

央企信托·**167号集合资金信托计划
尽职调查报告

(报告完成日期：【2023】年【3】月)

经办业务部门(团队)：产业投资二部

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《央企国际信托有限公司信托业务尽职调查指引》和有关规定，根据客户提供的和本部门（团队）收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们承诺报告不存在故意隐瞒负面消息、虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我们对本报告内容以本报告所附的相关基础材料的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

经办信托经理签字：

2023 年 月 日

部门/团队负责人签字：

2023 年 月 日

报告概要：

一、信托计划摘要

我部拟设立央企信托·**167号集合资金信托计划，规模不超过3.0亿元，期限不超过2年。

二、项目内容摘要

央企信托募集资金不超过3.0亿元用于重庆长寿投资发展集团有限公司2023年度中期票据，期限不超过2年，本信托计划由重庆长寿开发投资（集团）有限公司提供差额补足。

三、风控措施摘要

由重庆长寿开发投资（集团）有限公司对本信托计划提供差额补足。

四、项目来源及资金安排

该项目为我部自主寻找开发。

资金拟由银行代销和具有代销资格的机构分期募集和机构直投。

五、风险等级

R3

目录

第一部分、尽调工作简介及信托项目背景	5
一、尽调工作简介	5
二、信托方案	5
三、城投企业重点关注事项对照表	6
三、区域概况和经济实力	7
第三部分、债券基本情况	25
第四部分 发行人-重庆长寿投资发展集团有限公司	27
一、发行人概况	27
二、历史沿革	28
三、股东背景	31
四、公司组织架构	31
五、公司治理结构	35
六、发行人经营情况	39
七、资信状况	50
八、财务分析	52
九、对外融资和担保情况	64
第五部分、差补人-重庆长寿开发投资（集团）有限公司	71
一、公司概况	71
二、历史沿革	72
三、差补人控股股东和实际控制人	73
四、公司组织架构	74
五、差补人公司治理结构	78
六、经营情况	- 82 -
七、资信状况	- 90 -
八、财务分析	- 92 -
九、有息债务及担保情况分析	- 95 -
第六部分、风险控制措施情况	- 109 -
一、信用风险及控制措施	- 109 -
二、管理风险及控制措施	- 109 -
三、操作风险及控制措施	- 109 -
第七部分、可行性结论	- 110 -

第一部分、尽调工作简介及信托项目背景

一、尽调工作简介

- 1、调查人员：曹中华、刘永和。
- 2、调查对象：发行人长寿发展和差补人长寿开投。
- 3、调查时间、调查地点、调查方法：

项目组于2023年3月前往长寿区对发行人长寿投资的融资经理李思源和差补人长寿开投财务总监周琦钧进行了现场尽调，了解发行人和经营情况、发展规划、业务情况、财务情况、融资情况等。

二、信托方案

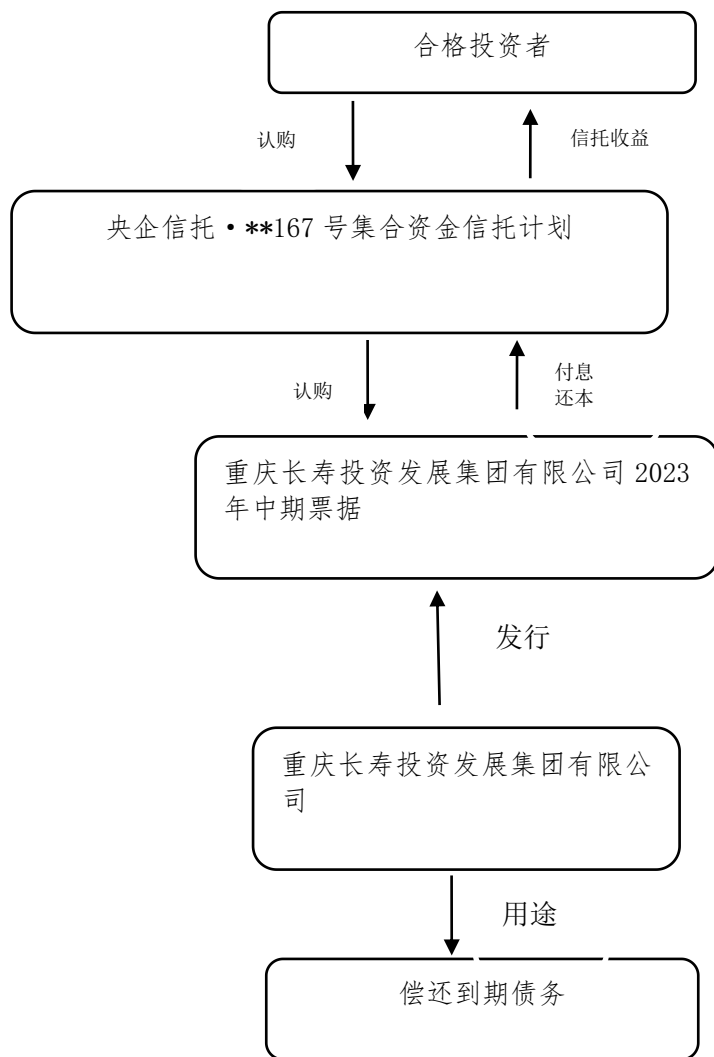
- 1、项目名称：央企信托·**167号集合资金信托计划
- 2、委托人：合格投资者
- 3、受托人：央企国际信托有限公司
- 4、交易对手：重庆长寿投资发展集团有限公司
- 5、投资标的：重庆长寿投资发展集团有限公司2023年度中期票据
- 6、票面利率：据实调整
- 7、信托类型：集合资金信托计划
- 8、信托规模：不超过3.0亿元。
- 9、资金运用方式：通过一级市场或者二级市场直接认购交易对手公开发行的债券
- 10、保管行：待定
- 11、信托计划管理人：央企国际信托有限公司
- 12、差补收益：据实调整
- 13、综合成本：据实调整
- 14、信托报酬：税后不低于0.6%
- 15、信保基金的缴纳：由发行人承担
- 16、还款来源：主要源于发行人日常经营所产生的营业收入及经营性现金流入，必要时可采用外部融资或流动资产变现方式偿还到期债券本息。
- 17、退出方式：到期兑付

18、本信托计划需签署的交易文件

央企信托同委托人签署《信托合同》；

央企信托与保管人签署《保管协议》

19、交易结构图：



三、城投企业重点关注事项对照表

一、红黄绿档管控

企业在交易所、交易商协会所属分类：发行人交易所分类为黄色、交易商协会分类为二类

二、交易所指引重点关注事项

序号	重点关注指标	踩线值	是否应审慎确定申报规模	募集资金是否原则上或优先用于	企业指标	如接近或存在该情形,需具体说明
1	主体信用评级或企业总资产规模	低于 AA (含)、≤100 亿元	是	是	AA+ , 758.78 亿元	
2	非经营性往来占款和资金拆借余额占最近一年末经审计总资产	≥10%		原则上	1.13%	
3	对外担保余额占当期末净资产	≥100%	是		8.14%	
4	银行借款余额占有息负债总额、银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息负债总额	≤30%; ≤50%		优先 (同时踩线)	43.07%, 74.83%	
5	非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产	≥40%	是	原则上	28.13%	
6	有息负债余额年均增长率	≥30%	是	原则上	7.05%	
7	受限制资产账面价值占总资产	≥50%	是		4.86%	
8	有息债务结构发生大幅变化	如存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形	是		否	
9	短期债务占比显著上升或有息债务构成以短期债务为主		是	审慎确定	否	
10	债券存量余额较大且存在显著债务集中兑付压力		是	优先	否	
11	母公司单体资产质量较低、盈利能力较弱、有息债务负担较重		是	优先	否	

三、区域概况和经济实力

一、重庆市情况

1、重庆市概况

重庆，简称“渝”，别称山城，是中华人民共和国省级行政区、中西部唯一直辖市、

国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的中国重要的中心城市之一、长江上游地区经济中心、成渝地区双城经济圈核心城市，国家重要的现代制造业基地、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。至 2021 年末，重庆幅员面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县(26 区、8 县、4 自治县)，常住人口 3212 万，城镇化率 70.32%。

重庆市地处中国西南部，是长江上游地区经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，全国唯一兼具四种类型的国家物流枢纽，国际消费中心城市，作为西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点及内陆开放高地；有世界文化遗产大足石刻、世界自然遗产武隆喀斯特和南川金佛山等人文景观。



直辖以来重庆发展取得显著成就。重庆紧紧围绕国家重要中心城市、长江上游地区经济中心、国家重要现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽和内陆开放高地等国家赋予的定位，谋划和推动经济社会发展。经济结构加快转型升级，老工业基地焕发生机活力，形成全球最大电子信息产业集群和国内最大汽车产业集群，战略性新兴产业蓬勃发展，经济发展质量和效益持续提升。

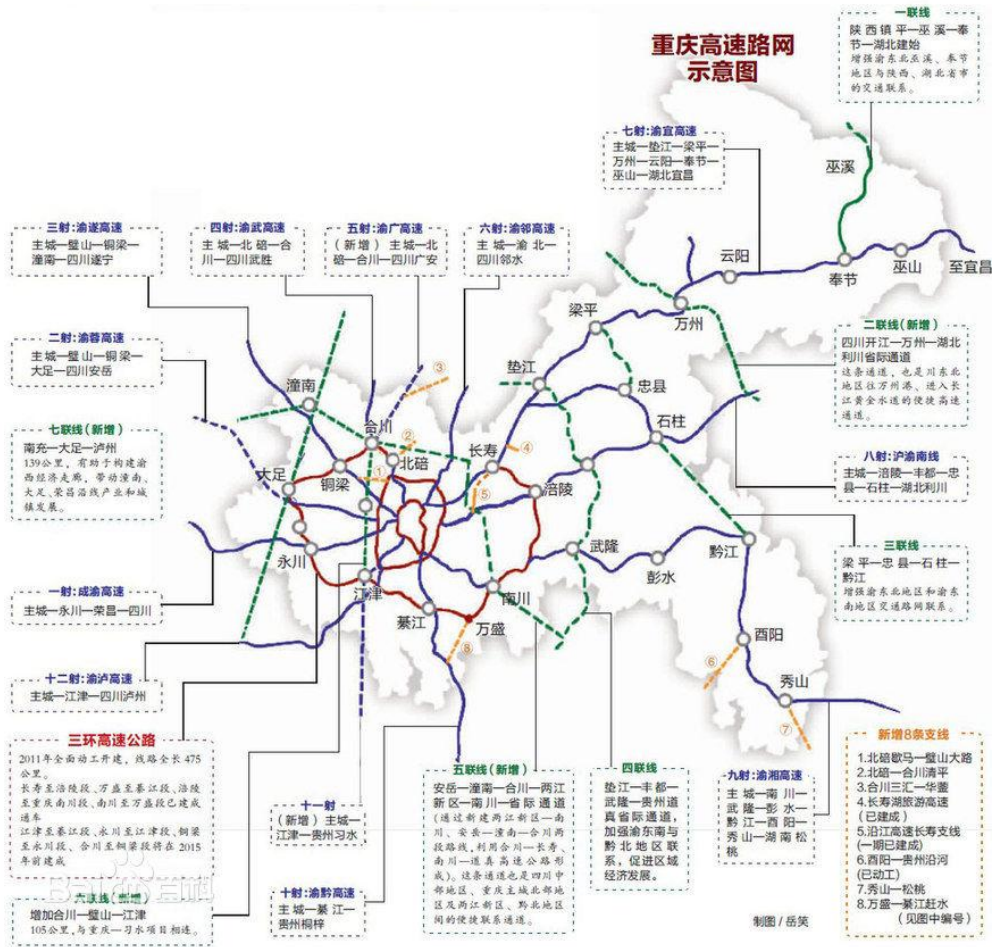
重庆市地处中西部地区结合部。也是长江上游地区唯一汇集水、陆、空交通资源的超大型城市，西部地区综合交通枢纽；到 2030 年，建成“三环十八射多联线”高速公路网和

“米”字型高铁通道为骨架，“两环十干线多联线”普速铁路为支撑的铁路网，形成以“一千两支六线”航道、“三枢纽五重点八支点”港口为骨架的水运基础网，加快建设江北机场 T3B 航站楼及第四跑道；全面建成国家综合性铁路枢纽。江北国际机场年旅客吞吐量位居全国“八大”机场之一，以长江黄金水道、渝新欧国际铁路等为支撑，构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽。

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》明确提出把重庆打造成为西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。也是首批交通强国建设试点地区。国家物流枢纽城市，是港口型、陆港型、空港型全国唯一兼具水陆空的物流枢纽。

航空：重庆市拥有“一大四小”五座民用机场，其中，江北机场是国家区域枢纽机场，2021 年，重庆江北机场国际航线增至 108 条，2021 年国际货邮吞吐量达到 22.1 万吨、同比增长 46.8%，连续 10 年领跑西部主要枢纽机场。2021 年国务院批复的《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》提出，打造国际航空门户枢纽；共建成渝世界级机场群，规划建设重庆新机场。

公路：重庆是国家公路运输枢纽，2021 年，重庆市新建成高速公路 437 公里，通车里程达到 3839 公里，省际出口通道达 27 个。新开工 290 公里高速公路。规划到 2035 年，重庆全市高速公路形成“三环十八射多联线”的高速公路网布局。



铁路：重庆是全国性综合铁路枢纽。到2030年，将重庆形成以“米”字型高铁通道为骨架，“两环十干线多联线”普速铁路为支撑的铁路网络，全面建成国家综合性铁路枢纽。构建“三主两辅”客运枢纽体系。“渝新欧”国际集装箱班列实现常态化、一卡通运行，全程开行时间缩短至13天，成为中欧陆上贸易主通道。2021年，重庆市铁路营运里程2394千米。2021年，重庆市铁路在建总里程1200公里。2022年6月7日，重庆高铁运营里程突破1000公里。

重庆铁路一览表

铁路现状	铁路名称		
通车运营	成渝铁路	川黔铁路	渝怀铁路
	襄渝铁路	达万铁路	宜万铁路
	渝利铁路	宁蓉铁路	兰渝铁路
	渝贵铁路	成渝高速铁路	渝万城际铁路
	黔常铁路	郑渝高速铁路	—
在建	渝昆高速铁路	渝湘高速铁路	成渝中线高速铁路 ^[195]
	渝西高速铁路	渝万高速铁路 ^[196]	成达万高速铁路 ^[196]
筹建	渝贵高速铁路	渝宜高铁 ^[196]	兰渝高速铁路 ^[196]

内河港：重庆拥有得天独厚的黄金水道——长江。重庆是长江上游乃至中国西部最大的内陆港口城市，也是长江上游航运中心。2018年重庆市全年内河港口完成货物吞吐量2.04亿吨，同比增加3.3%。域内长江、嘉陵江及其支流形成了以重庆市区为中心的长江上游水运网，通航河流达136条。重庆港是长江上游最大的内河主枢纽港和西南地区的水陆交通枢纽，是中西部内河港中唯一吞吐量过亿的港口。2021年，重庆市全年货物运输总量14.43亿吨，货物运输周转量3841.66亿吨公里。全年内河港口货物吞吐量19804.25万吨，增长20.0%。空港货物吞吐量47.87万吨，增长16.0%。国际标准集装箱吞吐量171.21万标准箱，其中铁路吞吐量38.14万标准箱，增长20.1%。

重庆寸滩国际集装箱港是目前国内内陆航运最大港口，寸滩港作为长江上游集装箱、外贸主枢纽港，近年来集装箱吞吐量保持15%增长。

同时，万州港和涪陵港在重庆水运体系中也占有重要位置。沿江建有万州、涪陵等港口和客货码头数十个，千（万）吨级轮船可终年通航。1926年至1934年，重庆两江沿岸共有渡船码头40个；1935年，先后修建了江北、千厮门、太平门、飞机坝、金紫门、储奇门码头。

截至2016年，重庆“一千两支十线”航道体系和“四枢纽九重点”现代化港口集群建设加快推进，重庆航道里程4472千米，其中四级以上航道1400千米；建成投用全国最大铁公水联运枢纽港（重庆果园港），龙头港建成开港。2022年7月17日，重庆市政府和四川省政府同意印发《共建长江上游航运中心实施方案》。总体来看，重庆市在区域内水陆空交通运输体系较发达，未来重庆市交通基础设施建设仍将保持很大规模，交通基础设

施仍将不断完善。

重庆是西南地区最大的工商业城市，国家重要的现代制造业基地。有国家级重点实验室 8 个、国家级工程技术研究中心 10 个、高校 67 所，还有中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、两江新区、渝新欧国际铁路等战略项目。

习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地两高”目标、“四个扎实”要求

发布者：党委办公室 发布日期：2018/9/10 来源：本站 浏览：26985次 字号：大 中 小

“两点”定位：西部大开发的重要战略支点，“一带一路”和长江经济带的联接点

“两地”目标：内陆开放高地，山清水秀美丽之地

“两高”目标：推动高质量发展，创造高品质生活

“四个扎实”要求：扎实贯彻新的发展理念、扎实做好保障和改善民生工作、扎实做好深化改革工作、扎实落实“三严三实”要求。

2、重庆市经济情况

重庆市的经济发展情况表（单位：亿元）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值	25,041.43	3.90%	28,077.28	12.12%	29,129.03	3.75%
人均 GDP（元）	78,294.00	5.32%	86,879.00	10.97%	90,663.00	4.36%
第一产业增加值	1,803.33	4.70%	1922.03	7.80%	2012.05	4.68%
第二产业增加值	9,992.21	4.90%	11184.94	7.30%	11693.86	4.55%
第三产业增加值	13,207.25	2.90%	14787.05	9.00%	15423.12	4.30%
社会消费品零售总额	11,787.20	1.34%	13,967.67	18.50%	13,962.08	-0.04%
进出口总额（亿美元）	941.76	12.15%	1,238.33	31.49%	1,228.30	-0.81%

资料来源：重庆市 2020-2022 年统计公报

从经济规模来看，重庆市是中国西部唯一的直辖市，在习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”要求的政策推动下，全市上下聚焦高质量、供给侧、智能化，积极谋划实施“三大攻坚战”和“八项行动计划”，重庆市基础设施建设不断完善，经济持续健康发展。

从经济增速来看，重庆市正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关

期，现形成全球重要电子信息产业集群和国内重要汽车产业集群，战略性新兴产业蓬勃发展，以大数据智能化为引领的创新驱动深入推进，经济高质量发展的引擎动力更加强劲。

2022年，重庆市全年实现地区生产总值29129.03亿元，比上年增长3.75%，两年平均增长7.93%。按产业分，第一产业增加值2012.05亿元，增长4.68%；第二产业增加值11693.86亿元，增长4.55%；第三产业增加值15423.12亿元，增长4.30%。全年人均地区生产总值达到90663.00元，比上年增长4.36%。

2022年，重庆市年末常住人口3213.3万人，比上年增加0.9万人。其中，城镇人口2280万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为70.96%，比上年提高0.64个百分点。

2022年，重庆市居民消费价格比上年上涨2.1%，其中食品价格上涨3.9%。全年新建商品住宅销售价格、二手住宅销售价格总体呈下降的走势。

2022年，重庆市农林牧渔业增加值1960.86亿元，比上年增长7.8%。2022年7月14日，国家统计局发布数据显示，2022年重庆夏粮总产量122.4万吨，播种面积373.3千公顷。

2022年，重庆市全市规模以上工业增加值比上年增长3.2%。分三大门类看，采矿业增加值增长3.5%，制造业增长2.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长12.4%。从主要支柱产业看，汽摩产业增加值增长7.1%，快于规上工业增加值增速3.9个百分点，其中汽车产业增长10.2%；材料和消费品产业分别增长3.9%和2.1%；电子产业和装备产业分别下降3.0%和0.3%。

全年工业战略性新兴产业增加值比上年增长6.2%，增速快于全市规上工业3.0个百分点，占规上工业增加值的比重为31.1%。高新技术产品产量增长较好，新能源汽车、光伏电池、工业机器人、液晶显示模组、服务机器人分别增长1.4倍、40.1%、31.8%、21.4%、19.5%。

2022年，重庆市全市固定资产投资比上年增长0.7%。分领域看，基础设施投资增长9.0%，工业投资增长10.4%，房地产开发投资下降20.4%。全市商品房销售面积4438.98万平方米，下降28.4%；商品房销售额3101.59亿元，下降42.5%。分产业看，第一产业、第二产业投资仍保持两位数以上增长，增速分别达到19.9%、11.0%，分别较上年提高4.2、3.0个百分点；第三产业投资下降3.4%。

2022年，全市在建10亿元以上基础设施项目354个，较上年增加34个；合计完成投资增长19.5%，快于全市基础设施投资增速10.5个百分点，占全市基础设施投资比重52.6%。其中，全市水利投资增长28.7%，城建投资增长11.1%，铁路投资增长49.0%，民航投资增长34.4%。

2022年，全年全体居民人均可支配收入35666元，比上年增长5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入45509元，比上年增加2007元，增长4.6%；农村居民人均可支配收入19313元，比上年增加1213元，增长6.7%。城乡居民收入比为2.36，比上年缩小0.04。

2022年，在一带一路、三峡工程建设等政策叠加的作用下，重庆市经济实力显著增强，支撑了重庆市财政实力的稳步增长。国家发改委、科技部、工信部、国土资源部和国家开发银行等五部委联合印发了《关于支持首批老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区建设的通知》，通知明确将重庆环都市区在内的全国12个城市（经济区）作为首批产业转型升级示范区予以推进建设。在政府大力推进城镇化建设以及基础设施建设的背景下，重庆市基础设施项目建设行业有着较好的发展空间和前景。

重庆市经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处于供给侧结构性改革、发展方式转变、经济结构调整的关键时期，虽然受国内外宏观环境影响，重庆经济下行压力持续增大，但重庆市经济结构不断优化，高质量发展态势在上行，未来经济将保持持续健康发展。

3、重庆市财政情况

重庆市主要财政指标变化情况（单位：亿元）

	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	2,095.00	2,285.45	2,103.38
其中：税收收入	1,431.00	1,543.40	1,270.89
税收占比	68.31%	67.53%	60.42%
转移性收入	3,800.00	-	-
政府性基金收入	2,457.86	2,357.94	1,753.95
一般公共预算支出	4,893.95	4,835.11	4,892.78

财政自给率	42.81%	47.27%	42.99%
负债率	27.15%	30.87%	34.57%
债务率	80.45%	181.36%	254.53%

2020-2022年重庆市一般公共预算收入分别为2095亿元、2285.45亿元和2103.38亿元，其中税收占比为68.31%、67.53%和60.42%，近三年重庆市一般公共预算收入规模有所下滑，主要系落实财政部关于提高收入质量、降低非税收入占比的要求，加之受中央取消停征20余项行政事业性收费等政策性调整因素影响，非税收入下调明显及减税降费政策落实所致。

2022年，重庆市实现一般公共预算收入2103.38亿元，比上年减少8.0%。其中税收收入1270.89亿元，减少17.66%。一般公共预算支出4892.78亿元，比上年增加1.2%。负债率34.57%，债务率254.53%，地区负债增长较快。

从转移性收入来看，重庆市作为西部省市，加之受益于“一带一路”、长江经济带等优惠政策，近年来得到了中央财政持续支持，转移性收入始终保持较大规模，对重庆市综合财力的贡献较大。

政府性基金方面，重庆市政府性基金收入以土地出让收入为主，2020-2022年政府性基金收入分别为2,457.86亿元、2357.94亿元和1753.95亿元。重庆市房地产开发投资维持中速增长，但商品房销售面积增速持续下降，且十九大重申的“房住不炒”和金融“防风险”、“去杠杆”的基调不会改变，房企购置土地的需求有所下滑，未来土地出让收入规模或受此影响。

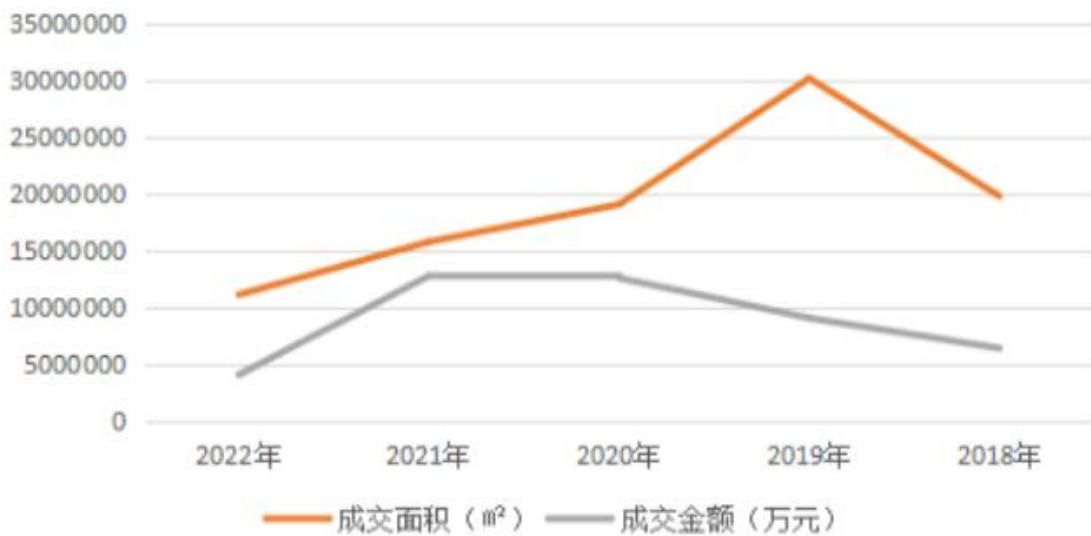
财政支出方面，2020-2022年一般公共预算支出分别为4893.95亿元、4835.11亿元和4892.78亿元。支出结构仍以教育、科学技术、文化体育与传媒、社会保障和就业、医疗卫生、城乡社区事务、住房保障支出等民生类支出为主，主要用于民生发展和经济建设，而行政经费支出占比较低。近三年重庆市财政自给率为42.81%、47.27%和42.99%，自给程度不高。

