

国企信托·XH15 号集合资金信托计划

尽职调查报告

第一部分项目概要

发债机构：重庆浦里开发投资集团有限公司（主体评级AA）

信托规模：总规模不超过人民币 7,000 万元（以实际募集资金为准）；可分期发行。

信托期限：不超过 24 个月（可依据实际情况提前结束）

还款来源：包括但不限于发行人浦发集团的经营性收入、再融资等。

信托目的：

本信托计划成立后，受托人按照信托文件的规定，以受益人利益最大化为宗旨，对信托财产进行专业化的管理、运用，谋求信托财产的保值增值。

风控措施：本期中期债券无担保。本信托项目设置预警机制，当信托单位净值小于 0.9 时，触发预警机制，受托人将以网站公告的方式通知委托人。

发行人区域介绍

（一）业务区域范围

发行人所属区域为重庆市开州区。

（二）交易对手所属区域地方财政实力

1. 重庆市概况

重庆市是中国 4 个直辖市之一，位于西南地区。是国家中心城市、超大城市、国际大都市，是长江上游地区的经济、

金融、科创、航运和商贸物流的中心，是西部大开发重要的战略支点，是一带一路和长江经济带重要联结点以及内陆开放的高地。

近几年，重庆市经济保持稳中有升的良好态势。2020 至 2022 年，重庆市分别实现地区生产总值 25,041.43 亿元、27,894.02 亿元和 29,129.03 亿元，同比名义增速分别为 3.90%、8.30%和 4.43%。其中，2022 年重庆第一产业实现增加值 2,012.05 亿元，增长 4.0%；第二产业实现增加值 11,693.86 亿元，增长 3.3%；第三产业实现增加值 15,423.12 亿元，增长 1.9%。

2022 年，重庆一般公共预算收入完成 2103.4 亿元，扣除留抵退税因素后下降 2.5%，按自然口径计算下降 8%，其中：税收收入完成 1270.9 亿元，扣除留抵退税因素后下降 9.2%，按自然口径计算下降 17.7%；非税收入完成 832.5 亿元，增长 12.2%

2. 开州区概况

开州区隶属于重庆市，位于重庆市东北部，三峡库区小江支流回水末端，北依巴山，南近长江，西与四川省接壤。至 2022 年底，开州区幅员面积 1585 平方公里，户籍人口 94.18 万。辖 20 个镇、3 个街道。



经济发展方面，2020-2022 年，开州区全区地区生产总值分别为 535.81 亿元、600.27 亿元和 662.03 亿元，同比增速分别为 2.70%、10.20%和 4.4%。**重庆市开州区 2022 年 GDP 位居重庆市下辖 38 个区县中排名第 20 位。**

全年全区完成一般公共预算收入 30.6 亿元，比上年增长 2%，扣除留抵退税后增长 3.7%；其中税收收入 12.64 亿

元，同比下降 18.7%，降幅较前三季度收窄 6.9 个百分点，扣除留抵退税后下降 14.8%，降幅较前三季度收窄 4.8 个百分点。全年完成一般公共预算支出 90.28 亿元，同比增长 1.5%。全年完成一般公共预算支出 90.28 亿元，同比增长 1.5%。重庆市开州区 2022 年一般公共预算收入排名为第 17 位。

第二部分债券要素

一、发行人简要情况

发行人重庆浦里开发投资集团有限公司是重庆市为开州区重要的基础设施建设主体，主要从事土地整治及基础设施建设项目，道路和市政工程施工等业务。发行人实际控制人为重庆市开州区国有资产监督管理委员会，根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 9 月 2 日出具的编号为东方金诚主评字【2022】0279 号的评级报告，对其主体信用等级评为 AA，评级展望为稳定。

（六）主营业务情况

发行人是开州区浦里新区目前唯一的基础设施建设及土地整治开发主体，主要负责开州区及浦里新区范围内的基础设施建设、土地整治开发业务，同时经营港口运营业务、投资咨询服务，公司其他业务收入来自于租金和代收电费收入。

近三年及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 77,379.05 万元、94,924.70 万元、86,912.13 万元及

