# 2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

**发 行 人:重庆长寿开发投资(集团)有限公司**

**主承销商:九州证券股份有限公司**

**(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)**

## 声明及提示

一、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法(2019年修订)》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规的规定及有关要求,已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

国家发展和改革委员会对本次债券的审批,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

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

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人重庆长寿开发投资(集团)有限公司、主承销商九州证券股份有限公司、审计机构亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)、法律顾问重庆海力律师事务所及信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司均已出具综合信用承诺书,明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券(简称“21渝长寿停车场债”)。

(二)发行总额:本期债券计划发行额为不超过人民币10亿元(含10亿元),其中基础发行额为6亿元,弹性配售额为4亿元。

(三)强制触发倍数:申购总量达到基础发行额的2倍。

(四)弹性配售选择权:根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为2倍,当期计划发行额为10亿元,其中,基础发行额为6亿元,弹性配售额为4亿元。

当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的(申购总量达到基础发行额的2倍及以上),应按照当期计划发行额10亿元全额进行配售。

当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

1、申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,应按照基础发行额6亿元进行配售,或经发行人与簿记管理人协商后择期重新发行。

2、申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额6亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行额10亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额6亿元进行配售。

(五)债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

(六)债券利率:本期债券为固定利率债券。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

(七)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本。在本期债券存续期的第3年至第7年,每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每次还本时,本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

(八)发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(九)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十一)发行范围及对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十二)债券担保:本期债券为无担保债券。

(十三)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA+,本期债券信用级别为AA+。

## 释 义

本期债券募集说明书中,除另有规定外,下列词汇具有以下含义:

公司/发行人/长寿开投:指重庆长寿开发投资(集团)有限公司。

长寿区政府:指重庆市长寿区人民政府。

北城公司 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司

乐至公司 重庆乐至置业发展有限公司

商贸物流 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司

北城公司 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司

恒居公司 重庆市恒居置业发展有限公司

交基公司 重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司

长寿湖山庄:指长寿湖山庄酒店有限公司

长寿经开 重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司

生态旅业 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

移民生态公司:指重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司

盈地实业 重庆盈地实业(集团)有限公司

丰碑建设 重庆市长寿区丰碑建设有限公司

街镇工业 重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司

乐渡股权 重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙)

住宅建筑公司:指重庆市长寿区住宅建筑公司

移民生态公司:指重庆市长寿移民生态工业园区开发建设有限公司

长美生态公司:指重庆长美生态园林绿化有限公司

文和建设公司:指重庆文和建设集团有限公司

红原环保公司:指重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司

寿山寿水公司:指重庆寿山寿水健康养老服务有限公司

宏昌担保公司:指重庆宏昌融资担保有限公司

双创股权 重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)

保安服务 重庆市长寿区保安服务有限责任公司

长寿区国资金融办:指重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

长寿区土房局:指重庆市长寿区国土资源和房屋管理局。

长寿区财政局:指重庆市长寿区财政局。

本期债券:指计划发行额为10亿元,其中基础发行额为6亿元,弹性配售额为4亿元的“2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券”。

本期发行:指本期债券的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

主承销商/簿记管理人/九州证券/债权代理人:指九州证券股份有限公司。

监管银行:指哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行。

东方金诚:指东方金诚国际信用评估有限公司。

簿记建档:[illegible]

承销团:指主承销商为本期发行组织的,由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销:[illegible]

《债权代理协议》:指发行人与九州证券股份有限公司签订的《2018年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2018年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。

《募集资金专户监管协议》:[illegible]

《偿债资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。

《公司章程》:指《重庆长寿开发投资(集团)有限公司章程》。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法(2019年修订)》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

最近三年、报告期(内):指2018年、2019年和2020年。

工作日:指商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

元:指人民币元。

注:本募集说明书摘要中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

## 第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券之前,应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险与对策

(一)利率风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(二)偿付风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(三)流动性风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(四)偿债保障措施相关的风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

二、与行业相关的风险与对策

(一)经济周期风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(二)[illegible]

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(三)[illegible]

风险:[illegible]

对策:[illegible]

三、与发行人相关的风险与对策

(一)[illegible]

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(二)募集资金投资项目的风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(三)[illegible]

风险:[illegible]

对策:[illegible]

(四)资产质量的相关风险与对策

风险:[illegible]

对策:[illegible]

## 第二条 发行概况

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]108号文件批准公开发行。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会“渝发改财经[2019]14号”文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经发行人股东长寿区国资金融办于2018年9月20日出文件同意申请公开发行。

本期债券业经重庆长寿开发投资(集团)有限公司于2018年9月11日召开的董事会决议同意申请公开发行。

二、本期债券的基本要素

(一)发行人:重庆长寿开发投资(集团)有限公司。

(二)债券名称:2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券(简称“21渝长寿停车场债”)。

(三)发行总额:本期债券计划发行额为不超过人民币10亿元(含10亿元),其中基础发行额为6亿元,弹性配售额为4亿元。

(四)强制触发倍数:申购总量达到基础发行额的2倍。

(五)弹性配售选择权:[illegible]

[illegible]

(六)债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

(七)票面利率:[illegible]

(八)还本付息方式:[illegible]

(九)发行价格:[illegible]

(十)托管方式:[illegible]

(十一)发行方式:[illegible]

(十二)发行范围及对象:[illegible]

(十三)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为【2021】年【6】月【2】日。

(十四)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即【2021】年【6】月【3】日。

(十五)发行期限:【2】个工作日,自发行首日至【2021】年【6】月【4】日。

(十六)起息日:[illegible]

(十七)计息期限:本期债券的计息期限自【2021】年【6】月【4】日起至【2028】年【6】月【3】日止。

(十八)付息日:【2022】年至【2028】年每年的【6】月【4】日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(十九)兑付日:【2024】年至【2028】年每年的【6】月【4】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)。

(二十)本息兑付方式:[illegible]

(二十一)承销方式:承销团余额包销。

(二十二)承销团成员:[illegible]

(二十三)担保情况:本期债券为无担保债券。

(二十四)信用级别:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA+,本期债券信用级别为AA+。

(二十五)债权代理人:九州证券股份有限公司。

(二十六)监管银行:哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行。

(二十七)[illegible]

三、本期债券发行及上市安排

(一)本期债券发行时间安排

[illegible]

发行公告刊登日期:【2021】年【5】月【28】日

簿记建档日期:【2021】年【6】月【2】日

发行期限:【2021】年【6】月【3】日至【2021】年【6】月【4】日

缴款截止日期:【2021】年【6】月【4】日15:00之前

具体要求详见发行人公告的《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

(二)本期债券上市安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者,下同)被视为做出以下承诺:

(一)投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

(二)本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后(如需)并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

(三)本期债券发行结束后1个月内,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

(四)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

2、就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

5、投资者同意九州证券股份有限公司与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

6、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后(若需)并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

## 第三条 募集资金用途

本期债券募集资金10亿元,其中6亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目,4亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金使用情况如下表所示:

**本期债券募集资金投向简况**

单位:万元

| 序号 | 项目 | 项目总投资 | 拟使用募集资金 | 拟使用资金占总投资比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 长寿区城市公共停车场建设项目 | 89,897.00 | 60,000.00 | 66.74% |
| 2 | 补充营运资金 | -- | 40,000.00 | -- |
| 总计 | | | 100,000.00 | -- |

本期债券基础发行额6亿元,其中3.60亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目,2.40亿元用于补充公司营运资金。如发行人行使弹性配售选择权,则本期债券总发行规模为10(6+4)亿元,其中6亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目,4亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出,不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、长寿区城市公共停车场建设项目

(一)项目实施主体

募投项目实施主体(业主)为重庆长寿开发投资(集团)有限公司。

(二)项目基本情况

本项目为长寿区城市公共停车场建设项目,总用地面积为133.25亩,总建筑面积为195,049㎡,建设内容包括长寿区凤城组团、渡舟组团、桃花组团、阳鹤组团和菩提组团配套停车场建设,共建设配套停车场27个。项目总投资为89,897万元。

(三)项目核准情况

长寿区城市公共停车场建设项目取得相关政府部门审批、核准文件情况如下表所示:

**本期债券募投项目审批情况**

| 序号 | 项目 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 长寿区城市公共停车场建设项目选址意见书 | 选字第市500115201710098号 | 长寿区规划局 | 2017年8月7日 |
| 2 | 关于重庆长寿开发投资(集团)城市公共停车场项目使用国有土地预审的通知 | 长寿国土房管[2017]151号 | 长寿区国土房管局 | 2017年9月6日 |
| 3 | 关于长寿区城市公共停车场建设项目可行性研究报告的批复 | 长发改投[2017]467号 | 长寿区发展和改革委员会 | 2017年10月27日 |
| 4 | 固定资产项目节能登记表 | – | 长寿区发展和改革委员会 | 2017年10月27日 |
| 5 | 长寿区城市公共停车场建设项目环境评价审批意见 | 渝(长)环评审[2017]13号 | 长寿区环境保护局 | 2017年11月23日 |
| 6 | 重庆市社会稳定风险评估备案申请表 | – | 重庆市长寿区维护稳定工作领导小组办公室 | 2017年12月28日 |

二、补充公司营运资金

根据发行人的规划,本期债券发行募集资金中的40,000.00万元将用于补充营运资金,增强公司运营能力,保证公司经营活动平稳开展,为公司发展提供有力保障。

三、募集资金的使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理,按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途,坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。同时,为规范募集资金的管理和使用,最大限度地保障投资者的利益,发行人聘请华哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金的监管银行,并在该行开立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、储存、划转。

为提高资金使用效率,公司将及时把募集资金拨付至拟投资项目。同时,依据公司相关财务管理制度对募集资金使用进行严格管理。在募集资金的具体使用上,依据工程建设进度及有关付款合约,由相关部门就每月所需建设资金提出用款申请,财务部核实并报公司主管领导批准后,下达每月用款计划。财务融资部及审计内控部严格按照下达的资金计划和经审核的项目施工进度拨付资金,对无资金计划、未提交项目施工进度的,禁止拨款。

