元。2020年末，融资人负债总额较上年末增加500,342.38万元，主要系合并范围增加所致。

最近三年末，融资人流动负债分别为415,814.56万元、811,680.26万元和891,445.69万元，占负债总额的27.03%、39.82%和42.09%；非流动负债分别为1,122,367.96万元、1,226,844.63万元和1,226,318.04万元，占负债总额的72.97%、60.18%和57.91%。

从负债整体结构看，公司长短期负债结构合理，与公司所处行业债务分布特点相符。其中，短期借款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债为公司最近三年末的主要负债构成，具体分析如下：

1、短期借款

随着融资人业务规模扩大，短期负债逐步增加。最近三年末，融资人短期借款分别为15,000.00万元、35,000.00万元和81,071.65万元，占负债总额的比例分别为0.98%、1.72%和3.83%。

2、其他应付款

融资人其他应付款主要系因业务需要，融资人对其他政府部门及国有企业的往来款，以及因工程施工项目，对施工企业收取的质量保证金。最近三年末，融资人其他应付款金额分别为188,145.00万元、271,552.66万元和207,115.62万元，占负债总额的比例分别为12.23%、13.32%和9.80%。

报告期内，融资人其他应付款按款项性质列示如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
往来款	182,901.36	238,419.62	161,562.33
资金拆借款	22,100.00	3,200.00	-
保证金	2,109.55	1,080.74	39.97
其他	4.71	-	-
合计	207,115.62	242,700.36	161,602.30

3、一年内到期的非流动负债

最近三年末，融资人一年内到期的非流动负债分别为114,995.00万元、379,873.32万元和434,055.60万元，占负债总额的比例分别为7.48%、18.63%和20.49%。融资人一年内到期的非流动负债包含一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。截至2021年末，融资人一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款分别为74,073.80万元、279,825.00万元和49,787.58万元。

4、长期借款

最近三年末，融资人长期借款分别为227,425.00万元、320,776.12万元和314,157.84万元，占负债总额的比例分别为14.79%、15.74%和14.83%，银行授信余额较为充足。

5、应付债券

最近三年末，融资人应付债券分别为675,804.30万元、659,105.25万元和597,833.49万元，占负债总额的比例分别为43.94%、32.33%和28.23%。

截至2021年末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

序号	融资品种	起息日	到期日	账面价值
----	------	-----	-----	------

序号	融资品种	起息日	到期日	账面价值
1	公司债	2018.06.22	2023.06.22	59,771.18
2	公司债	2018.11.23	2023.11.23	53,980.06
3	公司债	2019.03.06	2024.03.06	79,646.43
4	公司债	2019.11.27	2024.11.27	49,862.13
5	公司债	2020.03.31	2025.03.31	99,558.81
6	债融	2020.11.16	2023.11.16	29,864.35
7	公司债	2021.02.09	2024.02.09	49,813.43
8	公司债	2021.06.25	2026.06.25	99,480.42
9	公司债	2021.08.30	2024.08.30	19,877.88
10	公司债	2021.12.27	2024.12.27	39,640.00
11	公司债	2021.11.26	2023.11.26	3,996.79
12	公司债	2021.12.2	2023.12.2	2,855.40
13	公司债	2021.12.24	2023.12.24	1,211.25
14	公司债	2021.10.22	2023.10.22	5,824.32
15	公司债	2021.11.19	2023.11.19	778.29
16	公司债	2021.11.11	2023.11.11	1,672.76
				597,833.49

6、长期应付款

最近三年末，融资人长期应付款金额分别为114,937.65万元、141,119.39万元和212,384.51万元，占负债总额的比例分别为7.47%、6.92%和10.03%。公司长期应付款主要包括财政局偿债准备金等专项应付款以及其他长期应付款。截至2021年末，长期应付款明细如下：

项 目	期末余额（万元）
应付融资租赁款	124,308.29
专项应付款	88,076.22
合计	212,384.51

。

融资人详细负债分析请见“（五）有息负债分析”。

(二) 利润表分析

项目	2022年1-6月	2021年度/末	2020年度/末	2019年度
一、营业收入	96,104.00	143,313.16	151,786.61	124,119.12
二、营业总成本	74,920.71	128,426.96	127,999.90	110,978.24
其中：营业成本	63,619.09	98,861.05	107,098.26	89,325.42
营业税金及附加	543.83	1,035.48	765.87	215.69
管理费用	1,362.47	3,193.79	2,840.23	2,780.95
财务费用	9,395.32	25,336.65	17,295.54	19,108.97
加：其他收益	-	36,002.42	11,086.18	13,247.26
投资收益	565.89	1,290.57	852.39	91.5
公允价值变动收益	-762.71	-2,413.65	6,088.70	12,857.22
信用减值损失	-3,245.83	-885.59	-	-
资产减值损失	-	-	-255.25	-452.79
资产处置收益	-	-26.53	0.19	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,740.65	48,853.40	41,558.94	38,431.28
加：营业外收入	1.13	-	0.75	-
减：营业外支出	865.40	996.14	719.89	10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,876.38	47,857.26	40,839.79	38,421.28
减：所得税费用	5,390.04	12,014.08	9,991.01	8,451.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,486.34	35,843.18	30,848.78	29,969.36
六、其他综合收益的税后净额	-	-9,170.14	-	-
七、综合收益总额	11,486.34	26,673.04	30,848.78	29,969.36

1、营业收入分析

最近三年，融资人营业收入分别为124,119.12万元、151,786.61万元和143,313.16万元，净利润分别是29,969.36万元、30,848.78万元和35,843.18万元。经营状况和盈利能力较好。

2、期间费用分析

单位：万元，%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
销售费用	-	-	-
管理费用	3,193.79	2,840.23	2,780.95
财务费用	25,336.65	17,295.54	19,108.97
期间费用合计	28,530.44	20,135.77	21,889.92

营业收入	143,313.16	151,786.61	124,119.12
占营业收入的比重	19.91	13.27	17.64

最近三年，融资人期间费用金额分别为 21,889.92 万元、20,135.77 万元和 28,530.44 万元，占营业收入的比重分别为 17.64%、13.27%和 19.91%。报告期内，融资人期间费用占营业收入比重较大，主要系因债券融资、融资租赁及银行借款等渠道融资规模较大，融资人财务费用金额较大所致。

最近三年，融资人管理费用分别为 2,780.95 万元、2,840.23 万元和 3,193.79 万元，主要包括工资、办公经费、差旅经费及工会经费等。

最近三年，融资人财务费用分别为 19,108.97 万元、17,295.54 万元和 25,336.65 万元。

4、重大投资收益和政府补助分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	1,290.57	852.39	91.50
政府补助	36,002.42	11,086.18	13,247.26

最近三年，融资人投资收益分别为 91.50 万元、852.39 万元和 1,290.57 万元，整体金额不大。2021 年度，投资收益较高主要系债权投资在持有期间的利息收入。

最近三年，融资人政府补助金额分别为 13,247.26 万元、11,086.18 万元和 36,002.42 万元，主要系因从事工程施工和土地整治开发业务，融资人收到的綦江区财政局支付的税收返还、营运资金补贴以及稳岗补贴等。最近三年，融资人政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地出让金返还	-	1,271.96	-
税收返还	-	2,000.00	8,645.64
招商引资补助	-	-	-
营运资金补贴	36,000.00	7,814.00	4,600.00
稳岗补贴	2.42	0.22	1.62
合计	36,002.42	11,086.18	13,247.26

