

\*\*\*\*•长盈 39 号集合资金信托计划  
尽职调查报告

---

\*\*\*\*有限责任公司

二〇二二年

**信托经理声明与保证：**

信托项目的尽职调查报告是按照\*\*\*\*有限责任公司的有关规定，根据交易对手提供和本人收集的资料，经信托经理审慎调查、核实、分析和整理后完成的。上述报告全面反映了信托项目最主要、最基本的信息，信托经理对上述报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

信托经理签字：

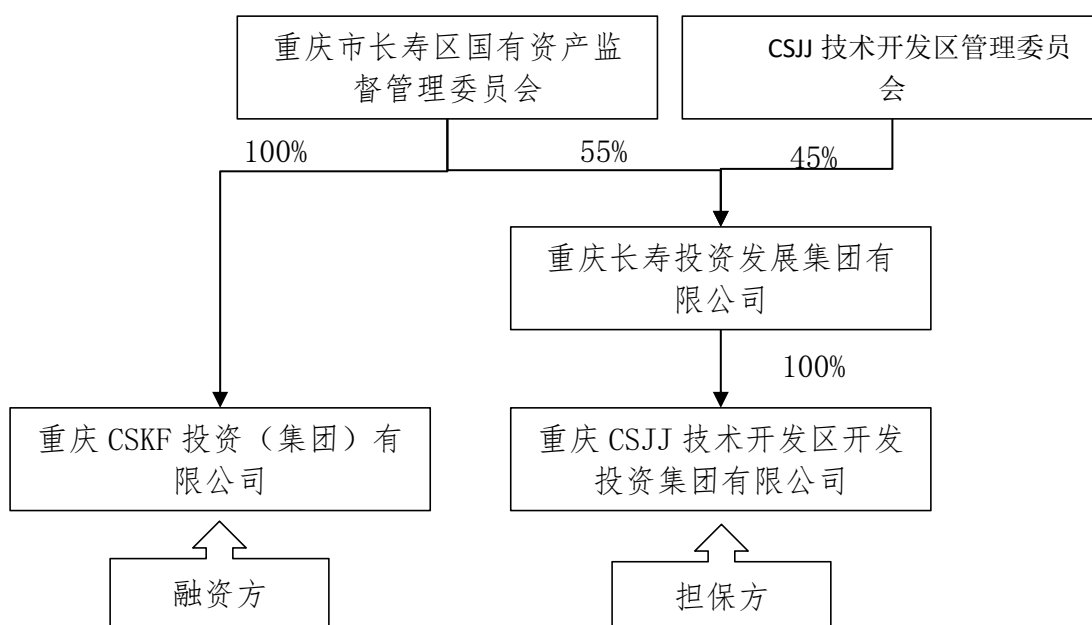
部门经理签字：

## 目录

第一部分 交易对手介绍 .....	3
第二部分 信托方案 .....	5
第三部分 融资方分析-重庆 CSKF 投资（集团）有限公司 .....	6
一、基本情况 .....	6
二、公司经营情况 .....	10
三、财务情况分析 .....	15
四、其他重大事项 .....	26
五、诚信情况排查 .....	33
第四部分 连带保证人分析-重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司 .....	34
一、公司基本情况 .....	34
二、公司经营情况 .....	40
三、公司财务情况分析 .....	45
四、其他重大事项 .....	54
五、诚信情况排查 .....	64
第五部分 资金需求合理性分析 .....	66
第六部分 还款来源分析 .....	68
第七部分 尽职调查报告结论 .....	68

## 第一部分 交易对手介绍

本信托计划项下交易各方股权结构如下：



### 一、融资方基本情况

重庆 CSKF 投资（集团）有限公司（下称“CSKT”）成立于 2002 年 10 月 30 日，公司注册资本为 10 亿元，法定代表人为陈忠平，公司是长寿区最重要的基础设施建设主体，主要从事长寿区土地整治、基础设施建设等业务。截至 2022 年 7 月，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会为公司唯一股东和实际控制人。截至 2022 年 7 月，公司存续公开债券 9 只，公司存续公开债如下：

证券名称	证券类别	发行日期	剩余期限	到期日	当前余额 (亿元)	最新债项评级	主体最新信用评级
20 长寿 G2	一般公司债	2020-09-18	0.20 27+3	2025-9-22	20.0000	AA+	AA+
20CSKTMTN001	一般中期票据	2020-07-22	1.03 84+2	2025-7-24	5.0000	AA+	AA+
21 渝长寿停车场债	一般企业债	2021-06-02	5.90 68	2028-6-4	6.0000	AA+	AA+
21 长寿 G1	一般公司债	2021-04-21	0.78 63+3	2026-4-23	10.0000	AA+	AA+

21CSKTCP001	一般短期融资券	2021-11-23	0.3781	2022-11-25	10.0000	A-1	AA+
21CSKMTN001	一般中期票据	2021-08-12	2.1	2024-5-22	10.0000		AA+
22长开04	一般公司债	2022-03-28	2.7233+2	2027-3-30	5.0600		AA+
22CSKMTN001	一般中期票据	2022-02-07	1.5863+1	2025-2-9	10.0000		AA+
22CSKTSCPO01	超短期融资券	2022-05-30	0.6301	2023-2-25	9.2000		AA+

公司有存续公开债券到期日晚于本信托到期日。根据东方金诚于2022年5月18日出具的信用等级通知书（东方金诚债跟踪评字【2022】0036号），将公司的主体信用等级评定为AA+，评级展望为稳定。

截止2022年6月末，公司总资产629.71亿元，总负债364.96亿元，所有者权益合计264.75亿元，资产负债率为57.96%。2021年，公司实现营业收入22.99亿元，利润总额为5.53亿元；2022年1-6月，公司实现营业收入8.36亿元，利润总额2.6亿元。

## 二、担保方基本情况

重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司（下称“CSJKT”）成立于2002年11月，公司注册资本为354995.78万元人民币，法定代表人为杨福仁，公司由重庆长寿投资发展集团有限公司100%持股，实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

公司是长寿区重要的基础设施建设主体，主要从事土地开发整理和基础设施建设业务。截至2022年7月，公司存续公开债券情况如下：

证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	到期日期	当前余额(亿元)	最新债项评级	主体最新信用评级
22长寿经开SCP001	超短期融资债券	2022-06-08	0.6521	2023-3-6	8.0000		AA
21长寿经开MTN002	一般中期票据	2021-11-02	1.3178+1	2024-3-30	2.0000	AA	AA
21长寿经开MTN001	一般中期票据	2021-03-29	1.7205	2024-11-4	7.0000	AA	AA
20长寿经开MTN001	一般中期票据	2020-12-28	1.4685	2023-12-29	1.0000	AA	AA

根据东方金诚于2022年7月26日出具的评级，将公司的主体信用等级评定为AA，评级展望为稳定。

截止2022年6月末，公司合并总资产515.83亿元，合并总负债合计302.58亿元，所有者权益合计213.26亿元，资产负债率为58.66%。2021年，公司实现营业收入20.4

亿元，净利润为 2.55 亿元；2022 年 1-6 月，公司实现营业收入 9.37 亿元，利润总额 0.86 亿元。

## 第二部分 信托方案

### 一、信托方案要素

1、信托名称：\*\*\*\*·长盈 39 号集合资金信托计划；

2、信托规模：本信托计划下总规模不超过人民币 30,000 万元，分为 A、B、C、D 类信托单位，A 类信托单位规模不超过 500 万元，期限为 6 个月，B 类信托单位规模不超过 3,000 万元，期限为 12 个月，C 类信托单位规模为不超过 3,000 万元，期限为 18 个月，D 类信托单位规模不超过 23,500 万元，期限为 24 个月。

3、信托期限：信托计划期限为不超过 24 个月，同一类信托单位同时到期，各类信托期限均自信托计划成立之日起计算。

4、信托资金运用方式：信托资金用于向 CSKT 发放信托贷款，CSKT 将贷款资金用于补充流动资金，经测算 CSKT 可新增流贷额度大于本次贷款规模，且 CSKT 不承担政府隐性债务，项目合法合规。

5、信托资金退出方式：信托计划存续期间由 CSKT 按季支付贷款利息，各类信托单位到期后由 CSKT 一次性支付该类信托单位所对应的全部贷款本息。信托存续期间受益人信托利益按季度分配，各类信托单位到期后由受托人收取贷款本息后向受益人进行分配，从而实现信托退出。

6、信托利益来源：（1）融资方 CSKT 经营收入；（2）担保方经营收入及可调配资金。

7、项目增信措施：

连带责任保证担保：CSJKT 为融资方的还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

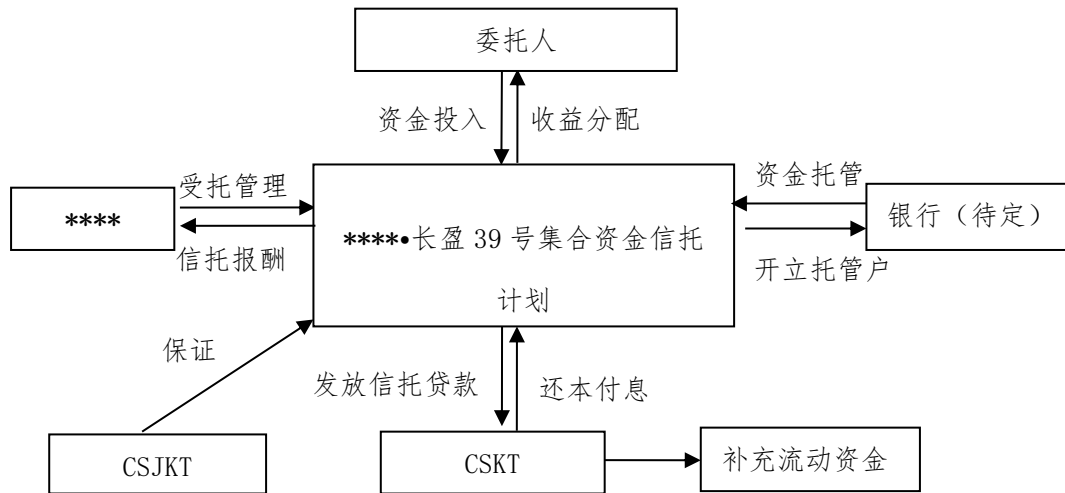
8、其他风控措施：

用款资金监管：我司与融资方 CSKT 及监管银行签署《资金监管协议》，融资方使用监管账户内资金前需提交相关的合同文件以及其他证明文件，经我司审批同意后由监管银行进行受托支付。

9、成本构成：

- (1) 融资总成本：9.0%/年（含税，暂定，届时根据市场情况而定）
- (2) 信托报酬：不低于 1.0%/年（暂定，信保基金由融资方交）
- (3) 发行价：不高于 8.0%/年（暂定，含税、托管费用）

## 二、交易结构图



## 第三部分 融资方分析-重庆 CSKF 投资（集团）有限公司

### 一、基本情况

#### 1.1 基本情况

##### 1、重庆 CSKF 投资（集团）有限公司概况

公司名称：重庆 CSKF 投资（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500115742895827R

住所：重庆市长寿区桃源大道 3 号

法定代表人：陈忠平

注册资本：100,000.00 万元人民币

实收资本：100,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：许可项目：道路货物运输；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项

目：受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治；城市占道收费运营、灯桩体运营、公交运营；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理；户外广告；酒店管理；会议展览服务；承办经批准的文化艺术体育交流活动；货物仓储服务(不含危化品仓储)；医院管理；船舶废弃物接收处置；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、冶金材料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、钢材、苗木；污水处理，煤炭及制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），水泥制品销售，国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期：2002 年 10 月 30 日

营业期限：2002-10-30 至 无固定期限

## 1.2 公司性质

（1）重庆 CSKF 投资（集团）有限公司本身无房地产开发资质，公司保障房开发业务全部由子公司重庆市恒居置业发展有限公司和重庆乐至置业发展有限公司实施。

（2）截至目前，公司不承担政府隐性债务。

## 1.3 历史沿革

公司前身为重庆长寿基础设施开发有限公司，系 2002 年 9 月 12 日经区政府《关于成立重庆长寿基础设施开发有限公司的批复》（长寿府发[2002]60 号）批准，于 2002 年 10 月 30 日由重庆市长寿区发展计划委员会（现更名为重庆市长寿区发展和改革委员会）以货币出资设立的有限公司，注册资本为 600 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（重汇长内验[2002]100 号）。

2003 年 6 月，经区政府批准，重庆市长寿区发展计划委员会对 CSKT 以货币出资增资 4,400 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2003]050 号）。增资完成后，CSKT 注册资本变更为 5,000 万元。

2006 年 4 月，根据区政府《关于授权区国资办履行出资人职责的通知》（长寿府发[2006]65 号）文件要求，CSKT 的出资人由重庆市长寿区发展计划委员会变更为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。2006 年 4 月，根据区政府批准，区国资办对 CSKT 以货币出资增资 15,000 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并



出具了《验资报告》（渝金汇长验[2006]039号）。增资完成后，CSKT 注册资本变更为 20,000 万元。

2007 年 8 月，根据区政府批准，区国资办对 CSKT 以货币出资 3,100 万，股权出资 54,900 万，共增资 58,000 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2007]058 号）。增资完成后，CSKT 注册资本变更为 78,000 万元，后于 2011 年 5 月，区国资办股权出资的 54,900 万元全部置换为货币出资。2007 年 9 月，根据区政府《关于同意将重庆长寿基础设施开发有限公司更名为重庆 CSKF 投资（集团）有限公司的批复》（长寿府发[2007]63 号）批准，CSKT 名称变更为“重庆 CSKF 投资（集团）有限公司”。截至当前，CSKT 实收资本 100,000 万元。

#### 1.4 公司股权结构

根据公司章程，股东情况如下：

股东	认缴出资额	所占比例	出资方式
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100000 万	100%	货币

#### 1.5 公司管理情况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了公司章程，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。主要体现在如下几个方面：

##### 1、出资人

公司为国有独资公司，出资人是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表国家履行出资人职责。享有如下权利：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；
- (3) 委派或更换非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；
- (4) 审议和批准董事会和监事会的报告；
- (5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (6) 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或减少注册资本、发行公司债券；

- (8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人。其中应当有适当比例的职工代表，董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司发展规划；
- (3) 决定公司内设机构设置方案、人事安排方案；
- (4) 制定、修改公司有关规章制度；
- (5) 决定公司年度生产、经营、投资已经资金使用计划；
- (6) 决定人员聘用、薪酬、福利及年度考核鉴定等事项；
- (7) 制定公司年度财务预算、决算方案和利润分配、弥补亏损方案；
- (8) 审议融资议案，决定公司对外融资及对外担保；
- (9) 制定公司增减注册资本、发行债券方案；
- (10) 董事会决定公司重大事项应事先听取公司支部委员会意见和建议。
- (11) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行，董事会作出决议必须经全体董事过半数通过。

## 3、监事会

公司设监事会，为公司经营管理活动的监督机构，由 5 名成员组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换，每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事的任期为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

(4) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、公司成员简历

陈忠平，1974年8月出生，研究生学历。历任重庆第二工业设备安装公司职员，广东省工业设备安装公司职员，重庆建工集团有限责任公司项目分公司职员，重庆建工集团项目管理公司工程管理处副处长、项目经理，重庆长寿北部新城开发投资有限公司总经理助理，北部新区管委会建设科科长，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组成员、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司董事、副总经理，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组副书记、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司总经理，重庆乐至置业发展有限公司董事长、总经理；现任重庆CSKF投资（集团）有限公司董事长。

陈碧容女士，1970年2月生，本科学历，中共党员。历任长寿晏家十字乡政府、江南镇政府、长寿湖镇国土员，长寿区国土资源局长寿湖、但渡管理所所长，长寿北部新区管委会土地科科长，长寿北部新城开发投资有限公司用地事务部经理；现任北城公司副总经理，重庆CSKF投资（集团）有限公司董事、总经理、财务负责人。

薛咏涛，1973年11月出生，在职本科学历。历任万县市万州电力开发有限公司职员，重庆金科建设监理有限公司职员，重庆市长寿区北部新区管委会合同科科长，重庆市长寿区城市开发管理服务中心职员，重庆市长寿区城市开发管理服务中心专技七级，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心专技七级，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司成本部经理，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司董事、副总经理，重庆乐至置业发展有限公司董事、副总经理，现任重庆CSKF投资（集团）有限公司董事、副总经理。

## 二、公司经营情况

公司是长寿区最重要的城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、工程建设、保障房开发等业务，土地整治业务和工程建设业务是公司营业收入的主要来源。

### 1、主营业务收入、成本及利润分析

(1) 主营业务收入及成本

CSKT2019-2021 年及 2022 年一期主营业务收入情况（单位：万元、%）

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治收入	14,563.11	36.47	43,483.99	18.92	47,621.01	24.68	42,338.77	26.03
工程建设收入	22,040.38	55.20	107,801.98	46.90	60,316.93	31.26	25,093.78	15.43
保障房开发收入	16.24	0.04	199.21	0.09	7,080.71	3.67	17,075.65	10.50
建筑材料销售业务	-	0.00	65,739.17	28.60	65,903.07	34.15	66,824.36	41.09
其他	3,311.69	8.29	12,651.66	5.50	12,052.73	6.25	11,310.78	6.95
合计	39,931.42	100.00	229,876.00	100.00	192,974.45	100.00	162,643.35	100.00

公司作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、工程建设和保障房房地产开发等业务。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司的主营业务收入分别为 16.26 亿元、19.3 亿元、22.99 亿元和 3.99 亿元，其中工程建设收入分别为 2.51 亿元、6.03 亿元、10.78 亿元和 2.2 亿元，占主营业务收入的比重分别为 15.43%、31.26%、46.90%和 55.20%，随着长寿区基础设施建设的大力发展，公司承担了更多的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，相应带动工程建设收入总体呈逐年增长；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，土地整治收入分别为 4.23 亿元、4.76 亿元、4.35 亿元和 1.46 亿元，占比分别为 26.03%、24.68%、18.92%和 36.47%，土地整治业务收入也是公司最重要收入来源之一；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司保障房开发收入为 1.71 亿元、0.71 亿元、0.02 亿元和 16.24 万元，占主营业务收入的比重分别为 10.50%、3.67%、0.09%和 0.04%，公司保障房开发收入主要为长寿区棚户区改造、拆迁等，销售收入呈现一定的波动性。2018 年开始，公司开展了建筑材料销售业务，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，该项业务收入为 6.68 亿元、6.59 亿元、6.57 亿元和 0 亿元，占主营业务收入的比重分别为 41.09%、34.15%、28.60%和 0.00%。

CSKT2019-2021 年及 2022 年一期主营业务成本情况（单位：万元、%）

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治成本	7,444.24	35.84	23,764.02	14.90	27,414.42	21.50	33,207.49	27.95
工程建设成本	13,168.68	63.40	68,787.75	43.14	26,699.69	20.94	749.73	0.63
保障房开发成本	15.43	0.07	189.25	0.12	6,841.94	5.36	16,238.43	13.67
建筑材料		0.00	65,208.55	40.90	65,508.54	51.37	66,599.11	56.05

销售业务								
其他	143.18	0.69	1,497.70	0.94	1,066.65	0.84	2,016.81	1.70
合计	20,771.54	100.00	159,447.26	100.00	127,531.24	100.00	118,811.57	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司主营业务成本分别为 11.88 亿元、12.75 亿元、15.94 亿元和 2.08 亿元，公司主营业务成本随主营业务收入逐年增长，保持同步趋势，主营业务成本大部分源自土地整治和工程建设业务。其中，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司土地整治成本分别为 3.32 亿元、2.74 亿元、2.38 亿元和 0.74 亿元，占比分别为 27.95%、21.50%、14.90%和 35.84%；2017 年以后公司委托代建项目在总体竣工后开始进行结算，工程建设总成本包括工程建设资金、工程建设资金融资支出，2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司工程建设成本分别为 0.07 亿元、2.67 亿元、6.88 亿元和 1.32 亿元，随着公司承建基础设施业务增长和项目结算，成本逐年增长；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，保障房开发成本分别为 1.62 亿元、0.68 亿元、189.25 万元和 15.43 万元，占比分别为 13.67%、5.36%、0.12%和 0.07%；2018 年开始，公司开展了建筑材料销售业务，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，该项业务成本为 6.66 亿元、6.55 亿元、6.52 亿元和 0 亿元，占主营业务成本的比重分别为 56.50%、51.37%、40.90%和 0.00%。

