2021年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人：重庆两江新区开发投资集团有限公司
牵头主承销商：中信证券股份有限公司
联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司
（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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重要提示

一、最近三年，发行人土地一级开发收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元，分别占营业收入的87.21%、85.19%、70.03%。发行人是两江新区工业开发区区域范围内土地一级开发的主要运营主体，对土地一级开发业务依赖性较强。土地一级开发业务与房地产市场整体环境有较大的相关性，且受宏观调控、经济环境、政策影响较大，一旦未来出现不利变化，收入将产生较大波动，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

二、截至2021年3月末，发行人有息负债余额5,511,696.37万元，其中短期借款865,956.00万元、一年内到期的非流动负债1,086,219.10万元、长期借款2,567,443.23万元、应付债券909,378.94万元、长期应付款（有息部分）82,699.10万元。近年来发行人为满足经营发展和投资需要，有息债务规模较大，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

三、两江新区于2010年6月挂牌成立，是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，两江新区是国务院培育西部地区增长极，带动中西部崛起的国家开发开放大战略。近年来，随着两江新区开发建设力度的加大，作为主要负责两江新区工业园区的开发运营工作的主体，发行人承担的基础设施建设规模扩张和项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大，根据两江新区以及公司未来发展规划，发行人在未来三年内对资金的需求将持续增加，预计资本支出水平较高，发行人将在短期内面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

四、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券担任本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券，均视同自愿接受该《债权代理协议》对本期债券各项权利和义务的约定。同时，投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。

五、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券的信用等级为AAA，反映了本期债券还本付息安全性极强。但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

第一章 发行条款

一、本期债券发行依据

本次债券已经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2019〕197号）文件批准公开发行。

本次债券已经重庆市发展和改革委员会（渝发改财金〔2019〕697号）文同意转报国家发展和改革委员会。

2019年5月29日，重庆两江新区管理委员会出具《关于同意重庆两江新区开发投资集团有限公司申请发行优质主体企业债券的批复》（渝两江管〔2019〕35号），同意本次债券发行。

2019年5月13日，公司召开董事会并出具了《重庆两江新区开发投资集团有限公司董事会决议》，同意申请发行本次债券。

二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司。

（二）债券名称：2021年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券（简称"21两江债01"）。

（三）核准批复文号：发改企业债券〔2019〕197号。

（四）本期债券发行总额：人民币10亿元。

（五）债券期限：3年期。

（六）面值：人民币壹佰元（RMB100元）。

（七）发行价格：债券面值100元，平价发行。

（八）发行方式：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

（九）发行对象：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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期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。

（十一）承销方式：承销团余额包销。

（十二）承销团成员：牵头主承销商为中信证券股份有限公司，联席主承销商为国泰君安证券股份有限公司。

（十三）发行期限：2个工作日，自发行首日起至2021年11月11日止。

（十四）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年11月9日。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年11月10日。

（十六）起息日：2021年11月11日。

（十七）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（十八）付息日：2022年至2024年，每年的11月11日为上1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11月11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）兑付价格：按面值兑付。

（二十一）偿付顺序：本期债券本金和利息的清偿顺序等同于发行人的一般负债。

（二十二）担保方式：本期债券为无担保债券。

（二十三）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券信用级别为AAA。

（二十四）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 募集资金运用

一、募集资金投向

本期债券拟发行金额为10亿元，全部用于两江新区新型半导体显示产业聚集地基础设施工程、一期标准厂房（创新工坊）2个项目的建设。上述项目均属于发行人正面清单拟投向的科技园区、标准厂房领域，发行人承诺最终发行规模及募集资金用途符合企业债要求。

募集资金投向	项目实施主体	发行人持股比例	项目投资总额（亿）	拟使用募集资金金额（亿）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
两江新区新型半导体显示产业聚集地基础设施工程	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	50.74%	22.77	6.00	26.35%	60%
一期标准厂房（创新工坊）	重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司	100%	9.50	4.00	42.11%	40%
合计	–	–	32.27	10.00	–	100%

发行人不承担政府融资职能，发行本期公司债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于公益性项目投资。本期债券募集资金不用于不符合国家产业政策的领域。

发行人承诺：在项目开展过程中遵守相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展；募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺：本期债券的最终发行规模，用于项目建设的金额和补充营运资金金额之间的比例符合企业债券管理的相关要求。

第三章 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司　　住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号　　法定代表人：李谨
注册资本：1,000,420万元　　实缴资本：1,000,420万元　　成立日期：2010年6月22日
企业类型：有限责任公司　　统一社会信用代码：91500000556779646F　　邮政编码：401135
联系电话：023-67199931　　传真：023-67199931

经营范围：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。

重庆两江新区开发投资集团有限公司是重庆市委、市政府为加快重庆两江新区开发建设而批准设立的国有大型投资集团公司，由重庆市政府授权两江新区管委会对公司生产经营实施监督管理。为省级直属平台企业。公司的经营宗旨是依法自主管理经营，广泛筹集和利用各种资金进行投资和建设，促进重庆市经济发展，合理追求经济效益，使国有资产保值增值。公司主要负责重庆两江新区重大基础设施建设、土地开发、保障房建设和现代化产业体系构建。

二、历史沿革

重庆两江新区开发投资集团有限公司是根据重庆市人民政府《关于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕59号）批准成立的市级国有独资公司，于2010年6月在重庆市工商行政管理局注册登记，注册资本为100亿元，住所为重庆市渝北区回兴街道宝圣大道1号，由两江新区管委会代为履行出资人职责对公司实施监督管理。两江新区管委会首次以货币形式缴纳注册资本10亿元，已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验（2011）第206号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准注册成立。

两江新区管委会于2011年1月26日、2月25日分两次进行第二次出资，以货币形式缴纳注册资本10亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验（2011）第212号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为20亿元。

两江新区管委会于2011年9月2日进行第三次出资，以货币形式出资65,450万元，再以两江新区管委会独享发行人的资本公积244,550万元转为注册资本，共计出资31亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验（2011）第213号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为51亿元。

两江新区管委会于2011年11月28日进行第四次出资，以货币形式缴纳注册资本5亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验（2012）第127号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为56亿元。

根据重庆市财政局出具的《渝财建（2015）21号》文，截至2015年2月9日两江新区管委会先后四次缴纳注册资本共计44亿元。本次出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字（2015）第10498号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人注册资本金100亿元已经全部到位。

2015年，国开发展基金有限公司与两江新区管委会以及发行人签订投资合同，由国开发展基金有限公司对发行人投资3,000万元，用于重庆两江新区工业开发区污水管网综合工程建设，其中420万元作为对发行人的出资，2,580万元作为资本溢价，项目投资期限20年，投资期限内平均年化投资收益率最高不超过1.2%；项目建设期满后由重庆两江新区管委会对股权进行回购。2016年1月22日发行人完成注册资本100.042亿元的变更登记。

三、股东和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署之日，重庆市两江新区管委会和国开发展基金有限公司是发行人的股东，分别持有发行人99.96%和0.04%的股权。发行人的控股股东和实际控制人为两江新区管委会，报告期内未发生变化。

截至本募集说明书摘要签署之日，两江新区管委会持有的发行人股份不存在质押情况，也不存在股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

公司是重庆市委、市政府批准设立的大型国有控股公司，是重庆两江新区国有资产投资及运营主体，公司根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、法规的要求，建立了完善的公司治理结构。

（一）公司治理情况

发行人按照《公司法》等法律法规的要求，制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和经营层的法人治理结构。

根据公司章程，公司设股东会。股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3、审议批准董事会的报告；4、审议批准监事会的报告；5、审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；6、审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；7、对公司增加或减少注册资本作出决议；8、对发行公司债券作出决议；9、对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10、修改公司章程；11、决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；12、法律、行政法规规定和公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，由5人组成，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代表大会民主选举产生或更换，董事会对股东会负责，行使下列职权：1、召集股东会会议，并向股东会报告工作；2、执行股东会的决议；3、决定公司的经营计划和投资方案；4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；8、决定公司内部管理机构的设置；9、根据重庆市两江新区管委会的提名，决定聘任或解聘公司经理、公司副经理、财务负责人及其报酬事项；10、制订公司的基本管理制度；11、对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；12、对发行公司债券作出决议；13、制定公司章程修改方案；14、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

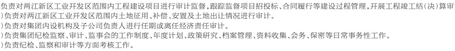
公司设监事会，由3人组成，其中职工监事1人。非职工代表出任的，由股东会在重庆两江新区管理委员会提名，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或更换。监事会行使下列职权：1、检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度、公司章程的情况；2、检查公司财务；3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；5、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《中华人民共和国公司法》及公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；6、向股东会提出议案；7、列席董事会及其专门委员会会议，对董事会及其专门委员会会议决议事项提出质询或建议；8、依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；9、法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

发行人经理层设经理1名，副经理若干名，由董事会根据重庆两江新区管理委员会的提名决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：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、拟订公司内部管理机构设置方案；4、拟订公司的基本管理制度；5、制定公司的具体规章；6、根据重庆两江新区管理委员会的提名，提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8、股东会授予的其他职权；9、按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司关于贯彻落实"三重一大"决策制度的实施办法》规定，由董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人实行董事会领导下的总裁（总经理）负责制，按照扁平型直线职能制结构设置职能部门，包括纪检监察审计部、行政部、党群人事部、财务部、投资发展部、建设管理部、土地储备部、风控部、资产管理部、招商部10个部门。具体组织架构见下图：

图4-1：发行人组织结构



1、纪检监察审计部（监事会办公室）

(1)负责督促集团各部门和子公司贯彻落实党的路线方针政策和决议，贯彻执行上级和集团决策部署、政策、法律法规和规章制度。
(2)负责督促落实党风廉政建设主体责任，具体负责履行党风廉政建设监督责任。
(3)履行监督执纪问责职责，监督检查遵守党章和其他党内法规、贯彻执行党的路线方针政策和决议，遵守政治纪律和政治规矩、执行上级党组织决策部署等情况，以及贯彻执行民主集中制、选拔任用干部、加强作风建设、依法行使职权和廉洁从业等情况。
(4)负责监督检查集团所属单位及其党员干部在人事、财务（资产处置、资本运作、资金管理等）、项目建设管理、招投标、物资采购、征地供地、招商引资等重要环节执行"三重一大"决策制度及廉洁自律情况。
(5)负责承办集团纪委登记管辖的信访举报办理、追纪违规行为审查工作。
(6)负责对内设机构、子公司及其工作人员遵守或执行国家法律法规、廉洁、效能等情况进行监察。
(7)负责抽查和反馈监督事项有关决策的执行情况，了解并反映监督事项对公司的意见和建议，负责监事会监督检查工作的协调和具体事务。
(8)负责对集团及子公司预算执行、财务收支、资产负债损益、投资经营活动、内控管理等进行审计。
(9)负责对两江新区工业开发区范围内工程项目进行审计监督，跟踪审计监督项目招投标、合同履行等建设过程管理，开展工程竣工结（决）算审计。
(10)负责对两江新区工业开发区范围内土地征用、补偿、安置及土地出让情况进行审计。
(11)负责对集团内设机构及子公司负责人进行任期或离任经济责任审计。
(12)负责集团纪检监察、审计、监事会的工作制度、年度计划、总结、政策研究、档案管理、资料收集、会务、保密等日常事务工作。
(13)负责纪检、监察和审计等方面考核工作。
(14)完成集团领导交办的其他工作。

2、行政部（后勤服务中心）

(1)负责集团收（发）文、公文流转、公文处理及文印管理工作。
(2)负责起草集团重要文件、综合性工作总结（报告）、重要讲话和主要领导的综合性讲话材料。
(3)负责集团新闻宣传、信息收集及舆情处理工作，推进精神文明建设工作。
(4)负责集团重要会议（总裁办公会、综合性工作大会等）的组织、筹备工作，推进落实会议议定事项。
(5)负责集团综合协调、对外联络工作，以及大型活动的组织筹办工作。
(6)负责集团信访稳定工作。
(7)负责集团公司印章、证件、文书档案管理工作。
(8)负责集团公司办公自动化、网络维护和运行管理工作。
(9)负责集团保密管理工作。
(10)负责集团公司办公设施设备和办公用品的采购、发放和管理工作。
(11)负责集团接待管理工作。
(12)负责集团车辆的调度、维护和管理，以及驾驶员管理工作。
(13)负责集团后勤保障服务工作。
(14)负责集团社会治安综合治理工作。
(15)负责集团主要领导主持召开的会议议定事项的督查督办工作；负责集团主要领导交办的重要事项督查督办工作。
(16)负责集团宣传信息、信访稳定等方面考核工作。
(17)完成集团领导交办的其它工作。

3、党群人事部（董事会办公室）

(1)负责贯彻执行党的路线、方针、政策，落实集团党委决议部署。
(2)负责集团董事会工作的筹备、组织工作，协助推进落实会议议定事项。
(3)负责集团重要党建会议、党委会、党委中心组学习、民主生活会的筹备、组织工作，协助推进落实会议议定事项。
(4)负责组织起草党委工作计划、总结、报告、通知、规章制度等各类文件；负责管理党委的机要文件，组织党内文件传阅工作。
(5)负责做好集团所属党组织的设置、更名、撤销、隶属关系调整、换届选举及补（改）选工作；负责统筹、指导、协调基层党建工作；负责集团党员、管理和发展工作；负责党费收缴、管理、使用工作。
(6)负责集团思想政治建设及意识形态工作。
(7)按照组织程序，负责集团干部管理权限内的干部提名、推荐、调配、任免工作；负责开发区公司、子公司领导班子成员的推荐、提名工作；负责参股、控股公司董事、监事人员的选派、管理工作。
(8)负责集团企业文化建设，搭建企业文化平台，编制企业文化大纲，组织筹办各类企业文化活动。
(9)负责集团机构设置、员工编制的拟定工作，负责制定人事管理制度，指导编制岗位说明书。
(10)负责集团薪酬管理，福利计划制定工作；负责集团五险一金、企业年金、商业保险缴纳管理工作；负责开发区公司、子公司领导班子薪酬管理、职工工资总额管理。
(11)负责集团员工的招聘、调配、教育培训、档案管理、劳动合同、劳动纠纷、各类专业技术职称的评审报批等工作。
(12)负责集团外事管理及因私出国境工作。
(13)负责集团竞争上岗组织工作；负责骨干员工的选拔、培养和管理，建立后备干部库和后备人才储备机制。
(14)负责集团挂职锻炼干部的接收、管理、服务等工作。
(15)负责集团工会组织建设工作，统筹、指导、协调基层工会组织建设；负责集团职工代表大会的组织、筹备工作；组织开展劳动竞赛、劳动模范推选等工作；组织、筹办各类工会活动。
(16)负责集团共青团组织建设：统筹、指导、协调基层团组织建设；负责团员队伍建设与管理；组织、筹办各类共青团活动。
(17)负责牵头实施集团单位目标考核和个人绩效考核工作；负责制定集团所属党组织党的建设、工会、群团建设的考核指标，并实施考核。
(18)完成集团领导交办的其他工作。