17,559.57万元。2022年1-9月，发行人营业收入17,559.57万元，较去年同期减少49,423.80万元，降幅73.79%。主要原因因为发行人三季度收入仅体现部分代建收入，大部分代建收入在年末结算。发行人营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
主营业务	14,910.96	84.92	69,711.01	80.21	70,054.03	73.80	73,694.35	95.24
基础设施建设收入	12,800.45	72.90	66,900.00	76.97	46,261.60	48.74	72,929.62	94.25
项目管理	-	-	-	-	12,165.39	12.82		
土地整治	-	-	-	-	10,777.38	11.35		
港口运营收入	951.33	5.42	2,811.01	3.23	547.77	0.58	476.27	0.62
咨询服务收入	-	-	-	-	301.89	0.37	288.47	0.37
碎石销售收入	1,118.23	6.37						
其他	40.95	0.23						
其他业务	2,648.61	15.08	17,201.12	19.79	24,870.67	26.20	3,684.70	4.76
租金收入	1,767.14	10.06	14,411.54	16.58	23,107.98	24.34	3,316.21	4.29
利息收入	9.51	0.05	2,572.30	2.96	1,638.56	1.73		
电费收入	871.96	4.97	217.29	0.25	124.12	0.13	368.49	0.48
其他	-	-						
合计	17,559.57	100.00	86,912.13	100.00	94,924.70	100.00	77,379.05	100.00

二、本期债券发行的基本情况

(一) 关于本期中期票据的发行批准情况

发行人已于2022年5月9日获得中国银行间市场交易商协会出具的编号为中市注协〔2022〕MTN428号的关于重庆浦里开发投资集团有限公司中期票据的接受注册通知书。

<p style="text-align: center;">中国银行间市场交易商协会文件</p> <p style="text-align: center;">中市协注〔2022〕MTN428号</p> <hr/> <p style="text-align: center;">接受注册通知书</p> <p>重庆浦里开发投资集团有限公司： 你公司《重庆浦里开发投资集团有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）和中国银行间市场交易商协会自律规则，2022年4月29日，交易商协会召开了2022年第57次注册会议，决定接受你公司中期票据注册。现就有关事项通知如下：</p> <p>一、你公司中期票据注册金额为5亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效，由中国民生银行股份有限公司主承销。</p> <p>二、你公司在注册有效期内可分期发行中期票据，接受注册后如需备案发行，应事先向交易商协会备案。发行完成后，应</p>	<p>通过交易商协会认可的途径披露发行结果。</p> <p>三、你公司应按照《非金融企业债务融资工具发行规范指引》和《非金融企业债务融资工具登记建档发行工作规程》开展发行工作。</p> <p>四、你公司应按照《中国银行间市场交易商协会会员管理规则》等相关自律管理规定，接受协会自律管理，履行相关义务，享受相关权利。</p> <p>五、你公司应按照《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》《非金融企业债务融资工具信息披露规则》及有关规则指引规定，履行信息披露义务。</p> <p>六、你公司应严格按照募集说明书披露的资金用途使用募集资金，如存续期内需要变更募集资金用途应提前披露。变更后的募集资金用途应符合相关法律法规及政策要求。</p> <p>七、你公司应严格按照国家有关产业政策规定，依法依规开展生产经营活动，确保有关业务规范健康发展。</p> <p>八、你公司如发生可能对偿债能力产生重大影响的事件，应严格按照投资人保护机制的要求，落实相关承诺，切实保护投资人的合法权益。</p> <p>九、你公司应严格按照协会存续期管理有关自律规则规定，积极配合主承销商存续期管理工作的开展。</p>
<p>十、你公司在中期票据发行、兑付过程和存续期内如遇重大问题，应及时向交易商协会报告。</p> <p style="text-align: center;"> 中国 银行间 市场 交 易 商 协 会 2022年5月9日</p>	<p>抄 送： 中国人民银行金融市场司，重庆营业管理部。 中国民生银行股份有限公司；全国银行间同业拆借中心，银行间市场清算所股份有限公司，北京金融资产交易所有限公司；重庆兴农融资担保集团有限公司。</p> <p>内部发送： 秘书处领导，各部门。 交易商协会秘书处综合部 2022年5月9日印发</p>