## (2) 主营业务毛利及毛利率

### CSKT2019-2021 年及 2022 年一期毛利情况（单位：万元、%）

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年度		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治	7,118.87	37.16	19,719.97	28.00	20,206.59	30.88	9,131.28	20.83
工程建设	8,871.70	46.30	39,014.23	55.40	33,617.24	51.37	24,344.05	55.54
保障房开发	0.81	0.00	9.96	0.01	238.77	0.36	837.22	1.91
建筑材料销售业务		0.00	530.62	0.75	394.53	0.60	225.25	0.51
其他	3,168.51	16.54	11,153.96	15.84	10,986.08	16.79	9,293.97	21.20
合计	19,159.88	100.00	70,428.74	100.00	65,443.21	100.00	43,831.78	100.00

从毛利构成来看，工程建设和土地整治业务始终是公司最主要的利润来源。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，工程建设业务毛利分别为 2.43 亿元、3.36 亿元、3.9 亿元和 0.89 亿元，占主营业务毛利的比重分别为 55.54%、51.37%、55.40%和 46.30%，始终保持在较高水平；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司土地整治业务毛利分别为 0.91 亿元、2.02 亿元、1.97 亿元和 0.71 亿元，占主营业务毛利的比重分别为 20.83%、30.88%、28.00%和 37.16%；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，保障房开发业务毛利分别为 837.22 万元、238.77 万元、9.96 万元和 0.81 万元，占主营业务毛利的比重分别为 1.91%、0.36%、9.96%和 0.00%；

2018 年开始，公司开展了建筑材料销售业务，但该业务毛利较低，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，该项业务毛利为 225.25 万元、394.53 万元、530.62 和 0.00 万元，占主营业务毛利的比重分别为 0.51%、0.60%、0.75%和 0.00%。

CSKT2019-2021 年及 2022 年一期毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地整治	48.88	45.35	42.43	21.57
工程建设	40.25	36.19	55.73	97.01
保障房开发	5.00	5.00	3.37	4.90
建筑材料销售业务	0.00	0.81	0.60	0.34
其他	95.68	88.16	91.15	82.17
主营业务	47.98	30.64	33.91	26.95

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司主营业务毛利率分别为 26.95%、33.91%、30.64% 和 47.98%。同期，土地整治业务毛利率分别为 21.57%、42.43%、45.35%和 48.88%，保持在较高水平，同时由于该业务的毛利率的上升，带动了公司整体毛利率上升；工程建设业务毛利率分别为 97.01%、55.73%、36.19%和 40.25%；2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，保障房开发业务营业毛利率分别为 4.90%、3.37%、5.00%和 5.00%。2018 年开始，公司开展了建筑材料销售业务，由于建筑材料成本较高，导致但该项业务毛利率较低，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，该项业务毛利率分别为 0.34%、0.60%、0.81%和 0.00%。

## 2、业务模式概述

### (1) 土地整治业务

土地整治业务主要由公司本部实施，公司的土地主要通过政府划拨方式取得，公司土地整治业务范围覆盖桃花新城片区、阳鹤山片区、凤西片区、渡舟片区、菩提片区和渡舟专业市场群片区，业务具有很强的区域专营性。

2021 年，公司土地整治项目主要为长寿区渡舟街道堰桥村、长寿区渡舟街道北城 4-2 号、长寿区北部片区桃 A3-4/02 地块和长寿区晏家街道 D47/-11/03 地块，整治面积合计 465.83 亩，实现土地整治业务收入 4.35 亿元，毛利润 1.97 亿元，较上年小幅下降，毛利率 45.35%，较上年小幅上升。

2021 年公司土地整治业务确认收入情况（单位：亿元）

项目名称	整治面积	已确认收入	已回款金额
长寿区渡舟街道堰桥村	166.53		
长寿区渡舟街道北城 4-2 号	40.84		
长寿区北部片区桃 A3-4/02 地块	228.77	4.35	4.35
长寿区晏家街道 D47/-11/03 地块	29.69		

截至 2022 年 3 月末公司土地整治业务在建项目

单位：万元、亩

土地 片区 名称	整理期间	面积	回款期间	计划总投资 金额	已完成投资 金额	是否签订 协议或合 同	未来三年投资计划		
							2023	2024	2025
渡舟 专业 市场 群	2017-2023	3000.00	2019-2024	124,000.00	93,120.26	是	10,293.25	10,293.25	10,293.25
合计				124,000.00	93,120.26		10,293.25	10,293.25	10,293.25

截至 2022 年 3 月末公司拟整治土地情况（单位：万元、亩）

序号	项目名称	预计整理 面积	预计总投资	预计出 让时间	2023 年计划 投资额	2024 年计划 投资额	2025 年计划 投资额
1	阳鹤山片区	1,545.60	78,825.60	2023	23,647.68	39,412.80	15,765.12
2	桃东片区	228.30	11,643.30	2023	3,492.99	5,821.65	2,328.66
3	菩提组团	126.75	6,464.25	2023	1,939.28	3,232.13	1,292.85
4	长寿展示区	12.60	642.60	2023	642.60	-	-
5	站北片区	245.85	12,538.35	2023	3,761.51	6,269.18	2,507.67
合计		2,159.10	110,114.10		33,484.05	54,735.75	21,894.30

注：资料来源于重庆 CSKF 投资（集团）有限公司 2022 年度第一期超短期融资券募集说明书

(2) 工程建设业务

工程建设业务主要由公司本部和子公司北城公司开展，公司受区政府委托主要以委托代建的方式承担长寿区范围内的城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务，业务区域主要集中在长寿区桃花新城、阳鹤山片区、凤西片区，区域专营性仍然很强。2021 年，公司确认工程建设业务收入 10.78 亿元，受项目结算进度影响同比大幅增长，主要来自长寿北部新城横三路道路工程；毛利率为 36.19%，较上年下降 19.5 个百分点主要为结算项目毛利率较上年有所下降影响。2021 年公司在建项目主要包括长寿阳鹤山片区基础设施建设项目、长寿区桃东片区棚户区（城中村）改造及配套基础设施建设项目等。

截至 2022 年 3 月末公司主要在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	相关批复文件	未来三年投资计划			拟回款金额	已回款金额	自有资金比例	资本金到位情况	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
							2023	2024	2025					2023	2024	2025	
长寿阳鹤山片区	2011-2021	2016.12-2023.12	30.50	34.53	是	长发改投[2011]134号 长发改投[2011]504号 渝（长）环准[2012]032号	0.47	0.00	0.00	36.83	12.50	30%	已到位	2.45	2.81	2.73	是
桃东片区棚户区改造	2018-2021	2018-2023	12.59	4.50	是	长发改投[2017]526号 长发改投[2017]530号 渝（长）环准[2017]11号	8.09	0.00	0.00	13.85	0.67	30%	已到位	0.40	0.42	0.44	是
合计			43.09	39.03			8.56	0.00	0.00	50.68	13.17			2.85	3.23	3.17	

注：资料来源于重庆 CSKF 投资（集团）有限公司 2022 年度第一期超短期融资券募集说明书

### （3）保障房开发业务

公司保障房开发业务全部由恒居置业和乐至公司负责，业务模式主要采取自主开发、销售的经营模式。公司根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售，销售价格由长寿区政府规定；公租房和廉租房项目主要针对特定人群进行出租，其中公租房 5 年后可对符合条件的租房人群进行出售。截至 2021 年末，乐至公司项目均已完工并开始销售。恒居置业和乐至公司的保障房项目均按照长寿区政府规定的 1740.00 元/平方米标准销售。2021 年，公司保障房销售规模很小，实现保障房开发收入 0.02 亿元，毛利率 5.00%。截至 2021 年末，公司保障房项目基本完工，累计投资 131.93 亿元，已售面积 292.06 万平方米，剩余可售面积为 176.76 万平方米，对未来公司的收入和利润具有一定的补充。截至 2021 年末，公司无在建和拟建的保障房项目。

### （4）建筑材料销售业务

公司建材销售业务由商贸物流负责，业务模式采用以销定采模式。2021 年，公司销售钢材 13.63 万吨，主要供应商为重庆钢铁股份有限公司和成都宝钢西部贸易有限公司，销售对象主要为重庆千信集团有限公司。同年，公司实现销售收入 6.57 亿元；毛利率为 0.81%。公司建材销售业务收入维持稳定，是公司营业收入的重要补充。

## 三、财务情况分析

### 3.1 主要财务数据

公司提供了 2019-2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月财务报表，其中 2019 年度和 2020 年度的财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 A 审



字(2020)0986号和亚会审字(2021)01110116号标准无保留意见的审计报告;2021年度的财务报告经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了[2022]京会兴审字第16000037号标准无保留意见的审计报告。公司2021年1-3月财务报表未经审计。

2019年末,纳入合并报表的子公司共7家,与2018年末相比新增1家;2020年末,纳入合并报表的子公司共11家,与2019年相比增加4家;2021年末,纳入合并报表的子公司共10家,与2020年相比减少1家。

合并资产负债表(单位:万元)

项目	2022-03-31		2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	合并报表	占比	合并报表	占比	合并报表	占比	合并报表	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	198,555.18	3.22%	212,113.63	3.50%	493,489.70	8.62%	182,793.09	3.88%
应收票据	5,279.41	0.09%	4,585.91	0.08%		0.00%		0.00%
应收账款	21,017.44	0.34%	24,547.82	0.40%	34,265.29	0.60%	3,201.47	0.07%
预付款项	2,341.55	0.04%	1,125.93	0.02%	15,158.60	0.26%	1,473.03	0.03%
其他应收款	207,315.25	3.36%	155,879.42	2.57%	163,750.83	2.86%	94,421.29	2.01%
买入返售金融资产		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
存货	4,939,312.27	80.08%	4,944,751.69	81.55%	4,406,514.58	76.95%	4,160,044.68	88.40%
其他流动资产	100,000.00	1.62%	105,511.59	1.74%	6,802.86	0.12%	4,889.13	0.10%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,473,821.11</b>	<b>88.75%</b>	<b>5,448,515.99</b>	<b>89.86%</b>	<b>5,119,981.87</b>	<b>89.41%</b>	<b>4,446,822.69</b>	<b>94.50%</b>
<b>非流动资产:</b>		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
其他债权投资	1,996.29	0.03%	2,068.31	0.03%		0.00%		0.00%
可供出售金融资产		0.00%		0.00%	25584.33	0.45%	27142.2	0.58%
其他权益工具投资	10,000.00	0.16%	10,000.00	0.16%		0.00%		0.00%
长期股权投资	24,262.37	0.39%	24,504.26	0.40%	21,058.36	0.37%	2,352.18	0.05%
投资性房地产	407,858.08	6.61%	407,858.08	6.73%	404,656.06	7.07%	69,684.63	1.48%
固定资产(合计)	147,650.37	2.39%	72,733.60	1.20%	74,988.11	1.31%	77,907.16	1.66%
在建工程(合计)	5,917.09	0.10%	5,916.79	0.10%	5,909.68	0.10%	5,827.77	0.12%
无形资产	55,719.16	0.90%	56,480.79	0.93%	59,531.72	1.04%	58,563.17	1.24%
长期待摊费用	5.55	0.00%	3.13	0.00%	8.93	0.00%	956.73	0.02%
递延所得税资产	309.56	0.01%	309.56	0.01%	215.58	0.00%	233.00	0.00%
其他非流动资产	40,464.34	0.66%	35,256.91	0.58%	14,182.95	0.25%	16,200.90	0.34%
<b>非流动资产合计</b>	<b>694,182.81</b>	<b>11.25%</b>	<b>615,131.43</b>	<b>10.14%</b>	<b>606,135.72</b>	<b>10.59%</b>	<b>258,867.75</b>	<b>5.50%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,168,003.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,063,647.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,726,117.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,705,690.44</b>	<b>100.00%</b>
<b>流动负债:</b>								
短期借款	146,765.35	4.16%	103,925.35	3.02%	86,995.00	2.69%	69,500.00	2.66%
应付票据	27,846.57	0.79%	25,166.68	0.73%	28,092.80	0.87%	23,911.00	0.91%
应付账款	6,647.64	0.19%	7,209.90	0.21%	6,575.31	0.20%	4,187.39	0.16%
预收款项	2.76	0.00%	2.76	0.00%	150,117.46	4.64%	176,135.76	6.73%
合同负债	258,906.05	7.33%	271,444.14	7.90%		0.00%		0.00%
应付职工薪酬	136.27	0.00%	138.25	0.00%	50.12	0.00%	6.59	0.00%

应交税费	52,768.64	1.49%	57,004.29	1.66%	57,602.61	1.78%	46,532.20	1.78%
其他应付款	90,428.53	2.56%	120,234.36	3.50%	157,497.40	4.87%	184,358.70	7.04%
一年内到期的非流动负债	716,715.17	20.30%	814,965.93	23.70%	598,987.77	18.51%	513,769.08	19.63%
其他流动负债	251,318.50	7.12%	292,224.92	8.50%	264,000.00	8.16%	87,390.00	3.34%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,551,535.47</b>	<b>43.94%</b>	<b>1,692,316.58</b>	<b>49.22%</b>	<b>1,349,918.47</b>	<b>41.71%</b>	<b>1,105,790.71</b>	<b>42.25%</b>
<b>非流动负债：</b>		<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
长期借款	457,493.31	12.96%	478,412.31	13.91%	594,914.64	18.38%	620,011.21	23.69%
应付债券	828,989.46	23.48%	694,295.48	20.19%	867,775.76	26.81%	721,931.39	27.58%
长期应付款	635,083.08	17.99%	515,159.87	14.98%	366,942.31	11.34%	169,574.74	6.48%
递延所得税负债	57,974.67	1.64%	57,974.67	1.69%	57,189.90	1.77%		0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,979,540.52</b>	<b>56.06%</b>	<b>1,745,842.33</b>	<b>50.78%</b>	<b>1,886,822.62</b>	<b>58.29%</b>	<b>1,511,517.34</b>	<b>57.75%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,531,075.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,438,158.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,236,741.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,617,308.05</b>	<b>100.00%</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>								
实收资本(或股本)	100,000.00		100,000.00		78,000.00		78,000.00	
其它权益工具	49,960.00		49,960.00					
资本公积金	1,855,717.80		1,855,937.50		1,837,697.58		1,700,212.96	
其它综合收益	208,796.90		208,796.90		208,796.90			
盈余公积金	35,436.33		35,436.33		31,258.23		26,714.39	
未分配利润	378,783.42		367,114.51		325,415.52		282,071.63	
归属于母公司所有者权益合计	2,628,694.45		2,617,245.23		2,481,168.23		2,086,998.98	
少数股东权益	8,233.49		8,243.29		8,208.28		1,383.40	
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,636,927.94</b>		<b>2,625,488.52</b>		<b>2,489,376.51</b>		<b>2,088,382.38</b>	
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,168,003.93</b>		<b>6,063,647.42</b>		<b>5,726,117.59</b>		<b>4,705,690.44</b>	

合并利润表（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>营业总收入</b>	<b>39,931.42</b>	<b>229,876.00</b>	<b>192,974.45</b>	<b>162,643.35</b>
营业收入	39,931.42	229,876.00	192,974.45	162,643.35
<b>营业总成本</b>	<b>26,365.77</b>	<b>183,169.49</b>	<b>151,794.21</b>	<b>135,932.42</b>
营业成本	20,771.54	159,447.26	127,531.24	118,811.57
税金及附加	462.47	5,105.11	3,809.07	4,453.65
销售费用	22.08	189.94	192.17	268.42
管理费用	3,376.92	12,306.10	11,185.46	7,597.71
财务费用	1,732.76	6,121.08	9,076.26	4,801.07
加：    其他收益	0.17	4,020.63	7,416.55	17,502.90
投资净收益	187.50	1,712.33	918.23	743.04
公允价值变动净收益		3,202.01	4,083.17	
资产减值损失		48.06	67.48	-60.94
信用减值损失		-414.48		
资产处置收益		2.60	-680.53	
<b>营业利润</b>	<b>13,753.32</b>	<b>55,277.66</b>	<b>52,985.14</b>	<b>44,895.92</b>

加：营业外收入	2.75	467.23	71.12	608.32
减：营业外支出	89.14	234.30	444.55	244.36
<b>利润总额</b>	<b>13,666.93</b>	<b>55,510.59</b>	<b>52,611.71</b>	<b>45,259.88</b>
减：所得税	2,002.04	9,040.25	7,782.02	5,986.80
<b>净利润</b>	<b>11,664.89</b>	<b>46,470.34</b>	<b>44,829.69</b>	<b>39,273.09</b>
减：少数股东损益	-4.02	593.25	62.26	4.36
归属于母公司所有者的净利润	11,668.91	45,877.09	44,767.43	39,268.73
加：其他综合收益			132,104.31	
<b>综合收益总额</b>	<b>11,664.89</b>	<b>46,470.34</b>	<b>176,934.00</b>	<b>39,273.09</b>

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	43,964.74	218,980.46	165,623.97	224,844.66
收到其他与经营活动有关的现金	44,151.37	17,436.31	24,507.79	73,393.50
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>88,116.11</b>	<b>236,416.78</b>	<b>190,131.76</b>	<b>298,238.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	54,180.18	116,678.61	135,984.81	161,403.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,521.93	5,319.04	4,956.20	5,040.33
支付的各项税费	2,205.56	9,365.75	8,174.11	13,761.19
支付其他与经营活动有关的现金	12,604.58	59,815.42	13,750.61	44,191.04
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>70,512.25</b>	<b>191,178.83</b>	<b>162,865.73</b>	<b>224,396.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,603.86</b>	<b>45,237.95</b>	<b>27,266.03</b>	<b>73,842.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	362.67	1,372.23	2,160.00	
取得投资收益收到的现金	190.63	589.02	373.83	741.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28.72	63.93	
收到其他与投资活动有关的现金			5.82	2,414.30
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>553.30</b>	<b>1,989.97</b>	<b>2,603.57</b>	<b>3,155.73</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,290.34	289,723.68	213,206.46	417,537.92
投资支付的现金	113.48	2,019.60	852.80	161.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	62.67			
支付其他与投资活动有关的现金		617.20		14,821.20
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>12,466.49</b>	<b>292,360.48</b>	<b>214,059.26</b>	<b>432,520.12</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,913.19</b>	<b>-290,370.51</b>	<b>-211,455.69</b>	<b>-429,364.40</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		94,877.52	137,995.40	110,700.49
取得借款收到的现金	252,931.98	784,143.89	885,155.43	1,003,634.92
收到其他与筹资活动有关的现金	95,722.63	369,038.94	308,532.24	137,410.62
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>348,654.61</b>	<b>1,248,060.36</b>	<b>1,331,683.07</b>	<b>1,251,746.03</b>
偿还债务支付的现金	195,140.00	991,922.85	494,658.09	594,864.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,961.33	57,965.74	118,520.02	89,562.32

支付其他与筹资活动有关的现金	167,055.81	256,261.87	240,118.70	105,202.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>391,157.14</b>	<b>1,306,150.46</b>	<b>853,296.81</b>	<b>789,629.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-42,502.53</b>	<b>-58,090.10</b>	<b>478,386.27</b>	<b>462,116.94</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-36,811.86</b>	<b>-303,222.66</b>	<b>294,196.61</b>	<b>106,594.61</b>
期初现金及现金等价物余额	156,267.04	459,489.70	165,293.09	58,698.49
期末现金及现金等价物余额	119,455.18	156,267.04	459,489.70	165,293.09

### 3.2 主要资产科目

2019-2021 年及 2022 年 3 月末,CSKT 总资产分别为 470.57 亿元、572.61 亿元、606.36 亿元和 616.8 亿元,2019-2021 年年均复合增长 13.52%,公司资产始终保持增长趋势。从资产结构来看,公司资产以流动资产为主,2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末,公司流动资产占总资产比例分别为 94.50%、89.41%、89.86%和 88.75%,占比较高,说明公司资产流动性较好,符合公司行业性质及业务模式。

