2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
主承销商：国金证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明及承诺

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、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。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》及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，确认本期债券募集说明书及其摘要中不存在虚假记载、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相应的法律责任。

四、投资提示

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

国家发改委对本期债券的注册，并不代表其对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券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。

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券（简称“22滨江新城债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券发行期限为7年期，在存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券为固定利率债券，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

本期债券在债券存续期内前3个计息年度的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3个计息年度固定不变。在债券存续期内第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后4个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（四）调整票面利率选择权：在债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（五）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持有债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（六）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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。在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、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。

（八）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，机构投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管。

（十）债券担保：本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

（十二）上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

释 义

在本募集说明书摘要中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、滨江新城建设公司：指重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司。

华信公司、担保人：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司。

双福建司、双福公司：指重庆市双福建设开发有限公司。

污水处理公司：指重庆市双福污水处理有限公司。

本期债券：指总额不超过人民币12亿元的2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券（简称“22滨江新城债”）。

本期发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团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、法规为发行本期债券而制作的《2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商、债权代理人：指国金证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，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期债券发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指《2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《承销协议》。

债权代理协议：指国金证券股份有限公司与发行人签署的《2021年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指国金证券股份有限公司与发行人签署的《2021年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

审计机构：指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

律师事务所：指重庆静昇律师事务所。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

近三年及一期末/近三年及一期：2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末/2018年、2019年、2020年及2021年1-9月。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

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

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一条 风险揭示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，若市场利率发生波动，则可能影响本期债券的实际投资收益。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）债券偿付风险

风险：在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，发行人经营活动可能没有带来预期的收益，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

对策：近年来，发行人运行稳健，经营情况和财务状况无重大不利情况，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息。此外，发行人已加强募投项目运营管理，从而保证本期债券的按期足额偿付。

（三）流动性风险

风险：发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通。由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平，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。

对策：随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境已持续改善，流动性风险已有所降低。

（四）本期债券安排所特有的风险

风险：本期债券募集资金投资项目为江津区滨江新城安置房工程，项目经过严格的论证与测算，在经济、技术以及社会效益方面均具有良好的可行性。但是由于项目的特殊性，项目建设过程中存在工程规划风险、施工风险和工程成本风险等。

对策：发行人已严格按照相关规定开展工程建设，加强项目的监管力度，降低风险。

二、与行业相关的风险与对策详见本期债券《募集说明书》

三、与发行人相关的风险与对策详见本期债券《募集说明书》

第二条 发行条款

一、债券发行依据

本次债券已经重庆市江津区国有资产监督管理委员会于2020年10月29日出具批复批准申请公开发行。

本次债券已经重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司于2020年10月9日召开的董事会决议批准申请公开发行。

二、主要发行条款

（一）发行人：重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司。

（二）债券名称：2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券（简称“22滨江新城债”）。

（三）发行总额：人民币12亿元。

（四）债券期限和利率：本期债券发行期限为7年期，在存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券为固定利率债券，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

本期债券在债券存续期内前3个计息年度的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3个计息年度固定不变。在债券存续期内第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后4个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）调整票面利率选择权：在债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第35个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（六）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持有债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（七）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2022年4月18日。

（八）起息日：本期债券存续期限内每年的4月19日为该计息年度的起息日。

（九）计息期限：自2022年4月19日起至2029年4月18日止；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2023年至2025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。

（十）计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为起息日至回售日。

（十一）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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。在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

（十二）付息日：2023年至2029年每年的4月19日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025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。

（十三）兑付日：2025年至2029年每年4月19日；若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025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。

（十四）发行价格：债券面值100元，平价发行，以100万元为一个认购单位，认购金额必须是100万元的整数倍且不少于1,000万元。

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

（十六）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

（十七）发行期限：2个工作日，自发行首日起至2022年4月19日止。

（十）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式，机构投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管。

（十九）承销方式：余额包销。

（二十）承销团：主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

（二十一）债券担保：本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十二）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

（二十三）上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（二十四）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十五）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、发行、登记及流通安排

（一）债券发行安排本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排本期债券通过承销团成员设置的营业网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）均可购买。具体发行网点见附表一。认购办法如下：

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期债券；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期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

（三）上市流通安排本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付方法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，利息前两年单独支付，之后随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债券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。本期债券的付息日为2023年至2029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）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、每年付息一次，分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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。在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

2、本期债券本金的兑付日为2025至2029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）。

3、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后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）投资者同意国金证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（四）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

（五）投资者同意中国光大银行股份有限公司重庆江津支行、重庆农村商业银行股份有限公司江津分行及中信银行股份有限公司重庆江津支行作为债券资金账户的监管人，与发行人分别签订的《2022年重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（六）本期债券的债券资金账户的监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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；

（七）本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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；

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

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（九）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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期债券的投资者）均接受该决议。

第三条 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券募集资金不超过12.00亿元人民币，拟将8.90亿元用于江津区滨江新城安置房工程，3.10亿元用于补充流动资金，募集资金投向具体情况如下：

表3-1：募集资金投向

项目	项目总投资（万元）	募集资金计划使用额度（万元）	募集资金安排占募集资金总额比例	募集资金安排占项目总投资比例
江津区滨江新城安置房工程	131,000.00	89,000.00	74.17%	67.94%
补充运营资金	-	31,000.00	25.83%	-
合计	**131,000.00**	**120,000.00**	**100.00%**	

发行人不承担政府融资职能，发行本次公司债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金使用情况介绍

（一）项目审批情况

表3-2：江津区滨江新城安置房工程审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	出具时间	主要内容/备注
1	《重庆市企业投资项目备案证》	2020-500116-47-03-109589	重庆市江津区发展和改革委员会	2020年3月2日	江津区滨江新城安置房工程已完成备案
2	《建设项目环境影响登记表》	备案号：202050011600000032	重庆市江津区生态环境局	2020年3月3日	该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202050011600000032

本次项目安置房售价显著低于上述楼盘的销售价格。

运营期内，各年安置房销售的比例为23.00%、22.00%、20.50%、17.50%和17.00%，合计100.00%，主要系安置房主要面向拆迁户销售，售价低于市场价，预计拆迁对象都将进行购买，预计将在五年内销售完毕。

（2）停车位出售、出租收入

项目新建停车位1,858.00个，根据基础财务测算参数，暂按1,710.00个车位出售、148.00个车位出租测算。出售单价为10.00万元/个，出租单价为3,600.00元/个/年（每月300元/个），运营期内停车位出售、出租收入为17,337.10万元。