（三）现金流量分析

渝南公司	2022年1-6月	2021年度/末	2020年度/末	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	81,438.10	65,951.86	90,983.08	69,704.77
收到的税费返还	-	-	2,000.00	2,483.90
收到其他与经营活动有关的现金	344,966.31	787,927.79	364,533.38	232,671.49
经营活动现金流入小计	426,404.41	853,879.65	457,516.46	304,860.16
购买商品、接受劳务支付的现金	84,471.69	38,182.89	31,595.10	55,867.25
支付给职工以及为职工支付的现金	688.85	1,362.98	1,214.74	1,375.58
支付的各项税费	2,213.53	594.19	9,279.53	6,194.31
支付其他与经营活动有关的现金	291,851.97	672,148.35	543,282.49	259,462.07
经营活动现金流出小计	379,226.03	712,288.41	585,371.87	322,899.21
经营活动产生的现金流量净额	47,178.38	141,591.24	-127,855.42	-18,039.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	565.89	5,606.42	1,532.72	50
取得投资收益收到的现金	1.78	1,515.85	872.69	91.5
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	7.67	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,070.47	-	14,178.08	-
投资活动现金流入小计	1,638.15	7,122.27	16,591.17	141.5
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,860.93	8,363.54	3,773.63	6,750.93
投资支付的现金	5,500.00	5,507.40	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,150.49	-	1,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.53	-	1,333.00	-
投资活动现金流出小计	49,511.96	13,870.94	6,106.63	6,750.93
投资活动产生的现金流量净额	-47,873.81	-6,748.68	10,484.54	-6,609.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	106,312.92	-
取得借款收到的现金	465,370.54	479,060.19	235,300.00	73,500.00
发行债券收到的现金	-	-	129,460.00	129,143.20
收到其他与筹资活动有关的现金	13,431.80	34,868.51	8,763.62	907.1
筹资活动现金流入小计	478,802.34	513,928.70	479,836.55	203,550.30
偿还债务支付的现金	462,767.60	501,038.18	215,625.24	129,775.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,591.25	105,895.63	97,971.45	87,979.41
支付其他与筹资活动有关的现金	5,650.95	59,743.53	42,587.63	18,355.16
筹资活动现金流出小计	534,009.80	666,677.34	356,184.31	236,109.56
筹资活动产生的现金流量净额	-55,207.47	-152,748.64	123,652.23	-32,559.26
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	-55,902.89	-17,906.07	6,281.35	-57,207.74
加：期初现金及现金等价物余额	110,660.84	128,566.91	122,285.56	179,493.30

六、期末现金及现金等价物余额	54,757.95	110,660.84	128,566.91	122,285.56
----------------	-----------	------------	------------	------------

1、经营活动产生的现金流量

最近三年，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-18,039.06万元、-127,855.42万元和141,591.24万元。报告期内，融资人经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要是2021年融资人政府补助、与经营活动相关的单位往来款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,609.43万元、10,484.54万元和-6,748.68万元。2019年度和2021年度，融资人投资活动产生的现金流量净流出，主要系融资人因为自有在建项目科创中心的投入所致。2020年度，融资人投资活动产生的现金流量净流入，主要系因合并范围增加而收到其他与投资活动有关的现金所致。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年，融资人筹资活动产生的现金流净额分别为-32,559.26万元、123,652.23万元和-152,748.64万元。2020年度，融资人筹资活动产生的现金流净额较上年末大幅增加，主要系发行“20渝南01”10亿元所致。2021年度，融资人筹资活动产生的现金流净额为负，主要系偿还“14渝南债”、“16渝南资产PPN001”、“16渝南资产PPN002”和“16渝南01”所致。整体来看，公司筹资活动产生的现金流量各项指标相互匹配，各项指标与资产规模和投融资计划相适应。

目前，融资人与国家开发银行、建设银行、招商银行、中信银行、民生银行、重庆银行、重庆农村商业银行等国内大型金融机构保持良好的合作关系，企业信誉良好，具有较强的筹资能力和债务偿付能力。融资人的现金流量结构合理，运营情况运行良好，获取现金的能力较强，有充裕的现金满足债务偿付的资金需求。

（四）财务指标

财务指标	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率（倍）	2.91	2.93	3.96
速动比率（倍）	2.49	2.42	3.35
资产负债率（%）	48.25	47.49	47.65
利息保障倍数	3.06	2.78	2.44

1、偿债能力分析

最近三年末，融资人流动比率分别为3.96、2.93和2.91，速动比率分别为3.35、2.42和2.49。报告期内，融资人流动比率和速动比率呈现波动趋势，但整体水平较高，显示其短期偿债能力较强。最近三年末，融资人资产负债率分别为47.65%、47.49%和48.25%，总体保持较低水平。

最近三年，融资人的利息保障倍数分别为2.44、2.78和3.06。报告期内，融资人利息保障倍数保持稳定，息税前利润能够覆盖利息支出。

融资人经营状况良好，始终保持良好的资信水平，与国家开发银行、建设银行、招商银行、中信银行、民生银行、重庆银行、重庆农村商业银行等多家金融机构建立了长期的良好合作关系。

（五）有息负债分析

截至2022年9月末，融资人存续有息负债余额为158.89亿元，具体情况如下：

（1）期限结构

到期时间	到期金额（万元）	占比
2022年	21,384.83	1.4%
2023年	321,355.84	20.9%
2024年	311,554.84	20.3%
2025年	299,256.93	19.5%
2026年及以后	582,650.95	37.9%
总计	1,536,203.39	100.0%

融资人整体债务结构以中长期债务为主。2022-2024年到期的有息债务为65.4亿元，占总息有息债务的42.6%，信托期限内融资人的债务到期偿付压力尚可。

（2）融资类型

融资类型	余额（万元）	占比
债券	740,000.00	48.2%
银行	535,599.05	34.9%
融资租赁	109,954.34	7.2%
债权融资计划	80,000.00	5.2%
信托	69,850.00	4.5%
其他	800.00	0.1%
总计	1,536,203.39	100.0%

融资人有息负债以债券、银行融资为主。债券融资74亿，占比48.2%；银行融资53.6亿，占比34.9%，此外融资人还有11亿融资租赁、8亿债权融资计划（渤海银行3

亿、富滇银行5亿）、7亿信托融资（五矿信托4.99亿、中建投信托1.99亿）。

融资人共在2家信托机构有存续融资，平均融资余额为3.49亿元。

除债券融资以外，融资人共在31家机构有存续融资，非标融资总额79.6亿元，其中包括金融机构21家，金融机构融资总额72.4亿，平均融资余额3.45亿；融资人在本地金融机构融资余额合计62.3亿，占金融机构融资总额的86%，受本地机构支持力度较高。

（3）集中度

融资机构	余额（万元）	占比
富滇银行	116,500.00	14.6%
农商行	115,985.00	14.6%
中国农业发展银行	73,782.03	9.3%
工商银行	71,589.42	9.0%
五矿信托	49,910.00	6.3%
三峡银行	46,900.00	5.9%
广发银行	39,075.00	4.9%
渤海银行	30,000.00	3.8%
农业银行	25,337.60	3.2%
华夏银行	23,930.00	3.0%
合计	593,009.05	74.5%

融资人按集中度归集的融资余额前十名机构如上表所示，包括9家银行与1家信托。前十名机构的合计融资余额为59.3亿元，占全部非标融资的74.5%，融资人非标融资以银行为主，融资成本较低。。

四、其他重要情况

（一）征信情况

根据渝南资产截至2022年9月7日的征信报告，融资人共在38家金融机构办理过信贷业务，目前在12家金融机构的业务仍未结清，当前借贷交易余额为20.55亿元，无不良和违约情况。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2006	38	12	2014

借贷交易		担保交易	
余额	205505.74	余额	36200
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

相关还款责任余额合计 49.2 亿元，无关注与不良类。

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	951389.33	64	491970.83	0	0
合计	0	0	0	951389.33	64	491970.83	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	8500	36	102000	0	0
合计	8500	36	102000	0	0

（二）对外担保情况

截止 2022 年 8 月末，公司对外担保余额 59.6 亿元，占净资产的 26.2%。被担保方均为国有企业，或有负债风险较低。

具体情况如下：（单位：万元）

债权人	被担保方	担保方式	担保期限	8 月末余额
农业发展银行綦江支行	重庆綦嵘实业有限公司	抵押担保	2016. 3. 22-2036. 2. 22	18600
			2016. 4. 29-2036. 2. 24	18600
			2017. 3. 15-2036. 2. 24	9300
三峡银行綦江支行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2018. 11. 30-2022. 12. 29	51000
富滇银行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2020. 4. 9-2023. 4. 8	19360
高新区租赁	重庆綦嵘实业有	保证担保	2021. 11. 24-2024. 11. 24	6135