2019-2021 年,公司流动资产年均复合增长 10.69%,主要来自于货币资金、应收账款、其他应收款和存货的增长。截至 2021 年末,公司流动资产 544.84 亿元,较上年末同比增长 6.42%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

2019-2021 年末,公司非流动资产年均复合增长 54.15%,主要来自于投资性房地产增长。截至 2021 年末,公司非流动资产 61.51 亿元,较上年末同比增长 1.48%,公司非流动资产主要由投资性房地产和固定资产构成。

具体科目分析如下:

#### (1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,公司货币资金余额分别为 18.28 亿元、49.35 亿元、21.21 亿元和 19.86 亿元,在总资产的占比为 3.88%、8.62%、3.5%和 3.22%,最近三年及一期公司货币资金的主要构成情况如下:

公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末货币资金情况(单位:万元)

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	12.76	0.01	10.25	0.00	11.76	0.01	14.64	0.01
银行存款	119,442.43	60.16	157,003.39	74.02	473,477.95	95.94	182,778.45	99.99
其他货币资金	79,100.00	39.84	55,100.00	25.98	20,000.00	4.05	-	-
<b>合计</b>	<b>198,555.18</b>	<b>100.00</b>	<b>212,113.63</b>	<b>100.00</b>	<b>493,489.70</b>	<b>100.00</b>	<b>182,793.09</b>	<b>100.00</b>

为了维持日常经营活动,公司保持适当规模的货币资金,主要包括现金和银行存款等。2020年末,公司货币资金较2019年末增长了169.97%,主要是公司投资活动现金流出大幅减少所致;2021年末,公司货币资金较2020年末减少28.14亿元,主要是经营活动和投资活动现金流出增加所致。

截至2021年末,公司货币资金中使用受到限制的资金合计5.58亿元,占货币资金金额比例为26.33%,主要系超过三个月的定期存单。公司2020年末和2021年末受限资金明细如下表:

公司2020及2021年末受限制资金明细(单位:万元)

项目	2021年末	2020年末
承兑汇票保证金	0.00	7,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	0.00	4,000.00
其他受限资金	55,846.60	23,000.00
<b>合计</b>	<b>55,846.60</b>	<b>34,000.00</b>

注:其他受限资金主要系超过三个月的定期存单

## (2) 其它应收款

2019-2021年及2022年3月末,公司其他应收款分别为9.44亿元、16.38亿元、15.59亿元和20.73亿元,呈现波动趋势,在总资产中的占比分别为2.01%、2.86%、2.57%和3.36%。截至2021年末,公司前五名其他应收款客户情况如下:

截至2021年末公司前五名其他应收款客户情况(单位:万元)

客户名称	余额	年限	款项性质	是否存在经营业务背景	占其他应收款比例	是否为关联方
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	86,605.78	1年以内	往来款	是	55.56	否
重庆飞华环保科技有限公司	25,000.00	1年以内	往来款	是	16.04	否
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	8,345.86	1年以内	代付款	是	5.35	否
重庆长寿东方物业有限责任公司	5,620.00	1年以内、1-2年	借款	是	3.61	否
重庆市晏家工业园区建设发展有限公司	4,744.03	3年以上	保证金	是	3.04	否
<b>合计</b>	<b>130,315.67</b>				<b>83.60</b>	

公司其他应收款主要为应收当地其他国有企业事业单位的往来款款项(最大欠款方为重庆市长寿区丰碑建设有限公司由重庆市长寿区国有资产监督管理委员会 100%持股)。

账龄分布来看,截至 2021 年末,公司其他应收款账龄在 1 年以内(含 1 年)的为 14.75 亿元,1-2 年(含 2 年)的为 0.22 亿元,2-3 年(含 3 年)的为 0.38 亿元,3 年以上的为 0.29 亿元。账龄集中在 1 年以内(含 1 年)的占比为 94.61%,账龄集中分布在 1 年以内,回收风险较低。

截至 2021 年末公司按账龄分布的其他应收账款(单位:元)

账龄	2021 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	1,474,694,474.02
1-2 年(含 2 年)	21,931,582.34
2-3 年(含 3 年)	37,732,298.92
3 年以上	28,663,999.20
小计	1,563,022,354.48
减:坏账准备	4,228,110.77
<b>合计</b>	<b>1,558,794,243.71</b>

### (3) 存货

2019-2021 年及 2022 年 3 月末,公司存货余额分别为 416.04 亿元、440.65 亿元、494.48 亿元和 493.93 亿元,占总资产的比重分别为 88.4%、76.95%、81.55%和 80.08%,公司存货以开发成本、开发产品为主等,其中开发成本中主要是尚未回款的代建项目、整治土地支出、尚未出售的安置房及安置房补差款等,开发产品主要是土地及部分自建尚未出售的房屋。2020 年末公司存货较 2019 年末增长 24.65 亿元,2021 年末公司存货较 2020 年末

增长 53.82 亿元，近几年公司存货不断增加主要系公司作为长寿区重要的城市基础设施建设经营主体，其开发整治土地面积及相关基础设施建设项目不断增加。截至 2021 年末，公司存货中基础设施及保障房项目开发成本为 428.86 亿元；开发产品中土地使用权为 54.59 亿元，面积 219.95 万平方米；开发产品中的房产 11.03 亿元，为公司自建尚未出租的房产。

公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末存货明细（单位：万元）

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	4,283,162.04	86.72	4,288,601.46	86.73	3,748,434.48	85.07	3,498,408.67	84.10
开发产品	656,150.23	13.28	656,150.23	13.27	656,150.23	14.89	661,617.52	15.90
工程施工	0.00	0.00	0.00	0.00	1,929.87	0.04	18.50	0.00
<b>合计</b>	<b>4,939,312.27</b>	<b>100.00</b>	<b>4,944,751.69</b>	<b>100.00</b>	<b>4,406,514.58</b>	<b>100.00</b>	<b>4,160,044.68</b>	<b>100.00</b>

#### （4）其他流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他流动资产分别为 0.49 亿元、0.68 亿元、10.55 亿元和 10 亿元，占总资产的比重分别为 0.1%、0.12%、1.74%和 1.62%。2021 年末，公司其他流动资产大幅增长至 10.55 亿元，主要系天津信托·2021 重庆 CSKF 投资（集团）有限公司单一财产权信托 10.00 亿元（主要系公司对 CSJKT 应收账款 10.00 亿元，该债权委托天津信托成立了单一财产权信托，并对信托财产进行管理，截至本报告期 2022 年 7 月末该信托计划已经结束）和待抵扣进项税 0.55 亿元。

#### （5）固定资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司固定资产分别为 7.79 亿元、7.5 亿元、7.27 亿元和 14.77 亿元，占总资产的比重分别为 1.66%、1.31%、1.2%和 2.39%。固定资产主要是房屋及建筑物、运输设备和办公设备等。

#### （6）投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司投资性房地产分别为 6.97 亿元、40.47 亿元、40.79 亿元和 40.79 亿元，占总资产的比重分别为 1.48%、7.07%、6.73%和 6.61%。自 2020 年以来，公司投资性房地产维持稳定，主要系按照评估值入账的部分房产，均已办理产权证书。

### 3.3 主要负债科目

2019-2021年及2022年3月末，公司总负债分别为261.73亿元、323.67亿元、343.82亿元和353.11亿元，2019-2021年公司年均复合增长14.61%。总体来看，公司负债规模与资产总额的变动趋势基本一致，逐年增加的主要原因是近年来公司持续通过银行贷款、发行债券等方式筹集资金满足业务经营需要。从负债结构来看，公司非流动负债占同期负债总额的比例分别为57.75%、58.29%、50.78%和56.06%，总体来看，公司负债结构呈现出非流动负债占比较高的特点。公司流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他流动负债和合同负债构成，公司非流动负债仍由应付债券、长期借款和长期应付款构成。

公司负债科目分析如下：

(1) 预收款项与合同负债

2019-2021年及2022年3月末，公司预收款项与合同负债的余额分别为17.61亿元、15.01亿元、27.14亿元和25.89亿元，占总负债的比重分别为6.73%、4.64%、7.9%和7.33%，主要是由于项目合作收取的未结算的工程款项。

(2) 其他应付款

2019-2021年及2022年3月末，公司其他应付款分别为18.44亿元、15.75亿元、12.02亿元和9.04亿元，占总负债的比重分别为7.04%、4.87%、3.5%和2.56%，公司其他应付款主要为与长寿区其他国有企业和政府部门的往来款。截至2021年末，公司其他应付款主要包括往来款（6.56亿元）、保证金和押金（2.42亿元）、暂收款和暂借款（2.95亿元）等。

公司其他应付款（不含应付利息、应付股利）明细表（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末
往来款	59,822.17	65,616.21	72,319.83
应付工程款	305.89	0.00	4.48
保证金、押金	13,291.73	24,212.07	29,503.50
暂收款、暂借款	16,000.00	29,511.64	26,156.31
代收代扣款项	187.11	285.28	260.79
水电气费	0.00	1.78	1.78
其他	821.63	607.38	383.80
<b>合计</b>	<b>90,428.53</b>	<b>120,234.36</b>	<b>128,630.50</b>

(3) 一年内到期的非流动负债



2019年-2021年及2022年3月末，公司一年内到期的非流动负债分别为51.37亿元、59.9亿元、81.5亿元和71.67亿元，占总负债的比重分别为19.63%、18.51%、23.7%和20.3%。2020年末公司一年内到期的非流动负债较2019年末增加8.52亿元，增幅16.59%，主要系一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券增加所致；2021年末较2020年末增加21.6亿元，增幅36.06%，主要系一年内到期的长期应付款及一年内到期的应付债券增加所致。

公司一年内到期的非流动负债构成情况（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末
一年内到期的长期借款	215,589.00	314,412.00	319,733.00
一年内到期的应付债券	239,834.50	239,834.50	149,851.77
一年内到期的长期应付款	233,502.15	232,632.23	129,403.00
一年内到期的其他长期负债	27,789.52	28,087.20	
<b>合计</b>	<b>716,715.17</b>	<b>814,965.93</b>	<b>598,987.77</b>

#### （4）长期借款

2019年-2021年及2022年3月末，公司长期借款分别为62亿元、59.49亿元、47.84亿元和45.75亿元，占总负债的比重分别为23.69%、18.38%、13.91%和12.96%。2021年末公司长期借款较2020年末减少11.65亿元，降幅19.58%，主要是公司当年偿还了部分保证借款和抵押借款所致。截至2021年公司长期借款中主要为：保证借款33.79亿元（主要为民生银行重庆加州支行10亿元、工行长寿支行6.3亿元、农行长寿支行3.5亿元），信用借款3.71亿元，质押借款7.62亿元（主要为交通银行5.6亿元、农发行2.01亿元），抵押借款为2.72亿元（全部为交通银行）。

#### （5）应付债券

2019年-2021年及2022年3月末，公司应付债券余额分别为72.19亿元、86.78亿元、69.43亿元和82.9亿元，占总负债的比重分别为27.58%、26.81%、20.19%和23.48%。2021年末公司应付债券较2020年末减少17.35亿元，降幅19.99%，主要系公司2021年部分债券到期兑付本息所致，同期公司新发行“21渝长寿停车场债/21渝长寿”、“21长寿G1”以及子公司商贸物流发行的“商贸物流2021年非公开发行公司债券（第一期）”。

截至2022年3月末公司应付债券明细（单位：万元）

证券名称	规模	发行日期	期限	账面价值
19 长开 02	140,000.00	2019/5/22	5 年	139,675.25
19 长开 06	95,400.00	2019/11/12	5 年	95,132.96
20 长开 01	75,600.00	2020/3/2	5 年	76,542.50
20 长寿 G2	200,000.00	2020/9/22	5 年	199,562.48
21 渝长寿停车场债	60,000.00	2021/6/3	7 年	59,416.43
21 长寿 G1	100,000.00	2021/4/22	5 年	99,875.26
20 长寿商	24,000.00	2021/5/14	5 年	25,184.59
22 长开 04	50,600.0000	2022/3/30	5 年	50,600.0000
22 长开 03	50,000.0000	2022/1/28	3 年	50,000.0000
22 长开 01	33,000.0000	2022/1/5	5 年	33,000.0000
<b>合计</b>	<b>828,600.00</b>			<b>828,989.46</b>

### 3.4 主要财务指标分析与评价

#### 3.4.1 偿债能力分析

偿债指标	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动比率	3.53	3.22	3.79	4.02
速动比率	0.34	0.30	0.53	0.26
资产负债率	57.25%	56.70%	56.53%	55.62%
EBITDA 利息倍数	-	0.53	0.62	0.54
总债务/EBITDA	-	42.43	42.4	39.52

从短期偿债能力指标来看，2021 年底，公司流动比率和速动比率分别为 3.22 和 0.3，公司流动比率较高，但速动比率较低，主要系土地整治和项目建设业务形成了大量的存货。

从长期偿债能力看，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产负债率分别为 55.62%、56.53%、56.70%和 57.25%，公司资产负债率保持稳定；2021 年末，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.53，总债务/EBITDA 为 42.43，表现一般，考虑公司作为长寿区最重要的基础设施建设主体，业务仍具有很强的区域专营性，仍能得到一定的外部支持，公司整体偿债能力尚可。

#### 3.4.2 盈利能力分析（单位：亿元）

盈利指标	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业收入	3.99	22.99	19.30	16.26
营业利润率	46.82%	28.42%	31.94%	24.21%
期间费用/营业收入	12.85%	8.10%	10.60%	7.79%
利润总额	1.37	5.55	5.26	4.53
财政补贴		0.4	0.74	1.75
财政补贴/利润总额		7.21%	14.07%	38.67%
总资产收益率		0.79%	0.86%	0.90%

净资产收益率		1.82%	1.96%	1.90%
--------	--	-------	-------	-------

2019-2021年，公司主营业务收入分别为16.26亿元、19.3亿元和22.99亿元，公司主营业务收入包括土地整治及出让收入、工程收入、房地产开发收入以及建筑材料销售业务。近年来，公司营业收入呈增长趋势。

盈利指标方面，2021年末，公司期间费用占营业收入的比重为8.1%，财政补贴占利润总额的比重为7.21%，公司期间费用占营业收入的比重有所下降；2021年末公司营业利润率为28.42%，总资产收益率和净资产收益率分别为0.79%和1.82%，公司总资产收益率和净资产收益率均较低，主要由于公司总资产规模较大。

### 3.4.3 现金流量分析

经营活动方面，2019-2021年度，公司实现经营活动现金流量净额分别为7.38亿元、2.73亿元和4.52亿元，公司经营活动产生的现金流量净额呈持续净流入状态，主要系公司承建的土地整治开发项目和配套安置房、基础设施建设项目建设与工程款项拨付节奏加快，以及与长寿区有关政府单位往来情况综合影响。其中公司经营活动现金流入29.82亿元、19.01亿元和23.64亿元；同期公司发生经营活动现金流出22.44亿元、16.29亿元和19.12亿元，受承建的土地整治开发、城市基础设施代建数量、投资节奏、建设周期等因素综合影响，以及资金往来带动，经营活动现金流出呈现出波动趋势。

投资活动方面，2019-2021年度，公司实现投资活动现金流量净额分别为-42.94亿元、-21.15亿元和-29.04亿元，公司投资活动现金流入规模较小，主要为公司收回借款等形成的现金流入；投资活动现金流出主要为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金所形成的现金流出。

筹资活动方面，2019-2021年度，公司筹资活动现金流入分别为125.17亿元、133.17亿元和124.81亿元，主要系银行借款、发行债券、股东注资等形成的现金流入；2019-2021年，公司筹资活动现金流出分别为78.97亿元、85.33亿元、130.62亿元。同期公司筹资活动现金流净额分别为46.21亿元、47.84亿元和-5.81亿元，2021年公司筹资性净现金流呈现流出状态，主要系偿还债务和利息支出较大所致。

## 四、其他重大事项

### 4.1 公司最新金融机构有息负债情况

截至2022年3月末，CSKT金融机构有息负债（不含债券）余额102.87亿元，债券

融资 178.48 亿元，合计 281.35 亿元。从债权人结构来看，其中银行借款余额 56.81 亿元，占比 20.19%；债券融资余额 178.48 亿元，占比 63.44%；信托贷款余额 22.13 亿元，占比 7.87%；其他金融机构借款余额 23.92 亿元，占比 8.5%。公司债券融资和银行借款占比较高，具体情况如下：

机构类型	金额（亿元）	占比
银行	56.81	20.19%
信托	22.13	7.87%
其他	23.92	8.50%
<b>小计</b>	<b>102.87</b>	<b>36.56%</b>
债券	178.48	63.44%
<b>合计</b>	<b>281.35</b>	<b>100.00%</b>

根据 2022 年 3 月末的有息负债明细清单，从负债到期时间上看，公司 2022 年到期债务规模 77.74 亿元，2023 年到期债务规模 33.41 亿元，2024 年到期债务规模 60.97 亿元，分布情况如下：

到期年限	2022 年到期	2023 年到期	2024 年到期	2024 年以后到期	合计
余额（亿元）	77.74	33.41	60.97	109.24	281.35
占比	27.63%	11.87%	21.67%	38.83%	100.00%

截至 2022 年 3 月末，公司除债券融资外的有息负债余额 102.87 亿元，其中本地金融机构贷款余额 63.8 亿元，占比 62.02%，当地机构对其支持力度较大。金融机构平均贷款余额 2.57 亿元，信托机构平均贷款余额 3.16 亿元。

### 截止 2022 年 3 月末公司金融机构有息负债明细（单位：万元、%）

#### （1）银行借款

借款单位	贷款银行	放款日	到期日	利率	借款金额	借款余额
本部	农发行长寿支行	2018.1.26	2026.4.30	4.9	39,000.00	12,600.00
本部	工商银行长寿支行	2022.3.21	2023.3.21	6.5	4,000.00	4,000.00
本部	厦门银行重庆分行	2019.6.27	2022.6.26	7.13	15,000.00	11,400.00
本部	厦门银行重庆分行	2020.8.26	2022.8.25	5.9	5,000.00	3,800.00
本部	浙商银行重庆分行	2019.9.3	2022.9.3	8.95	25,000.00	12,500.00
本部	华夏银行重庆分行	2020.3.6	2023.3.5	7	10,500.00	8,500.00
本部	华夏银行重庆分行	2020.3.27	2023.3.26	7	9,500.00	9,100.00
本部	农业银行长寿支行	2020.3.26	2023.3.25	4.99	5,000.00	4,200.00
本部	农业银行长寿支行	2020.4.1	2023.3.25	4.99	5,000.00	4,200.00
本部	厦门国际银行厦门分行	2020.5.18	2022.05.15	7.5	7,500.00	5,400.00
本部	厦门国际银行厦门分行	2020.6.16	2022.6.15	7	13,500.00	9,720.00
本部	民生银行重庆分行	2020.6.12	2023.6.12	5.95	40,000.00	40,000.00