1）停车位出售

本项目将有1,710.00个车位出售，出售单价为10.00万元/个。

经公开信息查询，江津区部分停车位销售价格如下：

序号	名称	价格（万元）	位置
1	建宇爱上4号楼	11.00	东部新城
2	保利香雪21栋	12.00	石马河
3	鲁能星城十二街区	13.00	渝鲁大道777号

经对比，本次停车位销售价格未高于市场价格，定价具有合理性。

运营期内，各年停车位销售的比例为20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%，合计100.00%，主要系本次停车位售价低于市场价，预计拆迁对象都将进行购买，同时募投项目配套了商业用房、幼儿园、社区服务站、物业管理用房、文化活动站、社区卫生服务站、老年活动中心、警务室等，相关人员较多，亦有停车位购买需求。因此停车位预计将在五年内销售完毕。

2）停车位出租

本项目将有148.00个车位出租，出租单价为3,600.00元/个/年（每月300元/个）。经公开信息查询，江津区部分停车位出租价格如下：

序号	名称	价格（元/月）	位置
1	江津时尚天街车位	600.00	祥瑞时尚天街
2	江津几江城区朗苑停车位	400.00	几江城区
3	朗苑庭院时光停车位	400.00	几江城区
4	江津水木年华朗园小区停车位	450.00	几江城区

经对比，本次停车位出租价格未高于市场价格，定价具有合理性。

运营期内，各年停车位出租的比例前五年为85.00%、85.00%、90.00%、90.00%和95.00%，主要系募投项目配套了商业用房、幼儿园、社区服务站、物业管理用房、文化活动站、社区卫生服务站、老年活动中心、警务室等，相关人员较多，车位出租需求旺盛，随着项目的逐渐成熟完善，预计停车位出租率将逐渐增加。

（3）配套商业用房出租、出售收入

项目新建配套商业用房22,000.00平方米，暂按95.00%出售、5.00%出租测算。出售单价为2.60万元/平方米，出租单价为730.00元/平方米/年（2元/平方米/天），出售及出租单价每三年上浮5.00%。经测算，配套商业用房在运营期内的出租、出售收入为55,789.23万元。

1）配套商业用房出租价格

本项目配套商业用房用于出租部分的比例为5.00%，即1,100.00平方米，出租单价为730.00元/平方米/年（2元/平方米/天），出租单价每三年上浮5.00%，即运营期前三年每年为730.00元/平方米/年，后两年每年为766.50元/平方米/年。

经公开信息查询，江津区部分商业用房出租价格如下：

序号	名称	价格（元/㎡/天）	位置
1	淼众便利店	2.78	滨江新城商业中心
2	江津金科滨江中心	2.19	浒溪3号
3	滨江新城万达莲花石坊商业街	5.93	江津区西江大道
4	江津金科中央公园城	2.67	浒溪北路西
5	滨江新城万达莲花石文化街	4.44	江津区西江大道

经对比，本次配套商业用房出租价格未高于市场价格，定价具有合理性。

运营期内，各年配套商业用房出租比例前五年是80.00%、85.00%、90.00%、92.00%和95.00%，主要系募投项目安置人数较多，亦配套了幼儿园、社区服务站、警务室等，同时该项目位于滨江新城核心地带，人流量较大，预计有较大的商业需求，能够承载较多的商业设施。预计随着相关设施的完善，出租率将逐渐增加。

2）配套商业用房出售价格

本项目配套商业用房用于出售部分的比例为95.00%，即20,900.00平方米，出售单价为2.60万元/平方米，出售单价每三年上浮5.00%，即运营期前三年每年为2.60万元/平方米，后两年每年为2.73万元/平方米。

经公开信息查询，江津区部分商业用房出售价格如下：

序号	名称	价格（万元/㎡）	位置
1	滨江新城商铺	3.00	江津万达广场旁
2	金科滨江中心	3.00	浒溪3号
3	几江城区商铺	2.22	几江城区
4	滨江新城商铺	3.00	江津万达广场旁

经对比，本次配套商业用房出售价格未高于市场价格，定价具有合理性。

运营期内，各年配套商业用房出售的比例前五年是20.00%、20.00%、20.00%、20.00%和20.00%，合计五年内销售100.00%。主要系募投项目安置人数较多，亦配套了幼儿园、社区服务站、警务室等，同时该项目位于滨江新城核心地带，人流量较大，预计有较大的商业需求，能够承载较多的商业设施。鉴于配套商业用房出售价格低于市场价格，同时商业物业需求旺盛，随着相关设施的逐步完善，预计配套商业用房将于5年内出售完毕，具有合理性。

（4）广告位收入

项目广告位20.00个，每年出租价格2.00万元，运营期内广告位出租每年收入为40.00万元，总收入200.00万元，在项目收入中占比较低，定价未高于市场价格，具有合理性。

本次募投项目广告位主要为社区电梯广告及社区门禁道闸广告，分别位于社区电梯内及门禁道闸。

1）社区电梯广告

社区电梯广告大小预计为50CM*80CM，投放数量预计为14个，经公开信息查询，重庆市部分社区电梯广告报价如下：

报价公司	广告大小	价格（元/年）
重庆目标广告有限公司	40cm*55cm	26,000.00
重庆启典广告传媒有限公司	45cm*65cm	31,200.00
龙湖物业服务集团	45cm*60cm	56,160.00

2）社区门禁道闸广告

社区门禁道闸广告大小预计为1.20M*3.00M，投放数量预计为6个，经公开信息查询，重庆市部分社区门禁道闸广告报价如下：

报价公司	广告大小	价格（元/年）
龙湖物业服务集团	3.08m*8.10m	72,000.00
重庆马道广告传媒有限公司	3.2m*0.815m	42,000.00
重庆市纵横文化传媒有限公司	2.8m*0.9m	42,000.00

经对比，本次广告位出租价格未高于市场价格，定价具有合理性。

本次募投项目建设地点位于滨江新城核心地带，邻近风景优美的圣泉湖公园，享有新城五馆三中心、海汇小学等资源，并且周围配套资源丰富，紧挨江津区政府、万达广场等。建设地点北侧的规划路和春晖路为城市主干道，后期建设地点三面临路，交通方便。

综合考虑重庆市江津区滨江新城住宅、停车位及配套商业的市场价格情况，相关定价符合政府关于保障性住房指导价格的要求，切实为项目服务对象提供了优惠便利条件。

综上，本募投项目定价合理，收益实现的可行性较强，各项收入的定价及租售率具有合理性。

6、独栋建筑的情况说明

根据重庆市江津区发展和改革委员会出具的《重庆市企业投资项目备案证》，该工程建筑面积约22.74万平方米，建设内容包括高层住宅（安置还房）、配套商业、配套设备用房、地下车库、幼儿园、社区服务站、社区卫生服务中心、物业管理中心、老年活动中心、警务室等。根据项目的前期建设规划，本募投项目的建设内容主要包括住宅、配套用房（包括幼儿园、社区服务站、物业管理用房、文化活动站、社区卫生服务站、老年活动中心、警务室、公厕、消防控制室）、公建、车库、设备用房、架空层等，不包含独栋办公楼。