	限公司			
三峡银行綦江支行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2022.1.28-2025.1.28	25000
三峡银行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2022.4.29-2030.4.29	15000
广发银行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2022.5.22-2023.5.22	12,000
广发银行	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2022.6.2-2023.6.2	18,000
银海租赁	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2022.6.16-2025.6.16	6,000
西政创新	重庆綦嵘实业有限公司	保证担保	2021.8.13-2024.8.13	0
三峡银行綦江支行	重庆市綦江区东部新城开发建设 有限公司	保证担保	2018.11.30-2022.7.28	0
河南九鼎金融租赁股份有限公司	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2020.06.23-2025.06.23	12000
冀银金融租赁股份有限公司	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2020.06.29-2025.06.29	10200
兴业银行	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2022.01.25-2032.01.25	5700
长安信托	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2022.05.11-2024.05.11	18000
广发银行	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2022.05.27-2023.05.27	4900
国开行	重庆市綦江区城市建设投资有限 公司	保证担保	2022.05.27-2023.05.28	13000
中国光大银行股份有限公司重庆分行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2020.7.29-2022.7.29	0
贵阳贵银金融租赁有限责任公司	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2020.12.25-2024.12.25	5625
农业银行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2016.5.31-2026.3.20	24500
哈银金融租赁有限责任公司	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2020.6.16-2025.6.15	10250
			2021.1.29-2026.1.29	11750
华夏金融租赁有限公司	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2020.6.23-2025.6.23	9750

广发银行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2022.1.6-2023.1.6	5000
重庆银行綦江支行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2022.5.18-2025.5.18	30000
进出口银行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2022.5.20-2032.5.19	38000
国开行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2022.5.31-2042.5.20	21224
光大银行	重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	保证担保	2022.7.22-2023.7.22	6000
中交融资租赁	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2021.6.28-2024.6.28	6874
天银金融租赁股份有限公司	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2021.6.24-2024.6.24	6913
西部信托有限公司	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2021.7.23-2024.7.22	30000
广东粤海租赁	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2021.8.10-2024.8.10	11499
广发银行	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2022.3.20-2023.3.19	6700
河南九鼎金融租赁	重庆市南州水务（集团）有限公司	保证担保	2022.3.20-2025.3.20	9255
国家开发银行股份有限公司重庆分行	重庆綦江交通实业（集团）有限公司	保证担保	2020.8.19-2040.8.19	30000
			2020.9.21-2040.8.19	29000
华夏银行	重庆綦江交通实业（集团）有限公司	保证担保	2021.3.23-2024.3.24	9900
海通恒信国际租赁股份有限公司	重庆綦江交通实业（集团）有限公司	保证担保	2022.6.6-2027.6.6	7000
湖北金租	重庆宏光公路建设开发有限公司	保证担保	2021.1.25-2024.1.25	5000
海通恒信国际租赁股份有限公司	重庆宏光公路建设开发有限公司	保证担保	2021.3.26-2026.3.23	7188
海通恒信国际租赁股份有限公司	重庆宏光公路建设开发有限公司	保证担保	2021.7.29-2026.7.29	4584
远东租赁	重庆宏光公路建	保证担保	2021.10.25-2024.10.25	663

	设开发有限公司			
重庆银行綦江支行	重庆宏光公路建设开发有限公司	保证担保	2021.12.21-2024.12.21	6700

（三）涉诉情况

经过全国法院被执行人信息查询系统查询，截至2022年7月14日，公司无被执行信息。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) search interface. The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 重庆市渝南资产经营有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: vfff

 The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 重庆市渝南资产经营有限公司 相关的结果。' (No results found for Chongqing Yunnan Asset Management Co., Ltd. within the national court system including local courts at all levels.)

（四）资本市场情况

1、发债情况

截至2022年10月15日，公司存续债券余额为74亿元，明细如下（单位：亿元）

债券简称	上市日	到期日	债券余额	票面	募集类型
19 渝南 02	2019-12-03	2024-11-27	5.0	7.3	私募
20 渝南 01	2020-04-03	2025-03-31	10.0	7.0	私募
18 渝南 01	2018-07-04	2023-06-22	6.0	7.4	私募
18 渝南 02	2018-12-10	2023-11-23	6.0	7.5	私募
21 渝南 01	2021-02-19	2024-02-09	5.0	7.5	私募
19 渝南 01	2019-03-18	2024-03-06	3.5	7.5	私募
22 渝南资产 PPN002	2022-05-05	2025-04-29	5.0	7.2	私募
21 渝南 02	2021-07-01	2026-06-25	10.0	6.8	私募
21 渝南 03	2021-09-06	2024-08-30	2.0	6.0	公募
21 渝南 05	2021-12-30	2024-12-27	4.0	6.8	公募
22 渝南 01	2022-03-16	2025-03-11	7.5	6.8	私募
22 渝南资产 PPN001	2022-04-28	2027-04-27	10.0	7.4	私募
合计			74.0		

融资人于2022年新增发行两笔债券，分别为22渝南01与22渝南资产PPN001，金额共计17.5亿元。

2、评级情况

2022年1月6日，中诚信国际给与AA评级，评级展望稳定。



China Chengxin International Credit Rating Co., Ltd.

信用等级通知书

信评委函字 [2022]0044M 号

重庆市渝南资产经营有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为**AA**，评级展望为稳定。该信用评级结果有效期为2022年01月06日至2023年01月05日。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二二年一月六日



五、总体评价

融资人是依法设立的地方国有公司，是重庆市綦江区城市基础设施和负责投融资业务的重要主体之一，且为綦江区资产规模最大的主体，在重庆綦江区城市基础设施建设和土地整理业务具有垄断地位。公司近年来融资渠道通畅，整体经营情况良好。

第三部分 连带责任担保人-重庆市綦江区城市建设投资有限公司

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

名称	重庆市綦江区城市建设投资有限公司
法定代表人	赵红
住所	重庆市綦江区文龙街道办事处通惠大道二号桥左侧100米
设立日期	2012-11-22
注册资本	50,000万(元)
统一社会信用代码	91500222056479639D
经营范围	许可项目：可承担綦江区范围内的政府公益性项目建设管理的代理业务，房地产开发（凭资质证书执业），市政公用工程（不含桥梁）的建设监理，从事建筑相关行业（凭资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：城市建设项目管理及工程建设管理咨询，房屋租赁，农业开发；旅游开发；销售：建材（不含危险化学品）；水利开发，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），停车场服务，养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）重大事项变更

1、近5年股权结构方面是否发生重大变更

（√）有，具体说明如下：

根据2022年8月17日重庆市綦江区城市建设投资有限公司（以下简称“本公司”）出具的《股东决定》，同意将重庆市綦江区国有资产监督管理委员会持有的10000万元股权（占比20%）转让给重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司（以下简称“东开公司”）。股权转让后，本公司控股股东及实际控制人仍为重庆市綦江区国有资产监督管理委员会。

本次股权变更后，担保人重庆市綦江区城市建设投资有限公司（以下简称“綦江城投”或“担保人”）控股股东及实际控制人仍然为重庆市綦江区国有资产监督管理委员会，股权结构如下图所示：



从股权关系来看，担保人的控股股东与实际控制人仍为綦江区国资委。

() 无。

2、近 5 年实际控制人是否发生变更

() 有，

(√) 无。

3、近 5 年主营业务及商业模式是否发生重大变更

() 有，具体说明如下：

(√) 无。

4、近 5 年来重大资产重组、对外投资和并购的情况

() 有。

(√) 无。

(三) 公司治理

1、出资人

出资人是重庆市大足区人民政府。出资人主要职权为：制定公司章程；授权、提名或任命、委派或更换代表出任公司董事和监事，并在董事会成员中指定董事长，决定董事的报酬事项，批准董事会的报告；决定公司的经营方针和投资计划，有权查阅董事会会议记录和公司财务报告；依照法律、法规及章程的规定获得股利；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；决定公司合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券；公司终止，依法取得公司的剩余财产；法律、法规及本公司章程赋予的其他权利。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，其中 4 名董事由出资人委派或更换，1 名职工代表董事由公司职工大会选举或更换，设董事长 1 名。董事每届任期三年，任期届满可以

