

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

**重庆 XXXXXX 有限责任公司
债权投资集合资金信托计划
尽职调查报告书**

目 录

前 言	3
一、信托计划基本情况	4
(一) 信托计划要素	4
(二) 信托计划操作流程	8
二、债权的形成和确认	9
(一) 债权的形成	9
(二) 债权确认	9
三、XXXX (债权转让方) 简介	10
(一) 公司基本情况	10
(二) 历史沿革及组织架构	10
(三) 股权结构	12
(四) 法定代表人简介	12
(五) 经营情况	12
(六) 财务状况	13
(七) 资信状况	16
四、XXXX (债务方) 简介及还款资金来源分析	17
(一) 公司基本情况	17
(二) 历史沿革及组织架构	17
(三) 股权结构	18
(四) 子公司及法定代表人介绍	19
(五) 经营情况	20
(六) 财务状况	21
(七) 资信状况	36
(八) 还款资金来源分析	39
(九) 总体评价	39
五、担保措施简介与分析	40
(一) 公司基本情况	40
(二) 历史沿革、股权结构及组织架构	40
(三) 子公司及法定代表人介绍	41
(四) 经营情况	42
(五) 财务状况	43
(六) 资信状况	58
(七) 担保能力评价	59
六、信托计划合规性分析	60
(一) 交易结构	60
(二) 信托资金来源	60
(三) 资金投向	60
(四) 担保措施	60

（五）关联交易	61
（六）消费者权益保护	61
（七）绿色金融	62
（八）结论	62
七、风险揭示与风险处置预案	62
（一）风险揭示	62
（二）风险防范	64
（三）风险处置预案	65
八、调查结论	65

前 言

重庆市沙坪坝区地处重庆主城西部，该区东部地区位于重庆中心城区，是重庆市的科教文化中心和工业基地；西部为规划面积 90 平方公里的大学城、微电子产业园区以及铁路物流基地。沙坪坝区面积 396 平方公里，辖 22 个镇街，常住人口 148.34 万人。2021 年该区累计实现地区生产总值 1,058.30 亿元，增长 7.5%，其中第一产业实现增加值 5.2 亿元，增长 6.6%；第二产业实现增加值 329.3 亿元，增长 6.3%；第三产业实现增加值 723.8 亿元，增长 8.1%；三次产业结构为 0.5：31.1：68.4。2021 年沙坪坝区一般公共预算收入 40.2 亿元，比上年下降 3.8%，其中税收收入 31.2 亿元，比上年下降 5.5%。

重庆 XXXXXX 有限责任公司（以下简称“XXXX”或“债权转让方”）为解决资金需求，拟向我公司转让债务方为重庆 XXXXXX 有限责任公司（以下简称“XXXX”或“债务方”，主体评级 AA+）账面价值不超过 177,717,083.33 元的债权，我公司拟通过发行集合资金信托计划向社会募集资金不超过人民币 15,000.00 万元，信托期限 24 个月，以受托人的名义受让上述债权，信托期内，XXXX 按约定偿还债务，信托期满时清偿全部债务，信托计划投资溢价率为 9.1%/年（暂定）。西部（重庆）科学城 XX 实业发展集团有限公司（以下简称“XX 集团”，主体评级 AA+）和 XXXX 为 XXXX 按约定支付清偿价款提供连带责任保证担保。

本着恪尽职守、谨慎勤勉的原则，信托业务四部总经理王仁鹏、项目经理 A、B 角倪庆、高海婵于 2022 年 9 月多次前往重庆市沙坪坝区，进行了现场尽职调查，并多次通过电话、电邮进行了非现场尽调查。

本部通过对债权的真实和合法性、债务偿还资金来源、债务偿还担保能力等方面进行调查和分析，出具本调查报告书。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：重庆 XXXXXX 有限责任公司债权投资集合资金信托计划（以下简称“本信托计划”）。

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义用于受让 XXXX 对 XXXX 的债权。信托期内，XXXX 按约定偿还债务，信托期满时清偿全部债务，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，保障受益人的合法利益。

3、受托职责类型：主动管理。

4、信托计划产品类型：固定收益类产品。

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者；

受托人：安徽国元信托有限责任公司；

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人为 A 类委托人/受益人，第二期介入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 15,000.00 万元，可分期推介募集信托资金（以信托生效时实际募集资金规模为准），信托期限 24 个

月，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算。信托期满时，如本信托项下资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据本合同约定处置信托财产。

8、发行方式：由方德保险代销。

9、信托资金运作方式：我司发行集合资金信托计划募集信托资金，信托资金用于受让 XXXX 的应收债权，信托期内，XXXX 按约定偿还债务，信托期满时清偿全部债务。

10、担保措施：XX 集团和 XXXX 为 XXXX 按约定支付清偿价款提供连带责任保证担保。

11、债权转让和债务偿还的方式：

(1) 受托人与 XXXX 签订《债权转让合同》，约定以信托资金的实际募集金额按照 1: 1.184780556 的比例受让 XXXX 持有的对 XXXX 的应收债权；同时受托人与 XXXX 签订《债务清偿协议》，约定在信托存续期内，XXXX 将按照下述约定及时清偿债务，其中债权投资溢价率 (暂定，具体以合同约定为准)。

债务清偿总价款=我司受让的债权金额；

债务清偿价款=信托计划资金 \times (本次支付日-上次支付日或每期信托计划生效日) 的实际存续天数 (不含本次支付日) \div 360。

(2) 信托期内，XXXX 按照相关交易合同约定按季度 (每季度末月的 21 日) 支付部分清偿价款，并转入信托财产专户，用于支付部分信托税费、信托管理费用，并对委托人进行信托利益预分配。

(3) 信托期满，XXXX 将剩余清偿价款转入信托财产专户。

12、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

(1) 信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

① 受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税及附加等税费；

② 文件或账册制作、印刷费用；

③ 信息披露费用；

④与信托设立、变更、终止有关的审计费、律师费、信用评级费、财务顾问费、评估费、拍卖费、抵（质）押物登记过户费等费用；

⑤支付银行托管费用、银行代理收付费用等；

⑥信托的宣传、推介费用；

⑦其他费用，如代销费，因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；

⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

（2）信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

（3）信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用和业绩报酬由信托财产承担。自信托计划成立之日起，受托人信托管理费用对应各类信托资金适用不同的信托管理费用率，信托管理费用按日计算，并于每季度末月 21 日及每一期信托收益分配日从信托专户内支付。

②本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止时受益人收益率达到参考收益率的，在信托财产扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按参考收益率计算）和实收信托资金后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

③受托人有权选择在分配信托收益前收取信托管理费用和业绩报酬。

（4）委托人（受益人）应按现行法律法规规定就其信托行为自行缴纳税费。

13、信托收入来源及信托收益计算

（1）信托收入来源

①债务方 XXXX 按计划清偿债务而支付的资金；

②信托资金在商业银行的利息收入；

③信托资金收益再投资所得收益；

④信托财产管理和运用过程产生的其它收益。

（2）信托收入和信托收益

①信托收入

信托收入包括债务方 XXXX 按约定应归还的欠款和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

②信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托计划资金后的余额。

14、信托收益分配

(1)信托计划成立后每年 12 月 21 日及信托各期到期日后的 10 个工作日内，在扣除信托税费、信托管理费用后，受托人按受益人所持信托单位比例向受益人分配其应得的信托收益，同时将该信托收益划入受益人的信托受益账户。

受益人信托资金对应的信托管理费用率和参考收益率标准如下（暂定，以最终利率及发行情况确定）：

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	参考收益率
M ≥ 30 万元	24 个月	7.0%/年（暂定）

受托人信托管理费用 = \sum 各类受益人认购信托计划金额 \times 对应的信托管理费用率 \times 每期信托单位核算期天数 \div 365。

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产的清算与分配

信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。受益人按信托终止时的信托财产形式予以接受信托财产。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

(3) 信托期满或提前终止时，信托财产按下列顺序清算分配：

- ①信托财产优先支付本合同约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；
- ②受托人按本合同约定收取信托管理费用；
- ③受托人按本合同约定向受益人分配信托利益；
- ④受托人按约定收取信托业绩报酬（如有）。

本信托的清算分配按照以上顺序进行，以信托财产为限。

15、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

16、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由 XXXX 认购。

17、以上 1-16 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

（二）信托计划操作流程

1、受托人与 XXXX 签订《债权转让合同》，约定双方的权利和义务。XXXX 就债权转让事宜通知债务方 XXXX。

2、受托人与 XXXX 签订《债务清偿协议》，约定在信托存续期内，XXXX 按合同约定履行清偿债务。

3、受托人与 XX 集团、XXXX 签订《保证合同》，XX 集团、XXXX 为 XXXX 按期清偿债务提供不可撤销连带责任保证担保。

4、拟转让的标的债权在动产融资统一登记公示系统办理债权转让登记手续。

5、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，以受托人的名义受让 XXXX 所持有的债务方为 XXXX 的债权。

6、信托存续期内，受托人根据《资金信托合同》约定按期向受益人分配信托受益。

7、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，信托计划终止。

二、债权的形成和确认

（一）债权的形成

XXXX 与 XXXX 于 2022 年 9 月 27 日签署了《借款合同》，双方约定 XXXX 向 XXXX 无息借款人民币 20,000.00 万元，XXXX 已于 2022 年 9 月 28 日将借款资金支付给 XXXX，借款期限 5 年。

XXXX 拟向我公司转让债务方为 XXXX 的上述债权，金额不超过 177,412,500.00 元，根据信托计划实际募集情况确定受让债权的具体金额，并在《债权转让合同》、《债务清偿合同》中予以明确。

债权明细如下：

债权人	债务人	交易流水号	借款金额 (万元)	借款日期
XXXX	XXXX	ENS2022092877741697	20,000.00	2022.9.28
合计			20,000.00	

（二）债权确认

1、会计师事务所审计

重庆京非会计师事务所针对 XXXX 对 XXXX 的借款形成的债权于 2022 年 10 月 11 日出具了《专项审计报告》，对债权的真实性予以确认，XXXX 对 XXXX 因上述借款形成的其他应收账款债权余额为 20,000.00 万元。

2、签订债权确认合同

XXXX 与 XXXX 于 2022 年 9 月 30 日签订了编号为（债权）2022-9 的《债权确认合同》，双方对上述债权进行了确认，并承诺信托存续期间上述债权债务不得主张抵销、债权转让完毕之前债权相关要素不会发生变化。XXXX 承诺信托期内按照《债务清偿合同》向我公司支付债务清偿价款。

3、项目经理审查

项目经理对债权转让方 XXXX 及债务方 XXXX 提供的相关资料进行了审查,核对了转款凭证以及 XXXX 和 XXXX 签署的《借款合同》(编号:(借)2022-9)和《债权确认合同》(编号:(债权)2022-9)等。

经审查,上述拟转让的债权截至目前并未发生变化,且仍然存续,并记账于出借方的财务会计账册。XXXX 拟转让的债权未办理过质押登记,未发生过转让、抵销、核减,不存在被查封、扣押、强制执行等权利瑕疵,同时未被设置担保,不存在借入方还款限制性条件或第三人主张权利等情形,无权利瑕疵情形,XXXX、XXXX 同意对上述债权债务在任何情况下均不得主张抵销。项目经理认为上述债权真实、合法、有效。

三、XXXX (债权转让方) 简介

(一) 公司基本情况

企业名称	重庆 XXXXXX 有限责任公司		
注册地址	重庆市沙坪坝区土主镇堃安大道 115 号 201 室-481		
企业性质	有限责任公司(法人独资)	注册资本	271,326.55 万元
统一信用代码证号	91500106778498022J		
营业期限	2006-06-08 至长期	客户标识	新客户
主要经营范围	许可项目:互联网信息服务,住宿服务,网络文化经营,体育场地设施经营(不含高危险性体育运动),道路旅客运输经营,餐饮服务,城市生活垃圾经营性服务(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:汽车、摩托车新技术开发;有线网络技术开发;加工、销售:汽车及摩托车配件;销售:五金、化工原料(不含化危品)、建材(不含危险化学品);清洁服务;市政设施维护,停车场服务,信息技术咨询服务,工程管理服务,园林绿化工程施工,住房租赁,广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位),组织文化艺术交流活动,企业形象策划,会议及展览服务,单位后勤管理服务,旅游开发项目策划咨询,工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外),农副产品销售,广告设计、代理,客运索道经营,游乐园服务,酒店管理,物业管理(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) 历史沿革及组织架构

1、历史沿革

重庆 XXXXXX 有限责任公司的前身为重庆滴翠科技发展有限公司，公司成立于 2006 年 6 月，由重庆市沙坪坝区青木关镇文化服务中心和重庆市沙坪坝区青木关镇农业服务中心各出资 50% 建立，原注册资本人民币 30 万元。