本部	交通银行长寿支行	2020.6.24	2023.6.20	6.1	20,000.00	9,000.00
本部	交通银行长寿支行	2020.11.27	2023.11.26	4.6	20,000.00	12,000.00
本部	恒丰银行两江支行	2020.6.24	2023.6.20	6.3	10,000.00	7,000.00
本部	工商银行长寿支行	2020.6.29	2023.6.28	4.75	27,000.00	16,000.00
本部	成都银行重庆分行	2021.1.27	2024.1.26	5.9	30,000.00	27,000.00
本部	交通银行	2021.5.31	2024.5.30	4.7	9,880.00	9,713.00
本部	交通银行	2021.6.9	2024.6.7	4.7	9,880.00	9,713.00
本部	交通银行	2021.6.23	2024.6.21	4.7	9,840.00	9,673.00
本部	交通银行长寿支行	2021.6.17	2024.6.9	6.13	24,000.00	23,000.00
本部	浙商银行	2021.6.28	2022.6.28	7.4	25,000.00	25,000.00
本部	光大银行重庆分行	2021.7.28	2022.7.27	6.3	14,500.00	14,500.00
本部	建行长寿分行	2022.1.06	2036.1.06	5	1,000.00	1,000.00
本部	建行长寿分行	2021.10.18	2035.10.18	5	5,000.00	5,000.00
乐渡股权投资基金	工商银行长寿支行	2018.5.29	2023.6.22	7.5	70,000.00	31,000.00
丰碑公司	华夏银行沙坪坝支行	2019.11.7	2022.6.21	6.6	9,000.00	8,800.00
乐至置业	大连银行长寿分行	2021.5.31	2022.5.31	7.3	4,955.00	4,955.00
商贸物流	厦门银行股份有限公司重庆分行	2019.9.9	2022.12.3	7.13	19,729.00	16,129.00
商贸物流	交通银行股份有限公司重庆市分行	2019.11.28	2029.11.28	5.8	40,000.00	32,000.00
商贸物流	农业银行股份有限公司长寿分行	2020.5.29	2023.5.28	5	15,000.00	14,400.00
商贸物流	农业银行股份有限公司长寿分行	2020.5.30	2023.5.29	5	15,000.00	14,400.00
商贸物流	工商银行股份有限公司长寿分行	2020.6.24	2027.12.24	4.9	40,000.00	32,000.00
商贸物流	华夏银行股份有限公司重庆分行	2020.10.15	2023.10.25	6.65	8,000.00	7,940.00
商贸物流	中信银行股份有限公司重庆分行	2021.1.6	2024.1.5	6.5	30,000.00	28,000.00
商贸物流	三峡银行股份有限公司长寿支行	2021.4.12	2024.4.12	7.5	30,000.00	29,500.00
商贸物流	光大银行渝北支行	2021.8.27	2022.8.27	6.5	9,500.00	9,500.00
商贸物流	富滇银行重庆分行	2022.12.3	2022.12.1	3.8	6,665.00	6,665.00
商贸物流	汉口银行	2022.1.19	2023.1.29	8.7	5,000.00	5,000.00
商贸物流	大连银行重庆分行	2022.2.15	2023.2.15	6.37	33,840.00	33,840.00
合计					721,789.00	568,148.00

(2) 债券融资

证券名称	起息日	到期日期	余额	票面利率(当期)%	发行期限	发行规模
22长开04	2022.3.28	2027.3.28	5.06	6.5	5	5.06
22CSKT MTN001	2022.2.07	2025.2.07	10	6.5	3	10

22 长开 03	2022. 1. 27	2025. 1. 27	5	6. 5	3	5
22 长开 01	2022. 1. 05	2027. 1. 05	3. 3	6. 8	5	3. 3
21 长寿 D3	2021. 11. 03	2022. 11. 03	3. 73	6. 2	1	3. 73
21CSKT CP001	2021. 11. 23	2022. 11. 23	10	6	1	10
21CSKT PPN002	2021. 12. 27	2026. 12. 27	5	6. 9	5	5
21CSKT PPN004	2021. 12. 29	2025. 12. 29	4	6. 5	4	4
21 长寿 D2	2021-7-22	2022-7-22	6. 2	6. 2	1	6. 2
21 渝长寿停车场债	2021-6-4	2028-6-4	6	6. 8	7	6
21 长寿 G1	2021-4-23	2026-4-23	10	5. 86	5	10
21CSKT PPN001	2021-4-20	2024-4-20	10	6. 9	3	10
21 长寿 D1	2021-3-15	2022-3-15	3. 8	6	1	3. 8
20CSKT PPN0001	2020-10-15	2024-10-15	6	6. 5	4	6
20 长寿 G2	2020-9-22	2025-9-22	20	5. 77	5	20
20CSKT MTN001	2020-7-24	2025-7-24	5	5. 75	5	5
20 长开 01	2020-3-2	2025-3-2	7. 56	6. 5	5	7. 56
19 长开 06	2019-11-12	2024-11-12	9. 54	7	5	9. 54
19 长开 05	2019-11-12	2022-11-12	5. 54	6. 7	3	5. 54
19 长开 03	2019-8-6	2022-8-6	9. 35	6. 4	3	9. 36
19 长开 02	2019-5-22	2024-5-22	14	6. 5	5	14
17 长开 01	2017-4-25	2022-4-25	15	6. 3	5	15
20 长寿商	2020-12-31	2025-12-30	2	7. 73	5 年	2
21 长寿商	2021-5-14	2026-5-13	2. 4	8. 05	5 年	2. 4
合计			178. 48			178. 48

### (3) 其他金融机构贷款

借款人	借款单位	放款日	到期日	利率	借款金额	借款余额
本部	重庆斜渝金融租赁股份有限公司	2019. 3. 13	2024. 3. 13	9. 05	40,000. 00	16,000. 00
本部	长安信托股份有限公司	2021. 12. 31	2024. 4. 13	9. 7	28,000. 00	28,000. 00
本部	久实租赁	2022. 2. 08	2025. 2. 08	9. 44	10,000. 00	10,000. 00
本部	渝农商金融租赁有限责任公司	2021. 2. 5	2026. 2. 5	6. 71	45,000. 00	36,000. 00
本部	交银信托	2021. 3. 31	2023. 3. 30	7. 8	20,000. 00	20,000. 00
本部	远东国际租赁	2021. 5. 13	2025. 5. 12	8. 17	15,000. 00	12,591. 00
本部	华鑫信托	2021. 7. 30	2023. 7. 30	8. 9	44,870. 00	44,870. 00
乐至置业	中国华融资产管理股份有限公司	2018. 11. 29	2022. 5. 29	10	35,000. 00	19,565. 00
乐至置业	重庆股份转让中心有限责任公司	2020. 4. 10	2022. 8. 7	9	17,766. 00	7,766. 00
乐至置业	新宏域资产管理公司	2019. 7. 20	2022. 8. 1	10	9,077. 00	7,195. 00
乐至置业	钰茹资产管理公司	2020. 4. 4	2022. 4. 17	10	445. 00	445. 00
乐至置业	华鑫国际信托有限公司	2020. 6. 12	2022. 10. 16	9. 35	39,960. 00	34,960. 00
乐至置业	西证创新投资有限公司	2020. 6. 19	2023. 6. 19	9. 18	16,625. 00	16,625. 00
恒居置业	渝农商金融租赁有限责任公司	2019. 5. 10	2022. 5. 10	8. 76	15,000. 00	1,362. 00
乐至置业	湖北金融租赁股份有限公司	2020. 9. 4	2025. 9. 15	8. 23	20,000. 00	14,000. 00
乐至置业	陕西信托有限责任公司	2020. 8. 7	2022. 12. 30	9	20,320. 00	11,530. 00
恒居置业	久实租赁公司、渝富租赁公司	2021. 1. 28	2024. 1. 28	8. 3	20,000. 00	13,700. 00

长寿公益工程建设	平安信托有限责任公司	2021.6.25	2023.5.20	9.3	22,000.00	21,995.00
长寿公益工程建设	平安信托有限责任公司	2021.11.15	2023.10.20	9.3	10,000.00	9,995.00
商贸物流	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2020.3.30	2025.3.30	7.54	20,000.00	12,888.00
商贸物流	冀银和渝锦联合租赁	2021.1.12	2025.1.5	5.85	16,000.00	12,000.00
商贸物流	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	2021.2.26	2026.2.26	6.35	10,000.00	8,000.00
商贸物流	远东国际融资租赁有限公司	2021.5.18	2025.5.17	7.73	15,000.00	12,591.66
商贸物流	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	2021.9.29	2026.9.29	6.15	14,800.00	13,515.19
商贸物流	天津信托有限责任公司	2021.12.03	2022.12.02	9.3	29,960.00	29,960.00
商贸物流	洛银金融租赁股份有限公司	2022.1.7	2027.1.7	8.45	15,000.00	15,000.00
商贸物流	光大兴陇信托有限责任公司	2022.3.18	2024.4.1	9.3	20,000.00	20,000.00
商贸物流	中交融资租赁(广州)有限公司辉华融资租赁(云南)有限公司	2022.3.31	2025.3.31	8.9	10,000.00	10,000.00
	合计				579,823.00	460,553.85

#### 4.2 公司最新存续债券情况

截至2022年7月末，公司存续债券余额160.04亿元，具体情况如下：

证券名称	证券类别	剩余期限	票面利率(当期)(%)	当前余额(亿元)	发行规模(亿元)	债项评级	主体信用评级	发行日期	到期日期
21渝长寿停车场债	一般企业债	5.8192	6.8000	6.0000	6.0000	AA+	AA+	2021-06-02	2028-06-04
22长开08	私募债	0.9644+4	5.5000	2.0000	2.0000		AA+	2022-07-28	2027-07-29
22长开07	私募债	1.8712+3	6.5000	4.1000	4.1000		AA+	2022-06-22	2027-06-24
22长开06	私募债	0.7671+4	5.4000	6.6000	6.6000		AA+	2022-05-17	2027-05-18
22长开05	私募债	2.6877+2	6.8000	8.7600	8.7600		AA+	2022-04-15	2027-04-18
22长开04	一般公司债	2.6356+2	6.5000	5.0600	5.0600		AA+	2022-03-28	2027-03-30
22长开01	私募债	1.4027+3	6.8000	3.3000	3.3000		AA+	2022-01-05	2027-01-05
21CSKTPPN002	定向工具	2.3836+2	6.9000	5.0000	5.0000		AA+	2021-12-27	2026-12-28
21长寿G1	一般公司债	0.6986+3	6.3000	10.0000	10.0000	AA+	AA+	2021-04-21	2026-04-23
21CSKTPPN004	定向工具	1.3863+2	6.5000	4.0000	4.0000		AA+	2021-12-29	2025-12-30
20长寿G2	一般公司债	0.1151+3	5.7700	20.0000	20.0000	AA+	AA+	2020-09-18	2025-09-22

20CSKTMTN001	一般中期票据	0.9507+2	5.7500	5.0000	5.0000	AA+	AA+	2020-07-22	2025-07-24
20长开01	私募债	1.5589+1	6.8000	7.5543	7.5600		AA+	2020-02-27	2025-03-02
22CSKTMTN001	一般中期票据	1.4986+1	6.5000	10.0000	10.0000		AA+	2022-02-07	2025-02-09
22长开03	私募债	2.4685	6.5000	5.0000	5.0000	AAA	AA+	2022-01-27	2025-01-28
19长开06	私募债	0.2603+2	7.0000	9.5400	9.5400	AA+	AA+	2019-11-08	2024-11-12
20CSKTPPN001	定向工具	0.1836+2	6.5000	6.0000	6.0000		AA+	2020-10-14	2024-10-15
19长开02	私募债	1.7808	6.7000	7.4000	14.0000		AA+	2019-05-20	2024-05-22
21CSKTPPN001	定向工具	1.6932	6.9000	10.0000	10.0000		AA+	2021-04-19	2024-04-20
22CSKTSCP001	超短期融资债券	0.5425	4.4500	9.2000	9.2000		AA+	2022-05-30	2023-02-25
21CSKTCPO01	一般短期融资券	0.2904	6.0000	10.0000	10.0000	A-1	AA+	2021-11-23	2022-11-25
19长开05	私募债	0.2548	6.7000	1.8000	5.5400	AA+	AA+	2019-11-08	2022-11-12
21长寿D3	私募债	0.2356	6.2000	3.7300	3.7300		AA+	2021-11-03	2022-11-05

资料来源于 wind

### 4.3 公司对外担保情况

根据企业提供的对外担保明细，截止 2022 年 5 月 31 日，公司对外担保余额 116.5 亿元，不涉及对民营企业的担保。

截至 2022 年 5 月 31 日公司对外担保明细（单位：万元）

序号	被担保单位	融资金额	担保或抵押	上帐日期	期限	到期日期	融资余额
1	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	75,000.00	担保	2016.6.29	8	2026.12.1	64,000.00
2	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	15,000.00	担保	2020.6.13	5	2026.6.13	12,500.00
3	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	100,000.00	担保	2016.8.30	8	2024.8.29	88,600.00
4	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	43,000.00	担保	2016.12.26	17	2033.6.30	32,250.00
5	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	78,000.00	担保	2017.5.17	9	2026.5.15	73,050.00
6	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	11,496.10	担保	2018.11.12	4	2022.11.12	1,321.06
7	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	12,000.00	担保	2019.2.22	5	2024.2.22	2,597.18
8	重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司	50,000.00	担保	2019.6.21	2	2021.9.27	15,000.00



9	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	80,000.00	担保	2019.8.9	5	2024.8.9	50,000.00
10	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	15,000.00	担保	2019.8.30	3	2022.8.30	2,500.00
11	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	50,000.00	担保	2019.12.20		2024.12.20	26,827.11
12	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	40,000.00	担保	2019.11.8	8	2026.5.11	36,700.00
13	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	28,710.00	担保	2020.3.2	8	2028.3.2	28,700.00
14	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	10,000.00	担保	2020.5.19	5	2025.11.25	9,980.00
15	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	20,000.00	担保	2020.3.20	3	2023.3.20	18,000.00
16	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	25,000.00	担保	2020.5.28	5	2025.5.28	17,500.00
17	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	20,000.00	担保	2020.9.25	3	2023.9.25	17,000.00
18	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	78,400.00	担保	2021.2.10	6	2027.11.18	71,472.00
19	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	20,000.00	担保	2021.2.5	2	2023.2.4	15,000.00
20	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	50,000.00	担保	2021.1.29	2	2023.11.22	45,500.00
21	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	33,160.00	担保	2021.6.4	2	2023.6.4	7,840.00
22	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	40,000.00	担保	2020.11.13	2	2022.11.12	28,830.00
23	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	20,000.00	担保	2021-6-18	3	2024.6.18	20,000.00
24	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	10,000.00	担保	2021.9.30	1	2023.9.30	9,860.00
25	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	18,000.00	担保	2022.3.17	3	2025.3.17	18,000.00
26	重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司	13,200.00	担保	2022.3.17	3		13,200.00
27	重庆长寿发展集团有限公司	20,000.00	担保	2022.3.24	1	2023.3.24	19,980.00
		975,966.10					746,207.35
28	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	30,000.00	担保	2015.10.13	12	2027.9.21	8,086.00
29	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	30,000.00	担保	2016.12.23	8	2024.12.21	18,000.00
30	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	89,000.00	担保	2017.6.1	17	2033.3.30	61,750.00
31	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	27,000.00	担保	2020.6.30	7	2026.11.1	8,614.80
32	重庆盈地实业有限公司	10,000.00	担保	2019.2.1	5	2024.1.10	2,460.00
33	重庆盈地实业有限公司	10,000.00	担保	2019.4.28	5	2024.4.10	4,000.00
34	重庆盈地实业有限公司	20,000.00	担保	2019.5.17	5	2024.5.17	8,950.66
35	重庆盈地实业有限公司	10,000.00	担保	2019.8.30	5	2024.8.29	6,000.00
36	重庆盈地实业有限公司	20,000.00	担保	2019.8.30	5	2024.8.29	10,000.00
37	重庆盈地实业有限公司	30,000.00	担保	2020.6.30	2	2022.6.29	24,000.00
38	重庆盈地实业有限公司	40,000.00	担保	2021.1.8	3	2024.1.8	39,000.00
39	重庆盈地实业有限公司	18,000.00	担保	2021.4.26	5	2026.4.15	14,400.00
40	重庆盈地实业有限公司	15,000.00	担保	2021.6.18	1	2022.6.18	15,000.00
41	重庆盈地实业有限公司	18,000.00	担保	2021.6.25	3	2024.6.18	17,500.00
42	重庆盈地实业有限公司	20,000.00	担保	2022.6.14	2	2024.6.13	20,000.00
43	重庆盈地实业有限公司	30,000.00	担保	2022.1.29	1.5		24,970.00
44	重庆长寿林业投资有限公司	10,000.00	担保	2020.12.28	1	2022.12.29	9,995.00
45	重庆长寿林业投资有限公司	10,000.00	担保	2022.4.20	1	2023.4.29	10,000.00
46	重庆璞珞实业有限公司	3,000.00	担保	2022.3.24	1	2023.3.24	3,000.00
		440,000.00					305,726.46
47	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	10,000.00	担保	2019.5.22	4	2023.5.22	4,119.00
48	重庆市长寿区生态旅业有限公司	10,000.00	担保	2020.3.5	3	2023.3.4	9,600.00
49	重庆市长寿区生态旅业有限公司	20,000.00	担保	2021.6.11	3	2024.4.30	19,500.00

50	重庆市长寿区生态旅业有限公司	35,000.00	担保	2017.12.29	5	2022.11.28	9,825.00
		75,000.00					<b>43,044.00</b>
51	重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	34,000.00	担保	2021.1.1	8	2029.1.1	29,000.00
		34,000.00					<b>29,000.00</b>
56	乐渡基金（开投）	70,000.00	担保	2018.6.29	5	2023.6.22	41,000.00
		70,000.00					<b>41,000.00</b>
合 计		1,594,966.10					<b>1,164,977.81</b>

#### 4.4 公司外部支持情况

作为长寿区最重要的基础设施建设主体，公司在增资、资产注入和财政补贴等方面持续得到股东及相关各方的有力支持。

增资方面，报告期内，根据长寿区国资委文件，公司将资本公积 2.20 亿元转增实收资本，公司实收资本增加至 10.00 亿元。资产注入方面，2021 年，根据重庆市长寿区财政局（以下简称“区财政局”）文件，公司分三次获得注入财政资金 2.60 亿元、1.06 亿元和 0.52 亿元，合计 4.18 亿元；根据重庆市长寿区发改委文件，公司获得注入财政资金 0.31 亿元；根据长寿区国资委《关于同意资产划转的通知》，公司取得位于长寿区望江支路评估价值为 0.02 亿元的三处房产；根据长寿区国资委文件，公司无偿取得重庆宏昌融资担保有限公司 28.96% 股权，增加资本公积 0.09 亿元；根据联营单位重庆正业投资有限公司权益变动，增加资本公积 0.02 亿元等。财政补贴方面，2021 年，公司获得财政补贴收入 0.40 亿元。

### 五、诚信情况排查

#### 5.1 征信记录情况

根据征信报告，截至 2022 年 7 月 6 日，CSKT 未结清中长期借款 39 笔，借款余额 35.81 亿元，未结清短期借款 4 笔，借款余额 6.14 亿元，银行承兑汇票 29 笔，余额 0.71 亿元，全部为正常类；公司已结清信贷全部为正常类。

#### 5.2 诉讼及重大处罚情况

经查询全国法院被执行人信息查询网系统，截至 2022 年 7 月，无失信被执行记录。

**被执行人信息查询**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:  ×

验证码:   验证码正确! 查询

---

**查询结果**

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 重庆长寿开发投资（集团）有限公司 相关的结果。

## 第四部分 连带保证人分析-重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司

重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司成立于 2002 年 11 月 18 日，注册资本为人民币人民币 3,549,957,800.00 元整，重庆长寿投资发展集团有限公司（以下简称“长寿发展”）持有公司 100% 股权，公司实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会（以下简称“长寿国资委”）。

### 一、公司基本情况

#### 1.1 基本情况

1、公司名称：重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司

社会统一信用代码：510191500115745311268R

注册地址：重庆市长寿区晏家街道办事处齐心大道 F 幢

法定代表人：杨福仁

注册资本：人民币 3,549,957,800.00 元整

实收资本：人民币 3,549,957,800.00 元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

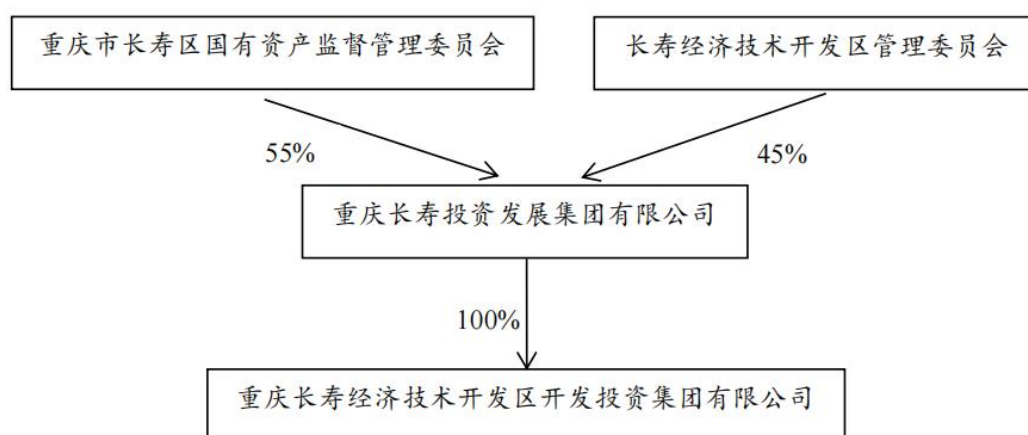
经营范围：许可项目：承担园区现代产业体系构建和项目服务等投资、开发、建设、管理及资本运作；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：CSJJ 技术开发区土地成