根据公开信息中显示募投项目包含两栋办公楼主要系自本募投项目开工以来，随着项目规划的调整，新增建设的商业设施，但该办公楼不计入本募投项目的总投资，也不纳入本募投项目的相关收益测算。此外，该办公楼由于目前处于规划阶段，因此建筑面积、投资额、收益占比及用地情况尚不确定。除该办公楼外，本募投项目无其他新增建设内容。

发行人承诺：本次募投项目不包含独立办公楼，该办公楼不计入本募投项目的总投资，募集资金将不用于独立办公楼的建设。

7、其他

本次募投项目各项建设内容的投资金额及占比情况如下：

单位：万元、㎡

序号	建设内容	投资金额	建设面积	投资金额占总投比例
1	安置房	77,126.96	133,914.97	58.88%
2	商业部分	12,670.67	22,000.00	9.67%
3	车库	36,395.18	63,192.68	27.78%
4	设备用房	1,014.61	1,761.66	0.77%
5	架空层	462.37	802.81	0.35%
6	幼儿园	1,704.45	2,959.43	1.30%
7	社区服务站	346.52	601.66	0.26%
8	物业管理用房	417.32	724.59	0.32%
9	文化活动站	175.22	304.23	0.13%
10	社区卫生服务站	92.40	160.43	0.07%
11	老年活动中心	433.29	752.32	0.33%
12	警务室	16.09	27.93	0.01%
13	公厕	119.78	207.97	0.09%
14	消防控制室	25.15	43.66	0.02%
合计		**131,000.00**	**227,454.34**	**100.00%**

本次募投项目中，社区服务站和幼儿园建设面积为3,561.09㎡，占总建设面积的1.57%。而社区服务站和幼儿园预计建成后出租给江津区人民政府统一经营，由于租金收取方式及定价暂未确定，因此未纳入收益测算中。此外，物业管理用房、文化活动站、社区卫生服务站、老年活动中心、警务室、公厕及消防控制室均在建成后统一出租给江津区人民政府统一经营。以上建成后出租给江津区人民政府统一经营的项目合计投资额为3,330.22万元，建设面积为5,782.22平方米。募投项目扣除由江津区人民政府统一经营的项目剩余投资规模为127,669.78万元，发行人承诺本期债券发行后，募集资金将不用于由江津区人民政府统一经营的项目建设。发行人募集资金最终投向为：拟将8.90亿元用于江津区滨江新城安置房工程，3.10亿元用于补充流动资金，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（八）项目实施的必要性及社会效益

1、项目建设的必要性

（1）项目的建设是解决江津城市建设失地农民住房保障问题的需要；

实施保障性住房建设既可提高失地农民住房质量，改善人居环境，又可完善住房保障体系建设，进一步促进社会公平，顺民意，惠民生，是最好的民生工程，德政工程。规划范围内现有建筑多为旧房，多为老式建筑，建设年代较早，居住分散，基础设施及配套设备相当落后，通过保障性住房建设，确保失地农民的住房需求。

（2）项目是加快推进江津区城市建设、挖潜增效的需要；

保障性住房项目对失地农民进行统一安置，将有效的解决失地农民的住房需求。项目的实施有利于加快江津城市建设，节约土地资源，实现土地资源的使用价值，增加城市的就业人数，在获得良好社会效益的同时，获得良好的经济效益。保障性房的建设有利于优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地。集中失地农民建设保障性房腾出了大量建设用地，不仅有利于政府统筹协调，合理规划布局，而且促进了存量土地的有效利用。

（3）项目的建设有利于改善江津区中低收入群众居住条件，促进社会和谐发展；

现代住房经济学认为，政府必须实施住房保障一个很重要的出发点，是因为住房消费在过程中存在着很大的“外部性”，在结果上具有很强的“生产性”。良好的住房条件是保证充沛体力进行社会生产和生活的必要前提，居住环境的好坏对于儿童的成长发育乃至将来的职业与社会表现都非常关键。从这个角度来看，住房消费可以看作是社会生产力的一种重要投入要素。要提高社会生产力，就不仅要提高社会平均的住房消费质量，也要提高低收入人群的居住水平。其实，不论是在国内还是在国外，是存在着这样一个事实的：是否拥有良好的或者社会所认为的最基本的居住条件，会严重影响到居民的道德水准、社会行为规范乃至对当地社区社会的认同感与归属感。而个人的社会行为规范水平和对当地社区社会的认同感、归属感，对周围社区及当地社会都有着直接的外部性作用。如果存在社会、一个社区中相当一部分人群无家可归、颠沛流离的现象，那么社会治安状况肯定十分堪忧，将影响整个社会的稳定和谐。本项目建设有利于提高居民普遍的住房居住质量，尤其是低收入群体的住房水平。这样有助于提高人们的经济生产能力，促进社会和谐发展。

（4）项目的建设能有效促进消费，改善投资环境，促进当地经济发展；

保障性房建设势必将带动建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求，对刺激消费绝对“利好”；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，无疑将让潜在的“房奴”从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而有力刺激消费。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，推动当地形成良好的社会生态推动当地经济社会又好又快发展。

（5）项目建设是落实拆迁过渡群众住有所居，维护区域社会和谐稳定的迫切需要；

近年来，江津区政府以抓民生为出发点，在办好民生实事上精准发力，实现好、维护好、发展好最广大人民群众的根本利益，既是政府部门出发点和落脚点，也是江津区在深化各领域改革、稳增长促投资的动力源泉。按照拆迁安置补偿标准要求，加快推进保障性住房建设，提供有保障的保障性住房源，将成为维护社会和谐稳定的关键因素，保障性住房选址将从交通、周边配套等多方面进行综合考虑，保障拆迁群众将来的生活生产品质均有较大提升，使拆迁群众获得更多的幸福感。

（6）项目的建设有利于平稳商品房价格，促进房地产市场健康发展。

与经济适用房不同，保障性住房供给对象是城市中等偏低收入家庭，也即通常所说的“夹心层”。项目建设有效遏制商品房价格的再度上涨。在国内房地产供给体系中，保障房和商品房之间存在着明显的断层问题——保障房仅针对低收入与最低收入群体，而商品房价格则远超普通公众的承受能力。之前的房地产调控结果已经表明，如果针对“夹心层”的刚性需求缺乏政策支撑，任何已有的调控政策效果都可能丧失。因此，本项目不仅是解决中等偏低收入群体住房问题的重要举措，也事关房地产调控政策的成败。换言之，如果房地产市场的刚性需求能够得到充分满足，就意味着引起房价上涨的“导火索”被熄灭，房地产市场整体供需结构将趋于合理。如此，调控政策才能够获得更充分的发挥空间，长期以来的房价上涨惯性才能够被有效遏制。