根据 2020 年 4 月 7 日沙坪坝企业改革领导小组出具的《沙坪坝区企业改革领导小组 2020 年第一次会议纪要》及 2021 年 5 月 16 日沙坪坝区国资委出具的《关于重庆滴翠科技有限公司整合划转至重庆 XXXXXX 有限责任公司的说明》，将重庆市沙坪坝区青木关镇文化服务中心和重庆市沙坪坝区青木关镇农业服务中心分别持有重庆滴翠科技发展有限公司 50% 股权无偿划转给重庆 XXXXXX 有限责任公司，2021 年 7 月 15 日完成股东变更手续。2021 年 10 月，该公司名称由重庆滴翠科技发展有限公司变更为重庆 XXXXXX 有限责任公司。

2022 年 7 月 27 日，根据沙坪坝区国资委出具的《关于同意区域投公司将部分资产划转至下属子公司瑞璟公司的批复》（沙国资发[2022]103 号）文件，同意将 XXXX1557 宗、面积 412,914.36 平方米房屋资产以有偿转让、实物增资、无偿划转三种方式分类划转至瑞璟公司。同时根据 XXXX 内部会议纪要，划转资产中购买方式划转资产共计 30 宗，面积 31,910.56 m²，资产价值约 36,706.90 万元；实物增资方式划转资产共计 1523 宗，面积 375,299.80 m²，资产价值 223,378.91 万元；无偿方式划转共计 4 宗，面积 5,704 m²，资产价值约 1,117.22 万元，总资产价值共计 261,203.03 万元。

2022 年 8 月 11 日，该公司注册资本将增加至 271,326.55 万元，并逐步办理工商变更登记。根据公司章程，该公司股东 XXXX 将于 2022 年 12 月 31 日前以实物增资的方式缴纳出资 241,326.55 万元，2027 年 12 月 31 日前以货币形式出资 29,970 万元。

2、组织架构

根据 XXXX 章程显示，公司不设股东会，由股东决定公司的经营方针和投资计划等；设执行董事，由股东委派或更换；设经理，由股东聘任或者解聘；设监事一名，非职工代表出任的，由股东委派或更换，职工代表出任的，由公司职工通过职工大会民主选举产生或更换。XXXX 由现设立综合部、财务部、运营部三个部门。

（三）股权结构

根据 XXXX 股东如下表所示：

股东名称	认缴出资额	出资比例
重庆 XXXXXX 有限责任公司	271,326.55 万元	100%

（四）法定代表人简介

XXX，男，1966 年出生，中共党员，本科学历。现任重庆 XXXXXX 有限责任公司法定代表人。曾任重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区建设委员会市政科科长、建筑管理科科长；重庆市沙坪坝区磁器口街道（磁器口古镇保护开发区）党工委委员、办事处副主任、磁器口古镇保护开发区管理委员会副主任；重庆市沙坪坝区建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区西部新城党工委委员、管委会副主任（正处级）；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会党委委员、副主任（正处级）。

（五）经营情况

XXXX 前身为重庆滴翠科技发展有限公司，主营业务为停车场服务，根据重庆渝咨会计师事务所有限责任公司 2021 年 6 月出具的重庆滴翠科技发展有限公司清产核资审计报告（渝咨会审字[2021]286 号），该公司 2020 年末的总资产 332.30 万元，总负债 166.20 万元，所有者权益 166.10 万元。

随着公司股东变更、资产注入、名称变更后，根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计的 2021 年 8-12 月份报表，XXXX2021 年 8-12 月份营业收入 492.51 万元，主要为停车场收费收入。

（六）财务状况

该公司提供了经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计的 2021 年 8-12 月份审计报告及未经审计的 2022 年 7 月末财务报表。主要财务数据如下：

截至 2022 年 7 月末，XXXX 资产总额 27.82 亿元，负债总额 3.51 亿元，所有者权益 24.31 亿元，资产负债率 12.62%。

资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2022 年 7 月末
货币资金	3,265.89	32,643.72
应收账款	297.16	297.16
其他应收款	0.76	2,767.53
流动资产合计	3,563.82	35,708.41
固定资产	21.01	242,485.92
递延所得税资产	0.07	0.07
非流动资产合计	21.08	242,486.00
资产总计	3,584.90	278,194.41
应交税费	8.32	10.29
其他应付款	3,149.32	15,091.75
流动负债合计	3,157.64	15,102.04
长期应付款	-	19,950.00
预计负债	70.44	70.44
非流动负债合计	70.44	20,020.44
负债合计	3,228.08	35,122.48
实收资本	30.00	241,356.55
资本公积	232.17	1,372.97
未分配利润	94.65	342.41
所有者权益合计	356.82	243,071.93
负债和所有者权益总计	3,584.90	278,194.41

利润表

单位：万元

项目	2021 年 8-12 月	2022 年 1-7 月
一、营业总收入	492.51	431.61
减：营业成本	43.52	163.99
税金及附加	0.93	1.90
管理费用	431.55	67.59

财务费用	-0.15	-49.43
其中：利息收入	0.31	-
加：其他收益	0.15	-
信用减值损失	-0.30	-
资产处置收益	0.85	-
三、营业利润	17.37	247.56
加：营业外收入	5.60	-
减：营业外支出	-1.27	-0.38
四、利润总额	24.24	247.18
减：所得税费用	0.54	-0.58
五、净利润	23.70	247.76

现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 8-12 月	2022 年 1-7 月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	207.89	454.30
收到其他与经营活动有关的现金	3,095.68	167,460.41
经营活动现金流入小计	3,303.57	167,914.71
购买商品、接受劳务支付的现金	43.52	147.07
支付给职工以及为职工支付的现金	-	74.31
支付的各项税费	5.91	30.98
支付其他与经营活动有关的现金	6.25	158,234.54
经营活动现金流出小计	55.68	158,486.89
经营活动产生的现金流量净额	3,247.89	9,427.82
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.25	-
投资活动现金流入小计	6.25	-
投资支付的现金		
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	6.25	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	-	19,950.00
筹资活动现金流入小计	-	19,950.00
筹资活动现金流出小计	-	-

筹资活动产生的现金流量净额	-	19,950.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	3,254.14	29,377.82
加：期初现金及现金等价物余额	11.75	3,265.89
六、期末现金及现金等价物余额	3,265.89	32,643.71

2021 年末及 2022 年 7 月末该公司财务报表部分科目说明如下：

(1) 货币资金：2021 年末及 2022 年 7 月末该科目余额分别为 3,265.89 万元和 32,643.72 万元，主要为银行存款。

(2) 其他应收款：2022 年 7 月末该科目余额为 2,767.53 万元，主要是与 XXXX 的往来应收款。

(3) 固定资产：2022 年 7 月末该科目余额为 242,485.92 万元，为 XXXX 划拨至 XXXX 的房屋资产。

(4) 其他应付款：2021 年末及 2022 年 7 月末该科目余额分别为 3,149.32 万元和 15,091.75 万元，为资产的划拨形成的应付 XXXX 的往来款。

(5) 长期应付款：2022 年 7 月末该科目余额为 19,950.00 万元，为融资租赁款。

财务状况分析：

(1) 资产结构及变动分析

2021 年末和 2022 年 7 月末，XXXX 总资产分别为 3,584.90 万元和 27.82 亿元。该公司总资产规模 2022 年度增幅明显，主要是沙坪坝区国资委决议将 XXXX 项下部分资产划转至 XXXX 所致，划拨资产价值合计约 261,203.03 万元，目前正在逐步相关变更手续。

(2) 负债结构及变动分析

2021 年末和 2022 年 7 月末，XXXX 总负债分别为 3,228.08 万元和 3.51 亿元。2022 年度负债增长主要是其他应付款和长期应付款增大，用于购买划拨资产所致。

(3) 偿债能力分析

长、短期偿债能力分析

指标	2021 年末	2022 年 7 月末
资产负债率 (%)	90.05	12.63
流动比率	1.13	2.36
速动比率	1.13	2.36

近两年，XXXX 资产负债率下降幅度明显，流动比率、速动比率指标正常。

(七) 资信状况

1、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 9 月 29 日，XXXX 于 2022 年首次有信贷交易记录，目前在 2 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 20,495.42 万元，其中中长期借款余额为 19,995.42 万元，短期借款 500.00 万元，均为正常类，无不良和违约负债。

根据 XXXX 提供的截至 2022 年 9 月末的融资明细如下：

序号	金融机构全称	贷款类型	截止 2022.9 月贷款余额 (万元)	合同期限
1	海通租赁	融资租赁	19,995.42	2022/7/15-2027/6/15
2	三峡银行	流贷	500.00	2022/9/19-2023/9/19
合计			20,495.42	

2、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 9 月 29 日，XXXX 无对外担保记录。

3、经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XXXX 无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XXXX 无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截至 2022 年 9 月 27 日，XXXX 未涉及司法案件。最近两年未发生严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚。

四、XXXX（债务方）简介及还款资金来源分析

（一）公司基本情况

企业名称	重庆 XXXXXX 有限责任公司		
注册地址	重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号		
企业性质	有限责任公司	注册资本	617112.224899 万元
统一信用代码证号	91500106762673180J	实收资本	617112.224899 万元
营业期限	2004-6-10 至长期	客户标识	新客户
主要经营范围	一般项目：负责城市基础设施投融资建设，实施城市基础设施建设及运行管理，实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发（凭相关的资质证书执业），实施股权投资，参与西部八镇小城镇建设，实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用，管理运作授权的国有资产经营及处置。（法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

注：XXXX 经营范围虽有房地产开发，但未开展商业房地产相关业务。

（二）历史沿革及组织架构

1、历史沿革

重庆 XXXXXX 有限责任公司该公司原名重庆 XXXX 经营有限责任公司，由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心（以下简称“沙区国资中心”）作为国家授权机构以实物方式（即政府办公大楼和广场地下车库）出资组建，并经重庆市沙坪坝区人民政府《沙坪坝区人民政府关于组建重庆 XXXX 经营有限责任公司的批复》（沙府发[2004]74 号）文件批准于 2004 年 6 月成立，注册资本 10,000 万元。

2007 年 10 月，经沙坪坝区人民政府《沙坪坝区人民政府关于同意重庆 XXXX 经营有限责任公司更名为重庆 XXXXXX 有限责任公司的批复》（沙府发[2007]140 号）批准，公司名称由重庆 XXXX 经营有限责任公司变更为重庆 XXXXXX 有限责任公司。同时自 2005 年 6 月起，经过多次增资，至 2015 年 12 月 16 日，该公司注册资本变更为 3,781,122,248.99 元。

2016 年 4 月 7 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出具《关于同意重庆 XXXXXX 有限责任公司增资扩股相关事宜的批复》（沙国资中心[2016]11 号），

同意公司注册资本由 37.81 亿元变更为 41.71 亿元，变更后公司由国有独资有限责任公司变更为国有控股有限责任公司，股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资 37.81 亿元，持股比例 90.65%；国开发展基金有限公司以货币方式出资 2.95 亿元，持股比例 7.07%；中国农发重点建设基金有限公司以货币方式实缴出资 0.95 亿元，持股比例 2.28%。

后经股东更名及多次增资后，该公司注册资本为 617,112.22 万元，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会占比 93.68%，国开发展基金有限公司占比 4.78%，中国农发重点建设基金有限公司占比 1.54%。

2022 年 4 月，根据《重庆 XXXXXX 有限责任公司关于控股股东发生变更的公告》，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将持有的该公司 94.41% 股权无偿划转给西部（重庆）科学城 XX 实业发展集团有限公司。股权变更后，该公司控股股东变更为 XX 实业，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

2、组织架构

根据 XXXX 的公司章程，公司设股东会，由全体股东组成；设立董事会，董事会由 5 名董事组成，非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或罢免，董事会设董事长一名；设立监事会，监事会由 5 名监事组成，非职工代表出任的，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或更换，董事、高级管理人员不得兼任监事，监事会设主席一人；设经理，由公司董事会决定聘任或解聘。XXXX 下设综合管理部、财务投融资部、工程建设部、规划用地部、招标成本部、产业发展部（市场拓展组）、招商引资部和合同法务部（纪检监察审计部）等 8 个职能部门。

（三）股权结构

股东名称	出资额（人民币）	出资比例
西部（重庆）科学城 XX 实业发展集团有限公司	582612.224899 万元	94.4094%
国开发展基金有限公司	25000.00 万元	4.0511%