4、房地产市场

2022年，重庆市招拍挂土地市场共计成交地块108宗，成交总面积11087143.9㎡，成交总金额4024769.12万元。

年份	成交数量 (套)	成交面积 (m ²)	成交金额 (万元)	成交单价 (元/m ²)
2022年	108	11087143.9	4024769.12	3630
2021年	265	15750909.62	12751176	8096
2020年	262	19049347.53	12553209	6590
2019年	233	30183983.32	9018768	2988
2018年	181	19759904.4	6353451	3210

2022-2018年土地成交情况



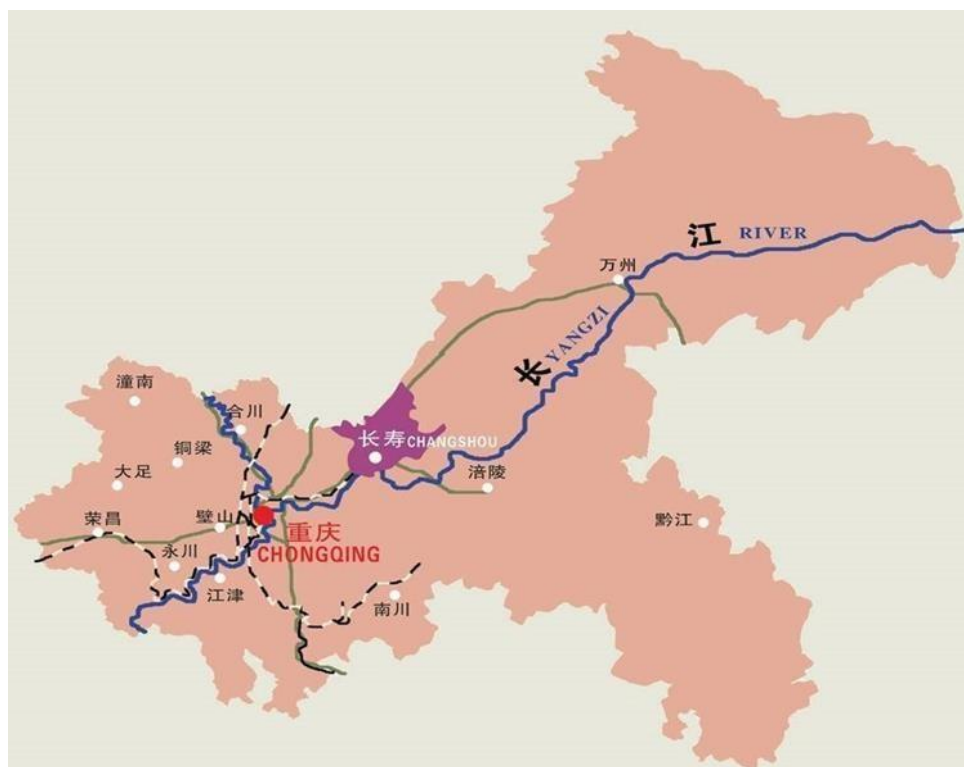
2022年重庆市主城区商品住宅共成交仅为52877套，环比下跌68.8%；成交面积约599.35万方，环比下跌67.7%，成交金额为881.67亿元，环比下降66.8%，销售面积及销售金额为近十年来的最低值。成交均价为14304元/m²，环比上涨2.7%。



（二）长寿区情况

长寿区地处重庆市腹地，与涪陵区、渝北区、巴南区毗邻，属重庆市主城区 1 小时经济圈，是重庆市规划中的八大地区性中心城市之一，是重庆陆路交通枢纽和长江上游的重要港口，也是重庆特大城市经济社会资源向三峡库区辐射的重要中继站。截至 2022 年末，长寿区下辖 7 个街道、12 个镇，设有 1 个国家级长寿经济技术开发区，总面积 1423.62 平方公里，总人口 69.22 万人。

长寿区是西部大化工基地、旅游休闲胜地、渝东物流中心，是重庆经济增长极的重要支撑。长寿区区位图如下：



长寿区交通条件优越。作为规划中的重庆一小时经济圈的大城市，距重庆江北国际机场仅 40 分钟车程，高铁通车后，至重庆主城区仅 20 分钟。长寿区是重庆陆路的交通枢纽，渝长、长涪、长梁三条高速公路在长寿交汇，渝怀铁路在境内设有客、货运编组站，长寿区也是重庆长江航运的重要港口，长江黄金水道绕城而过，万吨级船队常年可通江达海。

长寿区是重庆主城都市区同城化发展先行区之一，矿产和旅游资源富集。长寿区矿产资源丰富，有开采价值的矿藏有 20 多种，其中天然气储量达 3,000 亿立方米，是全国已探明的大天然气

田之一，天然气净化输出量占全国的42%，得益于天然气资源优势，长寿区成为西部地区重要的化工基地。长寿区是长江黄金旅游带的大景区，长寿湖、长寿菩提古镇、长寿菩提山景区均获评国家4A级旅游景区，共同入选全市十大旅游度假区；目前景区开发运营尚属初期，旅游业整体规模较小。

近年来，长寿紧紧抓住新一轮经济发展战略机遇，充分发挥综合优势，坚持打造“三地一中心”（重庆工业高地、现代农业基地、休闲旅游胜地和区域物流中心）战略发展目标，以建设国家级长寿化工园区、现代农业园区、街镇工业走廊和长寿湖、菩提山综合开发等为重点，推动了全区经济社会快速发展。

1、重要城投平台介绍:

平台公司名称	股东背景	信用评级	评级公司	注册资本	成立时间	总资产	总负债	资产负债率
重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	AA+	东方金诚	50	2011年11月15日	707.86	412.56	58.28%
重庆长寿开发投资(集团)有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	AA+	东方金诚	10	2002年10月30日	606.36	343.82	56.70%
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	AA	东方金诚	35.50	2002年11月18日	497.87	294.81	59.21%
重庆盈地实业(集团)有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	AA	中证鹏元	1.1	2011年5月23日	172.83	111.15	64.31%

重庆市长寿生态旅业 开发集团有限公司	重庆长寿投资发 展集团有限公司	AA	中诚信 国际	12	2003 年 5 月1日	136.9 2	81.25	59.34%
-----------------------	--------------------	----	-----------	----	-----------------	------------	-------	--------

截至 2022 年末，长寿区的区属城投平台主要有 5 家。

其中长寿发展主要从事长寿经开区和长寿湖景区的基础设施建设运营。

长寿开投长期从事长寿区基础设施建设、土地开发整理及保障房开发，业务仍具有较强的区域专营性，长寿开投作为长寿区重要的基础设施建设主体，公司在财政补贴、债务置换、资金注入和股权划拨等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

长寿经开长期从事长寿经开区园区土地以及其他受让土地的规划、土地成片开发和市政基础设施的建设服务，承担招商引资和园区管理，享有区域垄断开发地位。

重庆盈地实业(集团)有限公司主要承担长寿区高新区基础设施建设。

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司主要负责长寿湖景区范围的建设和运营，业务包括土地整治、开发与基础设施建设、景区门票、旅游服务等。

2、经济及财政介绍

长寿区是首批国家产业转型升级示范区之一，区域工业以经开区为主要载体，初步形成综合化工、钢铁冶金、装备制造、新材料新能源、电子信息五大主导产业集群。近年工业经济发展强劲，是带动区域经济增长的核心引擎。与重庆市 GDP 规模相近的其他区县相比，2022 年长寿区工业总产值和人均 GDP 相对较高，工业发展对区域经济增长的支撑作用较为突出。2022 年长寿区实现规上工业总产值 918.63 亿元，总量位于全市第 14 位。

长寿区工业经济以钢铁冶金、化工医药、新材料新能源、装备制造、电子信息和消费品“5+1”主导产业为发展重点，并不断向数字经济、智能产业方向转型，推动传统产业智能化改造。截至 2021 年末，长寿区实现战略性新兴产业增加值 88.7 亿元，同比增长 15.4%；数字产业增加值同比增长 25.80%。2022 年，长寿区世界首套天然气制蛋白质等 13 个战略性新兴产业项目加快建设，沃特智成等 11 个战略性新兴产业投产；投入 20 亿元实施智能化技改项目 50 个，建成数字化车间 19 个，智能制造发展指数位列全市第六；新增两化

融合贯标企业 5 家。同时，企业创新能力稳步提升，全社会研发投入 24.90 亿元，占地区生产总值比重达到 2.9%，超过全市平均水平，建成研发机构 117 家，其中，海外研发中心 1 个，新增科技型企业 106 家、市级企业技术中心 11 个。

近年长寿区经济保持较快增长，其中 2022 年全区实现地区生产总值 918.63 亿元，在重庆市 38 个区县中排名第 14，同比增长 2.6%。2022 年长寿区人均生产总值约为 12.50 万元，是全国平均水平的 154%，经济发展水平尚可。从经济增长的驱动因素来看，2022 年长寿区消费和投资稳步恢复，其中社会消费品零售总额同比大增，主要受上年低基数影响；全年固定资产投资增速加快，以工业投资为主要构成，完成工业投资 165 亿元，合同引资 650 亿元。

近年来，长寿区以旅游业为支撑的第三产业保持增长，对地区经济发展起到一定的带动作用。长寿区作为长江黄金旅游带的大景区，拥有丰富的旅游资源，近年来重点打造的长寿湖、长寿菩提古镇和长寿菩提山均获评国家 4A 级景区，共同入选重庆市十大旅游度假区，长寿区成为重庆主城近郊半小时旅游圈重要目的地和长江三峡游第一站。受新冠疫情影响，2020 年长寿区旅游综合收入有所下降；随着疫情防控常态化，长寿区旅游业迅速回温，2021 年长寿区旅游综合收入为 81.2 亿元，同比增长 41.5%。同期，长寿区房地产开发投资为 33.6 亿元，同比增长 8.8%。综合来看，长寿区以旅游业、房地产业为支撑的第三产业发展较好。

国家推动成渝地区双城经济圈建设的战略部署，长寿区迎来较大发展机遇。2021 年 10 月，中共中央、国务院印发了《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》（以下简称“《纲要》”），提出要围绕重庆主城和成都培育现代化都市圈，带动中心城市周边市地和区县加快发展；畅通长寿等地联系中心城区通道，率先实现同城化。根据《纲要》要求，重庆市、四川省发展和改革委员会联合印发《合广长协同发展示范区总体方案》，在合川区、广安市、长寿区打造环重庆中心城区的合广长协同发展示范区，承接重庆中心城区一般制造业和专业市场、物流基地等功能疏解，其中长寿组团着力打造中心城区功能疏解承接地，重点发展先进制造、商贸物流、都市旅游等高端业态；重点发展聚氨酯及高性能树脂、轻量化材料、功能性膜材料等附加值高、市场竞争力强的新材料产业，打造具有全国影响力的新材料产业高地；畅通道、扩港口、建市场，构建铁公水多式联运体系，打造长江上游现代物流集

散地；实施景区晋级、要素提档、业态融合三大行动，打造都市康养休闲旅游区；提升城市品质、推进乡村振兴、加快城乡互动，建设城乡融合发展示范区。随着“两区两地”建设不断推进，长寿区经济将迎来较好发展。

4、政府财力及债务情况

	2020年	2021年	2022年
一般预算收入	41.91	54.02	50.45
其中：税收收入	23.76	26.82	24.21
税收占比	56.69%	49.65%	47.99%
政府性基金收入	46.53	49.8	-
一般预算支出	71.91	87.94	91.2
政府性基金支出	71.78	58.51	-
政府债务余额	129.04	141.1	167
财政自给率	58.28%	61.43%	55.32%
债务率	280.88%	320.11%	331.04%
负债率	17.62%	16.29%	18.18%

近年长寿区一般公共预算收入和财政自给能力持续提升。

2022年，长寿区实现一般公共预算收入50.45亿元，同期实现税收收入24.21亿元，近年税收收入占一般公共预算收入的比例持续下降；其中主体税种增值税和企业所得税分别为9.13亿元和5.43亿元。近年区域税收主要来源于制造业，考虑到长寿区工业基础良好，其税源持续性有较好支撑，但其核心工业产值集中于化工新材料等产业，受经济环境和行业景气度变化等因素影响，区域主体税收规模可能出现波动。

5、长寿经济技术开发区介绍

长寿经开区是2010年经国务院批准设立的国家级经济技术开发区，是国家知识产权示范园区、国家循环经济示范园区、国家化工新材料高新技术产业产业化示范基地、国家新型工业化产业示范基

地、国家西药外贸转型升级基地。重点发展综合化工（生物医药）新材料新能源、钢铁冶金、装备制造、电子信息五大主导产业。开发区党工委、管委会主要履行经济发展、开发建设、招商引资、企业服务等职能职责。配备正厅级领导干部 1 人，副厅级领导干部 3 人，党工委书记、管委会主任由长寿区政府区长兼任。管委会设有 7 个内设机构，3 个事业单位，1 个开发投资公司。

长寿经开区是重庆市 3 个国家级经济技术开发区之一，于 2010 年经国务院批准设立，是国家知识产权示范园区、国家循环经济示范园区、国家化工新材料高新技术产业化示范基地、国家新型工业化产业示范基地、国家西药外贸转型升级基地。长寿经开区规划管理面积 88.78 平方公里（其中国务院批准面积 10 平方公里，长寿区委托代管 78.78 平方公里），截至 2020 年末，已累计开发面积约 42.5 平方公里。



长寿经开区交通条件便利，至重庆主城区 45 公里，距江北国际机场 50 余公里，紧邻重庆两江新区。辖区内三条铁路、三条高速公路交织交汇；此外，2021 年 8 月，西部陆海新通道铁海联运直达班列（长寿直达班列）首次开行，标志长寿经开区与西部陆海新通道实现无缝衔接。水运方面，经开区紧邻长江黄金水道，拥有长江上游唯一的危化品集装箱港口，南

北两岸规划泊位 55 个，总吞吐能力超过 5,000 万吨/年。经开区基础设施建设较为完善，目前已建成一体化的供排水、蒸汽、工业气体、公共管廊和仓储罐区等公辅设施，实现了在规划区域内的水、电、气、汽等要素供给全覆盖，为符合产业规划项目入驻提供公用工程保障。

作为全区工业经济的主要承载地，经开区产业结构较为成熟，以综合化工、新材料新能源、钢铁冶金、装备制造、电子信息为主导产业。经开区由晏家、江南、八颗三个组团组成，其中晏家组团主要布局综合化工（生物医药）和新材料新能源产业，代表性企业有中国石化集团-重庆川维化工有限公司、巴斯夫聚氨酯（重庆）有限公司、重庆国际复合材料股份有限公司等；江南组团主要布局钢铁冶金产业，以重庆钢铁股份有限公司为核心企业；八颗组团主要布局装备制造和电子信息产业，代表性企业包括重庆小康动力有限公司、重庆市泓禧科技股份有限公司等。

在市委、市政府的坚强领导下，2022 年长寿经开区各项主要经济指标逆势增长，“四上企业”营收实现 1627 亿元，增长 4.4%；规上工业总产值 1209 亿元，增长 9.7%；外贸进出口 123 亿元，增长 33%；招商引资 451 亿元，增长 34.7%；新增上市企业 3 家，列全市第一。商务部国家级经开区综合发展水平考核列第 35 位，居西部第三、重庆第一。

长寿经开区内建有 3 条铁路专用线、40 个码头泊位等水陆一体的交通设施，实现铁公水管多式联运。建立“六个一体化”管理服务体系。建成完备的供排水、蒸汽、工业气体、公共管廊、仓储罐区、环保处置等公辅设施。建成高于国家标准的“装置级、工厂级、片区级、经开区级、河流级”五级水污染风险防控系统。建成西南地区最高水平的应急管理中心，实现辖区数据全集成、监控全覆盖、值守全天候、应急联动一键响应的“三全一键”应急防范管理体系。

目前，长寿经开区正以实现“两地一城”总体愿景为引领，以聚力实施“3113”项目攻坚行动计划为抓手，打造世界一流园区，建设具有全球影响力新材料高地，打造“全球天然气化工新材料领先者、国际知名的硅基新材料供应商、世界级新能源材料及装备集成示范地”。力争到 2026 年“四上企业”实现营业收入 4000 亿元，2035 年开发区综合实力进入国内第一方阵，形成具有全球影响力的新材料高地和中西部地区产业高地。

管委会主任戴明：主持经开区管委会全面工作。

管委会副主任殷湖北：负责规划和自然资源管理、城市管理、建设管理；安全生产、环境保护；应急管理；综治、法建、信访维稳及警务室工作。分管建设管理局、应急管理局、生态环境局、应急管理中心。。

管委会副主任冉洪：负责企业服务、公用工程保障、经济运行、统计；安全生产、环境保护；基础设施建设工作。分管经济运行局、安全生产监督管理局、环境保护局、集团公司。

管委会副主任涂山全：负责规划、国土、市政、建设管理；土地储备、征地拆迁；应急管理；信访维稳及警务室工作。分管建设管理局、土地保障中心、应急管理中心。

第三部分、债券基本情况

中期票据名称:	重庆长寿投资发展集团有限公司2023年度中期票据
发行人全称:	重庆长寿投资发展集团有限公司
牵头主承销商:	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商:	国信证券股份有限公司
簿记管理人:	中国工商银行股份有限公司
存续期管理机构:	中国工商银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额:	截至募集说明书签署之日, 发行人待偿还的债务融资余额为147.49亿元, 其中直接债务融资工具余额为84.70亿元, 公司债券余额为62.79亿元。
接受注册通知书文号:	中市协注[2022]MTN416号
注册金额:	人民币20.00亿元
本期发行金额:	基础发行规模0亿元, 发行金额上限10亿元
中期票据期限:	债券存续期限为5年, 附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权(2+2)
中期票据面值:	人民币壹佰元(100元), 按面值发行
利率确定方式:	本期中期票据采用固定利率方式, 存续期内的票面利率根据簿记建档结果确定。票面利率在存续期内的前3年固定不变, 在存续期的第2年末, 发行人可选择调整票面利率, 后2年的票面利率为调整后的票面利率, 在存续期的后2年固定不变; 投资者有权在回售登记期内进行登记, 将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人, 或选择继续持有本期中期票据
发行人调整利率选择权	发行人有权决定在本期中期票据存续期的第3年末调整本期中期票据后2年的票面利率, 调整后的票面利率为本期中期票据存续期前3年的票面年利率加或减发行人调整的基点
投资者回售选择权	发行人作出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人, 或选择继续持有本期中期票据
投资者回售登记期	投资者选择将持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人的, 须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记; 若投资者未做登记, 则视为继续持有本期中期票据并接受上述调整
承销方式:	主承销方以余额包销的方式承销
发行方式:	由主承销商组织承销团发行
发行对象:	银行间市场的机构投资者(国家法律法规禁止购买者除外)
票面利率:	根据集中簿记建档结果确定

托管方式:	在银行间市场清算所股份有限公司托管
公告日期:	2023年【】月【】日
簿记发行日:	2023年【】月【】日至2023年【】月【】日
缴款日:	2023年【】月【】日
起息日:	2023年【】月【】日
债权债务登记日:	2023年【】月【】日
交易流通日:	2023年【】月【】日
付息日:	存续期内每年的【】月【】日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息;如投资者行使回售选择权,则回售部分的付息日为2024年至2026年每年的【】月【】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
兑付日:	2028年【】月【】日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息;若本期中期票据投资者行使回售选择权,则其回售部分的本息兑付日为2026年【】月【】日
偿付顺序:	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
兑付价格:	按面值兑付
付息兑付方式:	单利按年计息,不计复利;每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期中期票据的本息兑付日前5个工作日,由发行人通过主承销商按照有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《付息兑付公告》;本期中期票据的本息兑付由银行间市场清算所股份有限公司代理完成,具体安排将在付息兑付前的相关公告中详细披露
登记托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
信用评级机构及信用评级结果:	经东方金诚国际信用评估有限公司及中证鹏元资信评估股份有限公司评定,发行人主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。
信用增进情况:	无

第四部分 发行人-重庆长寿投资发展集团有限公司

一、发行人概况

注册名称	重庆长寿投资发展集团有限公司
法定代表人	杨福仁
注册资本	人民币 500,000.00 万元
实缴资本	人民币 300,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2011 年 11 月 15 日
统一社会信用代码	91500115586856868K
住所（注册地）	重庆市长寿区菩提东路 2766 号
所属行业	建筑业
经营范围	<p>许可项目：以自有资金从事投资活动（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，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）（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，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：重大项目开发、建设和管理；城镇开发建设；城镇及农村基础设施等重大项目建设；农村商贸物流设施建设与经营管理；产业化基础设施建设与经营管理；农业产业化服务；生态环保建设与经营管理；水利基础设施建设与经营管理；交通基础设施建设与经营管理；新农村建设和农村教育、文化、卫生等基础设施建设与经营管理；园林绿化、林业生产与经营管理；农业综合开发；承接政府委托代建项目等，土地整治服务，园区管理服务，旅游开发项目策划咨询，商业综合体管理服务，游览景区管理，建筑材料销售，建筑防水卷材产品销售，涂料销售（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品），电气设备销售，电线、电缆经营，机械设备销售，环境保护专用设备销售，高性能有色金属及合金材料销售，金属材料制造，农副产品销售（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）</p>

	动)。
--	-----

二、历史沿革

发行人成立于 2011 年 11 月 15 日，前身为重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司，系经重庆市长寿区人民政府收文办字批件[2011]926 号批准设立。公司初始注册资本 10,000 万元，由重庆市长寿区国有资产金融管理办公室以货币出资，重庆康华会计师事务所长寿分所对该出资进行了审验，并于 2011 年 11 月 2 日出具了重康会验报字（2011）第 CS63 号验资报告。

发行人历史沿革信息如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2011-12-19	其他	重庆市长寿区国有资产金融管理办公室出具《关于同意重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司变更名称、修改公司章程的通知》（长金国办〔2011〕150 号），发行人由“重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司”更名为“重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司”。公司章程第二条修改为：公司名称：重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司。2011 年 12 月 19 日，庆市工商行政管理局长寿区分局出具《准予变更登记通知书》（渝长）登记内变字〔2011〕第 01830 号同意上述变更。
2	2013-3-19	其他	重庆市长寿区人民政府出具《关于蔡书明等职务任免的通知》（长寿府发〔2013〕33 号），发行人法定代表人变更为蔡书明，2013 年 4 月 25 日，重庆市工商管理局长寿区分局出具《准予变更登记通知书》（渝长）登记内变字〔2013〕第 00543 号同意上述变更。
3	2017-10-23	其他	重庆市长寿区人民政府出具《关于黄广荣等职务任免的通知》（长寿府发〔2017〕80 号），发行人法定代表人变更为孔涛，2017 年 11 月 16 日，发行人股东决定指定王强为公司监事会成员与监事会主席。2017 年 12 月 1 日，重庆市工商管理局长寿区分局出具《准予变更

			登记通知书》(渝长)登记内变字[2017]第125789号同意上述变更。
4	2018-2-23	其他	<p>发行人股东决定，同意发行人名称变更为：重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司；同意发行人住所变更为：重庆市长寿区菩提街道桃源大道一号商务楼5-6楼；同意发行人经营范围变更为：重大项目开发、建设和管理；城镇开发建设、城镇及农村基础设施等重大项目建设；集体建设用地复垦；农村商贸物流设施建设与经营管理；产业化基础设施建设与经营管理；农业产业化服务；生态环保建设与经营管理；水利基础设施建设与经营管理；交通基础设施建设与经营管理；新农村建设和农村教育、文化、卫生等基础设施建设与经营管理；园林绿化、林业生产与经营管理；农业综合开发；承接政府委托代建项目等。(以上经营范围以公司登记机关核定为准)同日，发行人职工代表大会表决同意选举罗健、黄红梅、徐超群为本公司董事会成员；同意选举周贤江、颜靖洲、李凤琼、王发环为本公司监事会成员。2018年8月1日，重庆市工商行政管理局长寿区分局出具《准予变更登记通知书》(渝长)登记内变字[2018]第019543号同意上述变更。</p>
5	2019-8	其他	<p>根据《中共重庆市长寿区委、重庆市长寿区人民政府关于印发〈重庆市长寿区机构改革实施意见〉的通知》(长寿委发[2019]3号)，重庆市长寿区组建区国有资产监督管理委员会。将原区财政局的国有资产监管和金融工作职责，以及区商务委员会的商业保理、租赁、典当管理等职责整合，由区国有资产监督管理委员会作为区政府工作部门接替，加挂区金融工作办公室牌子。</p>