(二) 中期票据基本条款

中期票据名称:	重庆浦里开发投资集团有限公司 2023 年度第一期中期票据
发行人:	重庆浦里开发投资集团有限公司
主承销商:	中国民生银行股份有限公司
本期发行规模:	人民币壹亿伍千万元 (RMB150,000,000 元)
票面金额:	人民币壹佰元 (RMB100 元)
接受注册通知书文号:	中市协注〔2022〕MTN428 号
注册发行金额:	人民币伍亿元 (RMB500,000,000 元)
本期发行金额:	人民币壹亿伍千万元 (RMB150,000,000 元)
票面利率:	本期中期票据前 2 年票面利率通过集中簿记建档方式确定, 在存续期前 2 年固定不变; 在存续期第 2 年末, 如发行人行使调整票面利率选择权, 则未被回售部分中期票据票面年利率为存续期前 2 年票面年利率上调或下调调整基点, 票面利率在存续期后 1 年固定不变。
本期中期票据期限:	3 年期, 附第二个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
本期中期票据形式:	采用实名记账方式, 投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的托管账户中托管记载
兑付价格:	按面值兑付
兑付方式:	按年付息, 到期还本
起息日:	【】年【】月【】日
付息日:	【2024】年至【2026】年每年的【】月【】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日, 顺延期间付息款项不另计息)为上一计息年度的付息日; 若投资人行使回售选择权, 则其回售部分中期票据的付息日为【2024】年至【2025】年每年的【】月【】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日, 顺延期间付息款项不另计息)。
兑付日:	【2026】年【】月【】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日, 顺延期间付息款项不另计息); 若投资人行使回售选择权, 则其回售部分中期票据的兑付日为【2025】年【】月【】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日,

	顺延期间付息款项不另计息)。
投资者回售选择权:	发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人,或选择继续持有本期中期票据。
担保情况:	无
募集资金用途:	本期中期票据发行金额 1.5 亿元,用于偿还发行人存量银行借款,本期中期票据拟偿还的金融机构借款中不涉及政府性债务,不涉及保障房建设,不涉及房地产开发和棚户区改造。
信用等级:	本次中期票据不进行信用评级

(三) 发行人主体信用及债项信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 9 月 2 日出具的编号为东方金诚主评字【2022】0279 号的评级报告,对其主体信用等级评为 AA,评级展望为稳定。

信用等级通知书

东方金诚主评字【2022】0279 号

重庆浦里开发投资集团有限公司:

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估,评定贵公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二二年九月五日



发行人近三年和最近一期财务报表及分析

发行人提供了 2019 年经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的审计报告、2020-2021 年度经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的审计报告及 2022 年 9 月的未经审计的财务报表。

1. 合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	129,977.33	53,961.23	104,423.67	49,131.59
交易性金融资产	5,072.42	55,117.59		
应收票据及应收账款	413.75	368.06	130.72	5,701.28
预付款项	4,023.68	4,182.09	2,616.44	2,749.61
其他应收款	521,692.14	363,811.01	205,124.56	36,028.79
存货	1,581,516.59	1,450,257.10	1,356,137.40	1,468,885.64
其他流动资产	49.81	2,098.56	1,076.14	79.87
流动资产合计	2,242,745.71	1,929,795.64	1,669,508.93	1,565,576.77
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	9,202.01	35.34
持有至到期投资		-	0	8,600.00
长期股权投资	400	400	2,400.00	
其他权益工具投资	9,202.01	9,202.01		
投资性房地产	192,683.77	192,674.87	191,298.28	184,060.58
固定资产	7,158.25	7,375.54	500.64	501.11
在建工程	268,814.74	254,139.93	200,751.86	84,353.01
无形资产	281,967.12	223,275.83	126,173.50	3.02
商誉	84.84	84.84	84.84	84.84