中国农发重点建设基金有限公司	9500.00 万元	1.5394%
----------------	------------	---------

(四) 子公司及法定代表人介绍

(1) 子公司情况

截至 2022 年 3 月末，纳入 XXXX 合并报表的子公司共 9 家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司全称	业务性质	注册资本	持股比例
1	重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司	基础设施的投资和管理	48,853.49	100.00
2	重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	公共设施管理业	30,000.00	100.00
3	重庆富源新农村建设投资有限公司	公共设施管理业	115,000.00	86.96
4	重庆瑞诚创业投资担保有限公司	金融业-其他资本市场服务	63,500.00	100.00
5	重庆丰文实业有限公司	公共设施管理业	45,000.00	55.56
6	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司	基础设施建设管理、房地产开发业	154,000.00	67.53
7	重庆XXXXXX有限责任公司	公共设施管理业	30,000.00	100.00
8	重庆凰佳科技发展有限公司	研发制造	30.00	100.00
9	重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校	教育	100.00	100.00

(2) 法定代表人介绍

XXX，男，1966 年出生，中共党员，本科学历。现任重庆 XXXXXX 有限责任公司董事长、党委书记。曾任重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区建设委员会市政科科长、建筑管理科科长；重庆市沙坪坝区磁器口街道（磁器口古镇保护开发区）党工委委员、办事处副主任、磁器口古镇保护开发区管理委员会副主任；重庆市沙坪坝区建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区西部新城党工委委员、管委会副主任（正处级）；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会党委委员、副主任（正处级）。

（五）经营情况

重庆 XXXXXX 有限责任公司是重庆沙坪坝区主要的城市建设与运营主体，主要从事代建工程基础设施类业务。该公司收入主要来源于工程管理等收入、咨询及其他收入，其中其他业务收入包括学费收入、房屋门面租赁收入等。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，该公司营业收入分别为 143,047.39 万元、156,457.07 万元、140,819.56 万元及 6,125.51 万元，按业务收入分类明细如下：

单位：万元、%

科目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施类业务收入	-	-	125,564.43	89.17	142,724.80	91.23	132,491.70	92.62
咨询及其他收入	339.22	5.54	6,701.68	4.76	8,180.88	5.23	5,280.97	3.69
主营业务收入	339.22	5.54	132,266.11	93.93	150,905.68	96.46	137,772.67	96.31
其他业务收入	5,786.29	94.46	8,553.45	6.07	5,551.39	3.54	5,274.72	3.69
营业收入	6,125.51	100.00	140,819.56	100.00	156,457.07	100.00	143,047.39	100.00

2019-2021 年度，XXXX 基础设施类业务收入占营业收入的比重分别为 92.62%、91.23%、89.17%。该公司作为沙坪坝区基础设施建设的重要主体，担负着沙坪坝区主要项目的建设任务，业务模式主要采用委托代建，与沙坪坝区财政局等政府部门签订协议，由该公司负责项目的投资和建设，项目建成后由沙坪坝区财政局根据协议按照成本加上一定比例的工程建设劳务费进行回款或接受项目转让。截至 2021 年末，该公司主要已完工的基础设施代建工程包括天杨路二期、马家岩立交等 23 个项目，已投资额合计为 93.18 亿元。截至目前，该公司重点在建基础设施建设项目主要包括嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程、沙坪坝棚户区改造项目、文旅城配套道路及河道（河道及道路）等 20 个。

XXXX 的咨询及其他业务主要来源于下属子公司，咨询业务主要是由重庆市第一实验中学、重庆市南渝中学校、重庆市名校联合中学校运营，主要针对初高中进行学历教育，将收到的学杂费计入咨询业务收入；其他业务主要为培训业务，由子公司重庆沙坪坝教育投资有限责任公司经营，主要为中小學生提供素质教育培训和野外素质拓展培训，涉及到培训、住宿、餐饮等一系列收入；其他业务收入主要是门面租赁收入。

（六）财务状况

XXXX 提供了经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2020 年度审计报告、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年度审计报告及未经审计的 2022 年 6 月末财务报表。主要财务数据如下：

截至 2022 年 6 月末，XXXX 资产总额 733.10 亿元，负债总额 489.04 亿元，所有者权益 244.06 亿元，资产负债率 66.71%。

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	102,496.58	89,484.47	242,408.02	247,087.34
交易性金融资产	326.32	326.32	-	-
应收账款	126,691.39	151,444.09	21,181.17	56,929.82
预付款项	23,175.30	24,347.65	3,170.74	62.56
其他应收款	2,014,937.22	2,014,059.16	1,457,046.19	1,687,937.30
存货	1,589,740.72	1,500,655.44	1,537,178.09	1,097,362.48
其他流动资产	8,731.45	14,964.77	10,119.71	11,601.87
流动资产合计	3,866,098.98	3,795,281.89	3,271,103.92	3,100,981.37
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	1168263.74	1,169,200.14
长期股权投资		-	-	2,054.76
其他权益工具投资	317,591.27	317,601.27	-	-
其他非流动金融资产	37,053.30	37,053.30	-	-
投资性房地产	10,590.58	10,590.58	5,080.46	5,387.39
固定资产	110,933.87	114,535.50	122,248.67	131,777.22
在建工程	140,517.56	140,204.43	134,121.31	126,342.65
无形资产	3,701.73	3,404.19	5,730.13	6,030.90
商誉		-	2890.49	2890.49
长期待摊费用	83.41	83.41	99.9	126.97
递延所得税资产	14,105.22	14,105.22	11,295.62	3,720.06
其他非流动资产	2,830,321.82	2,759,801.11	2,761,014.82	2,609,089.08
非流动资产合计	3,464,898.76	3,397,379.02	4,210,745.14	4,056,619.65
资产总计	7,330,997.75	7,192,660.91	7,481,849.06	7,157,601.02
流动负债：				
短期借款	17500	-	10,000.00	10,000.00
应付票据	461.73	3,424.85	-	16,015.03
应付账款	17,804.95	19,203.59	13,310.17	13,726.41
预收款项	3,557.48	3,069.38	76,868.40	6,383.27

合同负债	11.66	4.88		-
应付职工薪酬	1,114.58	2,447.06	1,811.30	1,728.17
应交税费	1,553.41	14,960.32	22,985.75	11,801.83
其他应付款	755,967.61	765,337.03	653,124.41	660,871.66
一年内到期的非流动负债	268,171.66	486,086.24	406,688.58	381,410.00
其他流动负债	150,494.92	155,727.68	99,858.49	-
流动负债合计	1,216,638.00	1,450,261.02	1,284,647.10	1,101,936.37
非流动负债：				
长期借款	1,845,520.59	1,725,877.79	2,072,668.27	2,018,995.25
应付债券	1,652,632.44	1,440,448.97	1,657,624.09	1,584,592.48
长期应付款	78,476.78	41,060.55	3185.66	20,856.72
预计负债	24,873.09	24,873.09	23,987.41	-
递延所得税负债	1,582.06	1,582.06	-	-
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	-	-
非流动负债合计	3,673,803.41	3,304,560.91	3,757,465.43	3,624,444.44
负债合计	4,890,441.41	4,754,821.93	5,042,112.53	4,726,380.81
所有者权益：				
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
资本公积	1,375,704.04	1,375,703.01	1,384,171.09	1,386,297.23
其他综合收益	1,237.21	1,237.21		-
盈余公积	30,275.67	30,275.66	27,645.93	24,901.45
未分配利润	116,227.20	113,510.88	110,807.29	102,909.31
归属于母公司股东权益合计	2,140,556.34	2,137,838.98	2,139,736.53	2,131,220.21
少数股东权益	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
股东权益合计	2,440,556.34	2,437,838.98	2,439,736.53	2,431,220.21
负债和股东权益总计	7,330,997.75	7,192,660.91	7,481,849.06	7,157,601.02

合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
其中：营业收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
二、营业总成本	9,618.08	150,921.14	103,230.83	121,443.93
其中：营业成本	502.34	116,816.38	59,124.46	88,797.34
税金及附加	1180.58	3,892.67	2,379.20	1,241.31
销售费用		108.79	158.8	64.88
管理费用	5,266.77	15,066.62	15,352.58	15,440.40
财务费用	2668.39	15,036.69	26,215.79	15,900.01
其中：利息费用	1674.39	14,514.92	24,610.23	17,592.38

利息收入	437.28	1,298.07	1,990.64	1,707.75
加：其他收益	7,435.55	33,127.30	301.86	3,138.81
投资收益（损失以“-”号填列）	240.57	889.92	1,435.49	-191.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-621.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,222.79	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,951.81	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-6,417.66	-5,446.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48.85	-209.14	1,663.18	2.6
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,232.39	19,977.48	50,208.32	19,107.16
加：营业外收入	12.88	233.55	28.46	32.8
减：营业外支出	151.62	912.74	24,136.71	14.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,093.65	19,298.28	26,100.07	19,125.59
减：所得税费用	1471.82	7,057.37	8,970.73	16.58
五、净利润（净亏损“-”号填列）	2,621.83	12,240.91	17,129.34	19,109.01

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	41,850.53	83,616.66	169,476.86	139,264.55
收到的税费返还	5,551.04	7,229.07	3,288.54	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	126,299.33	377,999.22	300,218.08	1,561,444.73
经营活动现金流入小计	173,700.90	468,844.95	472,983.48	1,700,709.28
购买商品、接受劳务支付的现金	7,631.78	24,743.22	209,853.08	27,835.04
支付给职工以及为职工支付的现金	2,889.66	10,735.15	12,237.81	8,562.96
支付的各项税费	16,203.55	28,627.21	17,165.20	18,059.30
支付其他与经营活动有关的现金	151,512.91	98,457.22	82,593.92	835,209.23
经营活动现金流出小计	178,237.90	162,562.81	321,850.01	889,666.53
经营活动产生的现金流量净额	-4,537.00	306,282.14	151,133.47	811,042.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		283,647.55	3470.73	-
取得投资收益收到的现金	240.58	704.93	874.9	431.22
处置固定资产、无形资产和其他长	342.56	91.51	2,603.16	2.6

期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	32,966.13	86,317.89	91,138.89	29,557.00
投资活动现金流入小计	33,549.27	370,761.88	98,087.68	29,990.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,365.31	123,677.05	240,241.73	693,874.77
投资支付的现金	-	-	-	509,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	120.12	595.84	1821.27	-
投资活动现金流出小计	71,485.43	124,272.89	242,063.00	1,202,874.77
投资活动产生的现金流量净额	-37,936.16	246,488.99	-143,975.32	-1,172,883.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	300,000.00
取得借款收到的现金	368,145.11	828,913.51	646,732.72	583,939.00
发行债券收到的现金		-	-	515,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29,120.00			
筹资活动现金流入小计	397,265.11	828,913.51	646,732.72	1,399,139.00
偿还债务支付的现金	211,155.00	1,310,486.00	416,680.18	998,365.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,540.18	219,934.52	226,584.16	211,739.98
支付其他与筹资活动有关的现金	2,390.14	8,906.15	5,775.33	17,006.20
筹资活动现金流出小计	339,085.32	1,539,326.66	649,039.67	1,227,111.43
筹资活动产生的现金流量净额	58,179.79	-710,413.16	-2,306.95	172,027.57
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	15,706.63	-157,642.02	4,851.19	-189,813.62
加：期初现金及现金等价物余额	43,906.09	201,548.11	196,696.92	386,510.54
六、期末现金及现金等价物余额	59,612.72	43,906.09	201,548.11	196,696.92

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	53,279.60	56,684.45	185,257.33	181,326.35
应收账款	130,610.82	155,363.52	25,354.85	25,109.75
预付款项	23,147.31	24,329.38	3,153.85	50.42
其他应收款	1,817,414.46	1,807,776.66	1,261,071.32	1,159,837.31
存货	1,538,352.65	1,449,295.07	1,472,568.35	1,032,859.02
其他流动资产	7,106.04	9,695.28	3,665.10	6,970.39
流动资产合计	3,569,910.88	3,503,144.36	2,951,070.80	2,406,153.25