6	2021-10	增资	根据长财债发【2021】46号文和长寿经开区【2021】50号文，长寿区国资委和长寿经开区管委会以55%、45%的持股比例分别对长寿发展集团货币增资至275,000万元和225,000万元，发行人的出资人由长寿区国资委变更为长寿区国资委和长寿经开区管委会，变更后注册资本为50亿元，实缴资本为30亿元。出资人计划在2023年12月31日一次性足额缴纳各自所认缴的出资额。目前发行人尚未完成工商变更。本次股东增资后发行人的股权结构为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持股55%，实缴金额16.5亿元；长寿经济技术开发区管理委员会持股45%，实缴金额13.5亿元。
7	2021-10	其他	发行人名称变更为“重庆长寿投资发展集团有限公司”。

公司历次股本变动情况如下：

根据2012年3月1日重庆市长寿区国有资产金融管理办公室出具《关于对重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司增加注册资本的通知》（长金国办〔2012〕22号），公司新增注册资本18,000万元，变更后注册资本为28,000万元，全部由重庆市长寿区国有资产金融管理办公室以货币出资。重庆康华会计师事务所长寿分所对本次出资进行了审验，并于2012年3月21日出具了重康会验报字（2012）第CS31号验资报告。2012年6月20日，重庆市工商行政管理局长寿区分局出具《准予变更登记通知书》（渝长）登记内变字〔2012〕第01323号同意上述变更。

2021年10月，根据长财债发【2021】46号文和长寿经开区【2021】50号文，长寿区国资委和长寿经开区管委会以55%：45%的持股比例分别对长寿发展集团货币增资至275,000万元和225,000万元，发行人的出资人由长寿区国资委变更为长寿区国资委和长寿经开区管委会，变更后注册资本为50亿元，实缴资本为30亿元。剩余出资额将于2023年12月31日缴足。

股东增资后发行人的股权结构如下：

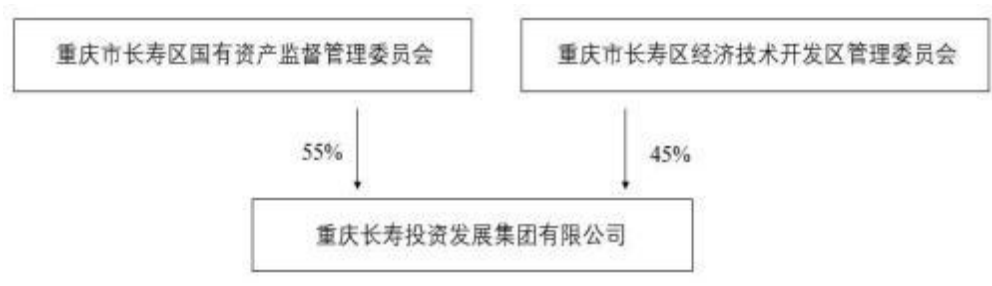
单位：万元、%

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	275,000.00	165,000.00	55.00
长寿经济技术开发区管理委员会	225,000.00	135,000.00	45.00
合计	500,000.00	300,000.00	100.00

三、股东背景

(一) 股权结构

发行人股权结构图如下：

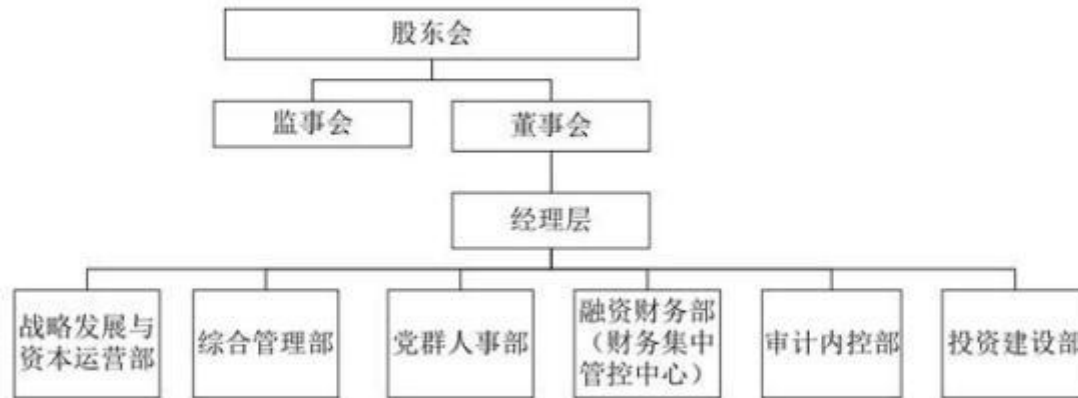


(二) 控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人均为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，持有发行人 55%的股份。

四、公司组织架构

发行人的组织结构图如下：



各部门具体职责如下：

1、党群人事部

负责党风廉政建设、党建、群团、思想政治建设、文化建设、舆情管理与宣传、国企改革、人力资源管理、效能考核、目标任务考核等工作。负责组织贯彻落实各级党组织重大工作部署和各项决议、决定，严格贯彻执行党的纪律和法规；负责思想政治、意识形态工作，负责组织、宣传、统战等党建工作；负责党风廉政建设和反腐败工作；负责集团党委理论中心组学习；负责制定和完善集团党建相关的各类制度；负责组织、指导工会、团组织、妇委会等群团工作；负责联系、指导、检查子公司党群管理工作；负责舆情管理和对外宣传工作。负责统筹集团及所属子公司人力资源规划、招聘与配置、培训管理、薪酬管理、绩效管理、劳动关系管理等工作；负责制定与完善集团及所属子公司人力资源的各类制度；负责编制集团及所属子公司人力资源规划；负责审核所属子公司招聘计划、培训计划，并指导组织实施；负责集团中层干部及所属子公司高层管理人员选拔、考核工作，负责审核、监督子公司中层干部选拔。承担集团党委会、薪酬绩效考核与提名委员会日常工作；负责拟定并组织实施目标绩效考核办法，统筹各项考核工作；负责国有企业改革相关工作；负责集团企业文化建设工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；负责完成领导交办的其他工作。

2、战略发展与资本运营部

负责战略发展规划和经营计划管理、投资管理、股权管理、资产管理和国有资本运营管理、招商引资、子公司运营监管及经营业绩考核等工作。负责制定并组织实施集团发展战略、中长期规划；指导、监督所属子公司发展战略、年度经济计划；负责国家经济形势分析，为集团发展提供支撑。负责制定与完善投资管理相关制度；负责制定年度投资计划；负责组织项目投资的前期研判、预审工作，为投资决策提供依据；负责投资项目的日常管理，并负责开展投资项目后评价工作；负责资产重组、收购工作，负责股权转让及增减持工作；负责拟上市公司的培育工作；负责外派人员的日常管理工作，负责外派人员工作情况报告、工作考核的组织和实施；负责集团所属企业投资的审查、管理和监督工作。

3、投资建设部

负责工程项目实施过程中的安全、质量、进度、费用、合同、信息等管控，工程项目参建单位管理、项目部管理、民工工资管理、施工过程档案管理、用地事务协调等工作。参与工程项目勘察、设计、预算、招投标等前期工作；负责项目部负责人的日常管理和考核工作；负责工程项目施工单位和监理单位管理工作；负责办理工程项目施工许可工作；负责临时用地手续办理工作；负责集团工程项目民工工资清欠、发放、稳定等管理工作；负责集团工程项目施工阶段的现场收方计量工作；负责集团工程项目竣工验收前的所有验收工作；负责工程项目资产交接等工作。负责园区范围内的水、电、气、通讯线路迁改方案编制，预算编制和费用谈判；负责园区内公共部分及自有物业建筑（高压电力）用电方案编制工作及预算编制和费用谈判。协助做好征地拆迁工作；负责临时用地手续办理、用地事务协调工作；负责公用工程补偿类的过程管理工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

负责办文办会、行政管理、后勤服务、档案管理、信访稳定、综合协调、督查督办、信息化建设、综合治理、法治建设、爱国卫生、疫情防控等工作。负责制定与完善集团行政管理相关的各类制度；负责制定集团年度工作计划和总结，年度发展报告、日常经济运行分析等重大事项；负责审核以集团名义制发的各种文件资料，负责来文、来电的拟办处理；负责办公信息化建设等工作；负责印章、印鉴及营业执照的日常管理；负责集团保密

工作；负责信访稳定、人大代表建议、政协委员提案办理工作；负责会议管理，组织筹办董事会、总经理办公会、员工大会等会议；负责集团工作月短信、大事记及工作简报等信息建设工作；负责档案管理工作，负责文书档案日常管理，协助指导业务部门做好工程档案、财务档案等有关档案管理工作。负责督促检查上级部门交办的工作、决定等的贯彻落实情况；负责督促检查集团交办的工作落实执行情况；负责督促所属子公司相关工作落实情况。负责综合协调工作，统筹政务商务接待工作；负责办公物资采购管理工作；负责办公设施、网络设施的日常维护管理工作；负责车辆日常管理和安全管理工作；承担集团董事会日常工作；负责综合治理、法制建设、爱国卫生、疫情防控等专项工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

5、融资财务部

负责预算管理、核算管理、资金管理、融资及化解债务管理、税务筹划等工作。负责制定、组织实施筹融资、对外担保计划和方案；负责信用评级工作；负责融资、还本付息等后续管理；负责对外担保事项管理；指导子公司做好融资工作；负责制定集团化债管理办法，统筹做好债务化解工作；负责债券信息披露事宜。负责建立集团全面预算管理体系，编制集团预算及调整方案；监督子公司做好预算执行和定期分析；负责制定与完善财务管理制度；负责资金支付、会计核算、合并报表的编制；负责印章、印鉴、财务票据、有价证券的管理；负责定期开展财务分析；牵头清产核资工作；指导子公司作好核算工作。负责建立资金及账户管理制度，并督促执行；负责掌握资金实时情况，统筹做好资金调配、拨付管理。负责研究财税政策，做好集团纳税筹划和税务报送工作；指导子公司合理税务筹划。承担集团财务与预算委员会日常工作；负责规范集团各类会计信息档案管理并督促执行；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

6、审计内控部

负责审计管理、风险控制、合同管理、法律事务、工程预算审核、项目结算及竣工财务决算等工作。制定与完善集团审计管理制度、流程；制定与完善集团年度审计工作计划；负责集团及所属子公司内部审计工作；牵头对接外部审计工作。负责集团风险防控体系建设

设；研究制定集团风险防控措施；组织集团风险控制评估并提出改进方案；负责集团重要决策事项提出合法性法律意见。负责制定与完善集团合同管理制度；负责集团合同审查，指导所属子公司合同管理；牵头集团合同纠纷、诉讼、法务审查等法律事务管理。负责制定与完善集团工程结算、决算制度；负责集团工程预算审核、工程结算、竣工财务决算等工作。承担集团监事会日常工作，负责对集团委派监事的履职情况进行监督管理；负责本部档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

五、公司治理结构

（一）治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了公司章程，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

1、发行人的出资人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会和重庆市长寿区经济技术开发区管理委员会，履行出资人职责。

出资人主要行使下列职权：

- （1）制定公司章程或审批由董事会制订、修改公司章程的相关事项；
- （2）委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，负责公司负责人的年度和任期考核；
- （3）决定公司的经营方针和投资计划；
- （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。

2、公司设董事会，由 5 人组成，其中董事会成员中的职工代表 1 人，由公司职工大会选举产生。董事每届任期三年。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一名，由出资人在公司董事会成员中指定。董事会对出资人负责。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构及其分支机构的设置；
- (6) 根据出资人提名决定聘任和解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及决定其报酬事项；
- (7) 制定公司的基本管理制度；
- (8) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

3、公司设监事会，由 5 人组成，其中监事会主席 1 人，职工代表监事 2 人。

监事由出资人委派或任免，但是监事会成员中的职工代表由公司职工大会选举产生。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。由半数以上的监事共同推举 1 名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

(4) 依据有关规定加强对公司廉洁从业情况进行监督并依法、依规、依纪追究相关人员责任；

(5) 监事应列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(6) 法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

4、公司设总经理 1 名，由出资人提名，董事会聘任或解聘。总经理任期为每届 3 年。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、决定，以及年度经营计划和投资方案；

(2) 审定出资人相关责任目标的组织实施方案及计划、考核指标，以及各部门季度、年度绩效目标指标及工作计划；

(3) 审定工程项目的总体质量、工期、成本和安全文明施工控制目标及计划，统筹各项总体进展；

(4) 审议项目建设过程中涉重大事项、重大变更和协调工作相关事宜；

(5) 拟制公司各项规章制度和管理办法；

(6) 审议员工聘用、解聘和人员调配事项，及工资、福利方案、绩效考核情况；

(7) 总经理认为需要研究解决的其他事项

(二) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员任职情况

姓名	现任职务	任期	是否存在重大违纪违法情况	性别	年龄
杨福仁	董事、董事长	2021.07-2024.07	否	男	52
周磊	董事、总经理	2021.07-2024.07	否	男	38
何治龙	董事	2021.07-2024.07	否	男	34
叶茂	职工董事	2021.07-2024.07	否	女	41

谢小彬	职工董事	2021.07-2024.07	否	男	48
王益兵	监事会主席	2021.07-2024.07	否	男	51
李莲	监事	2021.07-2024.07	否	女	50
张艳	职工监事	2021.07-2024.07	否	女	34
姚小如	职工监事	2021.07-2024.07	否	女	27
张静皎	监事	2021.07-2024.07	否	女	48

1、董事会成员

杨福仁，男，生于 1969 年 7 月，本科学历，中共党员。历任重庆市长寿区双龙镇人民政府副镇长，重庆市长寿区国土资源局党组成员、副局长，重庆市长寿区发展和改革委员会党组副书记、副主任；重庆市长寿区晏家街道党工委委员、副书记、办事处主任；重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长；现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事长及法定代表人。

周磊先生，1983 年生，中共党员，毕业于西南政法大学，历任重庆市长寿区国有资产金融管理办公室金融管理科科长，现任发行人董事、总经理。

何治龙，男，生于 1986 年 9 月，本科学历，中共党员。2007 年参加工作，历任重庆市长寿区社会保险局科员、重庆市长寿区长寿湖风景名胜区管委会科员、重庆市长寿区长寿湖风景名胜区管委会团工委副书记、长寿湖风景名胜区管委会旅游管理科副科长和团工委副书记、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局主任科员、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局综合科科长、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局综合科科长和一级主任科员、长寿经济技术开发区管理委员会经贸合作局综合科科长和一级主任科员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事。

叶茂，女，生于 1980 年 12 月，本科学历，中共党员，2003 年 7 月参加工作，历任重庆市晏家工业园区建设发展有限公司融资财务部职员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司融资财务部经理、职工董事。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工董事。

谢小彬，男，生于 1973 年 5 月，硕士学历，中共党员。1996 年参加工作，历任中石化川维厂热电分厂工程师、中石化川维厂发电车间主管工程师和副主任工程师、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司资产运营部部门经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工董事。

2、监事会成员

王益兵，男，生于 1969 年 9 月，本科学历，中共党员。1992 年参加工作，历任重庆（长寿）化工园区管委办招商部科长、园区开发建设有限责任公司社会事务部副经理、重庆化工园区管委办招商科科长，园区开发建设有限责任公司综合管理部经理、重庆市长寿区招商局党组成员、长寿经济技术开发区建设管理局副局长、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司监事会主席。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事会主席。

李莲，女，生于 1971 年 12 月，本科学历，中共党员。1990 年参加工作，历任长寿粮食局城关粮油管理站会统科会计员、长寿粮食局机关会计科会计主办、长寿区商务局（原长寿财贸办公室）综合科会计员、重庆市晏家工业园区建设发展有限公司财务法规部副经理、信达财产保险公司重庆分公司财务管理部副经理、重庆长航钢城物流有限公司财务部副经理、重庆市长寿经济技术开发区开发投资集团有限责任公司融资财务部副经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事。

张艳，女，生于 1987 年 6 月，硕士学历，中共党员。2010 年参加工作，历任重庆化工园区开发建设有限责任公司综合管理部职员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司行政人事部副经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工监事。

姚小如，女，生于 1994 年 3 月，硕士学历。2018 年参加工作，现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工监事。

张静皎，女，生于 1973 年 5 月，汉族，中共党员。历任重庆化工园区开发建设有限责任公司办公室职员、社会事务部职员、规划发展部职员。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事。

六、发行人经营情况

（一）发行人经营范围

发行人的经营范围包括：许可项目：承担园区现代化产业体系构建和项目服务等

资、开发、建设、管理及资本运作；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：长寿
经济技术开发区土地成片开发和综合整治；市政基础设施的建设服务；房屋租赁；停车场
服务和物业管理；货物仓储（不含危险品仓储）；货物配送（不含快递业务）；承担园区
管理，为园区企业和机构提供服务；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、
化工产业及原料（不含危险化学品）、冶金材料、冶金炉料、有色金属、金属材料、金属
制品、矿产品、焦炭、钢材、废钢、钢渣；污水处理（除依法须经批准的项目外，凭营业
执照依法自主开展经营活动）

（二）发行人主营业务情况

发行人作为长寿区主要的城市基础设施建设以及国有资本运营平台，负责长 寿国家级
经济技术开发区、菩提慧谷产城融合示范区、长寿湖景区、菩提山旅游 文化景区、滨江长
寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等重要功能区连片或整体开 发，主要从事土地整治、工程
建设、化工材料销售、建材贸易以及区内燃气供应 以及安保服务业务等业务，代建业务、
土地整理业务、化工材料销售和贸易服务 业务是发行人营业收入的主要来源。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入分析

发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	90,480.32	23.84	143,844.79	39.90	23,602.88	99.96
土地整理业务	59,238.72	15.61	65,327.08	18.12	-	-
化工材料销售业务	136,175.59	35.89	49,746.44	13.80	-	-
贸易服务业务	29,562.87	7.79	37,473.10	10.40	-	-
燃气销售业务	22,302.99	5.88	20,321.26	5.64	-	-
安保业务	11,568.53	3.05	15,152.65	4.20	-	-
其他业务收入	30,115.85	7.94	28,624.45	7.94	9.87	0.04

合计	379,444.87	100.00	360,489.76	100.00	23,612.75	100.00
----	------------	--------	------------	--------	-----------	--------

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司主营业务收入分别为 23,612.75 万元、360,489.77 万元和 379,444.87 万元。2021 年度发行人营业收入较 2020 年度增加了 336,877.02 万元，增幅为 1426.67%，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内代建业务、土地整理业务、化工材料销售业务、贸易服务业务、燃气销售业务、安保业务及其他业务收入增加所致。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人代建业务收入分别为 23,602.88 万元、143,844.79 万元和 90,480.32 万元，在营业收入中的占比分别 99.96%、39.90%和 23.84%。2021 年度代建业务收入较 2020 年度增加了 120,241.91 万元，增幅为 509.44%，主要系新增子公司经开投和生态旅业后，其合并范围内代建业务规模增加所致。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人土地整理业务收入分别为 0 万元、65,327.08 万元和 59,238.72 万元，在营业收入中的占比分别 0%、18.12%和 15.61%。2021 年度发行人土地整理业务收入较 2020 年度增加了 65,327.08 万元，主要系新增子公司经开投和生态旅业后，其合并范围内土地整理业务规模增大所致。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人化工材料销售业务收入分别为 0 万元、49,746.44 万元和 136,175.59 万元，在营业收入中的占比分别 0%、13.80%和 35.89%。2021 年度发行人化工材料销售业务收入较 2020 年度增加了 49,746.44 万元，主要系新增子公司飞华环保后，其合并范围内化工材料销售业务规模增大所致。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人贸易服务业务收入分别为 0 万元、37,473.10 万元和 29,562.87 万元，在营业收入中的占比分别 0%、10.40%和 7.79%。2021 年度发行人贸易服务业务收入较 2020 年度增加了 37,735.21 万元，主要系新增子公司经开投后，其合并范围内贸易服务业务规模增大所致。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 9.87 万元、28,624.45 万元和 30,115.85 万元，占营业收入比重分别为 0.04%、7.94%和 7.94%。2021 年该业务收入较 2020 年增加 28,614.58 万元，主要由于重组后业务规模增加所致。其他收入包括运输收入、成鱼收入、建材类、景区服务、住宿餐饮服务、旅行收入等零星业务收入构成。

2、营业成本分析

报告期内发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	76,287.11	21.90	102,923.00	34.19	19,669.06	100.00
土地整理业务	49,365.60	14.18	54,439.24	18.08	-	-
化工材料销售业务	139,474.48	40.06	50,369.22	16.73	-	-
贸易服务业务	29,237.39	8.40	37,359.95	12.41	-	-
燃气销售业务	19,207.08	5.52	18,805.93	6.25	-	-
安保业务	11,530.56	3.31	12,455.59	4.14	-	-
其他业务收入	23,102.27	6.63	24,721.93	8.21	-	-
合计	348,204.49	100.00	301,074.85	100.00	19,669.06	100.00

2020、2021年度及2022年1-9月，发行人实现的营业成本分别为19,669.06万元、301,074.85万元和348,204.49万元。报告期内，营业成本与营业收入规模同步波动。

2020、2021年度及2022年1-9月，发行人代建业务成本分别为19,669.06万元、102,923.00万元和76,287.11万元，在营业成本中的占比分别100.00%、34.19%和21.90%。报告期内，发行人代建业务成本随收入规模同步波动。

2020、2021年度及2022年1-9月，发行人土地整理业务成本分别为0万元、54,439.24万元和49,365.60万元，在营业成本中的占比分别0%、18.08%和14.18%。报告期内，发行人土地整理业务成本随收入规模同步波动。

2020、2021年度及2022年1-9月，发行人化工材料销售业务成本分别为0万元、50,369.22万元和139,474.48万元，在营业成本中的占比分别0%、16.73%和40.06%。报告期内，发行人化工材料销售业务成本随收入规模同步波动。

2020、2021年度及2022年1-9月，发行人贸易服务业务成本分别为0万元、37,359.95

万元和 29,237.39 万元，在营业成本中的占比分别 0%、12.41%和 8.40%。报告期内，发行人贸易服务业务成本随收入规模同步波动。

2020、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人其他业务成本分别为 0 万元、24,721.93 万元和 23,102.27 万元，在营业成本中的占比分别 0%、8.21%和 6.63%。

3、毛利润及毛利率分析

报告期内发行人毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建业务	14,193.21	15.69	40,921.79	28.45	3,933.82	16.67
土地整理业务	9,873.12	16.67	10,887.85	16.67	-	-
化工材料销售	-3,298.89	-2.42	-622.78	-1.25		
贸易服务业务	325.48	1.10	113.15	0.30	-	-
燃气销售业务	3,095.91	13.88	1,515.33	7.46	-	-
安保业务	37.97	0.33	2,697.06	17.80	-	-
其他业务	7,013.58	23.29	3,902.52	13.63		
合计	31,240.38	8.23	59,414.92	16.48	3,943.69	16.70

发行人代建业务毛利润分别为 3,933.82 万元、40,921.79 万元和 14,193.21 万元，毛利率分别为 16.67%、28.45%和 15.69%。报告期内，发行人代建业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

发行人土地整理业务毛利润分别为 0.00 万元、10,887.85 万元和 9,873.12 万元，毛利率分别为 0.00%、16.67%和 16.67%。报告期内，发行人土地整理业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

发行人化工材料销售业务毛利润分别为 0.00 万元、-622.78 万元和 -3,298.89 万元，毛利率分别为 0.00%、-1.25%和 -2.42%。报告期内，发行人化工材料销售业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

发行人贸易服务业务毛利润分别为、0.00 万元、113.15 万元和 325.48 万元，毛利率

分别为 0%、0.30%和 1.10%。报告期内，发行人的贸易服务业务具有服务区内企业的公益性目的，毛利率一直维持较低水平。

发行人燃气销售业务毛利润分别为 0 万元、1,515.33 万元和 3,095.91 万元，毛利率分别为 0%、7.46%和 13.88%。发行人燃气销售业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

（三）主要业务板块

1、基础设施代建业务

目前，发行人受区政府委托，承担经开区、菩提慧谷产城带、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务。其中，发行人本级负责实施长寿区内乡村振兴生态环境建设项目；长寿经开负责实施经济园区、菩提慧谷产城融合带基础设施项目；长寿生态旅业负责实施长寿区长寿湖景区、长寿菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等重要功能区的基础设施代建业务，发行人在长寿区内开展业务得到了长寿区政府的大力支持，具有较强的区域专营性。

