2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：重庆市万州三峡平湖有限公司
主承销商：申万宏源证券有限公司
（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

本募集说明书摘要依据《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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合公司的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本次债券发行不涉及新增地方政府债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，本次债券由发行人作为独立法人负责偿还。

发行人承诺根据法律法规和本次债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商根据《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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、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个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

国浩律师（重庆）事务所及经办律师保证由本所同意发行人在本次债券募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，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。

六、债权代理人声明

债权代理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。公司的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债权代理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与公司、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债权代理人承诺，在债权代理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债权代理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本次债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本次债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中"风险因素"等有关章节。

一、公司基本财务情况

本次债券发行前，公司最近一年末的净资产为133.32亿元；本次债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为3.51亿元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、评级情况

大公国际资信评估有限公司对本次债券的主体评级为AA+，债项评级AAA。

三、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对本次债券发行的注册或备案，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。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书摘要及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。发行人重庆市万州三峡平湖有限公司应当及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证本次债券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。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债券募集说明书及其摘要对本次债券各项权利义务的约定。投资者在评价本次债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及本次债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

四、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次债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本次债券募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本次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。

五、本次债券基本要素

（一）债券名称：2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券（简称"22万州平湖债"）。（二）发行总额：本次债券发行总额为3.2亿元。（三）债券期限：本次债券为固定利率债券，期限为7年，附设第5个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。（四）债券利率：本次债券为固定利率债券，本次债券将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。（五）发行价格：本次债券面值100.00元，平价发行，以100.00万元为一个认购单位，认购金额必须是100.00万元的整数倍且不少于100.00万元。（六）债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券，本次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。（七）发行方式及发行对象：本次债券为实名制记账式公司债券，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。本次债券在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开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证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。（八）还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记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。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。（九）承销方式：余额包销。（十）主承销商、债权代理人：本次债券主承销商为申万宏源证券有限公司。（十一）增信措施：本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。（十二）监管银行：华夏银行股份有限公司重庆万州支行。（十三）信用级别及资信评级机构：根据大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券评级AAA。（十四）调整票面利率选择权及回售选择权：本次债券在第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。即在本次债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本次债券部分或全部回售给发行人。（十五）投资者回售申报：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率幅度的公告之日后的5个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、平湖公司	指	重庆市万州三峡平湖有限公司
本次债券/本期债券	指	2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
《债券持有人会议规则》	指	《2021年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2021年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券债权代理协议》
董事会	指	重庆市万州三峡平湖有限公司董事会
国资委	指	重庆市万州区国有资产监督管理委员会
万州区住建委	指	重庆市万州区住房和城乡建设委员会
万州区城乡建设委员会、万州区建委	指	重庆市万州区城乡建设委员会
主承销商、簿记管理人、申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
债权代理人	指	申万宏源证券有限公司
评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
律师事务所、国浩律师（重庆）事务所	指	国浩律师（重庆）事务所
审计机构、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
担保人/三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
元	指	人民币元
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
最近三年一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-9月
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/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）

注：本次债券募集说明书摘要中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次债券采取固定利率形式，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后将申请在银行间债券市场/上交所进行交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业发展和市场环境变化等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按期偿付，对投资者到期收回本息产生影响。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但是在本次债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且在报告期内与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果本公司因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本次债券投资者面临本公司的资信风险。根据大公国际资信评估有限公司和联合资信评估股份有限公司出具的最新评级报告，上述两家评级机构认定发行人主体评级为AA+。上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具评级报告中认定发行人主体评级为AA，因为发行人2015年发行企业债时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司认定发行人主体评级为AA，若发行人无重大事项变化，原则上不变更评级。发行人存在主体评级差异的风险。

二、公司的相关风险

（一）财务风险

1、政府性往来款占比较高风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人应收账款余额分别为157,418.04万元、169,858.44万元、211,668.12万元及213,299.42万元，占各期末流动资产比重分别7.52%、7.04%、7.83%及7.12%；其他应收款余额分别为157,625.60万元、156,584.40万元、170,934.23万元和147,601.81万元，占各期末流动资产比重分别为7.53%、6.49%、6.32%及4.93%。截至2021年9月末，发行人应收账款及其他应收款中，政府性应收款项占比分别为92.47%和36.15%，发行人存在政府性应收款项占比较高的风险。截至本募集说明书摘要签署日，政府性应收款项回款正常，但发行人政府性应收款项未来仍然存在一定坏账风险。

2、短期偿债压力较大风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动负债分别为514,710.93万元、499,252.62万元、501,628.52万元及441,586.53万元，大体呈现上升趋势，流动负债占负债总额的比例分别为32.89%、27.37%、24.55%及19.18%。2018-2020年末及2021年9月末，发行人的流动比率分别为4.07、4.83、5.39和6.78，速动比率分别为1.72、1.57、1.91和2.54，发行人存在一定短期偿债压力。

3、有息债务较高风险

发行人属于城市基础设施建设类企业，主要负责万州区内的项目建设和管理，项目建设所需的资金部分来源于银行借款。2018-2020年末及2021年9月末，发行人的资产负债率分别为63.52%、63.65%、60.51%及62.18%。2021年9月末，发行人有息债务为1,855,991.01万元，占当期总资产比例为50.14%。发行人有息债务总额偏大，未来面临一定的偿债压力。

4、一年内到期的非流动负债较大的风险

2018-2020年末和2021年9月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为189,377.50万元、213,720.00万元、277,941.41万元和259,102.00万元，占流动负债的比重分别为36.79%、42.81%、58.68%和59.39%，总体呈现上升趋势。一年内到期的非流动负债主要为即将到期偿付的银行借款、应付债券和长期应付款，虽然发行人有着较强偿债能力，以及畅通的融资渠道，但如果未来发行人经营情况或融资环境发生重大不利变化，有可能导致偿债风险。

5、受限资产规模较大的风险

截至2021年9月末，发行人受限资产账面价值合计为227,392.20万元，占净资产余额的16.24%，占资产总额的6.14%。虽然发行人受限资产所担保的债务均正常，出现代偿的可能性较低，但受限资产规模较大给公司再融资带来一定负面影响。

6、盈利能力波动风险

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人营业收入分别为272,568.84万元、250,637.41万元、226,190.66 万元及96,167.79 万元；营业利润分别为34,087.93 万元、37,065.56 万元、41,692.65 万元及7,126.27万元；净利润分别为33,043.74万元、36,621.99万元、38,349.78万元及6,771.45万元。发行人主营业务发展速度的不确定性仍可能造成发行人盈利的继续波动，发行人存在盈利波动性较大的风险。

7、未来资本支出压力较大风险

发行人作为万州区政府批准成立的城市基础设施的投资建设和运营主体，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。2018-2020年度及2021年1-9月发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-34,847.26万元、391.89万元、489.25万元及-49,660.06万元。根据发行人的未来规划，公司拟建项目包括万开棉花地-浦里公路隧道连接道一、二期工程、牌楼长江大桥北岸综合交通体系、万州区长岭新城主干道工程、高铁北广场干道等，预计未来三年资本支出合计约563,900.00万元，发行人面临未来资本性支出压力较大的风险。

8、经营性现金流波动风险

2018-2020年度及2021年19月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-34,847.26万元、391.89万元、489.25万元及-49,660.06万元。发行人经营活动净现金流在2018年和2021年三季度为流出状态，主要原因是公司有大量在建工程投入且项目周期较长，而公司基础设施建设代建工程业务产生的收入、管理费用处于应收状态，尚未回款。预计未来公司过往代建工程项目每年会产生回款确认，未来发行人经营活动现金流净额将会有所增长。但若发行人未来经营活动产生的现金流净额持续为负，预计会对发行人偿债能力造成一定影响。

9、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2018-2020年度，由经营现金流净额比上负债总额计算得出的债务保障比率分别为-0.02、0.0002和0.0002。发行人经营现金流净额呈现出较大的波动性，可能导致经营性现金流对债务的保障能力下降，存在一定风险。

10、政府补贴收入不确定风险

2018-2020年度，发行人所获得的补贴收入占利润总额比重较大。公司是万州区具有垄断地位的城建类企业，政府每年根据发行人公共基础设施建设完工结算量给予一定的政府补助。近年来从补贴收入和政策方面得到了当地政府和财政的大力支持，2018-2020年度发行人获得政府补贴收入分别为4,650.00万元、30,306.15万元和30,137.67万元。2018年发行人获得政府补贴较少，主要系因发行人当年竣工验收的项目较多，确认的收入增长较多，因而向政府申请的补助较少所致。未来发行人从政府所获得的补贴收入具有不确定风险。

11、投资性房地产余额较大的风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人投资性房地产余额分别为251,516.66万元、331,260.99万元、534,986.91万元及579,029.89万元，占非流动资产的比例分别为67.71%、73.18%、79.65%及82.02%。发行人投资性房地产核算的资产主要为子公司的房产和土地使用权，其采用公允价值模式进行后续计量。若未来该等投资性房地产的公允价值出现重大波动，将对公司产生一定影响。

12、子公司盈利能力较弱的风险

发行人子公司的业务主要为资产管理及工程施工业务，其毛利率维持在较低的水平，导致公司子公司盈利能力较弱。发行人部分子公司 2020 年度未实现营业收入或营业收入较低，净利润为负。若未来出现影响子公司盈利能力的重大事项，将进一步影响子公司的盈利能力。

13、所有者权益构成不稳定的风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人未分配利润分别为232,170.39万元、241,695.62万元、256,416.63万元及252,691.03万元，净资产分别为898,962.48万元、1,042,000.88万元、1,333,160.43万元及1,400,082.43万元，发行人未分配利润占净资产的比例分别为25.83%、23.20%、19.23%及18.05%，占比较高。如果未来发行人对未分配利润进行分配，将会使发行人所有者权益的结构产生变化，发行人存在所有者权益构成不稳定的风险。

14、授信余额较低的风险

截至2021年9月末，发行人获得各金融机构授信总额度共计1,264,100.00万元，已使用额度1,145,050.00万元，授信余额119,050.00万元。虽然发行人在各金融机构的信誉良好，获得了各金融机构的融资支持，但授信余额较低，存在授信余额较低的风险。

15、发行人资产流动性较弱的风险

截至 2021年9月末，发行人存货账面价值为1,875,898.34万元，占资产总额的比重为50.67%。发行人存货占资产总额比例较高，且主要是开发成本等，资产流动性较弱，可能造成资金周转趋于紧张。发行人存在资产流动性较弱的风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人的主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人的土地供应量、承建的基础设施建设业务和安置房建设业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

2、建设施工和工程管理风险

发行人投资建设项目属于城市基础设施建设项目，建设周期较长、投资规模较大，在建设期内，施工成本更易受到建筑材料、设备价格和劳动力成本波动等多种因素影响，使得项目实际投资有可能超出项目的投资预算，从而影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响；另外，由于项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民及企业的协调配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，均会对发行人的生产经营产生重大影响。

3、业务结构单一风险

发行人主营业务主要为土地整治业务、基础设施建设业务及工程施工业务，发行人2018-2020年度及2021年1-9月土地整治业务收入为105,026.86万元、7,284.71万元、45,578.00万元和4,496.98万元，基础设施建设业务收入为0.00万元、75,990.07万元、53,171.64万元和7,835.79万元，工程施工收入分别为127,280.15万元、112,229.82万元、61,695.21万元和41,606.89万元。以上三项业务合计占总营业收入的比例分别为85.23%、78.01%、70.94%和56.09%，发行人营业收入绝大部分来自上述三项业务。如果城市建设市场发生不利于公司的变化，业务单一则有可能成为公司带来经营风险。

4、土地价格受房地产影响波动风险

发行人主要负责万州区开发建设范围内国有土地的一级开发工作，土地整理与熟化收入是公司目前收入和利润的重要来源。随着中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，房地产市场受到一定影响，进而影响到发行人土地供应的交易量，对发行人主营业务收入和利润形成一定的影响。

5、收入不稳定风险

发行人主要负责万州城区土地整理及基础设施建设业务，其会受万州区土地出让面积及进度计划的影响。而万州区每年的土地出让面积及进度由万州区政府结合万州区土地利用总体规划及城市空间布局功能定位综合确定，因此发行人每年的土地整理开发收入存在不稳定风险。

6、合同定价的风险

发行人部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式，尽管目前发行人承担的公用事业定价机制有市场化的成分，但在定价过程中排斥供求关系的情况仍可能发生，从而使发行人面临合同定价风险。

7、合同履约风险

近年来，随着发行人生产经营规模的扩大，新签约合同也日益增多。基于工程施工中某些不可抗因素，如恶劣天气、地震等，发行人或具有合同履约风险。

8、原材料价格波动风险

基础设施建设工期长，建设期内的施工成本与其使用的原材料价格有密切的关系，水泥、沙石、钢材、沥青等主要原材料的成本在总成本中占有一定的比例。未来如果出现原材料价格上涨的情况，将导致发行人施工总成本上升。原材料价格的波动将给发行人基础设施项目的正常建设带来不确定性，不利于发行人的成本控制与管理。

9、征地拆迁风险

随着国家征地拆迁政策的落实和赔偿标准的提高，拆迁安置费用将随之上升，发行人未来建设过程中征地拆迁难度将增大，这将在一定程度上影响发行人建设工程进度并加建造成本。如拆迁力度不足或政府资金无法及时足额到位，将影响工程进度和投资额，增大公司经营压力。

10、多行业经营风险

发行人的产业多元化发展，将是公司未来发展重点。发行人在多元化产业方面加大投入力度的同时，需面对管理方式由专业化向多元化转型、明确经营模式和市场定位等多方面的问题。发行人发展多元化属于跨行业经营，面临一定的经营和管理的风险。

11、突发事件引发的经营风险

发行人在生产经营过程中，存在发生自然灾害、安全事故灾害等突发事件的可能性，虽然公司对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，但是如果发生突发事件，可能造成公司的经济损失或对公司的生产经营产生一定影响。

12、部分工程建设项目未签署协议的风险

发行人所开展的基础设施建设业务中，除4个涉及政府购买服务项目与政府单独签署了政府购买服务协议，其余项目均基于发行人及其下属子公司与万州区人民政府在2010年11月签订的框架性协议。发行人存在部分工程建设项目未签署协议的风险，如果出现前述框架性协议无法覆盖的项目，则可能造成公司的经济损失或对公司生产经营产生负面影响。