募集资金使用情况由融资财务部进行日常监督,发行人将定期组织人员对发债资金使用情况进行核查,主要审查资金的专款专用、项目核算办法、内控制度的健全等方面,切实保证募集资金的安全、高效使用,并由公司经济运行部对资金管理工作进行经常性监督。

四、发行人的相关承诺

为进一步充分、有效的维护债券持有人的利益,发行人关于本期债券募投项目做出以下承诺:

(一)本期债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本期债券;

(二)按相关要求披露本期债券募集资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。

(三)如变更募集资金用途,将按照国家发改委相关规定履行变更手续。

## 第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:重庆长寿开发投资(集团)有限公司

成立日期:2002年10月30日

住所:重庆市长寿区桃源大道3号

法定代表人:陈忠平

注册资本:人民币100,000.00万元

公司类型:有限责任公司(国有独资)

工商注册号:500221000003185

经营范围: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、灯杆体运营、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)。

发行人是长寿区政府批准设立的国有控股企业,围绕着长寿区开发建设与国有资产经营,在长寿区城市基础设施建设和土地整治开发领域具有重要地位。

截至2020年末,发行人经审计的资产总额为5,726,117.59万元,所有者权益合计为2,489,376.51万元,负债总额为3,236,741.09万元。2020年度,发行人实现营业收入192,974.45万元,实现净利润44,829.69万元。

二、发行人历史沿革

发行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,实收资本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发行人以货币出资增资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,发行人注册资本变更为5,000万元,实收资本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,发行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管理办公室。

2006年4月,根据区政府批准,区国资办对发行人以货币出资增资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,发行人注册资本变更为20,000万元,实收资本20,000万元。

2007年8月,根据区政府批准,区国资办对发行人以货币出资3,100万,股权出资54,900万元,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,发行人注册资本变更为78,000万元,实收资本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,发行人名称变更为“重庆长寿开发投资(集团)有限公司”。

2019年8月,发行人的股东名称由重庆市长寿区国有资产监督管理办公室变更为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

2021年4月8日,发行人股东重庆市长寿区国有资产监督管理委员会作出股东决定,对发行人增资22,000.00万元。增资完成后,发行人注册资本变更为100,000.00万元。

三、最近三年发行人重大资产重组情况

(一)决策程序与审批程序

根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会、中共重庆市长寿区委组织部、重庆市长寿区机构编制委员会办公室、重庆市长寿区人力资源和社会保障局《关于印发长寿区区管重点国有企业改革方案的通知》(长国金办〔2017〕67号)通知中下发的附件1:《长寿区区管重点国有企业整合改革方案》的要求,整合组成新的重庆长寿开发投资(集团)有限公司,具体为:重庆长寿开发投资(集团)有限公司作为集团公司,将重庆乐至置业发展有限公司及其子公司、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司、重庆市恒居置业发展有限公司、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司、重庆市长寿公益工程建设管理有限公司作为子公司,重庆长寿开发投资(集团)有限公司转型为城市一级开发和运营的“商业类”国有企业。方案中同时要求将发行人原下属子公司长寿湖山庄酒店有限公司划给重庆市长寿生态旅业开发有限公司;将发行人原下属子公司重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司、重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司划给重庆盈地实业(集团)有限公司。

综上所述,上述股权划转已经发行人股东和国资部门审批,履行的法律程序符合相关法律、法规和规范性文件要求,重组过程合法合规。

(二)工商变更登记情况

公司根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会文件《重庆市长寿区国有资产监督管理委员会关于调整公司股权结构的通知》(长国金办〔2018〕28号、长国金办〔2018〕29号、长国金办〔2018〕21号和长国金办〔2018〕23号)和长寿经济技术开发区管理委员会文件《长寿经济技术开发区管理委员会关于无偿划拨重庆乐至置业发展有限公司股权的通知》(长寿经开发〔2018〕18号)的要求,无偿取得了北城公司、乐至公司和商贸物流公司100%股权,同时将街镇工业公司和交基司100%股权无偿划转至盈地公司和将长寿湖山庄100%股权无偿划转至生态旅业公司,并完成了相应的工商变更备案程序。

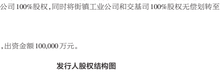
四、发行人控股股东及实际控制人

(一)股权结构

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会是发行人唯一出资人,出资金额100,000万元。

发行人股权结构图如下:

**发行人股权结构图**


重庆市长寿区国有资产监督管理委员会
重庆长寿开发投资(集团)有限公司

(二)控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东与实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会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。

五、发行人公司治理和组织结构

(一)发行人治理结构

公司经营决策体系由出资人、董事会、经理、监事会组成。出资人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会;董事会是常设执行机构,由5人组成,对出资人负责;监事会主要负有监督职责,由5人组成;公司设经理一名,由董事会聘任或解聘,负责主持公司日常经营管理工作。

1、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。

公司章程规定,公司设董事会,成员为8人。其中应当有适当比例的职工代表,董事会成员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。公司设董事长一名,由出资人从董事会成员中指定。董事每届任期不超过三年。

2、出资人主要行使下列职权:

(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)向公司委派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。

3、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、公司章程或股东会决议的董事、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)国务院规定的其他职权。

公司设监事会,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。

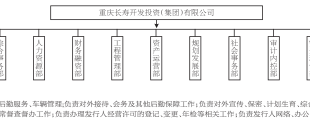
4、经理行使下列职权:

(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;(3)拟定内部管理机构设置的方案;(4)拟定公司基本管理制度。(5)制定公司的具体规章。(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人。(7)聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。(8)公司章程或董事会授予的其他职权。

(二)发行人组织架构

发行人建立和健全了完善的组织架构和管理体系,结构如下图:

**公司治理结构图**



1、综合事务部

[illegible]

2、人力资源部

[illegible]

3、财务融资部

[illegible]

4、资产运营部

[illegible]

5、规划发展部

[illegible]

6、社会事务部

[illegible]

7、审计内控部

[illegible]

8、工程管理部

[illegible]

9、安全环保部

[illegible]

(三)发行人内部控制制度

[illegible]

1、货币资金的内部控制

[illegible]

2、采购的内部控制

[illegible]

3、工程项目的内部控制

[illegible]

4、投融资业务的内部控制

[illegible]

5、人力资源的内部控制

[illegible]

6、财务管理制度

[illegible]

7、关联交易制度

[illegible]

8、担保管理制度

[illegible]

9、信息披露制度

[illegible]

10、突发事件应急管理制度

[illegible]

六、发行人重要权益投资情况

(一)合并报表范围内子公司情况

截至2020年末,发行人财务报表合并范围内子公司共11家,相关子公司概况如下表所示:

单位:万元

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 注册资本 | 与本公司的关系 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 重庆市恒居置业发展有限公司 | 100.00 | 5,100.00 | 一级子公司 |
| 2 | 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司 | 100.00 | 50,000.00 | 一级子公司 |
| 3 | 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 | 100.00 | 10,000.00 | 一级子公司 |
| 4 | 重庆乐至置业发展有限公司 | 78.50 | 51,173.14 | 一级子公司 |
| 5 | 重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 99.97 | 300,000.00 | 一级子公司 |
| 6 | 重庆市长寿区住宅建筑公司 | 100.00 | 533.00 | 一级子公司 |
| 7 | 重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司 | 100.00 | 20,000.00 | 一级子公司 |
| 8 | 重庆长美生态园林绿化有限公司 | 40.00 | 3,000.00 | 一级子公司 |
| 9 | 重庆文和建设集团有限公司 | 40.00 | 12,000.00 | 一级子公司 |
| 10 | 重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司 | 100.00 | 800.00 | 一级子公司 |
| 11 | 重庆寿山寿水健康养老服务有限公司 | 51.00 | 1,000.00 | 一级子公司 |

1、重庆市恒居置业发展有限公司

[illegible]

截至2020年末,恒居公司资产总计132,799.53万元,所有者权益合计30,982.87万元。2020年度,恒居公司实现营业收入1,706.61万元,净利润-555.94万元。

2、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司

[illegible]

截至2020年末,北城公司资产总计480,460.26万元,所有者权益合计181,471.16万元。2020年度,北城公司实现营业收入0万元,实现净利润-1,067.07万元。

3、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司

[illegible]

截至2020年末,商贸物流公司资产总计461,206.70万元,所有者权益合计201,831.05万元。2020年度,商贸物流公司实现营业收入101,040.57万元,实现净利润535.75万元。

4、重庆乐至置业发展有限公司

重庆乐至置业发展有限公司成立于2006年8月3日,注册资本为40,173.14万元,是发行人控股的子公司。公司经营范围: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。(以上范围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)

截至2020年末,乐至公司资产总计1,436,232.24万元,所有者权益合计818,937.16,2020年度,乐至公司实现营业收入37,996.52万元,实现净利润3,042.19万元。

5、重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙)

重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙)成立于2018年5月31日,注册资本300,000万元,是发行人控股的子公司。公司经营范围:股权投资(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)(按许可证核定事项和期限从事经营)

截至2020年末,乐渡基金公司资产总计140,001.07万元,所有者权益合计79,001.07万元。2020年度,乐渡基金实现营业收入0万元,实现净利润-5.64万元。

6、重庆市长寿区住宅建筑公司

重庆市长寿区住宅建筑公司成立于1992年8月5日,注册资本533.00万元。该公司的经营范围是:市政公用工程施工总承包三级;房屋建筑工程施工总承包三级;土石方工程专业承包三级;建筑装修装饰工程专业承包三级;城市及道路照明工程专业承包三级;园林古建筑工程专业承包三级。(以上范围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)

截至2020年末,重庆市长寿区住宅建筑公司资产总额为704.75万元,净资产150.68万元,2020年度营业收入为14.99万元,净利润为-18.94万元。

7、重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司

重庆市长寿移民生态工业园区开发建设有限公司成立于2009年7月7日,注册资本20,000万元,该公司的经营范围为:交通、水利、城市道路、市政基础设施项目建设;园林绿化工程设计、施工;水、电、气安装;教育、卫生、文体社会事务项目建设;公益性、保障性、政策性项目工程代建、工程管理;机械、电子、新材料的研发。(以上范围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)