片开发和综合整治；市政基础设施的建设服务；房屋租赁；停车场服务和物业管理；货物仓储(不含危险品仓储)；货物配送(不含快递业务)；承担园区管理，为园区企业和机构提供服务；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、化工产品及其原料(不含危险化学品)、冶金材料、冶金炉料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、焦炭、钢材、废钢、钢渣；污水处理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

成立日期：2002年11月18日

营业期限：2002年11月18日至永久

## 1.2 公司股权结构



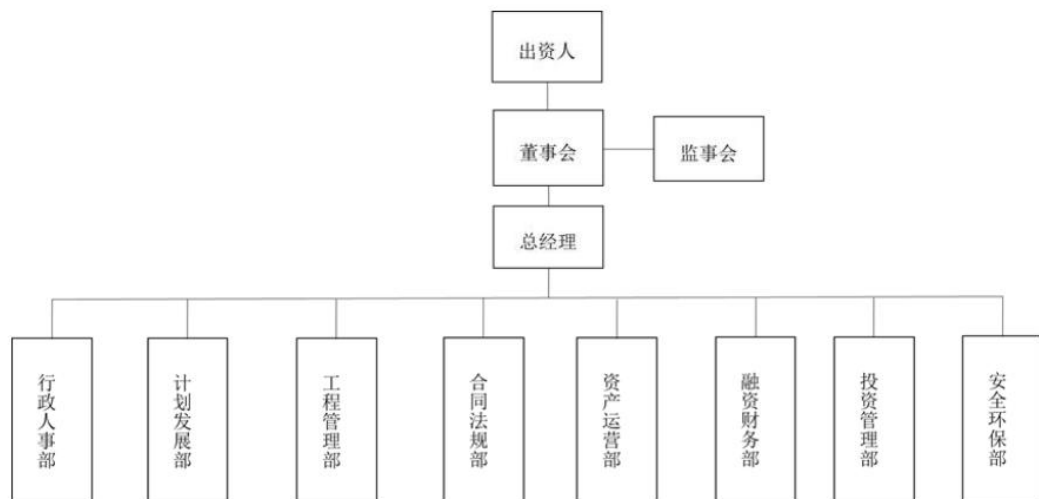
## 1.3 公司历史沿革

公司历次增资及股权变更明细如下：

序号	时间	增资额	增资后实收资本	出资方式	验资机构	文号	增资/股权变更情况	股权结构	备注
1	2002年11月	2,000.00	2,000.00	货币出资	重庆金汇会计师事务所	重汇长内验(2002)第119号	重庆市开发投资有限公司出资1,400.00万元和重庆长寿基础设施开发有限公司出资600.00万元	重庆市开发投资有限公司:70%, 重庆长寿基础设施开发有限公司:30%	公司设立
2	2003年7月	—	—	—	—	—	重庆市开发投资有限公司将其持有重庆化工园区开发建设有限责任公司70%的股权转让给重庆长寿基础设施开发有限公司和重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	重庆长寿基础设施开发有限公司:90%, 重庆市长寿生态旅游业开发有限公司:10%	第一次股权变更
3	2005年11月	7,827.92	9,827.92	货币出资	重庆金汇会计师事务所	渝金汇长验[2005]106号	重庆长寿基础设施开发有限公司和重庆市长寿生态旅游业开发有限公司出资额分别变更为8,845.13万元和982.79万元	重庆长寿基础设施开发有限公司:90%, 重庆市长寿生态旅游业开发有限公司:10%	第一次增资
4	2007年6月	15,472.08	25,300.00	货币出资	重庆金汇会计师事务所	渝金汇长验[2007]046号	重庆长寿基础设施开发有限公司和重庆市长寿生态旅游业开发有限公司出资额分别变更为22,770.00万元和2,530.00万元	重庆长寿基础设施开发有限公司:90%, 重庆市长寿生态旅游业开发有限公司:10%	第二次增资
5	2007年9月	—	—	—	—	—	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司将其持有的发行人10%股权转让给重庆长寿基础设施开发有限公司	重庆长寿基础设施开发有限公司:100%	第二次股权变更
6	2008年2月	—	—	—	—	—	重庆长寿开发投资(集团)有限公司(前身为重庆长寿基础设施开发有限公司)将其持有发行人的100%股权以25,300.00万元转让给重庆市长寿区国有资产管理办公室	重庆市长寿区国有资产管理办公室:100%	第三次股权变更
7	2010年12月	—	—	—	—	—	长寿区国有资产管理办公室将其持有的重庆化工园区开发建设有限责任公司100%股权无偿划转给经开区管委会	经开区管委会:100%	第四次股权变更
8	2012年12月	90,000.00	115,300.00	货币出资	重庆渝咨会计师事务所有限责任公司	渝咨会验字[2013]878号	经开区管委会对发行人增资90,000.00万元, 增加后的注册资本为115,300.00万元	经开区管委会:100%	第三次增资
9	2014年11月	7,695.78	122,995.78	货币出资	—	—	建信资本管理有限公司向发行人现金出资5.00亿元, 其中7,695.78万元增加为注册资本金, 发行人注册资本变更为122,995.78万元	经开区管委会:93.74%, 建信资本管理有限责任公司:6.26%	第五次股权变更
10	2015年12月	130,000.00	252,995.78	货币出资	—	—	经开区管委会向发行人现金注资130,000.00万元	经开区管委会:96.96%, 建信资本管理有限责任公司:3.04%	第四次增资
11	2019年11月	—	—	—	—	—	建信资本向经开区管委会转让3.04%股权	经开区管委会持股100%	第六次股权变更
12	2021年7月	—	—	—	—	—	经开区管委会将其持有的发行人100%股权无偿划转给重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司持股100%	第七次股权变更
13	2021年8月	102,000.00	354,995.78	货币	—	—	重庆长寿投资发展集团有限公司对发行人增资102,000.00万元, 增加后的注册资本为354,995.78万元	重庆长寿投资发展集团有限公司持股100%	第五次增资

## 1.4 公司治理结构

公司治理结构图如下:



公司根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，确立了出资人、党委会、董事会、监事会和经营管理层的职责分工，形成了完善的公司治理架构和公司治理制度，建立了健全的决策机制和内部控制及监督机制。

## 1、出资人

出资人是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表国家履行出资人的职责，依法行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定或罢免董事长、副董事长；决定董理的报酬事项；
- (3) 委派或更换非由职工代表担任监事，并在监事会成员中指定或罢免监事会主席；决定监事的报酬事项；
- (4) 审议批准董事会和监事会的报告；
- (5) 查阅财务会计报告，依照《公司法》要求和程序查阅会计账簿；
- (6) 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；
- (8) 公司终止，依法取得公司的剩余资产；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

## 2、党委会

公司设立党的委员会，党委设书记1名。公司党委发挥领导作用，把方向、管大局、保落实，依照规定讨论和决定公司重大事项，主要职责如下：

- (1) 加强企业党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；
- (2) 深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在公司贯彻落实；
- (3) 研究讨论企业重大经营管理事项，支持董事会、监事会和经理层依法行使职权；

(4) 加强对企业选人用人的领导和把关，抓好企业领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

(5) 履行企业党风廉政建设主体责任，领导、支持纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

(6) 加强基层党组织建设和党员队伍建设团结带领职工群众积极投身企业改革发展；

(7) 领导企业思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导工会、共青团、妇女组织等团组织。

### 3、董事会

公司设董事会，其成员为 5 人，董事任期每届三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定或罢免。依法行使下列职权：

(1) 执行出资人的决定；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

(4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

(5) 决定公司内部管理机构设置；

(6) 审议融资议案，决定公司对外融资及对外担保；

(7) 审议控股、参股公司“三重一大”事项；

(8) 审议公司重大投资、重大资产处置；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 根据公司建设需要，可设立专门委员会；

(11) 制订或研究向出资人报告、审议的其他重大事项相关方案；

(12) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

董事会会议应当有过半数的董事方可举行，董事会作出的决议，必须经全体董事的过半数通过。

### 4、监事会

公司设监事会，其成员为 5 人。监事任期每届三年，监事任期届满，可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一名，由出资人在监事中指定或罢免。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 对违法违规并造成公司损失的董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

## 5、重要高管人员情况

公司重要高管人员如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否公务员兼职
杨福仁	董事长	2021.04 至今	是	否	否
周磊	董事、总经理	2021.04 至今	是	否	否
向红深	董事、副总经理	2018.06 至今	是	否	否
何治龙	董事、副总经理	2021.04 至今	是	否	否
叶茂	职工董事	2021.08 至今	是	否	否
王益兵	监事会主席	2021.04 至今	是	否	否
张静皎	监事	2021.08 至今	是	否	否
刘博	监事	2021.08 至今	是	否	否
樊飞	职工监事	2021.08 至今	是	否	否
罗紫丹	职工监事	2021.08 至今	是	否	否

杨福仁，男，1969年7月生，本科学历，中共党员。历任重庆市长寿区双龙镇人民政府副镇长，重庆市长寿区国土资源局党组成员、副局长，重庆市长寿区发展和改革委员会党组副书记、副主任；重庆市长寿区晏家街道党工委委员、副书记、办事处主任；重庆CSKF投资（集团）有限公司董事长；现任重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司董事长。

周磊，男，生于1983年4月，硕士学历，中共党员，2006年参加工作，历任重庆市长寿区渡舟镇干部、重庆市长寿区财政局科员、重庆市长寿区财政局副主任科员、重庆市长寿区财政局预算科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室国资管理科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室金融管理科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室金融管理科科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室副主任、重庆市长寿区财政局党组成员（副处级）。现任重庆CSJJ技术开发区开发投资集团有限公司总经理。

向红深，男，生于1963年6月，本科学历，中共党员，1980年参加工作，历任重庆



铁合金厂技工、秘书、干事、书记，重庆钢铁集团铁合金有限责任公司书记、工会主席，重庆鑫腾冶金炉料有限责任公司副处长、经理，重庆鑫腾冶金炉料有限责任公司厂长、书记，重庆市晏家工业园区建设发展有限公司经济运行部经理，CSJJ 技术开发区建设管理局市政科及综合执法大队科长，2012 年 1 月任重庆 CSJJ 技术开发区开发投资集团有限公司副总经理。现任公司董事、副总经理，兼任重庆市晏家工业园区建设发展有限公司监事会主席，兼任重庆千诚实业发展有限公司董事，兼任威立雅长扬热能（重庆）有限责任公司副董事长，兼任重庆能投售电有限公司董事，兼任重庆长寿中法水务有限公司董事，兼任重庆长航钢城物流有限公司董事，兼任重庆市长寿区化工品交易市场有限公司董事长、总经理，兼任重庆长寿经开区生态环境建设有限公司执行董事，兼任重庆市长寿区商贸物流发展有限责任公司监事会主席。

## 二、公司经营情况

公司主要从事长寿经开区内的土地开发整理及基础设施建设业务，同时还从事定销房销售、钢材销售、厂房租赁、工业污水处理等其他经营性业务。2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司分别实现营业收入 14.20 亿元、18.17 亿元、20.40 亿元和 3.36 亿元，2021 年度，公司营业收入较 2020 年度增加 2.22 亿元，增幅 12.23%，主要系钢材贸易业务收入、其他业务收入等增加所致。2019-2021 年从收入构成来看，土地整理及基础设施建设业务收入、钢材贸易业务、安置房销售业务等是公司营业收入的主要来源，其中土地整理及基础设施建设业务收入占公司营业收入的比重分别为 45.76%、50.84%、57.75%；大宗商品贸易业务占公司营业收入的比重分别为 27.62%、37.84%、17.62%。从毛利率来看，2019-2021 年和 2022 年 1-3 月，公司毛利率分别为 9.16%、10.86%、12.88%和 14.51%。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司主营业务收入结构、主营业务成本结构、主营业务毛利润结构、主营业务毛利率情况如下表所示：

公司 2019-2021 年营业收入情况（单位：万元、%）

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及基础设施建设业务	117,789.81	57.75	92,394.11	50.84	64,985.38	45.76
大宗商品贸易收入	35,931.89	17.62	68,756.34	37.84	39,222.32	27.62
定向销售住房项目			-		27,148.47	19.12
天然气销售、天然气管道运输	20,947.26	10.27	2,733.27	1.50	1,880.73	1.32
安保及物业服务	16,664.02	8.17	12,566.04	6.91	1,736.09	1.22

其他	12,621.09	6.19	5,271.98	2.90	7,031.72	4.95
合计	203,954.07	100.00	181,721.74	100.00	142,004.71	100.00

公司营业收入主要为土地整理业务及基础设施建设业务收入。2019-2021 年公司土地整理及基础设施建设业务收入分别为 6.50 亿元、9.24 亿元和 11.78 亿元，占各期营业收入的比例分别为 45.76%、50.84%和 57.75%。2019-2021 年公司大宗贸易业务收入分别为 3.92 亿元、6.88 亿元和 3.60 亿元，占各期营业收入比例分别为 27.62%、37.84%和 17.62%。2019-2021 年公司定向销售住房收入分别为 2.72 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，占各期营业收入的比例分别为 19.12%、0%和 0%。2019-2021 年公司天然气业务收入分别为 0.19 亿元、0.27 亿元和 2.10 亿元，占各期营业收入的比例分别为 1.32%、1.50%和 10.27%。2019-2022 年公司安保及物业服务的收入分别为 0.17 亿元、1.26 亿元和 1.67 亿元，占各期营业收入的比例分别为 1.22%、6.91%和 8.17%。2019-2021 年公司其他业务收入分别为 0.70 亿元、0.53 亿元和 1.26 亿元，占各期营业收入的比例分别 4.95%、2.9%和 6.19%，公司其他业务收入主要为公司安保及物业管理收入、市政设备维护及绿化养护业务收入，经开区化工园区合计 18.87 万平方米的标准厂房出租收入、污水处理费等，其中安保及物业管理收入系 2019 年新纳入合并范围的保安公司的业务，天然气销售、天然气管道运输业务在 2021 年增长较快主要系因焜田燃气公司纳入合并报表。

公司 2019-2021 年营业成本情况（单位：万元、%）

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及基础设施建设业务	98,158.18	55.24	76,995.09	47.53	56,021.88	43.43
大宗商品贸易业务	35,585.02	20.03	68,244.57	42.13	39,150.67	30.35
定向销售住房项目					22,046.45	17.09
天然气销售、天然气管道运输	18,790.98	10.58	2,726.92	1.68	1,774.12	1.38
安保及物业服务	13,387.06	7.53	11,536.24	7.12	1,540.23	1.19
其他	11,757.82	6.62	2,475.11	1.53	8,468.88	6.56
合计	177,679.06	100.00	161,977.93	100.00	129,002.23	100.00

2019-2021 年公司营业成本分别为 12.90 亿元、16.20 亿元和 17.77 亿元，其中土地整理及基础设施建设业务成本分别为 5.60 亿元、7.70 亿元和 9.82 亿元，分别占营业成本的 43.43%、47.53%和 55.24%；大宗商品贸易业务成本分别为 3.92 亿元、6.82 亿元和 3.56 亿元，分别占营业成本的 30.35%、42.14%和 20.03%；定向销售住房项目成本分别为 2.21 亿元、0.00 万元、0.00 万元，分别占营业成本的 17.09%、0.00%和 0.00%；天然气业务成本分别为 0.18 亿元、0.27 亿元和 1.88 亿元，分别占营业成本的 1.38%、1.68%和 10.58%。

安保及物业服务成本分别为 0.15 亿元、1.15 亿元和 1.34 亿元，分别占营业成本的 1.19%、7.12%和 7.53%；其他业务成本分别为 0.85 亿元、0.25 亿元和 1.18 亿元，分别占营业成本的 6.56%、1.53%和 6.62%。

公司 2019-2021 年毛利润情况（单位：万元、%）

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及基础设施建设业务	19,631.63	74.72	15,399.02	77.99	8,963.50	68.94
大宗商品贸易业务	346.87	1.32	511.77	2.59	71.65	0.55
定向销售住房项目		—		—	5,102.02	39.24
天然气销售、天然气管道运输	2,156.28	8.21	6.35	0.03	106.61	0.82
安保及物业服务	3,276.96	12.47	1,029.80	5.22	195.86	1.51
其他	863.27	3.29	2,796.87	14.17	-1,437.16	-11.05
合计	26,275.01	100.00	19,743.81	100.00	13,002.48	100.00

2019-2021 年，公司的营业毛利润分别为 1.30 亿元、1.97 亿元和 2.63 亿元，主要由土地整理及基础设施建设业务、天然气业务和安保及物业服务带来的毛利构成。

公司 2019-2021 年毛利率情况（单位：%）

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地整理及基础设施建设业务	16.67	16.67	13.79
大宗商品贸易业务	0.97	0.74	0.18
定向销售住房业务			18.79
天然气销售、天然气管道运输	10.29	0.23	5.67
安保及物业服务	19.66	8.2	1.28
其他业务	6.84	53.05	-20.44
营业毛利率	12.88	10.86	9.16

2019-2021 年，公司营业毛利率分别为 9.16%、10.86%和 12.88%。公司毛利率逐年保持增长，其中 2020 年增长系土地开发整理业务毛利率提高所致，2021 年增长系其他业务毛利率提高所致。

#### （1）土地整理业务

公司受长寿经开区管委会委托，负责区内土地开发整理，区域专营性较强。该业务由公司本部负责。针对长寿经开区内征地、拆迁等土地一级开发的工作，公司仅负责融资。融资资金经长寿经开区土地保障中心给付长寿区土地房屋征收安置办公室，由长寿区土地房屋征收安置办公室进行拆迁补偿款的给付和土地拆迁工作。长寿经开区管委会以成本加成的方式与公司进行结算。针对长寿经开区内土地平整等工作，公司具体负责项目资金筹

集、拨付、项目监督管理及项目实施建设的招标等工作。土地整理完毕后移交给长寿经开区管委会，由其验收确认后加成一定 15%-25% 与公司进行结算，公司据此确认为当年土地开发整理收入，同时结转成本。

截至 2022 年 3 月末，公司已完成整理的土地开发项目为 2018 年完成整理的一般工业区地块（二），土地面积 590 亩，总投资 2.59 亿元，已于 2018 年回款 3.12 亿元。

截至 2022 年 3 月末，公司正在开发整理的地块主要为长寿经开区正新以北地块平场、长寿经开区 PVA 自动化包装项目平场及附属工程、经开区八颗片区地块等，计划总投资 20.70 亿元，已完成投资 14.58 亿元，尚需投资 6.12 亿元。同期末，公司拟开发土地项目主要为中航油片区土石方平场及附属工程、经开区八颗组团 D2-01/02 号地块平场及附属工程和超纤项目土石方平场及附属工程，拟开发面积合计 2200 亩，计划总投资 6.20 亿元。具体开发情况如下：

**图表 8 截至 2022 年 3 月末公司在开发及拟开发土地项目情况（单位：亿元）**

土地片区名称	计划总投资	已投资额	尚需投资
长寿经开区正新以北地块平场	0.50	0.48	0.02
长寿经开区 PVA 自动化包装项目平场及附属工程	2.50	2.10	0.40
经开区八颗片区地块	11.00	6.50	4.50
其他项目	6.70	5.50	1.20
<b>在开发合计</b>	<b>20.70</b>	<b>14.58</b>	<b>6.12</b>