非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	855101.1	855,287.50
长期股权投资	656,074.20	656,074.20	656,315.07	656,315.07
其他权益工具投资	12,591.27	12,591.27	-	-
其他非流动金融资产	29,149.02	29,149.02	-	-
固定资产	104,722.17	108,098.02	114,964.60	124,271.52
无形资产	741.88	336.64	502.9	520.68
递延所得税资产	13,476.33	13,476.33	11,295.62	3,720.06
其他非流动资产	1,927,146.97	1,876,890.55	1,967,733.05	1,961,090.97
非流动资产合计	2,743,901.84	2,696,616.04	3,605,912.34	3,601,205.80
资产总计	6,313,812.72	6,199,760.40	6,556,983.14	6,007,359.05
流动负债：				
短期借款	17,500.00	-	10,000.00	10,000.00
应付票据	461.73	1,430.38	-	16,015.03
应付账款	6,383.68	8,008.61	8,388.75	9,295.80
预收款项	3,386.89	2,854.53	75,337.00	5,266.69
应付职工薪酬	729.58	1,958.75	1,457.22	1,206.01
应交税费	1,544.35	14,946.48	22,926.98	11,373.84
其他应付款	627,835.65	652,606.49	701,028.47	593,432.16
一年内到期的非流动负债	254771.28	455,173.93	373,650.48	293,905.56
其他流动负债	150,494.23	155,031.72	99,858.49	-
流动负债合计	1,063,107.39	1,292,010.89	1,292,647.39	940,495.09
非流动负债：				
长期借款	1,301,189.14	1,182,259.14	1,417,211.13	1,320,595.25
应付债券	1,652,632.44	1,440,448.97	1,657,624.09	1,584,592.48
长期应付款	7,205.88	-	2296.7	17,291.64
预计负债	24,802.65	24,802.65	23,987.41	-
递延所得税负债	1,520.24	1,520.24	-	-
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	-	-
非流动负债合计	3,058,068.80	2,719,749.44	3,101,119.33	2,922,479.36
负债合计	4,121,176.19	4,011,760.33	4,393,766.72	3,862,974.45
所有者权益：				
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
资本公积	1,398,061.97	1,398,061.97	1,397,702.41	1,399,828.56
其他综合收益	1,237.21	1,237.21	-	-
盈余公积	30,275.66	30,275.66	27,645.93	24,901.45
未分配利润	145,949.46	141,313.00	120,755.86	102,542.37
股东权益合计	2,192,636.53	2,188,000.06	2,163,216.42	2,144,384.60
负债和股东权益总计	6,313,812.72	6,199,760.40	6,556,983.14	6,007,359.05

母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	5,369.89	132,238.95	145,450.03	128,971.42
减：营业成本	107.24	107,830.61	50,564.89	76,938.74
税金及附加	1127.98	3,799.26	1,514.47	1,190.61
销售费用		-	-	-
管理费用	4,364.62	11,437.38	12,207.10	12,228.72
研发费用		-	-	-
财务费用	971.11	7,265.25	16,735.49	3,310.41
加：其他收益	7,391.52	30,389.14	35.48	3,135.56
投资收益（损失以“-”号填列）	8.07	437.54	769.52	-9,617.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,875.79	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,174.92	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-6,314.86	-5,590.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48.85	-209.99	1,607.90	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6247.37	29,224.01	60,526.11	23,229.89
加：营业外收入	12.88	219.85	24.14	5.94
减：营业外支出	151.35	908.57	24,134.50	7.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,108.90	28,535.29	36,415.75	23,228.60
减：所得税费用	1472.44	7,156.76	8,970.92	10.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,636.46	21,378.53	27,444.84	23,218.22

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	41,441.88	76,594.89	122,413.77	125,189.92
收到的税费返还	2,601.48	3,627.88	3,150.43	
收到其他与经营活动有关的现金	236,875.83	497,344.15	518,782.37	1,858,813.09
经营活动现金流入小计	280,919.19	577,566.92	644,346.57	1,984,003.01

购买商品、接受劳务支付的现金	7,442.65	23,656.98	208,404.46	26,214.24
支付给职工以及为职工支付的现金	2,241.16	3,759.20	4,006.67	4,107.95
支付的各项税费	16,116.26	27,797.53	14,705.17	14,851.54
支付其他与经营活动有关的现金	290,372.25	300,606.79	465,338.02	1,153,834.85
经营活动现金流出小计	316,172.32	355,820.50	692,454.32	1,199,008.58
经营活动产生的现金流量净额	-35,253.13	221,746.42	-48,107.75	784,994.43
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	
收回投资收到的现金	-	283,647.55	186.4	26,178.55
取得投资收益收到的现金	8.07	437.54	468.01	431.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110.97	78.11	2,513.81	-
收到其他与投资活动有关的现金	28,475.83	40,525.20	61,602.35	
投资活动现金流入小计	28,594.87	324,688.41	64,770.57	26,609.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,818.28	73,189.83	131,635.64	647,126.81
投资支付的现金	-	-	-	310,000.00
投资活动现金流出小计	50,818.28	73,189.83	131,635.64	957,126.81
投资活动产生的现金流量净额	-22,223.41	251,498.57	-66,865.07	-930,517.04
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	
取得借款收到的现金	367,432.31	778,913.51	643,400.00	499,939.00
发行债券收到的现金	-	-	-	515200
筹资活动现金流入小计	367,432.31	778,913.51	643,400.00	1,015,139.00
偿还债务支付的现金	199,205.00	1,186,843.07	316,568.06	874,531.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,535.38	189,559.82	192,622.32	173,510.84
支付其他与筹资活动有关的现金	1,836.14	6,126.15	5,775.33	17,002.00
筹资活动现金流出小计	312,576.52	1,382,529.04	514,965.71	1,065,044.76
筹资活动产生的现金流量净额	54,855.79	-603,615.53	128,434.29	-49,905.76
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	-2,620.76	-130,370.54	13,461.48	-195,428.38
加：期初现金及现金等价物余额	14,026.88	144,397.41	130,935.94	326,364.32
六、期末现金及现金等价物余额	11,406.11	14,026.88	144,397.41	130,935.94

2021 年末及 2022 年 6 月末该公司合并财务报表部分科目说明如下：

(1) 货币资金：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 89,484.47 万元和 102,496.58 万元，主要为银行存款。

(2) 应收账款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 151,444.09 万元和 126,691.39 万元。2021 年末该科目前五名债权人明细如下：

单位名称	金额(万元)	占比(%)	性质	账龄
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	146,690.17	96.86	经营性往来款	1-2 年、2-3 年
重庆大学城区建设委员会	2,689.42	1.78	经营性往来款	3-4 年
中国农业发展银行重庆市沙坪坝支行	130.00	0.09	应收购房产	1 年以内、4-5 年
中铁十八局集团隧道工程有限公司	100.00	0.07	工程款	5 年以上
重庆轨道交通(集团)有限公司	22.65	0.01	工程款	1 年以内
合计	149,632.24	98.80		

(3) 预付账款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 24,347.65 万元和 23,175.30 万元，主要由预付工程款、预付电费、排危抢险搬迁费等构成。

2021 年末该科目前五位明细如下：

单位名称	金额(万元)	占比(%)	性质	账龄
重庆龙湖景楠地产发展有限公司	12,622.86	51.84	预付购房款	1 年以内
重庆拓展电力工程勘察设计有限公司	3,053.58	12.54	预付电力工程款	1 年以内
重庆市沙坪坝区信访办公室	2,300.00	9.45	预付的购房款	1 年以内
重庆安驰电力工程有限公司	1,845.10	7.58	预付电力工程款	1 年以内
国网重庆市电力公司市区供电分公司	1,121.00	4.60	预付电力工程款	1 年以内
合计	20,942.54	86.01		

(4) 其他应收款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 2,014,059.16 万元和 2,014,937.22 万元，按款项性质分类如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 6 月末	2021 年末
政府往来款	1,376,552.00	1,371,510.76
其他往来款	671,606.24	665,343.99
职工备用金	303.08	119.40
其他	1,178.92	11,788.03
小计	2,049,640.24	2,048,762.17
减：坏账准备	34,703.02	34,703.02
合计	2,014,937.22	2,014,059.16

2021 年末该科目前五位明细如下：

单位名称	金额（万元）	占比（%）	款项性质
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司	531,440.79	25.94	往来款
重庆市沙坪坝区财政局	498,753.34	24.34	往来款
重庆市沙坪坝区国库支付中心	319,609.68	15.60	往来款
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	170,560.39	8.33	往来款
重庆市沙坪坝区征地事务中心	91,492.56	4.47	往来款

其中，对重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司的其他应收款为 XXXX 对外投资项目权益回购产生的应收回购款项；对重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区征地事务中心、重庆市沙坪坝区财政局和重庆市沙坪坝区国库支付中心的其他应收款系正常往来款，将由欠款方逐年安排资金回款。

（5）存货：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 1,500,655.44 万元和 1,589,740.72 万元，主要为土地开发成本，土地开发成本包括土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本以及开发过程中的其他相关成本费用。

（6）其他权益工具投资：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 317,601.27 万元和 317,591.27 万元，明细如下：

单位：万元

单位名称	2022 年 6 月末	2021 年末
中垦融资租赁股份有限公司	11,916.27	11,916.27
重庆浪尖渝力科技有限公司	675.00	675.00
重庆凤源供水有限公司	-	10.00

重庆渝台融资担保有限公司	5,000.00	5,000.00
重庆青凤科技发展有限公司	300,000.00	300,000.00
合计	317,591.27	317,601.27

(7) 其他非流动金融资产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额均为 37,053.30 万元，明细如下：

单位名称	金额（万元）
重庆汉新众创股权投资基金管理合伙企业	12.50
重庆汉新股权投资基金合伙企业	11,489.94
重庆君岳共享高科股权投资基金合伙企业	13,846.59
嘉兴渝迈投资合伙企业	3,800.00
三峡银行股份有限公司	7,904.28
合计	37,053.30

(8) 固定资产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 114,535.50 万元和 110,933.87 万元，主要为房屋及建筑物、运输工具等有形资产。

(9) 在建工程：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 140,204.43 万元和 140,517.56 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
重庆市南开实验中学	22,894.82	22,894.82
重庆大学城中学	110,994.16	110,924.07
重庆师范大学附属实验小学改扩建	3,248.43	3,048.43
重庆市南渝中学校	1,895.25	1,836.96
重庆市五云山寨学生素质教育基地实验楼	873.35	873.35
其他零星工程	611.55	626.80

(10) 其他非流动资产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 2,759,801.11 万元和 2,830,321.82 万元，

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
代建工程成本	2,682,792.84	2,612,272.13
学校资产购置款	45,059.46	45,059.46
水库资产	101,610.53	101,610.53

待结算的民转公学校股权	858.98	858.98
合计	2,830,321.82	2,759,801.11

(11) 短期借款：2022 年 6 月末该科目余额 17,500.00 万元，为该公司中国工商银行沙坪坝支行的借款，借款期限 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 20 日。

(12) 应付账款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 19,203.59 万元和 17,804.95 万元，主要为应付工程款。2021 年末前五位明细如下：

单位名称	金额（万元）	占比（%）	款项性质
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	2,873.00	14.96	往来款
中铁十一局五公司两江四岸经治理项目	1,256.53	6.54	往来款
重庆国富沙磁实业有限公司	1,115.88	5.81	往来款
重庆市沙坪坝区房屋征收中心	932.05	4.85	往来款
重庆渝康建设（集团）有限公司	621.43	3.24	往来款
合计	6,798.89	35.40	

(13) 其他应付款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 765,337.03 万元和 755,967.61 万元，按款项性质分类如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 6 月末	2021 年末
非关联方资金拆借	176,800.00	176,800.00
关联方往来款	15,802.00	17,002.00
政府往来款	427,387.37	406,658.05
其他往来款	77,927.97	101,685.52
代收代付款	56,550.00	56,375.78
其他	1,500.27	6,815.68
合计	755,967.61	765,337.03

2021 年末该科目前五位明细如下：

单位名称	金额（万元）	款项性质
沙坪坝区征地办公室	130,149.71	往来款
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	115,500.00	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	61,300.00	拆借款

重庆市地产集团	40,000.00	往来款
重庆市沙坪坝区房管局	20,413.27	往来款
合计	367,362.98	

(14) 一年内到期的非流动负债：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 486,086.24 万元和 268,171.66 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
一年内到期的长期借款	103,930.00	167,485.00
一年内到期的应付债券	159,871.86	309,688.93
一年内到期的长期应付款	4,369.80	8,912.31
合计	268,171.66	486,086.24

(15) 其他流动负债：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 155,727.68 万元和 150,494.92 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
短期应付债券	101,273.97	101,273.97
长期债券利息	47,172.84	51,710.34
长期借款利息	2,047.41	2,743.07
待转销项税	0.70	0.29
合计	150,494.92	155,727.68

其中短期应付债券为 21 迈瑞城投 CP001，到期日为 2022 年 9 月 29 日。

(16) 长期借款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 1,725,877.79 万元和 1,845,520.59 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
质押借款	1,072,255.59	1,091,737.79
抵押借款	75,370.00	75,490.00
保证借款	565,900.00	471,835.00
信用借款	235,925.00	254,300.00
减：一年内到期的长期借款	103,930.00	167,485.00

合计	1,845,520.59	1,725,877.79
-----------	---------------------	---------------------