截至2020年末,移民生态公司资产总额为74,456.26万元,净资产28,972.16万元,2020年度营业收入为0.00万元,净利润为7.24万元。

8、重庆长美生态园林绿化有限公司

重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司成立于2020年3月24日,注册资本3,000万元。该公司经营范围为:许可项目:草种生产经营,林木种子生产经营,房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包,公路管理与养护,房地产开发经营,旅游业务,水产养殖,住宿服务,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:园林绿化工程施工,花卉种植,草种植,园艺产品种植,城市绿化管理,信息技术咨询服务,土地整治服务,咨询策划服务,会议及展览服务,专业保洁、清洗、消毒服务,林业产品销售(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)

截至2020年末,长美生态公司资产总额为1,103.57万元,净资产939.07万元,2020年度营业收入为377.07万元,净利润为-260.93万元。

9、重庆文和建设集团有限公司

重庆文和建设集团有限公司成立于2019年9月9日,注册资本12,000万元。该公司经营范围为:许可项目:公路工程;建筑装修装饰工程;城市及道路照明工程;钢结构工程;建筑幕墙工程;环保工程;园林绿化工程,各类工程建设活动,房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包,建筑智能化系统设计(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:物业管理;安装、租赁、销售:建筑工程机械设备及配件、建筑材料、五金制品、办公设备;批发兼零售:百货、建筑装饰材料;打字复印;建筑工程技术咨询、技术服务;设计、制作、代理发布国内外广告,计算机软硬件及辅助设备零售,软件开发,软件销售,信息安全设备销售,信息系统集成服务,信息技术咨询服务,物联网技术研发,集成电路销售,充电桩销售,新能源汽车电附件销售,会议及展览服务(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)

截至2020年末,公司资产总额为15,619.67万元,净资产10,595.79万元,2020年度营业收入为5,013.01万元,净利润为406.79万元。

10、重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司

重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司成立于2001年10月12日,注册资本800万元。该公司经营范围为:许可项目:城市生活垃圾收集、清运、处置处理(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:环境应急治理服务,生态恢复及生态保护服务,环保咨询服务,水污染治理,污水处理及其再生利用,土壤污染治理与修复服务,固体废物治理,土地整治服务(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)

截至2020年末,公司资产总额为3,109.63万元,净资产2,789.74万元,2020年度营业收入为0万元,净利润为-1,095.72万元。

11、重庆寿山寿水健康养老服务有限公司

重庆寿山寿水健康养老服务有限公司成立于2020年10月16日,注册资本1,000万元。该公司经营范围为:许可项目:医疗服务,药品批发,药品零售,保健食品销售,第三类医疗器械经营,网络文化经营(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:养老服务,医院管理,中医养生保健服务(非医疗),健康咨询服务(不含诊疗服务),体育健康服务,第一类医疗器械销售,第二类医疗器械销售,医疗设备租赁,医学研究和试验发展,单位后勤管理服务,文化场馆管理服务,会议及展览服务,信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务),专业保洁、清洗、消毒服务,洗染服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二)其他重要权益投资情况

截至2020年末,发行人重要的参股公司情况如下:

| 序号 | 被投资主体名称 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 重庆宏昌融资担保有限公司 | 17,200.00 | 43.95 |
| 2 | 重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 300,000.00 | 10.00 |
| 3 | 重庆市长寿区保安服务有限责任公司 | 815.93 | 30.00 |
| 4 | 重庆兴开股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 12,800.00 | 29.92 |

1、重庆宏昌融资担保有限公司

重庆宏昌融资担保有限公司成立于2004年11月17日,注册资本17,200万元,经营范围:许可项目:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务;兼营诉讼保全担保业务,履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金进行投资,监管部门规定的其他业务。(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)。

截至2020年末,宏昌担保公司资产总额为24,859.86万元,净资产19,168.86万元,2020年度营业收入为1,030.56万元,净利润为51.76万元。

2、重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)

重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)成立于2017年3月14日,注册资本300,000万元,经营范围:股权投资(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)。

截至2020年末,双创股权公司资产总额为100,006.39万元,净资产6.39万元,2020年度营业收入为0.00万元,净利润为7,313.83万元。

3、重庆市长寿区保安服务有限责任公司

重庆市长寿区保安服务有限责任公司于2000年3月3日,注册资本为815.93万元,经营范围:保安服务:门卫、巡逻、守卫、随身护卫、安全检查、安全技术防范;安全风险评估;秩序维护;其他:经营劳务派遣业务;危险货物运输(第1类第1项);洗车服务(不含危化车辆及设备清洗);汽车租赁服务;(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:研制开发、推广应用各类安全技术防范产品,承接各类安全技术防范系统工程,并提供相应的技术服务;安全防范咨询服务;代办机动车、非机动车上户、办证、年审服务;代办机动车、非机动车驾驶员证件、年审服务;拖车服务;照相服务;销售:社会公共安全设备、I类医疗器械;交通管理用金属标志及设施的销售及服务;提供车辆信息咨询服务及相关技术服务;对辖区二手车交易市场进行经营管理;二手车交易、寄售、代购、代销服务;房屋及场地摊位租赁;停车服务;物业管理服务;智能化交通设施设备的设计、安装、维护;打字,复印;游泳:游泳池管理,机动车驾驶人考试场地服务。(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)。

截至2020年末,保安服务公司资产总额为18,712.64万元,净资产9,837.20万元,2020年度营业收入为16,027.69万元,净利润为2,113.72万元。

4、重庆兴开股权投资基金合伙企业(有限合伙)

重庆兴开股权投资基金合伙企业(有限合伙)成立于2020年3月26日,注册资本12,800万元,经营范围:一般项目:股权投资(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至2020年末,公司资产总额为12,707.62万元,净资产12,707.62万元,2020年度营业收入为0万元,净利润为-92.38万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事

截至本期债券发行前,发行人董事会成员基本情况如下表所示:

**发行人董事会成员基本情况**

| 姓名 | 性别 | 职务 | 任职时间 |
|---|---|---|---|
| 陈忠平 | 男 | 董事长 | 2021年4月至今 |
| 陈碧容 | 女 | 董事、总经理 | 2018年5月至今 |
| 张飞 | 男 | 董事、副总经理 | 2017年12月至今 |
| 邓兵 | 男 | 董事 | 2017年11月至今 |

发行人各董事会成员简历如下:

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,重庆市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管理中心党组成员、副主任,重庆市长寿区公共民生工程建设管理事务中心党组副书记、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。

陈碧容女士,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,现任重庆市长寿北部新城开发投资有限公司总经理,重庆长寿开发投资(集团)有限公司总经理、董事兼总经理。

张飞先生,硕士学历,中共党员。历任广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院重庆分院任路桥工程师、重庆市长寿区政府投资项目评审中心工程师、重庆市长寿区政府投资项目评审中心综合科科长、重庆市长寿区政府投资项目评审中心副主任,现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司董事兼副经理。

邓兵先生,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。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司审计内控部经理、公司董事。

根据发行人公司章程规定董事会成员为5人,现实际任命5人。公司董事任命符合公司章程要求。

(二)监事

截至本期债券发行前,发行人监事会成员基本情况如下表所示:

**发行人监事会成员基本情况**

| 姓名 | 性别 | 职务 | 任职时间 |
|---|---|---|---|
| 但唐勇 | 男 | 监事会主席 | 2018年5月至今 |
| 文雯 | 女 | 职工监事 | 2018年5月至今 |
| 高鹰 | 男 | 职工监事 | 2018年5月至今 |
| 殷强 | 男 | 职工监事 | 2018年5月至今 |
| 操欣芮 | 女 | 职工监事 | 2018年5月至今 |

发行人各监事会成员简历如下:

但唐勇先生,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。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司监事会主席。

文雯女士,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。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司职工监事。

高鹰先生,本科学历。毕业后即在重庆长寿开发投资(集团)有限公司审计内控部工作。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司职工监事。

殷强先生,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。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司职工监事。

操欣芮女士,研究生学历。曾在重庆市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。现任重庆长寿开发投资(集团)有限公司职工监事。

(三)高级管理人员

发行人设总经理1名,副总经理2名。截至本期债券发行前,发行人高级管理人员基本情况如下表所示:

**发行人高级管理人员基本情况**

| 姓名 | 性别 | 职务 | 任期起止日期 |
|---|---|---|---|
| 陈碧容 | 女 | 董事、总经理 | 2018年5月至今 |
| 李西彬 | 男 | 董事、副总经理 | 2013年6月至今 |
| 张飞 | 男 | 董事、副总经理 | 2017年12月至今 |

发行人高级管理人员简历如下:

陈碧容女士,本科学历,中共党员。详细简历见“(一)董事”部分。

李西彬先生,本科学历,中共党员。详细简历见“(一)董事”部分。

张飞先生,硕士学历,中共党员。详细简历见“(一)董事”部分。

发行人的高级管理人员均具备相应的任职主体资格,其设置符合《公司法》等相关法律法规,以及《公司章程》的规定。

八、发行人业务情况

发行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、销售以及保障房开发、销售等业务,土地整治销售、工程建设及保障房开发业务是发行人营业收入的主要来源。

1、主营业务收入分析

发行人最近三年分别实现主营业务收入144,756.16万元、162,643.35万元和192,974.45万元。总体来看,收入规模保持稳定上涨的态势。

发行人最近三年主要业务收入构成情况如下表所示:

**发行人2018-2020年度主要业务收入构成情况**

单位:万元,%

| 项目 | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地整治销售 | 47,621.01 | 24.68 | 42,338.77 | 26.03 | 65,379.65 | 45.17 |
| 工程建设收入 | 60,316.93 | 31.26 | 25,093.78 | 15.43 | 23,836.34 | 16.47 |
| 保障房开发收入 | 7,080.71 | 3.67 | 17,075.65 | 10.50 | 4,704.60 | 3.25 |
| 建筑材料销售收入 | 65,903.07 | 34.15 | 66,824.36 | 41.09 | 41,446.91 | 28.63 |
| 其他 | 12,052.73 | 6.25 | 11,310.78 | 6.95 | 9,388.66 | 6.49 |
| 合计 | 192,974.45 | 100.00 | 162,643.35 | 100.00 | 144,756.16 | 100.00 |