4、财务部

(1)认真宣传和贯彻国家财经法规制度，负责集团的会计核算工作，提供真实完整的会计信息。
(2)负责编制集团的会计报表和财务报告。
(3)负责集团的会计管理，包括但不限于向子公司、参股公司委派财务人员，对子公司、参股公司财务管理工作进行培训及指导。
(4)负责集团的会计监督。按照有关财经规章制度及各项内部管理制度对全集团的各项经济活动进行控制和监督，保证集团资产的安全完整。
(5)负责集团财务管理。根据国家相关制度的规定，结合集团实际情况，制定科学、合理、有效的财务管理制度；做好集团财务信息化建设工作。
(6)负责集团的财务分析。定期开展经营活动及财务状况分析工作，为集团决策提供财务信息和决策建议。
(7)负责集团的预算工作。在集团内开展全面预算管理，做到各项费用开支事前监督，事中控制，事后总结分析、考核。
(8)负责集团的融资工作。统筹、统贷、统还、统管集团所需资金，开拓融资渠道，创新融资手段，利用各种金融产品和工具，降低筹资成本。
(9)负责集团各种税费的缴纳工作。按期申报缴纳各种税费并对应该返还的税费及时足额办理结算；积极争取各项税收优惠政策，依法进行税收筹划，减轻集团税负担。
(10)加强财务监督检查职能，负责财务方面考核工作。
(11)完成集团领导交办的其他工作。

5、投资发展部

(1)负责组织集团发展战略及发展方向研究，牵头集团发展规划及中长期计划的编制和实施，牵头项目储备库的建立和动态维护工作。
(2)负责牵头编制集团年度投资计划及相应调整、报送工作。
(3)负责牵头开展重大项目，重点区域的策划工作，履行集团策划工作归口管理职能，负责策划工作的统筹、跟踪、督查、考核。
(4)负责集团规划管理及统筹协调工作，组织集团内部对涉及重大规划调整、专项规划编制、重点城市设计、重大项目方案等的审查工作。
(5)负责涉及投资管理、策划规划等中介单位的遴选工作；负责统筹合同管理，开展业务指导等。
(6)根据集团审定的年度投资计划、支付计划，负责牵头组织集团投资计划完成情况的跟踪及考核工作。
(7)负责牵头集团投资管理、策划规划相关制度的拟定、修订工作。
(8)配合做好集团投资方面的统计工作。
(9)负责城市功能配套项目招商工作。
(10)完成集团领导交办的其他工作。

6、建设管理部

(1)负责集团投资建设项目的对内对外工作协调，参与重大工程变更的管理。
(2)负责构建集团建设项目精细化管理模式和制度，强化集团建设项目全过程管控；负责统筹建设项目的信息化管理，统筹建立和管理集团投资开发区域内自有投资建设的工程项目动态信息数据库。
(3)负责集团招投标管理日常工作，包括集团有关招投标会议的筹备、组织工作；负责审核重点项目招标限价及招标条件。
(4)负责对接新区建设、安全、环保等主管部门；负责开展集团安委会工作，协助开发区公司、子公司做好安全及环保相关工作。
(5)负责督导开发区公司、子公司对自有投资项目建设进度、质量、安全、参建人员等情况的监督检查工作。
(6)协助开发区公司、子公司协调水、电、气、讯、污工程项目。
(7)配合做好集团投资项目的形象进度统计工作。
(8)负责督查开发区公司、子公司对工程档案的归档、立卷等管理工作。
(9)负责集团自有投资项目方案经济评审工作。
(10)负责重要工程项目节点、安全环保等方面考核工作。
(11)完成集团领导交办的其他工作。

7、土地储备部

(1)根据集团年度征地目标任务，统筹两江新区工业开发区土地征收报批及实施（含拆迁、补偿、安置）工作，协调新增建设用地计划指标及建设用地的审批，指导开发区公司征地报件工作。
(2)负责指导和规范开发区公司征地实施行为，协助和督促开发区公司依法有效处置征地实施过程中的重大事件或个案；按集团年度征地投资计划安排，审查审核征地拆迁、补偿、安置资金的支付情况，开展征地实施过程的督查督导工作，并协助开展征地资金审计工作。
(3)根据集团年度供地收入目标任务，统筹两江新区工业开发区土地供应管理及土地收入入库管理工作，协同办理两江新区工业开发区土地招拍挂出让及划拨等供地相关手续；协助集团财务部做好土地出让收入返还工作。
(4)负责编制集团土地整治计划；协助企业完成已取得土地的解储、解押工作。
(5)负责督促开发区公司有效推进安置房的建设及分房工作。
(6)协同做好征而未供土地看护、临时利用，闲置土地及低效用地处置工作，促进依法节地和节约集约用地。
(7)协助地质灾害防治行政主管部门做好土地范围内地质灾害防治工作。
(8)负责征地拆迁、土地供应、土地看护、供后监管、安置房建设等方面考核工作。
(9)负责房地产开发项目招商工作。
(10)完成集团领导交办的其他工作。

8、风控部

(1)负责制定集团的风险管理体系、制度、办法及程序；对集团重大经营决策和主要业务活动进行合规审核和风险论证；对集团运营中的各种潜在风险进行梳理、识别，提出规避、化解方案并协调解决。
(2)负责对重大项目进行全过程风险把控，参与兼并、收购、资产转让等重要经济活动并出具法律意见，参与集团重大项目交易架构商谈、合同谈判，负责尽职调查，进行项目前期风险评估、事中风险监控、检测及事后风险反馈。
(3)负责合同、章程等各类法律文件的制定、修订、审查工作；设计集团制度框架体系；开展制度清理，审核、修订、完善集团的各项规章制度。
(4)负责参与集团重大项目交易架构、价格等商谈，对集团资产和咨询服务的采购方式提出意见，并组织实施采购。
(5)负责组织投融资执行效果检查、集团重大项目合同履行检查、集团重大制度执行情况检查等，监督各业务部门对风控制度和流程的执行情况。
(6)负责涉及集团的诉讼、仲裁、行政复议、听证和纠纷的协商调解等活动；统计、分析集团的涉诉案件情况；对侵犯集团利益的事项进行调查、处理，依法追究相关人员的法律责任。
(7)负责商标、专利等集团知识产权的申请、维护、应用和管理；负责集团合同专用章、合同档案等管理；负责集团的法律宣传、教育及培训。
(8)负责对集团外聘法律顾问的管理、工作监督和评价；制定子公司外聘法律顾问标准、工作监督和评价标准。
(9)负责集团工程、咨询、服务等单位库的建立、管理和维护。
(10)配合做好集团招商引资工作。
(11)负责制度建设、法律事务等方面考核工作。
(12)完成集团领导交办的其他工作。

9、资产管理部

(1)负责制定集团股权投资与资本运作、资金运营管理、资产经营有关的管理办法、制度及文件。
(2)负责根据公司发展战略，寻找投资机会，提出项目经营、对外投资，以及重大收购、兼并、重组等事项的建议，负责组织开展前期调研、分析、论证，拟定方案并组织实施。
(3)探索研究集团、子公司经营体制改革与转型发展。
(4)会同风控部开展对集团股权投资、资金运营管理的风险监控管理工作。
(5)负责对子公司投资、对外合作、资本运作、资产经营、经营体制改革与转型发展等工作进行监督、指导和审查。
(6)负责建立集团资产管理档案。
(7)负责集团经营资产的统筹管理，对集团经营性固定资产、流动资产、无形资产、对外投资及其他资产的产权界定、登记、统计、评估、检查等产权管理工作。
(8)配合做好集团招商引资工作。
(9)负责制定开发区公司、子公司经营类考核指标，并实施考核；负责股权投资、实现经济增加值、股份制改革等方面考核工作。
(10)完成集团领导交办的其他工作。

10、招商部

(1)统筹集团招商工作，负责集团招商领导小组日常事务。
(2)协助两江新区做好产业招商工作；负责两江新区工业开发区高端城市功能配套、文旅休闲、大健康等重点领域招商工作；督导三个工业开发区开展楼宇经济、研发中心、总部基地等重点领域招商工作，以及航投集团军民融合发展招商工作。
(3)负责集团招商策划工作，指导三个工业开发区招商策划工作。
(4)负责重大招商引资项目活动的组织协调工作。
(5)统筹协调招商引资项目落地服务和后期服务保障工作，跟踪落实招商引资政策。
(6)统筹做好三个工业开发区的经济和社会统计工作；负责对工业开发区经济运行情况进行分析，并为经济运行调度提供决策依据。
(7)统筹协调三个开发区的非公经济和社会组织党的建设工作以及党建带群建工作。
(8)负责集团招商引资考核工作；负责三个工业开发区非公经济和社会组织党的建设工作以及党建带群建考核工作。
(9)完成集团领导交办的其他工作。

（三）公司主要内部控制制度

为了加强内部管理，发行人进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，为公司的正常运营提供了有效保障。发行人主要内部管理制度如下：

1、预算管理制度

为推进公司实行全面预算管理，强化内部控制机制，结合公司实际情况，发行人制定了《重庆两江新区开发投资集团有限公司全面预算管理办法（修订）》，建立了科学、有效的预算管理制度，确定了集团的预算目标、内容、原则、任务以及审批事项等。

公司全面预算管理的主要内容如下：

全面预算主要内容包括业务预算、专项预算及财务预算。

（1）业务预算：指与企业直接相关的，反映公司各项业务活动、业务发展目标及其各项构成要素的预算，包括收入预算和支出预算。

1）收入预算：反映公司预算期内土地出让收入、工业开发区公司资产经营收入以及开发区公司销售收入等；

2）支出预算：包括土地出让成本预算、经费预算、投资预算、工业开发区公司资产经营成本预算及经营性公司成本预算等。经营预算是反映预算期内各公司（部门）用于职工薪酬和开展工作的各种业务经费预算，包括管理费用预算、管理类固定资产、无形资产购置及长期待摊费用预算；投资预算反映预算期内完成征地拆迁、工程建设、房地产开发等。

（2）专项预算：是指企业为不经常发生的长期投资项目或一次性专门业务所编制的预算。包括长期股权投资、土地及大型不动产项目购置预算等。

（3）财务预算：指围绕公司发展战略目标，以业务预算为基础，以预计资产负债表、预计损益表和预计现金流量表的形式，专门反映公司预算期内预计财务状况和经营成果等情况。

全面预算的编制及下达：

（1）全面预算的编报方式："两上两下、分级编制"，以公司年度经营目标为依据，以园区建设、招商引资、产业发展为导向，保证园区开发建设、资产经营等目标实现，实事求是、全员参与、分项负责、充分沟通。

（2）全面预算批复及下达：全面预算审批下达须严格按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司"三重一大"实施办法（修订）》（渝两江投发[2018]63号）相关规定上报两江集团董事会审批下达。

2、财务管理制度

为规范公司的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》以及财政部颁布的新会计准则中的有关规定，结合公司生产经营的特点和企业经济管理的要求，制定了《重庆两江新区开发投资集团有限公司会计制度》、《两江集团资产评估费用管理办法》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司财务支付审批管理办法（修订）》、《两江集团资金集中管理办法（修订）》等工作制度。

《重庆两江新区开发投资集团有限公司会计制度》对公司会计核算基础、会计政策和会计估计等方面作了21条制度性规定；《两江集团资产评估费用管理办法》对公司资产评估机构的选聘、收费标准等方面作了4条制度性规定；《重庆两江新区开发投资集团有限公司财务支付审批管理办法（修订）》对财务支付审核（批）范围及内容，费用报销及合同支付要求等方面作了19条制度性规定，对财务支付予以规范；《两江集团资金集中管理办法（修订）》对银行账户管理、资金管理、借款管理等方面作了20条制度性规定，对资金集中管理事宜予以规范。

3、重大投融资决策制度

（1）投资决策

为加强集团投资管控，提高投资管理质量和效率，发行人制定了《两江集团投资管理办法（试行）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司债权投资业务实施办法（2016年修订版）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司股权投资管理办法（试行）》等制度。其中《两江集团投资管理办法（试行）》对投资管理部门、原则、程序等方面作了9条制度性规定，发行人投资需遵循以融定投、投融资平衡的原则，投资有序可控原则和投资经济节约原则，制定年度投资计划、月度投资计划，并对建设项目方案进行经济评审；《重庆两江新区开发投资集团有限公司债权投资业务实施办法（2016年修订版）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司股权投资管理办法（试行）》分别对债权投资和股权投资作出制度性规定。

（2）融资决策

为加强对日常融资活动的监管，降低融资成本，防范财务风险，发行人制定有《两江集团融资管理办法（修订）》，对融资方式、融资主体的确定、融资方案的确定、融资方案的实施及合同的签订、银行账户的开立、注销及贷款的提取、融资监督管理等方面作了30条制度性规定，对外融资采取"融资集中审批、债务集中管理"的模式，即集团公司、各园区公司、控股子公司对外融资均由集团公司集中审批、统一管理协调。