截至 2021 年年末，该科目明细如下：

贷款银行	金额（万元）	转入一年内到期 金额（万元）
中国农业银行重庆沙坪坝凤鸣山支行	114,350.00	100.00
中国银行重庆天马路支行	146,000.00	
中信银行重庆沙坪坝支行	18,000.00	
中国工商银行重庆天星桥支行	674,938.99	40,000.00
交通银行重庆凤天路支行	63,717.65	4,800.00
重庆银行沙坪坝支行	60,900.00	1,400.00
重庆农村商业银行沙坪坝支行	155,200.00	
中国建设银行重庆沙坪坝凤天路支行	95,562.50	
华夏银行重庆沙坪坝支行	19,985.00	9,985.00
恒丰银行重庆沙坪坝支行	24,000.00	24,000.00
国家开发银行重庆市分行	54,300.00	
广发银行重庆两江支行	20,400.00	2,400.00
厦门国际银行北京分行	45,600.00	45,600.00
成都银行重庆分行	48,000.00	5,000.00
中国民生银行重庆沙坪坝支行	56,790.00	10,200.00
中铁信托	6,000.00	6,000.00
中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	116,000.00	
交通银行重庆沙坪坝支行	13,618.65	
中国农发重点建设基金有限公司	35,000.00	
重庆银行三峡广场支行	23,000.00	8,000.00
重庆农村商业银行西永支行	52,000.00	10,000.00
新华信托	50,000.00	
合计	1,893,362.79	167,485.00

(17) 应付债券：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 1,440,448.97 万元和 1,652,632.44 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
企业债券	39,939.18	79,897.90
公司债券	1,324,450.29	1,281,410.43
非公开定向债务融资工具	378,533.76	319,312.41
债权融资计划	69,581.07	69,517.16
小计	1,812,504.31	1,750,137.90
减：一年内到期部分	159,871.86	309,688.93
合计	1,652,632.44	1,440,448.97

2021 年末该科目明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限	年末余额（万元）
16 迈瑞 02	2016/4/18	7 年	56,757.70
16 迈瑞 03	2016/9/5	7 年	60,157.98
16 渝迈瑞债	2016/4/21	7 年	79,897.90
17 迈瑞 01	2017/7/21	7 年	109,422.06
17 迈瑞 02	2017/9/1	7 年	39,776.99
17 迈瑞城投 PPN001	2017/8/28	5 年	99,839.83
17 迈瑞城投 PPN002	2017/9/8	5 年	29,951.95
17 迈瑞城投 PPN003	2017/9/25	5 年	29,951.95
19 迈瑞 01	2019/4/25	5 年	199,048.88
19 迈瑞 02	2019/7/22	5 年	104,650.84
19 迈瑞 03	2019/10/23	5 年	99,433.63
19 迈瑞城投 PPN001	2019/3/29	3 年	109,945.21
20 迈瑞 01	2020/1/13	5 年	94,228.84
20 渝迈瑞城投 ZR001	2020/6/19	5 年	39,727.59
20 渝迈瑞城投 ZR002	2020/7/31	5 年	29,789.57
20 渝迈瑞	2020/10/29	7 年	98,915.88
16 迈瑞 02（转售）	2021/4/18	7 年	60,086.20
16 迈瑞 03（转售）	2021/9/5	7 年	39,522.39
21 迈瑞 02	2021/2/5	5 年	60,710.80
21 迈瑞 03	2021/3/9	5 年	112,454.17
21 迈瑞 04	2021/4/13	5 年	46,768.09
21 迈瑞 05	2021/8/2	5 年	99,475.99
21 迈瑞城投 PPN001	2021/6/16	5 年	49,623.48
小计			1,750,137.90
减：一年内到期部分年末余额			309,688.93
合计			1,440,448.97

(18)长期应付款:2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 41,060.55 万元和 78,476.78 万元, 明细如下:

单位: 万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
长期应付款	74,766.41	41,007.69
专项应付款	3,710.37	52.86
合计	78,476.78	41,060.55

其中专项应付款为项目专项资金, 长期应付款明细如下:

单位: 万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
佛山海晟金融租赁股份有限公司	45,748.42	49,920.00
广州越秀融资租赁有限公司	4,567.78	
中国外贸金融租赁有限公司	19,120.00	
中建投融资租赁(上海)有限公司	9,700.00	
小计	79,136.21	49,920.00
减: 重分类至一年内到期的非流动负债	4,369.80	8,912.31
合计	74766.41	41,007.69

(19) 预计负债: 2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额均为 24,873.09 万元, 为该公司与重庆鼎弘体育文化产业有限公司合同纠纷, 目前处于在重庆高级人民法院重审一审过程中, 针对该起民事诉讼计提预计负债 2.48 亿元。

财务状况分析:

(1) 资产结构及变动分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末, XXXX 总资产分别为 715.76 亿元、748.18 亿元、719.26 亿元和 733.10 亿元, 公司总资产规模较为稳定, 从资产结构来看, 非流动资产占比逐渐下降, 流动资产占比逐年上升。近三年及新一期, 流动资产占总资产比重分别为 43.32%、43.72%、52.76%和 52.74%。流动资产构成中, 其他应收款和存货占比较大, 均为与地方政府以及地方国有企业的往来款, 回收风险较小。

(2) 负债结构及变动分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末, XXXX 总负债分别为 472.64 亿元、504.21 亿元、475.48 亿元和 489.04 亿元, 近几年来负债总额有小幅增长, 从负债结构上看, 流动负债占比较小, 非流动负债占比较大。近三年及新一期, 非流动负债占总负债比重分别为 76.68%、74.52%、69.50%和 75.12%, 非流动负债主要由长期借款和应付债券构成, 其中长期借款中银行借款占比约 96%。

(3) 偿债能力分析

长、短期偿债能力分析

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月末
资产负债率 (%)	66.03	67.39	66.11	66.71
流动比率	2.81	2.55	2.62	3.18
速动比率	1.82	1.35	1.58	1.87

2019-2022 年 6 月末, XXXX 资产负债率略高, 流动比率、速动比率指标正常, 短期偿债能力较强, 长期偿债能力适中。

(4) 盈利能力分析

2019-2021 年末及 2022 年 1-6 月, XXXX 分别实现营业收入 14.30 亿元、15.65 亿元、14.08 亿元和 0.61 亿元。XXXX 收入来源主要为基础设施建设业务, 均由政府及区财政回购, 可持续性较好, 利润相对稳定。

(七) 资信状况

1、经人民银行征信系统查询, 截至 2022 年 9 月 29 日, XXXX 于 2005 年首次有信贷交易记录, 报告期内, 共在 44 家金融机构办理过信贷业务, 目前在 18 家金融机构的业务仍未结清, 当前负债余额为 1,354,864.86 万元, 其中, 中长期借款余额为 1,337,364.86 万元, 短期借款 17,500.00 万元, 均为正常类, 无不良和违约负债。

根据 XXXX 提供的截至 2022 年 8 月末母公司融资明细如下:

贷款银行	贷款余额 (万元)	期限
国开行重庆市分行	18,500.00	2016.12.21-2031.12.21
	35,800.00	2017.12.8-2042.12.7
工行沙支行	23,000.00	2016.12.9-2024.11.20
	100,000.00	2017.12.29-2042.12.20

	193,939.00	2018.12.29-2043.12.20
	19,000.00	2018.12.29-2043.12.20
	17,500.00	2020.1.22-2022.12.20
	28,000.00	2020.5.29-2023.5.20
	17,500.00	2022.5.19-2023.5.16
重庆银行三峡广场支行	4,500.00	2015.11.13-2023.5.12
国开发展基金	5,000.00	2015.12.29-2022.12.29
	5,000.00	2016.3.7-2026.3.7
	15,000.00	2016.3.14-2023.3.14
中国农发重点建设基金有限公司	2,000.00	2015.12.28-2025.12.17
	1,000.00	2015.12.29-2025.12.20
中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	2016.3.3-2031.2.23
	5,500.00	2016.3.3-2034.2.23
农行沙支行	10,000.00	2016.3.31-2024.3.23
	72,000.00	2016.9.27-2027.9.23
	22,500.00	2020.4.8-2026.11.21
	9,800.00	2020.5.27-2023.5.15
厦门国际银行北京分行	34,850.00	2020.11.24-2022.11.19
建行沙支行	95,562.50	2017.3.24-2029.3.23
重庆银行沙坪坝支行	31,700.00	2020.12.17-2023.12.16
	24,000.00	2021.4.7-2026.4.7
交行沙支行	49,317.65	2018.12.26-2033.12.24
交行重庆市分行	11,200.00	2021.4.13-2024.4.1
农商行沙支行	155,200.00	2018.12.28-2025.12.27
中国银行沙支行	146,000.00	2019.2.28-2039.2.27
厦门银行重庆分行	2,400.00	2019.8.30-2022.8.30
广发银行重庆分行	19,200.00	2020.2.28-2023.2.23
中信银行重庆分行	18,000.00	2020.3.6-2025.3.5
华夏银行沙支行	19,980.00	2020.4.24-2023.4.23
民生银行重庆分行	8,800.00	2020.6.10-2026.6.10
	35,000.00	2021.4.23-2024.4.23

	2,890.00	2021.12.7-2024.12.7
	9,980.00	2022.3.4-2025.3.3
成都银行重庆分行	45,000.00	2021.6.18-2023.6.17
农发行重庆市沙坪坝支行	30,000.00	2022.1.4-2047.1.3
	32,000.00	2022.1.4-2027.1.3
广州越秀融资租赁有限公司	4,556.18	2022.2.25-2027.2.25
华鑫国际信托	46,950.00	2022.3.25-2024.3.30
恒丰银行沙坪坝支行	22,500.00	2019.12.24-2022.12.23
总计	1,451,625.32	

2、经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 9 月 29 日，XXXX 对外担保余额 1,161,558.96 万元，无对民营企业的担保，主要被担保对象是重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司和重庆共享工业投资有限公司，为沙坪坝区另外 2 家平台公司。

3、经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XXXX 无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XXXX 无被执行人情况、未列入失信被执行人。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，2022 年 9 月 27 日，XXXX 涉及司法案件记录 2047 条，作为被告涉案占比 11.14%，裁判文书记录 1953 条，作为被告涉案金额 9,245.89 万元，主要为建设工程施工纠纷。未决诉讼方面，XXXX 主要存在一笔未决诉讼，为该公司与重庆鼎弘体育文化产业有限公司合同纠纷，目前处于在重庆高级人民法院重审一审过程中，根据 XXXX 律师及该公司内部审核认定，已针对该案件计提预计负债 2.48 亿元，该笔预计负债占 XXXX 总负债比重 0.67%，对 XXXX 无重大影响。最近两年未发生严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚。

4、根据中诚信国际信用评级有限公司 2022 年 6 月 23 日出具的跟踪评级报告（信评委函字[2022]跟踪 1019 号），XXXX 主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。

（八）还款资金来源分析

本信托的还款来源主要为 XXXX 的经营收入，在金融机构的再融资也可以为其履行债权清偿义务起到一定的补充作用。

1、经营收入

2019-2021 年，XXXX 的营业收入分别为 14.30 亿元、15.65 亿元和 14.08 亿元。XXXX 主要负责重庆市沙坪坝区的基础设施类建设，包括土地整理及工程管理工作，业务具有较强区域专营性。

截至 2021 年末，该公司工程管理业务主要为嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程、沙坪坝棚户区改造项目、文旅城配套道路及河道（河道及道路）等 20 个项目，拟建的基础设施项目包括“两江四岸”治理提升工程磁器口滨江片区、西永换乘枢纽 3 条配套道路等 6 个项目。该公司作为沙坪坝区基础设施建设的重要主体，担负着沙坪坝区主要项目的建设任务，与沙坪坝区财政局等部门签订了委托代建协议，未来回款有一定保障。

2、再融资

XXXX 近三年及新一期筹资性现金流入分别为 139.91 亿元、64.67 亿元、82.89 亿元及 39.73 亿元。该公司在金融机构有良好的信用记录，融资渠道较为通畅。

（九）总体评价

XXXX 作为沙坪坝区最主要的城市建设与运营主体，承接了大量沙坪坝区重大项目，在项目获取方面有优势。该公司信用情况较好，经营情况正常，公司主营业务收入稳定，预计在信托期内营业收入逐年上升，且该公司与金融机构合作密切，再融资渠道畅通未来。同时，沙坪坝区政府也为该公司发展提供了有力的政策支持，沙坪坝区政府通过增资、注资等方式不断将优质资产注入该公司，提高了该公司的资产质量和资本实力。XXXX 最新主体信用等级 AA+，评级展望稳定。

综合而言，XXXX 具有一定的债务清偿能力。

五、担保措施简介与分析

本信托计划担保措施为：XX 集团和 XXXX 为 XXXX 按约定支付清偿价款提供连带责任保证担保。

（一）XX 集团简介及评价

1、公司基本情况

企业名称	西部（重庆）科学城 XX 实业发展集团有限公司		
注册地址	重庆市沙坪坝区西永组团 I 标准分区重庆铁路口岸公共物流仓储项目 9 号楼 201-589		
企业性质	有限责任公司（国有独资）	法定代表人	赵秀
统一信用代码	91500106MA5UMTGM44	注册资本	300000 万元
营业期限	2017-06-13 至长期	实缴资本	14000 万元
主要经营范围	许可项目：建设工程施工（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），市政设施管理，园林绿化工程施工，城市绿化管理，工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），物业管理，园区管理服务，企业管理咨询，水污染治理，土壤污染治理与修复服务，地质灾害治理服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，停车场服务，住房租赁，非居住房地产租赁，安全咨询服务，安全、消防用金属制品制造，安防设备制造，安全技术防范系统设计施工服务，摄像及视频制作服务，汽车拖车、求援、清障服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		