连任。董事会主要职权为：执行出资人的决议，并向出资人报告工作；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或减少注册资本、章程修改以及公司合并、分立和解散方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任和解聘公司经理，根据经理的提名聘任或解聘公司副经理、财务负责人；制定公司的基本管理制度；法律、法规或公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设立监事会，由5名监事组成，其中3名监事由出资人委派或更换，2名职工代表监事由公司职工大会选举或更换，监事每届任期3年，任期届满可以连任。监事会主席由国资监管机构从监事会成员中指定。监事会主要职权为：检查公司财务；对董事、总经理履行职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理的行为损害公司的利益时，要求予以纠正，必要时向国家有关主管机关报告；公司章程规定或法律、法规赋予的其他职权。

4、高级管理人员

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘，董事可受聘兼任总经理。总经理对董事会负责，主要职权为：主持公司的经营管理工作；组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置的方案；拟定公司基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；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；拟定公司职工的工资、福利、奖惩制度，决定公司员工的聘用和解聘；公司章程规定或董事会授予的其他职权。

二、经营情况

（一）主营业务概况

公司是綦江区重要的政府性项目实施主体，主要在綦江区东部新城及綦江区政府授权的其他区域内从事基础设施建设、土地整理开发以及国有资产运营业务。公司营业收入主要来源于基础设施建设业务和土地整理开发业务，另有少量以自有房屋出租形成的租金收入、安置房收入及商品销售收入，规模较小对营业收入贡献较为有限。

2021年，该公司各板块业务均实现了增长，当年实现营业收入6.66亿元，较上年增长16.96%；综合毛利率为20.34%，主要受房屋修缮导致经营性物业租赁业务毛利率水平下降，同时新增的安置房销售以及商品销售业务毛利率水平较低等因素影响，全年综合毛利率较上年降低0.72个百分点。受益于结算进度的加快，2021年代建项目和土地平整业务收入分别较上年增长5.72%和1.65%至4.28亿元和1.66亿元；由于确认公

租房收益权收入，2021年经营性物业租赁收入较上年增加2905.58万元；此外，由于一次性出售以前年度购入的安置房以及新开拓生鲜配送业务，2021年新增安置房销售以及商品销售收入合计3984.28万元。

近年来公司营业收入及毛利润情况（单位：万元、%）

业务类型	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入小计	66569.9	100%	57047.1	100%	62947.4	100%
代建项目收入	42825.6	64.33%	40507.5	71.01%	40071.5	63.66%
土地平整出让收入	16602.4	24.94%	16332.9	28.63%	22465.7	35.69%
租赁收入	3112.3	4.68%	206.7	0.36%	410.2	0.65%
安置房销售收入	2162.6	3.25%	-	0.00%	-	0.00%
销售商品收入	1821.6	2.74%	-	0.00%	-	0.00%
技术服务	45.4	0.07%	-	0.00%	-	0.00%
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
毛利润小计	13538.8	20.34%	12012.0	21.06%	13635.3	21.66%
代建项目成本	8894.5	13.36%	8413.1	14.75%	8904.8	14.15%
土地平整出让成本	3448.2	5.18%	3392.2	5.95%	4320.3	6.86%
租赁成本	906.6	1.36%	206.7	0.36%	410.2	0.65%
安置房销售成本	204.5	0.31%	-	0.00%	-	0.00%
销售商品成本	39.5	0.06%	-	0.00%	-	0.00%
技术服务	45.4	0.07%	-	0.00%	-	0.00%

（二）营业收入板块

1、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务由公司本部及子公司方金公司负责，项目具体类型包括：路网建设、防洪排涝工程、绿化、安置房项目等。公司基础设施建设业务主要采用委托代建模式。公司基础设施建设业务模式与2020年保持一致。根据公司与重庆綦发城市建设发展有限公司（简称“綦发公司”）1签订的《项目委托代建协议书》，綦发公司将綦江区内的基础设施建设项目委托给公司开发建设，建设资金由公司自行筹集，每年末公司向綦发公司提供成本核算明细，由綦发公司按照开发成本加计30%的收益作为工程款支付给公司。

公司持续推进綦江区环城大道建设转关口大桥段工程、綦江区新街子上山道路工程、沙溪滨河路（沙溪小学至奥源水晶城段）建设工程等项目的建设，同时新开工了綦江中学地下通道等项目。截至2021年末，上述在建项目计划总投资额2.88亿元，已完成投资1.36亿元。除上述项目外，公司计划新开工食品园区基础设施建设、天海星大健康项目边坡治理项目和綦登路二期3个项目，计划总投资为2.92亿元。

截至 2021 年末公司主要在建项目情况（单位：万元）

在建项目名称	计划总投资	建设周期	已完成投资
綦江区环城大道建设转关口大桥段工程	16750	2019.05-2022.05	8388.85
綦江区新街子上山大道	3076.27	2019.10-2022.10	1342.58
沙溪滨河路（沙溪小学至奥源水晶城段）建设工程（第二次）项目	5502.44	2019.10-2022.06	3802.7
綦江中学地下通道	3450	2021.09-2022.10	50.24
小计	28778.71	--	13584.37

截至 2021 年末公司主要拟建项目情况（单位：万元）

拟建项目名称	计划总投资	计划开工时间
食品园区基础设施建设	7400.00	2022年8月
天海星大健康项目边坡治理项目	1800.00	2022年8月
綦登路二期	20000.00	2022年8月
小计	29200.00	--

2、土地开发整理业务

公司持续推进綦江区的土地一级开发，业务模式未有调整。根据公司与綦江区东部新城管委会签订的《重庆市綦江区土地整理开发项目委托协议书》，公司通过自有资金进行相关地块的土地开发，并支付土地开发产生的土地征用、拆迁、安置等费用，每年末公司向綦江区东部新城管委会提供成本核算明细，綦江区东部新城管委会按照开发工作量及对应发生的开发成本加计 30% 的收益支付给公司。

公司根据綦江区建设发展需求开展土地整理业务，受政府土地规划影响，年度间公司土地开发整理面积及投入规模有所波动。2021 年，公司土地开发整理板块投资额为 1.81 亿元；整理土地面积为 185.67 亩；当年确认土地整理收入 1.66 亿元，受结算进度影响，2022 年第一季度公司并未确认土地整理收入。截至 2021 年末，该公司已完成整理待移交土地面积 5093 亩，主要集中于思南片区，均为商住用地，实际已投入 30.01 亿元。此外，公司拟开发食品园区工业园区二期地块，涉及面积约 1500 亩，计划总投资 6.00 亿元。

公司除从事土地开发外，还有一定规模的土地资产，截至 2021 年末，公司拥有使用权的土地共计 12 宗，占地面积 2656.56 亩，土地账面价值 62.58 亿元，均已取得国有土地使用权，用地性质主要为综合用地；其中有 2 宗、占地面积 415.45 亩、账面价值为 9.79 亿元的土地已抵押。

3、其他重大项目

公司持续推进经营性项目建设。截至 2021 年末，公司主要在建的经营性项目包括会务培训中心、王良同志纪念馆暨红色文化思想教育基地和渝南综合物流园 B 区项目，项目计划总投资 16.27 亿元，截至 2021 年末已投资 1.12 亿元。上述项目以公司为建设主体进行筹资兴建，建设完成后由公司通过物业租售、培训收费、会务收费等方式实现收益。

截至 2021 年末公司主要经营性项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	已投资	建设周期
会务培训中心	25000.00	4147.72	2021.5-2022.8
王良同志纪念馆暨红色文化思想教育基地	20000.00	7081.98	2020.11-2022.11
渝南综合物流园 B 区项目	117708.74	4.85	2021.9-2023.9
合计	162708.74	11234.55	