13、重组整合风险

2019年12月，根据《关于同意重庆市万州三峡平湖有限公司持股整合区属国有企业的批复》（万州国资发【2019】216号）文件，万州区国资委同意将其持有的重庆市万州区建筑工程集团有限公司51.00%股权和重庆万州燃气有限公司51.00%股权无偿划转给发行人持有。2019年12月30日，重庆市万州建筑工程集团有限公司和重庆万州燃气有限公司完成工商变更登记。重组完成后，发行人的经营范围和规模进一步扩大，管理难度也将相应加大，对优秀人才的需求进一步提高，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。如若发行人未能建立起行之有效的沟通与协调机制，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降，运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到显著体现。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人有16家控股子公司，一级子公司9家，二级子公司7家，另外还有参股子公司1家，且涉及基础设施建设、资产管理、物业管理、成品油及天然气零售等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。发行人未来如对下属子公司在人、财、物等方面的控制能力不足，可能影响公司整体经营和资金调配。

2、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着万州区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

3、安全生产风险

发行人业务板块中，市政基础设施建设、安置房业务，都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的主要条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、人力资源风险

尽管发行人已形成相对成熟稳定的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但发行人在快速发展过程中，随着公司的发展，完成未来规划设定的目标需要更多的专业人才，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求。发行人急需大量有经验的专业人才，特别是既有城区开发经营专业背景、又懂市场运作管理的复合型人才。虽然发行人目前在这方面的人才有一定储备，但由于地处西部地区且随着业务的全面拓展，如果发行人不能通过提供具有竞争力的薪酬水平和良好的职业发展前景等措施来吸引优秀人才，将在一定程度上制约发行人的可持续发展。

6、董事缺位的风险

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会成员为5名，少于《公司章程》7名董事的规定，这主要是由于公司两位董事未确定。为满足《公司章程》的要求，发行人将会尽快增补2名董事。发行人因客观原因而存在董事缺位的情况，虽然不会对公司董事会的召开、表决等造成重大影响，也暂不会影响公司的日常经营决策，但若长期董事缺位，难免会对公司治理以及日常经营带来一定不利影响。

7、子公司注销较多的风险

截至2021年9月末，发行人旗下子公司重庆市万州区龙宝城市建设投资有限公司、重庆市万州区千秋实业有限公司均拟注销（截至本募集说明书摘要签署之日，重庆市万州区千秋实业有限公司已完成注销），公司的账务已经并入重庆市万州平湖资产经营管理有限公司，但是由于还有部分原有资产抵押给银行和未结清，所以目前尚未完成工商注销登记。虽然本次子公司注销不会对发行人日常经营造成重大影响，但不排除未来可能有子公司注销，对发行人的经验可能造成不利影响。

8、资产重组后的管理风险

通过该次国有股权划转，发行人资产规模、业务规模与范围均得到了大幅提升。重组完成后，发行人的经营范围和规模进一步扩大，管理难度也将相应加大，对优秀人才的需求进一步提高，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。如若发行人未能建立起行之有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降，运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到显著体现。

9、发行人董事违法违纪被调查的风险

2022年3月14日，根据中共重庆市纪委重庆市监察委员会网站信息，公司董事兼总经理舒显林涉嫌严重违纪违法，正接受万州区纪委监委纪律审查和监察调查。发行人各项业务均正常运转，虽然该事件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响，但高管违法违纪被调查事项将会对发行人的社会评价等带来负面影响。

（四）政策风险

1、地方政府债务政策变动风险

继2010年国务院出台《国务院关于加强地方融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）后，财政部、国家发改委、中国银监会、人民银行、审计署等机构陆续出台了包括《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财[2017]87号）等在内的一系列政策以监督和防范地方融资平台风险，前述政策可能限制发行人的融资行为。如未来发行人无法扩宽并丰富融资渠道，有效管理资金平衡，以应对地方政府债务政策变动所带来的不利影响，则发行人建设项目的融资能力可能受到不利影响。

2、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济政策的变动有较为明显的对应关系，对于外部融资有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，如政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人的融资难度增加，从而可能使发行人从事的业务受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度的下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

3、经济周期的影响

如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利的影响。

4、国家土地政策变化风险

近年来，国家出台了一系列的土地调控政策。随着我国城市化的不断推进，城市可出让土地总量越来越少。国家政策的变化，对供应、成本和土地存量管理都有较大影响。如果因为政策变化，发行人代建及土地存量管理等业务可能会受到波及，将对公司未来经营产生一定影响。

5、基础设施建设政策变化风险

发行人所从事的基础设施建设业务是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感；此外，发行人目前在万州区城市建设领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期中期票据存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

第二节 发行概况

一、本次债券的基本情况及发行条款

（一）本次债券的批准情况：2021年7月30日，公司召开董事会会议并作出决议，同意公司申请公开发行不超过人民币4亿元的公司债券。2021年8月10日，公司召开股东会会议并作出决议，同意授权董事会在有关法律法规规定范围内全权办理公司债券发行相关事宜。

（二）本次债券发行的注册情况：本公司于2022年2月28日获得国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】53号文件同意注册发行。

（三）本次债券的主要条款：1、发行人：重庆市万州三峡平湖有限公司。2、债券名称：2022年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券（简称"22万州平湖债"）。3、发行总额：本次债券发行总额为3.2亿元。4、债券期限：本次债券为固定利率债券，期限为7年，附设第5个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。5、债券利率：本次债券为固定利率债券，本次债券将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。6、发行价格：本次债券面值100.00元，平价发行，以100.00万元为一个认购单位，认购金额必须是100.00万元的整数倍且不少于100.00万元。7、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式公司债券，本次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。8、发行方式及发行对象：本次债券为实名制记账式公司债券，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。本次债券通过主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开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证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。9、簿记管理人：申万宏源证券有限公司。10、簿记建档日：本次债券簿记建档日为2022年4月15日。11、发行期限：发行期限为2个工作日，自2022年4月18日起止2022年4月19日止。12、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2022年4月18日。13、起息日：本次债券的起息日为2022年4月19日，本次债券存续期内每年的4月19日为该计息年度的起息日。14、计息期限：自2022年4月19日起至2029年4月18日止；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2022年4月19日至2027年4月18日止。15、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记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。于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券利息及所持有的债券票面余额的本金。16、付息日：本次债券的付息日为2023年至2029年每年的4月19日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的4月19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；顺延期间付息款项不另计利息）。17、兑付日：本次债券的兑付日为2029年4月19日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年4月19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；顺延期间兑付款项不另计利息）。18、本息兑付方式：通过本次债券证券登记机构和其他有关机构办理。19、承销方式：余额包销。20、主承销商：申万宏源证券有限公司。21、增信措施：本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。22、债权代理人：申万宏源证券有限公司。23、监管银行：华夏银行股份有限公司重庆万州支行。24、信用级别及资信评级机构：根据大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券评级AAA。25、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次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申请。26、调整票面利率选择权及回售选择权：本次债券在第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。即在本次债券存续期第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本次债券部分或全部回售给发行人。27、投资者回售申报：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率幅度的公告之日后的5个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年4月12日。

发行首日：2022年4月18日。

预计发行期限：2022年4月18日至2022年4月19日，共2个交易日。

网下发行期限：2022年4月18日至2022年4月19日。

2、本次债券上市安排

本次债券发行结束后，发行人将尽快就本次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申请。

二、认购与托管

（一）本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在债券托管机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、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。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

（二）本次债券通过主承销商设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记结算有限责任公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券主承销商设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。

（三）本次债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本次债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

（四）参与本次债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

三、债券发行网点

（一）本次债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。（二）本次债券通过上海证券交易所向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）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本次债券募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次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）在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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、本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；2、就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次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承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意申万宏源证券有限公司作为本次债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。（六）本次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并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。（七）对于本次债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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次债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模：经发行人有权机构审议通过，并经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】53号文件批准公开发行，本次债券募集资金总额为3.2亿元。

（二）本次债券募集资金使用计划

1、募集资金使用计划

发行人募集资金拟用于偿还发行人"15万州平湖债"2021年内到期的企业债券本金和利息。发行人承诺"15万州平湖债"对应募投项目产生的收益优先用于偿还本次债券。

"15万州平湖债"批复情况：

核准内容	核准部门	核准文号	核准时间	核准金额	募集资金用途	债券期限及利率	增信措施
国家发展改革委关于重庆市万州三峡平湖有限公司发行公司债券核准的批复	国家发展和改革委员会	发改财金【2015】1834号	2015年8月10日	15亿元	所募资金中6亿元用于万州区高速公路天城连接路还房工程，9亿元用于重庆市万州区商贸移民微型企业园区项目建设。	本期债券期限 7年，采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券附设提前还本条款，即自债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额的20%的比例偿还债券本金。	本期债券由中合 中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

"15万州平湖债"情况如下：

单位：亿元、%

证券名称	主体评级	债项评级	发行日期	到期日期	当前余额	票面利率	2021年偿还日期	2021年已偿还本金	2021年已偿还利息	增信措施
15万州平湖债	AA	AAA	2015/8/25	2022/8/25	3.00	4.95	2021/8/25	3.00	0.297	由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

"15万州平湖债"2021年偿还的本金和利息偿债资金来源情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	借款金额	利率	借款起止时间	偿还金额	担保方式
1	广发银行	银行借款	8,000.00	5.50	2021.2.3-2024.1.26	32,970.00	信用
2	广发银行	银行借款	13,000.00	5.30	2021.4.27-2024.4.25		信用
3	广发银行	银行借款	19,000.00	5.30	2021.4.30-2024.4.29		信用

2、"15万州平湖债"募投项目情况

发行人于2015年8月24日发行了150,000.00万元企业债券，发行时主体评级AA、债项评级AAA，期限为7年，债券存续期第3,4,5,6,7年末分别按照债券发行总额的20%,20%,20%,20%,20%偿还债券本金，发行利率为4.95%。存续期内发行人按时还本付息，不存在违约情形。截至本募集说明书摘要签署日，该债券余额为30,000.00万元，本次债券全部募集资金用于偿还发行人"15万州平湖债"2021年内到期的企业债券本金和利息。截至募集说明书摘要签署之日，该债券余额为30,000.00万元，将于2022年8月25日全部兑付。发行人于2015年12月1日在中国债券信息网发布《关于变更股权结构及拟变更债券募集资金用途的公告》，将募集资金用途变更为：7亿元用于"万州区高速公路天城连接路还房工程"，1.7亿元用于"万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块一）"，1.4亿元用于"万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块二）"，0.9亿元用于"万州区玉安还房工程"，4亿元用于补充运营资金。发行人自筹资金对该项目进行投资、建设和管理，待项目建设完工定向安置给拆迁居民，通过出售停车位和配套商业门面在未来实现销售收入。变更公告发布之日起15日内投资者无异议，募集资金投向变更经重庆市发改委备案登记（登记号为第201509号）。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金使用情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目实施主体	开工时间	完工时间	总投资	使用募集资金
万州区高速公路天城连接路还房工程	重庆市万州三峡平湖有限公司	2014年01月	2018年12月	100,128.00	70,000.00
万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块一）	重庆市万州三峡平湖有限公司	2014年04月	2017年03月	38,000.00	17,000.00
万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块二）	重庆市万州三峡平湖有限公司	2014年09月	2017年03月	30,000.00	14,000.00
万州区玉安还房工程	重庆市万州三峡平湖有限公司	2015年08月	2018年12月	14,000.00	9,000.00
补充营运资金	重庆市万州三峡平湖有限公司	–	–	–	40,000.00
合计					150,000.00

"万州区高速公路天城连接路还房工程"于2014年1月开工建设，计划总投资100,128万元，截至2020年12月底，已使用募集资金70,000万元，项目已完工。"万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块一）"于2014年4月开工建设，计划总投资38,000万元，截至2020年12月底，已使用募集资金17,000.00万元，项目已完工。"万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块二）"于2014年9月开工建设，计划总投资30,000万元，截至2020年12月底，已使用募集资金14,000.00万元，项目已完工。"万州区玉安还房工程"于2015年8月开工建设，计划总投资14,000万元，截至2020年12月底，已使用募集资金9,000.00万元，项目已完工。"15万州平湖债"的募集资金已2018年按照约定用途使用完毕。募集资金均用于相关承诺的用途、使用计划及其他约定一致。"15万州平湖债"的发行不仅促进了公司业务的发展，而且在改善人民居住环境、保障民生方面发挥了积极作用。截至2021年9月末，"15万州平湖债"募投项目的运营情况良好，均已完工，目前安置房权证正在办理中，发行人未来将通过出售停车位和配套商业门面获得收益，预计未来可以获得稳定收入，收益实现情况符合预期。

二、本次债券的背景及意义

详见本次债券募集说明书。

三、关于适用发改办财金（2020）111号文及发改办财金（2020）942号的说明

（一）发行人资产质量优良：发行人是在促进万州区城市建设、经济和社会发展，加快建成重庆市第二大城市的背景下筹建的，是万州区内最重要的城市基础设施投资建设公司。公司的主营业务涵盖土地开发转让、基础设施建设、工程施工、资产租赁、物业管理、石油销售和天然气销售业务等方面。截至2021年9月末，发行人总资产370.16亿元，流动资产299.59亿元，占总资产比例为80.93%，净资产140.01亿元，资产负债率62.18%。2020年度发行人合并营业收入为22.62亿元，合并利润总额为4.11亿元，合并净利润为3.83亿元。发行人资产规模较大，资产质量优良，市场认可度较高。

（二）募投项目运营良好：本次债券募集资金用于偿还 "15万州平湖债"本息。"15万州平湖债"募投项目主要包括万州区高速公路天城连接路还房工程、万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块一）、万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块二）、万州区玉安还房工程。