2、历史沿革、股权结构及组织架构

（1）历史沿革

该公司的前身为“重庆沙安人力资源管理有限公司”（以下简称“人力公司”），由重庆市沙坪坝区保安服务有限公司（以下简称“保安公司”）于 2017 年 6 月投资设立。2021 年 12 月 29 日，根据沙府发[2021]79 号文件，将保安公司所持的人力公司 100% 股权无偿划转至重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会

会（以下简称“沙坪坝区国资委”）持有，并更名为西部（重庆）科学城 XX 实业发展集团有限公司。同时，沙坪坝区人民政府将沙坪坝区国资委原持有的重庆共享工业投资有限公司 100%股权、迈瑞城投 94.41%股权、保安公司 100%股权、重庆旭辰产业发展集团有限责任公司（以下简称“旭辰产发”）100%股权和重庆祥安实业有限公司（以下简称“祥安实业”）20%的股权无偿划转至该公司，上述股权划转以 2021 年 12 月 31 日为基准日。

根据 XX 集团公司章程，其股东重庆沙坪坝国资委将于 2032 年 12 月 31 日前缴纳剩余出资额 299500 万元。

（2）股权结构

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	300,000.00	100%

（3）组织架构

根据 XX 集团提供的《公司章程》，XX 集团不设股东会，由全重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会行使股东会职权，决定公司的经营方针和投资计划等事项；设置董事会，由 5 人组成，非职工代表出任的，由股东委派或更换，董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会民主选举产生或更换，董事会设董事长 1 名，由股东指定或罢免；设监事会，由 5 人组成，非职工代表出任的，由股东委派或更换在，职工代表出任的，经由职工代表大会民主选举产生或更换；设总经理 1 名，经理层副职 3 名，由董事会聘任或者解聘。组织架构方面，下设综合管理部、财务融资部、规划发展部、资产运营部和合同法务部（纪检监察）5 个职能部门。

3、子公司及法定代表人介绍

（1）子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，纳入 XX 集团合并报表的子公司情况如下：

序号	名称	注册资本 (单位：万元)	占比
1	迈瑞城投	617,112.23	94.4094%
2	重庆共享工业投资有限公司	480,000.00	100.00%

3	重庆旭辰产业发展集团有限责任公司	100,000.00	100.00%
4	重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	5,000.00	100.00%

(2) 法定代表人介绍

赵秀，女，1974 年 10 月出生，汉族，中共党员。现任重庆共享工业投资有限公司董事长、法定代表人；XX 集团董事长、法定代表人。

4、经营情况

保证人 XX 集团为重庆市沙坪坝区最重要的国有资本投资运营和城市建设更新管理综合运营商，承担沙坪坝区基础设施建设、城市更新管理、物业管理等职能，全面落实市区重大项目建设任务，保障基础设施、公共服务设施和功能新设施供给；承担股权投资、产业投资、金融服务、债务管理、资本运作、优质国有资产盘活及运营等职能。

最近三年及一期，该公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	1.53	35.91	18.01	70.27	21.94	69.14	16.53	70.79
安置房销售	0.70	16.43	3.68	14.36	5.52	17.39	3.27	14.01
提供服务	0.84	19.72	2.30	8.97	2.50	7.87	2.10	8.97
租赁业务	0.96	22.54	1.39	5.42	1.08	3.40	0.96	4.09
其他业务	0.23	5.40	0.25	0.98	0.69	2.20	0.50	1.02
合计	4.25	100.00	25.63	100.00	31.73	100.00	23.36	100.00

XX 集团的主营业务主要包括基础设施建设、安置房销售、提供服务、资产租赁和其他业务（代收园区水电费、物业管理等业务），近三年该公司营业总收入分别为 23.36 亿元、31.73 亿元和 25.63 亿元。基础设施建设包括土地整治业务和工程管理业务，均由子公司 XXXX 和重庆共享工业投资有限公司负责开展；另外 XX 集团承担了沙坪坝区保障性住房项目的建设职能，主要为危旧房改造安置房、城中村改造安置房以及拆迁安置房项目，安置房销售收入对营业总

收入形成一定的补充，同时 XX 集团提供安保、资产租赁以及人力资源管理等服务。

5、财务状况

XX 集团提供了经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2021 年度审计报告及未经审计的 2022 年 6 月末财务报表。主要财务数据如下：

截至 2022 年 6 月末，XX 集团（合并报表口径）资产总额 961.18 亿元，负债总额 678.81 亿元，所有者权益 282.37 亿元，资产负债率 70.62%。

合并资产负债表

单位：万元

项 目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	193,643.16	148,176.93	272,508.44	296,293.19
交易性金融资产	326.32	326.32	-	-
应收账款	192,462.68	198,164.72	46,744.24	65,338.05
预付款项	26,896.89	26,756.66	3,352.91	176.27
其他应收款	2,440,707.12	2,408,830.98	2,375,668.22	2,496,896.45
存货	2,915,072.39	2,760,047.32	2,883,152.89	2,172,270.19
其他流动资产	13,926.26	21,672.95	15,147.45	15,093.52
流动资产合计	5,783,034.82	5,563,975.87	5,596,574.15	5,046,067.67
非流动资产：				
债权投资	57,163.13	57,163.13	-	-
可供出售金融资产	-	-	740,968.80	766,900.14
长期股权投资	4,939.60	4,939.60	-	2,054.76
其他权益工具投资	22,427.28	22,437.28	-	-
其他非流动金融资产	54,099.89	54,099.89	-	-
投资性房地产	136,764.67	136,764.67	102,932.27	85,323.39
固定资产	177,579.48	179,201.86	151,572.47	165,432.75

在建工程	174,339.44	167,256.95	146,896.99	159,364.04
无形资产	43,994.78	3,506.76	5,839.27	6,114.08
长期待摊费用	895.41	1,017.17	1,492.10	962.26
递延所得税资产	17,224.51	17,224.51	14,370.33	6,848.02
其他非流动资产	3,139,329.06	3,051,334.43	2,802,267.84	2,654,851.40
非流动资产合计	3,828,757.25	3,694,946.26	3,966,340.07	3,847,850.84
资产总计	9,611,792.07	9,258,922.13	9,562,914.22	8,893,918.52
流动负债：				
短期借款	54,454.89	38,054.89	68,000.00	37,800.00
应付票据	2,058.92	9,383.42	-	16,015.03
应付账款	32,994.00	41,795.88	35,262.08	21,695.76
预收款项	4,782.16	4,106.39	122,217.02	44,683.06
合同负债	13,732.51	12,445.33	-	-
应付职工薪酬	4,926.51	7,080.20	6,610.50	6,457.45
应交税费	9,047.12	27,531.92	27,907.46	7,990.55
其他应付款	1,041,559.80	1,047,351.98	950,930.92	895,756.07
应付股利	-	-	323.08	-
一年内到期的非流动负债	811,664.82	858,103.41	570,157.16	672,457.92
其他流动负债	210,687.39	197,695.49	153,794.63	4,487.68
流动负债合计	2,185,908.14	2,243,548.92	1,934,879.77	1,707,343.53
非流动负债：				
长期借款	2,288,080.47	2,125,683.50	2,557,036.74	2,405,339.21
应付债券	1,951,020.46	1,823,514.68	2,259,291.34	2,021,199.15
长期应付款	219,461.89	140,168.56	62,581.00	68,047.72
预计负债	24,873.09	24,873.09	23,987.41	-
递延所得税负债	1,594.73	1,594.73	-	-
其他非流动负债	117,140.82	116,810.49	-	-
非流动负债合计	4,602,171.46	4,232,645.05	4,902,896.49	4,494,586.07

负债合计	6,788,079.60	6,476,193.97	6,837,776.27	6,201,929.60
所有者权益：				
实收资本	14,000.00	500.00	500.00	500.00
资本公积	2,527,753.01	2,507,763.61	2,473,767.34	2,474,736.72
其他综合收益	-1,271.29	-1,271.29	-	-
盈余公积	0.41	0.41	0.41	-
未分配利润	281,614.23	274,096.20	249,212.63	216,076.90
归属于母公司股东权益	2,822,096.37	2,781,088.94	2,723,480.38	2,691,313.62
少数股东权益	1,616.11	1,639.22	1,657.57	675.30
股东权益合计	2,823,712.48	2,782,728.16	2,725,137.96	2,691,988.91
负债和股东权益总计	9,611,792.07	9,258,922.13	9,562,914.22	8,893,918.52

合并利润表

单位：万元

项 目	2022 年 1-6 月份	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	42,536.95	256,325.34	317,264.45	233,614.49
其中：营业收入	42,536.95	256,325.34	317,264.45	233,614.49
二、营业总成本	41,066.64	252,145.62	233,141.70	202,810.59
其中：营业成本	23,561.41	202,537.21	174,030.29	158,603.42
税金及附加	2,142.91	6,349.25	4,528.29	2,766.20
销售费用	296.17	806.84	564.53	614.68
管理费用	10,981.69	24,812.59	25,454.42	24,493.09
财务费用	4,084.46	17,639.72	28,564.17	16,333.20
其中：利息费用	3,193.86	17,522.07	27,352.35	18,418.24
利息收入	642.93	1,723.15	2,395.01	2,105.46
加：其他收益	7,802.76	52,263.14	729.44	4,122.19
投资收益（损失以“—”号填列）	240.58	5,353.37	1,469.31	-2.33
公允价值变动收益（损失	-	1,925.48	-	-

以“－”号填列)				
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-	-18,608.52	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-	-	-5,998.84	-6,370.26
资产处置收益（损失以“－”号填列)	48.85	55.63	1,013.84	836.58
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	9,562.49	45,168.82	81,336.50	29,390.08
加：营业外收入	55.86	258.96	282.55	340.51
减：营业外支出	213.78	979.62	24,881.29	149.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	9,404.58	44,448.16	56,737.77	29,580.83
减：所得税费用	2,004.15	11,917.57	15,365.49	593.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	7,400.43	32,530.59	41,372.28	28,987.40

合并现金流量表

单位：万元

项 目	2022 年 1-6 月份	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	63,421.95	183,158.48	335,958.71	369,809.92
收到的税费返还	8,517.23	8,667.70	5,268.25	4,402.54
收到其他与经营活动有关的现金	116,338.45	648,101.65	397,141.25	615,376.06
经营活动现金流入小计	188,277.63	839,927.82	738,368.21	989,588.52
购买商品、接受劳务支付的现金	102,315.11	129,428.09	368,304.92	235,481.76
支付给职工以及为职工支付的现金	12,312.29	29,564.97	31,352.52	26,062.06
支付的各项税费	23,258.53	40,056.59	25,850.07	29,657.93

支付其他与经营活动有关的现金	170,205.87	46,775.91	189,150.63	520,086.90
经营活动现金流出小计	308,091.80	245,825.56	614,658.14	811,288.65
经营活动产生的现金流量净额	-119,814.18	594,102.26	123,710.07	178,299.88
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	43,612.50	283,647.55	28,794.15	25,001.67
取得投资收益收到的现金	2,240.58	704.93	1,136.19	469.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	342.56	641.68	3,196.05	1,035.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,261.03	-	91.49
收到其他与投资活动有关的现金	59,891.29	216,307.18	141,403.83	163,106.89
投资活动现金流入小计	106,086.93	503,562.38	174,530.22	189,705.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,671.63	170,747.08	289,289.17	147,595.31
投资支付的现金	40,330.33	4,721.86	29,867.56	19,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,690.91	109,150.27	42,681.45	204,428.25
投资活动现金流出小计	164,692.87	284,619.21	361,838.17	371,623.55
投资活动产生的现金流量净额	-58,605.94	218,943.17	-187,307.96	-181,918.51
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	13,500.00	-	-	-
取得借款收到的现金	594,741.94	1,173,254.63	1,187,708.31	1,565,654.63
收到其他与筹资活动有关的现金	102,120.00	51,000.00	10,000.00	1,300.00
筹资活动现金流入小计	710,361.94	1,224,254.63	1,197,708.31	1,566,954.63
偿还债务支付的现金	313,638.67	1,831,332.96	726,141.89	1,354,020.20
分配股利、利润或偿付利息支付的	156,207.22	297,568.82	281,752.16	286,438.91