三、财务情况

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022. 6. 30	2021. 12. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
流动资产：				
货币资金	58,948.71	11,433.60	74,811.60	96,559.40
应收票据				1,436.00
应收账款	2,286.47	1,975.80	153.00	231.40
预付款项	581.25	818.80	571.30	
其他应收款	367,557.95	339,396.10	476,138.80	584,343.50
存货	1,214,127.64	1,212,038.40	1,125,496.00	1,027,522.40
其他流动资产		5.20		
流动资产合计	1,643,502.02	1,565,668.00	1,677,170.70	1,710,092.70
非流动资产：				
债权投资	1,171.20	20,385.00		
可供出售金融资产			5,676.00	5,676.00
长期股权投资	8,218.77	7,042.80	1,920.30	
投资性房地产	43,945.88	13,910.50	13,869.20	6,437.60
固定资产	453.99	440.10	547.40	651.00
其他权益工具投资		1,176.00		
其他非流动金融资产		250.00		
无形资产	41,724.03	41,724.00	43,929.70	
长期待摊费用				12.60
递延所得税资产	3,738.98	3,732.70	797.00	839.30
其他非流动资产	250.00		25,000.00	25,250.00
非流动资产合计	99,502.84	88,661.00	91,739.50	38,866.50
资产总计	1,743,004.86	1,654,329.00	1,768,910.20	1,748,959.20
流动负债：				
短期借款	10,350.00	5,950.00	12,000.00	
应付票据		235.00		
应付账款	6,539.20	3,560.90	5,387.70	3,287.70
预收款项	104,780.41	15.30	70,392.20	
应交税费	69,212.72	66,598.90	61,692.20	56,934.90
其他应付款	179,745.45	214,574.60	416,247.70	530,573.20
其中：应付利息		610.20	260.60	2,785.30
应付股利		4.80	4.80	4.80
合同负债		83,259.90		
一年内到期的非流动负债	21,220.00	36,735.00	119,416.00	37,365.00
其他流动负债	3,642.05	6,664.80		
流动负债合计	395,489.83	417,594.40	685,135.80	628,160.70

非流动负债：				
长期借款	370,743.00	264,667.00	271,525.00	325,520.00
应付债券	61,537.48	59,427.60	49,801.00	49,700.00
长期应付款	43,110.00	43,832.00	52,609.00	46,554.80
递延所得税负债	772.51	772.50	762.20	699.80
非流动负债合计	476,162.99	368,699.10	374,697.20	422,474.70
负债合计	871,652.82	786,293.50	1,059,833.00	1,050,635.40
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	713,507.16	713,507.20	579,939.30	579,939.30
盈余公积	16,180.15	16,180.20	14,531.00	12,902.70
未分配利润	59,760.38	56,285.40	57,650.20	48,710.10
归属于母公司所有者权益合计	839,447.69	835,972.70	702,120.50	691,552.10
少数股东权益	31,904.35	32,062.80	6,956.70	6,771.70
所有者权益（或股东权益）合计	871,352.04	868,035.50	709,077.20	698,323.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,743,004.86	1,654,329.00	1,768,910.20	1,748,959.20

2、合并利润表

单位：元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
一、营业总收入	34,923.04	66,569.90	57,047.10	62,947.40
其中：营业收入	34,923.04	66,569.90	57,047.10	62,947.40
二、营业总成本	29,894.26	60,075.20	47,038.70	55,902.40
其中：营业成本	27,365.12	53,031.10	45,035.10	49,312.10
税金及附加	106.92	330.10	219.20	2,560.80
管理费用	999.93	2,443.70	2,558.30	2,021.50
财务费用	1,422.29	4,270.10	-773.90	2,008.10
其中：利息费用	-	4,367.00	3,200.20	5,267.50
利息收入	-	439.30	4,039.50	3,264.00
加：其他收益		8,390.00	7,600.00	7,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）		699.20	-67.10	2,056.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		82.50	-67.10	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		18.40		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		41.30	249.50	943.70

资产减值损失（损失以“－”号填列）			169.30	-462.80
资产处置收益（损失以“－”号填列）			4.50	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,028.77	15,643.70	17,964.50	17,082.20
加：营业外收入	7.26	7.20	40.10	8.20
减：营业外支出	30.14	39.60	171.60	80.80
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,005.89	15,611.30	17,833.10	17,009.60
减：所得税费用	1,624.62	2,417.10	2,931.30	2,666.70
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,381.28	13,194.20	14,901.80	14,342.90
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		13,194.20	14,901.80	14,342.90
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		13,520.20	14,716.90	14,388.80
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-326.00	185.00	-45.90
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	3,381.28	13,194.20	14,901.80	14,342.90
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	3,381.28	13,520.20	14,716.90	14,388.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-326.00	185.00	-45.90

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
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	5,010.16	85,236.40	111,790.40	35,761.00
收到的税费返还	81.89			
收到其他与经营活动有关的现金	162,152.47	103,913.60	34,786.80	190,476.20
经营活动现金流入小计	167,244.52	189,150.00	146,577.20	226,237.20
购买商品、接受劳务支付的现金	4,300.71	93,765.10	53,082.20	72,789.90
支付给职工以及为职工支付的现金	398.17	530.80	502.20	580.50

支付的各项税费	244.47	1,264.10	113.20	249.70
支付其他与经营活动有关的现金	220,396.76	49,308.60	84,165.60	285,055.60
经营活动现金流出小计	225,340.11	144,868.60	137,863.20	358,675.80
经营活动产生的现金流量净额	-58,095.59	44,281.40	8,713.90	-132,438.60
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		25,000.00	250.00	20,000.00
取得投资收益收到的现金	0.46	686.70	12.60	2,056.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5.00	
收到其他与投资活动有关的现金		13,355.00		
投资活动现金流入小计	0.46	39,041.70	267.70	22,056.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,598.33	59.10	41,344.80	625.40
投资支付的现金	76.77	3,090.00	9,093.30	
支付其他与投资活动有关的现金		32,540.00	6,500.00	
投资活动现金流出小计	4,675.10	35,689.10	56,938.20	625.40
投资活动产生的现金流量净额	-4,674.64	3,352.70	-56,670.50	21,430.90
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	2,109.90			
取得借款收到的现金	140,319.00	199,022.80	78,130.00	158,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,240.87	-	40,000.00	
筹资活动现金流入小计	172,669.77	199,022.80	118,130.00	158,800.00
偿还债务支付的现金	33,199.28	268,480.00	38,415.00	85,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,367.48	29,168.30	31,548.50	25,452.20
支付其他与筹资活动有关的现金	7,817.68	11,421.50	28,457.80	
筹资活动现金流出小计	62,384.43	309,069.80	98,421.20	110,952.20
筹资活动产生的现金流量净额	110,285.34	-110,047.10	19,708.80	47,847.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	
五、现金及现金等价物净增加额	47,515.11	-62,413.00	-28,247.80	-63,159.80
加：期初现金及现金等价物余额	5,898.60	68,311.60	96,559.40	159,719.20
六、期末现金及现金等价物余额	53,413.71	5,898.60	68,311.60	96,559.40

（二）资产负债结构分析

近三年担保人公司主要资产构成情况：

单位：万元

项目	2021	占比	2020	占比	2019	占比
货币资金	11433.6	0.7%	74811.6	4.2%	96559.4	5.5%
应收票据		0.0%		0.0%	1436.0	0.1%
应收账款	1975.8	0.1%	153.0	0.0%	231.4	0.0%
预付款项	818.8	0.0%	571.3	0.0%		0.0%

其他应收款	339396.1	20.5%	476138.8	26.9%	584343.5	33.4%
存货	1212038.4	73.3%	1125496.0	63.6%	1027522.4	58.8%
其他流动资产	5.2	0.0%		0.0%		0.0%
流动资产合计	1565668.0	94.6%	1677170.7	94.8%	1710092.7	97.8%
债权投资	20385.0	1.2%		0.0%		0.0%
可供出传金融资产		0.0%	5676.0	0.3%	5676.0	0.3%
长期股权投资	7042.8	0.4%	1920.3	0.1%		0.0%
投资性房地产	13910.5	0.8%	13869.2	0.8%	6437.6	0.4%
固定资产	440.1	0.0%	547.4	0.0%	651.0	0.0%
其他权益工具投资	1176.0	0.1%		0.0%		0.0%
其他非流动金融资产	250.0	0.0%		0.0%		0.0%
无形资产	41724.0	2.5%	43929.7	2.5%		0.0%
长期待摊费用		0.0%		0.0%	12.6	0.0%
递延所得税资产	3732.7	0.2%	797.0	0.0%	839.3	0.0%
其他非流动资产		0.0%	25000.0	1.4%	25250.0	1.4%
非流动资产合计	88661.0	5.4%	91739.5	5.2%	38866.5	2.2%
资产总计	1654329.0	100%	1768910.2	100%	1748959.2	100%