4、关联交易制度

为确保公司关联交易正常开展，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了相关关联交易管理制度。公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循"公平、公正、公开以及等价有偿"的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

5、信息披露事务制度

公司根据《公司法》、《证券法》等有关规定，制定了《债券及债务融资工具信息披露管理制度》，对信息披露的原则、信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露的实施等方面作了38条制度性规定，对债券及债务融资工具的信息披露进行了规范管理。

6、其他相关制度

为确保公司经营管理正常进行，发行人还制定了《两江新区开发集团有限公司印章管理办法》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司保密管理办法（试行）》、《两江集团档案管理办法（试行）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司合同管理办法（试行稿）》等一系列制度。

五、发行人独立性

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

（一）资产独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

（二）人员独立情况

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事长、董事、监事长、监事、总裁、副总裁和财务负责人等高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生，发行人的总裁、副总裁和财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

（三）机构独立情况

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据经营需要独立作出财务决策，未将以公司名义取得的银行授信额度转借给控股股东，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

（五）业务独立情况

发行人主营业务为园区开发建设运营，同时开展对外股权投资、房地产开发等业务活动。发行人已建立较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的业务操作、决策和风险控制体系，能够独立开展业务。

六、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司概况

截至2021年3月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共计13家，具体情况如下表：

表4-1：发行人纳入合并报表范围的一级子公司

单位：%

序号	名称	注册地	业务	持股比例	享有的表决权比例
1	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	重庆市江北区	对外投资、房地产开发等	54.45	55.00
2	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	重庆市北碚区	房地产开发等	50.74	55.00
3	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	重庆市渝北区	房地产开发、开发建设投资	51.30	55.00
4	重庆两江新区置业发展有限公司	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售、租赁	100.00	100.00
5	重庆两江新区新利富实业有限公司	重庆市渝北区	建筑业等	100.00	100.00
6	重庆两江航空产业投资集团有限公司	重庆市渝北区	航空产业项目投资	100.00	100.00
7	重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	重庆市渝北区	投资管理、房地产开发	100.00	100.00
8	重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司	重庆市渝北区	投资管理、房地产开发	100.00	100.00
9	重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	重庆市江北区	公共设施管理	60.00	60.00
10	重庆两江新区市政景观建设有限公司	重庆市渝北区	园林景观	80.00	80.00
11	重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司	重庆市渝北区	人力资源服务	85.30	85.30
12	重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司	重庆市渝北区	影视、文化、房地产、旅游项目投资	76.92	100.00
13	重庆两江新区三挥咨询投资有限公司	重庆市渝北区	投资咨询	60.00	60.00

注：发行人拥有重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司和重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司表决权分别为55%、55%、55%、100%，持股比例不同于表决权是由于国开发展基金有限公司2015年和2016年对重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司和重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司增资，增资完成后，国开发展基金有限公司持有相关股权但不委派董事、监事和高级管理人员。投资期满后，由发行人对该部分股权进行回购，投资期内，国开发展基金有限公司除享有固定收益外不参与其他分红。

发行人重要子公司介绍如下：

1、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司

重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人与重庆市渝北区人民政府共同出资组建，注册资本21,443.89万元，发行人持股比例51.30%。主营业务包括为开发建设投资和房地产开发，主要负责两江新区龙兴园区的开发和建设等。该公司是重庆两江新区龙兴工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质执业）；开发建设投资。国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、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）

截至2020年末，该公司总资产527.19亿元，负债总额277.79亿元，净资产249.40亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.39亿元，净利润0.03亿元。

2、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司

重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人、重庆江北区国有资产经营管理有限责任公司共同出资组建，注册资本20,203.03万元，发行人持股比例54.45%。该公司是重庆两江新区鱼复工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：利用企业自有资金对外进行投资；自有房屋租赁；房地产开发（凭资质证执业）。【国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营】（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）

截至2020年末，该公司总资产450.59亿元，负债总额255.96亿元，净资产194.62亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.36亿元，净利润0.05亿元。

3、重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司

重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司成立于2010年9月，系由发行人与重庆市北碚区财政局出资组建，注册资本21,679.94万元，发行人持股比例50.74%。该公司是重庆两江新区水土高新技术产业园开发建设运营的主体，经营范围：许可项目：房地产开发（按许可证核定范围和期限从事经营）。（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：从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；从事投资业务（不得从事金融业务）；房屋租赁、销售；物业管理，显示器件制造，非金属矿及制品销售，功能玻璃和新型光学材料销售（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，该公司总资产419.44亿元，负债总额261.48亿元，净资产157.97亿元。2019年度，该公司实现营业收入0.66亿元，净利润0.32亿元。

4、重庆两江新区市政景观建设有限公司

重庆两江新区市政景观建设有限公司成立于2010年7月，注册资本12,500.00万元，发行人持股比例80.00%。经营范围：一般项目：园林景观设计；种植：苗木、蔬菜；销售：苗木、蔬菜、电器设备、音响设备、日用百货、五金、服装、床上用品、灯具、装饰材料（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、家具、工艺美术品；城市园林绿化壹级，城市园林绿化管护贰级；城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集，城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务；市政公用工程施工总承包贰级；房屋建筑工程施工总承包叁级；建筑智能化工程专业承包贰级；土石方工程专业承包贰级；环保工程专业承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包叁级；城市及道路照明工程专业承包叁级；机电设备安装工程专业承包叁级【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营】。（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）

截至2020年末，该公司总资产12.11亿元，负债总额8.61亿元，净资产3.50亿元。2020年度，该公司实现营业收入2.29亿元，净利润-2.48亿元。该公司净利润为负，主要是因为前期按毛利率确认收入，2020年因工程完工按实际项目审计减寄冲减前期已确认收入。

5、重庆两江新区置业发展有限公司

重庆两江新区置业发展有限公司成立于2010年10月，注册资本66,500.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售、租赁。（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）（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，该公司总资产227.69亿元，负债总额192.91亿元，净资产34.78亿元。2020年度，该公司实现营业收入31.70亿元，净利润6.93亿元。

6、重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司

重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司成立于2011年5月，注册资本100,000.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：投资管理（国家法律、法规有专项管理规定的除外）；房地产开发（二级）（凭资质证书执业）。（以上经营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）。（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，该公司总资产148.76亿元，负债总额96.60亿元，净资产52.15亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.00亿元，净利润0.00亿元。2020年，公司未实现营业收入和净利润，主要原因为公租房公司的收入直接入财政专户，不计入报表。

（二）发行人主要合营、联营企业概况

截至2021年3月末，发行人主要合营、联营公司情况如下所示：

表4-2：发行人主要合营、联营公司情况

单位：%

序号	名称	核算方法	业务	持股比例	持股性质
1	重庆两江机器人融资租赁有限公司	权益法	融资租赁	55.00	合营企业
2	重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	权益法	房地产开发	49.00	合营企业
3	重庆两江新区新桐实业有限公司	权益法	房地产开发	49.00	合营企业
4	重庆两江新区新溪置业发展有限公司	权益法	房地产开发	49.00	合营企业
5	重庆渝资光电产业投资有限公司	权益法	光电产业投资及咨询	30.61	联营企业

注：发行人与冠晶工贸（香港）有限公司（以下简称"冠晶工贸"）、丰江租赁有限公司（以下简称"丰江租赁"）、宿迁汇隆投资管理咨询有限公司（以下简称"宿迁汇隆"）共同设立合营公司重庆两江机器人融资租赁有限公司，根据《重庆两江机器人融资租赁有限公司章程》及《重庆两江机器人融资租赁有限公司章程修正案》，机器人公司董事会成员共5人，发行人委任3名董事。投资决策委员会由董事会委任，由7名委员组成，发行人委任3名。董事会决议需"在经适当召集的董事会上由亲自出席或通过代理人出席的所有董事"三分之二以上（不含本数）投票同意通过。投资决策委员会对项目的决策须经三分之二以上（不含本数）委员通过。发行人并不能对机器人公司实施控制，不纳入合并范围。

发行人主要合营、联营企业介绍如下：

1、重庆两江机器人融资租赁有限公司

重庆两江机器人融资租赁有限公司成立于2014年9月30日，是发行人的合营企业，发行人持股55.00%，注册资本50,000.00万元，法定代表人许志琼，经营范围：许可项目：融资租赁业务，商业保理业务（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）一般项目：机械设备租赁，建筑工程机械与设备租赁，医疗设备租赁，运输设备租赁服务，办公设备租赁服务，企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），数控机床销售，智能机器人销售，智能基础制造装备销售，市场营销策划，会议及展览服务，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，广告制作（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，该公司资产总计91,002万元，所有者权益合计62,636.58万元；2020年度，该公司实现营业收入1,466.61万元，净利润-5,184.34万元。

2、重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司

重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司成立于2017年5月8日，是发行人的联营企业，发行人持股49.00%，注册资本160,000.00万元，法定代表人崔恒忠，经营范围：房地产开发；房屋销售、租赁。【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，该公司资产总计354,854.80万元，所有者权益合计215,593.27万元；2020年度，该公司实现营业收入156,135.24万元，净利润24,888.02万元。

3、重庆两江新区新桐实业有限公司

重庆两江新区新桐实业有限公司成立于2017年9月5日，是发行人的联营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股49.00%，注册资本5,000.00万元，法定代表人罗红军，经营范围：房地产开发（凭资质执业）；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；普通机械设备租赁；设计、制作、代理、发布国内外广告；货运代理（不含水路货物运输代理、国际船舶代理）；仓储服务（不含危险化学品仓储）。【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，该公司资产总计175,365.01万元，所有者权益合计73,505.99万元；2020年度，该公司实现营业收入30,693.76万元，净利润9,573.51万元。

4、重庆两江新区新溪置业发展有限公司

重庆两江新区新溪置业发展有限公司成立于2015年12月16日，是发行人的联营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股49.00%，注册资本5,000.00万元，法定代表人王松涛，经营范围：房地产开发（资质暂定二级）（按许可证核定的范围和期限从事经营）；房屋销售、租赁；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；货物及技术进出口；企业项目策划；商务信息咨询；会务服务；展览展示服务；销售文化体育用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、电子产品（不含电子出版物）；茶座、棋牌服务（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；食品销售经营（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；餐饮服务经营（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；场地租赁；承办经批准的文化交流艺术活动。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，该公司资产总计181,962.65万元，所有者权益合计34,924.29万元；2020年度，该公司实现营业收入127.16万元，净利润-2,762.43万元。

5、重庆渝资光电产业投资有限公司

重庆渝资光电产业投资有限公司成立于2013年5月22日，是发行人的合营企业，发行人持股30.61%，注册资本980,000.00万元，法定代表人邓亮，经营范围：从事光电产业投资和咨询业务。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）

截至2020年末，该公司资产总计1,768,454.85万元，所有者权益合计1,536,175.69万元；2020年度，该公司实现营业收入0万元，净利润45,576.97万元。

七、董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表4-3：发行人董事、监事及高级管理人员具体情况

序号	姓名	性别	年龄	学历	主要职务	任职期限
董事						
1	李谨	男	56	研究生	公司党委书记、公司董事长	2017年8月至今
2	蒋兴益	男	54	研究生	公司党委副书记、副总裁、董事	2020年4月至今
3	丁登奎	男	57	本科	公司党委委员、副总裁、董事	2016年8月至今
4	段虹	女	46	研究生	董事	2021年8月至今
5	陈登	男	41	研究生	党群人事部部长、职工董事	2021年4月至今
监事						
6	陈曦	男	52	本科	公司党委委员、监事会主席	2020年6月至今
7	陈渝	男	41	研究生	监察审计部部长、监事	2018年1月至今
8	李红	女	52	研究生	风控部部长、职工监事	2021年4月至今
非董事高级管理人员						
9	刘凤	男	53	研究生	副总裁	2010年7月至今
10	杨云峰	男	54	本科	公司党委委员、副总裁	2020年12月至今
11	张利志	男	57	本科	公司党委委员、副总裁	2020年7月至今
12	唐峻	男	51	研究生	公司党委委员、副总裁	2020年3月至今
13	况勋华	男	55	研究生	公司党委委员、纪委书记	2016年8月至今

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、公司章程、《公务员法》及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

（一）发行人董事简要情况

李谨先生：中国国籍，无境外永久居留，1965年出生，研究生学历。历任重庆市涪陵区财政局行财科副科长和科长、涪陵区财政局预算科科长、涪陵区财政局党组成员和副局长、涪陵投资集团公司总经理（兼）、涪陵区财政局党组书记和局长、涪陵区农业综合开发办公室主任、涪陵区国有资产监督管理委员会主任、涪陵区政府副区长，龙桥工业园区管委会主任、李渡工业园区管委会主任、两江集团总裁、党委副书记，2017年8月至今，任两江集团党委书记、董事长、水土公司董事长、党委书记。

蒋兴益先生：中国国籍，无境外永久居留，1966年出生，本科学历。历任重庆市渝北区计划财务科科长、重庆北部新区社会发展局干部、重庆市渝北区人和镇党委书记、重庆市渝北区人和街道党工委书记。2020年4月至今，任两江集团公司党委副书记、副总裁、董事。

丁登奎先生：中国国籍，无境外永久居留，1963年出生，本科学历。历任重庆市社会科学院哲学研究所干部、重庆市社会科学院经济管理所、企业所助理研究员、重庆市政府经济发展研究中心综合部副主任、重庆市经委办公室助理调研员、副主任、主任、重庆市经济和信息化委员会办公室主任、重庆市经济和信息化委员会无线电管理局局长，2010年12月至2016年8月，任两江集团党委委员、工会主席，2016年8月至今任两江集团党委委员、副总裁、董事。