(1)土地整治销售收入

发行人的土地整治销售业务由公司本部和子公司北城公司负责运营。2018年度、2019年度和2020年度土地整治销售的营业收入分别为65,379.65万元、42,338.77万元和47,621.01万元占比分别为45.17%、26.03%和24.68%,为公司的最重要收入来源,是发行人的核心业务板块之一。受期间土地开发投资完成情况、出让节奏及出让地块具体区位、性质、用途等因素综合影响,发行人土地整理与开发业务板块实现的营业收入表现出一定的波动性。

(2)工程建设收入

发行人的工程建设业务由公司本部和子公司北城公司负责运营。发行人最近三年城市基础设施工程业务分别实现营业收入23,836.34万元、25,093.78万元和60,316.93万元,对同期营业收入的贡献分别为16.47%、15.43%和31.26%。根据发行人会计政策,其依据代建协议和期间工程结算成本加成一定的利润确认收入。近年来,随着长寿区基础设施建设的大力发展,发行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,相应带动城市基础设施业务结算收入逐年增长。

(3)保障房开发收入

发行人的房地产开发业务由全资子公司恒居公司和乐至公司负责运营。2018年度、2019年度和2020年度保障房开发收入分别实现营业收入4,704.60万元、17,075.65万元和7,080.71万元,对同期营业收入的贡献分别为3.25%、10.50%和3.67%。发行人保障房开发业务由乐至和恒居公司实施,乐至公司和恒居公司由区政府组建成立,承担长寿区内保障房开发建设任务,分别具有房地产开发二级资质和三级资质。公司保障房项目位于长寿区凤城、晏家、江南、渡舟、新市、长寿湖等街镇及北部新城区域内。保障房销售收入受长寿区棚户区改造、拆迁等工作进展的影响。目前发行人保障房项目均已完工,无在建和拟建保障房项目。

(4)建筑材料销售

2018年度、2019年度和2020年度,发行人建筑材料销售收入为41,446.91万元、66,824.36万元和65,903.07万元,占营业收入比重为28.63%、41.09%和34.15%。发行人2018年股权整合,新划入子公司重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司开展建筑材料销售业务,目前该业务全部由该子公司负责,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,根据需方订单组织货源,待需求方支付完货款后,货物权转移给需方。

2、主营业务成本分析

2018年度、2019年度和2020年度,发行人分别发生营业成本51,165.20万元、86,771.75万元和127,531.24万元。总体来看,发行人营业成本变动趋势与营业收入基本一致,两者之间的匹配程度较高。

发行人最近三年营业成本构成情况如下表所示:

**发行人2018-2020年度主要业务成本情况**

单位:万元,%

| 项目 | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地整治销售成本 | 27,414.42 | 21.50 | 33,207.49 | 28.35 | 39,285.73 | 45.27 |
| 工程建设成本 | 26,699.69 | 20.94 | 749.73 | 0.64 | 0.00 | 0.00 |
| 保障房开发成本 | 6,841.94 | 5.36 | 16,238.43 | 13.86 | 4,469.37 | 5.15 |
| 建筑材料销售成本 | 65,508.54 | 51.37 | 66,599.11 | 56.85 | 41,390.96 | 47.70 |
| 其他成本 | 1,066.65 | 0.84 | 356.76 | 0.30 | 1,625.69 | 1.87 |
| 合计 | 127,531.24 | 100.00 | 117,151.52 | 100 | 86,771.75 | 100 |

2018年度、2019年度和2020年度,土地整理与开发业务分别结算营业成本39,285.73万元、33,207.49万元和27,414.42万元,占同期营业成本的比例分别为45.27%、28.35%和21.50%。土地整理与开发业务其结算成本受当年出让地块具体区位、前期拆迁成本、配套基础设施建设规模与标准等多种因素综合影响,因此表现出一定的波动性。

发行人最近三年工程建设成本业务分别结算营业成本0万元、749.73万元和26,699.69万元,占同期营业成本的比例分别为0%、0.64%和20.94%。2017年3月25日,重庆市长寿区城市开发管理服务中心下发《关于明确重庆长寿开发投资(集团)有限公司以委托代建收益作为营业收入有关事宜的通知》(城市开发中心文[2017]4号),根据此文2017年以后发行人委托代建项目在总体竣工后开始进行结算,项目支付总金额包括工程建设资金、工程建设资金融资支出及代建收益三部分,其中前两者为代建投资成本,项目竣工结算后,将此部分成本直接交付城市开发管理中心,不作为公司营业成本,明确公司按代建收益部分对应金额确认营业收入。

发行人最近三年房地产开发分别结算营业成本4,469.37万元、16,238.43万元和6,841.94万元,占同期营业成本的比例分别为5.15%、13.86%和5.36%。

发行人最近三年建筑材料销售分别结算营业成本41,390.96万元、66,599.11万元和65,508.54万元,占同期营业成本的比例分别为47.70%、56.85%和51.37%。

3、主营业务毛利润和毛利率分析

2018年度、2019年度和2020年度,发行人分别实现营业毛利润57,984.41万元、45,491.84万元和65,443.21万元同期综合毛利率分别为40.06%、27.97%和33.91%。2018-2020年度,主要业务毛利率呈下降趋势,主要是因为2018年开始,发行人开展了建筑材料销售业务,由于建筑材料成本较高,导致但该业务毛利率较低。

**发行人最近三年主要业务毛利润构成情况**

单位:万元,%

| 项目 | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地整治销售 | 20,206.59 | 24.68 | 9,131.28 | 26.03 | 26,093.92 | 45.00 |
| 工程建设 | 33,617.24 | 31.26 | 24,344.05 | 15.43 | 23,836.34 | 41.11 |
| 保障房开发 | 238.78 | 3.67 | 837.22 | 10.50 | 235.23 | 0.41 |
| 建筑材料销售 | 394.53 | 34.15 | 225.26 | 41.09 | 55.95 | 0.10 |
| 其他 | 10,986.08 | 6.24 | 10,954.02 | 6.95 | 7,762.97 | 13.39 |
| 合计 | 38,181.29 | 100.00 | 45,491.84 | 100.00 | 57,984.41 | 100.00 |

**发行人最近三年主要业务毛利率情况**

单位:%

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| 土地整治销售 | 42.43 | 21.57 | 39.91 |
| 工程建设 | 55.73 | 97.01 | 100.00 |
| 保障房开发 | 3.37 | 4.90 | 5.00 |
| 建筑材料销售 | 0.60 | 0.34 | 0.13 |
| 其他 | 91.15 | 96.85 | 82.68 |
| 主要业务毛利率 | 33.91 | 27.97 | 40.06 |

发行人最近三年土地整治销售业务分别实现毛利润26,093.92万元、9,131.28万元和20,206.59万元,同期其实现的毛利率分别为39.91%、21.57%和42.43%。土地整理与开发业务受当年出让地块所处区位、用地性质、前期开发成本、结算金额等因素综合影响,其毛利率有一定波动。

发行人最近三年工程建设业务分别实现毛利润23,836.34万元、24,344.05万元和33,617.24万元,同期其实现的毛利率分别为100%、97.01%和55.73%。2018年度和2019年度,发行人工程建设业务毛利率比较稳定,主要是根据《城市开发中心文[2017]4号》,项目竣工结算后,公司仅按代建收益部分对应金额确认营业收入,代建成本不作为公司营业成本,故业务毛利率约为100%。2020年度工程建设业务毛利率较2019年减少42.55%,主要是因为该年度子公司商贸物流的工程业务确认了较多收入,导致工程业务整体收入及毛利水平发生较大变化。

发行人最近三年保障房开发业务分别实现毛利润235.23万元、837.22万元和238.78万元,同期实现的毛利率分别为5.00%、4.90%和3.37%。该项业务利润率基本稳定。

发行人最近三年建筑材料销售业务分别实现毛利润55.95万元、225.26万元和394.53万元,同期其实现的毛利率分别为0.13%、0.34%和0.60%。该项业务利润率基本稳定。

九、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

公司报告期内严格按照《公司法》、其他国家法律法规和《公司章程》的规定开展经营活动。报告期内,公司不存在重大违法违规行为,也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

## 第五条 发行人财务情况

一、财务报告及相关资料

本募集说明书摘要中的财务数据来源于下述经审计的财务报告,投资者在阅读下列财务报表信息时,应当参照发行人相关财务报告。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2018年合并及母公司财务报表,并出具了亚会B审字(20191220)号审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2019年合并及母公司财务报表,并出具了亚会A审字(20200986)号审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2020年合并及母公司财务报表,并出具了亚会审字(2021)第01110116号。以下数据指标如未经特别说明,均引自合并报表数据。

二、发行人财务报表编制情况

发行人2018年、2019年和2020年财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”)基础进行编制。

三、发行人合并范围变化情况

(一)2018年合并报表范围变化情况

2018年,纳入合并报表的子公司共6家,与2017年末相比减少2家,其子公司重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司和重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司无偿划转至重庆盈地实业有限公司,本期不再纳入合并范围。同时新增5家。

**发行人2018年并表公司情况表**

单位:万元

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 | 注册资本 | 与本公司的关系 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 重庆市恒居置业发展有限公司 | 100% | 5,100.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 2 | 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司 | 100% | 50,000.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 3 | 重庆乐至置业发展有限公司 | 99.89% | 51,173.14 | 一级子公司 | 划入 |
| 4 | 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 | 100% | 10,000.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 5 | 重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 99.97% | 300,000.00 | 一级子公司 | 新设 |
| 6 | 重庆市长寿区住宅建筑公司 | 100% | 203.69 | 一级子公司 | 划入 |

(二)2019年合并报表范围变化情况

2019年,纳入合并报表的子公司共7家,与2018年末相比新增重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司。