因此，推进本项目建设，是保障和改善民生、实现党的十九大提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。实施本项目，不仅有利于加快解决中低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善江津城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

2、社会效益

（1）有利于改善居民的居住条件，提高农民的生活水平

现有城乡居民住宅分散、环境差，既不能满足集中居住和城市扩张的要求，又影响了市容市貌，需要政府牵头治理该片区的综合环境，形成宜居氛围。坚持统规统建和统一安置的原则，按照城市居住小区标准，高起点做好保障性住房工程布点规划，配套完善小区内的供电、通讯、广电、给水、排水、燃气、道路、绿化、物管等基础设施，形成优美的居住条件，为江津区打造城市形象增砖添瓦。同时在外部环境上配套齐全教育、卫生、文化等公共设施，引导该片区居民愉快地服从城市建设的要求，为构建和谐社会奠定坚实的基础。

（2）保持社会稳定和社会和谐发展

随着城市化的推进，大量的集体土地被征用，原有的农民成失地、失业的“双失”农民。如何做好失地农民问题是事关社会发展和稳定的大事。江津区为集约利用土地，从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入口，高标准统筹建设农民集中保障性住房。真正实现从农村到城市的转变，最大限度体现了社会公平，从而营造一个和谐的社会氛围，保持了社会长期稳定。

党中央、国务院关于构建和谐社会的号召，解决低收入家庭住房困难问题就是建设和谐社会的重要体现。本项目的建设将在一定程度上缓解低收入家庭住房困难问题，有利于确保人民群众基本生活保障，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境人为改善，为构建和谐社会迈进了一大步。

（3）提高土地利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中统一安置，解决拆迁范围内存在的农村宅基地用地粗放、布局凌乱、容积率低的突出问题，科学合理规划原有土地用途，充分挖掘农村建设用地的潜力。在满足江津区土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，使土地使用效率得到切实提高。

（4）带动当地经济的发展

在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动江津区投资，推动民生及社会事业投资，增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（九）项目经济效益

1、项目实现收入及税费估算

本次债券募投项目建成后总收入来自于安置房销售收入、停车位出租及出售收入、配套商业用房出租及出售收入、广告位收入等。

（1）安置房销售收入

项目新建住宅133,914.97平方米，由于项目特殊，出售对象为安置户，售价为市场价的80.00%，目前江津区滨江新城商品房均价在8,314.00元/平方米左右，本次房价考虑为6,500.00元/平方米，每三年房屋销售价格上浮5.00%。运营期内住宅出售总收入88,546.25万元。

（2）停车位出售、出租收入

项目新建停车位1,858.00个，根据基础财务测算参数，暂按1,710.00个车位出售、148.00个车位出租测算。出售单价为10.00万元/个，出租单价为3,600.00元/个/年（每月300元/个），运营期内停车位出售、出租收入为17,337.10万元。

（3）配套商业用房出租、出售收入

项目新建配套商业用房22,000.00平方米，暂按95.00%出售、5.00%出租测算。出售单价为2.60万元/平方米，出租单价为730.00元/平方米/年（2元/平方米/天），出售及出租单价每三年上浮5.00%。经测算，配套商业用房在运营期内的出售、出租收入为55,789.23万元。

（4）广告位收入

项目广告位20.00个，每年出租价格2.00万元，运营期内广告位出租总收入200.00万元。

（5）税金及附加

运营期内，项目税金及附加为967.99万元。

表3-4：项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期（年）				
			1	2	3	4	5
	销售收入	**161,872.58**	**34,457.82**	**33,591.38**	**32,292.39**	**30,991.39**	**30,539.60**
1	**住宅销售**	**88,546.25**	**20,020.29**	**19,149.84**	**17,844.17**	**15,994.47**	**15,537.48**
	住宅销售面积（㎡）		133,914.97	133,914.97	133,914.97	133,914.97	133,914.97
	销售价格（元/㎡）		6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,825.00	6,825.00
	比例		23.00%	22.00%	20.50%	17.50%	17.00%
2	**商铺销售**	**55,426.80**	**10,868.00**	**10,868.00**	**10,868.00**	**11,411.40**	**11,411.40**
	商铺销售面积（㎡）		20,900.00	20,900.00	20,900.00	20,900.00	20,900.00
	销售价格（元/㎡）		26,000.00	26,000.00	26,000.00	27,300.00	27,300.00
	比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
3	**商铺出租**	**362.43**	**64.24**	**68.26**	**72.27**	**77.57**	**80.10**
	商铺出租面积（㎡）		1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00
	出租价格（元/㎡/年）		730.00	730.00	730.00	766.50	766.50
	比例		80.00%	85.00%	90.00%	92.00%	95.00%

限内将竣工后的项目移交双福工业园发展中心；双福工业园发展中心相关部门根据事先签订的委托代建协议向公司分期分批支付工程成本及相应回报（代建管理费）。2019年，根据双福工业园发展中心出具的《项目成本结转确认函》，代建费比例由2018年的8%重新调整为10%。

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人项目代建业务收入分别为218,066.28万元、107,578.20万元、103,191.15万元和112,603.08万元。截至2021年9月末，公司在建项目主要包括轨道交通延长线江津段、江津区几江长江大桥和滨江商务大厦，计划总投资为96.75亿元，已累计完成投资44.18亿元，未来尚需投资52.57亿元，公司项目储备量较为充足，代建业务持续性较好。

表4-4：截至2021年9月末公司主要在建基础设施项目

单位：亿元

项目名称	运营主体	计划总投资	已累计投资
轨道交通延长线江津段	公司本部	10.98	4.17
江津区几江长江大桥	公司本部	27.00	25.16
滨江商务大厦	公司本部	5.92	2.71
双龙路	公司本部	1.80	1.49
珑湾路	公司本部	1.03	0.03
德感中路	公司本部	2.22	1.86
浒溪公园工程	公司本部	2.60	0.25
圣泉寺公园	公司本部	0.48	0.12
江津区滨江教育大厦工程	公司本部	4.49	2.01
江津区新城荟项目	公司本部	2.30	0.87
双福新区园区基础设施综合提升项目	双福建设	22.00	2.35
双福老旧小区改造及配套设施项目	双福建设	2.75	1.09
团结湖大数据产业园区项目	双福建设	3.60	0.69
双福智能产业园区综合体项目	双福建设	9.58	1.38
合计		**96.75**	**44.18**