段虹女士：中国国籍，无境外永久居留，1975年出生，本科学历，重庆大学EMBA，高级会计师，中国注册会计师。曾任重庆市财政投资评审中心财务会计师、高级会计师，重庆两江新区财政局高级会计师，重庆两江新区财政投资评审中心副主任，重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司监事长，重庆两江新区开发投资集团有限公司监察审计部副部长、部长，重庆两江新区财政投资评审中心主任。2021年8月至今，任重庆两江新区开发投资集团有限公司董事、财务总监。

陈登先生：中国国籍，无境外永久居留，1979年出生，研究生学历，获法学硕士学位。历任部队机关干部，重庆两江新区组织人事部副调研员、机关纪委委员，2020年7月至2021年4月，任两江集团公司党群人事部副部长。2021年4月至今，任两江集团公司党群人事部部长、职工董事。

（二）发行人监事具体情况

陈曦先生：中国国籍，无境外永久居留，1969年出生，大专学历。历任重庆市开县县委政策研究室干部、重庆市万州区委政策研究室干部、重庆市委研究室副主任、重庆市财经办副主任。2020年6月至今，任两江集团公司党委委员、监事会主席。

陈渝先生：中国国籍，无境外永久居留，1979年生，研究生学历。历任审计署重庆特派办科员、主任科员、副处长，两江集团监察审计部副部长、部长，2016年11月至今，任两江集团监察审计部部长。2018年1月至今，任两江集团监事。

李红女士：中国国籍，无境外永久居留，1968年出生，研究生学历。2010年8月至2021年4月历任两江集团法务审计部副部长、法务部副部长、纪律检查委员会委员、法务部部长、风控部部长。2021年4月至今，任两江集团风控部部长、职工监事。

（三）发行人高级管理人员（董事除外）具体情况

刘凤先生：中国国籍，无境外永久居留，1968年出生，本科学历，工学学士，MBA，助理经济师。南岸区计划经济委员会经济科科员、外商投资服务中心副主任、计划经济委员会副主任科员，重庆市南岸区计划经济委员会经济科副科长、经济委员会经济运行科副科长、计划经济委员会经济运行科科长，长江化工厂副厂长（挂职），重庆市南岸区广阳岛管委会副主任、助理调研员，茶园新城区管委会副主任，茶园新城区开发有限公司董事长兼总经理，茶园新城区管委会党工委副书记（正处级），重庆市经济和信息化委员会工业园区处处长，2010年7月至今任重庆两江新区开发投资集团有限公司副总裁。

杨云峰先生：中国国籍，无境外永久居留，1966年出生，研究生学历。历任重庆市发展和改革委员会人事处副处长、办公室副主任、能源处副处长、社会发展处副处长、经贸流通处副处长、经贸流通处处长，重庆两江新区经济运行局局长、一级调研员，2020年12月至今，任重庆两江新区开发投资集团党委委员、副总裁，重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司党委书记、董事长（兼）。

张利志先生：中国国籍，无境外永久居留，1964年出生，研究生学历。历任重庆市规划局江北区规划管理办公室副主任、重庆市规划局江北区规划管理办公室建管科科长、重庆市北碚区分局副局长、重庆市规划局江北分局局长、重庆市规划局两江分局局长重庆市规划和自然局总规划师。2020年7月至今任两江集团党委委员、副总裁。

唐峻先生：中国国籍，无境外永久居留，1970年出生，研究生学历，高级工程师。历任重庆渝高集团房产公司综合部经理、重庆渝高集团公司总经理助理兼房产公司总经理，重庆渝高集团公司副总经理，重庆渝高科技产业集团股份有限公司总经理，重庆渝高集团有限公司董事长、党支部书记，2020年3月至今，任两江集团公司党委委员、副总经理，两江新区鱼复工业园建设投资有限公司党委书记、董事长。

况勋华先生：中国国籍，无境外永久居留，1965年出生，在职研究生，工学学士，高级工程师，国家一级建造师、国家一级项目经理。历任重庆市第四建筑工程公司川汽工程处工长、四汽工程处桥号长、莲花池工程项目工程部负责人、第五分公司副经理，重庆第四建筑工程公司副经理，重庆建工集团工程部副经理，总承包部副经理、重庆建工集团污水处理厂项目部经理，万盛区建设委员会副主任、党委副书记，万盛区建设委员会主任、党委书记，万盛区国有资产经营管理有限公司副总经理、总经理，万盛区规划局局长，重庆水务集团豪洋水务建设公司常务副经理，水务集团区县建设办公室副主任，重庆水务集团三峡水务有限公司党委书记、常务副总经理、董事长、总经理，重庆公用事业建设有限公司执行董事、总经理；2011年5月起任发行人党委委员，重庆两江新区公租房投资管理有限公司董事长、总经理；2016年8月至今任两江集团公司党委委员、纪委书记。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是重庆市委、市政府为加快重庆两江新区重大基础设施建设、区域内土地开发和现代化产业体系构建而成立的国有大型投资集团，主要从事两江新区重大基础设施建设和区域内土地开发业务。

发行人主营业务主要系土地一级开发业务，其他业务包括物业管理、租赁、景观、房产销售等板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

1、营业收入情况

报告期内，发行人营业收入主要系来自土地一级开发收入。近三年，发行人营业收入分别为754,099.11万元、994,234.35万元、1,327,253.06万元。其中土地一级开发收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元，分别占营业收入的87.21%、85.19%、70.03%，近三年土地一级开发业务收入呈逐年增长趋势；其他业务收入分别为96,479.01万元、147,230.56万元、397,796.04万元，分别占营业收入的12.79%、14.81%、29.97%，2018年度其他业务产生的收入较少，主要系当年房产销售业务收入较少所致。

表4-4：2018-2020年度发行人营业收入构成情况

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
主营业务：						
土地一级开发	929,457.02	70.03	847,003.79	85.19	657,620.10	87.21
小计	929,457.02	70.03	847,003.79	85.19	657,620.10	87.21
其他业务：						
商业租金	16,724.49	1.26	13,659.65	1.37	11,739.94	1.56
地产销售	262,449.01	19.77	60,348.91	6.07	3,191.54	0.42
物业管理	6,912.21	0.52	12,046.41	1.21	4,088.33	0.54
教育板块	3,363.17	0.25	151.00	0.02	–	–
酒店板块	5,947.20	0.45	6,688.20	0.67	–	–
景观板块	17,280.90	1.30	40,147.05	4.04	52,557.42	6.97
人力板块	5,091.53	0.38	4,780.91	0.48	–	–
借款利息	14,230.35	1.07	8,939.20	0.90	–	–
其他	65,797.19	4.96	469.24	0.05	24,901.79	3.30
小计	397,796.04	29.97	147,230.56	14.81	96,479.01	12.79
合计	1,327,253.06	100.00	994,234.35	100.00	754,099.11	100.00

2、营业成本情况

近三年，发行人营业成本分别为615,684.52万元、805,543.93万元、1,041,282.98万元，其中土地一级开发成本分别为539,616.76万元、672,960.47万元、718,219.05万元，分别占营业成本的87.65%、83.54%、68.97%。

表4-5：2018-2020年度发行人营业成本构成情况

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
主营业务：						
土地一级开发	718,219.05	68.97	672,960.47	83.54	539,616.76	87.65
小计	718,219.05	68.97	672,960.47	83.54	539,616.76	87.65
其他业务：						
商业租金	7,809.12	0.75	3,521.56	0.44	1,824.82	0.30
地产销售	214,457.38	20.60	76,536.99	9.50	11,305.25	1.84
物业管理	6,178.26	0.59	10,167.22	1.26	1,366.26	0.22
教育板块	944.82	0.09	879.63	0.11	–	–
酒店板块	2,416.63	0.23	4,144.92	0.51	–	–
景观板块	39,284.46	3.77	32,903.39	4.08	45,560.67	7.40
人力板块	3,737.07	0.36	2,974.45	0.37	–	–
借款利息	–	–	–	–	–	–
其他	48,236.18	4.63	1,455.30	0.18	16,010.77	2.60
小计	323,063.93	31.03	132,583.46	16.46	76,067.76	12.35
合计	1,041,282.98	100.00	805,543.93	100.00	615,684.52	100.00

3、毛利润及毛利率情况

近三年，发行人毛利润分别为138,414.59万元、188,690.42万元、285,970.08万元，主要系土地一级开发业务贡献，报告期内土地一级开发业务产生的毛利润分别为118,003.34万元、174,043.32万元、211,237.97万元，分别占毛利润总额的85.25%、92.24%、73.87%。

表4-6：2018-2020年度发行人毛利润构成情况

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
主营业务：						
土地一级开发	211,237.97	73.87	174,043.32	92.24	118,003.34	85.25
小计	211,237.97	73.87	174,043.32	92.24	118,003.34	85.25
其他业务：						
商业租金	8,915.38	3.12	10,138.09	5.37	9,915.12	7.16
地产销售	47,991.63	16.78	-16,188.09	-8.58	-8,113.71	-5.86
物业管理	733.95	0.26	1,879.19	1.00	2,722.07	1.97
教育板块	2,418.35	0.85	-728.63	-0.39	–	–
酒店板块	3,530.56	1.23	2,543.28	1.35	–	–
景观板块	-22,003.56	-7.69	7,243.66	3.84	6,996.75	5.05
人力板块	1,354.45	0.47	1,806.46	0.96	–	–
借款利息	14,230.35	4.98	8,939.20	4.74	–	–
其他	17,561.00	6.14	-986.06	-0.52	8,891.02	6.42
小计	74,732.11	26.13	14,647.10	7.76	20,411.25	14.75
合计	285,970.08	100.00	188,690.42	100.00	138,414.59	100.00

近三年，发行人综合毛利率分别为18.35%、18.98%、21.55%，其中土地一级开发毛利率分别为17.94%、20.55%、22.73%。土地业务毛利率波动较大，主要系不同年度供应土地性质差异较大所致；2018-2019年，房产销售业务由于尚处于发展期，不具备规模效应，且为带动区域热度，引领区域发展而制定了相对于其建设品质而言较低的售价，因而毛利率为负数。

表4-7：2018-2020年度发行人毛利率构成情况

单位：%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务：			
土地一级开发	22.73	20.55	17.94
主营业务综合毛利率	22.73	20.55	17.94
其他业务：			
商业租金	53.31	74.22	84.46
地产销售	18.29	-26.82	-254.23
物业管理	10.62	15.60	66.58
教育板块	71.91	-482.55	–
酒店板块	59.37	38.03	–
景观板块	-127.33	18.04	13.31
人力板块	26.60	37.78	–
借款利息	100.00	100.00	–
其他	26.69	-210.14	35.70
其他业务综合毛利率	18.79	9.95	21.16
综合毛利率	21.55	18.98	18.35

（二）发行人业务经营模式

1、土地一级开发

发行人主营业务主要为土地一级开发，该业务由公司本部及龙兴公司、鱼复公司、水土公司负责实施。近三年，发行人土地一级开发业务收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元。作为发行人的主营业务和主要收入来源，发行人根据土地权属不同将土地一级开发业务分为两类。

（1）土地来源和范围

1）发行人储备土地来源及范围

发行人是两江新区工业开发区区域范围内土地一级开发的主要运营主体，居于垄断地位，其储备土地沿革如下：

a.根据《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备渝北区部分土地的批复》（渝府地[2010]636号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备江北区部分土地的批复》（渝府地[2010]637号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备江北区鱼嘴组团部分土地的批复》（渝府地[2010]765号）和《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备北碚区部分土地的批复》（渝府地[2010]921号），重庆市政府批准发行人从事土地一级开发业务，具备了对上述批复中渝北区、北碚区、江北区部分涉及两江新区工业开发区范围内土地的一级开发职能，上述批复中共涉及土地面积22,655.97公顷、约339,840亩，发行人据此按照法律法规条件陆续办理了相关储备用地权证。该事项系《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）施行前完成，不存在违反财预[2012]463号的情形。

b.根据《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2013]1074号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]216号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]217号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]668号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]1665号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]1666号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2019]187号）和《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2020]664号），重庆市批准将原属于发行人的共计3,686.71公顷、合计约55,300亩的储备土地划转至重庆两江新区土地储备整治中心，待储备土地整治后，交由有关部门按照城市规划确定的用途组织土地供应。

综上，权属所有人为发行人的储备土地共计18,969.26公顷，合计284,538.42亩。根据《重庆市财政局关于对储备土地资产入账事宜的通知》（渝财建[2011]31号）规定，发行人聘请有资质的土地评估机构对其中已取得土地使用权证的土地进行评估，出具了《土地估价报告》，并据此入账。

2）两江土储中心储备土地来源及范围

2012年11月，国土资源部等四部委出台《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号），要求对全国的土地储备机构进行"名录式"管理，统一由国土资源部备案。2016年12月，财政部等四部委出台《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号），要求土地储备工作职能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。由于国土资源部对省、市级机构实行严格的名额制，重庆市清理土地储备机构后，两江土储中心于2013年3月已经纳入国土资源部的土地储备机构名录，发行人未取得土地储备资格。

结合财综〔2016〕4号文的要求，经请示重庆市政府后，发行人仅对已取得的储备土地由其继续整治；新增储备土地均由两江土储中心收储。同时根据渝府地[2013]1074号、渝府地[2014]216号、渝府地[2014]217号、渝府地[2014]668号、渝府地[2014]1665号、渝府地[2014]1666号、渝府地[2019]187号、渝府地[2020]664号，重庆市将原属于发行人的共计3,686.71公顷、约55,300亩的储备土地划转至重庆两江新区土地储备整治中心，待储备土地整治后，交由有关部门按照城市规划确定的用途组织土地供应。除此之外，新增的储备土地亦由两江土储中心收储。

（2）经营模式

首先从储备用地中确定拟投资建设的地块，待确定拟投资地块后，发行人将利用自有资金和外部募集社会资本投入土地开发项目，按照政府规定标准由发行人对原土地房屋所有人进行拆迁安置，并建设配套安置房（如有）；在完成拆迁安置工作后，发行人将进行地块的平整以及基础建设工作；土地整治工作结束之后，发行人将整治好的地块交予国土部门完成土地供应。