土地片区名称	面积（亩）	总投资额	建设工期
中航油片区土石方平场及附属工程	1150.00	2.70	2021.06-2022.12
经开区八颗组团 D2-01/02 号地块平场及附属工程	600.00	1.50	2021.04-2021.12
超纤项目土石方平场及附属工程	450.00	2.00	2021.06-2022.06
<b>拟开发合计</b>	<b>2200.00</b>	<b>6.20</b>	<b>-</b>

资料来源：公司提供，东方金诚整理

## （2）基础设施建设

公司受长寿经开区管委会委托，负责区内土地整理过程中配套的道路、桥梁和管网、河道整治、绿化、污水治理设施等项目的建设，业务区域专营性较强。该业务主要由公司本部负责。CSJKT 基础设施建设业务模式以委托代建为主，主要经营模式为：基础设施建设项目建设资金由公司自筹，基建收入的确认方式为每年末公司根据实际发生的项目成本加成 15%-25% 收益上报长寿经开区管委会，经审核后在每年年末以收入确认书的方式确认，基础设施建设业务收入包含在土地开发整理业务中一并核算。

公司先后完成了重庆化工园区化南路东延段道路及附属工程施工、长寿经开区移民生态园 C12-02/01 土石方平场工程、长寿经开区一般工业区平场及配套基础设施建设工程（平场部分）、化工新材料二区平场及附属工程、长寿经开区八颗片区道路绿化景观一期工程

(人行道板及景观绿化部分)等多个项目。上述项目对于完善长寿经开区的基础设施,助推全区绿色安全及智能化发展,增强长寿经开区招商引资等方面发挥了重要作用。

截至2022年3月末,公司在建的基础设施项目主要包括重庆长寿综合型公共配送中心项目、消防特勤一站改扩建工程、新材料三区道路管网及附属工程、长寿经开区移民生态园明桃二路道路(一期)、长寿经开区国际合作产业园创新基地项目等,上述项目计划总投资31.54亿元,已完成投资10.45亿元,尚需投资21.09亿元。截至2022年3月末,公司拟建的基础设施建设项目主要为兴港大道项目等,计划总投资为4.60亿元。公司在建及拟建项目情况如下:

**图表9 截至2022年3月末公司主要在建和拟建基础设施建设项目情况(单位:亿元)**

名称	业务模式	计划总投资	累计投资	尚需投资
重庆长寿综合型公共配送中心项目	代建	1.42	1.42	-
消防特勤一站改扩建工程	代建	0.50	0.05	0.45
新材料三区道路管网及附属工程	代建	4.50	3.80	0.70
长寿经开区移民生态园明桃二路道路(一期)	代建	0.70	0.30	0.40
八颗片区路网工程	自建自营	9.00	1.37	7.63
长寿经开区科技创新园一期工程	自建自营	5.40	2.62	2.78
长寿经开区国际合作产业园创新基地项目	自建自营	10.02	0.89	9.13
<b>在建合计</b>		<b>31.54</b>	<b>10.45</b>	<b>21.09</b>
名称	计划总投资	预计建设工期		
兴港大道	4.60	2021.10-2023.12		
<b>拟建合计</b>	<b>4.60</b>	-		

资料来源:公司提供,东方金诚整理

### (3) 其他业务

公司其他业务主要为园内管道管廊及标准厂房租赁、工业废水处理、定销房销售、钢材贸易、天然气销售、天然气管道运输及物流运输等,该业务是公司营业收入的重要补充。2019年-2021年,公司其他业务收入分别为7.7亿元、8.93亿元和8.62亿元,毛利率分别为8.52%、4.86%和7.71%。

定销房销售业务由公司本部负责,为公司自建的晏家城市拆迁定向销售住房项目(CDE区),计划总投资16.53亿元,总建筑面积为59.89万平方米,包括定销房、商品房、商业门面和配套的地下车库。截至2021年末,该定销房项目已完工,累计实现收入5.80亿元,剩余可销售面积31.17万平方米,包括商品房、商业门面和配套的地下车库。未来非定向销售部分可按照市场化原则进行租售,预计将为公司带来较大规模的收入。

钢材销售业务由公司本部负责,业务模式为公司本部与需求方及供货方分别签订贸易

合同，根据需求方订单组织货源，需求方通过银行现汇预付部分货款，公司在指定交货地点和交货时间内向需求方交付货物，需求方在约定付款日支付剩余货款。2021年，公司钢材供应商为重庆钢铁股份有限公司、成都宝钢西部贸易有限公司、西安宝钢钢材加工配送有限公司，销售对象为重庆千信集团有限公司，实现销售收入3.55亿元，毛利润82.90万元。

2021年，公司新增焜田燃气和渝巴物流两家子公司，其中焜田燃气主要负责经开区内天然气的销售，2021年焜田燃气实现天然气销售、天然气管道运输收入2.09亿元，毛利润0.22亿元；渝巴物流主要从事危化品铁路运输业务，渝巴物流拥有一条具备危化铁路运输资质的专用铁路，2021年实现运输收入0.34亿元，毛利润-0.21亿元。综合来看新增天然气销售、天然气管道运输收入对公司营业收入形成了一定补充。

### 三、公司财务情况分析

#### 3.1 主要财务数据

公司提供了2019-2021年的审计报告和未经审计的2022年1-3月末财务报表。公司2019年度审计报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了文号为利安达审字[2020]第2332号标准无保留审计意见的审计报告；2020年度审计报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了文号为利安达审字[2021]第2084号标准无保留审计意见的审计报告；2021年度审计报告经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了文号为[2022]京会兴审字第81000034号标准无保留审计意见的审计报告。

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>流动资产：</b>				
货币资金	38,705.94	64,267.32	74,798.07	87,574.85
应收票据及应收账款	10,901.96	8,886.13	3,713.29	5,711.86
预付款项	3,616.06	3,538.08	14,244.94	9,598.80
其他应收款	174,888.63	201,446.05	47,331.25	19,837.99
存货	3,985,101.60	3,956,070.03	3,554,105.87	3,343,896.85
其他流动资产	887.88	1,823.88	350.50	2,480.69
<b>流动资产合计</b>	<b>4,214,102.08</b>	<b>4,236,031.49</b>	<b>3,694,543.93</b>	<b>3,469,101.05</b>
<b>非流动资产：</b>				

可供出售金融资产			207,166.86	120,221.75
其他权益工具投资	141,043.25	140,623.32		
长期应收款	103,835.00	103,835.00	98,225.88	91,787.20
投资性房地产	7,916.36	7,916.36	7,916.36	4,295.42
固定资产	141,872.65	142,732.16	42,016.42	94,186.36
在建工程	154,776.78	154,463.40	97,614.25	3,097.33
无形资产	184,983.40	185,009.68	237,285.47	146,705.31
商誉	669.23	669.23		
长期待摊费用	1,058.14	1,073.83	200.49	689.69
递延所得税资产	235.27	235.27	245.27	259.93
其他非流动资产	6,083.42	6,083.42	27,840.11	27,840.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>742,473.50</b>	<b>742,641.68</b>	<b>718,511.11</b>	<b>489,083.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,956,575.57</b>	<b>4,978,673.16</b>	<b>4,413,055.04</b>	<b>3,958,184.16</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	46,700.00	52,060.00	15,000.00	14,000.00
应付票据及应付账款	25,892.96	27,526.54	17,123.66	43,774.76
预收款项			88,256.48	47,831.16
合同负债	162,110.31	134,210.08		
应付职工薪酬	1,146.52	1,738.69	1,619.50	1,631.12
应交税费	14,714.70	14,973.18	5,173.57	3,145.48
其他应付款	420,578.67	379,618.08	199,710.61	135,918.07
一年内到期的非流动负债	674,321.20	698,237.14	721,439.86	542,328.68
<b>流动负债合计</b>	<b>1,345,464.37</b>	<b>1,308,363.71</b>	<b>1,048,323.68</b>	<b>788,629.27</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,060,837.91	1,130,458.53	970,544.40	908,815.35
应付债券	414,600.00	386,000.00	394,000.00	334,000.00
长期应付款	99,246.62	119,410.82	104,363.83	103,251.58
递延所得税负债	573.75	573.75		
递延收益-非流动负债	3,268.72	3,256.01	3,446.26	3,636.51
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,578,527.00</b>	<b>1,639,699.10</b>	<b>1,472,354.49</b>	<b>1,349,703.44</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,923,991.37</b>	<b>2,948,062.81</b>	<b>2,520,678.17</b>	<b>2,138,332.71</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	354,995.78	354,995.78	252,995.78	252,995.78
资本公积金	1,397,182.49	1,397,182.49	1,392,191.81	1,339,925.92
其它综合收益	222.26	222.26	222.26	222.26
专项储备	169.74	157.32		
盈余公积金	24,489.46	24,489.46	21,759.58	19,908.28
未分配利润	242,305.69	240,865.61	219,289.76	202,149.75
归属于母公司所有者权益合计	2,019,365.42	2,017,912.91	1,886,459.19	1,815,201.99
少数股东权益	13,218.78	12,697.45	5,917.68	4,649.45
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,032,584.21</b>	<b>2,030,610.36</b>	<b>1,892,376.87</b>	<b>1,819,851.44</b>

合并利润表（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>营业总收入</b>	<b>33,639.80</b>	<b>203,954.07</b>	<b>181,721.74</b>	<b>142,004.71</b>
营业收入	33,639.80	203,954.07	181,721.74	142,004.71
<b>营业总成本</b>	<b>31,657.98</b>	<b>193,073.20</b>	<b>170,232.83</b>	<b>135,948.18</b>
营业成本	28,758.36	177,679.06	161,977.93	129,002.23
税金及附加	7.52	2,018.92	680.23	586.06
销售费用	283.37	868.41	487.33	55.48
管理费用	2,141.02	11,191.65	6,875.70	6,209.86
财务费用	467.71	1,315.16	211.65	94.56
加：其他收益	22.93	9,600.28	7,870.12	7,541.35
投资净收益	6.78	4,490.15	2,565.11	4,643.94
公允价值变动净收益		3,825.00		
资产减值损失			111.33	780.72
信用减值损失		29.14		
资产处置收益		-2.03	0.35	37.94
<b>营业利润</b>	<b>2,011.53</b>	<b>28,823.42</b>	<b>22,035.82</b>	<b>19,060.48</b>
加：营业外收入	61.71	1,170.92	606.81	529.68
减：营业外支出	14.59	110.92	50.14	10.38
<b>利润总额</b>	<b>2,058.64</b>	<b>29,883.43</b>	<b>22,592.50</b>	<b>19,579.78</b>
减：所得税	121.34	4,373.75	2,307.36	1,435.95
<b>净利润</b>	<b>1,937.30</b>	<b>25,509.68</b>	<b>20,285.14</b>	<b>18,143.83</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>1,937.30</b>	<b>25,509.68</b>	<b>20,285.14</b>	<b>18,143.83</b>

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	62,698.69	253,297.99	195,123.25	131,164.46
收到其他与经营活动有关的现金	153,367.00	341,620.63	314,117.29	429,873.39
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>216,065.70</b>	<b>594,918.63</b>	<b>509,240.54</b>	<b>561,037.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	37,898.73	302,543.78	295,949.38	403,347.16
支付给职工以及为职工支付的现金	7,387.03	23,917.20	17,461.33	5,836.01
支付的各项税费	432.53	2,141.14	2,130.62	1,739.08
支付其他与经营活动有关的现金	58,275.95	258,048.66	184,582.12	144,858.33
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>103,994.24</b>	<b>586,650.79</b>	<b>500,123.45</b>	<b>555,780.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>112,071.46</b>	<b>8,267.83</b>	<b>9,117.09</b>	<b>5,257.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	363.17	4,478.43	4,116.14	250.00
取得投资收益收到的现金	6.78	3,084.84	2,565.11	4,348.83



处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.66		
收到其他与投资活动有关的现金		6,346.13		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>369.95</b>	<b>13,910.05</b>	<b>6,681.26</b>	<b>4,598.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	722.58	155,239.08	127,766.05	6,533.07
投资支付的现金	783.10	16,092.76	89,861.26	20,939.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		52,700.00		
支付其他与投资活动有关的现金		1,239.64	1,000.00	4.50
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,505.68</b>	<b>225,271.49</b>	<b>218,627.31</b>	<b>27,477.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,135.73</b>	<b>-211,361.43</b>	<b>-211,946.06</b>	<b>-22,878.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		196,483.26	9,550.88	13,823.92
取得借款收到的现金	122,081.00	826,260.63	777,382.50	533,236.39
收到其他与筹资活动有关的现金		85,000.00	25,747.34	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>122,081.00</b>	<b>1,107,743.89</b>	<b>812,680.72</b>	<b>547,060.31</b>
偿还债务支付的现金	189,615.62	663,460.02	496,814.20	421,010.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,585.68	178,694.03	134,230.45	122,294.56
支付其他与筹资活动有关的现金	21,926.14	64,699.21	11,473.88	8,104.62
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>259,127.44</b>	<b>906,853.26</b>	<b>642,518.54</b>	<b>551,409.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-137,046.44</b>	<b>200,890.63</b>	<b>170,162.19</b>	<b>-4,348.94</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-26,110.71</b>	<b>-2,202.97</b>	<b>-32,666.78</b>	<b>-21,970.11</b>

### 3.2 主要资产科目分析

#### 1、资产情况

2019-2021年及2022年3月末,公司资产总额分别为395.82亿元、441.31亿元、497.87亿元和495.66亿元,2019-2021年年均复合增长12.15%,规模随业务发展整体呈上升趋势。从资产结构上来看,2019-2021年及2022年3月末,公司流动资产分别为346.91亿元、369.45亿元、423.6亿元和421.41亿元,占总资产的比重分别为87.64%、83.72%、85.08%和85.02%,公司流动资产占比保持稳定,公司流动资产主要由其他应收款和存货等构成。公司非流动资产主要由长期应收款、在建工程、固定资产和无形资产等构成。具体科目分析如下所示:

#### (1) 货币资金

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 8.76 亿元、7.48 亿元、6.43 亿元和 3.87 亿元。截至 2021 年末，公司受限货币资金 1.16 亿元，主要为定期存单。

公司 2019-2021 年及 2022 年 3 月末货币资金结构（单位：万元、%）

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
现金	-	-	9.37	0.01	5.31	0.01	0.79	0.00
银行存款	-	-	32,910.54	51.21	54,852.76	73.33	68,024.06	77.68
其他货币资金	-	-	31,347.41	48.78	19,940.00	26.66	19,550.00	0.22
合计	38,705.94	100.00	64,267.32	100.00	74,798.07	100.00	87,574.85	100.00

#### 公司截至 2021 年末受限资金情况

项目	金额（元）
银行承兑保证金	6,612,958.42
履约保证金	500,000.00
定期存单	103,500,000.00
总计	115,622,123.40

#### (2) 其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他应收款余额分别为 1.98 亿元、4.73 亿元、20.14 亿元和 17.49 亿元，主要为往来款、备用金和保证金。占总资产的比重分别为 0.5%、1.07%、4.05%和 3.53%。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 15.41 亿元，增幅为 325.61%，主要系与长寿经开区管委会的往来款增长所致。公司其他应收款主要为对长寿经开区管委会的往来款；对重庆世纪之光科技实业有限公司的其他应收款 3.02 亿元，主要系 2018 年公司为其贷款提供无限连带责任保证担保所产生的代偿，公司为世纪之光提供保证担保的同时，世纪之光同一实际控制人下的东莞市宝石资产管理有限公司以部分资产质押给公司（最新评估价值为 4.47 亿元，评估报告 2021 年 10 月 15 日）的方式提供反担保措施，公司计划未来将出售这部分资产以弥补代偿损失；对渝农商金融租赁有限责任公司和重庆鈇渝金融租赁股份有限公司的其他应收款主要为公司在融资租赁活动中产生的融资租赁保证金。

#### 公司 2021 年末其他应收款前五大明细

单位名称	款项性质	账面余额	占比	是否为关联方
长寿经开区管委会	往来款	90,728.87	45.05	是
重庆世纪之光科技实业有限公司	借款	30,166.57	14.98	否
长寿区财政局	借款	7,210.60	3.58	否
渝农商行金融租赁有限责任公司	保证金	3,000.00	1.49	否
重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	租赁风险金	1,550.00	0.77	否
<b>合计</b>		<b>132,655.92</b>	<b>65.86</b>	

### (3) 存货

2019-2021年及2022年3月末，公司存货分别为334.39亿元、355.41亿元、395.61亿元和398.51亿元，随着业务规模的增长而逐年增长。

#### 公司2021年末存货情况

项目	2021年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1.98	0	1.98
库存商品	112,428.30	0	112,428.30
开发成本	3,843,639.75	0	3,843,639.75
<b>合计</b>	<b>3,956,070.03</b>	<b>0</b>	<b>3,956,070.03</b>

存货是公司资产的重要组成部分，主要由开发成本构成，为公司土地开发整理业务的土地使用权、征迁费、还建房和配套建设成本。随着项目建设的推进，公司存货保持增长。

### (4) 长期应收款

2019-2021年及2022年3月末，公司长期应收款分别为9.18亿元、9.82亿元、10.38亿元和10.38亿元，占总资产的比例分别为2.32%、2.23%、2.09%和2.09%。公司长期应收款主要由公司委托重庆农村商业银行借款给重庆长寿化工有限责任公司的借款本息和委托中国农业发展银行重庆市分行借款给重庆化工职业学院的借款本金构成。

#### 公司2021年长期应收款中涉及委托贷款的明细

序号	借款人	起止日	利率	借款方式	金额(万元)	增信方式	用途
1	重庆长寿化工有限责任公司	2016/12/30-2024/12/29	5.50%	委托贷款	99,405.03	信用	项目建设和人员安置等
2	重庆化工职业学院	2015/9/29-2025/9/26	2.80%	委托贷款	2,800.00	信用	重庆化工职业学院实训基地建设基金
<b>合计</b>					<b>102,205.03</b>		

### (5) 在建工程

2019-2021年及2022年3月末，公司在建工程分别为0.31亿元、9.76亿元、15.44亿元和15.48亿元。公司在建工程主要是经开区移民生态工业园区一期标准厂房项目、长寿经开区科技创新园一期工程、八颗片区路网工程、在建办公楼和仓储物流罐区项目。

## (6) 固定资产

2019-2021年及2022年3月末，公司固定资产分别为9.42亿元、4.20亿元、14.27亿元和14.19亿元。公司固定资产主要是房屋及建筑物、运输工具、办公设备等。2021年末公司固定资产较2020年末增长10.07亿元，涨幅239.71%，主要系因合并报表范围新纳入了渝巴物流和焜田燃气。

公司2021年末固定资产构成情况（单位：万元、%）

项目	2021年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	115,475.45	80.90
机器设备	22,970.27	16.09
运输工具	3790.85	2.66
电子设备及其他	495.59	0.35
合计	142,732.16	100.00

## (7) 无形资产

2019-2021年及2022年3月末，公司无形资产分别为14.67亿元、23.73亿元、18.50亿元和18.50亿元，占总资产的比重分别为3.71%、5.38%、3.72%和3.73%。公司无形资产主要为软件、土地使用权和经营权。2021年末，公司无形资产较2020年末减少5.23亿元，主要系17.80亿元的土地使用权转为存货和在建工程。

2021年末公司无形资产构成情况表（单位：万元、%）

项目	2021年末	
	账面价值	占比
土地使用权	57,180.00	30.91
多功能能源站经营权	77,822.36	42.06
公共停车位特许经营权	50,006.70	27.03
合计	185,009.06	100.00

## 2、主要负债科目分析

2019-2021年及2022年3月末，公司总负债分别为213.83亿元、252.07亿元、294.81亿元和292.4亿元，年均复合增长17.42%，随着公司业务规模不断扩大，融资需求也有所上升，负债规模不断扩大。从负债结构来看，其中非流动负债分别为134.97亿元、147.24亿元、163.97亿元和157.85亿元，占总负债比例分别为63.12%、58.41%、55.62%和53.99%；流动负债分别为78.86亿元、104.83亿元、130.84亿元和134.55亿元，公司流动负债近年来保持增长，主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款和短期借款构成；公司非流动