（1）业务模式

发行人本级与重庆市长寿区交通局、长寿区国有企业——重庆长寿区丰碑建设有限公司各自签订《项目委托代建框架协议》。根据协议约定，发行人接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 20%确认代建收入。

长寿经开与长寿经开区管委会签署《委托代建框架协议》。根据协议约定，发行人接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 15%-25%确认代建收入。

长寿生态旅业与重庆市长寿湖风景名胜区管委会、重庆乐至置业发展有限公司各自签订《基础设施工程项目委托代建框架协议》和《委托征迁建设协议》，根据协议约定，发行人接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 35%确认代建收入。

长寿生态旅业与重庆市长寿区旅游局（已更名为“重庆市长寿区文化和旅游发展委员会”）签订《委托代建框架协议》，根据协议约定，发行人按照投入成本的 28%确认为代建项目收入，即采取净额法确认收入，而项目建设成本为发行人在建设期间代旅游局支付的工程支出。代建项目通过竣工验收后，发行人再统一移交给委托方。

(2) 在建的设施项目

截至 2022 年 9 月末主要在建基础设施项目情况

单位：年、亿元

项目名称	委托方	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签署协议	未来三年投资计划			自有资金比例	资本金到位情况
								2022	2023	2024		
长寿经开区生态防护屏障建设项目[注 1]	经开区管委会	经开投	2013-2018	2022-2025	17.78	17.78	是	-	-	-	30%	已到位
长寿经开区(晏家组团)事故废水防控项目[注 1]	经开区管委会	经开投	2013-2015	2022-2025	0.97	0.97	是	-	-	-	30%	已到位
团山堡罐区项目[注 1]	经开区管委会	经开投	2015-2018	2022-2025	10.51	10.51	是	-	-	-	30%	已到位
长寿经开区四期管廊及污水管道升级改造[注 1]	经开区管委会	经开投	2015-2018	2022-2025	1.00	1.00	是	-	-	-	30%	已到位
新材料三区道路管网及附属工程	经开区管委会	经开投	2019-2024	2020-2023	7.40	4.59	是	1.00	1.00	0.81	30%	已到位
乡村振兴长寿慢城生态环境建设项目	丰碑公司	发行人本部	2018-2023	2018-2023	4.00	2.64	是	0.68	0.68	-	30%	已到位
长寿湖高铁站至景区旅游专线	乐至置业	生态旅业	2018-2023	2018-2024	4.81	2.52	是	1.14	0.58	0.58	30%	已到位
滨江长寿谷库岸整治工程	乐至置业	生态旅业	2018-2023	2020-2024	12.00	11.94	是	0.03	0.03	-	30%	已到位
长寿湖西岸片区基础设施工程	长寿区旅游局	生态旅业	2011-2023	2018-2024	21.00	20.37	是	0.31	0.32	-	30%	已到位
重庆市长寿区菩提公园建设工程	长寿区旅游局	生态旅业	2014-2023	2020-2024	2.98	1.57	是	0.71	0.71	-	30%	已到位
长寿湖东岸沿湖基础设施改造工程	长寿区旅游局	生态旅业	2018-2024	2019-2025	4.40	0.36	是	1.35	1.35	1.34	30%	已到位
S515 乐温大桥及引道工程项目	长寿区旅游局	生态旅业	2018-2023	2020-2024	1.40	0.66	是	0.37	0.37	-	30%	已到位
长寿湖民宿文化新村项目	长寿区旅游局	生态旅业	2020-2023	2022-2024	1.14	0.15	是	0.49	0.50	-	30%	已到位
长寿湖东岸环湖路临湖辅道工程	长昭实业	生态旅业	2022-2024	2023-2025	2.00	0.20	是	0.47	0.85	0.48	30%	已到位
长寿湖西岸环湖路景观带打造工程	长昭实业	生态旅业	2022-2024	2023-2025	4.60	1.00	是	1.00	1.60	1.00	30%	已到位
长寿湖景观绿化提升项目	长昭实业	生态旅业	2022-2024	2023-2025	2.00	0.31	是	0.49	0.20	1.00	30%	已到位
长寿罗山半岛大桥及连接线工程	长昭实业	生态旅业	2022-2023	2023-2024	2.80	0.50	是	0.70	1.60	-	30%	已到位
其他项目[注 2]	-	-	2017-2023	2018-2024	5.00	4.04	是	0.35	0.83	-	30%	已到位
合计	-	-			105.79	81.11					-	

(5) 拟建项目

截至 2022 年 9 月末，发行人的主要拟建项目共 6 个，总投为 19.80 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资额	计划建设工期	未来三年投资计划		
			2022	2023	2024
兴港大道	4.60	2022-2024	1.50	1.50	1.60
长寿湖东岸环湖路临湖辅道工程	2.00	2022-2024	0.67	0.85	0.48
长寿湖游客集散中心	3.80	2022-2024	1.80	2.00	-
长寿湖西岸环湖路景观带打造工程	4.60	2022-2024	2.00	1.60	1.00
长寿湖景观绿化提升项目	2.00	2022-2024	0.80	0.20	1.00
长寿罗山半岛大桥及连接线工程	2.80	2022-2023	1.20	1.60	-
合计	19.80		7.97	7.75	4.08

2、土地整治业务

目前，发行人受区政府委托，承担经开区、菩提慧谷产城带、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等土地整理业务。其中，长寿经开投主要负责长寿经开区、菩提慧谷产城融合示范区的土地整理业务。长寿生态旅业主要负责长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等土地整理业务。

(1) 业务模式

1) 长寿经开投

长寿经开投与长寿经开区管委会于2016年5月签订了《长寿经开区土地一级开发框架协议书》，根据协议约定，发行人按照投入成本加成15-25%的比例确认土地整理收入。结算模式方面，于每年末，长寿经开投根据项目实际支出的土地整理开发成本及相应的收益报送长寿经开区管委会，长寿经开区管委会并于每年年末以收入加成的方式进行确认，每年结算比例以双方签订的收入确认书为准，长寿经开区管委会根据结算金额支付价款。回款方面，相关单位均在双方确认收入结算单后，立即支付相关款项。报告期内，长寿经开投所负责的土地整理业务回款周期为1年以内，相关部门均按约定及时支付相关款项。

2) 长寿生态旅业

长寿生态旅业根据《重庆市长寿湖风景名胜区总体规划（2009-2030）》，由区政府授权长寿旅业开展长寿湖风景区内土地整理业务，发行人按照投入成本加成10-20%的比例确认土地整理收入。结算模式方面，长寿生态旅业与长寿经开投结算模式一致。具体来看，于每年末，长寿生态旅业根据项目实际支出的土地整理开发成本及相应的收益报送重庆市长寿湖风景名胜区管委会、风景名胜中心，每年结算比例以双方签订的收入确认书为准，每个会计年度结算一次，委托人根据结算金额支付价款。回款方面，报告期内，长寿生态旅业所负责的土地整理业务回款周期为1年以内。相关部门均按约定及时支付相关款项。

此外，长寿生态旅业也与长寿区国有企业——重庆市长寿区长昭实业有限公司（以下简称：长昭实业）签订项目框架协议。根据协议约定，发行人接受丰碑建设公司的委托，依照丰碑公司提出的要求，对相关项目进行建设，并按照投入成本加成25%-35%确认代建收入，即采用全额法确认收入。结算方面，协议约定按照代建项目进度情况，长昭实业每年与发行人签署工程结算书，长昭实业根据结算书确认收入。具体支付期限和方式另行商定。

（2）正在整理的土地项目情况

发行人正在整理的土地地块共7块，合计总投22.56亿元，已完成投资15.28亿元，剩余投资7.28亿元，具体情况如下表所示：

截至2022年9月末发行人正在整理的土地项目情况表

单位：年、亿元、亩

地块名称	面积	委托方	受托方	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	报告期内已确认收入	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
										2022	2023	2024
中航油片区土石方平场及附属工程	1,150.00	经开区管委会	经开投	2022-2023	2023-2024	2.70	0.01	-	是	1.30	1.30	-
长寿经开区正新以北地块及附属工程	415.00	经开区管委会	经开投	2019-2023	2019-2022	0.50	0.49	0.50	是	0.01	-	-
八颗片区地块平场项目	3,200.00	经开区管委会	经开投	2017-2024	2018-2023	11.00	8.42	7.73	是	0.58	1.00	1.00
经开投其他项目地块	1,700.00	经开区管委会	经开投	2017-2023	2018-2024	6.70	5.86	5.62	是	0.34	0.50	-

长寿湖 34/01 地块	121.00	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	2020-2 023	2023-2 024	1.20	0.25	-	是	0.54	0.4 1	-
长寿湖 A17-2/01 地 块	87.00	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	2020-2 023	2023-2 024	1.03	0.25	-	是	0.50	0.2 8	-
长寿湖 19-1/01 地块	171.00	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	2021-2 024	2024-2 025	2.13	0.01	-	是	0.89	0.7 2	0.5 1
合计	6,844. 00					25.2 6	15.2 9	13.85		4.16	4.2 1	1.5 1

(5) 拟整理土地情况

截至 2022 年 9 月末，发行人拟开发的土地整理项目预计总投资 10.27 亿元，具体开发情况如下表所示：

单位：亩、年、亿元

序号	地块名称	委托方	受托方	面积	总投资	建设工期	未来三年投资计划		
							2022	2023	2024
1	经开区八颗组团 D2-01/02 号地块平场及附属工程	经开区管委会	经开投	650.00	1.50	2022-2023	1.20	0.30	-
2	超纤项目土石方平场及附属工程	经开区管委会	经开投	450.00	4.00	2022-2023	1.00	1.00	-
3	长寿湖 19-1/01 地块	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	171.00	2.13	2022-2023	1.23	1.00	-
4	长寿湖 32-1/01 地块	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	120.00	1.20	2022-2023	0.20	1.00	-
5	长寿湖 35/01 地块	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	100.00	1.20	2022-2023	0.20	1.00	-
6	长寿湖 34/02 地块	重庆市长昭实业有限公司	生态旅 业	20.00	0.24	2022-2023	0.12	0.12	-
合计				1,511.00	10.27	-	3.95	4.42	-

3、化工材料销售

发行人化工材料销售业务主要由发行人子公司重庆飞华环保科技有限责任公司负责运营，飞华环保成立于 2014 年 9 月，公司注册地（经营场所地址）为重庆市长寿区化北二路

5号，公司股东为重庆长寿投资发展集团有限公司、中国农发重点建设基金有限公司，重庆长寿经开区实业发展有限公司。公司占地面积1500余亩，主营产品包括不限于氯化氢制品、甲醛类制品、硝酸类制品等等。

4、贸易销售业务

(1) 业务范围

为发挥发行人地方国企的良好资质和渠道优势，加强与长寿经开区内企业的合作联系，发行人2018年新增贸易销售业务板块，由下属子公司重庆兴寿供应链管理有限公司与集团本部负责运营，主要包括钢材、建筑材料和成品油等产品。

5、燃气销售业务

燃气销售业务系发行人2021年度新增的经营性业务，由发行人下属子公司重庆焜田燃气有限责任公司负责经营。该公司于2018年11月5日获的重庆市经济和信息化委员会颁发的《燃气经营许可证》（许可证编号：渝201815000094G），发行人子公司从事相关燃气业务合法合规。

发行人现持有燃气公司34%的股权。同时，发行人于2021年初与燃气公司的股东重庆四合远能天然气实业有限公司（持股25.5%）签署一致行动协议，后者将在燃气公司股东会中同发行人采取“一致行动”。据此，发行人具备对燃气公司的绝对控制，并于2021年6月末将其纳入合并范围。

燃气公司主要从事燃气供应的业务，是长寿区区域内城市天然气行业主要的运营和供应单位。发行人燃气销售业务产品包括天然气、天然气管道运输两部分，其中天然气为最主要产品。

2021年，发行人燃气销售业务板块营业收入为20,321.26万元，营业利润18,805.93万元，毛利率7.46%。2022年1-9月，发行人燃气销售业务板块营业收入为22,302.99万元，毛利润3,095.91万元，毛利率13.88%。

成立至今，该公司已与多家上下游企业达成良好合作。报告期内，重庆焜田燃气有限责任公司下游主要客户包括不限于LG化学（重庆）工程塑料有限公司、巴斯夫聚氨酯（重庆）有限公司、重庆综能国复能源服务有限公司、重庆奕翔化工有限公司、重庆国际复合

材料股份有限公司等等，发行人重要客户均为发行人非关联方客户。结算方面，重庆焜田燃气有限责任公司作为卖方与相关买方单位签订天然气《销售合同》，根据合同约定，自合同开始履约起，自然月为一供气结算期，每一供气结算日起的两个工作日内的下午 17:00 时之前，卖方应传真给买方一份供气结算期销售结算单和相关的正式发票。买方应在卖方发出供气结算期结算单或相关正式发票传真件之日起的两个工作日内支付相关款项。

上游供应商方面，报告期内，发行人主要供应商合作伙伴为中国石油化工股份有限公司天然气分公司、重庆四合燃气有限公司、重庆市涪陵国有资产投资经营集团有限公司等等。结算方面，重庆焜田燃气有限责任公司作为买方与相关卖方单位签订天然气《购销合同》，根据合同约定，在合同期内每月结算 4 次，结算日为每月 1 日、10 日、20 日、当月最后一日。待双方确认结算单无异议后，由买方在 5 个工作日内完成支付。

重庆焜田燃气有限责任公司具备开展燃气销售业务的相关资质，近三年不存在因燃气销售而受到重大行政处罚的情况，业务开展合法合规。

6、安保业务

安保业务主要由发行人下属子公司重庆市长寿区保安服务有限责任公司负责经营。发行人现持有该公司 40% 的股权，长寿开投及长寿国资委各自持股 30%。由于该公司全部 3 名非职工董事均由其发行人任命，在生产经营上具备对该公司的控制权，故纳入合并范围。保安公司主要从事开展长寿区区内国有企事业单位、国有企业的安保工作，是长寿区区域内安保工作唯一的服务提供单位。该公司于 2016 年 1 月 14 日获得重庆市公安局颁发的《保安服务许可证》（许可证编号：渝公安服 20150003 号），发行人子公司从事相关安保服务业务合法合规。

2021 年，发行人安保业务收入为 15,152.65 万元，毛利润为 2,697.06 万元，毛利率 17.80%。2022 年 1-9 月，安保业务板块营业收入为 11,568.53 万元，毛利润为 37.97 万元，毛利率为 0.33%。

重庆市长寿区保安服务有限责任公司具备开展安保业务的相关资质，近三年不存在因安保业务而受到重大行政处罚的情况，业务开展合法合规。

七、资信状况

发行人由东方金诚国际信用评估有限公司给予主体信用评级 AA+，评级展望为稳定。

根据最新征信报告显示，发行人当前负债均为正常类，无关注或不良和违约负债余额。

对外担保余额为 4.5 亿元，均为正常类。

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
2012	12	11	2020

借贷交易		担保交易	
余额	247615.73	余额	45000
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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	10	182615.73	0	0	0	0	10	182615.73
短期借款	6	65000	0	0	0	0	6	65000
合计	16	247615.73	0	0	0	0	16	247615.73

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	51	35000	0	0	0	0	51	35000
合计	51	35000	0	0	0	0	51	35000

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
其他担保交易	0	0	0	0	0	0	1	10000
合计	0	0	0	0	0	0	1	10000

经查询，长寿发展无相关被执行信息。



中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

[首页](#) [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 
验证码错误!
查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 重庆长寿投资发展集团有限公司 相关的结果。

八、财务分析

发行人提供了 2019 年至 2021 年经北京兴华会计师事务所审计并出具了无保留意见的审计报告，以及 2022 年 9 月的财务报表。

(一) 资产负债分析

项目	2022 年 9 月末	2021 年末(审计)	2020 年末(审计)	2019 年末(审计)
货币资金	289,704.83	160,602.83	1,511.70	1,875.77
应收票据	675.11	490.84	-	-
应收账款	138,165.30	107,701.98	-	-
预付账款	81,292.69	9,869.65	-	1.12
其他应收款	541,761.27	403,858.13	53,446.84	48,088.25
存货	5,313,062.59	4,981,300.31	8,967.30	10,112.38
其他流动资产	1,245.31	29,436.64	-	-
流动资产合计	6,365,907.10	5,693,260.38	63,925.84	60,077.51
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	103,835.00	103,835.00	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	146,269.17	145,785.32	-	-
投资性房地产	7,916.36	7,916.36	-	-
固定资产	467,488.19	481,922.58	21.19	9.43
在建工程	356,254.08	343,868.96	-	-
生产性生物资产	19.43	-	-	-
无形资产	245,911.57	209,424.22	-	-

商誉	36,349.03	36,349.03	-	-
长期待摊费用	7,045.82	6,020.20	-	-
递延所得税资产	287.17	287.68	-	-
其他非流动资产	49,857.45	49,916.48	-	-
非流动资产合计	1,421,233.27	1,385,325.84	21.19	9.43
资产总计	7,787,140.36	7,078,586.21	63,947.03	60,086.94
短期借款	224,079.24	137,159.00	-	-
应付票据	116,197.34	22,165.12	-	-
应付账款	45,058.37	50,633.92	420.72	766.52
预收款项	7,764.39	-	7,469.68	21,824.68
合同负债	120,636.35	146,981.58	-	-
应付职工薪酬	3,203.60	3,793.60	-	-
应交税费	37,973.17	39,751.85	5,720.18	3,034.09
其他应付款	563,851.76	576,494.51	18,399.38	4,210.05
一年内到期的非流动负债	1,210,469.03	940,462.96	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,329,233.26	1,917,442.54	32,009.95	29,835.34
长期借款	1,131,280.34	1,316,517.08	-	-
应付债券	762,335.03	650,127.98	-	-
长期应付款	248,830.92	237,538.80	-	-
递延收益	3,148.10	3,256.01	-	-
递延所得税负债	747.88	747.88	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,146,342.26	2,208,187.74	-	-
负债合计	4,475,575.52	4,125,630.28	32,009.95	29,835.34
实收资本	454,500.00	300,000.00	28,000.00	28,000.00
资本公积	2,601,419.14	2,414,666.84	-	-
专项储备	403.76	157.32	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	597.57	597.57	389.23	220.68
未分配利润	76,901.17	60,528.46	3,547.86	2,030.92
归属于母公司所有者权益合计	3,133,821.64	2,775,950.20	-	-
少数所有者权益	177,743.20	177,005.73	-	-
所有者权益合计	3,311,564.85	2,952,955.93	31,937.09	30,251.60
负债和所有者权益总计	7,787,140.36	7,078,586.21	63,947.04	60,086.94

(1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人货币资金分别为 1,875.77 万元、1,511.70

万元、160,602.83 万元和 289,704.83 万元，占资产总计的比例分别为 3.12%、2.36%、2.27% 和 3.71%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 364.07 万元，下降 19.41%，主要系银行存款减少所致；2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 159,091.13 万元，增长 10523.99%，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内货币资金增加所致。

近三年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年末(审 计)	2020 年末(审 计)	2019 年末(审 计)
库存现金	12.02	0.07	0.79
银行存款	92,566.08	1,511.63	1,874.98
其他货币资金	68,024.73	-	-
合计	160,602.83	1,511.70	1,875.77

(2) 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 0 万元、0 万元、107,701.98 万元和 138,165.30 万元，占资产总计的比例分别为 0%、0%、1.52% 和 1.28%。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 107,701.98 万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内应收代建项目款、应收贸易款和安保服务费等增加所致。

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	与发行人的关系	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	代建项目款	69,020.25	1-2 年	63.91
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	非关联方	代建项目款	17,149.91	1 年以内	15.89
巴斯夫聚氨酯(重庆)有限公司	非关联方	输装卸费、安保服务费	10,700.86	1 年以内	9.91
长寿经开区管委会	关联方	市政服务费	2,322.28	1 年以内	2.15
重庆九橡化大橡胶科技有限责任公司	非关联方	应收贸易款	1,860.87	1 年以内	1.72
合计			101,054.17		93.58

(3) 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 48,088.25 万元、

53,446.84 万元、403,858.13 万元和 541,761.27 万元，占资产总计的比例分别为 8.03%、8.58%、5.71%和 6.94。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年 末增加 5,358.59 万元，增长 11.14%，主要系业务往来款增加所致；2021 年末， 发行人其他应收款较 2020 年末增加 350,411.29 万元，增长 655.63%，主要系新 增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内业务往来款增加所致。

截至 2021 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人的关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例
长寿经济开发区管委会	关联方	往来款	90,728.74	1 年以内、1-2 年	22.46
重庆市长寿湖联合企业公司	非关联方	往来款	51,800.00	1 年以内	12.82
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	往来款	45,331.00	1-2 年	11.22
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	非关联方	往来款	35,000.00	1 年以内	8.66
重庆世纪之光科技实业有限公司	非关联方	代偿款	30,166.57	1 年以内、1-2 年、2-3 年	7.48
合计		-	253,026.31		62.64

(4) 存货

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货分别为 10,112.38 万元、8,967.30 万元、4,981,300.31 万元和 5,313,062.59 万元，占资产总计的比例分别为 16.83%、14.02%、70.37%和 68.19%。2020 年末，发行人存货较 2019 年末减少 1,145.08 万元， 下降 11.32%，主要系工程施工投入减少所致；2021 年末，发行人存货较 2020 年末 增加 4,972,333.01 万元，增长 55449.61%，主要系新增子公司经开投、生态旅业及 飞华环保后，其合并范围内开发成本和库存商品增加所致。

近三年发行人存货明细表

单位：万元

项目	2021 年末（审计）		2020 年末（审计）		2019 年末（审计）	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
原材料及 低值易耗品	7,853.66	0.16	-	-	-	-
开发成本	4,857,538.03	97.52	-	-	-	-
在产品	340.04	0.01	-	-	-	-

发出商品	698.69	0.01	-	-	-	-
工程施工	-	-	8,967.30	100.00	10,112.38	100.00
库存商品	114,820.55	2.31	-	-	-	-
其他	49.33	-	-	-	-	-
合计	4,981,300.31	100.00	8,967.30	100.00	10,112.38	100.00

(5) 投资性房地产

2019-2021 年末，公司投资性房地产分别为 0 万元、0 万元、7,916.36 万元，分别占总资产比例为 0%、0%、0.11%。2021 年末，发行人的投资性房地产余额较 2020 年末增加 7,916.36 万元，主要系新增子公司经开投后，其合并范围内的投资性房地产增加所致。

(6) 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产分别为 9.43 万元、21.19 万元、481,922.58 万元和 467,488.19 万元，占资产总计的比例分别为 0.02%、0.03%、6.81%和 6.00%。2021 年末，发行人固定资产较 2020 年末增加 481,901.39 万元，增幅为 2274192.50%，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内房屋及建筑物、机器设备等增加所致。

近三年末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年末（审计）	2020 年末（审计）	2019 年末（审计）
房屋及建筑物	218,604.37	-	-
运输工具	6,883.47	-	-
机器设备	233,056.27	-	-
电子设备及其他	23,353.35	21.19	9.43
固定资产清理	25.13	-	-
合计	481,922.58	21.19	9.43

(7) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人在建工程分别为 0 万元、0 万元、343,868.96 万元和 356,254.08 万元，占资产总计的比例分别为 0%、0%、4.86% 和 4.57%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 343,868.96 万元，主要系发行人增加子公司经开投、生

态旅业及飞华环保后，其合并范围内在建工 程项目增加所致。

(8) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 0 万元、0 万元、137,159.00 万元和 224,079.24 万元，分别占总负债比例为 0%、0%、3.32% 和 5.04%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 137,159.00 万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内保证借款、质 押借款及信用借款增加所致。

(9) 应付账款

2019-2021 年末，发行人应付账款余额分别为 766.52 万元、 420.72 万元、50,633.92 万元，占总负债的比例分别为 2.57%、 1.31%、1.23%。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末增加 50,213.20 万元，增长 11935.06%，主要系其新增子公司经开投、生态旅业及飞华 环保，合并范围内应付工程款及购货款增加所致。

2021 年末发行人前五名应付账款情况

单位：万元、%

名称	款项性质	金额	账龄	占比
暂估应付渝北区、长寿区征地 拆迁费	工程款	12,671.72	1 年以内、1-2 年	25.03
重庆电力建设总公司	购货款	5,056.11	1 年以内	9.99
重庆建工集团股份有限公司	工程款	3,470.54	1 年以内	6.85
重庆钢铁（集团）有限责 任公 司	工程款	2,295.34	1 年以内	4.53
重庆达旭煤炭销售有限公司	购货款	1,869.87	1 年以内	3.69
合计		25,363.59		50.09

(10) 其他应付款

2019-2021 年末，发行人其他应付款余额分别为 4,210.05 万元、18,399.38 万元、576,494.51 万元，占总负债的比例分别 为 14.11%、57.48%、13.97%。2021 年末，发行人其他应付 款较 2020 年末增加 558,095.13 万元，增长 3033.23%，主要系其新增子公司经开 投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内往来款增加所致。