从构成来看，公司资产以流动资产为主，这与公司主营业务为基础设施建设业务和土地整理开发业务特点有关，公司流动资产主要为存货、其他应收款。

(1) 货币资金

公司货币资金主要为银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金系银行承兑汇票保证金。

项目	2021年12月3日	2020年12月31日
库存现金	623.61	70.71
银行存款	111,985,334.79	748,115,844.31
其他货币资金	2,350,000.00	
合计	114,335,958.40	748,115,915.02

(2) 应收账款

应收账款主要为应收结算款，排名前五情况表，单位：元

单位名称	账面余额	账龄	占应收款总额的比例 (%)
重庆市綦江区地产有限公司	6,548,933.03	一年以内	33.15%
重庆市綦江区规划局	1,351,680.00	2-3年	6.84%
泰江区古南中学食堂	1,484,190.90	一年以内	7.51%
重庆市綦江区住房保障中心	825,835.68	一年以内	4.18%
重庆南州旅游开发建设投资(集团)有限公司	911,673.84	一年以内	4.61%
合计	11,122,313.45	—	56.29%

(3) 其他应收款

公司其他应收款主要为与政府部门和地方国企之间的往来款及资金拆借款，排名前五情况表，单位：元

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
華江县通惠建设开发有限公司	1,352,964,552.23	1年以内、1-2年	39.86%
重庆市綦江区财政局	358,819,082.62	1年以内	10.57%
重庆市綦江区食品园区建设开发有限公司	932,353,118.00	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	27.47%
重庆南州旅游开发建设投资(集团)有限公司	200,000,000.00	4-5年	5.89%
重庆市綦江区东部新城管理委员会	122,466,614.28	1年以内	3.61%
合计	2,966,603,367.13	—	87.41%

(4) 存货

公司存货为公司最主要的资产，主要由拟开发土地、开发成本和库存商品构成，整体流动性较弱。

单位：元

项目	2021年			2020年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	6,257,899,636.24	—	6,257,899,636.24	6,257,899,636.24	—	6,257,899,636.24
开发成本	5,650,178,063.51	—	5,650,178,063.51	4,962,025,324.74	—	4,962,025,324.74
库存商品	212,306,471.52	—	212,306,471.52	35,035,100.00	—	35,035,100.00
合计	12,120,384,171.27	—	12,120,384,171.27	11,254,960,060.98	—	11,254,960,060.98

(5) 非流动资产

公司非流动资产基本保持稳定，主要由长期借款、应付债券、长期应付款等非流动资产构成。

2、负债分析

担保人近四年总负债分别为 908171.1 万元、1050635.4 万元、1059833 万元和 786293.5 万元，流动负债占比分别为 65.1%、59.8%、64.6%和 53.1%。2021 年以来，主要受长期借款到期偿付以及清理往来款影响，该公司负债规模及负债经营程度得以下降。2021 年末，公司负债总额较上年末下降 25.81%至 786293.5 万元。从负债构成看，公司负债主要由刚性债务、其他应付款、合同负债和应交税费构成，其中刚性债务主要为银行借款、融资租赁借款和应付债券，其他应付款主要为公司与当地国有企业的往来款项，年末余额为 214574.6 万元，较 2020 年末下降 48.45%，主要系公司清理与东开公司的往来款所致，年末主要包括应付东开公司往来款 82687.1 万元、綦发公司往来款 18731 万元、重庆黄金建设（集团）有限公司款项 27730.8 万元、重庆市渝南资产经营有限公司往来款 55868.1 万元和中国东方资产管理股份有限公司 25000 万元。合同负债主要系预收綦江区东部新城管委会代建项目和土地整理工程款，年末余额为 83259.9 万元。应交税费主要为公司计提的各项税费，年末余额为 66598.9 万元。

担保人近三年主要负债构成

单位：万元

项目	2021	占比	2020	占比	2019	占比
短期借款	5950.0	0.8%	12000.0	1.1%		0.0%
应付票据	235.0	0.0%		0.0%		0.0%
应付账款	3560.9	0.5%	5387.7	0.5%	3287.7	0.3%
预收款项	15.3	0.0%	70392.2	6.6%		0.0%
应交税费	66598.9	8.5%	61692.2	5.8%	56934.9	5.4%
其他应付款	214574.6	27.3%	416247.7	39.3%	530573.2	50.5%
合同负债	83259.9	10.6%		0.0%		0.0%
一年内到期的非流动负债	36735.0	4.7%	119416.0	11.3%	37365.0	3.6%
其他流动负债	6664.8	0.8%		0.0%		0.0%
流动负债合计	417594.4	53.1%	685135.8	64.6%	628160.7	59.8%
长期借款	264667.0	33.7%	271525.0	25.6%	325520.0	31.0%
应付债券	59427.6	7.6%	49801.0	4.7%	49700.0	4.7%
长期应付款	43832.0	5.6%	52609.0	5.0%	46554.8	4.4%
递延所得税负债	772.5	0.1%	762.2	0.1%	699.8	0.1%
非流动负债合计	368699.1	46.9%	374697.2	35.4%	422474.7	40.2%
负债合计	786293.5	100%	1059833.0	100%	1050635.4	100%

担保人详细负债分析请见“（四）有息负债分析”

（三）现金流分析

该公司销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于公司土地整理业务和基建项目资金回笼，2021年因预收綦江区东部新城管委会代建项目和土地整理工程款，营业收入现金率保持在较高水平，2021年为128.04%。同时由于公司清理往来欠款，当年经营活动产生的现金流量呈现净流入，为4.43亿元。2021年由于理财产品到期赎回，同时购买金融产品以及银行定期存款，当年投资活动产生的现金流量较为平衡，为0.34亿元。2021年，因公司偿还较多到期债务，当年筹资活动产生的现金流量呈现净流出，为-11.00亿元。

（四）有息负债分析

1、有息负债情况

截止2022年8月末，公司有息负债余额为53.4亿元，具体明细如下：

（1）期限结构

到期时间	到期金额（万元）	占比
2022年	50,500.00	9.45%
2023年	63,900.00	11.96%
2024年	77,600.00	14.52%
2025年	52,000.00	9.73%
2026年及以后	290,382.00	54.34%
总计	534,382.00	100.00%

担保人整体债务期限结构以中长期债务为主，2022-2024年间到期的有息债务共计19.2亿元，合计占有息负债比重达35.9%，担保人信托期限内债务偿付压力尚可。

（2）融资类型

融资类型	余额（万元）	占比
银行	328,682.00	61.5%
信托	90,000.00	16.8%
债券	50,000.00	9.4%
金融租赁	40,200.00	7.5%
其他	25,000.00	4.7%
融资租赁	500.00	0.1%
总计	534,382.00	100.0%

担保人存续有息负债以银行融资占比最高，占比达61.5%，是担保人的主要融资来源。此外还有9亿信托融资、5亿信托融资、4.02亿金融租赁、2.5亿其他类型融资（东方资产非标）和500万融资租赁。

除债券融资外，担保人共有非标融资48.4亿。债务人当中，金融机构共18家，融资余额合计达48.4亿，平均融资余额为2.69亿；担保人在本地金融机构融资余额合计达34.7亿，占金融机构融资余额的71.6%，担保人收到本地机构支持力度较高。

担保人共在2家信托机构有存续融资，分别为，北方信托5亿、财信信托4亿，平均融资余额为4.5亿元。

(3) 集中度

融资机构	余额（万元）	占比
农发行	104,937.00	21.7%
富滇银行	50,000.00	10.3%
北方信托	50,000.00	10.3%
三峡银行綦江支行	43,000.00	8.9%
财信信托	40,000.00	8.3%
农业银行綦江支行	33,745.00	7.0%
中信银行重庆分行	28,000.00	5.8%
中行綦江支行	26,000.00	5.4%
东方资产公司	25,000.00	5.2%
渝农商融资租赁	18,000.00	3.7%
合计	418,682.00	86.4%

担保人按集中度归集的融资余额前十名机构如上表所示，其中农发行融资余额10.5亿，占比21.7%，对担保人支持力度较大。前十名机构的合计融资余额为41.9亿元，占全部非标融资的86.4%，集中度较高

。

四、其他重要情况

(一) 征信情况

根据担保人提供的截至2022年9月5日的征信报告，担保人目前在13家机构有未结清信贷交易。存续借贷交易余额40.4亿，担保交易6.5亿，无关注及不良类余额。目前相关还款责任余额合计30.2亿元，均为正常类：