对于权属归属于发行人的储备土地，发行人可自主决定相关安排；对于权属归两江土储中心的储备土地，发行人与两江土储中心签署代建协议，受其委托开展土地一级开发业务。

①以土地出让形式供应的，需履行出让程序，重庆市国土部门按照土地出让程序进行出让，地块完成出让后国土部门完成内部签批程序，即一次性将开发成本和投资收益支付给发行人。

依据2010年7月14日印发的《市政府第44次市长办公会议纪要》、2012年12月28日重庆市财政局、重庆市国家税务局、重庆市地方税务局和中国人民银行重庆营业管理部联合下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》（渝财预〔2012〕841号）以及两江新区管委会与发行人签订的《土地一级开发协议书》获得返还的开发收入，返还的开发收入为全部土地开发成本以及土地出让金的90%。

②以土地划拨形式供应的，需待合划拨用地目录，且经重庆两江新区规划和自然资源局审查并报请重庆市人民政府批准划拨。待划拨后，由财政部门将划拨价款返还给发行人。

（3）业务经营情况

报告期内，发行人土地一级开发业务各期确认收入明细如下：

表4-8：2018-2020年发行人土地一级开发业务收入明细

单位：万元

地块名称	2020年度	2019年度	2018年度
两江新区龙兴工业园、两江新区龙兴组团J分区J48-1-04、J50-1-02等地块	422,668.59	128,865.81	319,080.42
两江新区水土工业园、两江新区水土组团B分区B19-1/01等地块	403,854.06	580,917.79	291,957.64
两江新区鱼复工业园、两江新区鱼嘴组团F分区F11-1/03等地块	102,934.37	137,220.21	46,582.07
合计	929,457.02	847,003.81	657,620.13

发行人正在整治的土地明细情况按照权属情况划分为权属归属于土储中心的土地和权属归属于发行人的土地，对于权属归属于发行人的储备土地，发行人可自主决定相关安排；对于权属归两江土储中心的储备土地，发行人与两江土储中心签署代建协议，受其委托开展土地一级开发业务。截至2021年3月末，发行人正在整治的土地明细如下：

表4-9：截至2021年3月末，发行人正在整治的土地明细

单位：万亩、亿元

土地权属	储备批文	坐落	委托方	是否签订协议	开工时间	预计完工时间	回款金额	土地整理面积	总投资额	已投资额	未来三年投资计划		
											2021年	2022年	2023年
土储中心	渝府地[2013]1074号	鱼复郭家沱街道	土储中心	是	2013	2025	–	2,801.16	14.16	9.88	1.33	1.29	1.27
	渝府地[2014]1665号	两江新区龙盛片区、水土片区	土储中心	是	2014	2025	–	19,480.66	98.79	69.73	9.73	8.67	8.01
	渝府地[2014]1666号	两江新区鱼复工业园三佛、楼房片区地块	土储中心	是	2014	2025	–	1,338.08	7.81	5.59	0.75	0.65	0.62
	渝府地[2014]216号	两江新区水土镇、复兴镇等地块	土储中心	是	2014	2025	–	4,002.75	21.87	15.56	1.97	1.91	1.86
	渝府地[2014]217号	两江新区龙兴镇、石船镇等地块	土储中心	是	2014	2025	–	4,331.78	22.10	15.23	2.28	2.10	1.87
	渝府地[2014]668号	两江新区鱼复园区5号地块	土储中心	是	2014	2025	–	1,269.83	6.50	4.63	0.70	0.44	0.56
	渝府地[2019]187号	渝北区龙兴镇、石船镇；江北区复盛镇；北碚区水土镇、复兴镇	土储中心	是	2014	2025	–	5,175.73	28.79	20.50	2.67	2.56	2.30
	渝府地[2020]664号	龙兴镇、石船镇等地块	土储中心	是	2014	2025	–	2,143.81	11.48	8.16	0.99	1.04	0.98
发行人	渝府地[2010]636号	龙兴镇、石船镇	–	否	2011	2025	–	94,386.90	472.84	336.26	43.44	40.57	40.15
	渝府地[2010]637号	鱼嘴镇、复盛镇、郭家沱街道	–	否	2011	2025	–	26,503.45	137.05	97.23	12.83	12.22	11.15
	渝府地[2010]765号	郭家沱街道	–	否	2011	2025	–	11,136.97	57.10	39.68	5.27	5.31	5.26
	渝府地[2010]921号	水土镇、复兴镇	–	否	2011	2025	–	39,014.28	191.45	133.98	18.03	18.24	15.98
合计								211,585.38	1,069.93	756.43	100.00	95.00	90.00

注：表格中为正在整治的土地，待供地完成后，发行人确认收入。对于权属归属于发行人的项目，待供地完成后，按照相关规定将资金返还发行人；对于权属归属于土储中心的项目，土储中心根据委托代建协议约定支付土地一级开发费用。

（4）会计处理模式

根据重庆市政府2010年《市政府第44次市长办公会议纪要》及市政府两江新区开发建设领导小组第一、二、三次会议纪要，通过土地招拍挂实现出让后，出让价格在扣除中央及市里有关规定提留专项相关税费后，由重庆市财政局通过两江新区管委会返还给发行人。

1）发行人根据重庆市政府关于储备土地的批文，对拟进行一级开发的土地进行征地拆迁整治，相关土地开发整治成本计入存货，即借记"存货"，贷记"银行存款"、"应付账款"等。

2）根据重庆市财政局、重庆市国家税务局、重庆市地方税务局和中国人民银行重庆营业管理部联合下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》（渝财预〔2012〕841号）、重庆两江新区财政局下发的《关于两江集团土地成本和土地出让金返还有关财务处理的函》（两江财政[2012]19号）等文件，发行人在完成土地一级开发整治后，将相关地块交予国土部门完成土地供应：其中以土地出让形式供应的，对拟进行出让后，土地开发成本全额返还给发行人，土地出让金按90%返还给发行人，形成公司的土地一级开发整治收入，确认为主营业务收入；以土地划拨形式供应的，待划拨后，财政部门将划拨价款返还给发行人，形成公司的土地一级开发整治收入，确认为主营业务收入。

2、房地产销售

发行人房地产开发业务主要由下属子公司两江置业公司和新利富公司运营，两江置业公司具备房地产开发二级资质。近三年，发行人房地产销售收入分别为3,191.54万元、60,348.91万元、262,449.01万元。

两江置业公司的房地产项目集中于两江新区，承担两江新区的功能配套建设任务。2017年房地产销售收入为99,430.88万元，主要来自于御园一期一组团商品房产销售收入。御园项目涵盖了多期住宅，且整个工程期间跨度时间较长，该项目于2015-2016年陆续预售，为带动龙盛片区区域热度、引领区域发展，相对其建设品质而言售价较低，导致2017年房地产业务收入成本倒挂。2018年房地产销售收入3,191.54万元，由于当年大部分项目未达到交房条件，结转收入较少。2019年房地产销售收入为60,348.91万元，主要来自御园项目一期二组团及二期销售收入。2020年房地产销售收入为262,449.01万元，主要来自两江御园三期和曲院风荷一期销售收入。

（1）业务经营情况

发行人房地产业务按建成后用途分为建成后出售和建成后出租的项目。

1）已完工的房地产项目情况

截至2021年3月末，发行人已完成的房地产项目包括御园一至四期、曲院风荷一期、总部大厦、云计算中心等。主要情况如下表所示：

表4-10：发行人建成后出售的主要项目情况表

单位：万平方米、亿元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	去化情况	项目批文情况
御园一期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	21.78	18.4	12.96	住宅已售97%，车库及商业尚未出售	六证齐全
御园二期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	4.44	2.07	2.76	住宅售罄，商业尚未出售	六证齐全
御园三期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	34.3	22.2	25.47	住宅已售98%，车库及商业尚未销售	六证齐全
御园四期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	37.6	15.1	11.08	住宅已售57%，商业及车库未销售	六证齐全
曲院风荷一期	新源公司	自主开发	水土	住宅、商业	2.83	1.6	3.12	住宅已售98%，车库及商业尚未销售	六证齐全
总部大厦	两江新利富	自主开发	龙兴	写字楼	7.51	1.8	1.58	已出售23.97%	六证齐全
云计算中心	两江新利富	自主开发	水土	商业、写字楼	32.01	3.8	3.4	已出售11.87%	六证齐全
合计				–	140.47	64.97	60.37	–	–

表4-11：发行人建成后出租的主要项目情况表

单位：万平方米、%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总建筑面积	可出租建筑面积	已出租建筑面积	出租率
总部大厦	两江新利富	自主开发	龙兴	写字楼	5.71	5.09	5.02	98.60
云计算中心	两江新利富	自主开发	水土	商业、写字楼	28.21	28.21	13.77	48.80
悦荟城	两江新利富	自主开发	龙兴	商业	7.52	7.52	6.73	89.40
B13项目	两江置业	自主开发	龙兴	标准厂房	14.56	11.8	4.01	34.00
合计					56.00	52.62	29.53	–

2）目前正在建设的房地产项目情况

发行人在建的项目主要为曲院风荷等项目。新利富实业在建的德辉体育馆项目计划总投资额2.60亿元，期末已投资1.2亿元，后续拟通过部分招商招租的方式收回资金。

表4-12：截至2021年3月末发行人拟进行出售的在建房地产项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投金额	已投金额	未来三年支出			去化率	项目进度	项目批文
									2020年	2021年	2022年			
曲院风荷二期	新源公司	商业/住宅	水土	15.70	2018.05	2021.08	10.90	6.59	2.30	0.80	2.11	住宅部分去化率81%，商业及车库未出售	处于主体结构、内外装施工阶段。	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证（部分办理）
曲院风荷三期	新源公司	商业/住宅	水土	20.80	2019.08	2022.06	13.50	5.06	4.40	2.70	1.34	住宅部分去化率4%	处于主体结构施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证
溪岸云蔚	新太公司	商业/住宅	水土	18.80	2019.08	2021.09	8.80	2.83	1.40	3.30	1.28	住宅部分去化率42%	处于主体结构施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证
合计				55.30	–	–	33.20	14.48	8.10	6.80	4.73	–	–	–

表4-13：截至2021年3月末发行人拟进行出租的在建房地产项目情况

单位：年、亿元、万平方米

项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	规划使用面积	开工时间	预计竣工时间	总投金额	已投金额	未来三年支出			项目进度	项目批文
									2020年	2021年	2022年		
德辉体育馆	新利富公司	体育馆	龙兴	4.00	2017.10	2022.06	2.60	1.20	0.40	0.70	0.40	处于主体结构施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证
汽车孵化园	置业公司	工业		14.00	2017.12	2020.12	5.50	4.00	0.60	1.40	–	外装完成，室内安装完成，处于后期装饰与机电安装阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证
合计				18.00	–	–	8.10	5.20	1.00	2.10	0.40	–	–

3）拟建房地产项目情况

截至2021年3月末，发行人拟建的主要房地产项目情况如下：

表4-14：截至2021年3月末发行人房地产业务板块投资计划情况表

单位：亿元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总投资金额	已投资金额注	未来三年投资金额	已取得的项目批文
曲院风荷四期	新源公司	自主开发	水土	住宅、商业	2020年底	2024年	22.12	7.60	5.30	土地证、用地规划许可证、工规证
德辉龙兴商业地产	德辉公司	自主开发	龙兴	商业	2021年底	2022年	7.40	0.90	6.29	土地证
合计							29.52	8.50	11.59	

注：此处已投资金额为土地款，项目均未开工建设。

（2）土地储备情况

截至2021年3月末，发行人房地产业务部分土地储备情况如下：

表4-15：截至2021年3月末，发行人房地产业务土地储备情况

单位：㎡、万元

地块名称	项目公司	地块所在地	土地面积	规划建筑面积	取得时间	出让金金额	已缴纳土地出让金	后续需缴纳土地出让金
两江御园	置业公司	龙兴	517,757.92	701,278.08	2012、2013、2015、2017	105,304.00	105,304.00	0.00
两江国际新能源汽车创业创新孵化园	置业公司	龙兴	80,017.40	160,034.80	2016/5/27	2,017.00	2,017.00	0.00
悦来商业	置业公司	水土	51,367.26	205,469.03	2012/10/24	34,930.00	34,930.00	0.00
龙兴组团I分区I07、I10-1、I11、I13-1、I14-1-3	置业公司	龙兴	252,459.50	378,689.30	2020/4/10	167,500.00	167,500.00	0.00
曲院风荷项目	新源公司	水土	466,243.06	681,574.74	2015/12/24	127,634.00	127,634.00	0.00
水土组团B分区B65-1、B65-2、B65-3、B65-4、B66-1、B62-6、B62-7	新源公司	水土	123,928.60	185,892.90	2020/7/30	90,000.00	90,000.00	0.00
水土组团G分区G04-1、G04-3-1、G04-4	新源公司	水土	200,033.30	240,039.96	2020/8/28	131,950.00	131,950.00	0.00
溪岸云蔚	新太公司	水土	89,956.00	134,934.67	2015/12/23	13,749.00	13,749.00	0.00
龙兴组团J分区J44-8、J45-1	新太公司	龙兴	104,267.19	132,419.33	2020/3/20	60,500.00	60,500.00	0.00
水土组团E分区E22-1、E24-1、E25-1-1、E25-1-2	新太公司	水土	81,707.50	114,390.50	2020/7/30	65,500.00	65,500.00	0.00
复盛商业项目	新盛公司	鱼复	79,927.00	199,818.50	2015/12/4	24,698.00	24,698.00	0.00
置业总部城项目	新安晶公司	龙兴	103,333.85	186,000.93	2017/9/30	32,746.20	32,746.20	0.00
德辉体育馆及商业产业项目	德辉公司	龙兴	90,469.99	154,718.97	2014/8/29	10,037.47	10,037.47	0.00
鱼嘴组团P、Q、N地块	新盛公司	鱼嘴	535,534.30	794,233.52	2020/12/18	375,271.00	375,271.00	0.00
合计			2,777,002.87	4,269,495.23		1,241,836.67	1,241,836.67	0.00