募投项目原计划建设时间、完工时间及收益实现时间，实际建设时间、完工时间及收益实现时间情况如下：

项目	原计划建设时间	实际建设时间	原计划完工时间	实际完工时间	主要建设内容	项目收入估算	原计划收益实现时间	收益实现时间
万州区高速公路天城连接路还房工程	2014年01月	2014年01月	2016年01月	2018年12月	共建高层住宅楼22栋，3,148套，总建筑面积394,215平方米；建配套158个商铺，面积17,343.62平米；970个停车位	配商铺套面积合计24,858.31平米可供出售，停车位合计2,286可供出售；配商铺门面销售价格约为2.3万元/平米，停车位销售价格约为9.5万元/个；预计可实现配套商业门面销售收入57,174.11万元，停车位销售收入21,717.00万元，合计78,891.11万元	无具体实现收益时间，待项目建设完工定向安置给拆迁居民后，通过出售停车位和配套商业门面实现销售收入	计划从2024年起分7年实现收益
万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块一）	2014年03月	2014年04月	2016年03月	2017年03月	地块一共建高层住宅楼7栋，976套，总建筑面积129,557.9平方米；地块二共建高层住宅楼4栋，729套，总建筑面积106,312.6平方米；建配套95个商铺，面积5,865.21平米，1,164个停车位			计划从2024年起分7年实现收益
万州区高速公路天城连接路项目还房工程（地块二）	2014年03月	2014年09月	2016年03月	2017年03月				计划从2024年起分7年实现收益
万州区玉安还房工程	2015年6月	2015年08月	2017年6月	2018年12月	新建一类高层住宅楼2栋，总建筑面积50,000平方米，共429套，其中：地上建筑面积42,476平方米，地下建筑面积7,353平方米；建配套15个商铺 面积1,649.48平米，152个停车位			计划从2024年起分7年实现收益

注1：上述募投项目计划从2024年起实现收益主要系上述部分还房工程正在居民安置中，同时安置房、配套商业门面和停车场的权证亦正在依次办理。发行人预计最晚2024年前完成权证办理并通过出售停车位和配套商业门面产生收益。注2：本次项目收入估算中配套商业门面及停车位的预测销售价格较 "15万州平湖债"披露的募投项目收益预测销售价格小幅向上调整，主要系"15万州平湖债"募投项目收益预测基准时点为2015年，当前配套商业门面及停车位的销售市场价格较2015年已有所上涨，故发行人以当前市场价格进行收入预测。截至本募集说明书摘要签署日，上述还房工程涉及安置户总共5,276户，已安置4,624户。已安置户中1,642户已办下产权证，剩余2,982户的产权办理工作正在推进中，其中1,318户已递交办理产权材料，1,664户尚未递交材料（预计2022年底前将全部递交材料）。截至2021年9月末，"15万州平湖债"募投项目均已完工，虽暂未产生收益，但居民安置工作正在稳步有序推进中，待安置完成且权证办理完成后，发行人未来将通过出售停车位和配套商业门面获得收益，预计未来可以获得稳定收入，项目运营情况良好。

（三）发行人受疫情影响严重：2020 年初，国内爆发新型冠状病毒肺炎疫情，公司高度重视，认真贯彻落实党中央、国务院、重庆市人民政府关于坚决打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战的工作部署，在公司的统一指挥下，坚持生命重于泰山、疫情就是命令、防控就是责任，把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，把疫情防控工作作为当前头等大事来抓，并成立新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作领导小组，对疫情防控工作进行再安排、再部署、再落实。万州区毗邻湖北，外出务工人员较多，疫情防控任务艰巨，公司总体受疫情影响较大。同时，业务经营方面，由于实施延期复工等疫情防控措施，公司项目建设与资金筹措等工作均有所推迟，对工程施工业务收入有所影响，2020年，发行人工程施工业务收入61,695.21万元，较2019年同比下降45.03%，降幅明显。此外，发行人土地整理业务、基础设施建设业务和资产租赁业务等其他业务板块也受到了一定程度的影响。本次债券发行后，可以拓宽公司融资渠道，改善公司的债务期限结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施，有利于公司未来更好推进基础设施投融资和建设工作，能有效支持万州区疫情防控和经济社会发展。

四、本次债券募集资金使用计划及管理制度

对于本次债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为偿券还本付息提供资金保证上述。

（一）募集资金的存放：为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，仅用于本次债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用：发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督：发行人聘请华夏银行股份有限公司重庆万州支行作为本次债券的账户监管人，并与其签署了《重庆市万州三峡平湖有限公司与华夏银行股份有限公司重庆万州支行与申万宏源证券有限公司关于2021年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券账户及资金监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

（四）募集资金使用承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本次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，以及不用于境外收购。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆市万州三峡平湖有限公司　住所：重庆市万州区沙龙路三段488号　法定代表人：杨大树

注册资本：304,428.36066万元人民币　成立日期：2010年10月21日　公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91500101563471738U　信息披露事务负责人：舒显林　联系电话：023-58155231

传真：010-88085373

经营范围：从事投资及投资咨询业务（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），企业管理咨询，房地产经纪咨询，物业管理；从事建筑相关业务，城市房屋拆迁代办，组织实施万州区城市规划区内开发建设及工程项目管理，从事万州区政府授权范围内的土地开发整理，城市基础设施建设及相关资产管理，住房租赁，非居住房地产租赁（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）。重庆市万州三峡平湖有限公司是重庆市万州区人民政府授权重庆市万州区住房和城乡建设委员会出资设立的负责实施城市建设规划以及土地开发整理的有限责任公司，在万州区城市基础设施建设和土地开发运作领域发挥着重要作用。

二、发行人历史沿革

详见本次债券募集说明书。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东及实际控制人情况：截至募集说明书摘要签署日，发行人控股股东为重庆市万州区住房和城乡建设委员会。发行人实际控制人为重庆市万州区住房和城乡建设委员会。

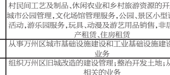
（二）控股股东及实际控制人持有公司股份的质押情况：截至募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的公司股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

（三）报告期内控股股东及实际控制人变更情况：2020年11月2日，重庆市万州区国有资产监督管理委员会根据《重庆市万州区深化国资国企改革领导小组办公室关于<重庆市万州三峡平湖有限公司重组转型实施方案>和<重庆市渝东经济技术开发区公益性项目建设单位改革规范实施方案>的批复》（万州国企改革办发【2019】19号）作出《关于同意划转重庆市万州三峡平湖有限公司股权的决定》，同意将重庆市万州区住房和城乡建设委员会持有的重庆市万州三峡平湖有限公司100%股权无偿划转给重庆市万州区国有资产监督管理委员会。2020年12月25日，重庆市万州区人民政府办公室出具《重庆市万州区人民政府办公室关于调整重庆市万州三峡平湖有限公司出资人的通知》（万州府办【2020】72号），同意授权万州区住建委代表区政府对发行人履行出资人职责；同意将万州区国资委对发行人持有人的100%股权无偿划转给万州区住建委。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

发行人股权结构图如下：



（二）发行人主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至2021年9月末，发行人拥有纳入合并报表范围内的一级子公司9家，具体情况如下：

发行人子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例
						直接	间接	
1	重庆市万州建设开发有限公司	有限责任公司	重庆	项目建设管理，房地产开发。物业管理，销售建筑材料、钢材，机电产品，五金交电	2,000.00	100.00	–	100.00
2	重庆市万州平湖资产经营管理有限公司	有限责任公司	重庆	资产经营及管理，投资业务；工程项目管理；土地开发整理；基础设施建设；房地产经济咨询；物业管理；停车场服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，城市公园管理，文化场馆管理服务，公园、景区小型设施娱乐活动，游乐园服务，玩具、动漫及游艺用品销售，非居住房地产租赁，住房租赁	33,000.00	90.91	–	100.00
3	重庆市万州区万富投资有限公司	有限责任公司	重庆	从事万州区城市基础设施建设和工业基础设施建设的投资业务	60,000.00	100.00	–	100.00
4	重庆市万州区地产经营有限责任公司	有限责任公司	重庆	组织万州区旧城改造的建设管理；整治开发土地；从事建筑相关的业务	8,000.00	100.00	–	100.00
5	重庆市万州区龙宝城市建设投资有限公司	有限责任公司	重庆	政府委托的固定资产投资；城市建设开发咨询服务；建设项目的投资及投资策划、咨询；代管城市基础公益设施项目；土地整治（凭有效资质等级证施工）	8,900.00	100.00	–	100.00
6	重庆中油平湖能源发展有限公司	有限责任公司	重庆	零售（加油站）汽油、柴油。天然气经营；零售卷烟、雪茄烟；食品销售经营；药品经营；汽车维修；销售润滑油、石油器材、汽车零配件、食用农产品、化肥、农药、农膜、五金、交电、日用百货、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、装饰材料；加油机及配件销售和维修；商务信息咨询；加油站管理、技术服务；电动汽车充电设施安装，电动汽车充电服务；销售、维修电动汽车；销售充电设备、电动车配件；制作、发布、国内广告。	8,667.00	50.00	–	50.00
7	重庆市万州建筑工程集团有限公司	有限责任公司	重庆	市政公用工程施工总承包贰级；公路工程施工总承包贰级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包叁级；起重设备安装工程二级；建筑工程的金属结构和水电安装，室内外装饰装潢；建筑设备租赁，安装，维修；木制品加工；商品房销售，建筑勘察设计（乙级）；钢结构工程专业承包叁级；土石方工程专业承包壹级；专业承包钢结构工程叁级；专业承包古建筑工程叁级；专业承包建筑幕墙工程贰级；专业承包电子与智能化工程贰级；专业承包地基基础工程贰级；专业承包起重设备安装工程贰级；建筑工程施工总承包壹级；物业管理；销售建筑材料、沥青（不含煤焦沥青）、商品混凝土	8,775.91	51.00	–	51.00
8	重庆万州燃气有限公司	有限责任公司	重庆	管道燃气（天然气、煤层气）输配与供应；压缩天然气（CNG）（限取得相关许可的分支机构经营）；燃气管网及配套设施的规划、设计、建设、管理、安装及维修；燃气项目技术咨询与服务；销售天然气燃气用品、配件及维修。	19,460.06	51.00	–	51.00
9	重庆市万州区百安宾馆有限责任公司	有限责任公司	重庆	高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售；宾馆，住宿，餐饮，娱乐，会务服务；，酒店管理，物业管理，健身休闲活动，洗烫服务，非居住房地产租赁	8,020.00	99.75	–	99.75

注：发行人和中石油各持有重庆中油平湖能源发展有限公司50%的股份，但依据《公司章程》中的约定由发行人将该公司纳入合并范围，并且该公司董事长由发行人派驻，因此发行人对该公司具有实际控制权，将其纳入合并范围。

发行人主要子公司的基本情况如下：

（1）重庆市万州建设开发有限公司：重庆市万州建设开发有限公司成立于1999年9月28日，注册资本2,000万元。重庆市万州建设开发有限公司经营范围包括：项目建设管理，房地产开发，物业管理，销售建筑材料、钢材，机电产品和五金交电。该公司主要从事万州区旧城功能恢复及库岸整治、三峡库区地质灾害防治等基础设施建设工程。先后实施了万州长江北岸滨江路和高笋塘商业广场、和平广场改造、三峡移民广场、南门口广场、大桥滨江广场、森林公园、北滨公园、长江二桥等重点基础设施建设工程。

（2）重庆市万州平湖资产经营管理有限公司：重庆市万州平湖资产经营管理有限公司系重庆市万州三峡平湖有限公司于2012年10月19日出资设立的有限责任公司（法人独资），注册资本33,000万元。重庆市万州平湖资产经营管理有限公司经营范围包括：一般项目：资产经营及管理，投资业务（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）工程项目管理 土地开发整理 城市基础设施建设 房地产经纪咨询 物业管理 停车场服务（限复兴路西侧地块地面平面式停车场、复兴路东侧地块机械式立体停车库），非居住房地产租赁，住房租赁（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）。该公司目前主要经营高笋塘苏宁商务区、三峡明珠酒店、大河沟体育场、三峡之星体育馆、驷马桥架空层、教委一楼、孙家书房移民还房等自有资产和政府划转的房屋资产。

（3）重庆市万州区万富投资有限公司：重庆市万州区万富投资有限公司成立于2009年3月6日，注册资本60,000万元。经营范围包括：从事万州区城市基础设施建设和工业基础设施建设的投资业务。

（4）重庆市万州区地产经营有限责任公司：重庆市万州区地产经营有限责任公司成立于2006年3月24日，注册资本8,000万元。经营范围包括：组织万州区旧城改造的建设管理；整治开发土地（以上经营范围国家法律、法规规定需前置许可或审批的项目除外）；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）。

（5）重庆市万州区龙宝城市建设投资有限公司：重庆市万州区龙宝城市建设投资有限公司成立于2003年5月16日，注册资本8,900万元。经营范围包括：政府委托的固定资产投资；城市建设开发咨询服务；建设项目的投资及投资策划、咨询；代管城市基础公益设施项目；土地整治（凭有效资质等级证施工）。重庆市万州区龙宝城市建设投资有限公司拟注销，该公司的账务已经并入重庆市万州平湖资产经营管理有限公司，但是由于还有部分原有资产抵押给银行和未结清，所以目前尚未完成工商注销登记。

（6）重庆中油平湖能源发展有限公司：重庆中油平湖能源发展有限公司成立于2017年9月22日，注册资本8,667.00万元。经营范围：许可项目：零售（加油站）汽油、柴油（闭杯闪点≤60℃）。（按许可证核定期限从事经营）（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：天然气经营；零售卷烟、雪茄烟；食品销售经营；药品经营；汽车维修（以上经营范围仅限于分支机构经营）；销售润滑油、石油器材、汽车零配件、食用农产品、化肥、农药、农膜、五金、交电、日用百货、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、装饰材料；加油机及配件销售和维修；商务信息咨询；加油站管理、技术服务；电动汽车充电设施安装，电动汽车充电服务；销售、维修电动汽车；销售充电设备、电动车配件；制作、发布、国内广告。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营），洗车服务（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）

（7）重庆市万州建筑工程集团有限公司：重庆市万州建筑工程集团有限公司成立于1989年10月30日，注册资本8775.91万元。经营范围：一般项目：市政公用工程施工总承包贰级；公路工程施工总承包贰级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包叁级；起重设备安装工程二级；建筑工程的金属结构和水电安装，室内外装饰装潢；建筑设备租赁，安装，维修；木制品加工；商品房销售，建筑勘察设计（乙级）；钢结构工程专业承包叁级；土石方工程专业承包壹级；专业承包钢结构工程叁级；专业承包古建筑工程叁级；专业承包建筑幕墙工程贰级；专业承包电子与智能化工程贰级；专业承包地基基础工程贰级；专业承包起重设备安装工程贰级；建筑工程施工总承包壹级；物业管理；销售建筑材料、沥青（不含煤焦沥青）、商品混凝土。（须经审批的经营项目，取得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）

（8）重庆万州燃气有限公司：重庆万州燃气有限公司成立于1989年3月7日，注册资本19,460.06万元。经营范围：一般项目：管道燃气（天然气、煤层气）输配与供应；压缩天然气（CNG）（限取得相关许可的分支机构经营）；燃气管网及配套设施的规划、设计、建设、管理、安装及维修；燃气项目技术咨询与服务；销售天然气燃气用品、配件及维修。（须经审批的经营项目，取得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）