2021 年末发行人其他应付款前五大对手明细表

单位：万元、%

单位名称	与发行人的关系	款项性质	期末余额	账龄	占比
------	---------	------	------	----	----

重庆化医控股(集团)公司	非关联方	往来款	284,138.91	1年以内、1-2年	53.15
重庆长寿开发投资(集团)有限公司	非关联方	往来款	128,131.87	1年以内、1-2年	23.97
重庆渝康资产经营管理有公司	非关联方	借款	25,000.00	1年以内	4.68
成都益航资产管理有限公司	非关联方	借款	20,000.00	1年以内	3.74
长寿经济技术开发区管理委员会	关联方	往来款	9,000.00	1年以内	1.68
合计	-	-	466,270.78	-	87.22

(11) 长期借款

2019-2021年末及2022年9月末,发行人长期借款余额分别为0万元、0万元、1,316,517.08万元和1,131,280.34万元,分别占总负债比例为0%、0%、31.91%和25.25%。2021年末,发行人长期借款较2020年末增加1,316,517.08万元,主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后,其合并范围内银行借款和信托借款增加所致。

近三年发行人长期借款明细

单位:万元

项目	2021年末(审计)	2020年末(审计)	2019年末(审计)
质押借款	59,550.00	-	-
抵押借款	128,218.11	-	-
保证借款	1,036,338.96	-	-
信用借款	92,410.00	-	-
合计	1,316,517.08	-	-

(12) 应付债券

2019-2021年末及2022年9月末,公司应付债券余额分别为0万元、0万元、650,127.98万元和762,335.03万元,分别占总负债比例为0%、0%、15.76%和17.23%。2021年末,发行人应付债券较2020年末增加650,127.98万元,主要系其新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后,其合并范围内债券余额增加所致。

(12) 长期应付款

2019-2021年末及2022年9月末,发行人长期应付款余额分别为0万元、0万元、237,538.80万元和248,830.92万元,分别占总负债比例为0%、0%、5.76%和5.61%。2021年末,发行人长期应付款较2020年末增加237,538.80万元,主要系其新增子公司经开投、

生态旅业及飞华环保后，其合并范围内融资 租赁借款增加所致。

(二) 利润表分析

项目	2022年1-9月	2021年(审计)	2020年(审计)	2019年(审计)
一、营业总收入	379,444.87	360,489.76	23,612.74	16,054.70
二、营业总成本	373,510.71	343,504.47	21,628.56	15,119.31
其中：营业成本	348,204.49	301,074.85	19,669.06	13,378.92
税金及附加	1,959.92	4,131.28	254.97	173.39
销售费用	3,663.16	2,629.07	-	-
管理费用	13,710.24	18,385.42	1,713.26	1,658.25
研发费用	693.19	251.63	-	-
财务费用	5,279.70	17,032.22	-8.73	-91.25
其中：利息费用	5,285.72	17,956.43	-	-
利息收入	2,707.74	-891.49	9.39	-
加：其他收益	10,167.83	27,928.38		400.00
投资收益	2,466.36	4,490.27	-	-
公允价值变动收益	-	3,825.00	-	-
信用减值损失	-11.64	-94.98	-	-
资产减值损失	-	-12.83	-	-
资产处置收益	13.96	-5.15	-	-
三、营业利润	18,570.66	53,115.98	1,984.19	1,335.39
加：营业外收入	2,037.21	20,446.58	9.49	10.56
减：营业外支出	1,852.55	440.49	10.76	-
四、利润总额	18,755.32	73,122.07	1,982.92	1,345.95
减：所得税费用	1,030.06	7,347.17	297.44	141.89
五、净利润	17,725.26	65,774.90	1,685.48	1,204.06
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	16,372.71	57,188.95	1,685.48	-
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	1,352.56	8,585.95	-	-

2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人营业收入分别为23,612.74万元、360,489.76万元和379,444.87万元。2021年度较2020年度发行人营业收入增加336,877.02万元，增长1426.67%，本期营业收入大幅增加主要系新增子公司经开投、生态

旅业及飞华环保后，其合并范围内代建业务收入、土地整理业务收入、贸易服务业务收入及化工材料销售等增加所致。

2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的其他收益分别为 0 万元、27,928.38 万元和 10,167.83 万元，净利润分别为 1,685.48 万元、65,774.90 万元和 17,725.26 万元，净利率分别为 7.14%、18.25%和 4.67%。2021 年度较 2020 年度波动较大的原因是新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，使得相关财务数据发生了较大变动。

（三）现金流量分析

公司近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年(审计)	2020 年(审计)	2019 年(审计)
销售商品、提供劳务收到的现金	351,826.59	421,885.43	11,382.00	16,003.70
收到的税费返还	25,533.25	11.84		
收到其他与经营活动有关的现金	528,902.18	432,419.27	8,862.62	502.56
经营活动现金流入小计	906,262.02	854,316.54	20,244.62	16,506.26
购买商品、接受劳务支付的现金	524,235.60	430,782.35	18,869.79	22,630.36
支付给职工以及为职工支付的现金	30,394.64	31,425.51	1,049.05	1,084.80
支付的各项税费	8,930.39	5,260.23	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	338,653.80	380,849.37	675.62	7,130.37
经营活动现金流出小计	902,214.42	848,317.47	20,594.46	30,845.54
经营活动产生的现金流量净额	4,047.59	5,999.08	-349.84	-14,339.28
收回投资收到的现金	1,740.67	4,478.43	-	-
取得投资收益收到的现金	3,836.16	3,084.95	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,204.47	2.55	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,000.00	6,346.13	-	-

投资活动现金流入小计	8,781.30	13,912.06	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,571.59	218,363.34	14.23	10.46
投资支付的现金	5,224.53	20,092.76	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	41,585.40	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	12,500.00	16,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	126,296.11	296,041.50	14.23	10.46
投资活动产生的现金流量净额	-117,514.82	-282,129.44	-14.23	-10.46
吸收投资收到的现金	253,203.00	366,483.26	-	-
取得借款收到的现金	962,905.50	1,060,476.84	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	108,275.54	85,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,324,384.03	1,511,960.10	-	-
偿还债务支付的现金	662,613.23	803,501.12	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	226,161.96	239,411.13	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	187,568.43	83,076.11	-	-
筹资活动现金流出小计	1,076,343.62	1,125,988.36	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	248,040.41	385,971.74	-	-
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	134,573.19	109,841.37	-364.07	-14,349.74
加：期初现金及现金等价物余额	112,363.30	1,511.70	1,875.77	16,225.51
六、期末现金及现金等价物余额	246,936.49	111,353.08	1,511.70	1,875.77

1、经营活动现金流分析

2020年度、2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动现金流入分别为20,244.62万元、854,316.54万元和906,262.02万元，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现

金。2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -349.84 万元、5,999.08 万元和 4,047.59 万元。2021 年度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 6,348.92 万元，主要系其新增子公司经开投和生态旅业并入合并报表后销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

2、投资活动现金流分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -14.23 万元、-282,129.44 万元和 -117,514.82 万元。2021 年度投资活动现金净流出量较大，主要系发行人新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围存在大量的在建工程以及新建的代建项目需要持续性的资金投入。2022 年 1-9 月，投资活动现金净流出量较大，主要系大量的在建工程以及新建的代建项目需要持续性的资金投入。

发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 14.23 万元、218,363.34 万元和 108,571.59 万元，2021 年度和 2022 年 1-9 月，主要投资情形如下表所示：

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 78,071.88 万元和 -32.60 万元。2021 年度筹资活动净流量比上年度减少 78,104.48 万元，主要是因为发行人合理规划筹资规模，满足自身资金需求下，有序进行筹资和融资。

（三）偿债能力分析

近三年及近一期末，发行人偿债能力指标数据见下表：

发行人近三年及近一期末偿债能力情况

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	2.67	2.97	2.00	2.01
速动比率	0.46	0.37	1.72	1.67
资产负债率	58.09%	58.28%	50.06%	49.65%

从短期偿债能力看，近三年及近一期末，发行人流动比率分别为 2.01、2.00、2.97 和 2.67，速动比率分别为 1.37、1.72、0.37 和 0.46。2021 年末相较于 2020 年末变动较大，

主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，存货占流动资产的比例大幅增加，导致速动比率降低。发行人所从事的行业特性决定了发行人以土地为主的存货在资产中占比较大，使得流动比率较高，而速动比率较低。

从长期偿债能力看，近三年及近一期，发行人的资产负债率分别为 49.65%、50.06%、58.28%和 58.09%。报告期内，发行人资产负债率有所增加，总体来看公司资产负债率仍处于行业合理水平，资产负债结构较为合理。

（四）银行授信情况

公司资信状况良好，与多家商业银行建立了良好合作关系，在多家金融机构都取得了较高的信用等级，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 9 月末，发行人在银行授信总金额为 342.54 亿元，其中已使用授信额度 245.98 亿元，剩余授信额度 96.56 亿元。主要授信银行明细表，如下表所示：

单位：万元

授信行名称	综合授信额度	已使用情况	授信余额
重庆银行长寿支行	385,000.00	308,300.00	76,700.00
工商银行长寿支行	321,946.90	188,967.00	132,979.90
农商行长寿支行	517,100.00	399,300.00	117,800.00
恒丰银行重庆分行	95,800.00	15,800.00	80,000.00
中国农业发展银行长寿支行	202,642.50	197,842.50	4,800.00
农业银行长寿支行	383,125.00	340,450.00	42,675.00
华夏银行重庆分行	53,350.00	17,500.00	35,850.00
厦门国际银行	59,800.00	3,950.00	55,850.00
交通银行长寿支行	135,900.00	97,990.65	37,909.35
进出口银行重庆分行	30,000.00	23,601.40	6,398.60
中信银行重庆分行	310,000.00	29,000.00	281,000.00
厦门银行	30,000.00	15,000.00	15,000.00
渤海银行重庆分行	150,000.00	140,000.00	10,000.00
浙商银行重庆分行	43,200.00	36,700.00	6,500.00
广发银行	10,000.00	9,600.00	400.00
哈尔滨银行重庆分行	40,000.00	40,000.00	0.00
北京银行	78,810.00	76,660.00	2,150.00
光大银行	60,000.00	60,000.00	0.00
国家开发银行重庆分行	20,000.00	20,000.00	0.00

授信行名称	综合授信额度	已使用情况	授信余额
民生银行重庆分行	204,000.00	204,000.00	0.00
三峡银行长寿支行	70,000.00	70,000.00	0.00
上海商储银行	99,000.00	99,000.00	0.00
招商银行长寿支行	8,700.00	8,700.00	0.00
中国建设银行	67,000.00	24,900.00	42,100.00
中国银行长寿支行	50,000.00	32,500.00	17,500.00
总计	3,425,374.40	2,459,761.55	965,612.85

九、对外融资和担保情况

(一) 有息债务余额及期限

截至 2022 年 9 月，发行人的有息债务合计 369.73 亿元，具体融资明细如下：

借款主体	贷款银行	借款余额	起息日	还款日
长寿发展	农发行	1,500.00	2021/4/1	2029/4/1
长寿发展	三峡银行	80,000.00	2022/3/28	2029/3/27
长寿发展	广发银行	13,200.00	2022/3/24	2025/3/24
飞华环保	中国农业银行	11,480.00	2022/3/2	2025/3/2
飞华环保	重庆农商行	9,950.00	2021/9/13	2024/9/13
经开授	农发行	1,900.00	2015/9/28	2025/9/26
经开授	农发行	900.00	2016/3/1	2031/2/28
经开授	工商银行长寿支行	68,000.00	2016/5/20	2026/12/1
经开授	农商行长寿支行	88,600.00	2016/8/30	2024/8/29
经开授	农业银行长寿支行	32,250.00	2016/12/26	2033/6/30
经开授	中国银行长寿支行	35,000.00	2017/1/16	2024/11/20
经开授	农业银行长寿支行	73,050.00	2017/5/17	2026/5/15
经开授	工商银行长寿支行	19,000.00	2017/12/29	2022/11/28
经开授	进出口银行	9,801.40	2017/12/13	2026/5/20
经开授	重庆银行长寿支行	36,500.00	2021/9/5	2024/9/5
经开授	招商银行香港分行	99,000.00	2021/4/19	2024/4/14
经开授	农商行长寿支行	53,731.00	2019/2/19	2025/12/31
经开授	农业银行长寿支行	56,875.00	2019/6/24	2033/12/1
经开授	北京银行	40,000.00	2019/11/11	2027/5/11
经开授	三峡银行	65,000.00	2020/1/8	2023/1/8
经开授	华夏银行	18,000.00	2020/3/20	2023/3/19
经开授	光大银行渝北支行	28,700.00	2020/3/2	2028/3/2
经开授	光大银行渝北支行	10,000.00	2020/5/19	2025/11/25
经开授	工商银行长寿支行	13,000.00	2020/6/30	2026/12/1
经开授	重庆银行长寿支行	33,500.00	2020/7/7	2029/7/6
经开授	中信银行	17,000.00	2020/9/25	2023/9/25

经开授	重庆银行长寿支行	46,500.00	2020/11/24	2023/11/22
经开授	交通银行	73,448.00	2020/11/30	2027/11/18
经开授	厦门国际银行	4,250.00	2020/12/21	2022/12/18
经开授	民生银行	20,000.00	2021/6/18	2024/6/18
经开授	广发银行	18,000.00	2022/3/24	2025/3/24
经开授	工商银行	2,658.00	2018/9/29	2032/12/29
经开授	重庆银行流贷	390.00	2021/2/2	2024/2/2
经开授	中国进出口银行重庆分行	18,738.00	2019/3/21	2029/3/20
经开授	广发银行江北支行	4,300.00	2021/11/24	2024/11/24
经开授	重庆银行	142.51	2021/9/15	2030/9/15
长寿发展集团	光大银行	10,000.00	2022/1/20	2023/1/20
长寿发展集团	国开行	30,000.00	2022/3/25	2023/3/25
长寿发展集团	重庆银行	15,000.00	2022/5/20	2024/5/20
长寿发展集团	三峡银行	20,000.00	2022/6/15	2022/12/15
经开授	交通银行	1,000.00	2022/1/29	2022/12/29
经开授	重庆银行长寿支行	1,000.00	2021/11/10	2022/11/10
经开授	光大银行	1,000.00	2022/1/7	2023/1/7
兴寿公司	三峡银行	1,000.00	2021/12/28	2022/12/27
兴寿公司	大连银行	10,000.00	2021/11/29	2022/11/19
飞华环保	重庆三峡银行长寿支行	1,000.00	2021/12/16	2022/12/15
飞华环保	中国民生银行重庆分行	1,800.00	2021/11/12	2022/11/11
飞华环保	恒丰银行重庆长寿支行	800.00	2021/10/22	2022/10/21
飞华环保	交通银行	1,000.00	2022/2/18	2023/2/16
飞华环保	大连银行	9,000.00	2021/10/28	2022/10/27
飞华环保	重庆三峡银行	10,000.00	2021/11/5	2022/11/4
飞华环保	农业银行	9,000.00	2022/3/20	2023/3/19
飞华环保	重庆农商行	1,000.00	2021/10/8	2022/10/7
飞华环保	中信银行	1,000.00	2021/10/22	2022/10/21
飞华环保	三峡解行	1,000.00	2022/2/17	2023/2/16
生态旅业	中信银行重庆北城天街支行	9,000.00	2021/10/8	2022/10/7
生态旅业	光大银行重庆观音桥支行	4,800.00	2022/3/30	2023/3/20
生态旅业	重庆三峡银行长寿支行	1,000.00	2021/12/28	2022/12/28
生态旅业	厦门银行重庆分行	8,289.00	2021/12/19	2022/12/19
生态旅业	重庆农商行长寿桃花新城支行	1,000.00	2022/1/11	2023/1/11
生态旅业	厦门银行重庆分行	520.00	2021/6/29	2024/6/29
生态旅业	重庆三峡银行长寿支行	1,000.00	2022/1/21	2023/1/21
生态旅业	华夏银行	1,800.00	2021/12/29	2022/11/24
生态旅业	广发银行重庆大渡口支行	9,500.00	2020/10/30	2023/10/27
生态旅业	华夏银行重庆分行	9,600.00	2020/3/5	2023/2/20

生态旅游业	中国农业发展银行长寿区支行	96,784.00	2019/12/12	2037/12/12
生态旅游业	交通银行重庆长寿支行	28,829.20	2016/8/30	2024/7/22
生态旅游业	农业银行长寿桃花分理处	16,800.00	2020/5/28	2023/5/28
生态旅游业	重庆银行	19,500.00	2020/1/16	2023/1/16
生态旅游业	华夏银行重庆分行	1,550.00	2021/9/22	2023/9/22
生态旅游业	重庆银行长寿支行	800.00	2019/12/18	2022/12/18
生态旅游业	哈尔滨银行重庆分行	9,700.00	2020/7/9	2023/7/8
生态旅游业	华夏银行重庆分行	1,900.00	2021/9/22	2023/9/22
生态旅游业	重庆银行长寿支行	1,700.00	2020/1/16	2023/1/16
生态旅游业	重庆银行长寿支行	700.00	2019/12/18	2022/12/18
旅发集团	农发行	14,331.00	2022/6/25	2037/12/23
旅发集团	农发行	18,850.00	2022/6/29	2033/12/23
旅发集团	厦门银行	21,779.00	2022/6/28	2023/11/25
浩湖公司	重庆银行	6,000.00	2022/5/12	2025/5/12
山庄公司	重庆银行	850.00	2022/6/8	2025/5/20
山庄公司	三峡银行	500.00	2022/6/27	2025/6/21
寿岛旅行社	重庆银行	850.00	2022/6/30	2023/6/30
经开授	光大信托	24,120.00	2021/6/4	2023/10/22
经开授	光大信托	19,980.00	2022/4/8	2023/4/22
经开授	金谷信托	43,930.00	2021/8/5	2024/5/19
经开授	中建投信托	9,860.00	2021/9/24	2023/9/30
经开授	上海国际信托	15,000.00	2021/1/29	2023/2/19
经开授	成渝基金	44,845.00	2021/4/23	2024/12/31
经开授	央企信托	15,830.00	2021/6/11	2023/8/20
经开授	五矿信托	39,290.00	2021/6/18	2023/12/24
经开授	华宝信托	28,830.00	2020/11/13	2023/3/17
经开授	西部信托	60,000.00	2020/5/28	2022/11/26
经开授	建信信托	35,915.00	2019/8/9	2022/10/30
经开授	国授泰康	65,000.00	2019/8/9	2023/6/15
经开授	五矿信托	25,000.00	2019/6/21	2023/2/3
长寿发展	鈇渝租赁	20,000.00	2022/2/10	2027/2/10
经开授	成都工银租赁	3,359.94	2017/12/1	2022/11/30
经开授	鈇渝租赁	3,383.42	2018/3/16	2023/3/16
经开授	江苏金融租赁	1,321.06	2018/11/12	2022/11/12
经开授	东航租赁	3,858.06	2019/2/22	2024/2/22
经开授	渝农商金融租赁	29,294.41	2019/12/20	2024/12/20
经开授	鈇渝租赁	17,500.00	2020/5/28	2025/5/28
经开授	湖北金租	10,500.00	2020/6/11	2025/6/11
经开授	环球租赁	14,500.04	2020/9/24	2023/9/23
经开授	天银租赁	20,679.61	2021/3/26	2024/3/25
经开授	国泰租赁	8,476.00	2021/8/30	2024/8/30
经开授	浙江国金	7,387.28	2021/11/12	2024/11/12

经开授	银海租赁	4,700.00	2020/8/31	2023/8/18
经开授	远东租赁	3,272.05	2020/9/27	2024/9/27
经开授	海通租赁	14,761.47	2021/6/15	2026/6/15
经开授	福建海西金融租赁	17,000.00	2022/2/15	2024/9/24
经开授	债权融资计划（恒丰银行）	15,000.00	2020/5/19	2023/5/18
飞华环保	成都工授融资租赁	20,000.00	2022/3/15	2025/3/29
飞华环保	苏州金融融资租赁	2,651.35	2017/4/15	2023/1/15
飞华环保	安徽中安融资租赁	1,275.68	2017/4/15	2023/1/15
飞华环保	中民国际融资租赁	747.29	2017/11/20	2022/11/20
飞华环保	横琴金授国际融资租赁	702.11	2017/10/28	2022/10/27
飞华环保	横琴金授国际融资租赁	331.74	2018/2/3	2023/2/2
飞华环保	国银金融租赁	17,403.63	2022/1/20	2026/7/20
飞华环保	远东国际融资租赁	4,245.11	2021/10/6	2024/7/6
飞华环保	重庆市交通设备融资租赁	4,050.31	2021/6/27	2026/3/27
飞华环保	重庆银海融资租赁	2,600.00	2020/8/19	2023/5/12
生态旅业	中航国际租赁	13,333.33	2021/2/2	2024/2/2
生态旅业	贵阳贵银金融租赁	4,022.10	2019/5/5	2023/5/5
生态旅业	久实融资租赁（上海）	9,831.09	2019/5/5	2024/5/5
生态旅业	平安国际融资租赁	3,150.00	2019/6/6	2024/6/6
生态旅业	北京市文化科技融资租赁	5,371.53	2019/10/10	2024/10/10
生态旅业	紫光融资租赁	1,608.66	2019/10/10	2022/10/10
生态旅业	哈银金融租赁	18,000.00	2019/12/12	2024/12/12
生态旅业	基石京信（天津）融资租赁	8,000.78	2020/3/3	2024/3/3
生态旅业	华融金融租赁	13,750.93	2020/5/5	2025/5/5
生态旅业	徽银金融租赁	10,000.00	2022/2/17	2025/8/18
生态旅业	无锡财通融资租赁	10,000.00	2021/11/30	2025/11/30
生态旅业	远东宏信融资租赁	1,171.68	2019/11/11	2024/11/11
生态旅业	横琴华通金融租赁	7,412.09	2021/6/6	2024/6/6
生态旅业	江苏金融租赁	8,729.11	2021/4/4	2026/4/4
生态旅业	远东宏信融资租赁	848.70	2019/12/12	2024/12/12
生态旅业	海通恒信国际租赁	9,196.46	2020/1/1	2023/1/1
生态旅业	债权融资计划（长江证券）	30,035.03	2019/4/4	2024/4/4
经开投	重庆渝康资产管理有 限公司	20,000.00	2022/3/27	2023/3/27
晏家工业园	海西租赁	10,000.00	2022/4/26	2025/4/20
旅发集团	光大信托	19,950.00	2022/4/1	2024/5/7
22 长寿经开 PPN001	22 长寿经开 PPN001	47,000.00	2022/2/18	2025/2/18
22 长寿 01	22 长寿 01	17,600.00	2022/1/14	2027/1/14
21 长寿经开 MTN002	21 长寿经开 MTN002	20,000.00	2021/11/4	2024/11/4
21 长寿 03	21 长寿 03	26,000.00	2021/10/22	2026/10/22

21 长寿 02	21 长寿 02	40,000.00	2021/10/14	2026/10/14
21 长寿 01	21 长寿 01	15,000.00	2021/7/1	2026/7/1
21 长寿经开 MTN001	21 长寿经开 MTN001	70,000.00	2021/3/30	2024/3/30
20 长寿经开 MTN001	20 长寿经开 MTN001	10,000.00	2020/12/29	2023/12/29
20 长寿 01	20 长寿 01	70,000.00	2020/9/18	2025/9/18
20 长寿经开 PPN002	20 长寿经开 PPN002	50,000.00	2020/4/29	2020/4/29
20 长寿经开 PPN001	20 长寿经开 PPN001	70,000.00	2020/3/3	2023/3/3
17 长寿 02	17 长寿 02	60,000.00	2017/3/13	2024/3/13
16 长寿 02	16 长寿 02	99,900.00	2016/10/27	2023/10/27
22 长寿生态 PPN001	22 长寿生态 PPN001	50,000.00	2022/1/26	2027/1/26
21 长寿生态 MTN001	21 长寿生态 MTN001	56,000.00	2021/7/9	2024/7/9
G20 生态 2	G20 生态 2	32,700.00	2020/8/31	2023/8/31
G20 生态	G20 生态	67,300.00	2020/5/29	2025/5/29
20 长寿生态 MTN001	20 长寿生态 MTN001	24,000.00	2020/5/29	2023/5/29
19 生态 01	19 生态 01	80,000.00	2019/12/30	2024/12/30
超短融 SCP	超短融 SCP	80,000.00	2022/6/9	2023/3/9
申万宏源 (2022 年第一期公司债)	申万宏源 (2022 年第一期公司债)	101,400.00	2022/4/25	2025/4/25
长寿发展	光大银行	13,500.00	2022.9.9	2023.9.9
长寿发展	渤海银行	10,000.00	2022.7.1	2023.7.1
长寿发展	海通恒信 (保安公司)	9,000.00	2022.8.29	2025.8.29
长寿发展	渝农商租赁	15,000.00	2022.8.4	2027.8.4
长寿发展	流贷 (大连银行)	10,000.00	2022.9.9	2023.9.9
长寿发展	进出口银行	15,000.00	2022.9.9	2025.9.9
长寿发展	国开行	30,000.00	2022.8.30	2042.8.30
长寿发展	22 长寿投资 MTN001	50,000.00	2022/07/07	2027/07/07
长寿发展	22 长寿投资 MTN002 (绿色)	10,000.00	2022/08/25	2027/08/25
长寿发展	22 长资 02	50,000.00	2022/09/21	2027/09/21
合计		3,697,308		