现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	10,956.09	40,428.39	140,470.84	115,984.43
筹资活动现金流出小计	480,801.98	2,169,330.16	1,148,364.89	1,756,443.53
筹资活动产生的现金流量净额	229,559.96	-945,075.53	49,343.42	-189,488.91
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	51,139.85	-132,030.10	-14,254.46	-193,107.54
加：期初现金及现金等价物余额	99,554.19	231,584.29	245,838.76	438,946.29
六、期末现金及现金等价物余额	150,694.04	99,554.19	231,584.29	245,838.76

母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	4,249.93	492.47	500.47	498.33
应收账款	9.24	9.22	2.80	-
预付款项	1,576.51	-	-	-
其他应收款	1,260.04	5.37	-	-
其他流动资产	3.00	-	-	-
流动资产合计	7,098.72	507.06	503.28	498.33
非流动资产：				
长期股权投资	2,912,750.62	2,892,282.62	-	-
固定资产	1.10	-	-	-
无形资产	40,157.30	-	-	-
长期待摊费用	21.55	-	-	-
非流动资产合计	2,952,930.57	2,892,282.62	-	-
资产总计	2,960,029.29	2,892,789.68	503.28	498.33
流动负债：				
应付账款	21.92	-	-	-
应付职工薪酬	-	1.08	-	-
应交税费	1.74	1.83	0.13	0.02
其他应付款	4.60	1.93	0.71	-

流动负债合计	28.25	4.84	0.84	0.02
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	34,000.00	-	-	-
非流动负债合计	34,000.00	-	-	-
负债合计	34,028.25	4.84	0.84	0.02
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	14,000.00	500.00	500.00	500.00
资本公积	2,912,282.62	2,892,282.62	-	-
盈余公积	0.41	0.41	0.41	-
未分配利润	-281.99	1.81	2.03	-1.69
股东权益合计	2,926,001.04	2,892,784.85	502.44	498.31
负债和股东权益总计	2,960,029.29	2,892,789.68	503.28	498.33

母公司利润表

单位：万元

项 目	2022 年 1-6 月份	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	0.57	147.96	58.89	33.79
减：营业成本	13.52	140.24	53.20	32.76
税金及附加	0.56	0.38	0.02	-
销售费用	50.00	5.29	2.72	-
管理费用	204.32	5.43	0.43	0.35
研发费用	-	-	-	-
财务费用	14.82	-1.45	-1.51	-1.51
利息收入	-	1.51	1.51	1.51
加：其他收益	0.10	1.72	0.23	0.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-282.55	-0.21	4.26	2.34
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	1.26	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-283.81	-0.21	4.26	2.34
减：所得税费用	-	-	0.13	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-283.81	-0.21	4.13	2.34

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月份	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	0.58	144.71	56.29	33.93
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	494.85	12.01	1.51	1.51
经营活动现金流入小计	495.43	156.72	57.80	35.44
购买商品、接受劳务支付的现金	-	63.16	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	285.25	78.62	55.17	32.73
支付的各项税费	153.61	0.13	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	3,147.58	22.81	0.48	0.36
经营活动现金流出小计	3,586.44	164.72	55.65	33.09
经营活动产生的现金流量净额	-3,091.01	-8.00	2.15	2.36
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,158.53	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	468.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	40,626.53	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-40,626.53	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	13,500.00	-	-	-
借款收到的现金	34,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	47,500.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	25.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	25.00	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	47,475.00	-	-	-
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	3,757.45	-8.00	2.15	2.36
加：期初现金及现金等价物余额	492.47	500.47	498.33	495.97
六、期末现金及现金等价物余额	4,249.93	492.47	500.47	498.33

2021 年及 2022 年 6 月公司合并财务报表部分科目说明如下：

(1) 货币资金：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 148,176.93 万元和 193,643.16 万元，主要为银行存款。

(2) 应收账款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 198,164.72 万元和 192,462.68 万元，主要为子公司应收重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区财政局往来款等。

(3) 其他应收款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 2,408,830.98 万元和 2,440,707.12 万元，按款项性质分类明细如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
保证金	4,217.52	748.40
职工备用金	326.98	224.35
其他往来款	694,195.71	679,762.48
政府往来款	1,782,593.27	1,765,506.52
其他	8,762.83	12,237.17
小计	2,490,096.31	2,458,478.92
减：坏账准备	49,389.19	49,647.95
合计	2,440,707.12	2,408,830.98

(4) 存货：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 2,760,047.32 万元和 2,915,072.39 万元，主要为开发成本。

(5) 债权投资：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额均为 57,163.13 万元，为对重庆金康动力新能源有限公司的债权投资。

(6) 其他权益工具投资：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 22,437.28 万元和 22,427.28 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
中垦融资租赁股份有限公司	11,916.27	11,916.27
重庆浪尖渝力科技有限公司	1,350.00	1,350.00
重庆凤源供水有限公司	-	10.00
重庆渝台融资担保有限公司	5,000.00	5,000.00
重庆元石盛石墨烯薄膜产业有限公司	62.50	62.50
重庆中电光谷科技产业发展有限公司	1,084.44	1,084.44
国家电投集团远达中新节能环保有限公司	100.00	100.00

重庆市润龙水资源开发有限公司	2,667.56	2,667.56
重庆水务集团沙沱环境公司	241.86	241.86
金麟德昌行物业管理有限公司	4.65	4.65
合 计	22,427.28	22,437.28

(7) 其他非流金融资产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额均为 54,099.89 万元，为分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(8) 投资性房地产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额均为 136,764.67 万元，均为已出租或拟出租的房屋建筑物。

(9) 在建工程：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 167,256.95 万元和 174,339.44 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
重庆市南开实验中学	22,894.82	22,894.82
重庆大学城中学	110,994.16	110,924.07
重庆师范大学附属实验小学改扩建	3,248.43	3,048.43
重庆市南渝中学校	1,895.25	1,836.96
重庆市五云山寨学生素质教育基地实验楼	873.35	873.35
沙坪坝工业园青凤组团启动区标准厂房	2,261.41	2,236.39
沙坪坝工业园企业服务中心	372.92	371.87
青凤高科创新孵化中心项目二期	30,341.72	23,612.53
青凤高科创新孵化中心项目三期	845.83	831.72
其他零星工程	611.55	626.80
合 计	174,339.44	167,256.95

(10) 其他非流动资产：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 3,051,334.43 万元和 3,139,329.06 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
代建工程成本	2,946,967.80	2,858,391.00
水库资产	112,130.36	112,130.36
学校资产购置款	45,059.46	45,059.46
待结算的民转公学校股权	858.98	858.98
预付购房款	12,404.89	12,404.89
预付工程款	17,648.67	17,648.67

重庆康华力斯新能源汽车私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,897.83	4,480.00
其他	361.06	361.06
合计	3,139,329.06	3,051,334.43

(11) 短期借款：2022 年 6 月末该科目余额为 54,454.89 万元，为 XX 集团子公司重庆共享工业投资有限公司在广发银行和中信银行的短期借款，和 XXXX 在工商银行的短期借款。

(12) 应付账款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 41,795.88 万元和 32,994.00 万元，主要为应付工程款，2021 年末账龄超过 1 年的重要应付账款明细如下：

单位：万元

债权单位名称	2021 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	2,873.00	工程未结算
重庆中航建设（集团）有限公司	2,381.74	工程未结算
重庆建工第七建筑工程有限责任公司	1,018.85	工程未结算
重庆凯程电力工程有限公司	1,244.59	工程未结算
合计	7,518.18	

(13) 合同负债：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 12,445.33 万元和 13,732.51 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预收房款	113,820.62	122,711.87
预收工程款	5,699.52	5,053.04
预收保安服务费	2.94	8.40
预收培训费	11.66	4.88
预收代建费	1,652.71	1,323.46
预收商标使用费	88.44	88.44
减：计入其他非流动负债	107,543.37	116,744.76
合计	13,732.51	12,445.33

(14) 其他应付款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 1,047,351.98 万元和 1,041,559.80 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
代收代付款	56,550.00	56,525.57
关联方往来款	4,512.00	4,512.00
保证金	15,538.58	7,651.36
非关联方资金拆借	176,800.00	186,800.00
政府往来款	619,846.46	602,182.77
其他往来款	158,664.13	180,506.26
其他	9,648.63	9,174.02
合 计	1,041,559.80	1,047,351.98

2021 年末该科目中账龄超过一年的重要其他应付款明细如下：

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	未偿还原因
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	99,500.00	非关联方借款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	61,300.00	非关联方借款
重庆市地产集团	40,000.00	代收土地出让诚意金
重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司	16,000.00	代收土地出让诚意金
重庆市沙坪坝区财政局	52,217.03	往来款
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	66,005.75	往来款
重庆渝富资产管理公司	57,894.45	往来款
重庆钢铁集团耐火材料有限责任公司	27,716.49	往来款
合 计	420,633.72	

(15) 一年内到期的非流动负债：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 858,103.41 万元和 811,664.82 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	194,728.84	220,824.84
一年内到期的应付债券	594,871.86	614,688.93
一年内到期的长期应付款	22,064.12	22,589.64
合 计	811,664.82	858,103.41

(16) 其他流动负债：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 197,695.49 万元和 210,687.39 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

短期应付债券	101,273.97	101,273.97
长期债券利息	68,167.58	72,705.08
长期借款利息	2,818.86	3,562.95
长期应付款利息	471.60	154.75
企业借款利息	-	61.72
待转销项税	827.52	753.42
代建项目建设资金	37,127.87	19,183.59
合计	210,687.39	197,695.49

(17) 长期借款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 2,125,683.50 万元和 2,288,080.47 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	1,091,687.79	1,091,737.79
抵押借款	72,933.79	89,420.63
保证借款	1,019,687.72	893,549.92
信用借款	298,500.00	271,800.00
减：一年内到期的长期借款	194,728.84	220,824.84
合计	2,288,080.47	2,125,683.50

按照借款主体分类明细如下：

借款主体	金额（万元）
重庆 XXXXXX 有限责任公司	1,327,744.14
重庆丰文实业有限公司	381,618.65
重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	169,000.00
重庆富源新农村建设投资有限公司	15,000.00
重庆共享工业投资有限公司	388,857.80
重庆龙润科技有限公司	32,499.34
重庆旭辰置业发展有限责任公司	31,788.41
合计	2,346,508.34

(18) 应付债券：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 1,823,514.68 万元和 1,951,020.46 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
企业债券	39,939.18	79,897.90
公司债券	1,524,079.28	1,480,832.08

非公开定向债务融资工具(PPN)	582,794.37	493,809.64
债权融资计划 (ZR)	69,581.07	69,517.16
中期票据	329,498.41	314,146.83
小计	2,545,892.32	2,438,203.61
减：一年内到期部分	594,871.86	614,688.93
合计	1,951,020.46	1,823,514.68

2021 年末该科目明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限	金额（万元）
16 迈瑞 02	2016/4/18	7 年	56,757.70
16 迈瑞 03	2016/9/5	7 年	60,157.98
16 渝迈瑞债	2016/4/21	7 年	79,897.90
17 迈瑞 01	2017/7/21	7 年	109,422.06
17 迈瑞 02	2017/9/1	7 年	39,776.99
17 迈瑞城投 PPN002	2017/9/8	5 年	29,951.95
17 迈瑞城投 PPN003	2017/9/25	5 年	29,951.95
17 迈瑞城投 PPN001	2017/8/28	5 年	99,839.83
19 迈瑞 01	2019/4/25	5 年	199,048.88
19 迈瑞 02	2019/7/22	5 年	104,650.84
19 迈瑞 03	2019/10/23	5 年	99,433.63
19 迈瑞城投 PPN001	2019/3/29	3 年	109,945.21
20 迈瑞 01	2020/1/13	5 年	94,228.84
20 渝迈瑞城投 ZR001	2020/6/19	5 年	39,727.59
20 渝迈瑞城投 ZR002	2020/7/31	5 年	29,789.57
20 渝迈瑞	2020/10/29	7 年	98,915.88
16 迈瑞 02（转售）	2021/4/18	7 年	60,086.20
16 迈瑞 03（转售）	2021/9/5	5 年	39,522.39
21 迈瑞 02	2021/2/5	5 年	60,710.80
21 迈瑞 03	2021/3/9	5 年	112,454.17
21 迈瑞 04	2021/4/13	5 年	46,768.09
21 迈瑞 05	2021/8/2	5 年	99,475.99
21 迈瑞城投 PPN001	2021/6/16	5 年	49,623.48
17 共享 MTN001	2017/10/17	5 年	99,729.95
19 共享工业 MTN001 2)	2019/7/18	3 年	39,942.02
19 共享工业 MTN001 1)	2019/9/27	3 年	89,823.02
18 共享工业 PPN 001	2018/3/7	5 年	59,840.79
17 共享工业 PPN 002	2017/7/31	5 年	24,900.99
17 共享工业 PPN 001	2017/6/19	5 年	49,840.99