（9）重庆市万州区百安宾馆有限责任公司：重庆市万州区百安宾馆有限责任公司成立于2016年7月21日，注册资本8,020.00万元。经营范围：许可项目：高危险性体育运动（游泳），烟草制品零售（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：宾馆，住宿，餐饮，娱乐，会务服务。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营），酒店管理，物业管理，健身休闲活动，洗烫服务，非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.主要子公司财务情况

截至2020年末，发行人主要子公司2020年度主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
重庆市万州建设开发有限公司	451,892.71	434,159.21	17,733.50	0.00	-9.10
重庆市万州平湖资产经营管理有限公司	638,609.28	318,495.62	320,113.66	3,057.56	834.97
重庆市万州区万富投资有限公司	86,261.33	19,420.49	66,840.84	1,216.77	-668.14
重庆市万州区地产经营有限责任公司	3,443.53	2,974.91	468.62	0.00	-187.92
重庆中油平湖能源发展有限公司	8,440.67	59.75	8,380.92	5,270.40	-26.01
重庆市万州建筑工程集团有限公司	114,651.28	86,580.87	28,070.40	74,633.96	2,306.44
重庆万州燃气有限公司	50,657.61	27,300.25	23,357.36	33,077.95	1,319.58
重庆市万州区百安宾馆有限责任公司	11,629.91	12,758.84	-1,148.93	1,848.23	-622.23

（三）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

截至2021年9月末，发行人主要参股公司如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	注册资本	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
重庆市万州区联勤服务有限公司	500.00	商务服务业	60.00	–

注：发行人出资300万元，持股60%，根据会计准则，合并范围以控制为前提，发行人虽然持有联勤服务公司60%的股权，但是该公司的实际决策都是由万州区机关事务管理中心负责，发行人对其日常经营管理不具有控制权，基于实质重于形式原则，发行人未将其纳入合并范围，仅作为参股公司，尚未将其纳入合并范围。重庆市万州区联勤服务有限公司成立于2016年9月1日，注册资本500万元，法定代表人付绍荣，住所重庆市万州区行政中心后勤服务大楼三楼，经营范围为党政机关、事业单位和区属国有企业提供汽车租赁、汽车维护保养、物业管理、酒店管理、房屋租赁、餐饮服务、文印服务。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。

2.合营、联营公司财务情况

公司合营、联营公司2020年度主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
重庆市万州区联勤服务有限公司	710.01	116.55	593.46	681.52	42.43

五、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、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，发行人现任董事、监事及高级管理人员情况表如下：

项目	姓名	性别	职务	任期
董事会成员	杨大树	男	董事长	2019.06-至今
	舒显林	男	董事、总经理	2019.06-至今
	韩臻黎	男	职工董事	2019.11-至今
	乐承信	男	董事	2019.12-至今
	熊学斌	女	董事	2019.10-至今
监事会成员	杨正明	男	监事会主席	2019.06-至今
	罗晓冬	女	外部监事	2019.10-至今
	陈辉	男	外部监事	2019.10-至今
	张小蓉	女	职工监事	2019.11-至今
	吴浩	男	职工监事	2019.11-至今
高级管理人员	张良政	男	副总经理	2019.06-至今
	王武	男	副总经理	2019.06-至今

发行人《公司章程》规定董事会成员为7名，而目前发行人董事只有5名，另外两名董事正在任命程序中。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况：公司现任董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。公司董事、高级管理人员不存在最近36个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近12个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。公司董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》中的相关规定，不存在公务员在公司兼职领薪的情况。2022年3月14日，根据中共重庆市纪委重庆市监察委员会网站信息，公司董事兼总经理舒显林涉嫌严重违纪违法，正接受万州区纪委监委纪律审查和监察调查。根据2019年3月18日重庆市万州区监委和纪委出具的《重庆市万州区监察委员会关于给予邓滨开除公职处分的决定》和《中共重庆市万州区纪委关于给予邓滨开除党籍处分的决定》，发行人党委委员、副总经理邓滨涉嫌违法违纪被处分，给予开除公职和党籍的处罚。截至本募集说明书摘要签署之日，舒显林正接受万州区纪委监委纪律审查和监察调查，邓滨已不在发行人处任职，且上述事件是其个人违法违规行为，非发行人内部管理制度缺陷导致。上述事件发生后发行人各项业务均正常运转，上述事件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无影响。发行人积极应对该情况，第一时间已另安排管理人员履行相应的职责，发行人经营秩序良好。

六、发行人主要业务情况

（一）发行人经营范围及主营业务

近年来，发行人的收入构成主要包括土地开发转让收入、市政基础设施代建收入、工程施工收入及资产租赁收入等。发行人作为万州区政府授权委托万州区住建委出资组建的国有独资公司，按照市场化交易规则承接政府委托的土地开发整理、城市基础设施等项目的建设任务。同时，发行人在区政府的支持下，为实现国有资产的有效管理，适应市场化发展的需要，开展资产租赁和管理业务。2019年，根据万州国资发[2019]216号文件，将重庆市万州建筑工程集团有限公司、重庆万州燃气有限公司两家公司51%股权无偿划拨给发行人，发行人业务板块增加了工程施工业务、天然气销售等业务。目前，发行人业务板块主要分为土地开发转让、基础设施建设、工程施工、资产租赁、物业管理、石油销售、天然气销售及其他业务，其中土地整理、基础设施建设及工程施工业务为公司主要收入和利润来源。

1、土地开发转让业务

（1）业务模式：根据《关于印发重庆市三峡平湖有限公司组建方案的通知》（万州府办[2010]286号）文件，经区政府授权，发行人负责对万州区城市规划区内（经开区、江南新区除外）的土地进行开发、建设工作。发行人营业收入中，土地收入占较高比重，2018-2020年度土地收入分别为105,026.86万元、7,284.71万元和45,578.00万元，占比分别为38.53%、2.91%及20.15%。该业务分为土地使用权取得、土地开发和土地转让三个环节。发行人自筹资金对取得管辖范围内土地进行土地整治和建设；待土地符合转让标准后，交由万州区公共资源综合交易中心进行"招拍挂"转让，土地出让综合价金由区财政专户代收；待土地出让综合价金全部进入财政专户后，根据《重庆市人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（渝办发（2007）74号）及《关于国有土地使用权出让专题会议纪要》（万州府纪（2011）48号）等相关规定与发行人进行结算。发行人应收或收到的土地转让款（包括土地成本和土地增值收益）确认为发行人土地收入，借记"应收账款"或者"银行存款"，贷记"主营业务收入"。

（2）业务发展情况

发行人最近三年土地开发转让业务主要已完工土地情况：

单位：m²、万元

序号	项目名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投金额	已确认收入	截至2020年末的回款金额	取得方式	取得时间	是否缴纳土地出让金	土地性质	入账方式
1	高铁片区土地	2015.08-2018.01	2018	37,536.36	37,536.36	53,047.15	53,047.15	收储	2011年	否	储备	成本入账
2	高铁片区土地	2011.08-2018.01	2018	28,983.76	28,983.76	41,512.87	41,512.87	收储	2011年	否	储备	成本入账
3	石峰零星土地	2014.12-2018.06	2018	380.50	380.50	1,022.67	1,022.67	收储	2010-2012年	否	储备	成本入账
4	龙都松林包土地	2014.12-2018.10	2018-2019	5,048.29	5,048.29	9,444.17	9,444.17	协议	2017年	否	储备	成本入账
2018年小计				71,948.91	71,948.91	105,026.86	105,026.86					
1	天生城片区土地	2016.12-2018.12	2019	4,591.28	4,591.28	4,610.13	4,610.13	划拨、协议	2015-2016年	部分缴纳	出让、划拨	成本入账
2	高铁片区土地	2015.08-2018.12	2019	53.11	53.11	55.26	55.26	收储	2011年	否	储备	成本入账
3	枇杷坪青龙西路土地	2016.12-2019.01	2019	802.66	802.66	2,619.32	1,653.23	收储	2008年	否	储备	成本入账
2019年小计				5,447.05	5,447.05	7,284.71	6,318.62					
1	高铁片区土地	2018.12-2020.12	2020	12,489.98	12,489.98	18,801.94	18,801.94	收储	2011年	否	储备	成本入账
2	龙都松林包土地	2014.12-2018.10	2020	242.35	242.35	596.14	596.14	协议	2017年	否	储备	成本入账
3	麻柳村片区土地	2019.5-2020.12	2021	22,149.96	22149.96	26,179.92	0.00	收储	2011年	否	储备	成本入账
2020年小计				34,882.29	34,882.29	45,578.00	19,398.08					

发行人截至2021年9月末主要在开发土地情况如下：

单位：m²、亿元

序号	地块名称	土地面积	计划总投资额	截至2021年9月末已投资额	拟出让年份	取得方式	取得时间	是否缴纳土地出让金	土地性质	入账方式
1	五桥街道香炉山和民安居委会土地	199,518.00	4.07	2.29	2020年	收储	2011年	否	储备	成本入账
2	龙都街道办事处火车站土地	28,439.23	2.38	1.56	2021年	收储	2011年	否	储备	成本入账
3	石峰村1-4、10社土地	270,703.60	1.20	2.15	2020年	收储	2010年	否	其他（政府储备）	成本入账
4	大河沟体育场占地	183,863.00	1.97	1.92	2023年	收储	2011年	否	储备	成本入账
5	三牧集团五桥产业基地	135,913.00	1.80	2.44	待定	协议	2016年	否	其他（政府储备）	成本入账
6	周家坝街道救兵城9组	63,665.00	0.61	1.03	2020年	收储	2012年	否	其他（政府储备）	成本入账
7	沙龙路二段三峡学院老校区	250,667.92	1.88	7.92	2020年	收储	2011年	否	储备	成本入账
8	五桥街道香炉山土地	84,010.00	5.95	5.67	待定	招拍挂	2016年	是	出让	成本入账
9	龙都街道火车站土地	48,566.00	0.30	0.27	2020年	招拍挂	2016年	是	出让	成本入账
10	抗建村九组	131,963.00	3.50	3.54	2022年	招拍挂	2016年	是	出让	成本入账
11	金龙片区九池戴家岩社区	108,606.50	2.00	2.16	2020年	收储、招拍挂	2013年、2017年	部分缴纳	储备、出让	成本入账
12	石峰三期土地	168,101.00	2.00	2.18	2023年	招拍挂	2017年	是	出让	成本入账
合计		1,674,016.25	27.66	33.13						

注：计划投资额与实际投资额存在差额，系实际投入根据土地整理难度有所调整。

（3）未来待整理土地投资情况：目前来看，发行人在万州区内作为被授权土地整理主体的地位未发生不利变化，经营性用地为滚动性供应，政府根据市场成熟度以及招商情况实施分期供地，已整理但未供土地为存量储备纳入来年供地计划进行统筹。目前，按照土地整理和供应时序，发行人已基本完成从主城区（和平广场至高笋塘沿线）到城市副中心（观音岩组团、双柏组团、高铁新区）等区域的战略性过渡。按照万州区城市发展总体规划和有序进程，根据往年土地整理和供应数据波动情况，截至2021年9月末，发行人待整理的土地分别为高铁南区、高铁北区和长江二桥至四桥土地整理，预计总整理面积为2,418亩，总投资12.09亿元，2021～2023年计划分别投资3.62亿元、2.43亿元和2.17亿元。

发行人截至2021年9月末待开发土地情况

单位：亩、亿元

序号	项目名称	土地面积	预计总投资	预计出让时间	2021年计划投资额	2022年计划投资额	2023年计划投资额
1	三期土地整理（高铁南区）	952.00	4.76	2023	1.43	0.95	0.83
2	三期土地整理（高铁北区）	618.00	3.09	2023	0.92	0.63	0.58
3	长江二桥至四桥项目	848.00	4.24	2023	1.27	0.85	0.76
合计		2,418.00	12.09	–	3.62	2.43	2.17

2、基础设施代建业务

（1）业务模式——委托代建

1）业务概况：发行人是万州区内最主要的城市基础设施建设主体，承担着万州区基础设施建设、万州三峡工程后续工作、还房工程、危房改造、公租房建设和开发的重要任务。重庆市万州区人民政府与发行人于2010年11月签订了《委托代建协议》和《项目建设回购协议》，甲方根据实际投入确认金额的15%左右向乙方（发行人）支付服务费，履约期限15年，自协议签订之日起计算，约定由发行人及其子公司重庆市万州建设开发有限公司负责万州区范围内部分基础设施的建设工作。发行人在项目完工验收后（除三峡后扶项目、公租房项目等）与区政府进行结算，按照项目建设成本与服务费之和确认主营业务收入，并同时结转成本。区政府将根据公司实际建设资金扣除已收到款项后支付，实际建设资金包括项目建设成本（项目建设成本包括但不限于施工成本及利息费用）以及服务费。根据重庆市万州区人民政府与发行人于2010年11月签订了《委托代建协议》和《项目建设回购协议》，发行人上述在建项目对手方为重庆市万州区人民政府，2018年之后，由重庆市万州区住房和城乡建设委员会与发行人进行项目结算。近年来万州区为配合建设重庆第二大城市的目标，基建建设力度较大。截至2018年末，发行人承接了包括天城入城大道项目、2010年度城区公租房项目一桑树村九组、2011年度公租房项目一万全公租房、北滨路牌楼至长江大桥道路等。虽然近两年发行人持续推进基础设施建设，但因项目建设期较长，大多数项目暂未完成竣工验收确认收入。目前公司完成结算的基建项目为滑坡治理工程、万州体育场项目、北滨路景观提升项目、游泳馆项目、人大政协办公楼项目、大桥溪生态广场项目、长江二桥引道及二桥北桥头景观项目、高笋塘商业广场项目等。