发行人对外融资情况按融资渠道分类如下：（单位：亿元）

	银行	债券	信托	其他	合计
金额	161.04	119.69	33.77	55.23	369.73

占比	43.56%	32.37%	9.13%	14.94%	100.00%
----	--------	--------	-------	--------	---------

发行人的融资渠道主要来源于银行、债券，融资租赁、信托等非标融资项目相对较少。

发行人对外融资到期情况分析如下：（单位：亿元）

	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后	合计
金额	20.61	96.88	92.42	51.71	108.11	369.73
占比	5.57%	26.20%	25.00%	13.99%	29.24%	100.00%

（二）对外担保情况

截至2022年9月末，发行人对外担保余额为486,150.83万元，占总资产比例为6.24%，占净资产比例14.68%，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	借款日	到期日	担保余额
1	长寿经开投	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	2022-6-28	2023-6-27	25,000.00
2	长寿经开投	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	2020-6-29	2023-6-8	12,000.00
3	长寿经开投	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	2022-3-31	2023-3-24	8,000.00
4	长寿经开投	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	2021-10-18	2035-10-17	6,000.00
5	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2019-12-6	2024-12-15	7,449.67
6	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2020-3-25	2025-3-25	5,466.75
7	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2020-10-19	2023-10-19	8,333.33
8	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-1-4	2026-1-4	14,000.00
9	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2019-11-18	2024-11-18	5,019.83
10	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-3-15	2025-3-15	6,573.44
11	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2019-10-21	2024-9-27	25,000.00
12	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2019-12-16	2022-12-15	6,000.00
13	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-1-11	2023-7-3	4,250.00
14	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2022-1-6	2023-1-6	9,000.00
15	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-11-17	2024-11-17	3,858.17
16	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-5-8	2026-5-8	16,000.00
17	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2021-1-4	2024-1-4	4,850.00
18	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2022-5-26	2023-5-19	19,000.00
19	长寿经开投	重庆盈地实业（集团）有限公司	2022-4-25	2040-4-20	15,000.00
20	长寿经开投	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	2021-1-6	2024-1-5	27,000.00
21	长寿经开投	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	2020-6-24	2027-12-24	30,000.00

22	长寿经开投	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	2020-5-29	2023-5-30	27,600.00
23	长寿经开投	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	2021-4-12	2024-4-12	28,500.00
24	长寿经开投	重庆市长寿区水利开发建设投资有限公司	2020-3-31	2026-12-1	18,946.90
25	长寿经开投	重庆长寿乡村建设集团有限公司	2019-9-30	2033-9-28	25,145.00
26	长寿经开投	重庆长寿乡村建设集团有限公司	2020-11-24	2023-11-26	2,191.74
27	长寿经开投	重庆长寿乡村建设集团有限公司	2022-3-31	2027-3-31	9,550.00
28	长寿经开投	重庆长寿乡村建设集团有限公司	2021-12-16	2026-12-16	5,676.41
29	长寿经开投	重庆乐至置业发展有限公司	2020-1-24	2028-2-13	61,500.00
30	长寿发展集团	重庆林德化医（气体）有限公司	2022-3-17	2022-12-27	9,000.00
31	长寿发展集团	重庆林德化医（气体）有限公司	2022-4-29	2025-4-29	4,100.00
32	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-4-1	2026-3-31	3,652.99
33	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-7-6	2024-7-6	3,056.60
34	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-7-20	2026-7-20	16,000.00
35	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-8-18	2023-2-18	2,000.00
36	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-9-27	2023-3-27	1,000.00
37	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2022-5-26	2023-5-25	5,000.00
38	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2022-5-7	2023-5-7	4,000.00
39	长寿经开投	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	2021-12-6	2024-12-24	1,430.00
合计					486,150.83

发行人对外担保对象主要为长寿区当地国有企业，目前的经营以及财务状况均正常，
发行人代偿风险较小。

第五部分、差补人-重庆长寿开发投资（集团）有限公司

一、公司概况

企业名称	重庆长寿开发投资（集团）有限公司
法定代表人	陈忠平
注册资本	100,000.00 万元人民币
实收资本	100,000.00 万元人民币
成立日期	2002 年 10 月 30 日
统一社会信用代码	91500115742895827R
住所	重庆市长寿区桃源大道 3 号
邮政编码	401220
信息披露事务负责人	陈碧容
联系电话	023-40460772
传真	023-40460772
经营范围	<p>许可项目：道路货物运输；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资（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，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治；城市占道收费运营、灯桩体运营、公交运营；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理；户外广告；；酒店管理；会议展览服务；承办经批准的文化艺术体育交流活动；货物仓储服务（不含危化品仓储）；医院管理；船舶废弃物接收处置；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、冶金材料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、钢材、苗木；污水处理，煤炭及制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），水泥制品销售，国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。</p>

二、历史沿革

（一）差补人历史沿革

差补人前身为重庆长寿基础设施开发有限公司，系 2002 年 9 月 12 日经区政府《关于成立重庆长寿基础设施开发有限公司的批复》（长寿府发[2002]60 号）批准，于 2002 年 10 月 30 日由重庆市长寿区发展计划委员会（现更名为重庆市长寿区发展和改革委员会）以货币出资设立的有限公司，注册资本为 600 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（重汇长内验[2002]100 号）。

2003 年 6 月，经区政府批准，重庆市长寿区发展计划委员会对差补人以货币出资增资 4,400 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2003]050 号）。增资完成后，差补人注册资本变更为 5,000 万元。

2006 年 4 月，根据区政府《关于授权区国资办履行出资人职责的通知》（长寿府发[2006]65 号）文件要求，差补人的出资人由重庆市长寿区发展计划委员会变更为重庆市长寿区国有资产金融管理办公室。

2006 年 4 月，根据区政府批准，区国资办对差补人以货币出资增资 15,000 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2006]039 号）。增资完成后，差补人注册资本变更为 20,000 万元。

2007 年 8 月，根据区政府批准，区国资办对差补人以货币出资 3,100 万，股权出资 54,900 万，共增资 58,000 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2007]058 号）。增资完成后，差补人注册资本变更为 78,000 万元，后于 2011 年 5 月，区国资办股权出资的 54,900 万元全部置换为货币出资。

2007 年 9 月，根据区政府《关于同意将重庆长寿基础设施开发有限公司更名为重庆长寿开发投资（集团）有限公司的批复》（长寿府发[2007]63 号）批准，差补人名称变更为“重庆长寿开发投资（集团）有限公司”。

截至本募集说明书签署日，差补人实收资本 100,000 万元。差补人为国有独资公司，

不存在直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门 提供任何形式的融资，不存在违规新增地方政府融资平台公司贷款，不存在要求 地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任，不涉及“名股实债”、股东借款、借 贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

差补人历次股本变动情况

单位：万元

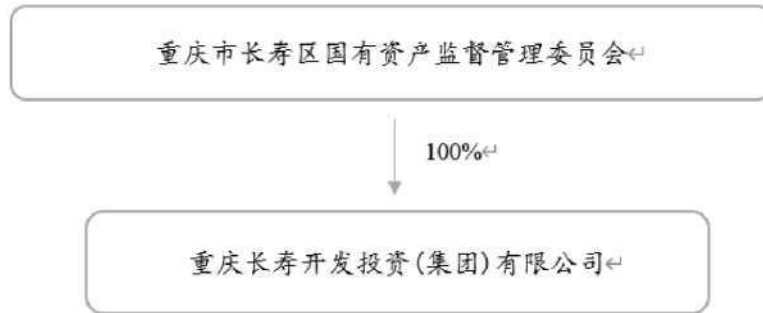
序号	时间	增资额	增资后实收资本	出资方式	出资性质
1	2002年10月	600.0	600.00	货币	注资
2	2003年6月	4,400.	5,000.00	货币	增资
3	2006年4月	15,000.	20,000.	货币	增资
4	2007年8月	3,100.	78,000.00	货币	增资
		54,900.		股权	增资
5	2011年5月	54,900.	78,000.	货币	股权置换
6	2020年6月	22,000.	100,000.00	货币	增资

三、差补人控股股东和实际控制人

(一) 差补人股权结构

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会是差补人唯一出资人，出资金额为 100,000.00 万元。

差补人股权结构图如下：



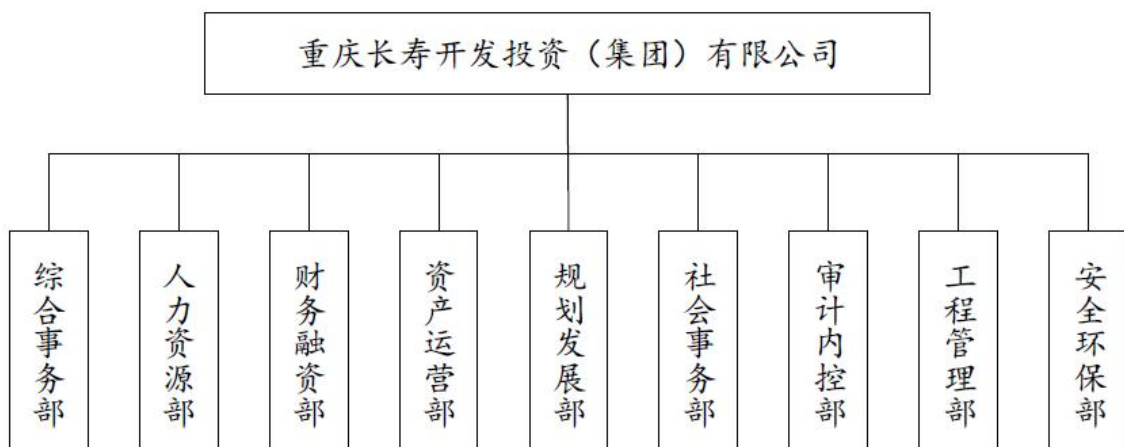
（二）控股股东及实际控制人情况

差补人控股股东及实际控制人均为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，差补人股东持有的公司股权不存在被质押的情况。

长寿区国资办负责贯彻执行国家有关国有资产管理方针、政策和法律、法规，拟定全区国有资产管理的规章制度；组织开展全区国有资产清产核资和监管工作；审批区级国有企业经济活动中涉及国有资产的评估、产权变动和财务处理事项，审批区级行政事业单位国有资产产权转移、资产处置、评估等事项；组织国有资产收益收缴工作；组织实施国有资产的权属界定及国有股权、投资的管理工作。

四、公司组织架构

差补人建立和健全了完善的组织架构和管理体系，结构如下：



差补人各部门职责如下：

1、综合事务部

负责文秘、文件收发、档案、印章管理、后勤服务、车辆管理；负责对外接待、会务及其他后勤保障工作；负责对外宣传、保密、计划生育、综合治理、法制建设、精神文明、爱国卫生、内保等专项；负责制度建设并组织实施；负责日常督查督办工作；负责办理差补人经营许可的登记、变更、年检等相关工作；负责差补人网络、办公自动化、短信平台的运行、管理、维护；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

2、人力资源部

负责差补人人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理、劳动关系管理等工作；负责目标任务考核等工作；负责组织、纪检、宣传、统战等党建工作；负责组织公司工会、青年、妇女等群团工作；负责员工意识形态、思想政治工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

3、财务融资部

负责公司融资及资金使用管理工作；负责编制公司年度财务计划，分析检查计划执行情况，办理年度财务决算，编制财务分析报告；负责公司经济统计工作；负责公司清产核资工作；负责办理国有土地出让收益的结算和返还工作；负责工程项目财务决算工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

4、资产运营部

负责公司资产管理，包括门面、土地、房屋建筑物等资产，建立资产台帐；负责国有资产的运营管理工作，确保国有资产安全、完整。提高资产使用效益，促进国有资产保值、增值；负责公司固有资产的产权登记、转让，办理资产抵押、解押工作；负责公司非工程

类物资采购工作；负责配合公司财务融资部做好土地经营收益的收缴工作；负责配合公司财务融资部等部门做好公司国有资产的处置及固定资产报废的审查、报批及资产核销工作；负责配合财务融资部，做好清产核资工作；负责已完工验收未移交市政设施的巡查；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

5、规划发展部

负责项目策划，重大项目的目标管理和进度申报，做好项目储备工作；负责组织区域环评报告的编制工作；负责地形图测量，现状燃气、电力管网普查，基础资料更新工作；负责项目立项、可研、环评等前期工作；负责组织各阶段勘察阶段设计、审查工作；负责组织设计变更工作；负责固定资产投资统计工作；负责配合施工图设计技术交底；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

6、社会事务部

负责重大项目土地利用的编制、申报和实施管理工作；负责征地报件报批工作；负责供地报件、配合资产运营部做好不动产权证办理相关工作；负责规划区域内城市房屋、农村土地拆迁安置补偿工作；负责建设用地、国有农用地手续报件工作；负责土地征收、房屋拆迁安置补偿合同的管理工作；负责信访稳定工作；负责项目建设过程中用地矛盾纠纷的调处工作；负责年度土地变更调查、卫片执法协调、查处工作；负责征地资金的计划管理工作；负责招商引资工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

7、审计内控部

负责组织合同的谈判、起草、会审、签订工作；负责工程类中介服务的发包工作；负责项目的设备、苗木、材料等的采购工作；负责招标代理机构和工程造价咨询单位的选择及管理工作；负责组织施工图预算编制、预算编制结果审查，配合完成施工图预算评审工作；负责工程设计变更的经济分析工作，配合完成重大设计变更预算评审工作；负责参与工程收方计量和签证管理，负责工程资金支付的审核和结算尾款的支付；负责组织相关部

室进行项目的设备、苗木、材料询价及核价工作；负责组织工程结算内审、送审工作，配合完成审计工作；负责为融资、招商、规划、设计等工作提供投资控制、成本核算及相关方面的信息数据；

负责监督合同的履约情况，防范合同风险，解决履约纠纷；负责组织协调内部控制工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

8、工程管理部

负责全面掌握和执行工程项目施工、监理合同，履行合同规定的权利和义务，对施工单位和监理单位进行监督管理；负责组建工程项目部，并对项目部实施管理；负责组织审查工程项目的《施工组织设计》、《专项施工方案》、《专项措施》、《监理规划》、《监理大纲》、《监理实施细则》并监督执行；负责办理项目质量安全监督手续和建设工程施工许可证等报建手续；负责工程施工质量管理；负责工程施工进度管理；负责安全文明施工管理；负责工程项目的隐蔽工程验收、阶段验收、参与竣工验收；负责已竣工及已完工验收未移交工程的维修工作；负责工程项目农民工工资管理工作；负责组织相关部门做好工程计量工作，复核工程进度、工程量等报表资料；负责参与工程设备、苗木、材料等的市场询价及采购工作；负责协助审计内控部做好工程项目投资管理及审计工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

9、安全环保部

负责制定本公司安全生产、环境保护等管理制度及预案，并开展安全知识培训及安全教育工作；负责制定本公司年度安全质量检查计划工作；负责组织对重大、危大及超过一定规模的建设项目，向施工企业施工安全交底工作；负责督促检测单位按项目检验批检测抽查工作；负责对建设项目工程质量关键节点、工序转换等督查、抽查、检查工作；负责公司管辖区域内施工全过程安全文明施工、环境保护督查、检查工作；负责组织相关部门对工程项目竣工验收、环保验收、水保验收和质保期验收；负责收集汇总工程全过程技术资料归档移交工作；负责制定突发环境事件的应急预案，牵头承办区级以上环保督查、检

查工作；负责本 部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

五、差补人公司治理结构

（一）公司法人治理结构

差补人根据《中华人民共和国公司法》制定了《公司章程》，按照现代企业 制度建立了由股东、董事会、监事会、以及各级经营管理机构组成的较为健全的 公司治理结构。

1、出资人

差补人为国有独资公司，股东是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表 国家履行出资人职责。差补人不设股东会，股东享有如下权利：

- （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）委派或更换非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会 主席；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）修改公司章程；
- （10）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

2、董事会

差补人设董事会，成员为 5 人。其中应当有适当比例的职工代表，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) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置；
- (6) 聘任和解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人、决定其报酬事项；
- (7) 制定公司的基本管理制度；
- (8) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

3、监事会

差补人设监事会，为公司经营管理活动的监督机构，由 5 名成员组成。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。监事的任期为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。

差补人董事、监事及高管人员

差补人董事、监事及高管人员信息表

类别	姓名	性别	职务	任职期限
董事会	陈忠平	男	董事长	2021. 3-2024. 3
	陈碧容	女	董事	2018. 5-2023. 5

	薛咏涛	男	董事	2021.6-2024.6
	宗华东	男	董事	2021.6-2024.6
	晏丽	女	董事	2021.6-2024.6
	邓兵	男	职工代表董事	2017.11-2022.11
监事会	但唐勇	男	监事会主席	2018.5-2023.5
	文雯	女	职工代表监事	2018.5-2023.5
	高鹰	男	职工代表监事	2018.5-2023.5
	殷强	男	职工代表监事	2018.5-2023.5
	操欣芮	女	职工代表监事	2018.5-2023.5
高级管理人员	陈碧容	女	总经理、财务	2018.5-2023.5
	薛咏涛	男	副总经理	2021.6-2024.6
	宗华东	男	副总经理	2021.6-2024.6
	晏丽	女	副总经理	2021.6-2024.6

差补人董事、监事及高管人员简历

1、董事会成员

陈忠平，1974年8月出生，研究生学历。历任重庆第二工业设备安装公司 职员，广东省工业设备安装公司职员，重庆建工集团有限责任公司项目分公司职员，重庆建工集团项目管理公司工程管理处副处长、项目经理，重庆长寿北部新城开发投资有限公司总经理助理，北部新区管委会建设科科长，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组成员、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司董事、副总经理，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组 副书记、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司总经理，重庆乐至置业发展有限公司董事长、总经理；现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长。

陈碧容，1970年2月生，本科学历，中共党员。历任长寿晏家十字乡政府、江南镇政府、长寿湖镇国土员，长寿区国土资源局长寿湖、但渡管理所所长，长寿北部新区管委会土地科科长，长寿北部新城开发投资有限公司用地事务部经理；现任北城公司副总经理，差补人董事、总经理、财务负责人。

薛咏涛，1973年11月出生，在职本科学历。历任万县市万州电力开发有限公司职员，重庆金科建设监理有限公司职员，重庆市长寿区北部新区管委会合同 科科长，重庆市长寿区城市开发管理服务中心职员，重庆市长寿区城市开发管理 服务中心专技七级，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心专技七级，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司成本部经理，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心副主任，重庆市长寿区公共民

生工程建设有限公司董事、副总经理，重庆乐至置业发展有限公司董事、副总经理，现任差补人董事、副总经理。

宗华东，1978年4月出生，在职本科学历。历任重庆市凤城监狱科员、副主任科员、主任科员、生活卫生科三级警长，重庆市长寿区国土资源执法监察大队队员，重庆市长寿区国土资源局征地管理科科长，中共重庆市长寿区国土资源和房屋管理局机关支部书记，重庆市长寿区国土房管局征地管理科科长、中共重庆市长寿区国土资源和房屋管理局机关支部书记，重庆市长寿区国土房管局住用安全科科长、重庆市长寿住房保障中心主任、中共重庆市长寿区住房保障中心支部书记，重庆市长寿区国土房管局住用安全科科长、重庆市长寿公共租赁住房管理所所长、中共重庆市长寿区公共租赁住房管理所支部书记、住房保障所所长（兼），重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司董事、副总经理，中共重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司党支部支委委员，重庆乐至置业发展有限公司董事、副总经理，中共重庆长寿开发投资（集团）有限公司委员会委员，现任发行人董事、副总经理。

晏丽，1981年5月出生，研究生学历。历任中冶京诚（秦皇岛）工程技术有限公司职员，重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司规划发展部副经理、规划发展部经理，重庆市长寿区街镇工业走廊管理委员会规划建设科副科长、建设科科长，重庆市长寿工业园区管理委员会规划建设科科长，重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司副总经理，中共重庆长寿开发投资（集团）有限公司委员会委员，现任差补人董事、副总经理。

邓兵先生，1970年6月生，本科学历。历任重庆长寿区北部新城开发有限公司工程部副经理，重庆市长寿区城市开发投资集团有限公司合同投资管理部副经理。现任差补人董事兼审计内控部经理。

2、监事会成员

但唐勇先生，1971年1月生，本科学历。历任长寿区渡舟镇农业服务中心副主任，长寿经济技术开发区征地拆迁部部长，长寿区招商局副局长，长寿区商贸物流中心副主任，重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限公司董事、副总经理；现任商贸物流公司监事长、差补人监事会主席。

文雯女士，1987年2月生，本科学历。曾在长寿日报社，重庆市长寿北部新城开发投资有限公司办公室，重庆长寿开发投资（集团）有限公司综合事务部工作；现任差补人

职工监事。

高鹰先生，1986年1月生，本科学历。曾在重庆长寿开发投资（集团）有限公司审计内控部工作；现任差补人职工监事。

殷强先生，1986年6月生，本科学历。曾在重庆市长寿北部新城开发投资有限公司市政管理部，重庆长寿开发投资（集团）有限公司规划工程管理部工作；现任差补人职工监事。

操欣芮女士，1987年7月生，硕士学历。曾在重庆长寿公益工程建设有限公司办公室，重庆市长寿北部新城开发投资有限公司规划发展部，重庆长寿开发投资（集团）有限公司规划发展部工作；现任差补人职工监事。

六、经营情况

（一）差补人业务基本情况

差补人作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、销售、工程建设、房地产开发等业务，土地整治、销售业务是差补人营业收入的主要来源。

（二）差补人业务收入、成本及利润分析

主营业务收入、成本及利润分析

1、差补人近两年营业收入及营业成本

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	43,483.99	18.92	47,621.01	24.68
工程建设业务	107,801.98	46.90	60,316.93	31.26
房地产开发业务	199.21	0.09	7,080.71	3.67
建筑材料销售业务	65,739.17	28.60	65,903.07	34.15
停车收费业务	832.45	0.36	321.19	0.17
其他业务	11,819.20	5.14	11,731.54	6.08

合计	229,876.00	100.00	192,974.45	100.00
-----------	------------	--------	------------	--------

差补人作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、销售、工程建设和房地产开发等业务。近两年，差补人的主营业务收入分别为 192,974.45 万元和 229,876.00 万元。

近两年，差补人分别实现土地整治、销售业务收入 47,621.01 万元和 43,483.99 万元，占比分别为 24.68%和 18.92% ，土地整治、销售业务收入为差补人重要收入来源。

近两年，差补人分别实现工程建设收入 60,316.93 万元和 107,801.98 万元，占主营业务收入的比重分别为 31.26%和 46.90% ，随着长寿区基础设施建设的大力发展，差补人承担了更多的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，相应带动工程建设收入总体呈逐年增长。

近两年，差补人分别实现房地产开发收入 7,080.71 万元和 199.21 万元，占主营业务收入的比重分别为 3.67%和 0.09% ，房地产开发收入受长寿区棚户区改造、拆迁等工作进展的影响，销售收入呈现一定的波动性。

近两年，差补人分别实现建筑材料业务销售收入 65,903.07 万元和 65,739.17 万元，占主营业务收入的比重分别为 34.15%和 28.60%。

(三) 各业务板块情况

1 、土地整治业务情况

(1) 业务流程及盈利模式

根据长寿府发【2003】42 号文件，长寿区人民政府授权差补人对土地进行开发整治治理。差补人的经营范围为：受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地储备及整治。2017 年差补人与重庆市长寿区城市开发管理服务中心（以下简称“城市开发管理中心”）签订《长寿区城市建设委托代建协议》，由城市开发管理中心收购公司整理完成的土地，城市开发管理中心在协议签订后 3 年内根据每年对外招拍挂情况分年与公司进行结算，并通过长寿区财政局拨付项目结算款。对于暂未结算的土地，由公司负责维护和管理，后续发生的整治成本计入原土地整治成本中，经城市开发管理中心核实后按照

10%的成本加成另行结算。该业务模式符合（财综【2016】4号文的规定。在此模式下，城市开发管理中心在土地项目完成整理并通过竣工验收后，即确认土地整治收入，并在未来2年内完成全额回款。

(2) 业务情况介绍

近两年来，差补人已完工确认收入的土地地块共4块，合计总投为5.12亿元，累计确认收入9.11亿元，截至目前已全部回款完毕。差补人已完工的土地整治项目情况如下表所示：