递延所得税资产	5,303.32	5,303.32	6,454.64	4,069.91
其他非流动资产	17,186.15	17,294.95		
非流动资产合计	782,800.20	709,751.30	598,202.62	281,707.82
资产总计	3,025,545.91	2,639,546.94	2,267,711.55	1,847,284.60
流动负债：				
短期借款	27,832.78	30,300.00	12,000.00	30,000.00
应付票据	-	-	18,000.00	10,715.46
应付账款	20,894.52	11,416.03	5,743.13	
预收款项	1,048.53	5.62	778.38	230.82
合同负债	11,926.61	807.51		
应付职工薪酬	205.68	348.35	345.14	373.9
应交税费	45,578.89	50,833.19	41,057.45	28,998.94
其他应付款	253,581.92	161,326.08	121,658.29	68,792.22
一年内到期的非流动负债	165,469.73	127,049.95	102,605.63	44,492.54
其他流动负债	55,073.39	69.71		
流动负债合计	581,612.05	382,156.45	302,188.04	268,610.99
非流动负债：				
长期借款	437,562.84	413,768.24	286,129.51	164,848.79
应付债券	282,227.92	196,055.07	93,058.98	
长期应付款	198,514.84	108,424.57	155,612.80	
递延所得税负债	3,733.12	3,733.12	3,332.57	3,137.24
其他非流动负债	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00
非流动负债合计	1,008,038.72	807,981.00	632,133.87	253,986.03
负债合计	1,589,650.77	1,190,137.45	934,321.90	522,597.02
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积金	1,280,703.86	1,280,703.86	1,172,118.17	1,172,339.11
盈余公积金	16,230.62	16,230.62	15,938.19	13,802.18
未分配利润	39,665.39	53,136.04	45,549.07	38,325.03
归属于母公司所有者权益合计	1,436,599.87	1,450,070.52	1,333,605.44	1,324,466.31

少数股东权益	-704.72	-661.03	-215.79	221.26
所有者权益合计	1,435,895.14	1,449,409.49	1,333,389.65	1,324,687.57
负债和所有者权益总计	3,025,545.91	2,639,546.94	2,267,711.55	1,847,284.60

2. 合并利润表

单位：万元

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	17,559.57	86,912.13	94,924.70	77,379.05
营业收入	17,559.57	86,912.13	94,924.70	77,379.05
营业总成本	30,296.23	69,071.83	67,812.44	73,205.38
营业成本	17,664.91	53,035.60	67,812.44	67,034.77
营业税金及附加	1,690.88	7,177.56	3,492.98	2,787.17
销售费用	-	9.59	13.29	48.75
管理费用	10,377.10	9,130.64	3,152.19	3,154.35
财务费用	563.33	-281.56	-177.72	180.36
资产减值损失	10.23	-	-2,535.04	34.48
其他经营收益	-	-	-	-
投资净收益	-	-54.70	-	-
公允价值变动收益	-	1,602.20	1,777.46	3,225.91
资产处置收益	-	15.33	0	0
其他收益	15.04	26,755.56	19,214.18	30,501.73
营业利润	-12,711.39	42,713.95	39,097.21	37,935.79
加：营业外收入	8.06	77.77	277.42	34.39
减：营业外支出	809.02	126.67	473.64	385.99
利润总额	-13,512.24	42,665.05	38,901.00	37,584.19
减：所得税	2.10	10,730.89	9,848.93	9,308.39
净利润	-13,514.35	31,934.16	29,052.07	28,275.80
持续经营净利润	-13,514.35	31,934.16	29,052.07	28,275.80
少数股东损益	-43.69	-445.24	-307.98	-148.08
归属于母公司所有者的净利润	-13,470.66	32,379.40	29,360.05	28,423.87

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
综合收益总额	-13,514.35	31,934.16	29,052.07	28,275.80
归属于母公司普通股 东综合收益总额	-13,470.66	32,379.40	29,360.05	28,423.87
归属于少数股东的综 合收益总额	-43.69	-445.24	-307.98	-148.08