拟建项目方面，截至2021年9月末，发行人拟建基础设施项目计划总投资为19.56亿元。

表4-5：截至2021年9月末拟建基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	投资总额	预计开工时间
津马路污水管网修复工程	2.40	2022
养生谷配套中心	1.71	2022
福城大道下穿道	2.50	2022
体育中心	2.60	2022
享堂农贸市场	1.05	2022
双凤路商业及立体停车综合楼项目	1.80	2022
双福金街	4.00	2022
湖畔中心	2.30	2022
长江支流大溪河团结湖生态治理先行示范工程	1.20	2022
合计	**19.56**	

2、土地整理业务

发行人是重庆市江津区滨江新城、重庆市江津区双福工业园等区域土地整理业务的主体，受相关政府部门委托，承担了区域内土地整理业务。该板块业务主要由发行人本部及子公司重庆市双福建设开发有限公司负责。

重庆市江津区滨江新城建设管理中心授权公司对江津区滨江新城的地块进行平整。公司土地整治业务有以下两种模式，模式一：2017年1月3日，公司与滨江新城管委会签订《土地整理代理合同》，双方约定自2017年1月1日起，由公司根据协议确定的拆迁计划完成拆迁及六通工作，滨江新城管委会按完成整理土地面积，以5万元/亩的价格支付代理费用，每年结算一次，于双方确认土地出让明细表后30天内支付代理费用；模式二：2019年，公司与滨江新城管委会签订《土地委托代建协议书》，双方约定滨江新城管委会委托公司代为整理开发土地，可供整治的土地主要分为代政府整理的土地和自有土地，按照建设成本加成模式与公司进行结算。2017~2018年，公司采用定额结算土地整治代理费用，仅将土地整治代理费用确认为收入，不确认相应的土地整治成本。自2019起，公司新增成本加成模式，公司以建设成本为基础，综合考虑地块区域位置、土地属性等因素后，按照建设成本加成利润率（原则上为10%，具体以结算金额为准）进行结算。土地整治结算总价包括造价金额及开发利润，双方确认结算金额后，滨江新城管委会在3年内向公司支付计算款项。

双福建设的土地整治业务结算模式为：重庆市江津区双福工业园发展中心与双福建设签订《土地委托代建协议书》，授权双福建设作为双福新区内的建设管理主体，全面负责委托建设项目可行性研究、环评、勘察、设计、报批和招投标等工作，以及工程建设期间所涉及的征地、拆迁、补偿和土地整理等工作，使得标的土地达到出让标准后由双福工业园发展中心收回，土地整治收入按照建设成本加成一定利润率由双福工业园发展中心与双福建司进行确认结算。2019-2020年及2021年1-9月，依据《土地委托代建协议书》，公司将代建成本中涉及的征地、拆迁、补偿和土地整理等成本单列作为土地整治业务成本，并按成本加成利润率10%确认收入。

表4-6：2018-2020年及2021年1-9月公司已完成土地整理情况

年份	建设主体	业务模式	土地整理面积（亩）	实现土地整理收入（万元）
2018	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	定额结算（代理费用）	650.03	3,250.14
2019	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	定额结算（代理费用）	1,073.01	5,061.38
	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	成本加成	142.63	38,677.37
	重庆市双福建设开发有限公司	成本加成	146.21	46,255.37
2020	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	成本加成	116.46	40,726.84
	重庆市双福建设开发有限公司	成本加成	213.09	51,866.33
2021年1-9月	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	成本加成	89.31	29,759.69
-	**合计**	-	**2,430.74**	**215,597.12**

3、房屋销售

房屋销售主要是由发行人子公司重庆富腾房地产开发有限公司开发的财富中心项目的销售。2019年财富中心项目已办理结算，故将前期预收部分房款结转收入并结转相应成本。2020年房屋销售收入为0.00万元。2021年1-9月房屋销售收入为3,609.76万元。

4、污水处理

污水处理业务主要是由子公司重庆市双福污水处理有限责任公司负责，在双福新区区域内提供工业用水和生活用水的污水处理业务。2018-2020年及2021年1-9月，发行人污水处理收入分别为1,051.33万元、1,061.24万元、1,114.66万元和843.9万元，污水处理收入稳中有升。

5、物业管理

物业管理业务主要由子公司重庆市福昊物业管理有限公司负责，主要负责还房小区及标准产房等业务管理服务。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人物业管理收入分别为391.98万元、737.59万元、929.61万元和689.17万元，随着小区服务的面积增加，物业管理收入呈增长态势。

八、发行人所在行业情况详见本期债券《募集说明书》

第五条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度、2018年度和2019年度的合并及母公司利润表及利润分配表、合并及母公司现金流量表进行了审计，出具了众环审字(2020)180066号标准无保留的审计报告。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表及利润分配表、合并及母公司现金流量表进行了审计，出具了众环审字(2021)180043号标准无保留的审计报告。

发行人2021年1-9月报表已按照《企业会计准则》的规定进行编制。

本文的财务数据均来源于2018-2020年经审计的财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报表，或根据该等报表数据而得。

投资者在阅读相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

发行人主要财务数据如下表：

表5-1：发行人2018-2020年末及2021年9月末资产负债表主要数据

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
资产总额	5,380,968.98	5,140,504.23	5,013,187.48	4,472,429.11
流动资产	4,559,724.80	4,306,617.19	4,260,796.48	3,821,708.78
负债总额	3,052,648.39	2,854,474.07	2,816,732.89	2,321,151.14
所有者权益合计	**2,328,320.59**	**2,286,030.16**	**2,196,454.59**	**2,151,277.97**

表5-2：发行人2018-2020年及2021年1-9月利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
营业收入	154,273.53	205,270.96	208,283.54	230,984.10
利润总额	9,710.76	30,927.28	39,016.64	40,782.44
净利润	7,257.90	27,962.10	35,357.21	37,238.69
归属于母公司所有者的净利润	7,265.76	27,915.45	33,872.51	35,631.22

表5-3：发行人2018-2020年及2021年1-9月现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量净额	49,624.83	17,461.60	13,518.63	-150,864.18
投资活动产生的现金流量净额	-19,334.71	-54,055.01	-79,163.81	-40,605.57
筹资活动产生的现金流量净额	125,254.98	-92,659.86	198,222.57	152,779.94
现金及现金等价物净增加额	155,545.10	-129,253.27	132,577.39	-38,689.80

二、财务分析

（一）偿债能力分析

从短期偿债能力来看，截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人流动比率分别为4.47、4.28、4.65和4.51，速动比率分别为1.33、1.57、1.55和1.63。总体来看，公司资产的变现能力和短期偿债能力较强，公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强，流动资产的变现能力为公司短期负债的偿还提供了强有力的保障，可增强发行人债务偿付能力。