近两年差补人完工土地整治项目情况表

万元、年

地块名称	整理期间	回款期间	土地面积	总投资	已投资	是否签订合同或协议	已确认收入	已回款金额	未来三年回款计划	确认收入年份	是否按照合同约定获取报酬
2020年206D房地证2014字第00449号和长储备2011字第036号地块	2012-2017	2020年	98,728.70	20,262.25	20,262.25	是	29,273.07	29,273.07		2020年	是
古镇小学旁地块（约58.29亩+68.14亩）、渡舟街道（公共资源交易中心）（约85.26亩）	2014-2017	2020年	56,839.43	7,152.17	7,152.17	是	18,347.94	18,347.94		2020年	是
长寿区渡舟堰桥村地块、北城4-2号地块	2012-2017	2021年	13,8245.28	13,163.83	13,163.83	是	23,997.02	23,997.02		2021年	是
长寿北部片区桃A3-4/02	2012-2017	2021年	15,2511.81	10,600.18	10,600.18	是	19,487.69	19,487.69		2021年	是
合计				51,178.43	51,178.43		91,105.72	91,105.72			

根据长寿区财政局的征询意见，报告期内，差补人部分出让土地系财综【2016】4号文前即整理完毕的存量项目，仍采用土地出让金返还模式结算收入，且该部分土地整理业务已完成回款，不具备整改条件。2017年，差补人与重庆市长寿区城市开发管理中心签订《长寿区土地整理委托代建协议》，将土地开发业务模式调整为成本加成模式。按土地整理成本加成10%确认收入并结转成本，符合财综[2016]4号文的要求。

截至 2021 年末，差补人正在整理的土地情况如下表所示：

单位：万元

土地片区名称	整理面积	整理期间	回款期间	计划总投资额	已完成投资金额	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	是否签订协议或合同	未来三年投资计划		
										2022	2023	2024
渡舟专业市场群地块	2,660.00	2017-2023	2023-2024	124,000.00	93,120.26	136,400.00	-	-	是	293.25	10,293.25	10,293.25
合计	2,660.00			124,000.00	93,120.26	136,400.00	-	-		293.25	10,293.25	10,293.25

2、工程建设业务

(1) 业务流程和盈利模式

差补人受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务，差补人目前采用委托代建的方式进行长寿区范围内的基础设施项目建设。差补人作为承建主体，在项目建设阶段，差补人通过自有资金以及金融机构借款等方式筹集项目资金，负责根据批准的市政建设规划和项目批文中的要

求，组织实施可行性研究、环评、勘察、设计、报批和招标等工作，并自主选择工程建设施工方。

差补人与重庆市长寿区城市管理服务中心就渝涪高速古佛(重钢)立交及连接道工程、长寿区河街滨江路二期护岸综合整治工程、长寿阳鹤山片区基础设施建设项目、渡南一路片区基础设施建设及配套工程项目签订了《委托代建合同》。项目业主重庆市长寿区城市管理服务中心授权重庆市长寿区财政局支付回购款，回购价格按照项目代建投资成本上浮 11%加上利息支出进行结算，分 8 年由重庆市长寿区财政局向差补人支付，代建业务收入根据项目进度进行确认。

2020 年度，差补人与重庆市长寿区丰碑建设有限公司就长寿区北部新城横三路项目签订了《工程项目建设合同》，约定合同总金额固定为 7.61 亿元，后续因工程建设增量新发生建设成本，由乙方按照工程建设成本加成 25%与业主方按期进行结算。

该项目采用委托代建模式，重庆市长寿区丰碑建设有限公司按项

目进度与差补人分步结算代建收入，并在收入确认后 2 年内完成回款。

差补人涉及一起政府购买服务项目，为桃东片区 棚户区（城中村）改造及配套基础设施建设项目，该项目纳入了重庆市 2018-2020 年棚户区改造规划范围，根据政府文件采用单一来源采购方式确定服务提供方，项目纳入了政府购买服务指导性目录，政府购买服务资金逐年纳入了年度财政预算支出管理，该项目已在招标网进行了公示。

(2) 业务情况介绍

1) 在建项目情况

截至 2021 年末，差补人在建基础设施项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目名 称	建设期 间	回款期 间	总 投 资 额	已 投 资 额	已 确 认 收 入 金 额	已 回 款 金 额	是 否 签 订 合 同 或 协 议	相 关 批 复 文 件	未 来 三 年 投 资 计 划			自 有 资 金 比 例	资 金 到 位 情 况	是 否 照 同 议 执 行 购	按 协 回
									202 2	202 3	202 4				
长 寿 鹤 山 片 区	2011-202 2	2016-202 3	38.00	34.53			是	长发改投[2011] 134号	3.47		30%	已到 位	是		
								长发改投 [2011]504号							
								渝（长）环准 [2012]032号							
桃 东 片 区 棚 户 区 改 造	2018-202 3	2018-202 4	12.59	5.32	2.25	2.25	是	长发改投 [2017]526号	7.27		30%	已到 位	是		
								长发改投 [2017]530号							
								渝（长）环准 [2017]11号							
合计			50.59	39.85	2.25	2.25			3.47	7.27					

2) 完工项目情况

差补人累计形成工程建设业务收入 16.81 亿元，主要来自于北城大道道路及新城

展示工程、火车北站站前广场、古镇片区基础设施及配套工程和凤西片区基础设施建设及配套工程等基础设施建设项目等，具体如下表所示：

亿元、%

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
									2022	2023	2024	
1	渝涪高速古佛(重钢)立交及连接道工程	2011-2012	2016-2023	14.48	15.09	是	16.75	10.16	2.20	2.20	2.20	是
2	长寿区河街滨江路二期护岸综合整治工程	2008-2009	2016-2023	1.86	2.07	是	2.30	2.13	0.15	0.02		是
3	渡南一路片区基础设施建设及配套工程	2008-2009	2016-2023	2.94	3.18	是	3.53	3.27	0.24	0.02		是
4	北城大道道路及新城展示工程	2014-2018	2018-2025	18.29	18.29	是	20.30	3.79	0.54	5.50	5.50	是
5	火车北站站前广场	2015-2018	2018-2025	5.58	5.58	是	6.19	3.78	0.07	0.80	0.80	是
6	站南片区项目	2014-2018	2018-2025	7.23	7.23	是	8.03	3.72	0.25	1.44	1.44	是
7	古镇片区基础设施及配套工程	2015-2018	2018-2025	15.77	15.77	是	17.50	3.52	0.49	4.66	4.66	是
8	凤西片区基础设施建设及配套工程	2014-2018	2018-2025	7.06	7.06	是	7.84	3.76	0.25	1.36	1.36	是
9	长寿北部新城横三路道路工程	2014-2020	2020-2021	5.95	5.95	是	7.61	5.61	1.00	1.00		是
10	其他零星项目	2015-2018	2018-2025	3.12	3.12	是	3.46	0.73	0.11	0.91	0.91	是
合计				82.28	83.34		93.51	40.47	5.30	17.91	16.87	

截至 2021 年末已完工主要基础设施项目介绍如下：

项目一：渝涪高速古佛（重钢）立交及连接道工程

该项目由重庆市长寿区城市管理服务中心委托建造，总投资为 10.34 亿，建设期为 2011 年 4 月至 2012 年 2 月，目前已完工，根据《委托代建合同》约定从 2016 年开始回购。该工程起于长江大桥北引道，向西北方向延伸至渝长高速公路。建设内容包括学堂湾立交、轻化路连接道路工程，其中学堂湾立交为单喇叭型互通式立交，全长 3,730 米，双车道宽 15.5 米，单车道宽 8.5 米；轻化路连接道路工程长 2,770 米，宽 40 米，道路等级为城市主干路。差补人与重庆市长寿区城市管理服务中心就该项目签订了《委托代建合同》。取得了立项批复（长发改投[2009]397 号）、可研批复（长发改投[2009]400 号）、环评批复（渝（长）评审[2009]62 号）相关批复文件。

项目二：长寿区河街滨江路二期护岸综合整治工程

该项目由重庆市长寿区城市管理服务中心委托建造，总投资为 1.86 亿，建设期为 2008 年 7 月至 2009 年 12 月，目前已完工，根据《委托代建合同》约定从 2016 年开始回购。该工程全长 4,856 公里，其中道路长 3.5 公里，新建小石溪和羊叉河两座桥梁，长约 0.556 公里，抗化桩约 0.8 公里，道路等级为城市主干道 II 级。差补人与重庆市长寿区城市管理服务中心就该项目签订了《委托代建合同》。取得了立项批复（长计投[2004]341 号）、可研批复（长计投[2005]28 号）、环评批复（渝（市）环评审[2004]103 号）相关批复文件。

项目三：渡南一路片区基础设施建设及配套工程

该项目由重庆市长寿区城市管理服务中心委托建造，总投资为 2.94 亿，建设期为 2008 年 9 月至 2009 年 7 月，目前已完工，根据《委托代建合同》约定从 2016 年开始回购。建设内容为新建渡南一路片区基础设施工程，包括道路、广场、绿化及配套水、电、气工程，占地面积约 150 亩。差补人与重庆市长寿区城市管理服务中心就该项目签订了《委托代建合同》。取得了立项批复（长发改投[2011]134 号）、可研批复（长发改投[2011]504 号）、环评批复（渝（长）环准[2012]032 号）相关批复文件。

项目四：北城大道道路及桥梁工程

该项目业主为重庆市长寿北部新城开发投资有限公司，该项目由重庆市长寿区城市管理服务中心委托建造，总投资为 13.88 亿，建设期为 2014 年-2018 年，目前

已完工。建设内容为北部大道道路及桥梁工程，项目主要包括道路工程，配套建设人行道、植圈绿化、雨污水管线、综合管网、照明工程等。北城公司与重庆市长寿区城市开发管理服务中心就该项目签订了《长寿区城市建设委托代建协议》。取得了立项批复(长发改投[2009]419号)、可研批复(长开发投[2010]594号)、环评批复(渝(长)环准[2012]059号)等相关批复文件。

项目五：火车北站站前广场项目

该项目业主为重庆市长寿北部新城开发投资有限公司，该项目由重庆市长寿区城市开发管理服务中心委托建造，总投资为4.8亿元，建设期为2015年-2018年，目前已完工。建设内容为建设三层式站前广场约7.23万平方米，主要包括步行景观广场、换乘车场、停车库、配套用房、完善附属天桥、绿化工程、通信、信息及防灾警报工程，电力及照明工程等。北城公司与重庆市长寿区城市开发管

理服务中心就该项目签订了《长寿区城市建设委托代建协议》。取得了立项批复(长发改投[2003]77号)、可研批复(长开发投[2014]18号)、环评批复(渝(长)环准[2014]108号)等相关批复文件。

3、保障房开发业务

(1) 业务流程和盈利模式

差补人保障房开发业务全部由恒居置业及乐至公司实施，恒居置业于2010年12月由长寿区政府组建成立，其营业执照明确经营范围为：承担长寿区内公租房、廉租房、定向销售房开发建设、公益性项目开发建设及其他房地产开发建设，恒居置业拥有房地产三级开发资质，证书编号：1935276，2015年长寿区政府统筹安排恒居公司股权全部划入差补人。2018年6月，乐至公司由长寿区政府统筹安排划入差补人，其经营范围为：房地产开发二级；销售；建筑材料；物业管理；自有房屋出租；农村基础设施建设。乐至公司拥有房地产开发暂定资质，证书编号：1903555，证书有效期内可按二级资质标准承担房地产开发项目。

恒居置业主要开发民生佳苑、德瑞悦城和森香蓝庭三个定销房和公/廉租房项目，开发面积约73.90万平方米。目前三个项目均已完工，但尚有部分工程尾款需支付。根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售；公租房及廉租房

项目针对特定人群进行出租,其中公租房出租 5 年后可对符合条件的租房人群进行出售。

乐至公司主要开发江南片区定销房项目、晏家 6-11 期定销房项目、新市华府定销房项目、在水一方定销房项目、圣湖锦定销房项目、桃西雅图定销房项目等,开发面积约 412.03 万平方米,目前保障房均已完工。

4、建筑材料销售业务

(1) 业务流程和盈利模式

差补人建筑材料销售业务全部由重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司负责,商贸物流成立于 2013 年 11 月 7 日。2017 年长寿区政府统筹安排将重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 100%股权无偿划转给发行人。

(2) 业务情况介绍

差补人的建筑材料销售收入由子公司商贸物流负责,目前主要进行钢材贸易,业务模式为商贸物流与需求方及供货方分别签订贸易合同,根据需求方订单组织货源,待需求方支付完货款后,货物权转移给需求方。报告期内,差补人的上游供应商为重庆钢铁股份有限公司,重庆钢铁是我国大型钢铁企业和最大的中厚钢板生产商之一。重庆钢铁股份有限公司主要从事生产、加工、销售板材、型材、线材、棒材、钢坯、薄板带;生产、销售煤化工制品、生铁及水渣、钢渣、废钢。近两年,差补人建筑材料销售收入分别为 65,903.07 万元和 65,739.17 万元。

七、资信状况

依据东方金城综合评定,长寿开投主体评级为 AA+,评级展望为稳定。

经人民银行征信系统查询,截至 2023 年 2 月,长寿开投征信查询全部为正常类负债,无不良和违约记录。

企业名称	重庆长寿开发投资(集团)有限公司
中征码	550106000472226
统一社会信用代码	91500115742895827R
组织机构代码	742895827
工商注册号	91500115742895827R
纳税人识别号(国税)	91500115742895827R
纳税人识别号(地税)	91500115742895827R

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
2003	48	22	2014

借贷交易		担保交易	
余额	516216.48	余额	89560.80
其中: 被迫信余额	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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	69	448796.48	0	0	0	0	69	448796.48
短期借款	7	67420	0	0	0	0	7	67420
合计	76	516216.48	0	0	0	0	76	516216.48

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	4	2260.80	0	0	0	0	4	2260.80
合计	4	2260.80	0	0	0	0	4	2260.80

经查询，长寿开投无相关被执行信息。



综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到重庆长寿开发投资(集团)有限公司相关的结果。

八、财务分析

差补人提供了经北京兴华会计师事务所审计的并出具无保留意见的2019年-2021年的审计报告,以及2022年度财务报表,详细情况如下:

(一) 资产负债表

单位: 万元

	2022年9月	2021年12月	2020年12月	2019年12月
流动资产合计	5,728,337.80	5,448,515.99	5,119,981.87	4,446,822.69
货币资金	196,690.00	212,113.63	493,489.70	182,793.09
应收票据及应收账款	6,482.55	29,133.73	34,265.29	3,201.47
应收票据	4,585.91	4,585.91		
应收账款	1,896.63	24,547.82	34,265.29	3,201.47
预付款项	15,372.04	1,125.93	15,158.60	1,473.03
其他应收款	343,792.72	155,879.42	163,750.83	94,421.29
存货	5,166,000.49	4,944,751.69	4,406,514.58	4,160,044.68
合同资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		105,511.59	6,802.86	4,889.13
非流动资产合计	624,832.55	615,131.43	606,135.72	352,902.41
可供出售金融资产			25,584.33	27,142.20
其他债权投资	2,544.80	2068.31		
长期应收款				
长期股权投资	26,404.64	24,504.26	21,058.36	2,352.18
其他权益工具投资	10,000.00	10,000.00		
投资性房地产	407,858.08	407,858.08	404,656.06	163,719.30
在建工程	5,917.70	5,916.79	5,909.68	5,827.77

固定资产合计	77,250.90	72,733.60	74,988.11	77,907.16
无形资产	54,193.02	56,480.79	59,531.72	58,563.17
长期待摊费用	4.09	3.13	8.93	956.73
递延所得税资产	323.93	309.56	215.58	233.00
其他非流动资产	40,335.39	35,256.91	14,182.95	16,200.90
资产总计	6,353,170.35	6,063,647.42	5,726,117.59	4,799,725.10
流动负债合计	1,593,790.97	1,692,316.58	1,349,918.47	1,105,790.71
短期借款	170,283.91	103,925.35	86,995.00	69,500.00
应付票据	26,810.28	25,166.68	28,092.80	23,911.00
应付账款	12,107.62	7,209.90	6,575.31	4,187.39
预收款项	28.00	2.76	150,117.46	176,135.76
合同负债	212,419.82	271,444.14		
应付职工薪酬	69.01	138.25	50.12	6.59
应交税费	59744.35	57,004.29	57,602.61	46532.20
其他应付款	144,129.51	120,234.36	157,497.40	184,358.70
一年内到期的非流动负债	724,309.66	814,965.93	598,987.77	513,769.08
其他流动负债	243,888.78	292,224.92	264,000.00	87,390.00
非流动负债合计	2,105,415.82	1,745,842.33	1,886,822.62	1,525,602.66
长期借款	494,551.37	478,412.31	594,914.64	620,011.21
应付债券	1,074,012.91	694,295.48	867,775.76	721,931.39
长期应付款合计	478,876.86	515,159.87	366,942.31	169,574.74
长期应付款		498,378.13	349,944.97	153,194.89
长期应付职工薪酬				
递延所得税负债	57,974.67	57,974.67	57,189.90	14,085.32
负债合计	3,699,206.78	3,438,158.90	3,236,741.09	2,631,393.37
归属于母公司所有者权益合计	2,645,877.13	2,617,245.23	2,481,168.23	2,166,944.13
所有者权益（或股东权益）合计	2,653,963.57	2625488.52	2,489,376.51	2,168,331.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,353,170.35	6,063,647.42	5,726,117.59	4,799,725.10
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00	78,000.00	78,000.00
其他权益工具	49,960.00	49,960.00		
永续债-所有者权益	49,960.00	49,960.00		
资本公积	1,855,401.94	1,855,937.50	1,837,697.58	1,700,212.96
其他综合收益	208,796.90	208,796.90	208,796.90	76,824.86
盈余公积	35,436.33	35,436.33	31,258.23	26,981.33
未分配利润	396,281.96	367,114.51	325,415.52	284,924.99
少数股东权益	8,086.44	8,243.29	8,208.28	1,387.60

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人资产合计分别为 4,799,725.10 万元，5,726,117.59 万元，6,063,647.42 万元和 6,353,170.35 万元。流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，上述三项合计占同期流动资产的比例分别为 99.78%、98.90%、97.51%和 99.62%。其中，流动资产中占比最大的为存货，

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人存货占流动资产比例分别为 93.55%、86.07%、90.75%和 90.18%，符合行业特点。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人负债合计分别为 2,631,393.37 万元，3,236,741.09 万元，3,438,158.90 万元和 3,699,206.78 万元。流动负债合计分别为 1,105,790.71 万元，1,349,918.47 万元，1,692,316.58 万元和 1,593,790.97 万元。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人资产负债率分别为 54.82%、56.53%、56.70%和 58.23%，总体比较平稳。

具体分析如下：

(1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人货币资金余额分别为 182,793.09 万元，493,489.70 万元，212,113.63 万元和 196,690.00 万元，在流动资产中分别占比 4.11%、9.64%、3.89%和 3.43%。2021 年末，差补人货币资金较 2020 年末减少了 57.02%，主要是差补人银行存款大幅减少所致。

(2) 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人应收账款分别为 3,201.47 万元、34,265.29 万元、24,547.82 万元和 1,896.63 万元，在流动资产中分别占比 0.07%、0.67%、0.45%和 0.03%，差补人应收账款主要为工程款。

(3) 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人其他应收款余额分别为 94,421.29 万元，163,750.83 万元，155,879.42 万元和 343,792.72 万元，在流动资产中分别占比 2.12%、3.20%、2.86%和 6.00%。

差补人前五名其他应收款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	款项性质	是否存在经营业务背景	占其他应收款比例
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	86,605.78	1 年以内	往来款	是	55.56

重庆飞华环保科技有限责任公司	25,000.00	1 年以内	往来款	是	16.04
重庆长寿经济技术开发区开发 投资集团有限公司	9,041.99	1 年以内、 1-2 年	代付款、往来款、保证金	是	5.80
重庆长寿东方物业有限责任公司	5,620.00	1 年以内、 1-2 年	借款	是	3.61
重庆市晏家工业园区建设发展 有限公司	4,802.85	3 年以上	保证金、往来款	是	3.08
合计	131,070.62	-	-	-	84.08

(5) 存货

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，差补人存货余额分别为 4,160,044.68 万元，4,406,514.58 万元，4,944,751.69 万元和 5,166,000.49 万元，在流动资产中占比分别为 93.55%、86.07%、90.75%和 90.18%。差补人存货以合同履约成本、开发产品为主，其中开发产品主要为土地，合同履约成本主要为相关工程费用支出。

(二) 利润表

单位：万元

	2022 年 9 月	2021 年 12 月	2020 年 12 月	2019 年 12 月
营业收入	130,020.83	229,876.00	192,974.45	162,643.35
营业总收入合计	130,020.83	229,876.00	192,974.45	162,643.35
营业成本	79,509.81	159,447.26	127,531.24	117,151.51
营业税金及附加	3,316.25	5,105.11	3,809.07	4453.65
销售费用	58.24	189.94	192.17	268.42
管理费用	8,968.21	12,306.10	11,185.46	7,597.71
资产减值损失		48.06	67.48	-60.94
信用减值损失	-108.72	-414.48		
财务费用	4,983.24	6,121.08	9,076.26	4801.07
营业总成本合计	96,835.74	183,169.49	151,794.21	134,272.37
营业利润合计	36,769.04	55,277.66	52,985.14	46,555.98
加：营业外收入	28.55	467.23	71.12	608.32
减：营业外支出	118.20	234.30	444.55	244.36
利润总额合计	36,679.40	55,510.59	52,611.71	46,919.94
减：所得税费用	7,381.17	9,040.25	7,782.02	5,986.80
净利润总额合计	29,298.23	46,470.34	44,829.69	40,933.14

归属于母公司所有者(或股东)的净利润	29,167.45	45,877.09	44,767.43	40,928.65
少数股东损益	130.78	593.25	62.26	4.49
持续经营净利润			44,829.69	39,273.09
投资收益(损失以“-”号填列)	-308.46	1,712.33	918.23	743.04
其他收益	4,001.13	4,020.63	7,416.55	17,502.90
公允价值变动收益		3,202.01	4,083.17	
资产处置收益		2.60	-680.53	
汇兑收益			2,233.45	0.00
综合收益总额合计	29,298.23	46,470.34	176,934.00	54,132.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,167.45	45,877.09	176,739.47	54,128.15
归属于少数股东的综合收益总额	130.78	593.25	194.52	4.49

2019年-2021年及2022年1-9月,差补人营业收入分别为162,643.35万元、192,974.45万元、229,876.00万元和130,020.83万元,2020年度较2019年度增长率为18.65%,2021年度较2020年度增长率为19.12%,近年来营业收入稳步增长。

2019年-2021年及2022年1-9月,差补人营业利润分别为46,555.98万元、52,985.14万元、55,277.66万元和36,769.04万元,2020年度较2019年度增长率为13.81%,2021年度较2020年度增长率为4.33%,近年来营业利润持续增长;净利润分别为40,933.14万元、44,829.69万元、46,470.34万元和29,298.23万元,2020年度较2019年度增长率为9.52%,2021年度较2020年度增长率为3.66%,近年来营业利润及净利润均保持持续增长。

(三) 现金流量表

单位: 万元

	2022年9月	2021年12月	2020年12月	2019年12月
经营活动产生的现金流量净额	-23,575.24	45237.95	27,266.03	73,842.07
经营活动现金流入小计	131,236.40	236416.78	190,131.76	298,238.16
销售商品、提供劳务收到的现金	95,232.63	218980.46	165,623.97	224,844.66
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	36,003.77	17436.31	24,507.79	73,393.50
经营活动现金流出小计	154,811.64	191178.83	162,865.73	224396.10
购买商品、接受劳务支付的现金	124,790.49	116,678.61	135,984.81	161403.53
支付给职工以及为职工支付的现金	3,604.72	5,319.04	4,956.20	5040.33

支付的各项税费	7,862.85	9,365.75	8,174.11	13,761.19
支付其他与经营活动有关的现金	18,553.57	59,815.42	13,750.61	44,191.04
投资活动产生的现金流量净额	-62737.22	-290,370.51	-211,455.69	-429,364.40
投资活动现金流入小计	1068.99	1,989.97	2,603.57	3,155.73
收回投资收到的现金	515.97	1,372.23	2160.00	
取得投资收益收到的现金	553.02	589.02	373.83	741.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28.72	63.93	
收到其他与投资活动有关的现金			5.82	2414.30
投资活动现金流出小计	63,806.21	292,360.48	214,059.26	432,520.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,466.98	289,723.68	213,206.46	417,537.92
投资支付的现金	3,339.23	2,019.60	852.80	161.00
支付其他与投资活动有关的现金		617.20		14,821.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
筹资活动产生的现金流量净额	24,934.54	-58,090.10	478,386.27	462,116.94
筹资活动现金流入小计	1,224,318.60	1,248,060.36	1,331,683.07	1,251,746.03
吸收投资收到的现金		94,877.52	137,995.40	110,700.49
取得借款收到的现金	974,971.50	784,143.89	885,155.43	1,003,634.92
收到其他与筹资活动有关的现金	249,347.10	369,038.94	308,532.24	137,410.62
筹资活动现金流出小计	1,199,384.07	1,306,150.46	853,296.81	789,629.09
偿还债务支付的现金	814,032.43	991,922.85	494,658.09	594,864.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,389.24	57,965.74	118,520.02	89,562.32
支付其他与筹资活动有关的现金	249,962.39	256,261.87	240,118.70	105,202.27
现金及现金等价物净增加额	-61,377.92	-303,222.66	294,196.61	106,594.61
加：期初现金及现金等价物余额	192,302.56	459,489.70	165,293.09	58,698.49
期末现金及现金等价物余额	130,924.64	156,267.04	459,489.70	165,293.09
净利润	29,298.23	46,470.34	44,829.69	40,933.14