3. 合并现金流量表

单位：万元

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	101,544.28	86,593.78	141,293.66	83,065.23
收到的税费返还	784.25	-	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	361,273.50	322,180.36	245,986.32	32,744.75
经营活动现金流入小计	463,602.04	408,774.14	387,279.98	115,809.77
购买商品、接受劳务支付的现金	132,974.98	104,213.41	96,384.12	114,072.97
支付给职工以及为职工支付的现金	1,610.55	2,294.19	1,587.36	1,852.16
支付的各项税费	6,108.66	6,799.56	3,910.62	3,246.14
支付其他与经营活动有关的现金	364,685.85	263,739.44	324,767.94	4,887.12
经营活动现金流出小计	505,380.03	377,046.59	426,650.05	124,058.39
经营活动产生的现金流量净额	-41,777.99	31,727.55	-39,370.07	-8,248.62
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,574.02	1,899.57	3,000.00	
取得投资收益收到的现金	-	55.23	9.09	
处置固定资产、无形资产和其他长期资 产收回的现金净额	22.77	62.51	0	1,403.92
处置子公司及其他营业单位收到的现 金净额	-	-		
收到其他与投资活动有关的现金	-	18,574.02		
投资活动现金流入小计	18,596.79	20,591.33	3,009.09	1,403.92

科目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,317.81	278,841.20	164,449.62	28,843.63
投资支付的现金	73,737.50	-	3,566.67	3,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-		
支付其他与投资活动有关的现金	-	73,609.50		
投资活动现金流出小计	146,055.31	352,450.70	168,016.29	31,843.63
投资活动产生的现金流量净额	-127,458.52	-331,859.36	-165,007.20	-30,439.70
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	99,489.00		
取得借款收到的现金	282,227.00	260,805.75	313,041.00	120,872.40
收到其他与筹资活动有关的现金	137,953.80	124,153.00	69,882.00	27,160.08
筹资活动现金流入小计	420,180.80	484,447.75	382,923.00	148,032.48
偿还债务支付的现金	123,740.66	154,097.56	84,061.44	32,703.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,947.50	20,921.93	60,103.02	36,780.92
支付其他与筹资活动有关的现金	27,240.02	62,270.90	11,687.46	24,345.96
筹资活动现金流出小计	174,928.18	237,290.39	155,851.92	93,830.45
筹资活动产生的现金流量净额	245,252.62	247,157.36	227,071.08	54,202.03
汇率变动对现金的影响	-	-		
现金及现金等价物净增加额	76,016.11	-52,974.45	22,693.82	15,513.71
期初现金及现金等价物余额	8,135.49	61,109.94	38,416.12	22,902.41
期末现金及现金等价物余额	84,151.60	8,135.49	61,109.94	38,416.12

4. 主要财务指标

项目	2022年9月	2021年	2020年	2019年
总资产(亿元)	302.55	263.95	226.77	184.73
净资产(亿元)	143.59	144.94	133.34	132.47
总负债(亿元)	158.97	119.01	93.43	52.26
营业收入(亿元)	1.76	8.69	9.49	7.74
净利润(亿元)	-1.35	3.19	2.91	2.83

资产负债率	52.54%	45.09%	41.20%	28.29%
流动比率	3.86	5.05	5.52	5.83
速动比率	1.14	1.25	1.04	0.36
经营活动现金流净额（亿元）	-4.18	3.17	-3.94	-0.82
筹资活动现金流净额（亿元）	24.53	24.72	22.71	5.42

5. 资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年9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
流动资产：								
货币资金	129,977.33	4.30%	53,961.23	2.04%	104,423.67	4.60%	49,131.59	2.66%
交易性金融资产	5,072.42	0.17%	55,117.59	2.09%				
应收票据及应收账款	413.75	0.01%	368.06	0.01%	130.72	0.01%	5,701.28	0.31%
预付款项	4,023.68	0.13%	4,182.09	0.16%	2,616.44	0.12%	2,749.61	0.15%
其他应收款	521,692.14	17.24%	363,811.01	13.78%	205,124.56	9.05%	36,028.79	1.95%
存货	1,581,516.59	52.27%	1,450,257.10	54.94%	1,356,137.40	59.80%	1,468,885.64	79.52%
其他流动资产	49.81	0.00%	2,098.56	0.08%	1,076.14	0.05%	79.87	0.00%
流动资产合计	2,242,745.71	74.13%	1,929,795.64	73.11%	1,669,508.93	73.62%	1,565,576.77	84.75%
非流动资产：								
可供出售金融资产		0.00%	-		9,202.01	0.41%	35.34	0.00%
持有至到期投资		0.00%	-		0	0.00%	8,600.00	0.47%
长期股权投资	400	0.01%	400	0.02%	2,400.00	0.11%		0.00%
其他权益工具投资	9,202.01	0.30%	9,202.01	0.35%		0.00%		0.00%
投资性房地产	192,683.77	6.37%	192,674.87	7.30%	191,298.28	8.44%	184,060.58	9.96%
固定资产	7,158.25	0.24%	7,375.54	0.28%	500.64	0.02%	501.11	0.03%
在建工程	268,814.74	8.88%	254,139.93	9.63%	200,751.86	8.85%	84,353.01	4.57%
无形资产	281,967.12	9.32%	223,275.83	8.46%	126,173.50	5.56%	3.02	0.00%
商誉	84.84	0.00%	84.84	0.00%	84.84	0.00%	84.84	0.00%