从长期偿债能力来看，2018-2020年，发行人EBITDA分别为42,228.06万元、41,857.09万元和36,444.15万元，EBITDA利息保障倍数分别为0.33、0.68和0.53。截至2018年末、2019年末及2020年末，资产负债率分别为51.90%、56.19%和55.53%。发行人资产负债率呈平稳态势，长期偿债能力较强。

综合来看，公司财务结构较稳健，短期和长期偿债能力较强，具有较强的抗风险能力，这为发行人发行本期债券及债券的还本付息提供了强有力的保障。

表5-4：发行人近三年及一期偿债能力指标

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
存货	2,915,808.06	2,868,422.89	2,701,105.62	2,686,459.42
流动资产合计	4,559,724.80	4,306,617.19	4,260,796.48	3,821,708.78
资产总计	5,380,968.98	5,140,504.23	5,013,187.48	4,472,429.11
流动负债合计	1,010,681.71	926,401.76	994,632.40	854,163.32
负债总计	3,052,648.39	2,854,474.07	2,816,732.89	2,321,151.14
流动比率[1]（倍）	4.51	4.65	4.28	4.47
速动比率[2]（倍）	1.63	1.55	1.57	1.33
资产负债率[3]（%）	56.73	55.53	56.19	51.90
EBITDA[4]	-	36,444.15	41,857.09	42,228.06
EBITDA利息保障倍数[5]	-	0.53	0.68	0.33

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销；

5、EBITDA利息倍数=EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息支出）。

（二）营运能力分析

2018-2020年及2021年1-9月，发行人的存货周转率为0.08、0.07、0.06和0.05，应收账款周转率分别为0.42、0.37、0.33和0.23，总资产周转率分别为0.05、0.04、0.04和0.03。

总体来说，由于发行人主要从事基础设施建设，该项业务投资规模大、建设周期长且资金周转较慢，存货周转率、应收账款周转率及总资产周转率基本符合行业特点。随着发行人未来主营业务的不断发展和盈利能力的增强，发行人营运能力将得到进一步提升。

表5-5：发行人近三年及一期营运能力指标

单位：万元

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
存货	2,915,808.06	2,868,422.89	2,701,105.62	2,686,459.42
应收账款	656,486.44	661,746.67	600,257.62	530,627.25
资产总计	5,380,968.98	5,140,504.23	5,013,187.48	4,472,429.11
营业收入	154,273.53	205,270.96	208,283.54	230,984.10
营业成本	135,920.27	179,772.03	179,595.30	198,998.11
存货周转率[1]（次/年）	0.05	0.06	0.07	0.08
应收账款周转率[2]（次/年）	0.23	0.33	0.37	0.42
总资产周转率[3]（次/年）	0.03	0.04	0.04	0.05

注：1、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

（三）盈利能力分析

公司营业收入主要来源于土地整理收入、城市基础设施建设收入。2018-2020年及2021年1-9月，公司实现营业收入分别为230,984.10万元、208,283.54万元、205,270.96万元和154,273.53万元。报告期内，发行人营业收入有一定的下滑，但幅度相对较小，主要受工程竣工结算进度减缓所致。

2018-2020年，公司政府补助收入分别为20,806.26万元、19,800.00万元和19,846.07万元。

2018-2020年及2021年1-9月，公司利润总额分别为40,782.44万元、39,016.64万元、30,927.28万元和9,710.76万元，净利润分别为37,238.69万元、35,357.21万元、27,962.10万元和7,257.90万元。报告期内，发行人净利润下降主要系随着工程竣工结算进度下降，相关收入和成本共同下降所致。2018-2020年及2021年1-9月，发行人的营业利润率分别为17.64%、18.89%、15.27%和6.21%，营业利润率略有下降趋势。2018-2020年及2021年1-9月，发行人净资产收益率分别为1.76%、1.63%、1.25%和0.31%，发行人净资产收益率总体呈平稳态势，净资产收益率略有下滑。

表5-6：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	154,273.53	205,270.96	208,283.54	230,984.10
营业成本	135,920.27	179,772.03	179,595.30	198,998.11
营业利润	9,582.05	31,346.81	39,349.35	40,735.27
营业外收入	186.15	14.69	29.26	225.73
利润总额	9,710.76	30,927.28	39,016.64	40,782.44
净利润	7,257.90	27,962.10	35,357.21	37,238.69
营业利润率[1]	6.21	15.27	18.89	17.64
净资产收益率[2]	0.31	1.25	1.63	1.76

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入；

2、净资产收益率=净利润/平均净资产。

（四）现金流量分析

经营活动现金流方面，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月发行人经营活动现金流量净额分别为-150,864.18万元、13,518.63万元、17,461.60万元和49,624.83万元。发行人报告期内经营活动现金流量情况较好，主要是基础设施建设、安置房建设销售、土地整治收入的回款，随着建设项目的完成和项目回款资金的到位，以及资金往来款的陆续回收，发行人偿付能力将获得一定的保障。

在投资活动现金流方面，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-40,605.57万元、-79,163.81万元、-54,055.01万元及-19,334.71万元，发行人近几年投资活动现金流量净额为负，主要是投资活动现金流出金额较大。随着当地城市基础设施和土地整治开发项目建设力度的不断加大，发行人承担的基础设施建设项目较多，发行人投入大量资金，使投资活动现金持续流出，且流出规模较大，因而近年来投资活动产生的现金流量净额均为负值。投资活动的现金流大量流出，与发行人所处的行业以及发行人所处的发展阶段相符。随着发行人投资建设项目的陆续竣工，投资活动净流出将逐步减少。

在筹资活动现金流方面，2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，公司筹资活动现金净流量分别为152,779.94万元、198,222.57万元、-92,659.86万元及125,254.98万元。整体来看，发行人筹资活动产生的现金流量各项指标相互匹配，各项指标与资产规模和投融资计划相适应。目前，发行人与农发行、进出口银行、交通银行、光大银行、民生银行、汉口银行、恒丰银行、重庆三峡银行、重庆农商行等国内大型金融机构保持良好的合作关系，具有较强的筹资能力、债务偿付能力和良好的企业信誉。发行人的现金流量结构合理，运行良好，获取现金的能力较强，有充裕的现金满足本期债券本息支付的资金需求。

表5-7：发行人近三年及一期现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量净额	49,624.83	17,461.60	13,518.63	-150,864.18
投资活动产生的现金流量净额	-19,334.71	-54,055.01	-79,163.81	-40,605.57
筹资活动产生的现金流量净额	125,254.98	-92,659.86	198,222.57	152,779.94
现金及现金等价物净增加额	155,545.10	-129,253.27	132,577.39	-38,689.80