(1) 经营活动方面：

差补人经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金，以及收到其他与经营活动有关的现金；现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金等。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别实现经营活动现金流入 298,238.16 万元、190,131.76 万元、236,416.78 万元和 131,236.40 万元。近年来，差补人与长寿区有关政府单位往来规模持续扩大，主要包括租赁及其他收入、工程收入、单位往来流入及

其他的大幅增加，带动经营活动现金流入金额逐年增长。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别发生经营活动现金流出 224,396.10 万元、162,865.73 万元、191,178.83 万元和 154,811.64 万元。受承建的土地整理开发、城市基础设施代建义务数量、投资节奏、建设周期等因素综合影响，以及资金往来带动，差补人发生的经营活动现金流出呈现出波动增长的趋势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人经营活动产生的现金流量净额分别为 73,842.07 万元、27,266.03 万元、45,237.95 万元和 -23,575.24 万元。受益于发行人承建的土地整理开发项目和配套安置房、基础设施建设项目建设与工程款项拨付节奏加快，以及与长寿区有关政府单位往来情况综合影响，差补人经营活动产生的现金流量净额呈现波动上升的趋势。

(2) 投资活动方面：

差补人投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金；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和投资支付的现金。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别实现投资活动现金流入 3,155.73 万元、2,603.57 万元、1,989.97 万元和 1,068.99 万元，主要为收到其他与投资活动有关的现金和取得投资收益收到的现金。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别发生投资活动现金流出 432,520.12 万元、214,059.26 万元、292,360.48 万元和 63,806.21 万元。主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。差补人作为长寿区内最大的城市基础设施建设主体，承担了大量的工程建设任务，阳鹤山项目、凤西片区等项目具有投资规模较大，投资周期较长的特点，导致投资活动现金流出规模逐步增加。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人投资活动产生的现金流量净额分别为 -429,364.40 万元、-211,455.69 万元、-290,370.51 万元和 -62,737.22 万元。由于差补人通过委托代建的方式承担了大量的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高

水平，加之差补人为支持地区发展向部分单位提供资金支持，投资活动产生的现金流量持续呈现出净流出的态势。

(3) 筹资活动方面：

差补人的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、借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润及偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别实现筹资活动现金流入 1,251,746.03 万元、1,331,683.07 万元、1,248,060.36 万元和 1,224,318.60 万元。总体来看，在通过新增债务融资和银行借款的共同带动下，近年来公司筹资活动现金流入呈现上升态势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人分别发生筹资活动现金流出 789,629.09 万元、853,296.81 万元、1,306,150.46 万元和 1,199,384.07 万元。差补人筹资活动现金流出的主要为偿还借款、偿付利息等。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，差补人筹资活动产生的现金流量净额分别为 462,116.94 万元、478,386.27 万元、-58,090.10 万元和 24,934.54 万元。近年来，差补人根据承建项目资金需求，款项回收情况，融资环境等因素，加大了外部筹资力度，带动其的筹资活动产生的净现金流入规模呈波动性增长。此外，差补人与各金融机构保持了长期良好的合作关系，银行和直接融资渠道是差补人的重要筹资渠道，差补人可以根据业务经营的需要调整银行借款规模，达到现金流入和现金流出的总量平衡。

九、有息债务及担保情况分析

(1) 差补人对外融资情况

截至 2022 年 9 月末，差补人对外融资总额为 307.23 亿元。具体对外融资明细如下：

融资主体	借款机构	借款金额	借款余额	借款日期	借款到期日
开投本部	中国工商银行长寿支行营业部	4,000.00	4,000.00	2022/3/25	2023/3/24
开投本部	中国工商银行长寿支行营业部	4,000.00	4,000.00	2022/3/25	2023/3/24

开投本部	中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	19,420.00	19,420.00	2022/7/1	2023/6/30
开投本部	浙商银行股份有限公司重庆分行	23,500.00	23,500.00	2022/6/28	2023/6/27
开投本部	浙商银行股份有限公司重庆分行	1,500.00	1,500.00	2022/9/9	2023/9/8
商贸物流	富滇银行股份有限公司	6,650.00	6,650.00	2021/12/3	2022/12/1
商贸物流	厦门银行股份有限公司重庆分行	4,998.00	4,998.00	2021/12/3	2022/12/3
商贸物流	大连银行股份有限公司重庆分行	33,840.00	33,840.00	2022/2/15	2023/2/15
商贸物流	汉口银行股份有限公司重庆分行	5,000.00	5,000.00	2022/1/29	2023/2/28
商贸物流	中国光大银行股份有限公司重庆分行	9,000.00	9,000.00	2022/8/23	2023/8/23
商贸物流	广发银行股份有限公司重庆分行	4,000.00	4,000.00	2022/9/28	2023/9/27
开投本部	中国农业发展银行重庆市长寿区支行	39,000.00	23,250.00	2018/1/26	2036/1/18
开投本部	世界银行	-	1,614.31	-	-
开投本部	中国工商银行股份有限公司重庆长寿支行	16,000.00	16,000.00	2020/6/29	2023/6/8
开投本部	华夏银行股份有限公司重庆分行	10,500.00	8,000.00	2020/3/6	2023/3/5
开投本部	华夏银行股份有限公司重庆分行	9,500.00	9,000.00	2020/3/27	2023/3/26
开投本部	中国农业银行股份有限公司长寿支行	5,000.00	4,000.00	2020/3/26	2023/3/25
开投本部	中国农业银行股份有限公司长寿支行	5,000.00	4,200.00	2020/4/1	2023/3/25
开投本部	恒丰银行股份有限公司两江支行	10,000.00	6,000.00	2020/6/24	2023/6/23
开投本部	中国民生银行股份有限公司重庆加州支行	40,000.00	40,000.00	2020/6/12	2023/6/12
开投本部	成都银行股份有限公司重庆分行	30,000.00	25,500.00	2021/1/27	2024/1/26
开投本部	交通银行股份有限公司长寿支行	14,000.00	6,000.00	2020/6/24	2023/6/23
开投本部	交通银行股份有限公司长寿支行	11,000.00	9,000.00	2020/11/27	2023/11/26
开投本部	交通银行股份有限公司	24,000.00	19,200.00	2021/6/17	2024/6/9
开投本部	交通银行股份有限公司	9,880.00	9,546.00	2021/5/31	2024/5/30
开投本部	交通银行股份有限公司	9,880.00	9,546.00	2021/6/9	2024/6/7
开投本部	交通银行股份有限公司	9,840.00	9,506.00	2021/6/22	2024/6/21
开投本部	中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	5,000.00	5,000.00	2021/9/30	2035/9/29
开投本部	中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	1,000.00	1,000.00	2021/9/30	2035/9/29

开投本部	中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	9,900.00	9,900.00	2022/4/26	2023/12/23
开投本部	重庆银行股份有限公司长寿支行	37,500.00	37,500.00	2022/4/19	2025/4/19
开投本部	重庆银行股份有限公司长寿支行	10,000.00	10,000.00	2022/8/17	2025/8/17
开投本部	重庆银行股份有限公司长寿支行	2,000.00	2,000.00	2022/8/26	2025/8/19
开投本部	交通银行股份有限公司长寿支行	12,000.00	12,000.00	2022/9/8	2025/9/2
恒居置业	中国光大银行股份有限公司重庆分行	30,000.00	24,980.00	2020/2/17	2027/2/17
商贸物流	交通银行股份有限公司重庆长寿支行	40,000.00	30,000.00	2019/12/19	2029/11/28
商贸物流	华夏银行股份有限公司重庆分行营业部	8,000.00	7,920.00	2020/10/26	2023/10/25
商贸物流	中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行	15,000.00	13,800.00	2020/5/29	2023/5/28
商贸物流	中国农业银行股份有限公司重庆长寿支行	15,000.00	13,800.00	2020/5/30	2023/5/29
商贸物流	中国工商银行股份有限公司重庆长寿支行	16,000.00	31,000.00	2020/6/24	2024/4/1
商贸物流	中国工商银行股份有限公司重庆长寿支行	24,000.00		2020/6/24	2027/12/24
商贸物流	中信银行股份有限公司重庆分行重庆北城天街支行	30,000.00		2021/1/6	2024/1/5
商贸物流	重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	30,000.00	29,000.00	2021/4/12	2024/4/12
商贸物流	重庆银行股份有限公司长寿支行	8,500.00	8,500.00	2022/8/25	2025/8/25
商贸物流	华夏银行股份有限公司重庆分行	10,000.00	10,000.00	2022/7/1	2024/6/30
商贸物流	长安国际信托股份有限公司	6,250.00	6,250.00	2022/9/27	2024/9/29
停车管理	重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	1,000.00	1,000.00	2022/8/9	2025/8/9
停车管理	重庆银行股份有限公司长寿支行	850	850.00	2022/8/19	2025/8/19
乐渡	中国工商银行股份有限公司重庆长寿支行	70,000.00	21,000.00	2018/6/27	2023/6/22
乐至	中国民生银行股份有限公司重庆加州支行	73,000.00	61,500.00	2020/1/24	2028/1/24
乐至	中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	21,500.00	21,500.00	2022/6/20	2030/6/19
恒居	久实融资租赁有限公司	20,000.00	10,351.54	2021/1/28	2024/1/28
商贸物流	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	10,000.00	7,000.00	2021/2/26	2026/2/26

商贸物流	海通恒信国际租赁股份有限公司	14,800.00	12,187.01	2021/9/29	2026/9/29
商贸物流	冀银金融租赁股份有限公司	10,000.00	10,000.00	2022/8/3	2025/7/15
商贸物流	冀银金融租赁股份有限公司	16,000.00	10,000.00	2021/1/12	2025/1/5
商贸物流	天津信托有限责任公司	29,960.00	29,960.00	2021/12/3	2022/12/2
商贸物流	天津信托有限责任公司	15,830.00	15,830.00	2022/5/24	2022/5/23
商贸物流	远东国际融资租赁有限公司	15,000.00	10,882.44	2021/5/13	2025/5/17
商贸物流	国药控股(中国)融资租赁有限公司	10,000.00	9,238.33	2022/4/27	2025/3/26
商贸物流	国泰租赁有限公司	12,000.00	10,170.73	2022/1/13	2025/1/13
商贸物流	洛银金融租赁股份有限公司	15,000.00	13,732.17	2022/1/7	2027/1/17
商贸物流	中交融资租赁(广州)有限公司	10,000.00	8,448.00	2022/3/31	2025/3/31
商贸物流	光大兴陇信托有限责任公司	20,000.00	20,000.00	2022/3/25	2024/3/25
商贸物流	中国金谷国际信托有限责任公司	13,830.00	13,830.00	2022/8/26	2024/9/28
商贸物流	山东通达金融租赁有限公司	20,000.00	18,333.33	2022/5/27	2024/5/27
商贸物流	无锡恒基长盛融资租赁有限公司	8,000.00	8,000.00	2022/9/5	2025/9/5
开投	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	40,000.00	16,000.00	2019/3/13	2024/12/13
开投	重庆农村商业银行股份有限公司(债融)	50,000.00	50,000.00	2020/7/24	2023/7/24
开投	重庆农村商业银行股份有限公司(债融)	50,000.00	50,000.00	2020/7/31	2023/7/31
开投本部	长安国际信托股份有限公司	28,000.00	28,000.00	2021/12/31	2023/12/30
开投本部	交银国际信托有限公司	20,000.00	10,000.00	2021/3/31	2023/3/30
开投本部	五矿国际信托有限公司	29,460.00	29,460.00	2022/5/11	2024/3/2
开投本部	光大兴陇信托有限责任公司	3,450.00	3,450.00	2022/9/16	2024/9/16
开投本部	光大兴陇信托有限责任公司	4,250.00	4,250.00	2022/9/23	2024/9/22
开投本部	光大兴陇信托有限责任公司	2,240.00	2,240.00	2022/9/30	2024/9/30
开投本部	陕西省国际信托股份有限公司	2,040.00	2,040.00	2022/9/23	2024/3/23
开投	渝农商金融租赁有限责任公司	15,000.00	10,500.00	2021/2/5	2026/2/5
开投	渝农商金融租赁有限责任公司	5,000.00	10,500.00	2021/3/5	2026/2/5
开投	渝农商金融租赁有限责任公司	10,000.00	7,000.00	2021/4/1	2026/2/5

开投	渝农商金融租赁有限责任公司	15,000.00	3,500.00	2021/4/30	2026/2/5
开投	远东国际融资租赁有限公司	15,000.00	10,881.80	2021/5/13	2025/5/12
开投	广发银行股份有限公司 (北京金融资产交易所有限公司)	49,900.00	39,920.00	2021/7/14	2024/7/13
开投	久实融资租赁(上海)有限公司	10,000.00	8,494.96	2022/2/8	2025/2/8
开投	通用环球国际融资租赁 (天津)有限公司	30,000.00	30,000.00	2022/9/30	2024/9/30
开投	广东耀达融资租赁有限公司	5,000.00	5,000.00	2022/8/3	2027/8/3
开投	中建投融资租赁(上海) 有限公司	4,500.00	4,500.00	2022/8/19	2025/8/19
开投	中建投融资租赁(上海) 有限公司	4,000.00	4,000.00	2022/8/19	2025/8/19
开投	中国东方资产管理股份有限公司	25,000.00	25,000.00	2022/6/29	2024/6/29
乐至	西证创新投资有限公司	16,625.00	16,625.00	2020/6/29	2023/6/59
乐至	中国华融资产管理股份有限公司 重庆市分公司	35,000.00	15,000.00	2018/11/29	2023/5/59
乐至	中国华融资产管理股份有限公司 重庆市分公司	24,498.00	16,249.00	2019/8/16	2023/2/15
乐至	重庆新宏域资本管理有限公司	9,077.00	560.00	2019/7/20	2022/10/30
乐至	湖北金融租赁股份有限公司	20,000.00	12,000.00	2020/9/4	2025/9/15
乐至	央企国际信托有限公司	39,960.00	16,790.00	2020/6/12	2022/6/12
乐至	陕西省国际信托股份有限公司	20,320.00	7,860.00	2020/7/10	2022/7/10
公益	平安信托有限责任公司	22,000.00	21,990.00	2021/6/25	2023/5/20
公益	平安信托有限责任公司	10,000.00	9,990.00	2021/7/20	2023/10/20
开投本部	19 长开 02	74000	74,000.00	2019/5/20	2024/5/22
开投本部	19 长开 05	55400	55,400.00	2019/11/12	2022/11/12
开投本部	19 长开 06	95400	95,400.00	2019/11/12	2022/11/12
开投本部	20 长寿 G2	200000	200,000.00	2020/9/22	2025/9/22
开投本部	21 渝长寿停车场债	60000	60,000.00	2021/6/4	2028/6/4
开投本部	21 长寿 D3	37300	37,300.00	2021/11/5	2022/11/5
开投本部	21 长寿开投 CP001	100000	100,000.00	2021/11/25	2022/11/25
开投本部	21 长寿 G1	100000	100,000.00	2021/4/23	2026/4/23
开投本部	22 长开 04	50600	50,600.00	2022/3/30	2027/3/30
开投本部	22 长寿开投 MTN001	50000	50,000.00	2020/7/24	2025/7/24
开投本部	22 长开 01	33000	33,000.00	2022/1/5	2027/1/5
开投本部	22 长开 03	50000	50,000.00	2022/1/28	2025/1/28
开投本部	22 长开 05	87600	87,600.00	2022/4/18	2027/4/18
开投本部	22 长开 06	66000	66,000.00	2022/5/18	2027/5/18

开投本部	22 长开 07	41000	41,000.00	2022/6/24	2027/6/24
开投本部	22 长开 08	20000	20,000.00	2022/7/29	2027/7/29
开投本部	20 长开 01	75600	75,600.00	2020/3/2	2025/3/2
开投本部	22 长寿开投 SCP001	92000	92,000.00	2022/5/31	2023/2/25
开投本部	21 长寿开投 PPN001	100000	100,000.00	2021/4/20	2024/4/20
开投本部	21 长寿开投 PPN002	50000	50,000.00	2021/12/28	2026/12/28
开投本部	22 长寿开投 PPN001	95000	95,000.00	2022/9/9	2027/9/9
开投本部	21 长寿开投 PPN004	40000	40,000.00	2021/12/30	2025/12/30
开投本部	20 长寿开投 PPN001	60000	60,000.00	2020/10/15	2024/10/17
开投本部	20 长寿开投 MTN001	50000	50,000.00	2020/7/24	2025/7/24
商贸物流	20 长寿商	20000	20,000.00	2020/12/31	2025/12/31
商贸物流	21 长寿商	24000	24,000.00	2021/5/14	2026/5/14
合计		-	3,072,344.00		

融资渠道分类如下：（单位：亿元）

	银行	债券	信托	其他	合计
金额	80.54	172.69	22.19	31.81	307.23
占比	26.21%	56.21%	7.22%	10.35%	100.00%

差补人的融资渠道主要来源于银行以、债券为主，信托、融资租赁等其他非标融资相对比例较少。

根据融资到期情况分析如下：（单位：亿元）

	2022 年	2023 年	2024 年	2025	2026 年及以后	合计
金额	37.07	58.27	59.44	65.39	87.06	307.23
占比	12.07%	18.97%	19.35%	21.28%	28.34%	100.00%

（2）差补人对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额为 156.61 万元，占净资产比例为 59.01%，占总资产比例为 24.65%。截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保各项目均未发生代偿情况。明细如下：

单位：万元，年

序号	被担保单位	所在金融机构	担保年限	担保金额	担保余额
----	-------	--------	------	------	------

1	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	工商银行长寿支行	8	72,000.00	64,000.00
2	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	工商行长寿支行	5	15,000.00	12,500.00
3	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	农商行	8	100,000.00	88,600.00
4	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	农行长寿支行	17	43,000.00	31,500.00
5	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	农行长寿支行	9	78,000.00	72,850.00
6	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	江苏金融租赁, 杭州 菲尔德融资租赁	4	11,496.10	1,321.06
7	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	建信信托有限责 任公司	4	60,000.00	21,010.00
8	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	东航国际融资租 赁有限公司	5	12,000.00	2,597.18
9	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	五矿信托	2	50,000.00	15,000.00
10	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	国投泰康信托有 限公司	5	80,000.00	50,000.00
11	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	中航国际租赁	3	15,000.00	2,500.00
12	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	渝农商融资租赁	5	50,000.00	26,827.11
13	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	北京银行	8	40,000.00	36,700.00
14	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	光大银行渝北支行	8	28,710.00	28,700.00
15	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	光大银行渝北支行	5	10,000.00	9,980.00
16	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	华夏银行重庆分行	3	20,000.00	17,500.00
17	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	鈇渝租赁	5	25,000.00	17,500.00
18	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	中信银行重庆分行	3	20,000.00	17,000.00
19	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	西部信托	2	60,000.00	28,360.00

20	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	重庆银行长寿支行	3	50,000.00	45,500.00
21	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	华宝信托	2	40,000.00	28,830.00
22	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	厦门国际银行	2	5,000.00	4,100.00
23	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	交通银行	6	78,400.00	71,472.00
24	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	上海国际信托	2	20,000.00	10,000.00
25	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	天银租赁	3	30,000.00	20,679.60
26	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	招商银行香港分 行（农商行）	3	99,000.00	99,000.00
27	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	央企信托	2	50,000.00	15,830.00
28	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	五矿信托	2	40,000.00	39,290.00
29	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	光大信托	2	35,000.00	24,120.00
30	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	民生银行	3	20,000.00	20,000.00
31	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	中建投信托股份 有限公司	2	10,000.00	9,860.00
32	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	西证创新	3	12,000.00	12,000.00
33	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	益航资产	2	20,000.00	20,000.00
34	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	央企信托	3	20,000.00	20,000.00
35	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	浙江国金联合租赁	3	8,000.00	6,765.24
36	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	2016 非公开债	2	100,000.00	21,000.00
37	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	广发银行	3	18,000.00	18,000.00
38	重庆长寿经济技术开发区 开发投资集团有限公司	广发银行	3	13,200.00	13,200.00

39	重庆长寿投资发展集团有限公司	光大信托	1	20,000.00	19,980.00
40	重庆长寿投资发展集团有限公司	三峡银行(进出口担保)	2	15,000.00	15,000.00
41	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	渝康资产	2	20,000.00	20,000.00
42	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	中国农业发展银行重庆市长寿区支行	12	30,000.00	8,086.00
43	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	农商行长寿支行	8	30,000.00	15,000.00
44	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	农业银行长寿支行	17	89,000.00	61,500.00
45	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	农业银行长寿支行	7	27,000.00	10,977.00
46	重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	工商银行长寿支行	8	34,000.00	29,000.00
47	重庆盈地实业有限公司	渝农商金融租赁	5	10,000.00	2,460.00
48	重庆盈地实业有限公司	渝农商金融租赁	5	10,000.00	4,000.00
49	重庆盈地实业有限公司	徽银租赁金融租赁有限公司	5	20,000.00	8,950.00
50	重庆盈地实业有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	5	10,000.00	5,000.00
51	重庆盈地实业有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	5	20,000.00	10,000.00
52	重庆盈地实业有限公司	中国进出口银行重庆分行	2	30,000.00	23,000.00
53	重庆盈地实业有限公司	重庆银行长寿支行	3	40,000.00	38,500.00
54	重庆盈地实业有限公司	冀银金融租赁公司	5	18,000.00	14,400.00
55	重庆盈地实业有限公司	恒丰银行重庆分行	1	15,000.00	14,500.00
56	重庆盈地实业有限公司	五矿信托	1.5	30,000.00	30,000.00
57	重庆盈地实业有限公司	光大兴陇信托	2	20,000.00	13,980.00
58	重庆盈地实业有限公司	国药租赁	3	5,000.00	5,000.00
59	重庆盈地实业有限公司	华夏银行重庆分行	3	18,000.00	17,000.00
60	重庆长寿林业投资有限公司	杭州闻道善时资产管理	1	10,000.00	9,995.00
		管理有限公司			

61	重庆长寿林业投资有限公司	杭州同道善时资产管理有限公 司	1	10,000.00	7,248.00
62	重庆璞珞实业有限公司	华夏	1	3,000.00	3,000.00
63	重庆璞珞实业有限公司	浦发银行	1	10,000.00	3,000.00
64	重庆市长寿生态旅业开发集 团有限公司	贵阳贵银金融租 赁有限责任公 司	4	10,000.00	2,798.00
65	重庆市长寿区生态旅业有 限公司	华夏银行重庆分行	2	10,000.00	9,600.00
66	重庆市长寿区生态旅业有 限公司	重庆银行长寿支行	3	20,000.00	19,000.00
67	重庆市长寿区生态旅业有 限公司	成都工银租赁	5	35,000.00	9,825.00
68	重庆市长寿区生态旅业有 限公司	光大兴陇信托	2	20,000.00	19,950.00
69	重庆长寿乡村建设集团有 限公司	广发银行重庆分行	1	6,000.00	6,000.00
70	重庆长寿乡村建设集团有 限公司	九鼎租赁	5	15,000.00	7,402.00
71	重庆长寿乡村建设集团有 限公司	光大银行	7	15,000.00	15,000.00
72	重庆长寿乡村建设集团有 限公司(慢城)	华夏银行	1	1,500.00	1,500.00
73	重庆渝巴物流有限责任公司	福建海西金融租赁	3	20,000.00	20,000.00
74	文和集团公司	三峡银行	1	1,000.00	400
75	乐渡基金(并购)	工行长寿支行	5	70,000.00	21,000.00
合计		-	-	2,276,306.10	1,566,143.19

第六部分、风险控制措施情况

一、信用风险及控制措施

风险：长寿发展的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因发行人的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：监控企业经营财务变化、关注负面舆情信息，，并追加长寿开投的差额补足。

二、管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误的情况，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

三、操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

管理措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

第七部分、可行性结论

本次项目投资标的发行人长寿发展是长寿区的主要城投，城投属性较强，政府支持力度较大，自成立以来受到了当地政府在项目获取、资产注入、融资政策和税收政策等多方面的大力支持。

发行人资产规模较大、经营状况良好、公司盈利能力稳定、当前债务可控、财务弹性高、政府支持力度较大，拥有 AA+的评级，具有较强的偿债能力。综上所述，我认为本项目符合公司的要求，风险可控，具有可操作性，本信托产品可为信托计划的受益人获取风险可控的投资收益，本信托计划方案切实可行，报请公司批准实施。

产业投资二部

2023 年 3 月