递延所得税资产	5,303.32	0.18%	5,303.32	0.20%	6,454.64	0.28%	4,069.91	0.22%
其他非流动资产	17,186.15	0.57%	17,294.95	0.66%		0.00%		0.00%
非流动资产合计	782,800.20	25.87%	709,751.30	26.89%	598,202.62	26.38%	281,707.82	15.25%
资产总计	3,025,545.91	100.00%	2,639,546.94	100.00%	2,267,711.55	100.00%	1,847,284.60	100.00%

6. 负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年9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
流动负债：								
短期借款	27,832.78	1.75%	30,300.00	2.55%	12,000.00	1.28%	30,000.00	5.74%
应付票据	-		-		18,000.00	1.93%	10,715.46	2.05%
应付账款	20,894.52	1.31%	11,416.03	0.96%	5,743.13	0.61%		0.00%
预收款项	1,048.53	0.07%	5.62	0.00%	778.38	0.08%	230.82	0.04%
合同负债	11,926.61	0.75%	807.51	0.07%		0.00%		0.00%
应付职工薪酬	205.68	0.01%	348.35	0.03%	345.14	0.04%	373.9	0.07%
应交税费	45,578.89	2.87%	50,833.19	4.27%	41,057.45	4.39%	28,998.94	5.55%
其他应付款	253,581.92	15.95%	161,326.08	13.56%	121,658.29	13.02%	68,792.22	13.16%
一年内到期的非流动负债	165,469.73	10.41%	127,049.95	10.68%	102,605.63	10.98%	44,492.54	8.51%
其他流动负债	55,073.39	3.46%	69.71	0.01%		0.00%		0.00%
流动负债合计	581,612.05	36.59%	382,156.45	32.11%	302,188.04	32.34%	268,610.99	51.40%
非流动负债：		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
长期借款	437,562.84	27.53%	413,768.24	34.77%	286,129.51	30.62%	164,848.79	31.54%
应付债券	282,227.92	17.75%	196,055.07	16.47%	93,058.98	9.96%		0.00%
长期应付款	198,514.84	12.49%	108,424.57	9.11%	155,612.80	16.66%		0.00%
递延所得税负债	3,733.12	0.23%	3,733.12	0.31%	3,332.57	0.36%	3,137.24	0.60%
其他非流动负债	86,000.00	5.41%	86,000.00	7.23%	86,000.00	9.20%	86,000.00	16.46%

非流动负债合计	1,008,038.72	63.41%	807,981.00	67.89%	632,133.87	67.66%	253,986.03	48.60%
负债合计	1,589,650.77	100.00%	1,190,137.45	100.00%	934,321.90	100.00%	522,597.02	100.00%

7. 利润情况分析

单位：万元

项目	2022年9月	2021年	2020年度	2019年度
营业收入	17,559.57	86,912.13	94,924.70	77,379.05
毛利润	-105.34	33,876.53	27,112.26	10,344.28
利润总额	-13,512.24	42,665.05	38,901.00	37,584.19
净利润	-13,514.35	31,934.16	29,052.07	28,275.80
营业毛利率	-	38.98%	28.56%	13.37%
营业净利率	-	36.74%	30.61%	36.54%

盈利能力方面，近三年，发行人毛利率分别为13.37%、28.56%和20.53%，基本保持稳定。近三年，净利率分别为36.54%、30.61%和36.74%，逐年上升。作为浦里新区主要的开发投资建设主体和国有资产运营实体，发行人将在资产、业务、资金、政策等方面持续得到政府的支持。