2）发行人近三年及一期基础设施建设主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	截至2021年9月末已回购金额	2021年回购计划	2022年回购计划	2023年回购计划	是否按照合同或协议执行回购
1	体育场工程	2009.10-2012.1	2015年-2020年	29,455.86	29,455.86	是	33,874.24	33,874.24	–	–	–	是
2	滑坡治理工程	2002.5-2005.5	2014年-2016年	17,004.97	17,004.97	是	19,555.72	19,555.72	–	–	–	是
3	游泳馆	2010.5-2012.10	2016年-2020年	20,277.73	20,277.73	是	23,319.40	23,319.40	–	–	–	是
4	北滨路景观提升	2010.10-2011.12	2016年-2020年	12,037.88	12,037.88	是	13,843.56	13,843.56	–	–	–	是
5	人大政协办公楼	2011-2012	2017年-2021年	5,263.46	5,263.46	是	6,052.97	6,000.00	52.97	–	–	是
6	大桥溪生态广场	2009.6-2011.6	2017年-2021.年	9,002.76	9,002.76	是	10,353.17	8,000.00	2,353.17	–	–	是
7	长江二桥引道及二桥北桥头景观	2009.3-2010.2	2017年-2021年	10,674.75	10,674.75	是	12,275.96	9,280.22	2,995.74	–	–	是
8	高笋塘商业广场	2008.4-2009.4	2017年-2021年	20,188.45	20,188.45	是	23,216.72	21,968.26	1,248.46	–	–	是
9	印盒石大桥至长江大桥段道路工程	2002.8-2004.3	2018年-2022年	15,341.13	15,341.13	是	17,642.48	11,915.00	2,800.00	–	–	是
10	游泳馆	2010.5-2012.10	2016年-2020年	4,184.08	4,184.08	是	4,811.69	4,811.69	–	–	–	是
11	体育馆	2009.10-2012.10	2018年-2022年	11,082.70	11,082.70	是	12,745.10	7,200.00	2,400.00	–	–	是
12	三峡移民广场	2007.10-2008.6	2018年-2022年	2,164.03	2,164.03	是	2,488.63	1,500.00	500.00	–	–	是
13	廉租房建设项目	2010.4-2016.10	2018年-2022年	15,487.36	15,487.36	是	17,810.46	16,262.90	800.00	–	–	是
14	印盒石大桥加宽工程	2011.7-2011.12	2018年-2022年	2,746.25	2,746.25	是	3,158.19	1,800.00	600.00	–	–	是
15	印盒石交通节点工程	2010.11-2011.1	2018年-2022年	5,718.40	5,718.40	是	6,576.16	4,500.00	1,500.00	–	–	是
16	南门口观景平台项目	2008.4-2009.12	2018年-2022年	3,500.10	3,500.10	是	4,025.11	2,400.00	800.00	–	–	是
17	天仙湖拦沙坝坝顶拓宽工程	2015.05-2015.12	2018年-2020年	4,200.00	4,200.00	是	5,212.98	5,212.98	–	–	–	是
合计				188,329.91	188,329.91		216,962.54	191,443.97	16,050.34	–	–	

3）发行人截至2021年9月末主要委托代建在建基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	开工时间	已投资额	是否签订合同或协议	协议签署时间	立项	预计完工时间
1	2010年度公租房项目--桑树村	2010.12-2015.7	27,000.00	2011.01	33,664.03	是	2010.11.30	万州发改投[2010]199号	2019-2024
2	双河口厦门大道至长青路连接路项目	2015.6-2016.2	11,173.00	2016.05	4,646.53	是	2010.11.30	渝发改地[2015]501号	2020-2025
3	塘坊新城区主干道工程	2014.2-2018.2	64,382.00	2016.06	31,308.61	是	2010.11.30	渝发改地[2015]440号	2020-2025
4	塘坊新城区场平及基础设施一区	2016.2-2018.2	31,631.00	2016.02	5,552.08	是	2010.11.30	渝发改地[2015]1396号	2020-2025
5	塘坊新城区场平及基础设施三区	2016.2-2018.2	33,995.00	2016.02	7,671.49	是	2010.11.30	渝发改地[2015]1335号	2020-2025
6	万开棉花地--浦里公路隧道连接道一期工程	2016.3-2017.3	86,605.00	2016.3	63,527.64	是	2010.11.30	渝发改地[2016]608号	2020-2025
7	塘坊新城区南广场	2016.2-2016.12	26,453.00	2016.05	40,636.59	是	2010.11.30	渝发改地[2015]1489号	2020-2025
8	万州区长岭新城主干道工程	2016.11-2018.12	45,220.00	2016.11	23,282.61	是	2010.11.30	渝发改地[2016]592号	2020-2025
9	塘坊新城区场平及基础设施二区	2016.2-2018.2	23,500.00	2016.02	3,376.78	是	2010.11.30	渝发改地[2015]497号	2020-2025
10	塘坊新城区跨线环道工程	2016.2-2018.12	38,555.00	2016.02	16,810.00	是	2010.11.30	渝发改地[2015]1423号	2020-2025
11	高速公路天城连接项目	2011.12-2013.6	184,400.00	2013.1	261,498.13	是	2010.11.30	万州发改投[2013]85号	2022-2027
12	滨水区改造项目	2009.12-2012.12	487,000.00	2011.02	169,937.89	是	2010.11.30	万州发改投[2008]202号	2022-2027
13	移民迁建项目	2004.12-2007.11	135,200.00	2004.12	135,280.57	是	2010.11.30		2022-2027
14	万州区牌楼长江大桥北岸综合交通体系	2016.12-2018.12	47,475.00	2017.08	77,097.16	是	2010.11.30	渝发改地[2013]1298号	2020-2025
15	万州区双河口片区基础设施和功能完善（厦门大道至科龙路）	2018.1-2019.4	3,607.00	2018.01	1,467.73	是	2010.11.30	万州发改审投[2015]21号	2021-2026
16	万州区塘坊新城区龙四路工程	2019.2-2020.5	20,691.00	2018.12	9,039.70	是	2010.11.30	渝发改地[2017]537号	2021-2026
17	万州区双河口移民安置区海绵城市建设（二期）	2019.12-2020.12	23,666.00	2019.12	8,625.78	是	2010.11.30	万州发改审投[2018]107号	2021-2026
18	万州区永佳路高速连接道工程	2019.12-2020.12	18,376.00	2021.01	432.08	是	2010.11.30	万州发改审投[2019]57号	2021-2026
19	万州区滨江环湖北岸（十七码头）库岸及消落带治理工程	2020.9-2022.9	12,479.00	2020.09	1,909.91	是	2010.11.30	万州发改审投[2020]64号	2023-2028
合计			1,321,408.00		895,765.31				

注：1、2010年度公租房项目--桑树村项目承接发行人子公司万州建开的遗留项目，截止本募集说明书摘要签署之日，项目已完工，但因项目于发行人成立之前就已开工建设，属历史遗留问题，至今尚未进行结算，故计入在建工程。目前公司已组建专门应对处理历史遗留问题的小组，预计未来两年内该问题可以得到有效解决。2、发行人主要基础设施工程在建项目均符合463号文相关规定。3、上表中部分项目已经完工，但尚未竣工验收，故仍视为"在建基础设施项目"。4、上表中第13个项目为三峡后扶项目，无立项批复。

（2）业务模式——自主经营

发行人是万州区内最主要的城市基础设施建设主体，承担着万州区基础设施建设、万州三峡工程后续工作、还房工程、危房改造、公租房建设和开发的重要任务。其中安置房项目为发行人自主经营销售、出租的，部分城市基础设施建设项目建成后会形成一些配套物业，该部分配套设施待完工后也将由发行人自主经营，为发行人产生经营性收入，包含高铁站项目、公租房项目--万全小区、高铁片区天子湖还房、小湾还房、玉安还房等相关项目。

截至2021年9月末，发行人主要自主经营在建基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	立项	预计完工时间	备注
1	2011年度公租房项目-万全小区	2011.12-2015.8	25,900.00	25,588.60	是	万州发改投[2011]11号	2019-2024	配套物业、停车场、商业门面、存量房自行经营
2	高铁片区天子湖还房	2016.12-2018.12	84,000.00	45,675.33	是	万州发改审投[2014]198号	2021-2026	配套物业、停车场、商业门面、存量房自行经营
3	小湾还房	2015.12-2017.12	33,800.00	21,145.60	是	万州发改审投[2013]67号	2019-2024	配套物业、停车场、商业门面、存量房自行经营
4	玉安还房	2015.10-2017.10	14,000.00	16,265.51	是	万州发改投[2012]85号.	2019-2024	配套物业、停车场、商业门面、存量房自行经营
5	龙驹镇高速连接道建设项目	2018.10-2019.10	15,141.00	8,773.94	是	万州发改审投[2018]55号	2021-2026	配套道路广告牌出租收入
合计			172,841.00	117,448.98				

注1：2011年度公租房项目-万全小区项目承接发行人子公司万州建开的遗留项目，截止本募集说明书摘要签署之日，项目均已完工，但因项目于发行人成立之前就已开工建设，属历史遗留问题，至今尚未进行结算，故计入在建工程。目前公司已组建专门应对处理历史遗留问题的小组，预计未来两年内该问题可以得到有效解决。

3、资产运营及其他业务

发行人作为万州区最重要的国有资产管理公司，在区政府的支持下，通过整合现有国有资产，对区政府划拨的房产租赁、管理和处置。同时，在对区内土地整治及项目建设过程中积累了一定规模的经营性物业，包括酒店、办公楼、商铺等，可产生一定资产租赁和物业管理收入，其在公司营业收入中比重较小。2018-2020年度及2021年1-9月，资产租赁业务的收入分别为4,284.51万元、7,529.55万元、8,389.10万元和7,442.41万元，毛利率分别为87.53%、87.80%、77.13%和78.12%。资产租赁业务较为稳定，毛利率也较高，主要因资产租赁业务的成本的构成未包含被出租资产的折旧费（发行人的投资性房地产采用公允价值模式进行计量，因此无折旧费）。发行人未来将发挥万州区土地开发整理平台的优势，在业务拓展的同时，壮大资产规模，提高运作国有资产，实现经营的可持续发展。

发行人2018-2020年度及2021年1-9月资产租赁等其他业务板块收入情况：

单位：万元

2018年度	收入	成本	毛利润	毛利率
资产租赁	4,284.51	534.29	3,750.22	87.53%
物业管理	708.25	179.77	528.48	74.62%
石油销售	2,593.27	2,561.91	31.36	1.21%
天然气销售	23,293.23	22,750.46	542.77	2.33%
酒店业务	–	–	–	–
其他	9,382.57	3,842.06	5,540.51	59.05%
合计	31,137.09	26,209.03	4,928.06	15.83%
2019年度	收入	成本	毛利	毛利率
资产租赁	7,529.55	918.49	6,611.06	87.80%
物业管理	1,342.40	325.75	1,016.65	75.73%
石油销售	3,755.88	3,658.51	97.37	2.59%
天然气销售	27,189.11	25,311.71	1,877.40	6.90%
酒店业务	–	–	–	–
其他	15,315.88	9,435.17	5,880.71	38.40%
合计	55,132.82	39649.63	15,483.19	28.08%
2020年度	收入	成本	毛利	毛利率
资产租赁	8,389.10	1,918.54	6,470.56	77.13%
物业管理	–	–	–	–
石油销售	5,270.40	4,871.29	399.11	7.57%
天然气销售	33,077.95	27,760.37	5,317.58	16.08%
酒店业务	–	–	–	–
其他	19,008.35	16,220.96	2,787.38	14.66%
合计	65,745.81	50,771.17	14,974.64	22.78%
2021年1-9月	收入	成本	毛利	毛利率
资产租赁	7,442.41	1,628.40	5,814.01	78.12%
物业管理	25.04	6.51	18.53	74.00%
石油销售	2,838.59	2,567.56	271.03	9.55%
天然气销售	22,043.78	19,632.32	2,411.46	10.94%
酒店业务	636.52	437.60	198.92	31.25%
其他	9,241.79	7,139.24	2,102.55	22.75%
合计	42,228.13	31,411.63	10,816.50	25.61%

（1）资产租赁业务：资产租赁的业务模式主要是自有租赁，即将发行人及其子公司所持有的房屋等资产予以对外出租，并采取公开招标竞租。发行人与承租人签订租赁合同，约定租金支付频率及租赁年限，合同期限多为1-3年。物业管理的业务模式为自有物业，自主经营。资产租赁的结算方式为采取由承租人预付租金，然后使用。租金以市场价格为基础，通过招投标确认，且以转账结算。物业管理的结算方式为每月收取物管费，物业费标准根据物业管理办法及物价局核定价格确定，且以现金或转账进行结算。截至2021年9月末，发行人开展资产租赁业务共2,311笔，物业所涉及区域主要涵盖高笋塘、四方院、白岩路、太白路、关门石、新城路、国本路、红光路、万里城墙、孙家书房、果园路、和平广场等近百个区域。

（2）石油销售业务：公司通过控股子公司重庆中油平湖能源发展有限公司开展石油销售业务，业务范围包括加油站网络开发建设以及销售各种成品油及天然气，油气资源配置均来源于股东方中国石油天然气股份有限公司及所属重庆公司。依据出资协议约定，中油平湖公司在资源配置价格上享受中国石油天然气股份有限公司重庆销售分公司同等的调拨价，加油站站内销售平均毛利950元/吨，直销柴油固定决算价按国家规定零售价降价1,000元/吨结算，每周结算一次。自2018年该公司取得中国石油天然气股份有限公司在万州区的石油销售权，石油销售业务实现较好发展，2020年销售石油7,844.88吨，取得石油销售业务收入5,270.40万元，较上年增长40.32%；2020年业务毛利率7.57%。石油服务管理费收入（加油站技术操作服务）0万元。截至2020年末，公司已建成并投入使用的加油站共1座，即中油平湖长青路加油站，全年完成销售总量7,844.88吨，其中纯枪汽油1,618.21吨，柴油6,226.67吨（包括纯枪柴油1,267.30吨，直批4,959.32吨）。截至2021年9月末拟建2座加油站，计划总投资6,000万元，建设周期约12个月。

（3）天然气销售业务：2019年万州区国资委将重庆市万州燃气有限公司（简称"万州燃气"）51%股权无偿划拨给该公司，公司新增天然气销售业务板块。万州燃气为万州区内主要的城镇燃气供应企业，将从上游企业采购的天然气，经过储配、调峰、调压、加臭等方式后转供城镇燃气用户，实现天然气销售收入，同时提供燃气安装服务。近年来燃气主要采购方为中国石油化工股份有限公司江汉油田分公司采气一厂和中国石油天然气销售股份有限公司天然气销售川渝分公司重庆销售部。上下游结算方面，上游供气单位对万州燃气购进气源实行预付款方式，次月开票结算；万州燃气按当月购进气源结构和相应购进价格估转气源成本，次月根据开票情况进行同冲，按票面实际金额调整；对下游天然气销售实行按月抄收，用户按抄收数量及相应单价按月缴纳气费。2020年公司天然气销售业务收入为3.31亿元，燃气安装收入为0亿元。2021年一季度公司天然气销售业务收入为0.83亿元，燃气安装收入为0.22亿元。