**发行人2019年并表公司情况表**

单位:万元

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 | 注册资本 | 与本公司的关系 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 重庆市恒居置业发展有限公司 | 100% | 5,100.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 2 | 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司 | 100% | 50,000.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 3 | 重庆乐至置业发展有限公司 | 99.89% | 51,173.14 | 一级子公司 | 划入 |
| 4 | 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 | 100% | 10,000.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 5 | 重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 99.97% | 300,000.00 | 一级子公司 | 新设 |
| 6 | 重庆市长寿区住宅建筑公司 | 100% | 533.00 | 一级子公司 | 划入 |
| 7 | 重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司 | 100.00% | 20,000.00 | 一级子公司 | 划入 |

(三)2020年合并报表范围变化情况

2020年度,纳入合并报表的子公司共11家,与2019年末相比新增重庆长美生态园林绿化有限公司、重庆文和建设集团有限公司、重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司和重庆寿山寿水健康养老服务有限公司。

**发行人2020年度并表公司情况表**

单位:万元

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 注册资本 | 与本公司的关系 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 重庆市恒居置业发展有限公司 | 100.00 | 5,100.00 | 一级子公司 |
| 2 | 重庆市长寿北部新城开发投资有限公司 | 100.00 | 50,000.00 | 一级子公司 |
| 3 | 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 | 100.00 | 10,000.00 | 一级子公司 |
| 4 | 重庆乐至置业发展有限公司 | 78.50 | 51,173.14 | 一级子公司 |
| 5 | 重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 99.97 | 300,000.00 | 一级子公司 |
| 6 | 重庆市长寿区住宅建筑公司 | 100.00 | 533.00 | 一级子公司 |
| 7 | 重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司 | 100.00 | 20,000.00 | 一级子公司 |
| 8 | 重庆长美生态园林绿化有限公司 | 40.00 | 3,000.00 | 一级子公司 |
| 9 | 重庆文和建设集团有限公司 | 40.00 | 12,000.00 | 一级子公司 |
| 10 | 重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司 | 100.00 | 800.00 | 一级子公司 |
| 11 | 重庆寿山寿水健康养老服务有限公司 | 51.00 | 1,000.00 | 一级子公司 |

四、发行人近三年财务报表

(一)发行人最近三年末合并资产负债表

单位:万元

| 项目 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 493,489.70 | 182,793.09 | 89,898.49 |
| 应收账款 | 34,265.29 | 3,201.47 | 3,387.91 |
| 预付款项 | 15,158.60 | 1,473.03 | 21,433.22 |
| 其他应收款 | 163,750.83 | 94,421.29 | 56,696.88 |
| 存货 | 4,406,514.58 | 4,160,044.68 | 3,702,202.87 |
| 其他流动资产 | 6,802.86 | 4,889.13 | 1,429.55 |
| 流动资产合计 | 5,119,981.87 | 4,446,822.69 | 3,875,048.92 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | 25,584.33 | 27,142.20 | 12,460.00 |
| 长期股权投资 | 21,058.36 | 2,352.18 | – |
| 投资性房地产 | 404,656.06 | 163,719.30 | 44,799.60 |
| 固定资产 | 74,988.11 | 77,907.16 | 85,998.38 |
| 在建工程 | 5,909.68 | 5,827.77 | 1,719.58 |
| 无形资产 | 59,531.72 | 58,563.17 | 11.05 |
| 长期待摊费用 | 8.93 | 956.73 | 1,625.71 |
| 递延所得税资产 | 215.58 | 233.00 | 195.07 |
| 其他非流动资产 | 14,182.95 | 16,200.90 | 81.81 |
| 非流动资产合计 | 606,135.72 | 352,902.41 | 146,891.21 |
| 资产总计 | 5,726,117.59 | 4,799,725.10 | 4,021,940.13 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 86,995.00 | 69,500.00 | 43,000.00 |
| 应付票据 | 28,092.80 | 23,911.00 | 200.00 |
| 应付账款 | 6,575.31 | 4,187.39 | 3,889.49 |
| 预收账款 | 150,117.46 | 176,135.76 | 50,896.30 |
| 应付职工薪酬 | 50.12 | 6.59 | 0.76 |
| 应交税费 | 57,602.61 | 46,532.20 | 46,520.89 |
| 其他应付款 | 157,497.40 | 184,358.70 | 128,175.50 |
| 一年内到期的非流动负债 | 598,987.77 | 513,769.08 | 542,953.61 |
| 其他流动负债 | 264,000.00 | 87,390.00 | 0.00 |
| 流动负债合计 | 1,349,918.47 | 1,105,790.71 | 815,636.55 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 594,914.64 | 620,011.21 | 538,221.17 |
| 应付债券 | 867,775.76 | 721,931.39 | 348,456.24 |
| 长期应付款 | 366,942.31 | 169,574.74 | 272,928.03 |
| 递延所得税负债 | 57,189.90 | 14,085.32 | – |
| 非流动负债合计 | 1,886,822.62 | 1,525,602.66 | 1,159,605.44 |
| 负债合计 | 3,236,741.09 | 2,631,393.37 | 1,975,241.99 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | |
| 实收资本(或股本) | 78,000.00 | 78,000.00 | 78,000.00 |
| 资本公积 | 1,837,697.58 | 1,700,212.96 | 1,697,796.28 |
| 其他综合收益 | 208,796.90 | 76,824.86 | – |
| 盈余公积 | 31,258.23 | 31,258.23 | 23,949.90 |
| 未分配利润 | 325,415.52 | 284,924.99 | 245,567.40 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,481,168.23 | 2,166,944.13 | 2,045,313.58 |
| 少数股东权益 | 8,208.28 | 1,387.60 | 1,384.56 |
| 所有者权益合计 | 2,489,376.51 | 2,168,331.73 | 2,046,698.14 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,726,117.59 | 4,799,725.10 | 4,021,940.13 |

(二)发行人最近三年合并利润表

单位:万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 192,974.45 | 162,643.35 | 144,756.16 |
| 其中:营业收入 | 192,974.45 | 162,643.35 | 144,756.16 |
| 二、营业总成本 | 151,794.21 | 134,272.37 | 98,816.98 |
| 营业成本 | 127,531.24 | 117,151.51 | 86,771.75 |
| 税金及附加 | 3,809.07 | 4,453.65 | 1,106.92 |
| 销售费用 | 192.17 | 268.42 | 10.16 |
| 管理费用 | 11,185.46 | 7,597.71 | 5,070.28 |
| 财务费用 | 9,076.26 | 4,801.07 | 5,857.87 |
| 加:其他收益 | 7,416.55 | 17,502.90 | 2,380.86 |
| 投资收益(损失以“－”号填列) | 918.23 | 743.04 | 969.95 |
| 公允价值变动收益(损失以“－”号填列) | 4,083.17 | – | – |
| 资产减值损失(损失以“－”号填列) | 67.48 | -60.94 | -22.79 |
| 资产处置收益(损失以“－”号填列) | -680.53 | – | 655.46 |
| 三、营业利润 | 52,985.14 | 46,555.98 | 49,922.66 |
| 加:营业外收入 | 71.12 | 608.32 | 4.98 |
| 减:营业外支出 | 444.55 | 244.36 | 2,044.61 |
| 四、利润总额 | 52,611.71 | 46,919.94 | 47,883.03 |
| 减:所得税费用 | 7,782.02 | 5,986.80 | 8,367.22 |
| 五、净利润 | 44,829.69 | 40,933.14 | 39,515.81 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 44,767.43 | 40,928.65 | 39,514.65 |
| 少数股东损益 | 62.26 | 4.49 | 1.16 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 132,104.31 | 13,199.50 | – |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 131,972.04 | 13,199.50 | – |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 132.26 | – | – |
| 七、综合收益总额 | 176,934.00 | 54,132.64 | 39,515.81 |
| 归属于母公司的综合收益总额 | 176,739.47 | 54,128.15 | 39,514.65 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 194.52 | 4.49 | 1.16 |

(三)发行人最近三年合并现金流量表

单位:万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018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 | 165,623.97 | 224,844.66 | 159,962.94 |
| 收到其他与经营活动有关现金 | 24,507.79 | 73,393.50 | 21,852.76 |
| 经营活动现金流入小计 | 190,131.76 | 298,238.16 | 181,815.70 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 135,984.81 | 161,403.53 | 94,245.87 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,956.20 | 5,040.33 | 3,325.82 |
| 支付的各项税费 | 8,174.11 | 13,761.19 | 18,201.46 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 13,750.61 | 44,191.04 | 27,570.27 |
| 经营活动现金流出小计 | 162,865.73 | 224,396.10 | 143,343.42 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 27,266.03 | 73,842.07 | 38,472.28 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | 2,160.00 | 0.00 | 0.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 373.83 | 741.43 | 697.78 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 63.93 | 0.00 | 1.37 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 5.82 | 2,414.30 | 69,981.47 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,603.57 | 3,155.73 | 70,680.62 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 213,206.46 | 417,537.92 | 102,728.11 |
| 投资所支付的现金 | 852.80 | 161.00 | 6,300.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | – | 14,821.20 | – |
| 投资活动现金流出小计 | 214,059.26 | 432,520.12 | 109,028.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | −211,455.69 | −429,364.40 | −38,347.49 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 137,995.40 | 110,700.49 | 34,888.66 |
| 取得借款收到的现金 | 885,155.43 | 1,003,634.92 | 242,315.82 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 308,532.24 | 137,410.62 | 38,345.05 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,331,683.07 | 1,251,746.03 | 315,549.53 |
| 偿还债务支付的现金 | 494,658.09 | 594,864.50 | 71,039.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 118,520.02 | 89,562.32 | 81,460.44 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 240,118.70 | 105,202.27 | 197,660.21 |
| 筹资活动现金流出小计 | 853,296.81 | 789,629.09 | 350,159.66 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 478,386.27 | 462,116.94 | −34,610.12 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | – | 0.00 | 0.00 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 294,196.61 | 106,594.61 | −34,485.34 |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | 165,293.09 | 58,698.49 | 93,183.83 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 459,489.70 | 165,293.09 | 58,698.49 |