（3）会计处理模式

发行人取得土地及发生建设成本时，计入该项目开发成本；待发行人取得预售许可证开始预售时，取得的房款（首付款及按揭贷款）计入预收账款科目；取得竣工备案证时，将累计计入该项目开发成本的金额结转进入开发产品科目；交房时，结转已销售部分的开发产品计入主营业务成本，同时结转预收账款计入主营业务收入。

（4）房地产业务合规性情况

发行人报告期内不存在违反"国办发（2013）17号"规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改的行为。房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍"地王"，哄抬地价等行为。发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被主管部门查处的情形。

（三）发行人所在行业情况

1、城市基础设施建设行业现状与发展前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，是加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须以基础设施先行。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和扶持政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

2012年党的十八大将"推进新型城镇化建设"制定为国家战略，新型城镇化成为一段时期推动我国经济持续健康发展的主要力量。国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第三次会议的政府工作报告中指出，城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在，发挥好城镇化对现代化的支撑作用，推进新型城镇化取得新突破。加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，推进城市危旧房改造纳入棚改政策范围，住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。用改革的办法解决城镇化难点问题，建立规范多元可持续的城市建设投融资机制。坚持节约集约用地，稳妥建立城乡统一的建设用地市场，完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点，加强资金和政策支持，扩大新型城镇化综合试点，提升城镇规划建设水平。发展智慧城市，保护和传承历史、地域文化，加强城市供水供气供电、公交和防洪防涝设施等建设，坚决治理污染、拥堵等城市病，让出行更便利、环境更宜居。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境，提高居民幸福指数及全社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动的作用。总体来看，城市基础设施建设行业未来仍然有着良好的发展前景。

2、土地开发行业现状与发展前景

城市土地开发是对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到"三通一平"（通水、通电、通路和土地平整）、"五通一平"（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）或"七通一平"（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地政策规划与节奏调控土地市场的重要手段。城市土地开发一般是围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力、实现资源利用和综合效益最大化、最优化，促进城市的可持续发展。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使用权的转让收回投资、获得收益，土地开发企业可获取一定的经济效益。

与其他行业不同，土地开发行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地开发行业，促进了行业发展水平的提高和行业的规范化。2014年9月，国土资源部发布了《节约集约利用土地规定》，这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，针对当前土地利用面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

近年来，随着土地制度的不断完善，各级政府均认真贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护和节约用地制度，实现土地资源永续利用，进一步促进我国经济社会持续健康发展。全国大部分市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让等制度，用以规范地方土地一级开发行为，充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，提高土地节约利用，提高土地利用率，满足世价和调控城市各类建设用地的需求。

未来，随着我国城镇化的进一步推进，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，我国土地开发行业仍将处于快速发展期。

3、房地产开发行业现状与发展前景

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据《中华人民共和国2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年全年房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。其中住宅投资104,446亿元，增长7.6%；办公楼投资6,494亿元，增长5.4%；商业营业用房投资13,076亿元，下降1.1%。2020年末商品房待售面积49,850万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，商品住宅待售面积22,379万平方米，减少94万平方米。

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准和行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

2020年是新中国历史上极不平凡的一年。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进，但也面临着一定的经济下行压力。房地产行业在坚持"房子是用来住的，不是用来炒的"的总体定位下，房地产企业转型发展已成为必然趋势。

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策调控存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为：住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化变更再到现在租售并举的过程，2016年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房制度改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018-2019年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到2010年租赁比例仅21%，住房自有率常年维持在70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

（四）重庆及两江新区区域经济状况

1、重庆市区域经济情况

重庆市地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，具有承东启西、连接南北的独特区位优势，是丝绸之路经济带的重要战略支点、长江经济带的西部中心枢纽、海上丝绸之路的产业腹地，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。1997年3月14日，第八届全国人民代表大会第五次会议通过了设立重庆直辖市的决议，与北京、天津、上海同为四大直辖市，也是中国西部地区唯一的直辖市。重庆幅员面积8.24万平方公里，辖38个区县，包括26区、8县、4自治县。

城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。重庆市基础设施建设明显提速，高速公路通车里程3,235公里，"四小时重庆"全面实现，建成"一枢纽十干线"铁路网，港口年货运吞吐量2.1亿吨，江北国际机场年旅客吞吐量4,478万人次。内陆开放高地加快崛起，以长江黄金水道、中欧班列（渝新欧）等为支撑的开放通道全面形成，中新第三个政府间合作项目以重庆为中心运营，对接"一带一路"的国际陆海贸易新通道建设上升为国家战略，中国（重庆）自由贸易试验区建设务实推进，内陆国际物流枢纽和口岸高地正在形成。

2020年，是"十三五"规划收官之年。这一年，疫情突如其来，汛情历史罕见，世情错综复杂。面对前所未有的挑战，全市坚决贯彻落实党中央决策部署，紧紧围绕习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持"两点"定位、"两地""两高"目标，发挥"三个作用"和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，全力以赴战疫情、战复工、战脱贫、战洪水，统筹推进疫情防控和经济社会发展，全市抗疫斗争取得重大战略成果，经济运行逐季恢复、稳定转好。根据《2020年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，全年地区生产总值25,002.79亿元，比上年增长3.9%。按产业分，第一产业增加值1,803.33亿元，增长4.7%；第二产业增加值9,992.21亿元，增长4.9%；第三产业增加值13,207.25亿元，增长2.9%。三次产业结构比为7.2:40.0:52.8。民营经济增加值14,759.71亿元，增长3.8%，占全市经济总量的59.0%。

2、两江新区区域经济情况

2010年6月，重庆两江新区正式挂牌设立，这是我国继上海浦东新区和天津滨海新区之后的第三个副省级新区。两江新区以北部新区和两路寸滩保税港区为核心，包括江北、渝北、北碚三个区的部分区域，规划面积为1,200平方公里，可开发面积约为650平方公里。

两江新区是中国（重庆）自由贸易示范区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、国家自主创新示范区的核心区，国家在两江新区推进了双创示范基地、构建开放型经济新体制综合试点试验、服务贸易创新发展试点、现代服务业综合试点、跨境贸易电子商务服务试点、贸易多元化试点、设立商业保理公司试点、智慧城市、海绵城市、低空空域管理改革试点、飞行管制分区低空空域管理和通用航空发展综合配套改革试验、低丘缓坡等12项改革试点，重庆还赋予了两江新区市级财税及行政审批权。

我国"十三五"规划中明确提出将在未来五年继续支持两江新区的建设。两江新区产业总体布局"一心四带"。"一心"即以江北嘴为主体的金融商务中心，主要集聚银行、证券、保险等区域总部，各类新型金融机构，金融及大宗商品交易市场；"四带"：以直属区和悦来、两路为主体的都市功能产业带，重点布局总部经济、会展旅游、文化创意、服务外包等产业；以两路寸滩保税港区为主体的物流加工产业带，重点布局国际物流、保税贸易、现代物流、临空经济；以水土工业开发区和蔡家为主体的高新技术产业带，重点布局电子信息、生物医药、新材料、机器人、科技研发服务等高新技术产业；以鱼复、龙兴工业开发区为主体的先进制造业产业带，重点布局汽车、高端装备、通用航空、节能环保等先进制造业。

"十三五"期间，两江新区全域GDP占全市比重提高到15%，2020年直管区GDP增速7%、全市第一。规上工业总产值、社会消费品零售总额、一般公共预算收入、税收收入占全市比重分别达到20.7%、12.6%、13.8%、17.1%，产业发展取得新突破，创新发展打开新局面，开放发展形成新格局，绿色发展绘就新画卷，民生发展迈上新台阶。

2020年，两江新区在疫情防控取得重大成果，仅用20天时间实现本地病例零增长；助力成渝地区双城经济圈建设开局良好，与天府新区、广安、宜宾等地签订合作协议28个；旗舰作用日益显现，全年直管区GDP增速达7%，规上工业总产值和增速、全口径工业增加值和增速、规上工业增加值增速、规上工业利润总额净增量等10个关键指标位列全市第一；创新的第一动力日益强劲，两江协同创新区新引进大学大院大所13所；产业迈向中高端步伐日益加快，含金量、含新量、含绿量不断提升，汽车产业增长22.8%，单车价值提升5万元；招商引资后劲日益增长，招商投资额连续两年全市第一；内陆开放之路日益宽广，实际利用外资总额达32亿美元；智慧之城日益亮眼，数字经济增长33%；城市品质日益提升，城市"颜值"更高、"气质"更佳；绿色发展底色日益靓丽，"百园之城"魅力彰显，空气质量优良天数达333天，创下自2013年新标准以来最好水平。

未来，两江新区将继续聚焦做大智能产业集群、做强科技创新引擎、做深智能应用示范、做优基础设施布局、做靓平台展示窗口，立足两江新区在产业发展、平台打造、城市建设、应用示范、政策支撑等方面良好基础和独特优势，以建设重庆智慧之城为依托，以"数字经济+"为抓手，加快推动两江新区向智造强区、数字经济强区、智慧应用强区转变，建设"智造重镇""智慧名城"核心承载区和应用示范窗口。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是重庆市委、市政府为加快重庆两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，肩负着加快两江新区重大基础设施建设、土地开发、保障房建设和现代产业体系构建的重任。在两江新区基础设施建设方面，发行人具有绝对的主导地位。

在土地开发方面，发行人是两江新区尤其工业开发区区域范围内土地一级开发的主要运营主体，居于垄断地位。此外，重庆市政府还在建设用地指标、财政税收返还、征地税费减免等方面给予了发行人极大的政策倾斜。

招商引资方面，在两江新区管委会的统筹安排下，两江新区管委会已集中推出区内所有国家鼓励类产业的各类中资企业和外商投资企业，到2020年按15%的税率征收企业所得税等诸多优惠政策，对发行人招商引资工作的顺利推进提供了有力保障。两江新区招商引资标准较高，对潜产企业的投入产出强度有一定要求，并需结合项目前景、科技含量以及投资强度等方面因素进行综合考量。截至报告期末，发行人已引进中国移动、中国联通、美国霍尼韦尔、通用电气、安博物流、韩国韩泰轮胎、SK、日本三井等世界500强企业，长安汽车、格力、京东方等中国知名企业。公司签约的非产业项目主要包括商业中心、集团总部、学校、贸易、物流、金融等。随着企业逐步落地入驻，可为发行人土地开发、基础设施建设等业务持续稳定开展创造较有利环境。

除发行人外，两江新区主要投融资平台公司还有5家，分别为重庆两江新区产业发展集团有限公司、重庆保税港区开发管理集团有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、重庆港务物流集团有限公司和重庆悦来投资集团有限公司。

重庆两江新区产业发展集团有限公司成立于2016年5月18日，注册资本为1,000,000万元，经营范围为：战略性新兴制造业、战略性新兴服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围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）；重要基础设施和重大项目建设投资与管理、房地产开发；交通运输设备制造。（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）。

重庆保税港区开发管理集团有限公司成立于2008年12月17日，注册资本为333,109.20万元，经营范围为：组织重庆保税港区开发建设及相关项目管理；土地整治；从事投资业务及相关资产管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；物业管理；会展服务；货物及技术进出口。【以上经营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】。（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12月31日，重庆保税港区开发管理集团有限公司的资产总额为391.76亿元，负债总额为200.48亿元，所有者权益为191.27亿元。截至本募集说明书摘要签署日，已发行尚未兑付的债券情况如下：

表4-16：重庆保税港区开发管理集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行方式
21渝保MTN002	2021-04-26	10	3.95	一般中期票据	5	公开
21渝保MTN001	2021-04-07	10	4.60	一般中期票据	5	公开
21渝保税SCP001	2021-02-24	10	3.39	超短期融资债券	0.74	公开
18渝保税PPN001	2018-11-20	2	5.50	定向工具	5	非公开
合计	–	32	–	–	–	–

重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司成立于2005年11月15日，注册资本为200,000万元，经营范围为：利用自有资金对江北嘴中央商务区开发项目进行投资，在市政府授权范围内进行土地储备整治，物业管理，从事建筑相关业务（凭资质证书执业），销售建筑材料（不含危险化学品），销售、租赁建筑机械设备，空调用冷热源的生产、销售，空调维修保养服务，设计、制作、代理、发布国内广告，企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，企业形象策划，房屋租赁，停车服务。（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）。截至2020年12月31日，重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司的资产总额为384.36亿元，负债总额为180.50亿元，所有者权益为203.86亿元。截至本募集说明书摘要签署日，已发行尚未兑付的债券情况如下：

表4-17：重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司已发行尚未兑付的债券

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行方式
19渝江北嘴MTN001	2019-04-10	10	4.75	一般中期票据	5	公开
18渝江北嘴MTN001	2018-01-25	20	6.25	一般中期票据	5	公开
17渝江北嘴MTN001	2017-04-06	18	5.70	一般中期票据	5	公开
合计	–	48	–	–	–	–

重庆港务物流集团有限公司成立于2006年7月25日，注册资本为403,525.91万元，经营范围为：码头和其他港口设施经营、港口旅客运输服务经营、在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、港口拖轮经营、港口机械、设施、设备租赁、维修业务经营、船舶港口服务业务经营、普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。从事市政府授权范围内的国有资产经营、管理；货物装卸、人力搬运服务；仓储（不含危险品存储）；房屋租赁；销售汽车零部件、日用百货、文化用品、工艺美术品、钢材、五金、交电、铁矿石及铁矿产品、建筑材料、化工产品及原料（不含危险化学品）；代订车票、船票；企业形象策划；摄影；设计、制作、代理、发布国内外广告；霓虹灯、灯箱、路牌广告。截至2020年12月31日，重庆港务物流集团有限公司的资产总额为224.10亿元，负债总额为127.76亿元，所有者权益为96.35亿元。截至本募集说明书摘要签署日，已发行尚未兑付的债券情况如下：