2018-2020年万州燃气天然气销售业务主要生产经营规模指标情况如下：

指标	2020年	2019年	2018年
供应/采购量（万立方米）	13,020	13,315	13,088
销售量（立方米）	12,624	12,848	12,608
产销差率（%）	3.0	3.5	3.7
天然气费（元/立方米）（不含税价）	2.136	2.103	1.855

2018-2020年万州燃气天然气销售客户结构情况如下：

单位：万立方米

客户类型	2020年末		2019年		2018年	
	销售量	占比	销售量	占比	销售量	占比
非居民	5,861	46.79%	6,892	53.64%	5,938	47.10%
居民	6,664	53.21%	5,956	46.36%	6,670	52.90%
合计	12,525	100.00%	12,848	100.00%	12,608	100.00%

4、工程施工业务

2019年万州区国资委将万州建工51%股权无偿划拨给该公司，由此公司新增工程施工业务板块。万州建工拥有市政公用工程施工总承包贰级、公路工程施工总承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级、机电设备安装工程专业承包叁级等资质，主要从事万州区内各类工程施工业务，同时也有承接少量重庆市其他区以及贵州、四川等周边地区的施工项目。

（1）业务模式：万州建工业务承接模式包括一般施工模式和EPC模式，其中一般施工模式即为建筑施工企业在拥有的工程承包资质范围内向建设单位提供施工总承包服务以及向其他工程施工总承包方提供工程专业承包服务；EPC模式即设计-采购-施工模式（Engineering Procurement Construction）。

1）施工总承包模式：施工总承包模式，是由中标的项目工程施工总承包企业（即总包单位）就项目建设的施工与建设单位签订总承包合同；总包单位通过市场与合约方式将项目建设的部分施工（除主体工程必须由总包单位自行实施外）、专项工程等分包或分配给各相关专业企业（即分包单位）。在这种经营模式下，总包单位仅负责项目的工程施工总承包，不负责项目的设计及设备采购。项目的设计和设备采购由建设单位自行负责；在项目建设中，施工总承包单位与设计、设备供应商之间的配合由建设单位负责协调。

2）专业承包模式：专业承包模式，是指总包单位将建设工程的某个分部工程或分项工程分包给具有专业施工能力的分包单位。在一些大型建设项目中，项目建设总承包单位（或施工总承包单位、建设单位）会视施工管理的需要及专项工程的难度，选择若干个专业承包单位，由其为主牵头协调其他专业承包单位，并完成专项工程建设。

3）项目建设总承包模式（EPC）：项目建设总承包模式（EPC），亦称"交钥匙"承包模式，是由中标的项目建设总承包企业（即总包单位）就项目建设的设计、施工、设备采购等与建设单位签订项目建设总承包合同；总包单位通过市场与合约方式将项目建设的设计、施工（除主体工程必须由总包单位自行实施外）、专项工程、设备采购等分包或分配给各相关专业企业（即分包单位），所有分包单位都必须服从总包单位的统一协调、指挥、管理，监督，分包单位以分包合同的约定向总包单位负责。项目建设总承包是总包单位以项目建设总承包合同的约定向建设单位承担项目建设责任（包括工期、质量、安全等）并完成项目建设总承包的一种经营模式。

（2）工程施工业务管理运作模式：业务承接方面，发行人是重庆市万州区重要工程施工企业，主要业务内容包括市政工程和房屋建筑。施工建设时原材料采购方面，对于劳务、建材、水泥及石料等工程施工所需的大宗材料主要供应商包括重庆昱和建筑劳务有限公司、重庆粤港建材有限公司、宜宾市纳实建材有限公司、重庆市万州区钟庆建材有限公司、重庆市涪陵区乐达混凝土有限公司、重庆市正固建材有限公司及重庆市万州区奥克水泥制品有限公司等。工程承建过程中，业主方根据签订的施工合同约定，按工程进度付款，再按结算规定支付工程款。一般情况下，施工期间每个月按进度向业主报工作量，业主按已完成工作量（工程进度）的70%比例付款；待项目竣工后，工程验收初审完成后主付款至初审金额的80%；结算完成后付款至95%；另余5%作为工程质量保证金，待工程保修期满后支付，按照行的国家有关工程质量保修规定，工程保修期最短不少于工程验收后两年。发行人下属子公司与业主签订建造合同，确定工程造价，待建安工程发包给施工单位进行施工。建造期间，发行人子公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和成本。建设工程成本会计处理方式为借记"工程施工"（直接费、间接费用），贷记"原材料"、"应付职工薪酬"、"银行存款"等。收入方面，业主依据工程进度支付工程款，主要结算方式有现金转账、转账支票等，会计处理方式为借记"银行存款"，贷记"应收账款"。竣工验收后业主支付工程尾款，会计处理方式为借记"银行存款"，贷记"工程施工"。公司下游客户主要包括宜宾华弘置业有限公司、重庆日报报业集团文化产业投资有限公司、重庆海成实业（集团）有限公司、重庆市双福建设开发有限公司、重庆市万州玉城房地产开发有限公司等。

（3）业务开展情况

报告期内，发行人工程施工业务主要已完工项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同造价	项目业主	项目地点	主要建设内容	项目开始日期	项目竣工日期	回款
1	玉城寨项目	5,673.37	重庆三峡产业投资有限公司	万州区申明坝8、9组	场平工程、基础工程、主体工程，初装修、外墙装修、给排水工程、电气设备安装、消防设施安装工程	2014-7-16	2016-7-16	4,533.90
2	宜宾华彩城项目	5,000.00	宜宾华弘置业有限公司	宜宾市-翠屏区	地上计容积率建筑面积6,945.97平方米（含商业面积5,589.97平方米，物管用房106.26平方米，消防控制室88平方米，邮政支局522.31平方米，邮政所303.81平方米，电信模块局250.80平方米，公厕84.82平方米），不计容积率建筑面积56,376.67平方米（含地下机动车库面积51,881.24平方米，地下设备用房面积3,311.54平方米，全民健身活动场地1,183.89平方米）	2015-8-30	2018-3-30	14,272.37
3	酉阳项目	13,753.00	重庆汇升发地产开发有限公司	酉阳县县城商业中心	基础工程、主体工程，初装修、外墙装修工程，给排水工程、电气设备安装、消防工程、电梯工程	2013-10-8	2015-5-1	13,616.71
4	贵州盘西项目部	42,849.00	贵州盘兴能源房地产开发有限公司	盘西新区	盘西新区春晖圆小区建设项目一期工程（1#2#地块），建筑用地面积85,577.51平方米，容积率为1、绿化率为35%、建筑密度30%。除景观、绿化外，以施工图蓝图的全部施工内容	2017-5-17	2018-04-09	16,379.61
5	万州跳水游泳馆工程	28,900.00	重庆市万州三峡平湖有限公司	万州区牌楼	基础工程、主体工程、初装修、外墙装修、电气设备安装、给排水工程、消防设施安装、室外附属工程	2011-8-8	2012-10-24	30,985.00
6	万州区老城区雨污合流式污水管网改造-外贸至双河口高速路口	1,622.80	重庆市万州区市政建设有限公司	万州	基础、主体、楼地面、屋面、门窗、内外装饰、栏杆、保温、防水工程	2018-03	2021-01	2,123.67
7	重庆市万州高级中学	1,861.19	重庆市万州高级中学	万州	基础、主体、楼地面、屋面、门窗、内外装饰、栏杆、保温、防水工程	2019-06	2021-01	2,072.18

截至2021年9月末，发行人工程施工业务主要代表性在建项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同造价	项目业主	项目地点	主要建设内容	业务模式	协议签署时间	项目开工日期	预计项目竣工日期	累计完成收入	累计回款金额	是否签署协议
1	蓝湖彼岸小区二期工程	13,500.00	重庆市万州玉城房地产开发有限公司	万州区南滨大道3839号	基础、主体、楼地面、屋面、门窗、内外装饰、栏杆、保温、防水工程	一般模式	2017-6-7	2017-7-10	2019-1-1	10,630.00	10,630.00	是
2	天生天城二期	29,643.00	重庆海成实业（集团）有限公司	万州区周家坝街道天生城社区	基础工程、主体工程、初装修、外墙装修工程、给排水工程、电气设备工程、消防工程、电梯工程	一般模式	2018-8-10	2018-10-19	2021-11-19	19,824.40	19,824.40	是
3	盘西项目2期	17,704.00	贵州盘兴能源房地产开发有限公司	盘西新区	盘西新区春晖圆小区建设项目（二标段）工程总建筑面积约113,369.96平方米。包含的单位工程为高档住宅4-（2、3、4、5、6、7、8、9、12、13、14、15、16、17、18、19）号楼、花园洋房3-（1、2、3、4、5、6、7）、4-（1、10、11、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29）号楼、配套用房4-32号楼和3#4#地块的地下室项目的基础工程、主体工程、初装修、外墙装修、给排水安装、电气设备安装、地下车库、小区道路工程及施工蓝图的全部施工内容（消防工程、强电工程、地暖工程除外）	一般模式	2018-12-18	2018-12-18	2019-3-21	13,270.00	13,270.00	是
4	南滨581318	25,819.29	重庆海成实业（集团）有限公司	陈家坝街道大石社区、沱口社区	基础工程、主体工程、初装修、外墙装修、电气设备安装、给排水工程、消防设施安装、室外附属工程	一般模式	2017-6-15	2017-12-15	2019-4-5	13,385.24	13,385.24	是
5	翟上北院10.11.12栋	3,025.00	广汉市同力置业有限公司	广汉市西安路129号	基础工程、主体工程、初装修、外墙装修、电气设备安装、给排水工程、消防设施安装、室外附属工程	一般模式	2017-4-19	2017-10-13	2018-10-14	2,340.00	2,340.00	是
6	长江之星二期	44,833.20	重庆海成实业（集团）有限公司	万州区陈家坝街道新兴社区3、5、6、7组	地基与基础工程、主体工程、初装修、外墙装修、电气设备安装、给排水工程	一般模式	2016	2016-11-21	2019-2-1	36,255.78	36,255.78	是
7	三峡明珠项目部	8,840.07	重庆顺达房地产开发有限公司	万州新城路33-57号、新城街4-21号	土建工程、内外装饰装修工程、土建部分的给排水、电安装工程、防水及室外附属工程总承包	一般模式	2014-10-16	2016-7-21	2018-3-1	5,406.88	5,406.88	是
8	重报万州中心	17,780.78	重庆日报报业集团文化产业投资有限公司	江南新区核心区B06-1、B06-3	机械土石方工程、公共建筑工程、钢结构工程、含基础工程、主体工程、外装饰工程、室内初装工程、安装及消防工程	一般模式	2015-1-9	2015-10-28	2021-5-22	14,328.48	14,328.48	是
合计		161,145.34								115,440.78	115,440.78	

（二）发行人报告期内主营业务收入、成本和毛利润构成

1、发行人最近三年一期营业收入情况如下：

单位：万元

板块/产品	2018年度		2019年度		2020年度		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地收入	105,026.86	38.53%	7,284.71	2.91%	45,578.00	20.15%	4,496.98	4.68%
基础设施建设	–	–	75,990.07	30.32%	53,171.64	23.51%	7,835.79	8.15%
工程施工	127,280.15	46.70%	112,229.82	44.78%	61,695.21	27.28%	41,606.89	43.26%
资产租赁	4,284.51	1.57%	7,529.55	3.00%	8,389.10	3.71%	7,442.41	7.74%
物业管理	708.25	0.26%	1,342.40	0.54%	–	0.00%	25.04	0.03%
石油销售	2,593.27	0.95%	3,755.88	1.50%	5,270.40	2.33%	2,838.59	2.95%
天然气销售	23,293.23	8.55%	27,189.11	10.85%	33,077.95	14.62%	22,043.78	22.92%
酒店业务	–	–	–	–	–	–	636.52	0.66%
其他	9,382.57	3.44%	15,315.88	6.11%	19,008.35	8.40%	9,241.79	9.61%
营业收入合计	272,568.84	100.00%	250,637.41	100.00%	226,190.66	100.00%	96,167.79	100.00%

2018-2020年度和2021年1-9月，发行人营业收入分别为272,568.84万元、250,637.41万元、226,190.66 万元和96,167.79万元。发行人作为万州区政府重点打造的开展城市基础设施投资建设和国有资产经营管理的公司，近年来区政府交予的基础设施代建工程规模较大。发行人资产租赁和石油销售业务的收入金额在2018-2020年各年度间稳定增加。发行人主营业务收入中，土地收入、基础设施建设收入、工程施工业务收入占较高比重。2018-2020年度及2021年1-9月，土地收入分别为105,026.86万元、7,284.71万元、45,578.00万元和4,496.98万元，占营业收入的比重分别为38.53%、2.91%、20.15%和4.68%，2019年发行人土地收入较2018年下降93.06%，主要是由于根据土地出让规划，2018 年度高铁片区土地成交额度较大，2019 年度土地出让较少所致。2020年度土地出让有所增加，土地收入有所恢复。2018-2020年度及2021年1-9月，基础设施建设收入分别为0.00万元、75,990.07万元、53,171.64万元和7,835.79万元，占营业收入的比重分别为0.00%、30.32%、23.51%和8.15%，2018年度，发行人的市政基础设施业务贡献收入为0.00万元，主要原因是2018年市政基础设施未达到回购的条件。2018-2020年度及2021年1-9月，工程施工收入分别为127,280.15万元、112,229.82万元、61,695.21万元和41,606.89万元，占营业收入的比重分别为46.70%、44.78%、27.28%和43.26%，2019年重庆市万州建筑工程集团有限公司新纳入公司合并范围，公司开始产生工程施工收入。发行人资产租赁、物业管理、石油销售和天然气销售收入的占比相对较小。2018-2020年度及2021年1-9月，资产租赁收入分别为4,284.51万元、7,529.55万元、8,389.10万元和7,442.41万元，占营业收入的比重分别为1.57%、3.00%、3.71%和7.74%，2019年资产租赁业务板块的收入较2018年上升 75.74%，主要原因是三峡移民后续房产补助拨至公司所致。2020年资产租赁业务收入较2019年上升11.42%，保持小幅上升态势。2018-2020年度及2021年1-9月，物业管理收入分别为708.25万元、1,342.40万元、0.00万元和25.04万元，占营业收入的比重分别为0.26%、0.54%、0.00%和0.03%，2019年物业管理业务收入较2018年上升 89.54%，主要原因是2019年度停车场收入增加。2020年公司物业管理业务收入为0，主要原因2020年发行人物业管理收入较小，纳入其他业务中的其他收入中核算。2018-2020年度及2021年1-9月，石油销售收入分别为2,593.27万元、3,755.88万元、5,270.40万元和2,838.59万元，占营业收入的比重分别为0.95%、1.50%、2.33%和2.95%，2019年石油销售业务收入较2018年上升44.83%，2020年石油销售业务收入较2019年上升40.32%，主要原因是发行人石油销售业务发展迅速，业务规模扩大所致。2018-2020年度及2021年1-9月，天然气销售收入分别为23,293.23万元、27,189.11万元、33,077.95万元和22,043.78万元，占营业收入的比重分别为8.55%、10.85%、14.62%和22.92%，报告期内业务规模不断扩大。2019-2020年度及2021年1-9月，酒店业务收入分别为0.00万元、0.00万元和636.52万元，发行人于2021年3月24日对重庆市万州区百安宾馆有限责任公司增资8,000.00万元并取得该公司99.75%的股权，成为该公司控股股东，故2019年和2020年未产生酒店业务收入。2021年1-9月，发行人营业收入构成中，土地整理、基础设施建设、工程施工、资产租赁、物业管理、石油销售、天然气销售、酒店业务及其他业务收入分别占比4.68%、8.15%、43.26%、7.74%、0.03%、2.95%、22.92%、0.66%和9.61%，其中工程施工收入占比最高。