(四)发行人最近三年末母公司资产负债表

单位:万元

| 项目 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 390,856.71 | 85,439.77 | 52,257.92 |
| 应收账款 | 602.51 | 112.61 | 708.28 |
| 预付款项 | 44.88 | 45.68 | 16,150.99 |
| 其他应收款 | 530,879.39 | 454,936.21 | 284,220.73 |
| 存货 | 2,460,656.67 | 2,271,481.37 | 1,893,668.89 |
| 其他流动资产 | 5,853.98 | 4,824.03 | 1,429.45 |
| 流动资产合计 | 3,388,894.14 | 2,816,839.67 | 2,248,436.25 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | 24,570.53 | 26,681.20 | 11,860.00 |
| 长期股权投资 | 1,001,682.40 | 925,214.50 | 932,636.90 |
| 投资性房地产 | 180,904.46 | 154,383.90 | 40,282.75 |
| 固定资产 | 12,410.35 | 12,799.89 | 13,171.64 |
| 在建工程 | 5,909.68 | 5,827.77 | 1,719.58 |
| 无形资产 | 46.66 | – | – |
| 长期待摊费用 | – | 907.34 | 1,529.51 |
| 递延所得税资产 | 12.75 | 11.93 | 45.96 |
| 非流动资产合计 | 1,225,536.84 | 1,125,826.53 | 1,001,246.34 |
| 资产总计 | 4,614,430.97 | 3,942,666.20 | 3,249,682.59 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 50,000.00 | 69,500.00 | 43,000.00 |
| 应付账款 | 172.82 | 87.25 | 19.50 |
| 预收款项 | 133,199.41 | 176,846.99 | 31,633.60 |
| 应付职工薪酬 | 8.64 | 5.10 | – |
| 应交税费 | 40,992.66 | 33,261.29 | 37,706.21 |
| 其他应付款 | 61,145.09 | 43,994.29 | 55,055.24 |
| 一年内到期的非流动负债 | 337,555.23 | 348,383.41 | 369,583.31 |
| 其他流动负债 | 264,000.00 | 87,390.00 | – |
| 流动负债合计 | 887,073.86 | 759,468.32 | 536,997.87 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 337,994.64 | 340,031.21 | 243,601.17 |
| 应付债券 | 847,798.26 | 721,931.39 | 348,456.24 |
| 长期应付款 | 254,409.54 | 27,359.94 | 126,075.37 |
| 递延所得税负债 | 15,193.34 | 12,964.72 | 0.00 |
| 非流动负债合计 | 1,455,395.79 | 1,102,287.26 | 718,132.79 |
| 负债合计 | 2,342,469.65 | 1,861,755.58 | 1,255,130.66 |
| 所有者权益(或股东权益): | | | |
| 实收资本(或股本) | 78,000.00 | 78,000.00 | 78,000.00 |
| 资本公积 | 1,781,784.02 | 1,645,365.77 | 1,662,788.17 |
| 其他综合收益 | 85,330.28 | 73,466.77 | – |
| 盈余公积 | 32,679.59 | 28,402.70 | 25,371.27 |
| 未分配利润 | 294,167.44 | 255,675.38 | 228,392.50 |
| 所有者权益(或股东权益)合计 | 2,271,961.33 | 2,080,910.62 | 1,994,551.94 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | 4,614,430.97 | 3,942,666.20 | 3,249,682.59 |

(五)发行人最近三年度母公司利润表

单位:万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 70,157.37 | 39,281.37 | 60,718.38 |
| 减:营业成本 | 19,674.83 | 8,105.23 | 16,017.50 |
| 税金及附加 | 1,687.97 | 2,553.31 | 742.21 |
| 销售费用 | – | – | – |
| 管理费用 | 2,082.76 | 2,406.36 | 2,375.69 |
| 财务费用 | 6,730.00 | 4,890.71 | 4,492.82 |
| 加:其他收益 | 7,115.00 | 10,033.00 | – |
| 投资收益(损失以“－”号填列) | 909.51 | 739.71 | 697.78 |
| 公允价值变动收益(损失以“－”号填列) | 900.37 | – | – |
| 资产减值损失(损失以“－”号填列) | -5.53 | 226.93 | 112.78 |
| 资产处置收益(损失以“－”号填列) | 4.53 | – | 655.50 |
| 二、营业利润 | 48,905.70 | 32,325.40 | 38,556.20 |
| 加:营业外收入 | 0.00 | 2.89 | 0.31 |
| 减:营业外支出 | 0.25 | 132.96 | 1959.86 |
| 三、利润总额 | 48,905.44 | 32,195.34 | 36,596.64 |
| 减:所得税费用 | 6,136.49 | 3,005.59 | 5,696.85 |
| 四、净利润 | 42,768.96 | 29,189.74 | 30,899.79 |

(六)发行人最近三年母公司现金流量表

单位:万元

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018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 | 63,158.52 | 126,620.96 | 83,279.50 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 20,260.39 | 37,275.49 | 34,099.38 |
| 经营活动现金流入小计 | 83,418.92 | 163,896.46 | 117,378.88 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 32,314.41 | 55,016.82 | 16,249.36 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,598.39 | 1,701.97 | 1,583.63 |
| 支付的各项税费 | 3,358.91 | 8,493.95 | 13,702.79 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 68,131.94 | 48,435.06 | 27,223.28 |
| 经营活动现金流出小计 | 105,403.65 | 113,647.80 | 58,759.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | −21,984.74 | 50,248.65 | 58,619.81 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,860.00 | – | – |
| 取得投资收益收到的现金 | 365.11 | 738.10 | 697.78 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 28.53 | – | 1.37 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,253.64 | 738.10 | 699.14 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 144,725.32 | 279,540.27 | 29,704.80 |
| 投资支付的现金 | 55,790.00 | 17,251.50 | 70,300.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | – | 14,821.20 | – |
| 投资活动现金流出小计 | 200,515.32 | 311,612.97 | 100,004.80 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | −198,261.68 | −310,874.87 | −99,305.66 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 132,457.53 | 67,128.49 | – |
| 取得借款收到的现金 | 655,065.43 | 939,534.92 | 162,315.82 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 484,000.00 | 47,500.00 | 15,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,271,522.96 | 1,054,163.41 | 177,315.82 |
| 偿还债务支付的现金 | 400,603.09 | 490,724.50 | 42,624.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 95,725.49 | 67,043.19 | 64,334.23 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 252,531.03 | 176,587.65 | 36,659.52 |
| 筹资活动现金流出小计 | 748,859.61 | 734,355.34 | 143,617.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 522,663.35 | 319,808.06 | 33,698.08 |
| 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 | 302,416.94 | 59,181.85 | −6,987.77 |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | 85,439.77 | 26,257.92 | 33,245.70 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 387,856.71 | 85,439.77 | 26,257.92 |

(七)发行人主要财务指标

| 项目 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|---|
| 流动比率(倍) | 3.79 | 4.02 | 4.75 |
| 速动比率(倍) | 0.53 | 0.26 | 0.21 |
| 资产负债率(%) | 56.53 | 54.82 | 49.11 |
| 总资产周转率(次) | 0.04 | 0.04 | 0.04 |
| 应收账款周转率(次) | 10.30 | 49.37 | 72.21 |
| 存货周转率(次) | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| 毛利率(%) | 33.91 | 27.97 | 40.06 |
| 净利润率(%) | 23.23 | 25.17 | 27.30 |
| 净资产收益率(%) | 2.05 | 1.98 | 2.01 |
| EBITDA全部债务比(%) | 2.41 | 2.56 | 3.29 |
| EBITDA利息保障倍数(倍) | 0.54 | 0.53 | 0.56 |
| 贷款偿还率(%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率(%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

## 第六条 发行人信用情况

一、信用评级报告内容概要以及跟踪评级安排

(一)评级观点

东方金诚认为,近年来重庆市长寿区地区经济保持较快增长,经济总量在重庆市下辖区、县中处于中上游水平,经济实力较强;重庆长寿开发投资(集团)有限公司(以下简称“长寿开投”或“公司”),主要从事长寿区的基础设施建设、土地开发整理及保障房开发等,业务具有很强的区域专营性;2018年6月资产重组后,公司在长寿区基础设施建设领域的地位及综合财务实力得到明显提升;作为长寿区最重要的基础设施建设主体,公司在财政补贴、债务置换、资金注入和资产划拨等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

同时,东方金诚也关注到,公司营业收入和毛利润对土地开发整理业务的依赖较大,易受房地产市场及土地出让计划等因素影响而出现明显波动;公司在建及拟建项目投资规模较大,面临较大的资本支出压力;公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,资产流动性较差;公司筹资前现金流持续净流出,资金来源主要依赖于筹资活动。

东方金诚评定公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的评估和分析,东方金诚评定本期公司债券的信用等级为AA+,该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障,本期债券到期不能偿还的风险很低。

(二)正面因素

近年来重庆市长寿区地区经济保持较快增长,经济总量在重庆市下辖区、县中处于中上游水平,经济实力较强;公司主要从事长寿区的基础设施建设、土地开发整理及保障房开发等,业务具有很强的区域专营性; 2018年6月资产重组后,公司在长寿区基础设施建设领域的地位及综合财务实力得到明显提升;作为长寿区最重要的基础设施建设主体,公司在财政补贴、债务置换、资金注入和资产划拨等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

(三)关注

公司营业收入和毛利润对土地开发整理业务的依赖较大,易受房地产市场及土地出让计划等因素影响而出现明显波动;公司在建及拟建项目投资规模较大,面临较大的资本支出压力;公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高,资产流动性较差;公司筹资前现金流持续净流出,资金来源主要依赖于筹资活动。

(四)跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)的评级业务管理制度,东方金诚将在“2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券”的存续期内密切关注重庆长寿开发投资(集团)有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间,东方金诚将向重庆长寿开发投资(集团)有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查,重庆长寿开发投资(集团)有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如重庆长寿开发投资(集团)有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将依据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人最近三年主体评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司于2017年7月对发行人进行了首次评级,认定发行人主体评级为AA。