表4-18：重庆港务物流集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行方式
20渝港务MTN001	2020-04-23	3	3.20	一般中期票据	3	公开
19渝港务MTN001	2019-04-19	3	4.68	一般中期票据	3	公开
合计	–	6	–	–	–	–

重庆悦来投资集团有限公司成立于2010年4月18日，注册资本为260,000万元，经营范围为：利用自有资金对悦来片区开发项目进行投资（不得从事金融业务，法律、法规禁止的不得经营，法律、法规规定取得许可后方可从事经营）；在市政府授权范围内进行土地储备整治；利用自有资金从事投资业务；对旅游资源开发项目进行投资；房地产投资（以上范围不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；物业管理（凭资质证书执业）；资产经营管理；河道整治开发管理；酒店管理；会议展览经营服务管理；承办经批准的文化艺术体育交流活动；设计、制作、代理、发布国内外广告；货物及技术进出口。（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12月31日，重庆悦来投资集团有限公司的资产总额为234.89亿元，负债总额为73.57亿元，所有者权益为161.32亿元。截至本募集说明书摘要签署日，已发行尚未兑付的债券情况如下：

表4-19：重庆悦来投资集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行方式
21悦来02	2021-06-09	6	3.94	私募债	5	非公开
21悦来01	2021-06-09	15	4.50	私募债	5	非公开
16悦来投资PPN003	2016-10-21	2	3.80	定向工具	5	非公开
15渝悦投债	2015-04-28	2.2	6.09	一般企业债	7	公开
合计	–	25.20	–	–	–	–

2、发行人的竞争优势

（1）得天独厚区位优势

第一，根据国务院批复，重庆两江新区定位为中国内陆第一个国家级新区，定位于统筹城乡综合配套改革试验的先行区、中国内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口，两江新区的建设将推进重庆城市化、工业化和城乡统筹一体化进程，加速转变经济发展方式，促进民生改善和社会和谐，率先实现全面小康的目标。

第二，两江新区具有优越的交通条件。重庆地处中西结合部是中国大陆版图的几何中心，而两江新区位于重庆主城区长江以北、嘉陵江以东，拥有内陆唯一的保税港区——两路寸滩保税港区，其创新的物流方式伴随新欧亚大陆桥和印度洋出海通道的打通，极大的降低了物流交易成本。

第三，两江新区具有合理的空间布局和产业布局。两江新区分为现代服务业、先进制造业、都市综合功能区三大板块，在产业布局上，将形成轨道交通、电力装备（含核电、风电等）、新能源汽车、电子信息、节能材料等五大战略性产业，以及国家级研发总部、重大科研成果转化基地、数据中心等三大战略性创新功能布局。

第四，国务院给予两江新区前所未有的优惠政策，要求在现有政策范围内，加大对两江新区发展的支持力度，推动产业、资金和人才向两江新区集聚。西部大开发优惠、统筹城乡综合配套改革先行先试政策、比照浦东新区和滨海新区的开发开放政策的叠加以及"一带一路"产业扶持政策在两江新区的实施，意味着两江新区成为始终保有国家内陆最优惠政策的区域。

第五，两江新区开发基础条件较好。两江新区拥有内陆地区唯一的保税港区、西部最大的会展中心和金融商贸区。新区还开展了国家现代服务业、贸易多元化、内陆通关和口岸监管模式创新等重大改革试点，在吸引外资方面独具竞争优势。

综上所述，两江新区良好的经济发展前景为发行人提供了充分的持续发展空间。

（2）长期战略性政策支持优势

重庆是我国政府实行西部大开发重点开发区域；两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、城乡统筹综合配套改革实验区政策、内陆保税港区及浦东新区、滨海新区先行先试等政策，体制健全有效，并享有两江工业开发区市、区税收返还和资本金支持等优惠政策。作为国家级新区重庆市两江新区工业开发区开发建设运营主体和投融资主体，重庆市委、市政府为加快两江新区工业开发区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，发行人一直得到国家和地方政府的大力长期的战略性支持。

两江开投直属两江新区管委会，目前具体承担新区直管的两江工业开发区建设任务，两江开投直接开发的工业园区面积达238平方公里。为加强公司开发能力，重庆市政府不仅赋予了发行人土地一级开发职能，还在建设用地指标、财政税收返还、征地税费减免等方面给予了两江开投很大的政策倾斜，在开发过程中发行人不断形成大批优质的、未来可出让的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、原研发用地、工业用地、物流用地、公共设施用地等土地资产，未来将成为发行人现金流的重要来源。

重庆市政府给予两江新区相关税收返还、资本金支持和两江新区发展专项资金等政策支持。根据《关于明确两江新区有关财税扶持政策的函》渝预函[2011]13号文件、重庆市政府第二次和第三次会议纪要，重庆市政府规定将两江工业开发区2010-2020年实现的市、区两级税收返还给两江新区，用于两江工业开发区基础设施建设。龙盛片区起步阶段，重庆市财政准备100亿元支持两江新区管委会，2010年和2011年分别调度50亿元。重庆市政府授予两江新区管委会对建设资金和专项资金的预算管理、财政投资评审、财政性资金账户管理、政府采购管理等权限。

另外，重庆市政府于2011年设立两江新区发展专项资金，用于支持两江新区发展，其来源包括：北部新区实现的市级税收增量，除2010年直接从市对北部新区税收补助中提取1亿元外，以2010年为基期年定比计算，市级税收增量分年计提比例为30%、65%，以后100%；两江工业开发区实现的土地有偿使用收入扣除中央及市里有关规定提留专项后的余额，城市建设配套费收入扣除用于教育、水利基金和有专项用途的提标增量后的余额，新增建设用地有偿使用费扣除上缴中央30%以外部分，以及耕地开垦费扣除14元/平方米部分。两江新区发展资金全额拨付两江新区管委会，由两江新区管委会根据发展资金年度预算及项目执行进度等统筹安排使用。此外，土地有偿使用收入、城市建设配套费收入市级计提部分，可以项目方式申报，安排用于两江新区范围内教育发展、水利建设、廉租房等建设。以上财税扶持政策执行时间从2011年起，按10年进行预算。

根据两江新区管委会《关于明确两江新区发展资金的批复》（渝两江管发[2011]665号），将来源于两江新区工业开发区（238平方公里）范围内的两江新区发展资金，安排给两江开投用于两江新区工业开发区开发建设。

（3）批量优质土地资源优势

土地一级开发是支撑公司经营发展的重要资源，也是最主要的经营收入来源和债务本息的主要还款来源，大量优质的土地资产为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。总体看，公司持有的土地资产均位于两江新区范围内，大多地段位置较好，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，未来土地出让价格上升的可能性较大。

自2011年以来，随着发行人土地一级开发业务的大力开展，营业收入快速增长，保持了良好的经营状况和一定的盈利能力。随着发行人未来土地委托开发规模的加大、两江新区工业开发区不断发展完善，发行人土地委托开发收入预计将迅速稳定增长，公司的财务实力和偿还能力预计还将大幅加强。

（4）多元化弹性融资优势

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托、保险等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。公司与国开行、进出口行、农发行、农行、中行、工行、重庆农商行、重庆银行、交行、中信银行、华夏银行、兴业银行等多家银行和平安保险资产公司、国银金融租赁公司等金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况。

（六）未来发展战略

两江投资集团着力构建打造"1+2+3+12"的有机发展体系。围绕一个核心愿景——"打造国内一流国有投资控股集团"。紧盯两大目标——"构建现代产业体系、打造创新生态新城"。构建三轮驱动的主营业务板块——在做好"基础设施建设"职能的基础上，布局拓展"城市发展、产业投资"，形成业务板块"铁三角"，并链接子企业负责全面落地实施。

根据两江新区规划以及重庆市政府和两江新区管委会对发行人的发展定位，两江开投将积极开展两江新区特别是两江新区工业开发区的土地开发投资、基础设施配套代建以及公租房建设业务，作为园区的建设和运营商，努力将两江新区打造成为能够引领重庆经济发展的功能核心区、统筹城乡综合配套改革实验的先行区、内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口，为重庆经济社会发展和产业升级继续作出贡献。

第四章 发行人财务情况

一、发行人财务报表及主要财务指标

（一）合并财务报表

1、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	457,429.02	394,887.12	467,162.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	101,973.21		
应收票据			2,294.75
应收账款	64,831.92	55,849.16	38,999.06
预付款项	43,006.90	41,813.04	40,761.53
其他应收款	173,259.67	297,236.00	165,393.22
其中：应收股利	32,007.15	42,978.62	86,922.59
应收利息	3,354.85	3,504.79	3,143.88
存货	10,222,528.90	8,439,041.14	8,630,385.55
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	49,718.00	40,845.00	7,005.00
其他流动资产	52,922.68	51,103.04	38,598.00
流动资产合计	11,165,670.31	9,320,774.50	9,390,599.74
非流动资产：			
可供出售金融资产	244,028.70	269,269.48	258,655.84
长期应收款	194,932.82	277,711.28	173,514.44
长期股权投资	1,076,161.55	897,774.49	730,161.56
投资性房地产	677,744.90	549,583.46	537,180.14
固定资产	215,710.40	222,818.61	137,071.67
在建工程	215,224.42	18,608.86	9,687.72
无形资产	2,110,683.55	2,648,439.53	2,803,574.28
商誉	19.90		
长期待摊费用	15,569.45	17,595.02	15,222.02
递延所得税资产	1,136.18	181.91	331.05
其他非流动资产	6,593,654.92	5,556,058.25	4,468,936.38
非流动资产合计	11,344,866.77	10,458,040.88	9,134,335.10
资产总计	22,510,537.08	19,778,815.38	18,524,934.84
流动负债：			
短期借款	758,956.00	251,000.00	20,000.00
应付票据			
应付账款	842,220.01	660,486.24	606,502.88
预收款项	2,387,124.99	2,293,652.19	1,472,865.94
应付职工薪酬	11,759.16	10,878.26	7,859.10
应交税费	22,542.58	8,712.32	76,584.89
其他应付款	237,907.15	248,820.97	233,862.11
其中：应付利息	28,401.46	57,900.71	54,710.64
应付股利			
一年内到期的非流动负债	1,584,034.37	1,552,392.62	1,704,424.42
其他流动负债	2,953.88	2,634.07	1,877.00
流动负债合计	5,847,498.14	5,028,576.67	4,123,976.33
非流动负债：			
长期借款	2,401,678.23	1,872,085.59	1,881,074.78
应付债券	909,386.27	680,399.25	1,053,301.53
长期应付款	399,765.32	279,310.24	147,017.32
长期应付职工薪酬	66.99	50.85	35.00
递延所得税负债	32,556.15	28,164.89	30,817.06
递延收益-非流动负债	61,723.50	77,164.88	80,064.47
其他非流动负债	15.73		
非流动负债合计	3,805,192.18	2,937,175.70	3,192,310.16
负债合计	9,652,690.33	7,965,752.37	7,316,286.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00
资本公积	10,685,090.02	9,855,560.93	9,498,303.47
其它综合收益	109,813.51	180,548.60	89,854.04
盈余公积	136,294.32	107,387.30	85,396.21
未分配利润	836,119.77	584,021.06	461,154.30
归属于母公司所有者权益合计	12,767,737.62	11,727,937.88	11,135,128.02
少数股东权益	90,109.14	85,125.13	73,520.33
所有者权益合计	12,857,846.76	11,813,063.01	11,208,648.35
负债和所有者权益总计	22,510,537.08	19,778,815.38	18,524,934.84

2、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	1,327,253.06	994,234.35	754,099.11
其中：营业收入	1,327,253.06	994,234.35	754,099.11
二、营业总成本	1,136,417.45	895,289.84	686,557.78
其中：营业成本	1,041,282.98	805,543.93	615,684.52
税金及附加	19,482.75	13,259.51	10,692.42
销售费用	6,025.79	7,923.03	5,478.10
管理费用	33,390.90	31,819.55	32,026.61
研发费用	643.43		
财务费用	35,591.60	36,743.83	22,676.14
其中：利息费用	35,871.15	36,994.35	23,244.93
减：利息收入	337.14	364.94	657.86
加：其他收益	5,085.77	8,223.61	2,558.84
投资净收益	113,722.87	66,737.52	107,989.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	77,355.50	63,584.98	34,040.25
公允价值变动净收益	-109.34	1,186.90	2,215.75
资产减值损失	-1,024.40	-980.32	-710.09
资产处置收益	14,325.38	11,675.22	77,123.53
三、营业利润	322,835.87	185,787.44	256,719.02
加：营业外收入	1,441.19	979.46	6,485.17
减：营业外支出	1,573.35	552.39	176.21
四、利润总额	322,703.71	186,214.50	263,027.98
减：所得税费用	4,031.83	3,307.98	5,626.50
五、净利润	318,671.88	182,906.52	257,401.48
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润	318,671.88	182,906.52	257,401.48
2.终止经营净利润			
（二）按所有权属分类			
1.少数股东损益	-2,794.84	2,206.31	8,089.18
2.归属于母公司所有者的净利润	321,466.73	180,700.21	249,312.30
加：其他综合收益	-70,953.31	90,976.96	-223,058.49
综合收益总额	247,718.57	273,883.48	34,342.99
减：归属于少数股东的综合收益总额	-3,013.07	2,488.71	27,119.42
归属于母公司普通股东综合收益总额	250,731.64	271,394.77	7,223.56