2、发行人最近三年一期营业成本构成情况如下：

单位：万元

板块/产品	2018年度		2019年度		2020年度		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	71,948.91	32.27%	5,447.05	2.44%	34,100.33	17.74%	2,473.56	3.12%
基础设施建设	0.00	0.00%	68,060.67	30.50%	49,339.77	25.67%	7,132.77	9.01%
工程施工	121,137.36	54.33%	110,001.51	49.29%	58,013.20	30.18%	38,163.62	48.20%
资产租赁	534.29	0.24%	918.49	0.41%	1,918.54	1.00%	1,628.40	2.06%
物业管理	179.77	0.08%	325.75	0.15%	–	0.00%	6.51	0.01%
石油销售	2,561.91	1.15%	3,658.51	1.63%	4,871.29	2.53%	2,567.56	3.24%
天然气销售	22,750.46	10.20%	25,311.71	11.34%	27,760.37	14.44%	19,632.32	24.79%
酒店业务	–	–	–	–	–	–	437.60	0.55%
其他	3,842.06	1.72%	9,435.17	4.23%	16,220.96	8.44%	7,139.24	9.02%
营业收入合计	222,954.75	100.00%	223,158.87	100.00%	192,224.47	100.00%	79,181.56	100.00%

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人营业成本分别为222,954.759万元、223,158.87万元、192,224.47 万元和79,181.56万元。其中，主营业务成本分别为219,295.29万元、213,723.70万元、176,003.50 万元和72,042.32万元。2021年1-9月，发行人营业成本为79,181.56万元，其中，土地收入、基础设施建设、工程施工业务、资产租赁、物业管理、石油销售、天然气销售、酒店业务及其他，分别占比3.12%、9.01%、48.20%、2.06%、0.01%、3.24%、24.79%、0.55%及9.02%。

3、发行人报告期内营业毛利润情况如下：

单位：万元

板块/产品	2018年度		2019年度		2020年度		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地收入	33,077.95	66.67%	1,837.66	6.69%	11,477.67	33.79%	2,023.42	11.91%
基础设施建设	–	–	7,929.40	28.86%	3,831.88	11.28%	703.02	4.14%
工程施工	6,142.79	12.38%	2,228.31	8.11%	3,682.02	10.84%	3,443.27	20.27%
资产租赁	3,750.22	7.56%	6,611.06	24.06%	6,470.56	19.05%	5,814.01	34.23%
物业管理	528.48	1.07%	1,016.65	3.70%	–	–	18.53	0.11%
石油销售	31.36	0.06%	97.37	0.35%	399.11	1.18%	271.03	1.60%
天然气销售	542.77	1.09%	1,877.40	6.83%	5,317.58	15.66%	2,411.46	14.20%
酒店业务	–	–	–	–	–	–	198.92	1.17%
其他	5,540.51	11.17%	5,880.71	21.40%	2,787.38	8.21%	2,102.55	12.38%
毛利润	49,614.09	100.00%	27,478.54	100.00%	33,966.20	100.00%	16,986.23	100.00%

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人实现毛利润49,614.09万元、27,478.54万元、33,966.20万元及 16,986.23 万元，实现主营业务毛利润分别为44,148.81万元、21,597.84万元、31,178.81万元和14,883.68万元。土地收入、基础设施建设和资产租赁是发行人的主要收入来源，贡献了绝大部分的利润，其业务毛利润的波动导致发行人毛利润在各期间随之波动。

4、发行人的毛利率情况

单位：%

板块/产品	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-9月
土地收入	31.49	25.23	25.18	45.00
基础设施建设	–	10.43	7.21	8.97
工程施工	4.83	1.99	5.97	8.28
资产租赁	87.53	87.80	77.13	78.12
物业管理	74.62	75.73	–	74.00
石油销售	1.21	2.59	7.57	9.55
天然气销售	2.33	6.90	16.08	10.94
酒店业务	–	–	–	31.25
其他	59.05	38.40	14.66	22.75
营业毛利率	18.20	10.96	15.02	17.66

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人毛利润率分别为18.20 %、10.96%、15.02%和17.66%，呈波动下降趋势，主要原因如下：1、土地开发转让业务随着政府规划调整，土地整治成本波动，故经营毛利有一定波动。2、发行人在2019年度确认了基础设施建设业务收入75,990.07万元，并且随着发行人合并范围增加重庆市万州建筑工程集团有限公司，业务板块增加了工程施工业务，施工类业务的毛利率普遍不高，其拉低了2019年度发行人的毛利率。3、资产租赁业务，由于发行人的投资性房地产采用公允价值模式进行计量，因此无折旧费用计入资产租赁业务的成本，而资产租赁业务的成本主要为维修费、人工费等，导致资产租赁业务的毛利率普遍较高。2020年，发行人毛利润率为15.02%，其中土地整理业务毛利率为25.18 %、基础设施建设业务毛利率为7.21%、工程施工业务毛利率为5.97 %、资产租赁业务毛利润率为77.13%、石油销售业务毛利率为7.57%、天然气销售业务毛利润率为16.08%，总体来说，发行人各业务板块毛利润率呈现增长，但土地收入、资产租赁、物业管理及其他业务板块均存在较大波动。2021年1-9月，发行人营业毛利率为17.66%，其中土地收入业务毛利率为45.00%，基础设施建设业务毛利率为8.97%，工程施工业务毛利率为8.28%、资产租赁业务毛利润率为78.12%、石油销售业务毛利率为9.55%、天然气销售业务毛利润率为10.94%、酒店业务毛利润率为31.25%。

（三）发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

近年来，发行人的收入构成主要包括土地开发转让收入、市政基础设施代建收入、工程施工收入及资产租赁收入等。发行人作为万州区政府授权委托万州区住建委出资组建的国有独资公司，按照市场化交易规则承接政府委托的土地开发整理、城市基础设施等项目的建设任务。同时，发行人在区政府的支持下，为实现国有资产的有效管理，适应市场化发展的需要，开展资产租赁和管理业务。2019年，根据万州国资发[2019]216号文件，将重庆市万州建筑工程集团有限公司、重庆万州燃气有限公司两家公司51%股权无偿划拨给发行人，发行人业务板块增加了工程施工业务、天然气销售等业务。

七、发行人所处行业状况及竞争情况

（一）所处区域环境和行业情况：详见本次债券募集说明书。（二）发行人所处行业地位：详见本次债券募集说明书。（三）发行人面临的主要竞争状况：详见本次债券募集说明书。

第五节 财务会计信息

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对本公司2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日的合并及母公司的资产负债表，2018年度、2019年度和2020年度合并及母公司的利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述报表出具了中兴华审字[2019]第020871号审计报告、中兴华审字[2020]第021511号审计报告和中兴华审字[2021]第020987号审计报告。2021年1-9月的财务报表未经审计。根据2019年12月23日重庆市万州区国有资产监督管理委员会《关于同意重庆市万州三峡平湖有限公司持股整合区属国有企业的批复》（万州国资[2019]216号）文件，重庆市万州区国有资产监督管理委员会将重庆市万州建筑工程集团有限公司、重庆万州燃气有限公司两家公司51%股权无偿划拨给重庆市万州三峡平湖公司。2019年12月30日，重庆市万州建筑工程集团有限公司和重庆万州燃气有限公司完成工商变更登记。发行人上述重大资产重组均已完成，且均履行法律程序，上述重组事项符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程的规定，发行人完成上述重大重组后，其资产规模、经营规模出现明显提升。因此，上述重大资产重组属于同一控制下企业合并，故对期初数进行了追溯调整。本募集说明书摘要2018年度财务数据使用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2019年度标准无保留意见（中兴华审字[2020]第021511号）审计报告中期初经调整数据。

一、公司报告期内主要财务数据

（一）合并财务报表

本公司于2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和2021年1-9月的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和2021年三季度的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	333,711.92	227,647.06	143,033.28	142,874.96
应收票据及应收账款	213,299.42	211,668.12	169,858.44	157,418.04
预付款项	393,891.23	345,229.64	304,921.87	429,566.38
其他应收款	147,601.81	170,934.23	156,584.40	157,625.60
存货	1,875,898.34	1,745,856.66	1,631,128.72	1,204,614.35
一年内到期的非流动资产	24,556.43	–	–	–
其他流动资产	6,918.70	3,320.96	8,034.38	389.95
流动资产合计	2,995,877.85	2,704,656.66	2,413,561.09	2,092,489.29
非流动资产：				
可供出售金融资产	930.00	930.00	930.00	930.00
持有至到期投资		28,062.58	34,723.82	40,000.00
长期股权投资	356.08	356.08	327.02	247.55
投资性房地产	579,029.89	534,986.91	331,260.99	251,516.66
固定资产	40,609.28	32,236.19	32,186.18	27,308.06
在建工程	14,301.45	10,396.47	6,309.42	2,940.72
无形资产	4,311.21	4,415.44	4,434.64	4,542.37
长期待摊费用	2,821.68	711.70	685.71	2,371.42
递延所得税资产	2,294.49	2,351.39	1,551.16	1,345.57
其他非流动资产	61,325.99	57,266.74	40,249.78	40,249.78
非流动资产合计	705,980.06	671,713.50	452,658.73	371,452.13
资产总计	3,701,857.91	3,376,370.16	2,866,219.82	2,463,941.42
流动负债：				
短期借款	2,500.00	4,800.00	58,350.00	14,000.00
应付账款	70,787.54	77,822.53	81,915.90	50,169.19
预收款项	33,530.89	30,261.56	45,567.26	88,165.28
应付职工薪酬	48.37	181.84	246.53	12.44
应交税费	35,579.17	33,694.10	35,480.23	31,462.77
其他应付款	40,038.57	76,927.07	63,972.69	91,523.76
一年内到期的非流动负债	259,102.00	277,941.41	213,720.00	189,377.50
其他流动负债		–	–	50,000.00
流动负债合计	441,586.53	501,628.52	499,252.62	514,710.93
非流动负债：				
长期借款	769,874.50	804,185.00	812,170.00	566,690.00
应付债券	793,996.23	427,352.99	158,928.71	89,418.30
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	257,319.97	271,044.97	315,873.37	355,616.81
递延所得税负债	38,998.26	38,998.26	37,994.24	37,701.64
其他非流动负债			–	841.25
非流动负债合计	1,860,188.96	1,541,581.22	1,324,966.32	1,050,268.00
负债合计	2,301,775.49	2,043,209.74	1,824,218.94	1,564,978.93
所有者权益：				
实收资本	304,428.36	304,428.36	103,119.36	103,119.36
资本公积	676,256.62	606,247.50	539,304.47	413,276.54
其他综合收益	104,515.98	104,515.98	104,515.98	109,379.34
专项储备	19.76	19.76	–	–
盈余公积	31,934.77	31,934.77	28,299.25	25,255.50
未分配利润	252,691.03	256,416.63	241,695.62	232,170.39
归属于母公司所有者权益合计	1,369,846.52	1,303,563.00	1,016,934.69	883,201.13
少数股东权益	30,235.91	29,597.43	25,066.19	15,761.36
所有者权益合计	1,400,082.43	1,333,160.43	1,042,000.88	898,962.48
负债和所有者权益总计	3,701,857.91	3,376,370.16	2,866,219.82	2,463,941.42

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	96,167.79	226,190.66	250,637.41	272,568.84
其中：营业收入	96,167.79	226,190.66	250,637.41	272,568.84
二、营业总成本	90,734.02	219,629.85	244,539.72	244,173.39
其中：营业成本	79,181.56	192,224.47	223,158.87	222,954.75
税金及附加	1,070.81	2,852.05	2,209.05	2,417.68
销售费用	3,239.62	2,923.32	2,860.01	2,506.76
管理费用	7,250.21	9,020.64	7,226.87	8,732.63
研发费用		–	–	–
财务费用	-8.19	12,609.38	9,084.91	7,561.56
其中：利息费用	1,047.25	15,040.28	10,874.76	9,197.70
利息收入	1,100.59	2,491.75	1,894.25	2,525.38
资产减值损失		-188.90	-998.92	-977.86
加：其他收益	0.01	30,137.67	30,306.15	4,650.00
投资收益（损失以"－"号填列）	1,464.89	4,156.12	1,983.53	1,873.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		25.46	79.47	-41.75
汇兑收益（损失以"－"号填列）		–	–	–
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）		1,027.70	-551.99	146.47
资产处置收益（损失以"－"号填列）		-0.75	229.09	–
三、营业利润（亏损以"－"号填列）	7,126.27	41,692.65	37,065.56	34,087.93
加：营业外收入	32.74	108.48	217.56	451.23
减：营业外支出	179.09	727.38	943.60	1,304.94
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	6,979.92	41,073.75	36,339.52	33,234.23
减：所得税费用	208.47	2,723.97	-282.47	190.49
五、净利润（净亏损以"－"号填列）	6,771.45	38,349.78	36,621.99	33,043.74
其中：归属于母公司股东的净利润	6,274.40	36,578.13	35,348.28	33,281.55
少数股东损益	497.05	1,771.65	1,273.71	-237.81
其中：持续经营净利润	6,771.45	38,349.78	36,621.99	33,043.74
终止经营净利润		–	–	–
六、其他综合收益的税后净额		–	74,669.02	–
七、综合收益总额	6,771.45	38,349.78	111,291.01	33,043.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,274.40	36,578.13	110,017.30	33,281.55
归属于少数股东的综合收益总额	497.05	1,771.65	1,273.71	-237.81