东方金诚国际信用评估有限公司于2018年12月对发行人进行了评级,认定发行人主体评级为AA+。主要是考虑到发行人在2018年6月资产重组后,在长寿区基础设施建设领域的地位及综合财务实力得到明显提升。

公司2019年由东方金诚国际信用评估有限公司于2019年10月16日给出主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定,体现发行人区域专营性很强,得到实际控制人及相关各方大力指出,公司偿付能力强,违约风险很低。

公司2020年由东方金诚国际信用评估有限公司于2020年7月14日给出主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定,体现发行人区域专营性很强,得到股东及相关各方大力指出,公司偿付能力强,违约风险很低。

公司2021年由东方金诚国际信用评估有限公司于2021年4月14日给出主体长期信用等级为AA+,同时对评级展望为稳定,体现了发行人业务区域专营性很强,得到了股东及相关各方的有力支持, 综合偿债能力强,违约风险极低。

三、发行人的资信情况

(一)发行人获得主要银行的授信情况

截至2020年末,公司获得主要贷款银行的授信额度为1,934,050.00万元,其中已使用授信额度为1,351,601.00万元,尚未使用授信额度为582,450.00万元。

**发行人2020年末主要银行授信情况**

单位:万元

| 序号 | 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国农业发展银行 | 86,850.00 | 32,700.00 | 54,150.00 |
| 2 | 大连银行 | 70,000.00 | 70,000.00 | – |
| 3 | 中国工商银行 | 75,000.00 | 75,001.00 | – |
| 4 | 重庆银行 | 330,000.00 | 315,000.00 | 15,000.00 |
| 5 | 渤海银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | – |
| 6 | 中信银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | – |
| 7 | 厦门国际银行 | 31,000.00 | 28,100.00 | 2,900.00 |
| 8 | 华夏银行 | 40,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 9 | 光大银行 | 115,000.00 | 15,000.00 | 100,000.00 |
| 10 | 交通银行 | 110,000.00 | 80,000.00 | 30,000.00 |
| 11 | 广发银行 | 68,000.00 | 18,000.00 | 50,000.00 |
| 12 | 民生银行 | 40,000.00 | 40,000.00 | – |
| 13 | 厦门银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | – |
| 14 | 重庆农商行 | 575,200.00 | 352,200.00 | 223,000.00 |
| 15 | 集友银行 | 8,000.00 | 7,600.00 | 400.00 |
| 16 | 浙商银行 | 25,000.00 | 24,000.00 | 1,000.00 |
| 17 | 中国农业银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | – |
| 18 | 招商银行 | 100,000.00 | 100,000.00 | – |
| 19 | 建设银行 | 70,000.00 | 44,000.00 | 26,000.00 |
| 20 | 邮储银行 | 30,000.00 | – | 30,000.00 |
| 21 | 成都银行 | 60,000.00 | 30,000.00 | 30,000.00 |
| 22 | 恒丰银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | – |
| 合计 | | 1,934,050.00 | 1,351,601.00 | 582,450.00 |

(二)发行人与主要客户业务往来的资信情况

最近三年,发行人与主要客户及供应商发生业务往来时,均遵守合同约定,未曾出现严重违约的情况。

(三)报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日,发行人及其子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿还情况如下表所示:

| 序号 | 债券简称 | 发行日 | 发行规模(亿) | 当前余额(亿) | 期限(年) | 票面利率(%) | 偿还情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16长开01 | 2016/7/14 | 15 | 15 | 5 | 6.3 | 正常 |
| 2 | 17长开01 | 2017/4/25 | 15 | 15 | 5 | 6.3 | 正常 |
| 3 | 19长开02 | 2019/5/22 | 14 | 14 | 5 | 6.5 | 正常 |
| 4 | 19长开01 | 2019/5/22 | 4 | 4 | 3 | 6.3 | 正常 |
| 5 | 19长开03 | 2019/8/6 | 9.36 | 9.36 | 3 | 6.6 | 正常 |
| 6 | 19长开06 | 2019/11/12 | 9.54 | 9.54 | 5 | 7 | 正常 |
| 7 | 19长开05 | 2019/11/12 | 5.54 | 5.54 | 3 | 6.7 | 正常 |
| 8 | 20长开01 | 2020/3/2 | 7.56 | 7.56 | 5 | 6.5 | 正常 |
| 9 | 20长寿开投MTN001 | 2020/7/24 | 5 | 5 | 5 | 5.75 | 正常 |
| 10 | 20长寿G2 | 2020/9/22 | 20 | 20 | 5 | 5.77 | 正常 |
| 11 | 20长寿开投PPN001 | 2020/10/14 | 6 | 6 | 5 | 6.5 | 正常 |
| 12 | 20长寿开投SCP003 | 2020/10/22 | 5 | 5 | 0.74 | 3.47 | 正常 |
| 13 | 20长寿开投SCP004 | 2020/11/18 | 5 | 5 | 0.74 | 4.25 | 正常 |
| 14 | 20长寿商 | 2020/12/30 | 2 | 2 | 2 | 7.73 | 正常 |
| 15 | 21长寿D1 | 2021/3/11 | 3.8 | 3.8 | 1 | 6 | 正常 |
| 16 | 21长寿开投PPN001 | 2021/4/19 | 10 | 10 | 3 | 6.9 | 正常 |
| 17 | 21长寿G1 | 2021/4/23 | 10 | 10 | 5 | 5.86 | 正常 |
| 18 | 21长寿商 | 2021/05/13 | 2.4 | 2.4 | 2 | 8.05 | 正常 |
| 合计 | | | 149.2 | 149.2 | – | – | – |

发行人以上债券本息均按时、足额支付。除上述债券外,发行人报告期内无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、短期融资券或中期票据。发行人发行的上述公司债券,其募集资金使用情况均与募集说明书约定的用途一致。

四、发行人信用记录

发行人近三年信用记录良好,不存在违约情况。

## 第七条 增信情况

本期债券为信用发行,无担保。

## 第八条 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者如果准备购买本次公司债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者,发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任,发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

## 第九条 信息披露安排

一、信息披露安排

(一)信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(2019年修订)、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的规定,指定专人负责信息披露相关事务,并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时,不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(二)信息披露辅导人

债券代理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在日常监测过程中,发现存在对本次债券偿债能力有重大影响的情况的,将及时督促发行人履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的,债券代理人将单独发布受托管理事务临时报告。

(三)信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

二、信息披露内容

(一)定期信息披露

债券上市期间,公司在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内,披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

公司无法按时披露定期报告的,应当于规定的披露截止时间前披露说明文件,说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况。

(二)重大事项披露

债券上市期间,发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项,发行人应当及时披露临时报告,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于:

1、公司生产经营状况发生重大变化;2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;3、公司涉及需要说明的市场传闻;4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组;5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十,发生重大资产无偿划转;6、公司发生重大资产报废;7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结;8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十;9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十,或者转移公司债券清偿义务;10、公司发生重大资产抵押质押,或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况,进行债务重组;12、公司股权、经营权涉及被委托管理;13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更;14、公司丧失对重要子公司的实际控制权;15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭;16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序;17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责;20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动;21、公司涉及重大诉讼、仲裁;22、公司分配股利;23、公司名称变更;24、公司变更财务报告审计机构、债券债券代理人、资信评级机构;25、主体或债券信用评级发生调整,或者债券担保情况发生变更;26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

## 第十条 投资者保护机制

一、偿债计划

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次,【2024】年至【2028】年每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券付息日为【2022】年至【2028】年每年的【6】月【4】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);2、本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管机构办理;上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在有关管理部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明;3、根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

(二)本金的偿付

1、本期债券设置提前偿还条款,在债券存续期的第3年至第7年,每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在【2024】年至【2028】年每年的【6】月【4】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)。每次还本时,本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自其兑付日起不另计利息;2、本期债券未上市部分本金的兑付由债券托管机构办理;上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债保证措施

本期债券偿债保障措施包括发行人良好的经营状况、募投项目良好的经济效益、较为充足的土地使用权资产、政府的有力支持、充足的银行授信和其他偿债保障措施。

(一)自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础。发行人作为长寿区最主要的土地整理与开发、城市基础设施建设主体,拥有良好的经营收益。2018-2020年度,发行人营业收入分别为144,756.16万元、162,643.35万元和192,974.45万元,归属于母公司所有者的净利润分别为39,514.65万元、40,928.65万元和44,767.43万元。按预计本期债券发行10亿元的规模计算,发行人近三年平均净利润能够覆盖一年的利息。

总体来看,发行人主营业务突出,盈利模式明确,发展前景较为看好。随着公司的快速发展,发行人的盈利能力将进一步增强,从而为本期债券本息的偿付奠定坚实的基础。

(二)项目收益测算

本期债券拟60,000.00万元用于募投项目建设,以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。债券存续期内,募投项目预计可共产生运营收入共计 98,653.77 万元,扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为86,362.13万元。本期债券用于募投项目的本金60,000.00万元,按6.50%/年票面利率计算利息为19,500.00万元,本息合计为79,500.00万元,债券存续期内项目净收益对用于募投项目的债券本息的覆盖率为108.63%。债券存续期内收益测算明细如下表所示:

**项目收益测算明细表**

单位:万元

| 年份 | 计算期 | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| 一、项目收入 | -- | -- | 17,163.35 | 17,058.72 | 18,332.01 | 22,946.69 | 23,153.00 | 98,653.77 |
| 1.1停车位出租收入 | | | 4,767.72 | 4,767.72 | 5,136.65 | 6,626.10 | 7,097.44 | 28,395.63 |
| 1.2商业配套收入 | | | 10,097.19 | 9,826.13 | 10,402.14 | 13,277.70 | 12,850.77 | 56,453.93 |
| 1.3广告收入 | | | 1,165.08 | 1,331.52 | 1,497.96 | 1,747.62 | 1,747.62 | 7,489.80 |
| 1.4充电桩服务费收入 | | | 1,133.36 | 1,133.36 | 1,295.27 | 1,295.27 | 1,457.17 | 6,314.42 |
| 二、税金及附加 | -- | -- | 1,752.48 | 1,741.08 | 1,879.88 | 2,382.92 | 2,405.41 | 10,161.76 |
| 三、经营成本 | -- | -- | 400.30 | 399.26 | 411.99 | 458.14 | 460.20 | 2,129.89 |
| 四、净收益 | -- | -- | 15,010.56 | 14,918.39 | 16,040.15 | 20,105.64 | 20,287.39 | 86,362.13 |