（五）资本公积及未分配利润变动分析

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人资本公积分别为1,709,410.15万元、1,719,810.99万元、1,781,424.45万元和1,781,371.26万元。2019年发行人相较于2018年增加资本公积10,400.84万元，增幅为0.61%，主要系政府注入资本公积所致。2020年发行人相较于2019年增加资本公积61,613.46万元，增幅为3.58%，主要系将雨污水管网资产划入重庆市双福污水处理有限公司、将污水处理二期划入重庆市双福污水处理有限公司、区政府指定接收良种场的资产债务以及重庆市江津区滨江工程开发有限公司收到重庆市江津区财政拨入项目资本金所致。

2018-2020年及2021年1-9月，发行人未分配利润分别为349,600.25万元、374,767.39万元、401,451.87万元和413,134.97万元。2019年及2020年的未分配利润相较于上一年度分别增加了7.20%和7.12%，系发行人经营结构逐渐优化，利润积累所致。

三、发行人资产情况分析详见本期债券《募集说明书》

四、发行人负债情况分析详见本期债券《募集说明书》

五、发行人对外担保情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人关联关系及关联交易情况详见本期债券《募集说明书》

发行人上述各期债券均按照发行条款约定按时兑付本息，不存在任何延迟支付本息的情况。

（三）已发行企业债资金运用情况

1、22渝双福债

发行人于2022年3月2日发行2.30亿元“22渝双福债”，期限为7年，利率4.83%，募集资金用途为：拟全部用于偿还发行人2021年到期的企业债券本金及利息。

本次债券募集资金2.3亿元扣除发行费用后将全部用于偿还发行人2021年到期的企业债券本金及利息，目前拟偿还的企业债券暂未到期。该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

2、20渝双福债

发行人于2020年11月10日发行7亿元“20渝双福债”，期限为7年，利率5.79%，募集资金用途为：向“重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）”进行部分出资。

本次债券募集资金7亿元扣除发行费用后已经全部投向指定项目，该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

3、19双福项目NPB

发行人于2019年9月9日发行16亿元“19双福项目NPB”，期限为7年，利率7.5%，募集资金用途为：用于重庆双福工业园标准化厂房及配套设施建设项目。

本次债券募集资金16亿元扣除发行费用后已经全部投向重庆双福工业园标准化厂房及配套设施建设项目，该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

4、17滨江新城债

发行人于2017年10月13日发行14.5亿元“17滨江新城债”，期限为7年，利率6.4%。

本次债券募集资金用途为：5.00亿用于“浒溪还房二期工程”，3.70亿用于“海会苑还房一期工程”，5.80亿用于补充营运资金。该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

5、17渝双福债

发行人于2017年10月13日发行7.6亿元“17渝双福债”，期限为7年，利率6.37%，募集资金用途为：用于江津区双福新区福城北苑还房工程，江津区双福新区黑林还房工程和江津区双福新区双溪片区还房工程。

本次债券募集资金7.6亿元扣除发行费用后已经全部投向江津区双福新区福城北苑还房工程，江津区双福新区黑林还房工程和江津区双福新区双溪片区还房工程，该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

6、13渝双福债

发行人于2013年10月23日发行12亿元“13渝双福债”，期限为7年，利率7.49%，募集资金用途为：用于重庆市双福新区罗盘村经济适用房建设项目，重庆市双福新区祥福家园公租房建设项目和重庆市双福新区享堂公租房建设项目。

本次债券募集资金12亿元扣除发行费用后已经全部投向重庆市双福新区罗盘村经济适用房建设项目，重庆市双福新区祥福家园公租房建设项目和重庆市双福新区享堂公租房建设项目，该次募集资金用途与募集说明书约定一致，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

第七条 担保情况

重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司（以下简称“担保人”）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人概况

（一）担保人基本情况及业务情况

公司名称：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦1幢3-2号

法定代表人：吴秀卫

注册资本：103,400万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：城市基础设施及社会事业投资与管理；土地开发整治和经营管理；园区基础设施建设投资；在授权范围内开展国有资产多种形式经营；开展对外投资融资业务；防洪堤工程建设管理；水资源和农村水网开发；水资源项目投资与管理；农村污水及垃圾处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***（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）担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对担保人存续期内的相关债项进行跟踪评级（信评委函字【2021】跟踪1005 号），确定担保人主体信用等级AA+，评级展望为稳定。担保人资金实力雄厚，资信状况良好，偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，具有较好的担保能力，对本期债券未来本息的偿付具有较强的保障。

（三）担保人累计对外担保余额

截至2021年9月末，担保人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）金额为 696,667.69 万元，占最近一期末净资产的比例为 31.60%，具体情况如下：