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2013	31	18	2015

借贷交易		担保交易	
余额	404483	余额	65000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	415887.84	45	301982.86	0	0
合计	0	0	0	415887.84	45	301982.86	0	0

(二) 对外担保情况

截至2022年8月，綦江城投对外担保总额为79.7010亿元，均为国有企业，担保代偿风险极小。公司担保情况如下：

綦江城投对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保余额	担保时间
重庆南州投资有限责任公司	17000	2306	2015.10.22-2030.10.21
重庆南州投资有限责任公司	8000	4400	2016.3.31-2028.6.30
重庆宏光公路建设开发有限公司	70000	51600	2017.3.24-2037.3.23
重庆南州旅游开发建设投资（集团）有限公司	100000	95000	2017.1.20-2025.1.20
重庆綦江交通实业（集团）有限公司	20000	13700	2017.5.22-2023.5.21
重庆市綦江区古镇开发建设有限责任公司	20000	17250	2017.9.22-2029.9.21
重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司	30000	0	2018.1.30-2022.7.16

重庆市渝南资产经营有限公司	40000	40000	2018.6.22-2023.6.22
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	33000	0	2018.11.30-2022.7.28
重庆盛达园林工程有限公司	1000	0	2018.12-29-2022.7.29
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	20000	0	2019.6.21-2022.6.20
重庆南州旅游开发建设 投资（集团）有限公司	10000	4371	2019.11.6-2024.11.6
重庆市渝南资产经营有限公司	98300	0	2020.3.13-2022.3.13
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	7000	5600	2020.4.7-2023.4.6
重庆南州旅游开发建设 投资（集团）有限公司	15850	11030	2020.5.29-2023.5.29
重庆盛达园林工程有限公司	30800	29800	2020.6.30-2040.6.15
重庆綦嵘实业有限公司	9000	8980	2020.6.12-2023.6.12
重庆南州旅游开发建设 投资（集团）有限公司	9750	9000	2020.6.23-2025.6.23
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	15000	0	2020.6.1-2022.5.22
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	30000	19500	2020.9.1-2025.9.1
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	22000	15085.29341	2020.9.15-2025.9.15
重庆綦江道路材料有限公司	1900	1750	2020.10.29-2023.10.28
重庆市渝南资产经营有限公司	49910	49910	2021.9.3-2024.1.27
重庆綦优鲜供应链管理有限公司	950	950	2021.11.26-2022.11.26
重庆盛达园林工程有限公司	700	680	2021.7.20-2024.7.19
重庆宏光公路建设开发有限公司	8000	2000	2021.11.18-2031.11.17
重庆綦江交通实业 （集团）有限公司	6200	5332.02	2022.1.26-2027.1.26
重庆方金建设工程公司	11000	10083	2022.3.17-2025.3.17
重庆綦优鲜供应链管理有限公司	900	900	2022.3.21-2025.3.29
重庆綦优鲜供应链管理有限公司	1000	1000	2022.4.29-2023.4.29
重庆宏光公路建设开发有限公司	1000	1000	2022.3.25-2023.3.25
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	20000	20000	2022.4.12-2030.4.12

重庆市渝南资产经营有限公司	26000	26000	2022. 6. 14-2024. 6. 14
重庆宏光公路建设开发有限公司	3000	3000	2022. 6. 27-2022. 6. 26
重庆南州旅游开发建设 投资（集团）有限公司	5000	3970	2022. 6. 22-2025. 6. 22
重庆市綦江区东部新城开发建设 有限公司	27250	27250	2022. 5. 13-2025. 5. 13
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	15500	15500	2022. 6. 22-2023. 6. 21
重庆市綦江区东部新城 开发建设有限公司	5000	5000	2022. 6. 23-2024. 6. 21
重庆宏光公路建设开发有限公司	7000	7000	2022. 8. 12-2042. 8. 12
合计	797010	508947.3	

（三）被执行及涉诉情况

经查询中国执行信息公开网，未见担保人存在被执行情况。



（四）资本市场情况

截至2022年10月15日，担保人存续有1笔存续债券，债券存量规模5亿元，无历史违约记录。

债券简称	上市日	到期日	债券余额	票面	募集类型
19 綦江城投 MTN001	2019-12-05	2024-12-04	5	6.7	公募

（五）近期评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2022年6月20日出具的信用评级报告，担保人主体评级为AA，评级展望为稳定。

跟踪评级概述				
编号:【新世纪跟踪[2022]100416】				
评级对象: 重庆市綦江区城市建设投资有限公司 2019年度第一期中期票据				
	主体信用等级	评级展望	债项信用等级	评级时间
本次跟踪:	AA	稳定	AA*	2022年6月20日
前次跟踪:	AA	稳定	AA*	2021年7月28日
首次评级:	AA	稳定	AA*	2019年11月13日

五、总体评价

近年来綦江区积极推进产业升级改造，持续调整产业结构，地区经济保持增长态势，为綦江城投发展提供了良好的外部环境。担保人作为綦江区重要的政府性项目实施主体，可持续获得上级政府在项目获取、资产注入及财政补助等方面的支持，同时公司自身融资渠道通畅，再融资能力正常，可为本信托计划提供可靠担保。

第四部分 政府层面

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（）
- 4、全国 50-100 强县（）
- 5、一般县区级（）

（根据平台所属行政级别勾选相应选项，明确此单业务所对应的政府层级）

二、区域概况

交易对手所处区域为重庆市綦江区。

其中：

重庆市在省级区域的 GDP 排名为 16 名；

綦江区在下属辖区中 GDP 的排名为 17 名；

融资人所属区域为重庆市綦江区。经查询公开市场平台及当地人民政府网站，融资人及担保人所属区域财政情况如下：

（一）重庆市基本情况

作为西部地区唯一的中央直辖市，重庆市地处中、西部地区结合部，区位优势明显，铁路、公路、水路、航空等交通便利。截至 2021 年底，重庆市下辖 26 个区、8 个县、4 个自治县，总面积 8.24 万平方千米，常住人口 3212.43 万人。

2021 年，重庆市经济保持平稳增长，GDP 增速 8.3%，两年平均增长 6.1%。工业方面，重庆市扎实推进产业转型升级，工业经济稳健运行。2021 年，重庆市规模以上工业中，汽车产业、电子产业、医药产业和装备产业增速均超 10%；材料、消费品产业转型步伐加快，增加值分别增长 5.9%、8.9%。同期，重庆市创新动能持续增强，高技术制造业和战略性新兴产业同比分别增长 18.1%、18.2%，数字经济增加值同比增长 15%以上。现代服务业方面，重庆市以金融、商贸物流及旅游等为代表的服务业发展较快。2021 年，重庆市实现金融业增加值 2459.78 亿元，同比增长 4.0%，当年获批的《成渝共建西部金融中心规划》明确支持成渝共建西部金融中心，支持在重庆建设国家金融科技认证中心；同年，重庆获批培育建设国际消费中心城市，深入推进国家物流降本增效综合改革试点；举办首届中国武陵文旅峰会，新增 3 个 4A 级景区，全年接待游客 8673.7 万人次，旅游总收入达到 841.2 亿元。

重庆市主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	23605.77	6.3	25002.79	3.9	27894.02	8.3
人均GDP（元）	75828	5.4	78002*	-	86879	7.8
三次产业结构	6.6: 40.2: 53.2		7.2: 40.0: 52.8		6.9: 40.1: 53.0	
规模以上工业增加值	-	6.2	-	5.8	-	10.7
第三产业增加值	12557.51	6.4	13207.25	2.9	14787.05	9.0
金融业增加值	2087.95	8.0	2212.80	3.9	2459.78	4.0
全社会固定资产投资	-	5.7	-	3.9	-	6.1
房地产开发投资	4439.30	4.5	4351.96	-2.0	4354.96	0.1
社会消费品零售总额	-	8.7	-	1.3	-	18.5

2022年一季度，重庆市实现地区生产总值6398.00亿元，同比增长5.2%，规模以上工业增加值同比增长8.5%，固定资产投资同比增长10.9%，社会消费品零售总额3519.80亿元，同比增长4.2%。重庆市将把发展经济的重点放在推动产业转型升级上，加快产业基础高级化和现代化；提高制造业核心竞争力，包括汽车、电子、医药、材料、消费品等产业；大力发展数字经济，推动数字技术同经济社会发展深度融合，高水平建设“智造重镇”、“智慧名城”；推动先进服务业高质量发展，加快建设西部金融中心，建设内陆国际物流枢纽，积极创建国家级旅游度假区和国家文旅消费示范城市。