负债主要由长期借款和应付债券构成。

(1) 其他应付款

2019-2021年及2022年3月末,公司其他应付款分别为13.59亿元、19.97亿元、37.96亿元和42.06亿元。公司其他应付款主要为与政府及其他国有企业之间的资金往来款。2021年末,公司其他应付款较2020年末增加17.99亿元,增幅为90.08%,主要为与区内其他国有企业的往来款和借款。

公司2021年末其他应付款前五大明细(单位:万元、%)

单位名称	账面余额	占比	款项性质	是否关联方
重庆长寿开发投资集团	103,131.87	27.17	往来款	否
重庆兴寿供应链管理有限公司	92,839.48	24.46	借款	是
重庆飞华环保科技有限公司	70,505.13	18.57	往来款	是
重庆渝康资产管理有限公司	25,000.00	6.59	借款	否
重庆化医恩力吉投资有限责任公司	17,629.81	4.64	往来款	是
<b>合计</b>	<b>309,106.29</b>	<b>81.43</b>		

(2) 一年内到期的非流动负债

2019-2021年及2022年3月末,公司一年内到期的非流动负债分别为54.23亿元、72.14亿元、69.82亿元和67.43亿元,占总负债的比例分别为25.36%、28.62%、23.68%和23.06%。公司一年内到期的非流动负债有所波动,2021年末主要为一年内到期的长期借款30.33亿元、一年内到期的应付债券32.39亿元和一年内到期的长期应付款7.10亿元。

(3) 长期借款

2019-2021年及2022年3月末,公司长期借款分别为90.88亿元、97.05亿元、113.05亿元和106.08亿元,长期借款总体规模较大主要系公司从事土地开发以及基础设施建设项目,业务周期长,融资期限较长。近年来,公司长期借款余额整体呈增长趋势,主要是因为随着公司土地整理业务规模的快速增长,资金需求也不断提高。

公司2019-2021年及2022年3月末长期借款构成(单位:万元、%)

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	30,000.00	2.65	52,700.00	5.43	68,710.00	7.56
抵押借款	-	-	38,528.00	3.41	3,050.00	0.31	41,633.00	4.58
保证借款	-	-	969,520.53	85.76	808,262.40	83.28	795,672.35	87.55
信用借款	-	-	92,410.00	8.17	106,532.00	10.98	2,800.00	0.31
<b>合计</b>	<b>1,060,837.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,130,458.53</b>	<b>100.00</b>	<b>970,544.40</b>	<b>100.00</b>	<b>908,815.35</b>	<b>100.00</b>

(4) 应付债券

2019-2021年及2022年3月末,公司应付债券余额分别为33.4亿元、39.4亿元、38.6

亿元和 41.46 亿元，主要系发行的债权融资计划和非公开定向债务融资工具等，2021 年末主要包括“PPN”（7.00 亿元）、“20 长寿经开 PPN002”渤海银行（5.00 亿元）、恒丰银行债权融资计划（1.50 亿元）、“20 长寿 01”（7.00 亿元）、20 长寿经开区 MTN001（1.00 亿元）、非公开发行人公司债（8.10 亿元）和 21 长寿经开区 MTN001（7.00 亿元），资金主要用于偿还到期债务及补充流动资金。

### 3.4 主要财务指标分析与评价

#### 3.4.1 偿债能力分析

偿债指标	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
资产负债率	58.99%	59.21%	57.12%	54.02%
流动比率	3.13	3.24	3.52	4.40
速动比率	0.17	0.21	0.13	0.16
EBITDA 利息保障倍数		0.22	0.15	0.17
全部债务/EBITDA		61.43	88.18	89.83

从短期偿债指标来看，2021 年末，流动比率和速动比率分别为 3.24 和 0.21，主要为公司流动资产中存货占比较高，在一定程度上削弱了公司的短期偿债能力。从长期偿债指标来看，截至 2021 年末公司资产负债率 59.21%，EBITDA 利息保障倍数为 0.22，全部债务/EBITDA 为 61.43。

银行授信方面，公司已与多家银行建立了良好、长期的合作关系，具有较强的间接融资能力，可一定程度缓解公司的债务偿付压力。截至 2021 年末，公司获得银行类授信 177.22 亿元，其中已使用授信额度 99.90 亿元，尚未使用授信 77.32 亿元。

总体来看，公司资产负债率较低且处于正常水平，并且外部融资渠道畅通，并考虑到公司为长寿区重要的基础设施建设主体，业务具有较强的专营性，受到的外部支持力度较大，因此具备良好的担保能力。

#### 3.4.2 盈利能力分析

盈利指标	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业收入	3.36	20.40	18.17	14.20
营业利润率	14.49%	11.89%	10.49%	8.74%
期间费用/营业收入	8.60%	6.56%	4.17%	4.48%
利润总额	0.21	2.99	2.26	1.96
财政补贴		0.96	0.79	0.75
财政补贴/利润总额		32.12%	34.97%	38.30%
总资产收益率		0.64%	0.54%	0.09%
净资产收益率		1.52%	1.22%	1.09%

2021 年公司实现营业收入 20.4 亿元，较去年同期增长 12.27%，营业利润率 11.89%，

较去年增长 1.4 个百分点，营业收入及营业利润率保持增长趋势。公司期间费用主要为管理费用和财务费用，在营业收入中的占比不高。2019 年-2021 年，公司利润总额呈上升态势，其中财政补贴分别为 0.75 亿元、0.79 亿元和 0.96 亿元，占利润总额的比重分别为 38.30%、34.97%和 32.13%，财政补贴对公司利润形成了重要补充。

### 3.4.3 现金流量分析

经营活动方面，2019-2021 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 0.53 亿元、0.91 亿元、0.83 亿元，有所波动整体维持净流入。公司经营活动产生的现金流入主要为土地开发整理收入的回款及往来款，由于与政府单位等往来款及政府资本金注入等款项波动，经营活动产生的现金流入波动较大，2019-2021 年公司现金收入比例分别为 92.37%、107.37%和 124.19%，公司现金收入比率保持较高水平，收入实现质量较好；公司经营活动产生的现金流出主要系项目投入波动及往来款波动所致。

投资活动方面，2019-2021 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2.29 亿元、-21.19 亿元和-21.14 亿元，公司投资活动现金流入小于现金流出主要原因是由于公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额支出较大，而项目投资回报周期较长，因而造成公司投资活动的现金流入量小于现金流出量，投资活动净现金流量为负值。

筹资活动方面，2019-2021 年公司筹资活动现金流入分别为 54.71 亿元、81.27 亿元、110.77 亿元，公司筹资活动现金流入主要为吸收投资收到的现金、长期借款及发行债券所获得的资金；同期公司筹资活动现金流出分别为 55.14 亿元、64.15 亿元和 90.69 亿元，公司筹资活动现金流出主要为公司偿还债务及利息的现金流出。2019-2021 年公司筹资活动现金流净额分别为-0.43 亿元、17.02 亿元和 20.09 亿元，随着公司扩大融资渠道，筹资活动现金流逐年增加，筹资活动现金流净额转负为正。整体来看，公司受金融机构认可，融资渠道畅通。

## 四、其他重大事项

### 4.1 公司最新有息负债情况

截止 2022 年 7 月末，公司合并口径金融机构有息负债余额（不含债券）185.01 亿元，其中本地金融机构有息负债余额 127.4 亿元，占比为 68.86%，金融机构平均有息负债余额为 3.3 亿元，信托平均金融机构贷款余额为 3.26 亿元；债券融资余额 82.69 亿元。

根据企业提供的有息负债明细清单，有息负债（不含债券）到期时间分布情况如下：

年份	金额（万元）	占总余额比例
2022 年到期	352,377	19.05%
2023 年到期	643,483	34.78%
2024 年到期	354,402	19.16%
2024 年之后到期	499,879	27.02%
合计	<b>1,850,142</b>	100.00%

从债权人结构上来看，公司银行及债券融资占比较大，占总息有息负债余额（含债券）的比重分别为 43.79%和 30.89%，其中存续贷款余额排名前 3 名的债权人分别为农行长寿支行 16 亿元、农商行长寿支行 14.41 亿元和重庆银行长寿支行 13.04 亿元；其次分别为租赁及资管等其他金融机构融资，占比 13.14%，信托融资占比 12.18%。具体情况如下表：

机构类型	金额（万元）	占比	金融机构数量	平均金融机构贷款余额
银行	1,172,389	43.79%	21	55,828
信托	326,115	12.18%	10	32,612
其他	351,639	13.14%	25	14,066
小计	1,850,143	69.11%	56	33,038
债券	826,907	30.89%		
合计	<b>2,677,049</b>	<b>100.00%</b>		

截至 2022 年 7 月底公司有息负债明细

金融机构	贷款金额（万元）	贷款期限（年）	上账时间及金额	贷款余额（万元）
农发行	1,900.00	10	2015.9.28	1,900.00
农发行	900.00	15	2016.3.1	900.00
工行长寿支行	72,000.00	69 个月	2020.5.26	64,000.00
农商行长寿支行	100,000.00	8	2016 年 8.30 到账 100000 万	85,600.00
农行长寿支行	43,000.00	17	2016.12.26 上账 2000 万；2017.1.9 上账 20000 万； 2017.2.24 上账 21000 万	31,500.00
中行长寿支行	50,000.00	8	2017.1.16 上账 20000 万；2017.2.14 上账 12243 万； 2017.2.28 上账 17757 万	32,500.00
农行长寿支行	78,000.00	9	2017.5.17 上账 78000 万	72,850.00
成都工投租赁	30,000.00	5	2017.12.1 上账 20000；2017.12.15 上账 10000	3,359.94
工行长寿支行	60,000.00	5	2017.12.29 上账 30000 万；2018.1.25 上账 25000 万	9,500.00
进出口银行	30,000.00	13	2018.1.11 上账 1274 万 2018.2.8 上账 1614 万 2018.5.31 上账 1799 万，2018.7.31 上账 646 万 2018.10.17 上账 518 万 2018.11.21 上账 570 万，2019.1.4 上账 985 万 2019.1.31 上账 1850 万	8,601.40



			2019.4.30 上账 523 万元, 2019.6.6 上账 491 万元, 2019.11.29 上账 652.374 万, 2019.12.25 上账 1033.626 万 元, 2020.1.20 上账 1969 万, 2020.5.28 上账 1193.5 万	
鈇渝租赁	30,000.00	5	2018.3.16 上账 30000 万	3,383.45
重庆银行长寿支行	37,500.00	3	2021.9.5 上账 3.75 亿元	36,500.00
江苏金融租赁	10,000.00	4	2018.11.12 上账 10000 万	1,321.06
东航租赁	12,000.00	5	2019.2.22 上账 12000 万	2,597.18
农商行长寿支行	67,800.00	3	2019.2.19 上账 1000 万	48,511.00
		3	2019.2.20 上账 50 万	
		9	2019.2.20 上账 13050 万	
		3	2019.4.17 上账 1000 万	
		3	2019.4.11 上账 9750 万	
		107 个月	2020.2.29 上账 2.5 亿元, 2020.3.1 上账 1.088 亿元	
五矿信托	50,000.00	2	2021.2.4 上账 1.5 亿元	15,000.00
农行长寿支行	60,000.00	15	2019.6.24 上账 1.5 亿元 2019.7.9 上账 4740 万	55,312.50
			2019.8.8 上账 9050 万	
			2019.10.25 上账 9600 万	
			2020.1.10 上账 9500 万	
			2021.1.1 上账 12110 万元	
建信信托	60,000.00	3	2019.8.9 上账 7362 万	35,915.00
渝康资产管理公司	30,000.00	2+1	2020.3.27 上账 3 亿元	20,000.00
国投泰康	80,000.00	5	2019.8.9 上账 8 亿元	50,000.00
中航国际租赁	15,000.00	3	2019.8.30 上账 1.5 亿元	2,500.00
北京银行	40,000.00	8	2019.11.11 上账 2.8 亿元	36,700.00
			2020.3.20 上账 1.2 亿元	
渝农商金融租赁	50,000.00	5	2019.12.20 上账 5 亿元	26,827.11
三峡银行	69,000.00	3	2020.1.8 上账 4.5 亿元 (8.2%); 2021.1.8 上账 2.4 亿元 (7.5%)	64,000.00
华夏银行	20,000.00	3	2020.3.20 上账 2 亿元	17,500.00
光大银行渝北支行	28,710.00	8	2020.3.2 上账 28710 万元	28,700.00
光大银行渝北支行	10,000.00	66 个月	2020.5.19 上账 1 亿元	9,980.00
鈇渝租赁	25,000.00	5	2020.5.28 上账 2.5 亿元	17,500.00
恒丰银行	15,000.00	3	2020.5.19 上账 1.5 亿元	15,000.00
西部信托	60,000.00	2	2020.10.16 上账 7200 万	28,360.00
			2020.10.30 上账 16410 万	
			2020.11.27 上账 4750 万	
工行长寿支行	15,000.00	7		12,500.00
湖北金租	15,000.00	5	2020.6.11 上账 1.5 亿元	9,000.00
重庆银行长寿支行	35,000.00	9	2020.7.7 上账 3.5 亿元	33,000.00
光大银行渝北支行	14,500.00	1	2021.9.9 上账 1.45 亿	14,500.00
环球租赁	29,000.00	3	2020.9.24 上账 2.9 亿元	12,083.38
中信银行	20,000.00	3	2020.9.25 上账 2 亿元	17,000.00
华宝信托	40,000.00	2+1	2020.11.13 上账 6930 万	28,830.00

			2020.11.20 上账 4130 万	
			2020.12.4 上账 2770 万	
			2021.3.18 上账 1.5 亿元	
重庆银行长寿支行	50,000.00	3	2020.12.4 上账 2 亿元	45,500.00
			2021.1.29 上账 2.4 亿元	
交通银行	784,000.00	7	2020.11.30 上账 1.57 亿元 2020.12.28 上账 1 亿元	71,472.00
			2021.1.29 上账 2.06 亿元	
			2021.2.10 上账 3.11 亿元	
厦门国际银行	5,000.00	2	2020.12.21 上账 0.5 亿元	4,100.00
上海国际信托	20,000.00	2	2021.1.29 上账 1802 万, 1385 万	15,000.00
			2021.2.5 上账 5000 万, 2520 万, 7580 万	
			2021.2.9 上账 678 万, 300 万	
			2021.2.20 上账 735 万	
天银租赁	30,000.00	3	2021.3.26 上账 3 亿元	20,679.60
招商银行香港分行	99,000.00	3	2021.4.19 上账 9.9 亿元	99,000.00
成渝基金	50,000.00	2	2021.4.23 上账 30330 万,	44,845.00
			二期 2021.12.11 上账 10326 万	
			2022.2.25 上帐 2052 万	
			2022.3.2 上帐 770 万	
			2022.3.11 上账 489 万	
			2022.4.29 上帐 783 万	
			2022.5.6 上帐 95 万	
三峡银行(生态公司)	1,000.00	1	2021.9.13 上账 980 万元	1,000.00
重庆银行流贷(生态环境公司)	400.00	3	2021.2.2 上账 400 万	390.00
工行(生态公司)	980.00	0.3	2021.9.13 上账 980 万元	980.00
三峡银行(兴寿供应链公司)	1,000.00	1	2021.12.28 上账 1000 万	1,000.00
浙江国金	8,000.00	3	2021.11.12 上账 8000	6,765.24
华鑫信托	50,000.00	24	2021.6.11 上账 1790 万, 2021.6.18 上账 1110 万, 2021.6.25 上账 1110 万	15,830.00
			2021.7.2 上账 1550 万, 2021.7.9 上账 6150 万, 2021.7.16 上账 1600 万	
			2021.8.13 上账 1300 万, 2021.8.20 上账 1220 万,	
光大信托	35,000.00	24	2021.6.4 上账 2350 万, 2021.6.11 上账 1290 万,	24,120.00
			2021.6.17 上账 1850 万,	
			2021.6.25 上账 1000 万,	
			2021.6.30 上账 350 万	
			2021.10.22 上账 1000 万	
			2022.2.25 上帐 15500 万,	
			2022.3.4 上帐 7010 万,	
			2022.3.11 上帐 610 万	
五矿信托	40,000.00	24	2021.6.18 上账 2770 万	39,290.00
			2021.7.2 上账 4940 万,	
			2021.7.16 上账 1980 万,	

			2021.7.23 上账 8210 万， 2021.8.13 上账 400 万 2021.10.29 上账 1320 万，2021.11.5 上账 4870 万， 2021.11.9 上账 3000 万，2021.11.12 上账 1520 万， 2021.11.19 上账 1950 万，2021.11.26 上账 2100 万 2021.12.24 上账 2630 万， 2021.12.31 上账 3600 万	
民生银行	20,000.00	3	2021.6.18 上账 20000 万	20,000.00
金谷信托	50,000.00	24	2021.8.5 上账 1920 万， 2021.8.12 上账 2220 万， 2021.8.19 上账 850 万，2021.8.26 上账 1580 万 2021.9.2 上账 580 万， 2021.9.10 上账 550 万，2021.9.16 上账 1770 万， 2021.9.23 上账 1470 万， 2021.9.30 上账 8130 万 2021.10.14 上账 6450 万， 2021.10.21 上账 1410 万， 2021.10.28 上账 5720 万 2021.11.4 上账 2450 万 2021.11.11 上账 2870 万， 2021.11.18 上账 1000 万， 2021.11.25 上账 2390 万 2021.12.2 上账 950 万， 2022.1.20 上帐 700 万， 2022.5.19 上帐 320 万 2022.6.2 上帐 300 万 2022.6.9 上帐 300 万	43,930.00
西证创投	12,000.00	1.5	2021.8.6 上账 5000 万， 2021.8.9 上账 7000 万	12,000.00
国泰租赁	10,000.00	3	2021.8.30 上账 10000 万	7,689.61
益航资产（商贸物流）	20,000.00	2	2021.9.10 上账 20000 万	20,000.00
中建投信托	10,000.00	2	2021.9.24 上账 8310 万， 2021.9.30 上账 1550 万	9,860.00
广发银行	18,000.00	3	2022.3.24 上帐 18000 万	18,000.00
渝康资产	20,000.00	2	2022.4.24 上帐 20000 万	20,000.00
大连银行（商贸物流）	10,000.00	1	2021.11.29 上账 10000 万	10,000.00
<b>经开集团小计</b>			<b>1,504,683.47</b>	
农发行长寿支行（城乡统筹）	93,000.00	8	2021.4.27 上帐 1500 万	1,500.00
光大银行（三峡担保）	10,000.00	1	2022.2 上帐 10000 万	10,000.00
鈺渝租赁	20,000.00	5	2022.2.10 上帐 20000 万	20,000.00
广发银行	13,200.00	3	2022.3.24 上帐 13200 万	13,200.00
国开行	30,000.00	1	2022.3.25 上帐 30000 万	30,000.00
三峡银行	80,000.00	7	2022.3.28 上帐 80000 万	80,000.00
光大信托	20,000.00	1	2022.4.8 上帐 8220 万，2022.4.15 上帐 9030 万	19,980.00