表7-1：截至2021年9月末担保人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日
1	重庆市双福开发建设有限公司	30,000.00	29,400.00	2019/5/13	2026/11/9
2	重庆市双福开发建设有限公司	50,000.00	50,000.00	2019/12/13	2021/12/21
3	重庆市双福开发建设有限公司	15,000.00	8,975.99	2020/7/1	2025/7/1
4	重庆市双福开发建设有限公司	20,000.00	19,800.00	2021/1/14	2023/12/31
5	重庆市双福开发建设有限公司	10,000.00	9,900.00	2021/1/14	2023/12/31
6	重庆市双福开发建设有限公司	2,000.00	2,000.00	2021/1/29	2022/1/29
7	重庆市双福开发建设有限公司	20,000.00	20,000.00	2021/4/13	2024/4/13
8	重庆市双福开发建设有限公司	40,000.00	40,000.00	2021/6/12	2024/6/12
9	重庆市双福开发建设有限公司	40,000.00	40,000.00	2021/9/29	2023/9/28
10	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	16,000.00	15,700.00	2020/1/22	2023/1/21
11	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	18,000.00	18,000.00	2020/11/23	2021/11/16
12	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	30,000.00	26,300.00	2018/3/29	2022/6/27
13	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	9,603.75	2,486.25	2017/3/24	2022/2/26
14	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	40,000.00	39,500.00	2019/3/22	2026/12/31
15	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	10,100.00	10,100.00	2019/6/24	2029/6/15
16	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	9,500.00	9,500.00	2019/11/20	2029/6/15
17	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	14,680.00	14,680.00	2020/10/30	2029/6/15
18	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	18,370.00	18,370.00	2020/12/22	2029/6/15
19	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	2,158.00	2,158.00	2021/3/31	2029/6/15
20	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	20,000.00	16,000.00	2020/5/15	2022/5/14
21	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	26,800.00	26,800.00	2021/6/18	2024/6/18
22	重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	30,000.00	27,000.00	2021/2/1	2016/2/1
23	重庆市四面山旅游投资有限公司	47,000.00	14,100.00	2018/2/12	2022/11/11
24	重庆市四面山旅游投资有限公司	10,000.00	2,800.00	2018/9/12	2023/9/12
25	重庆市四面山旅游投资有限公司	15,000.00	6,460.00	2019/6/21	2023/6/21
26	重庆市四面山旅游投资有限公司	50,000.00	50,000.00	2020/3/20	2022/3/19
27	重庆市四面山旅游投资有限公司	10,000.00	10,000.00	2020/12/29	2021/12/29
28	重庆市四面山旅游投资有限公司	14,000.00	14,000.00	2021/2/8	2022/2/7
29	重庆市四面山旅游投资有限公司	10,000.00	5,000.00	2019/3/29	2022/3/26
30	重庆市四面山旅游投资有限公司	12,000.00	12,000.00	2021/4/16	2022/4/15
31	重庆市四面山旅游投资有限公司	8,000.00	8,000.00	2021/4/15	2022/4/14
32	重庆市四面山旅游投资有限公司	30,000.00	30,000.00	2021/5/28	2026/5/28
33	重庆市四面山旅游投资有限公司	27,500.00	1,900.00	2015/2/13	2027/7/30
34	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	30,000.00	16,300.00	2015/11/13	2023/12/20
35	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	35,000.00	24,537.45	2021/4/9	2024/4/8
36	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	15,000.00	11,500.00	2020/6/17	2023/6/16
37	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	13,000.00	10,000.00	2020/6/30	2022/6/29
38	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	9,000.00	8,900.00	2021/2/1	2024/1/17
39	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	4,500.00	4,500.00	2021/9/18	2022/9/18
40	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2021/7/9	2024/7/9
合计		**822,211.75**	**686,667.69**		

（四）担保人财务情况

1、担保人近三年及一期的主要财务数据

表7-2：担保人近三年及一期的主要财务数据

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
总资产	5,561,094.35	5,180,636.46	4,915,341.70	4,503,381.09
总负债	3,356,599.26	3,031,690.38	2,787,655.65	2,488,855.97
所有者权益	2,204,495.09	2,148,946.08	2,127,686.05	2,014,525.22
项目	**2021年1-9月**	**2020年度**	**2019年度**	**2018年度**
营业收入	171,472.85	197,086.11	176,704.46	155,080.95
利润总额	18,091.98	53,617.99	43,099.07	43,033.76
净利润	12,468.78	42,433.67	34,559.20	35,528.88

近三年及一期，担保人总资产分别为4,503,381.09万元、4,915,341.70万元、5,180,636.46万元和5,561,094.35万元，负债总额分别为2,488,855.97万元、2,787,655.65万元、3,031,690.38万元和3,356,599.26万元，所有者权益为2,014,525.22万元、2,127,686.05万元、2,148,946.08万元和2,204,495.09万元，实现营业收入分别为155,080.95万元、176,704.46万元、197,086.11万元和171,472.85万元，利润总额分别为43,033.76万元、43,099.07万元、53,617.99万元和18,091.98万元，净利润分别为35,528.88万元、34,559.20万元、42,433.67万元和12,468.78万元。

2、担保人近三年及一期的资产负债表详见本期债券《募集说明书》

3、担保人近三年及一期的利润表详见本期债券《募集说明书》

4、担保人近三年及一期的现金流量表详见本期债券《募集说明书》

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，担保人及其子公司已发行尚未兑付的债券规模为1,367,586.06万元，近三年及一期不存在违约情形。

表7-3：担保人及其子公司债务融资情况

单位：亿元、%

债券名称	发行日期	期限	发行金额	利率	当前余额
21江津华信CP001	2021/4/9	1	7.00	3.75	7.00
22江津01	2022/3/8	5	5.57	3.80	5.57
22江津华信CP001	2022/2/14	1	9.00	2.78	9.00
21江津华信MTN002	2021/12/29	5	4.00	4.19	4.00
21江津华信CP002	2021/9/29	1	4.00	3.30	4.00
21江津02	2021/9/24	5	15.00	4.42	15.00
21江津华信PPN001	2021/1/28	5	7.00	4.98	7.00
21江津华信MTN001	2021/1/25	5	5.00	4.58	5.00
21江津01	2021/1/11	5	16.00	4.80	16.00
20江津华信MTN001	2020/10/23	5	5.00	4.08	5.00
20江津02	2020/7/10	5	15.00	4.55	15.00
20江津01	2020/5/21	5	15.00	4.45	15.00
20江津华信PPN001	2020/2/28	5	3.00	4.70	3.00
19江津01	2019/8/8	5	14.00	5.47	14.00
18江津华信MTN001	2018/3/30	5	13.00	6.60	13.00
17德感02	2017/4/7	5	4.50	7.30	4.42
21渝德感债01	2021/6/30	7	6.00	6.30	6.00
20德感工业PPN001	2020/5/28	5	6.00	6.30	6.00
19德感工业MTN001	2019/8/22	5	10.00	7.30	10.00
17德感工业PPN002	2017/11/30	5	2.00	6.80	2.00
17德感工业PPN001	2017/9/26	5	5.00	6.50	5.00
17德感01	2017/3/22	5	5.00	7.30	5.00
19白沙建设PPN001	2019/5/6	5	4.00	7.50	4.00
合计			**180.07**		**179.99**

二、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

第八条 税项

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

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

（一）增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事买卖有价证券业务应缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例等相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

（四）税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

发行人将严格按照《中华人民共和国中国人民银行法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《中华人民共和国公司法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其所持有的债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露机制

根据国家有关法律规定，并结合实际情况，发行人制定了由相关部门负责对外信息披露制度，就发行人对外新闻宣传、重大信息披露进行规范。发行人对外新闻宣传工作实行统一领导、集中管理。财务资产部是发行人负责新闻宣传和重大信息披露等事项的协调管理。

发行人将按照中国银行间市场交易商协会有关信息披露的要求，由财务资产部具体负责和协调本期债券存续期间各类财务报表及与发行人经营相关的所有重大信息的披露事项。发行人向投资人进行信息披露的时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券投资者实现其所持有的债券兑付的重大事项的披露工作，同时上述信息披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

（一）发行文件

发行人发行本期债券，至少在发行日前2个工作日，披露如下文件：

1、发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；

2、募集说明书；

3、信用评级报告（如有）；

4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（二）定期披露信息

1、发行人将在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、发行人将在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）重大事项

债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人将及时履行信息披露义务。

（四）本金兑付和付息事项