(三)股东支持

发行人自成立以来,长寿区政府向发行人多次拨入资本性资金,划转土地使用权等优质资产,不仅增强了公司的资本实力,同时也为公司的未来发展提供了强大支撑。2018-2020年末,发行人分别获得政府补助2,380.86万元、17,502.90万元和7,416.55万元。

在长寿区政府及相关政府机构的支持下,发行人在长寿区从事土地整理开发、城市基础设施建设业务,业务范围覆盖长寿区主城区,长寿北部新区、阳鹤山片区等。随着长区产业升级及城市基础设施的进一步完善,发行人相关业务发展空间广阔,有望充分享受区域建设与发展所带来的巨大红利。

(四)银行授信

公司获得主要贷款银行的授信额度为1,934,050.00万元,其中已使用授信额度为1,351,601.00万元,尚未使用授信额度为582,450.00万元。

三、其他偿债保障制度措施

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券为期限7年,发行总额为10亿元的固定利率债券。本期债券按年付息,设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。本期债券偿付本息的时间安排较为明确,不确定因素较少,有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二)本期债券偿债计划人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作,并制定了详细的本期债券还本付息计划,以避免因人员更迭或财务人员疏忽造成不能按时还本付息的情况。本期债券的专门人员自成立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(三)本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。同时,为确保本期债券按期付息、到期兑付,发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户,在每年利息支付前确保付息资金入账,在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

(四)本期偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益,发行人与本期债券偿债资金专户监管银行签订了《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》,并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成,发行人偿债资金一旦划入偿债账户,仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金;债券存续期的第三年至第七年,发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前10个工作日提取偿债资金存入偿债账户,并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

(五)债权代理人制度

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务,保障本期债券持有人的利益,协助本期债券的顺利发行及兑付,发行人特聘请九州证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,并制定了债券持有人会议规则。约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务,约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施,有效地降低了违约风险,保护了债券持有人利益,为本期债券按期偿付提供有力支持。

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人可以行使以下职权:

1. 对修改《债券持有人会议规则》做出决议;2.对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议,但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更本次债券利率;3.当发行人减资、合并或分立时,对是否接受发行人提出的建议,以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议;4.对发行人抵押资产增加、减少或变更做出决议;5.当发生《债权代理协议》第七条约定的违约事件,对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议;6. 当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本次债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时,对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议;7.对更换(债权代理人自动提出辞职的除外)或取消债权代理人做出决议;8.对发行人、债权代理人提出的议案做出决议(发行人提出的议案应向债权代理人书面提供);9.对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案做出决议(该议案应向债权代理人书面提供);10.法律、行政法规和规章规定的其他权限。

在本期债券存续期内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

1.拟变更募集说明书的约定;2.变更或解聘债权代理人;3.当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形;4.发行人不能按期支付本息,或预计不能按期支付本息的情形;5.达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的;6.发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;7.抵押资产发生灭失的;抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的;对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形;8.发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

四、争议解决机制

公司保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息,或发生其他违约情况时,债权代理人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向本公司进行追索,包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责,债券持有人有权直接依法向本公司进行追索,并追究债权代理人的违约责任。

因违约事件产生争议的情况下,争议各方应首先通过协商解决。如果在争议一方发出书面通知并送达其他争议方之日起第30日仍不能通过协商解决争议,则任一争议方有权向发行人住所地具有管辖权的人民法院提起诉讼。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时,除争议事项外,各方有权继续行使债权代理协议项下的其他权利,并应履行受托管理协议项下的其他义务。

## 第十一条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:重庆长寿开发投资(集团)有限公司

住所:重庆市长寿区桃源大道3号

法定代表人:陈忠平 联系人:夏建容

联系地址:长寿区桃花1号商务楼

联系电话:023-40460772 传真:023-40460772 邮政编码:401220

二、承销团

(一)主承销商、簿记管理人、债权代理人:九州证券股份有限公司

住所:西宁市南川工业园区创业路108号

法定代表人:魏先锋 联系人:胡建秀、熊立

联系地址:北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门二号楼

联系电话:010-57672104 传真:010-57672276 邮政编码:100101

(二)副主承销商

1、天风证券股份有限公司

住所:湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

办公地址:上海浦东新区兰花路333号世纪大厦

法定代表人:余磊 联系人:袁洲

联系电话:021-50155650 传真:021-50155671 邮政编码:201204

2、东亚前海证券有限责任公司

住所:深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人:田洪 联系人:孙如骏

联系地址:上海浦东新区世纪大道1788号金控广场1号楼27层

联系电话:021-38175555 传真:021-38175588 邮政编码:200135

(三)分销商

1、安信证券股份有限公司

住所:深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

法定代表人:黄炎勋 联系人:张亚飞

联系地址:深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层

联系电话:010-83321300 传真:010-83321155 邮政编码:518038

2、西部证券股份有限公司

住所:陕西省西安市新城区东新街319号8幢10000室

法定代表人:刘建武 联系人:赵文仪

联系地址:上海市浦东新区浦东南路500号2512室

联系电话:021-68862103 传真:021-68886976 邮政编码:200120

3、华西证券股份有限公司

住所:四川省成都市高新区天府二街198号

法定代表人:杨炯洋 联系人:李亦可、杨帆

联系地址:四川省成都市高新区天府二街198号

联系电话:028-86150061 传真:028-86150615 邮政编码:610041

三、交易流通场所:上海证券交易所

住所:上海市浦东新区杨高南路388号

总经理:蔡建春 联系人:陈红远

联系地址:上海市浦东新区杨高南路388号

联系电话:021-68808888 传真:021-68804868 邮政编码:200120

四、托管机构

(一)中央国债登记结算有限责任公司

住所:北京市西城区金融大街10号

法定代表人:水汝庆 联系人:郜文迪、王安怡

联系地址:北京市西城区金融大街10号

联系电话:010-88170827、010-88170493 传真:010-66061875 邮政编码:100032

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

负责人:聂燕 联系人:王博

联系地址:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话:021-68870587 传真:021-58754185 邮政编码:200120

五、审计机构:亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址:北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

负责人:王子龙 联系人:王金峰、王文月

联系电话:010-88312386 传真:010-88312386 邮政编码:100037

六、信用评级机构:东方金诚国际信用评估有限公司

住所:北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

法定代表人:罗光 联系人:赵迪、赵艺萌

联系地址:北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

联系电话:010-62299767 传真:010-65660988 邮政编码:100088

七、发行人律师:重庆海力律师事务所

住所:重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦23楼

负责人:韩红 联系人:罗达

联系地址:重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦23楼

电话:023-67083618 传真:023-67736533 邮政编码:401120

八、监管银行:

监管银行:哈尔滨银行股份有限公司重庆分行

住所: 重庆市渝中区五一路197号

负责人:杨晓东 联系人:孙斌

联系地址:重庆市渝中区五一路197号

联系电话:023-88867519 传真:023-88867519 邮政编码:400000

监管银行:重庆银行股份有限公司长寿支行

住所: 重庆市长寿区桃源西路10号

负责人:殷斌 联系人: 洪畅

联系地址:重庆市长寿区桃源西路10号

联系电话:18523796763 传真:023-40892109 邮政编码:401220

监管银行:天津银行股份有限公司成都分行

住所: 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区天府大道中段688号

负责人:田文重 联系人: 杨娟

联系地址: 中国(四川)自由贸易试验区成都市高新区天府大道中段688号

联系电话:13880907338 传真:028-86196766 邮政编码:610000

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日,发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十二条 法律意见

发行人聘请重庆海力律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定,出具了《法律意见书》,观点如下:

(一)发行人为在中国境内设立的具有法人资格的企业法人,其依法设立并有效存续,具备申请发行企业债券的主体资格。(二)本期债券的发行已经获得发行人出资人及主管机关的批准,发行人已经取得本期债券发行所需的各项批准和授权,已经取得的批准或授权合法有效。(三)发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》及《通知》等法律、行政法规所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。(四)本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策及《通知》要求,募集资金投资项目已获得有关审批机关的核准。(五)执行本期债券审计业务的会计师事务所具有从事证券、期货相关业务的主体资格和从业资质。(六)本期债券信用评级机构具有企业债券信用评级业务的主体资格和从业资质并已就本期债券发行出具了相应的信用评级报告。(七)本期债券主承销商具有企业债券承销业务的主体资格和从业资质,其已就本期债券发行出具了相应推荐意见,主承销商与发行人签订的承销协议合法有效。(八)本期债券《募集说明书》的形式和内容均符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。本期债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。(九)本期债券的发行申报材料真实、完备,符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。(十)发行人最近三年未发生任何重大违法、违规情况。

综上所述,本所律师认为,发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件,本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权和批准。

## 第十三条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本期债券募集说明书的同时,可参考阅读以下备查文件:

1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文;2、《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》;3、《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》;4、发行人经审计的2018年、2019年及2020年审计报告;5、东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;6、重庆海力律师事务所为本期债券出具的法律意见书;7、《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专户监管协议》;8、《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》;9、《2018年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》;10、《2018年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》;

二、查询方式

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、发行人:重庆长寿开发投资(集团)有限公司

联系人:夏建容

联系地址:长寿区桃花1号商务楼

联系电话:023-40460772

传真:023-40460772

邮政编码:401220

2、主承销商:九州证券股份有限公司

联系人:胡建秀、熊立

地址:北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门二号楼

联系电话:010-57672000

传真:010-57672020

邮政编码:100101

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》全文:

1、国家发展和改革委员会

www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及《2021年重庆长寿开发投资(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》的一部分。