财政方面，2021年，随着疫情防控常态化，重庆市一般公共预算收入大幅增加9.1%。从收入结构来看，重庆市一般公共预算收入仍以税收收入为主，2021年税收收入占比67.53%。跟踪期内，重庆市得到了上级政府拨付的较大规模的财政资金，对重庆市财政收入贡献较大。此外，重庆市政府性基金收入小幅下降，主要受土地出让数量及出让价格影响，但整体规模较大，是地区财力的重要组成部分。

重庆市主要财政数据（单位：亿元）

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	2285.5	2095.0	2135.0
其中：税收收入	1543.4	1431.0	1541.0
非税收入	742.1	664.0	594.0
上级补助收入	2046.1	2156.0	1888.0
政府性基金收入	2357.9	2458.0	2248.0
财政收入	6689.5	6709.0	6271.0
一般公共预算支出	4835.1	4894.0	4848.0
政府性基金支出	2953.0	3133.0	2419.0
上解上级支出	61.0	49.0	49.0
财政支出	7849.1	8076.0	7316.0
地方财政自给率	47.3%	42.8%	44.0%

2021年，重庆市一般公共预算支出和政府性基金支出小幅下降；同期，重庆市财政

自给率为 47.27%，地方财政自给程度虽有所提升但仍一般。

截至 2021 年末，重庆市地方政府债务余额为 8610 亿元，其中一般债务为 3065 亿元，专项债务为 5545 亿元；按财政部政府债务风险评估办法计算，2021 年末重庆市政府债务率为 109%。

（二） 綦江区基本情况

綦江区矿产及水力资源丰富，已形成了能源、冶金、煤化工、装备制造、新型材料、食品加工等支柱产业。近年来綦江区积极推进产业升级改造，持续调整产业结构。2021 年綦江区地方经济保持较快增长。綦江区位于重庆市南部，地处四川盆地与云贵高原结合部，地势南高北低，以山地、丘陵为主，东连南川区，南接贵州省习水、桐梓两县，西临江津区，北靠巴南区。綦江区境东西宽 71 公里，南北长 82 公里，幅员面积 2747 平方公里，辖 31 个街镇，截至 2021 年末，全区常住人口为 77.65 万人，城镇化率为 51.73%。綦江区工业基础较好，拥有“中国西部齿轮城”称号，同时也是西南地区重要的煤电化产业集聚区，并形成了一批诸如綦江齿轮传动有限公司以及福耀浮法玻璃有限公司等代表性企业，已基本构建起能源、冶金、煤化工、装备制造、新型材料、食品加工等支柱产业。但綦江区支柱产业周期性波动明显，相关行业景气度变化易对地区经济产生影响。

近年来綦江区积极推进产业升级改造，持续调整产业结构，地区经济保持增长。2021 年，全区实现地区生产总值 742.33 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.8%，由于上年基数较低以及生产经营稳步恢复，经济增速小幅回升。2021 年，綦江区第一产业增加值为 82.56 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值为 334.45 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值为 325.32 亿元，增长 5.1%；三次产业结构调整为 11.1：45.1：43.8。

綦江区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

指标	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	682.73	6.9	714.27	2.8	742.33	4.8
工业增加值 (亿元)	171.49	9.4	163.41	3.2	156.49	5.2
全社会固定资产投资 (亿元)	--	10.6	--	10.0	--	17.0
社会消费品零售总额 (亿元)	150.44	12.0	202.22	3.0	232.89	15.2
进出口总额 (万美元)	7006.71	51.9	9380.3	33.3	3834.0	-12.6
三次产业结构比	10.1:46.2:43.7		11.0:45.5:43.5		11.1:45.1:43.8	

近年来綦江区持续推进产业结构调整，壮大产业规模。具体来看，2021 年全区规模

以上工业企业 218 户，实现工业总产值 456.03 亿元，同比增长 12.0%。从三大支柱产业看，铝及铝精深加工产业增长 27.1%，装配式建筑产业下降 0.1%，汽摩整车及零部件产业下降 7.3%，支柱产业产值占全区规上工业总产值的 79.7%。同时，綦江区积极培育高新产业领域新的经济支柱，多次元纳米新材料、烯宇科技、南舟科技等 19 个高技术含量项目相继投产，战略性新兴产业总产值达到百亿级规模。投资和消费是綦江区经济增长的主要动力。投资方面，2021 年，全区固定资产投资增速为 17.0%，得益于工业投资快速增长，较上年提高 7.0 个百分点。消费方面，当年，全区社会消费品零售总额为 232.89 亿元，在线上消费需求释放、文旅消费加快发展等带动下，消费市场快速恢复，增速为 15.2%。

綦江区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	31.86	31.11	30.83
其中：税收收入	17.03	19.48	21.41
非税收入	14.83	11.63	9.41
政府性基金收入	22.95	31.78	22.20
国有资本经营收入	7.75	3.05	3.32
财政收入	62.56	65.94	56.35
一般公共预算支出	91.46	113.72	107.10
政府性基金支出	10.18	37.09	12.54
国有资本经营支出	7.97	3.05	3.17
财政支出	109.61	153.86	122.81
财政自给率	34.8%	27.4%	28.8%

2021 年末，綦江区政府债务余额为 161.4 亿元，包括一般债券 917,500 万元、专项债券 694,700 万元，主权外债 2,053 万元。各项债务指标如下：

项目	比率	指标要求
显性偿债率	506.65%	100%
隐性偿债率	1098.96%	300%
负债率	21.75%	20%
债务率	258.02%	100%

注：显性偿债率=地方政府债务余额/一般公共预算收入

隐性偿债率=隐性债务余额/一般公共预算收入（隐性债务由平台有息负债估算所得）

负债率=地方政府债务余额/地区生产总值

债务率=地方政府债务余额/地方综合财力

第五部分 平台层面

一、举债机制

从制度上看，目前平台公司均属以企业法人身份独立运营，公司存量及新增债务均按照市场化方式筹措并承担偿还责任，且公司未在财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台名单内，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

二、区域融资平台概况

綦江区主要政府融资平台共5家，均为AA级，按资产规模排序，本次融资人排名第1，担保人排名第4。具体情况如下（数据时间：20221015，单位：亿元）：

排名	平台名称	主体评级	总资产	净资产	存续债券
1	重庆市渝南资产经营有限公司	AA	438.93	227.15	74
2	重庆市南州水务(集团)有限公司	AA	213.83	117.42	23.24
3	重庆市綦江区东部新城开发建设有限公司	AA	193.18	124.67	38.83
4	重庆市綦江区城市建设投资有限公司	AA	165.43	86.8	5
5	重庆南州旅游开发建设投资有限公司(集团)有限公司	AA	122.64	66.76	11.8

第六部分 还款来源介绍

一、第一还款来源分析

第一还款来源为融资人经营收入。

融资人作为重庆市綦江区城市基础设施和负责投融资业务的重要主体之一，以及綦江区资产规模最大的主体，在重庆綦江区城市基础设施建设和土地整理业务具有垄断地位，近年来工程施工业务和土地整治开发业务持续产生稳定收入。且公司近年来融资渠道通畅，整体经营情况良好，具有较强的债务偿付能力。

二、第二还款来源分析

第二还款来源为担保人经营收入。

担保人作为綦江区重要的政府性项目实施主体，可持续获得上级政府在项目获取、资产注入及财政补助等方面的支持，并且其在綦江东部新城内开展业务具有区域专营性，收入来源稳定，同时公司自身融资渠道通畅，再融资能力正常，可为本信托计划提供可靠担保。

第七部分 结论

一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

二、融资用途真实合法有效性的结论

综上，本项目融资用途真实合法有效。

三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

综上，本项目增信措施方案真实合法有效；

四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源相对明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力良好，区域内地位较高，信托期内债务压力较轻，且担保方实力较强，融资渠道通畅，能提供可靠担保。

部门名称：投资银行二部

二零二二年十月