3、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	1,440,475.14	1,098,216.88	1,389,102.61
收取利息、手续费及佣金的现金			
收到的税费返还	15,128.49	4,219.00	2.28
收到其他与经营活动有关的现金	722,019.14	1,033,449.91	1,345,632.84
经营活动现金流入小计	2,177,622.77	2,135,885.79	2,734,737.73
购买商品、接受劳务支付的现金	1,735,107.97	1,131,858.23	1,271,600.95
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	44,852.04	38,324.55	30,849.83
支付的各项税费	107,805.92	181,720.53	52,431.10
支付其他与经营活动有关的现金	269,497.27	177,884.98	98,468.78
经营活动现金流出小计	2,157,263.19	1,529,788.28	1,453,350.66
经营活动产生的现金流量净额	20,359.57	606,097.50	1,281,387.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	125,278.61	2,000.00	39,320.64
取得投资收益收到的现金	52,299.08	65,112.81	2,317.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	197,920.33	39.65	4.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2.79		2,424.45
收到其他与投资活动有关的现金	310.20		381.48
投资活动现金流入小计	375,811.01	67,152.45	44,448.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,807,272.91	683,824.14	399,036.26
投资支付的现金	299,754.56	51,659.25	138,984.67
支付其他与投资活动有关的现金	269,287.04	146,761.50	5,000.00
投资活动现金流出小计	2,376,314.51	882,244.88	543,020.94
投资活动产生的现金流量净额	-2,000,503.50	-815,092.43	-498,572.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	991,898.84	712,411.70	684,032.26
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,000.00	4,900.00	10,000.00
取得借款收到的现金	3,854,888.45	1,579,219.65	533,489.48
收到其他与筹资活动有关的现金	36,897.22	312,000.00	363,712.43
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	4,883,684.51	2,603,631.35	1,581,234.18
偿还债务支付的现金	2,559,213.55	2,190,429.07	2,130,782.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	268,900.21	273,943.54	268,932.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	12,851.52	1,160.58	31,421.50
筹资活动现金流出小计	2,840,965.28	2,465,533.19	2,431,135.85
筹资活动产生的现金流量净额	2,042,719.23	138,098.16	-849,901.67
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	62,575.31	-70,896.76	-67,087.29
加：期初现金及现金等价物余额	393,811.13	464,707.89	531,795.18
六、期末现金及现金等价物余额	456,386.44	393,811.13	464,707.89

（二）母公司财务报表

1、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	258,536.06	264,592.11	344,676.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	101,973.21		
应收账款			
预付款项	105.93	92.78	92.78
其他应收款	43,156.01	57,721.21	113,553.01
其中：应收股利	35,274.98	45,425.03	87,057.37
应收利息	0.00	1,019.32	1,111.62
存货		151,270.37	104,173.53
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	36,818.00	34,900.00	6,500.00
其他流动资产	124.12	10.31	81.76
流动资产合计	440,713.35	508,586.78	569,077.33
非流动资产：			
可供出售金融资产	242,284.50	267,525.28	256,775.28
长期应收款	8,856,644.96	7,252,076.87	6,692,555.66
长期股权投资	8,402,533.17	7,163,654.29	6,599,648.45
固定资产	313.78	263.09	304.49
无形资产	1,998,138.82	2,563,696.82	2,716,817.36
长期待摊费用	573.35	852.19	916.35
其他非流动资产		4,318.00	14,117.34
非流动资产合计	19,500,488.57	17,252,386.55	16,281,134.94
资产总计	19,941,201.92	17,760,973.32	16,850,212.27
流动负债：			
短期借款	758,956.00	249,500.00	20,000.00
应付账款	126.45	126.45	271.45
预收款项	2,133,983.79	1,894,925.81	1,209,935.59
应付职工薪酬	985.04	923.94	808.6
应交税费	173.63	23.62	7.84
其他应付款	47,644.27	92,472.35	96,617.32
其中：应付利息	28,336.40	57,730.58	54,566.88
一年内到期的非流动负债	1,429,250.24	1,482,190.42	1,610,428.62
其他流动负债			
流动负债合计	4,371,119.42	3,720,162.59	2,938,069.42
非流动负债：			
长期借款	1,969,622.50	1,567,205.00	1,654,211.50
应付债券	909,386.27	680,399.25	1,053,301.53
长期应付款	52,939.25	52,346.21	51,755.01
长期应付职工薪酬		4.26	4.26
递延所得税负债	3,633.25		
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,935,581.27	2,299,954.73	2,759,272.30
负债合计	7,306,700.69	6,020,117.32	5,697,341.72
所有者权益：			
实收资本	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00
资本公积	10,523,938.12	9,822,775.92	9,487,124.93
其它综合收益	66,837.33	122,963.49	34,444.90
盈余公积	136,294.32	107,387.30	85,396.21
未分配利润	907,011.45	687,309.29	545,484.49
所有者权益合计	12,634,501.22	11,740,856.00	11,152,870.55
负债和所有者权益总计	19,941,201.92	17,760,973.32	16,850,212.27

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	937,803.25	848,826.67	659,514.56
其中：营业收入	937,803.25	848,826.67	659,514.56
二、营业总成本	730,546.74	683,707.45	550,311.76
其中：营业成本	722,103.37	677,002.43	542,933.41
税金及附加	1,027.37	58.39	468.38
销售费用			
管理费用	7,416.01	6,646.62	6,909.97
财务费用			
加：其他收益	26.49	12.83	5.15
投资收益	73,674.81	55,057.01	37,687.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,313.22	49,394.49	37,708.77
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）	14,533.00		
资产处置收益	-1,119.29	18.06	
三、营业利润	294,371.51	220,207.13	146,895.23
加：营业外收入	4.71	6.22	55.52
减：营业外支出	1,266.12	302.47	0.67
四、利润总额	293,110.10	219,910.88	146,950.08
减：所得税	4,039.92		
五、净利润	289,070.19	219,910.88	146,950.08
（一）持续经营净利润	289,070.19	219,910.88	146,950.08
（二）终止经营净利润			

3、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	1,255,044.39	833,871.90	1,131,455.62
收取利息、手续费及佣金的现金			
收到的税费返还	0.00	48.49	
收到其他与经营活动有关的现金	27,865.65	713,615.84	748,853.65
经营活动现金流入小计	1,282,910.04	1,547,536.23	1,880,309.27
购买商品、接受劳务支付的现金	55,862.34	40,454.39	38,188.28
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	3,931.73	3,873.39	3,768.47
支付的各项税费	40,617.19	61,374.98	22,558.49
支付其他与经营活动有关的现金	69,263.58	47,607.29	52,835.05
经营活动现金流出小计	169,674.84	153,310.05	117,350.30
经营活动产生的现金流量净额	1,113,235.20	1,394,226.18	1,762,958.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	88,622.51	2,000.00	71,569.83
取得投资收益收到的现金	52,566.80	62,753.93	1,718.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.19	21.93	–
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			385.28
投资活动现金流入小计	141,189.50	64,775.87	73,674.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,044.22	250.07	217.25
投资支付的现金	304,954.56	77,350.00	47,919.17
支付其他与投资活动有关的现金		148,470.00	
投资活动现金流出小计	340,998.78	226,070.07	48,136.42
投资活动产生的现金流量净额	-199,809.28	-161,294.20	25,537.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	843,865.84	707,511.70	674,032.26
取得借款收到的现金	3,536,270.00	1,417,000.00	455,638.40
收到其他与筹资活动有关的现金	1,074,103.41	645,021.90	948,783.56
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	5,454,239.25	2,769,533.60	2,078,454.22
偿还债务支付的现金	2,449,979.57	2,087,419.74	1,852,239.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	246,542.97	252,833.90	245,126.53
支付其他与筹资活动有关的现金	3,677,198.68	1,742,296.07	1,810,726.31
筹资活动现金流出小计	6,373,721.22	4,082,549.71	3,908,092.08
筹资活动产生的现金流量净额	-919,481.97	-1,313,016.11	-1,829,637.85
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-6,056.05	-80,084.13	-41,141.28
期初现金及现金等价物余额	264,592.11	344,676.24	385,817.52
期末现金及现金等价物余额	258,536.06	264,592.11	344,676.24

（三）主要财务指标

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（万元）	22,510,537.08	19,778,815.38	18,524,934.84
总负债（万元）	9,652,690.33	7,965,752.37	7,316,286.49
全部债务（万元）	5,654,054.87	4,355,877.46	4,658,800.73
所有者权益（万元）	12,857,846.76	11,813,063.01	11,208,648.35
营业收入（万元）	1,327,253.06	994,234.35	754,099.11
利润总额（万元）	322,703.71	186,214.50	263,027.98
净利润（万元）	318,671.88	182,906.52	257,401.48
归属于母公司所有者的净利润（万元）	321,466.73	180,700.21	249,312.30
经营活动产生现金流量净额（万元）	20,359.57	606,097.50	1,281,387.07
投资活动产生现金流量净额（万元）	-2,000,503.50	-815,092.43	-498,572.70
筹资活动产生现金流量净额（万元）	2,042,719.23	138,098.16	-849,901.67
流动比率（倍）	1.91	1.85	2.28
速动比率（倍）	0.16	0.18	0.18
资产负债率	42.88%	40.27%	39.49%
债务资本比率	30.54%	26.94%	29.36%
营业毛利率	21.55%	18.98%	18.35%
平均总资产回报率	1.51%	0.96%	1.42%
平均净资产收益率	2.59%	1.59%	2.37%
EBITDA（万元）	371,407.77	229,116.92	293,602.58
EBITDA全部债务比（倍）	0.07	0.05	0.06
EBITDA利息保障倍数（倍）	2.15	1.36	1.25
存货周转率（次/年）	0.11	0.09	0.07
应收账款周转率（次/年）	22.00	20.96	2.52
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.04

注：主要财务指标计算公式为：

(1)全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；(2)流动比率=流动资产/流动负债；(3)速动比率=速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；(4)资产负债率=负债合计/资产总额；(5)债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；(6)营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；(7)平均总资产回报率=报告期净利润/((期初资产总计+期末资产总计)/2)；(8)平均净资产收益率=报告期净利润/((期初所有者权益总计+期初所有者权益总计)/2)；(9)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；(10)EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；(11)EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；(12)存货周转率=营业成本/((期初存货余额+期末存货余额)/2)；(13)应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)；(14)总资产周转率=营业收入/((期初资产总计+期末资产总计)/2)；

第五章 发行人信用状况

一、发行人近三年主体评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称"上海新世纪"）自2013年起对发行人进行评级。根据近三年的资信评级报告，发行人的主体评级均为AAA，且评级展望稳定。

二、本期债券信用评级情况

上海新世纪对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）本期债券评级报告主要内容

1、优势

（1）政策及政府支持。两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、内陆保税港区、税收返还等优惠政策。两江开投作为两江新区工业开发区的主要开发投资主体，能够得到国家和地方政府在政策、资金等方面的大力支持。

（2）经济和产业优势。重庆市工业基础较好，近年来经济持续增长。两江新区聚集了重庆市主导产业，产业发展环境较好。重庆市及两江新区较强的经济实力和较好的发展环境可为两江开投业务运营提供良好的外部条件。

（3）土地储备较多。两江开投土地储备丰富，且均位于两江新区范围内，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，可为其业务发展和债务的偿还提供重要支撑。

（4）融资渠道畅通。两江开投融资能力较强，融资渠道丰富，可为其债务的偿付提供一定保障。

2、风险

（1）债务负担较重。两江开投从事的基础设施建设及土地开发等业务资金需求量大，公司对外部融资的依赖度高，目前已累积了较重的债务负担，并面临一定的集中偿债压力。

（2）土地市场波动。两江开投土地资产占比较大，其资产价值及变现能力易受土地市场波动影响。

（3）资本性支出压力。两江开投近年来处于集中建设期，资本支出需求较大，面临较大的资本性支出压力。

（4）房地产投资风险。近年来两江开投在房地产领域投资规模较大，而自持物业租金收益有限，需持续关注公司房地产项目投融资压力以及项目的去化风险。

（二）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人的资信情况

截至2021年6月末，发行人获得的银行综合授信额度为1,454.70亿元，其中未使用的授信额度为948.58亿元。

四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

经查询中国人民银行企业信用信息基础数据库，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。

截至2021年9月1日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚存续的债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21渝两江SCP002	2021-06-15	2021-12-13	0.4932	15.00	2.57	15.00
2	21渝两江SCP001	2021-04-15	2021-10-13	0.4932	10.00	2.94	10.00
3	20渝两江MTN003	2020-08-18	2025-08-20	5	17.50	3.63	17.50
4	20渝两江MTN002	2020-08-06	2025-08-10	5	17.50	3.71	17.50
5	20渝两江MTN001	2020-07-29	2025-07-31	5	15.00	3.65	15.00
债务融资工具小计		–	–	–	75.00	–	75.00
6	20两江债01	2020-04-09	2025-04-13	5	10.00	3.20	10.00
7	19渝两江双创债02	2019-12-10	2024-12-13	5	15.00	3.93	15.00
8	19渝两江双创债01	2019-02-25	2024-02-28	5	16.00	4.28	16.00
9	14渝两江债02	2014-09-15	2021-09-16	7	20.00	5.88	4.00
企业债券小计		–	–	–	61.00	–	45.00
10	21两江01	2021-04-27	2026-04-29	5	20.00	3.97	20.00
11	21两江02	2021-07-29	2026-08-02	5	30.00	3.50	30.00
12	21两江03	2021-09-01	2026-09-03	5	30.00	3.60	30.00
公司债券小计		–	–	–	80.00	–	80.00
合计		–	–	–	216.00	–	200.00

第六章 备查文件

一、备查文件

（一）有关主管部门对本次债券的批准文件
（二）2021年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书及其摘要
（三）发行人经审计的2018年、2019年、2020年财务报告
（四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告
（五）重庆静昇律师事务所出具的法律意见书
（六）账户及资金监管协议
（七）债权代理协议
（八）债券持有人会议规则

二、查询地址及网址

（一）投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司
联系人：唐嘉粱　　联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层
联系电话：023-67199931　　传真：023-67199931

2、主承销商：中信证券股份有限公司
联系人：王艳艳、朱军、邸竟之、刘飞　　联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层
联系电话：010-60838258　　传真：010-60833504

（二）本期企业债券募集说明书全文刊登于中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1▲	中信证券股份有限公司	固定收益部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦8层	王京婷	010-60834720
2	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼17层	付天明	010-83939695