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	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	90,354.04	164,927.23	200,800.96	245,676.61
收到的税费返还			–	–
收到其他与经营活动有关的现金	46,735.41	118,676.69	121,752.12	108,476.04
经营活动现金流入小计	137,089.45	283,603.92	322,553.08	354,152.65
购买商品、接受劳务支付的现金	90,637.52	259,176.59	245,847.42	312,282.17
支付给职工以及为职工支付的现金	11,969.09	12,087.10	10,993.09	9,776.78
支付的各项税费	4,114.67	7,890.48	10,907.62	18,795.29
支付其他与经营活动有关的现金	80,028.23	3,960.50	54,413.06	48,145.67
经营活动现金流出小计	186,749.51	283,114.67	322,161.19	388,999.91
经营活动产生的现金流量净额	-49,660.06	489.25	391.89	-34,847.26
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,506.14	6,661.25	10,267.18	355,000.00
取得投资收益收到的现金	1,464.89	3,929.49	1,904.58	1,957.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.21	3.06	9.54	4.09
收到其他与投资活动有关的现金		10.06	–	–
投资活动现金流入小计	4,971.25	10,603.86	12,190.30	356,961.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100,554.78	10,052.91	248,154.61	2,275.47
投资支付的现金	100.00	12,314.91	5,100.00	355,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		–	–	1,607.83
支付其他与投资活动有关的现金		–	100.00	–
投资活动现金流出小计	100,654.78	22,367.81	253,354.61	358,883.30
投资活动产生的现金流量净额	-95,683.54	-11,763.95	-241,164.30	-1,921.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	18,800.00	68,283.50	22,450.00	–
取得借款收到的现金	80,450.00	528,600.00	560,150.00	465,000.00
发行债券收到的现金	396,751.23	–	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	22,584.17	–	–	18.59
筹资活动现金流入小计	518,585.40	596,883.50	582,600.00	465,018.59
偿还债务支付的现金	200,329.18	228,530.00	210,977.50	364,692.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,132.58	96,207.02	76,771.59	52,496.90
支付其他与筹资活动有关的现金	21.76	176,381.10	52,600.00	2,004.16
筹资活动现金流出小计	269,483.52	501,118.11	340,349.09	419,193.55
筹资活动产生的现金流量净额	249,101.87	95,765.39	242,250.91	45,825.04
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	103,758.27	84,490.69	1,478.49	9,056.25
加：期初现金及现金等价物余额	229,748.27	142,900.26	141,421.76	132,365.52
六、期末现金及现金等价物余额	333,506.55	227,390.94	142,900.26	141,421.76

（二）母公司财务报表

详见本次债券募集说明书。

二、报告期内主要财务指标

报告期内，发行人合并口径主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产负债率	62.19%	60.51%	63.65%	63.52%
流动比率	6.78	5.39	4.83	4.07
速动比率	2.54	1.91	1.57	1.72
总资产周转率	0.03	0.07	0.09	0.12
存货周转率	0.04	0.11	0.16	0.20
应收账款周转率	0.45	1.19	1.53	1.71
EBITDA	–	58,501.82	49,457.09	44,999.20
EBITDA利息保障倍数	–	0.55	0.64	0.86
净资产收益率	0.50%	3.24%	3.77%	3.80%

注：

流动比率=流动资产/流动负债　速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债　资产负债率=负债合计/资产总计

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA利息保障倍数 = EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

总资产周转率=营业收入/平均总资产×100%　存货周转率=营业成本/年初年末平均存货金额

应收账款周转率=营业收入/年初年末平均应收账款金额　加权平均净资产收益率=净利润/平均所有者权益

三、管理层讨论与分析

详见本次债券募集说明书。

四、公司有息负债情况

详见本次债券募集说明书。

五、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人无对外担保。截至2021年9月末，发行人对外担保金额为20,000万元，占净资产的比重为1.43%。截至2021年9月末公司对外担保

单位：万元

受担保企业	担保余额	担保期限	担保方式
重庆市万渝物流有限责任公司	20,000	2021.3.5-2022.3.4	保证
合计	20,000		–

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无重大未决诉讼、仲裁。

（三）重大承诺

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无重大承诺事项、资产负债表日后事项、非货币性资产交换和债务重组事项、重要资产转让及其出售事项、企业合并、分立等重大重组事项及其他重大事项。

六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末所有权或使用权受限制的资产情况表

单位：万元

受限资产内容	账面价值	受限原因
土地使用权、房产	305,776.56	抵押受限
货币	256.12	大修专用基金和冻结资金
合计	306,032.68	–

截至2021年9月末所有权或使用权受限制的资产情况表

单位：万元

受限资产内容	账面价值	受限原因
土地使用权、房产	227,186.83	抵押受限
货币	205.37	大修专用基金和冻结资金
合计	227,392.20	–

第六节 发行人及本次债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

2018年1月1日至本募集说明书摘要签署之日，评级机构对发行人进行过主体评级，评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-08-03	AA+	稳定	维持	联合资信
2021-07-13	AA+	稳定	维持	大公国际
2021-06-30	AA	稳定	维持	上海新世纪
2020-09-28	AA+	稳定	维持	联合资信
2020-09-11	AA	稳定	维持	上海新世纪
2020-09-09	AA+	稳定	维持	大公国际
2020-08-28	AA+	稳定	维持	联合评级
2020-05-25	AA+	稳定	维持	联合评级
2020-01-20	AA+	稳定	首次	联合评级
2019-07-30	AA+	稳定	维持	大公国际
2019-06-26	AA	稳定	维持	上海新世纪
2019-04-22	AA+	稳定	维持	大公国际
2018-12-27	AA+	稳定	维持	大公国际
2018-07-26	AA+	稳定	维持	大公国际
2018-06-27	AA	稳定	维持	上海新世纪
2018-03-01	AA+	稳定	首次	大公国际

上海新世纪对发行人主体评级为AA，系由于2015年发行人发行企业债时进行评级，除非发生重大变化，债券存续期内评级不会调整。截至本募集说明书摘要签署之日，大公国际对发行人的主体评级维持AA+，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

重庆市万州三峡平湖有限公司（以下简称"三峡平湖"或"公司"）是重庆市万州区重要的基础设施投融资建设及运营主体，主要从事万州区市政基础设施建设和土地整理等业务。本次评级结果表明，近年来，重庆市和万州区经济稳定增长，公司面临较好的发展环境，公司在万州区城市发展中具有重要地位，持续得到政府在股权划转、资产注入、资金注入及财政补贴方面的有力支持，资本实力持续增强；但同时，公司土地开发整理业务收入受政府土地出让计划影响较大，稳定性较弱，公司拟整理土地及拟建基础设施项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力，公司有息债务规模逐年增长，整体存在一定偿债压力。

主要优势/机遇：

近年来，重庆市和万州区经济稳定增长，公司面临较好的发展环境；作为万州区重要的基础设施投融资建设及运营主体，公司在万州区城市发展中具有重要地位；近年来，公司持续得到政府在股权划转、资产注入、资金注入及财政补贴方面的有力支持，资本实力持续增强；三峡担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

主要风险/挑战：

公司土地开发整理业务收入受政府土地出让计划影响较大，稳定性较弱；公司拟整理土地及拟建基础设施项目待投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力；公司有息债务规模逐年增长，占总负债比重较高，整体存在一定偿债压力。

第七节 增信机制

一、保证担保基本情况

本次债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供不超过3.2亿元的担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

法定代表人：李卫东

注册资本：人民币483,000.00万元

首次注册登记日期：2006年04月30日

统一社会信用代码：91500000787481580L

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

办公地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

邮政编码：401121

传真：86-23-63567500

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；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（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：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询，财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（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）担保人财务情况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司2020年末主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
资产总计	1,086,055.12
负债总计	407,040.34
所有者权益合计	679,014.78
资产负债率	37.48%
项目	2020年12月31日
营业收入	107,400.06
利润总额	39,675.08
净利润	29,493.37
净资产收益率	4.30%

注：上述财务指标的计算方法如下：

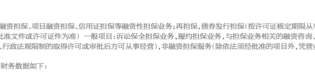
资产负债率=总负债/总资产

净资产收益率=2*净利润/（期初净资产+期末净资产）

（三）担保人资信情况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司是全国注册资本规模最大的担保机构之一。三峡担保始终坚持"政策性目标，市场化运作"的经营理念，在全国范围内广泛开展借款类担保、发行债券担保、非融资担保、再担保及投资咨询、财务顾问等多元化综合金融服务，具备债券、基金、中期票据、短期融资券等资本市场金融产品担保资质。三峡担保下设江津、万州、黔江 3 家市内分公司及成都、武汉、西安、北京、昆明 5 家异地分公司，全国化区域布局发展战略稳步实施，业务范围覆盖全国各地区。

三峡担保控股股东为重庆渝富控股集团有限公司，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。截至 2020年末，三峡担保股权结构如下：



截至2020年末，三峡担保集团注册资本为 483,000.00万元，资产总额为108.61亿元，所有者权益合计67.90亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。截至2020年末，中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司均给予三峡担保长期主体信用等级AAA。综上所述，重庆三峡融资担保集团股份有限公司实力雄厚，资本充足，符合《担保法》及其他相关法律法规对担保人资格的要求，能够为本次债券的本息偿付提供良好的保障。

（四）担保人最近一期末累计对外担保的余额

截至2020年末，三峡担保增信责任余额为356.28亿元。

（五）担保人担保集中度

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十六条："融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算"。截至2020年末，三峡担保母公司净资产为56.29亿元（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的投资后），净资产的10%即5.63亿元。发行人主体信用评级为AA+级，本期债券规模上限为3.2亿元，对应集中度计算口径为1.92亿元。本期债券担保未超过对同一被担保人的融资担保责任余额占净资产10%的指标要求，亦未超过对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额占净资产15%的指标要求，满足监管要求。

（六）担保人融资担保放大倍数

根据《融资担保公司监督管理条例》配套制度《融资担保责任余额计量办法》第十二条"发行债券担保责任余额=被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保在保余额×80%+其他发行债券担保在保余额×100%".根据《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任越不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍"。三峡担保2020年末增信（担保）责任余额占2020年末母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的投资后）比例=356.28亿元/56.29亿元=6.33倍。本次债券发行后，三峡担保增信（担保）责任余额占2020年末母公司口径净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的投资后）比例=（356.28亿元+2.56亿元）/56.29亿元=6.37倍。本次债券发行前和发行后，三峡担保增信（担保）责任余额均不超过净资产的10倍，符合《融资担保责任余额计量办法》及《补充规定》的相关规定。

二、担保合同或担保函的主要内容

（一）担保金额

被担保的债券为5+2年期企业债券，发行面额不超过人民币3.2亿元。

（二）担保期限

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。

（三）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）担保范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（五）保证责任的承担

在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债务相抵销。

第八节 信息披露安排

为规范公司公司债券相关事项的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《重庆市万州三峡平湖有限公司信息披露管理制度》。公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露事务负责人负责协调实施信息披露事务管理办法，公司融资部具体承担公司信息披露工作。公司董事和董事会勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。监事和监事会除确保有关监事会披露内容的真实、准确、完整外，负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

一、存续期内定期信息披露

在本次债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

二、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；2、债券信用评级发生变化；3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结；4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6、甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；13、甲方拟变更募集说明书的约定；14、甲方不能按期支付本息；15、甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；16、甲方提出债务重组方案的；17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第九节 投资者保护机制

一、偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、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、安排偿付资金、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付息及兑付的内部机制。

二、偿债资金来源

（一）良好的盈利能力是偿还本次债券本息的保障

本次债券的偿债资金将主要来源于公司经营活动产生的收入和利润。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人营业收入分别为272,568.84万元、250,637.41万元、226,190.66万元及96,167.79万元，净利润分别为33,043.74万元、36,621.99万元、38,349.78万元及6,771.45万元。随着公司土地整理、基础设施代建、工程施工和其他业务的不断发展，公司的营业收入和净利润有望进一步提升，从而为偿还本次债券本息提供保障。

（二）外部融资渠道畅通为本次债券的偿债资金来源提供保障

多年来发行人与国内主要金融机构已经建立了长期、稳固的合作关系，发行人在贷款银行的资信良好，融资空间较大，融资能力良好，公司适当的银行授信额度可以对本次债券的偿付提供额外保障。截至2021年9月末，公司合并口径未使用银行授信额度为119,050.00万元。适当的银行授信额度可以对本次债券的偿付提供一定流动性支持，流动性支持在法律意义上没有明确的权利义务责任，不具有强制执行性，发生违约时，存在不能提供流动性支持的风险。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现保障本息正常偿付

根据公司合并财务报表，2018年末、2019年、2020年末和2021年1-9月末，公司流动资产余额分别为2,092,489.29万元、2,413,561.10万元、2,704,656.66万元和2,995,877.85万元，其中货币资金余额分别为142,874.96万元、143,033.28万元、227,647.06万元和333,711.92万元。随着公司资产规模增长，公司流动资产规模保持在较高水平且货币资金较为充足，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

（二）偿债应急响应机制

本次债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，则立即启动偿债应急响应机制。第一，提前安排资产变现事宜，确保公司短期偿债能力。第二，可以根据公司现金流情况适当缩减或暂缓固定资产投资，确保优先偿还本次债券。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债计划的人员安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（二）设立偿债资金账户

发行人将设立偿债资金专户。发行人于本期债券付息日/兑付日前将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于付息，并根据实际情况进行调整。同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集付息兑付资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（四）偿债保障制度性安排

1、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人针对本期债券聘请了申万宏源证券有限公司为债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，共同制定《债券持有人会议规则》。

2、聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人聘请了华夏银行股份有限公司重庆万州支行作为账户及资金监管人，并与华夏银行股份有限公司重庆万州支行签署《重庆市万州三峡平湖有限公司与华夏银行股份有限公司重庆万州支行与申万宏源证券有限公司关于2021年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券账户及资金监管协议》。发行人于账户及资金监管人处开立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并按照协议的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。