19 共享工业 PPN 001	2020/1/3	5 年	39,914.45
20 共享 01	2020/1/22	5 年	49,887.87
20 共享 02	2020/4/28	5 年	69,806.25
20 共享 03	2020/8/25	5 年	79,727.54
21 共享工业 MTN001	2021/9/17	3 年	84,651.84
小 计			2,438,203.61
减：一年内到期部分年末余额			614,688.93
合 计			1,823,514.68

(19) 长期应付款：2021 年末及 2022 年 6 月末该科目余额分别为 140,168.56 万元和 219,461.89 万元，明细如下：

单位：万元

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	153,882.79	108,246.97
专项应付款	65,579.10	31,921.59
合 计	219,461.89	140,168.56

其中专项应付款为项目专项资金，长期应付款明细如下：

单位：万元

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
佛山海晟金融租赁股份有限公司	45,748.42	49,920.00
广州越秀融资租赁有限公司	20,733.91	17,920.20
天银金融租赁股份有限公司	12,320.57	14,865.09
远东国际融资租赁有限公司	11,169.02	13,631.32
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	9,500.00
国开发展基金有限公司	25,000.00	25,000.00
中国外贸金融租赁有限公司	19,120.00	-
中建投融资租赁（上海）有限公司	9,700.00	-
徽银金融租赁有限公司	22,655.00	-
减：一年内到期部分	22,064.12	22,589.64
合 计	153,882.79	108,246.97

财务状况分析：

(1) 资产结构及变动分析

2019-2022 年 6 月末，XX 集团（合并）总资产分别为 889.39 亿元、956.29 亿元、925.89 亿元和 961.18 亿元。总资产规模较大且保持稳步增长，其中，流

流动资产占总资产比重呈逐年上升趋势，2022 年 6 月末达到 60.16%。在流动资产构成中，应收账款、存货、其他应收款占比较大，应收账款及其他应收款主要为与沙坪坝区的政府部门、企事业单位及地方国有企业的资金往来，相关款项回收风险较小。

（2）负债结构及变动分析

2019-2022 年 6 月末，XX 集团（合并）总负债分别为 620.19 亿元、683.78 亿元、647.62 亿元和 678.81 亿元。总负债规模呈波动增加态势，其中，非流动负债占总负债比重较大，2022 年 6 月末达到 67.80%。在非流动负债构成中，长期借款占非流动负债比重约 50%，其中银行借款占比约 95%；应付债券占非流动负债比重约 42%。XX 集团的负债主要由其两家子公司迈瑞城投和共享工投为债务主体。

（3）偿债能力分析

长、短期偿债能力分析

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 6 月
资产负债率（%）	69.73	71.50	69.95	70.62
流动比率	2.96	2.89	2.48	2.65
速动比率	1.68	1.40	1.25	1.31

XX 集团流动比率及速动比率指标保持在较高水平，XX 集团流动资产对流动负债的覆盖程度较高，具有一定的短期偿债能力；从资产负债结构看，近三年 XX 集团的合并报表资产负债率较高，均在 70%上下波动，公司长期偿债能力一般。

（4）盈利能力分析：

2019-2022 年 6 月末，XX 集团分别实现营业收入 23.36 亿元、31.73 亿元、25.63 亿元和 4.25 亿元。XX 集团营业收入主要由基础设施建设业务构成，其中土地整治收入受当期转让地块的位置价格程度偏低所致下降明显，近年来公司盈利水平呈波动下降趋势。

6、资信状况

（1）经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 9 月 29 日，XX 集团于 2022 年首次有信贷交易记录，目前在 4 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为

99,100.00 万元，其中，中长期借款余额为 99,100.00 万元，均为正常类，无不良和违约负债。

根据 XX 集团提供的截至 2022 年 9 月 20 日的母公司口径融资明细如下：

金融机构	贷款项目	贷款余额（万元）	贷款期限
国开行	固定资产贷款	34,000.00	2022.6.24-2042.6.24
光大银行	固定资产贷款	3,100.00	2022.8.09-2029.8.09
中信银行	流动资金贷款	10,000.00	2022.9.13-2024.9.13
中信银行	流动资金贷款	20,000.00	2022.9.16-2024.9.16
农商行	固定资产贷款	32,000.00	2022.9.18-2042.9.18
合计		99,100.00	

(2) 经人民银行征信系统查询，截至 2022 年 9 月 29 日，XX 集团无对外担保记录。

(3) 经“国家企业信用信息公示系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XX 集团无行政处罚信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息情况。

经“全国法院被执行人信息查询系统”、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询，截止 2022 年 9 月 27 日，XX 集团未列入失信被执行人，无被执行案件。

经“中国裁判文书网”和“企查查”查询，截至 2022 年 9 月 27 日，XX 集团未涉及司法案件。最近两年未发生严重的环境或社会风险事件，最近一年无未处理的严重的环保处罚。

(4) 根据中诚信国际信用评级有限公司 2022 年 7 月 19 日出具的评级报告（信评委函字[2022]2199M 号），XX 集团主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。

7、担保能力评价

XX 集团自整合以来，已成为沙坪坝区最重要的国有资本投资运营和城市建设更新管理综合运营商，在沙坪坝区基础设施建设及国有资产运营等方面发挥着重要的作用，职能地位突出，并在资产注入、股权划拨和财政补助等方面获得当地政府的

有力支持。近年来 XX 集团资产规模逐年增加，整体资产规模较大，盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强。XX 集团最新主体信用等级 AA+，评级展望稳定。综上，XX 集团具有一定的履约担保能力。

（二）XXXX 简介及评价

详见本尽调报告第三部分“XXXX（债权转让方）简介”。XXXX 作为 XXXX 的直属全资子公司，实际控制人为重庆市沙坪坝国资委，该公司资金来源及资产注入一直得到股东及区政府的大力支持，具有一定的担保履约能力，能够起到补充担保作用。

六、信托计划合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、担保措施等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，用于受让债权转让方拟转让的债权，交易结构简单清晰，未涉及多层嵌套等违规问题。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由方德保险代销，委托人为监管机构规定的合格投资者，信托资金来源于合格投资者的自有资金。信托资金来源合规。

（三）资金投向

本信托计划资金用于受让 XXXX 持有的债务方为 XXXX 的其他应收款债权，并由 XXXX 清偿债务。本信托计划资金将不得用于股本权益性投资、支付土地出让

金或房地产开发与建设；也不得违反法律法规及金融监管规定投资于有价证券、期货等领域；不得用于高污染、高能耗或产能过剩的行业；不得用于国家禁止的领域和用途。受托人将在相关信托文件中予以明确。

（四）担保措施

本信托计划担保措施为 XX 集团和 XXXX 为 XXXX 按约定支付债务清偿价款提供连带责任保证担保。XX 集团和 XXXX 的担保行为没有违反相关法律法规要求，风控措施合规。

（五）关联交易

本信托计划项下债权转让方、债务人及保证人与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

（六）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文化氛围。项目经理在本信托产品的设计开发、协议制定等环节，确保信托产品不存在侵犯消费者合法权益情形。

（七）绿色金融

本信托计划所募集资金不用于绿色产业，不属于绿色信托，不投向“两高一剩”行业（项目）；XXXX 最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件；XXXX 最近一年无未处理的严重的环保处罚。

（八）结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向、担保措施以及关联交易等合法合规。

七、风险揭示与风险处置预案

（一）风险揭示

在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括以下风险：

1、政策风险

国家产业政策、货币信贷政策、财政税收政策、环保政策等对 XXXX、XX 集团、XXXX 的经营、发展的影响，从而可能造成信托财产损失。

2、区域财政收支风险

重庆市沙坪坝区 2021 年末一般预算收入同比下降 3.8%，实现税收收入同比下降 5.5%，因受区域规划调整的影响，沙坪坝区财政收支平衡进一步承压。沙坪坝区的财政收支平衡可能会影响区政府对 XXXX、XX 集团的政策支持、财政补助等，可能导致以上企业经营周转出现困难等情形，从而可能造成信托财产损失。

3、企业经营风险

XXXX、XX 集团、XXXX 因经营管理混乱、过度扩张增加负债、营业成本高居不下等因素造成财务状况恶化，或因发生重大安全生产事故、重大环保事件、重大诉讼案件、重大财产损失、重大建设项目停工、重大资金财务危机等情形，导致生产经营不能正常进行，财务状况恶化，从而可能造成信托财产损失。

4、管理风险

在信托管理过程中，受托人可能因获取信息不全、信息不对称、信息获取较慢、发生重大危机时反应不够敏捷等因素，未能及时发现 XXXX、XXXX、XX 集团出现的生产、经营和市场风险，出现误判或不能及时进行风险处置等情况，从而可能导致信托财产损失。

5、流动性风险

本信托担保措施是保证担保，如 XXXX 没有按期足额支付清偿价款，则需要通过诉讼或其它方式进行债务追偿，存在债务追偿的时间较长的风险；信托产品缺乏完善的市场流通机制，投资者持有的信托产品不能及时有效地转让、流通。上述情况可能影响受益人的信托利益及时足额实现。

6、信用风险

信托期间可能存在 XXXX 无力或拒绝履行债务清偿义务，或 XXXX、XX 集团拒绝履行保证义务，导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失。

7、净值化管理风险

如监管部门出台有关净值化管理细则并实施，本信托计划将根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等规定细则实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映信托财产的收益和风险，由保管人进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认，受托人应当披露审计结果并同时报送相关金融管理部门。本信托计划项下信托财产净值按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，采用适当的风险控制手段，对信托财产净值的公允性进行评估，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，相关事项以届时受托人披露的信息为准。若估值与实际兑付时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的各信托受益人承担。

8、环境与气候风险

XXXX 主营业务是负责沙坪坝区域内公共设施经营服务，主营业务为市政设施维护、停车场服务等，属于科技推广和应用服务业，不属于重工业和高污染行业。XXXX 申请本次融资用于补充其营运资金，对环境和气候的影响可忽略不计。受托人从企业性质、所属行业、资金用途等方面对 XXXX 进行环境、气候风险评

级，环境、气候风险评级结果为“三级”，对环境、气候影响轻微，风险较小，符合公司政策和要求。

9、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。

（二）风险防范

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

1、受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，关注重庆市沙坪坝区域财政收支状况，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

2、受托人将关注 XXXX、XX 集团、XXXX 经营管理情况以及市场变化情况，关注 XXXX、XX 集团、XXXX 的现金流是否紧张，在发生市场竞争加剧、供求关系急剧变化等重大不利于信托运行的风险时，受托人有权要求 XXXX 提前履行债务清偿义务或要求 XX 集团、XXXX 提前履行保证义务，同时将及时向委托人及受益人进行信息披露。

3、受托人要求项目经理严格按照合同要求管理信托事务，并根据公司业务制度规定进行检查、监督，以尽量降低信托的管理风险。

4、项目经理积极与当地金融机构建立联系，形成良好的信息互通，及时了解 XXXX、XX 集团、XXXX 的经营情况，尽力避免因信息不畅导致在发生风险时不能迅速采取行动。

5、为确保 XXXX、XX 集团、XXXX 履行本信托计划相关合同项下的义务，受托人将根据《债权转让合同》、《债务清偿协议》、《保证合同》等合同文件约定追究违约方的违约责任，采取包括但不限于宣布提前到期、调查和查封 XXXX、XX 集团及 XXXX 的资金账户或资产以及采用法律手段追究违约责任等措施，以减少或降低损失。

6、项目经理在后续管理过程中将加强对 XXXX 所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对该企业生产

经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监会披露的环保信息等，及时发现 XXXX 可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布信托计划提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时作出调整。

（三）风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。

当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

- 1、要求 XXXX 采取措施消除风险；
- 2、要求 XX 集团承担连带担保责任；
- 3、向资产处置机构转让债权；
- 4、查封 XXXX、XX 集团、XXXX 名下财产；
- 5、起诉 XXXX、XX 集团、XXXX；
- 6、其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

八、调查结论

经过调查分析后认为：

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向以及担保措施等合法合规，拟转让的标的债权真实、合法。XXXX 作为沙坪坝区最主要的城市建设与运营主体，资产规模较大，经营情况稳定，主体评级 AA+，具有一定的债务清偿能力；XX 集团为沙坪坝区最重要的国有资本投资运营和城市建设更新管理综合运

营商，资产规模较大，信用状况良好，主体评级 AA+；XXXX 为国有企业，信用状况良好，担保方 XX 集团和 XXXX 具备一定的履约担保能力。

综上所述，尽调人员建议将本信托项目提交公司评审。

信托业务 X 部

项目经理：XX XXX

2022 年 10 月