8. 现金流量分析

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	463,602.04	408,774.14	387,279.98	115,809.77
经营活动现金流出小计	505,380.03	377,046.59	426,650.05	124,058.39
经营活动产生的现金流量净额	-41,777.99	31,727.55	-39,370.07	-8,248.62
投资活动现金流入小计	18,596.79	20,591.33	3,009.09	1,403.92
投资活动现金流出小计	146,055.31	352,450.70	168,016.29	31,843.63
投资活动产生的现金流量净额	-127,458.52	-331,859.36	-165,007.20	-30,439.70
筹资活动现金流入小计	420,180.80	484,447.75	382,923.00	148,032.48
筹资活动现金流出小计	174,928.18	237,290.39	155,851.92	93,830.45

筹资活动产生的现金流量净额	245,252.62	247,157.36	227,071.08	54,202.03
现金及现金等价物净增加额	76,016.11	-52,974.45	22,693.82	15,513.71

(

四、财务指标分析

发行人近三年及一期主要财务指标如下：

单位：万元、%

项目	2022年9月	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	3.86	5.05	5.52	5.83
速动比率（倍）	1.14	1.25	1.04	0.36
资产负债率（%）	52.54%	45.09%	41.20%	28.29%
项目	2022年9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业毛利率（%）	-	38.98%	28.56%	13.37%
存货周转率（次）	-	0.04	0.05	0.05
总资产报酬率（%）	-	1.30%	1.41%	1.53%
EBITDA 利息保障倍数	-	2.62	0.65	1.03
营业净利率（%）	-	36.74%	30.61%	36.54%
总资产周转率（%）	-	3.54%	4.61%	4.19%

第三部分偿债情况分析

为维护本期债券持有人的合法权益，公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

一、偿债资金来源

发行人持续稳定的营业收入是本期债券的重要偿债资金来源。近三年及一期，发行人营业总收入分别为77,379.05

万元、94,924.70万元和86,912.13万元和17,559.57万元，净利润分别为28,275.80万元、29,052.07万元、31,934.16万元和-13,514.35万元，发行人针对2022年度三季度营业收入、营业利润、利润总额、净利润重要财务指标出现重大变化情况，已制定相关措施，包括但不限于扩展收入来源、严控成本支出等方法，进一步加强盈利能力和现金流回款能力。发行人未来对浦里新区的持续耕耘以及多样化经营策略，营业收入和净利润有望进一步提升。发行人持续稳定的经营状况为本期债券的本息偿付提供了一定保障。

二、发行人与金融机构良好的合作关系

发行人在外部筹资方面得到了各银行、信托等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与广发银行、恒丰银行、华夏银行、厦门国际银行、光大银行、进出口银行、农发行、中国农业银行、农村商业银行、重庆三峡银行、重庆银行等商业银行等建立了良好的合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。

详情请见其他关于本期中期票据的违约、风险情形及处置信息详见《重庆浦里开发投资集团有限公司2023年度第一期中期票据募集说明书》。

第四部分风险揭示

一、风险揭示

(一) 利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响，可能存在一定的利率风险。

(二) 流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间市场上进行交易，持有人在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将本期中期票据变现，存在一定的流动性风险。

(三) 偿付风险

在本期中期票据的存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期中期票据本息，将可能影响本期中期票据的按时足额偿付。

(四) 行业周期性波动风险

公司所从事行业的投资规模及收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放缓或出现衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。提请投资者关注行业周期性波动可能导致的风险。

（五）产业政策风险

发行人从事的行业受国家宏观经济和产业政策的影响。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（六）地方政府债务政策变化风险

2014年10月，国务院颁发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号），旨在建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，并同时要求对地方政府存量债务进行甄别和清理。随着地方政府债务政策的不断调整，未来发行人融资情况将受地方政府债务政策变化的影响。

（七）土地政策变化风险

土地整治开发业务是发行人业务的重要组成部分，这得益于目前国家土地政策的支持。但在土地调控的背景下，如果未来国家对土地供应制度进行改革与修正，可能会对发行人的土地整治开发业务产生不利影响。

（八）基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务为基础设施建设，基础设施建设受到宏观经济及国家政策影响较大，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动。