			2022.4.22 上帐 2730 万	
重庆银行（进出口担保）	15,000.00	1 年（0.5 亿）	2022.5.20 上帐 15000 万	15,000.00
		2 年（1 亿）		
三峡银行（三峡担保）	10,000.00	1 年	2022.6.15 上帐 10000 万	10,000.00
三峡银行（乡建集团）	10,000.00	1 年	2022.6.24 上帐 10000 万	10,000.00
渤海银行	10,000.00	1 年	2022.7.1 上帐 10000 万	10,000.00
<b>长发展小计</b>	<b>219,680.00</b>			
海西租赁	10,000.00	3	2022.4.26 上帐 10000 万	10,000.00
<b>晏家工业园小计</b>	<b>10,000.00</b>			
租赁（银海租赁）	8,000.00	3	2020.8.30 上帐 8000 万	4,700.00
租赁（远东国际租赁）	5,000.00	4	2020.9.27 上帐 5000 万	2,968.13
租赁（海通恒信租赁）	（19806 含利息）	5	2021.6.15 上帐 17000 万	13,992.78
	17,000.00			
福建海西金融租赁有限责任公司	20,000.00	3	2021.9.24 上帐 2 亿元	17,000.00
广发银行江北支行（渝巴物流）	22,300.00	4 年	2021.11.24 上帐 2.23 亿元	3,742.50
<b>渝巴物流小计</b>	<b>42,403.41</b>			
飞华（大连银行）	9,000.00	1	2021.8.13 上帐 2500, 2021.8.26 上帐 2500	9,000.00
			2021.10.28 上帐 4000	
飞华	10,000.00	1	2021.11.2 上帐 10000	10,000.00
飞华（成都工投）	20,000.00	3	2022.3.28 上帐 20000	20,000.00
飞华（农商行长寿支行）	10,000.00	3	2021.9.14 上帐 10000	9,950.00
<b>飞华环保小计</b>	<b>48,950.00</b>			
恩力吉	20,000.00	5	2021.7.21 借 7000 万, 2021.7.30 借 6000 万,	15,200.00
			2021.8.5 借 4000 万,	
			2021.8.26 借 2300 万,	
			2021.8.27 借 700 万	
恩力吉	5,000.00	3	2021.7.8 上帐 5000 万	3,471.00
<b>恩力吉小计</b>	<b>18,671.39</b>			
三峡银行（保安公司）	700.00	1	2021.9.20 上帐 700 万元	700.00
平台借款	3,000.00	2	2021.5.27 上帐 3000 万元	3,000.00
<b>保安公司小计</b>	<b>3,700.00</b>			
交通银行（焜田燃气）	2,300.00	1	2021.7 上帐 1000 万元, 2021.9 上帐 1300 万元	1,300.00
<b>焜田燃气小计</b>	<b>1,300.00</b>			
商票	3,724.68			<b>754.68</b>
<b>总计</b>	<b>1,850,142.95</b>			

#### 4.2 公司存续债券情况

截至 2022 年 7 月末，公司存续债券余额 67.55 亿元，具体情况如下：

证券简称	证券类别	剩余期限	当前余额 (亿元)	票面利率	债项 评级	主体信用 评级	发行日期	到期日	发行 规模
22 长寿经开 SCP001	超短期融 资债券	0.5890	8.0000	5.5%		AA	2022-06-08	2023-3-6	8
22 长寿 01	私募债	1.4493+3	1.7600	7.3%		AA	2022-01-13	2027-1-14	1.76
21 长寿 03	私募债	1.2192+3	2.6000	7.3%		AA	2021-10-22	2026-10-22	2.6
21 长寿 02	私募债	1.1973+3	4.0000	7.3%		AA	2021-10-13	2026-10-14	4
21 长寿 01	私募债	1.9123+2	1.5000	7.2%		AA	2021-07-01	2026-7-1	1.5
20 长寿 01	私募债	1.1260+2	7.0000	7%		AA	2020-09-18	2025-9-18	7
22 长寿经开 PPN001	定向工具	0.5452+2	4.7000	5.5%		AA	2022-02-18	2025-2-18	2
21 长寿经开 MTN002	一般中期 票据	1.2548+1	2.0000	7%	AA	AA	2021-11-02	2024-11-4	7
21 长寿经开 MTN001	一般中期 票据	1.6575	7.0000	7.3%	AA	AA	2021-03-29	2024-3-30	6
17 长寿 02	私募债	1.6110	6.0000	6.5%		AA	2017-03-13	2024-3-13	6
20 长寿经开 MTN001	一般中期 票据	1.4055	1.0000	6.9%	AA	AA	2020-12-28	2023-12-29	1
16 长寿 02	私募债	0.2329+1	9.9907	7.5%		AA	2016-10-27	2023-10-27	10
20 长寿经开 PPN002	定向工具	0.7370	5.0000	6.5%		AA	2020-04-27	2023-4-29	5
20 长寿经开 PPN001	定向工具	0.5808	7.0000	6%		AA	2020-02-28	2023-3-3	7

资料来源于 wind

### 4.3 公司对外担保情况

征信报告显示，截至 2022 年 7 月 6 日，公司对外担保金额 92.55 亿元，均为正常类；公司对外担保企业主要为 CSKT、生态旅业等长寿区国有企业。

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任 金额	账户数	余额	还款责任 金额	账户数	余额	关注类余 额	不良类余 额
保证人/反担保人	0	0	0	1414018. 73	146	925468.8 1	0	0
合计	0	0	0	1414018. 73	146	925468.8 1	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	12000	88	11700	0	0
合计	12000	88	11700	0	0

根据公司提供的对外担保明细，截至 2022 年 7 月 7 日公司对外担保余额为 129.71 亿

元，主要为对 CSKT、生态旅业等长寿区国有企业的担保。

编号	被担保人	类型	担保金额	放款日期	到期日期	担保余额
1	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	14,500.00	2021-7-27	2022-7-27	14,500.00
2	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	25,000.00	2022-6-28	2023-6-27	23,500.00
3	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	30,000.00	2020-6-29	2023-6-8	16,000.00
4	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	50,000.00	1905-7-13		49,960.00
5	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	10,000.00	2020-6-24	2023-6-20	6,000.00
6	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	反担保	80,000.00	2021.8.11	2022-8-11	80,000.00
7	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司		28,000.00	2021.12.31	2023-12-31	28,000.00
8	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	8,000.00	2022-3-31	2023-3-24	4,000.00
9	重庆 CSKF 投资（集团）有限公司	保证	15,000.00	2021-10-18	2035-10-17	6,000.00
10	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	15,000.00	2019-12-6	2024-12-15	8,201.62
11	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	10,000.00	2020-3-25	2025-3-25	6,442.55
12	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	22,240.22	2020-10-19	2023-10-19	10,000.00
13	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	20,000.00	2021-1-4	2026-1-4	16,000.00
14	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	20,000.00	2021.1.15	2026-1-15	14,000.00
15	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	10,000.00	2019-11-18	2024-11-18	5,520.61
16	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	10,000.00	2021-3-15	2025-3-15	7,754.22
17	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	30,000.00	2019-10-21	2024-9-27	25,000.00
18	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	10,000.00	2019-12-16	2022-12-15	6,000.00
19	重庆盈地实业（集团）有限公司--实为乡村旅游用款	保证	5,000.00	2021-1-11	2023-7-3	4,500.00
20	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	20,000.00	2021-5-8	2026-5-8	16,000.00
21	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	7,900.00	2021.7	2026-1-5	7,565.12
22	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	20,000.00	2021.7.28	2024.7.28	16,948.20
23	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	10,000.00	2021-11-17	2024-11-17	9,232.02
24	重庆盈地实业（集团）有限公司		9,000.00	2022-1-6	2023-1-6	9,000.00
25	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	5,000.00	2021-11-17	2024-11-17	4,246.27
26	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	20,000.00	2022-3-18		19,046.00
27	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	19,000.00	2022-5-26	2023-5-19	19,000.00
28	重庆盈地实业（集团）有限公司	保证	35,000.00	2022-4-25	2040-4-20	10,000.00
29	重庆璞珞建材有限公司（盈地下属公司）	保证	6,000.00	2021-8-25	2022-8-17	5,000.00
30	重庆长寿生态旅业开发有限公司	保证	48,321.00	2016-7-29	2024-7-22	28,829.20
31	重庆长寿生态旅业开发有限公司	保证	20,000.00	2020.8.28	2022.8.25	7,900.00
32	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	130,000.00	2019-12-23	2037-12-10	99,564.11
33	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	20,000.00	2020-5-18	2025-5-15	12,791.10
34	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	4,800.00	2022-3-28	2022-9-28	4,800.00
35	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	6,000.00	2019-10-30	2022-10-30	1,609.00
36	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	10,000.00	2020-10-30	2023-10-27	9,250.00
37	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	67,300.00	2020-5-29	2023-5-29	67,300.00

38	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	24,000.00	2020-5-29	2023-5-29	24,000.00
39	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	32,700.00	2020-8-31	2023-8-31	32,700.00
40	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	反担保	30,000.00	2020-8-24	2023-8-23	56,000.00
41	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	17,000.00	2021-7-13	2022-7-13	1,500.00
42	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	10,000.00	2021-10-8	2022-10-7	9,000.00
43	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	保证	10,000.00	2022-2-18	2025-2-18	10,000.00
44	长寿湖景区管理公司	保证	12,113.73	2021-4-6	2026-4-6	8,289.00
45	重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司	保证	1,943.00	2019-12-6	2024-12-6	1,171.00
46	重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司	保证	10,000.00	2020-3-18	2023-3-18	3,579.00
47	浩湖渔业公司	保证	1,407.00	2019-11-29	2024-11-29	849.00
48	浩湖渔业公司	保证	2,000.00	2021-9-22	2023-9-21	1,900.00
49	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	保证	30,000.00	2021.1.6	2024-1-5	28,000.00
50	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	保证	40,000.00	2020-6-24	2027-12-24	31,000.00
51	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	保证	30,000.00	2020-5-29	2023-5-30	28,800.00
52	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	保证	30,000.00	2021-4-12	2024-4-12	29,500.00
53	重庆市长寿区水利开发建设投资有限公司	保证	23,947.00	2020-3-31	2026-12-1	19,946.90
54	重庆长寿乡村旅游发展有限公司	保证	80,000.00	2019-9-30	2033-9-28	27,065.00
55	重庆长寿乡村旅游发展有限公司	保证	5,000.00	2020-11-24	2023-11-26	2,610.63
56	重庆长寿乡村建设集团有限公司	保证	10,000.00	2022-3-31	2027-3-31	10,000.00
57	重庆长寿乡村建设集团有限公司	保证	7,000.00	2021.12.16	2026-12-16	6,293.62
58	重庆乐至置业发展有限公司	保证	73,000.00	2020-1-24	2028-2-13	62,000.00
59	重庆长寿经开区生态环境建设有限公司	保证	400.00	2021-2-2	2024-2-2	390.00
60	重庆长寿经开区生态环境建设有限公司	保证	1,000.00	2021-9-16	2022-9-16	1,000.00
61	重庆长寿经开区生态环境建设有限公司		1,000.00	2021-12-28	2022-12-28	1,000.00
62	兴寿供应链		1,000.00	2021-12-28	2022-12-28	1,000.00
63	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	8,000.00	2020-8-26	2023-8-25	4,700.00
64	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	2,000.00	2021-9-29	2030-9-29	933.28
65	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	5,000.00	2020-9-22	2024-9-22	2,967.72
66	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	980.00	2022-4-22	2025-4-21	980.00
67	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	1,000.00	2022-4-28	2023-4-28	1,000.00
68	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	4,300.00	2021-11-26	2024-11-22	3,742.50
69	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	20,000.00	2021-9-23	2024-9-23	17,000.00
70	重庆渝巴物流有限责任公司	保证	17,000.00	2021-6-2	2026-6-2	17,000.00
71	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	5,000.00	2021-4-1	2026-3-31	3,885.93
72	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	3,000.00	2021-4-12	2023-4-10	1,800.00
73	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	5,000.00	2021-7-6	2024-7-6	3,856.58
74	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	20,000.00	2021-7-20	2026-7-20	18,000.00

75	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	3,000.00	2021-8-18	2023-2-18	2,000.00
76	重庆化医恩力吉投资有限责任公司		2,000.00	2021-9-27	2023-3-27	1,000.00
77	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	5,000.00	2022-5-26	2023-5-25	5,000.00
78	重庆化医恩力吉投资有限责任公司	保证	4,000.00	2022-5-7	2023-5-7	4,000.00
79	重庆化医恩力吉投资有限责任公司		1,480.00	2021-12-6	2024-12-24	1,430.00
80	重庆林德化医（气体）有限公司	保证	1,500.00	2021.9.30	1年	1,500.00
81	重庆林德化医（气体）有限公司	保证	9,000.00	2022-3-17	2022-12-27	9,000.00
82	重庆林德化医（气体）有限公司	保证	9,000.00	2022-4-29	2025-4-29	2,000.00
83	重庆林德化医（气体）有限公司	保证	1,000.00	2021-10-22	2022-10-21	1,000.00
84	飞华环保公司	保证	20,000.00	2022-5-24	2025-5-11	8,520.00
85	飞华环保公司	保证	10,000.00	2021-9-15	2024-9-13	9,950.00
86	飞华环保公司	保证	10,000.00	2022-3-3	2025-3-2	10,000.00
87	重庆信维环保公司	保证	2,150.00	2021-7-29	2031-6-24	2,150.00
88	保安公司	保证	700.00	2021-9-9	2022-9-9	700.00
89	保安公司		1,000.00	2022-1-7	2023-1-7	1,000.00
90	重庆长寿经开区实业发展有限公司	保证	500.00	2022-2-24	2023-2-20	500.00
91	重庆长寿经开区实业发展有限公司	保证	980.00	2021-12-15	2022-12-14	980.00
92	重庆长寿经开区企业管理服务有限公司	保证	300.00	2022-6-1	2023-6-1	300.00
93	重庆驷方供应链服务有限公司	保证	1,000.00	2022-3-30	2023-3-30	1,000.00
94	重庆驷方供应链服务有限公司	保证	700.00	2021-11-24	2022-11-24	700.00
95	重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司（长寿区拆旧复垦项目一期）	保证	93,000.00	2020-12-28	2028-12-24	1,500.00
96	重庆长寿投资发展集团有限公司	保证	11,561.99	2022-4-26	2025-4-20	10,000.00
97	重庆长寿投资发展集团有限公司	保证	30,000.00	2022-3-25	2023-3-10	30,000.00
98	重庆长寿投资发展集团有限公司	保证	20,000.00	2022-2-10	2027-2-10	20,000.00
99	重庆长寿投资发展集团有限公司	保证	20,000.00	2022-4-15	2023-4-15	19,980.00
	合计		1,703,723.94			1,297,130.18

#### 4.4 公司外部支持情况

公司持续获得长寿区人民政府及长寿经开区管委会在资产注入、财政补贴等方面的支持。

资产注入方面，公司持续获得实际控制人及相关方拨付的税收返还、政府债务置换等资金。2016年以来，重庆市人民政府、长寿经开区管委会多次以政府债券置换、税收返还、拨付货币资金、注入资本金、应付款转增资本公积等方式给予公司支持并增加资本公积。截至2022年3月末，公司资本公积共计139.72亿元。

财政补贴方面，2019年-2021年公司获得财政补贴收入金额分别为0.75亿元、0.79亿元和0.96亿元。

考虑到公司在长寿经开区基础设施建设领域中发挥的重要作用，预计未来仍将获得实



际控制人及相关各方提供的支持。

## 五、诚信情况排查

### 5.1 征信记录情况

根据征信报告显示，截止 2022 年 7 月 6 日，CSJKT 未结清贷款 84 笔，其中中长期借款 80 笔，贷款余额 105.3 亿元，短期借款 3 笔，贷款余额 4.8 亿元，银行保函 1 笔，余额 10 亿元，均为正常类；已结清贷款 605 笔，均为正常类。

### 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	80	1053002.63	0	0	0	0	80	1053002.63
短期借款	3	48000	0	0	0	0	3	48000
合计	83	1101002.63	0	0	0	0	83	1101002.63

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行保函	1	100000	0	0	0	0	1	100000
其他担保交易	0	0	0	0	0	0	1	47000
合计	1	100000	0	0	0	0	2	147000

### 已结清信贷信息概要

由资产管理公司处置的债务			垫款		
账户数	金额	处置完成日期	账户数	金额	结清日期
0	0	--	1	4874.49	2014-06-27

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	128	0	0	128
短期借款	40	0	0	40
贴现	85	0	0	85
合计	253	0	0	253

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	349	0	0	349
信用证	2	0	0	2
合计	351	0	0	351

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行保函	1	0	0	1
其他担保交易	0	0	0	7
合计	1	0	0	8

## 5.2 诉讼及重大处罚情况

经查询全国法院被执行人信息查询网，截至 2022 年 8 月，公司无失信被执行记录。

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:  

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司 相关的结果。

## 第五部分 资金需求合理性分析

### 1.1 资金用途

信托资金用于向 CSKT 发放信托贷款，CSKT 将信托贷款用于补充流动资金，资金用途满足流贷额度测算要求。

### 1.2 资金合理性分析

流动资金贷款额度测算表

科目	期初余额	期末余额	平均余额	周转次数	周转天数
货币资金	493,490	212,114	352,802	1.14	315.51
应收账款	34,265	29,134	31,700	7.25	49.64
预付账款	15,159	1,126	8,142	22.50	16.00
存货	4,406,515	4,944,752	4,675,633	0.04	9,189.46
应付账款	34,668	32,377	33,522	5.46	65.88
预收账款	150,117	271,447	210,782	1.09	330.10
盈余公积			35,436		
未分配利润			367,115		
留存收益			402,551		
上年销售收入			229,876		
上年销售成本			183,169		
利润总额			55,511		
上年度销售利润率			24%		
预计销售收入年增长率			3%		
营运资金周转次数			4%		

营运资金量			4,419,627		
现有流动资金贷款			349,768		

新增流动资金贷款额度=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金

根据融资人的性质，考虑融资人自有资金=企业所有者权益+长期负债-长期资产，则2021年末融资人自有资金=375.62亿元

根据融资人CSKT2022年7月6日的征信报告，公司流贷余额34.98亿元

则：新增流动资金贷款额度=441.96亿元-375.62亿元-34.98亿元=31.37亿元

经过测算，CSKT可新增流贷额度不超过31.37亿元，本项目拟以不超过3亿元信托资金向CSKT发放信托贷款，CSKT将信托贷款用于补充流动资金，信托资金运用符合《流动资金贷款管理暂行办法》中关于贷款额度的确定依据。

### 1.3 融资方政府隐性债务情况说明

经查询财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台，截至7月末本信托计划融资方CSKT政府隐性债务余额为零，不承担政府隐性债务。另关于融资方CSKT政府隐性债务情况说明：

首先，融资方将在信托计划发行前出具书面承诺：公司政府隐性债务余额为零，不承担政府隐性债务；本次融资不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，同时地方政府对本次融资不承担任何偿债责任。本次信托贷款资金将严格按照信托贷款合同约定用途进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不以任何形式直接或间接新增地方政府隐性债务。

其次，本信托计划不存在要求或接受地方党委、人大及其常委会、政府及其部门出具承诺或担保性质的文件的情况。不存在要求或接受以机关、事业单位、社会团体的国有资产进行抵押、质押以及以售后回租、售后回购等方式变相抵押、质押的情况。不存在要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押的情况。不存在以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的情况。亦不存在以融资服务作为政府购买服务内容的等情况。

最后，信托贷款还款来源主要为融资方经营收入及后续融资收入，不存在以财政资金偿还或提供担保、回购等信用支持的情况。

综上，我们认为本信托计划向融资方发放信托贷款不存在新增政府隐性债务问题，符合监管 15 号文的要求。

## 第六部分 还款来源分析

### 一、第一还款来源

本项目第一还款来源为融资方 CSKT 经营收入。

### 二、补充还款来源

本项目第二还款来源为担保方 CSJKT 经营收入及可调配资金。

## 第七部分 尽职调查报告结论

### 一、合规性风险分析

根据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》、《流动资金贷款管理暂行办法》等信托相关的法律法规，本信托项下信托资金用于向 CSKT 发放信托贷款 CSKT 将信托贷款用于补充流动资金，信托资金运用符合相关法律法规约定。

### 二、信用风险

本信托计划的信用风险主要来源于交易对手 CSKT 能否按时履行还款义务，根据前述分析，我们认为交易对手作为长寿区国有资产监督管理委员会下属国有独资公司，整体偿债能力良好，违约的风险较小。国资企业 CSJKT 提供不可撤销的连带责任保证，担保实力较好。综合以上，我认为本信托计划的信用风险可控。

### 三、管理风险

我司将在信托文件中明确揭示“受托人在管理、运用或处分信托财产过程中可能面临的各种风险，包括但不限于法律与政策风险、信用风险、市场风险等”、“面临上述风险导致信托财产受到损失的，由信托财产承担”。所以，只要在执行《信托合同》的过程中不发生违背委托人意愿处置信托财产导致信托财产损失的情形，我司的管理风险是可控的。

综上所述，本信托项目的风险可控，公司收益较好。建议公司同意开展本项目。

资产管理一部

2022年8月