

央企信托-ZX26号（重庆长寿旅发）集合资金信托计划

尽调查报告

二〇二二年九月

目录

第一部分项目基本情况	5
一、项目来源	5
二、销售安排	5
三、实际交易对手	5
四、交易结构图	7
五、信托计划基本要素	7
六、项目操作流程	7
第二部分融资方分析	8
一、公司基本情况	8
（一）基本情况	8
（二）重大事项变更	8
（三）公司治理	16
二、财务情况	19
（一）合并资产负债表	19
（二）合并利润表	35
（三）合并现金流量表	36
（四）财务分析	38
三、经营情况	40
（一）业务模式及经营情况	40
1、土地整治业务	41
2、代建项目业务	43
3、旅游门票业务	47
4、其他业务板块	48
（二）营业收入和毛利润	49
（三）竞争优势	51
（四）发展战略和发展前景	53
四、负债及或有负债情况	54
（一）融资台账（数据截止至2022年7月31日，下同）	54
（二）评级及债券发行情况	56
（三）对外担保情况	57
五、融资方综合实力评价	58
六、诚信信息排查情况	59
七、总体评价	60
第三部分连带责任担保人	60
一、公司基本情况	60

(一) 基本情况	60
(二) 重大事项变更	61
(三) 公司治理	66
二、财务情况	74
(一) 合并资产负债表	74
(二) 合并利润表	94
(三) 合并现金流量表	95
(四) 财务分析	96
三、经营情况	99
(一) 经营范围	99
(二) 公司主营业务收入、成本及毛利润结构分析	99
1、主营业务收入及成本分析	99
2、主营业务毛利结构分析	102
(三) 主要业务板块经营情况	102
1、基础设施代建业务	102
2、土地整治业务	107
3、化工材料销售	109
4、贸易销售业务	111
5、安置房销售业务	113
6、燃气销售业务	114
7、安保业务	115
(四) 重组对公司的经营情况产生的影响	115
(五) 发展战略	118
四、负债及或有负债情况	121
(一) 融资台账（数据截止至 2022 年 7 月 31 日，下同）	121
(二) 评级及债券发行情况	122
(三) 对外担保情况	124
五、担保方综合实力评价	125
六、诚信信息排查情况	125
七、总体评价	126
第四部分政府层面—显性债务	126
一、行政级别	126
二、地区排名	127
三、财政实力介绍	127
(一) 重庆市发展状况	127
(二) 长寿区发展状况	129
第五部分现场尽调情况	137
第六部分流动资金缺口测算	138
第七部分还款来源	138

一、第一还款来源分析	138
（一）第一还款来源	138
（二）有效性说明	138
二、第二还款来源分析	139
（一）第二还款来源	139
（二）有效性说明	139
第八部分结论	140
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	140
二、融资用途真实合法有效性的结论	140
三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论	140
四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论	140

声明与保证

我们在此声明与保证：此可行性研究报告是按照央企信托有限责任公司的有关规定，根据各方交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

项目经理（经办人）签字：

部门经理（负责人）签字：

2022年9月

第一部分项目基本情况

一、项目来源

- 1、老客户叙做（）
- 2、金融机构推荐（）
- 3、第三方机构推荐（）
- 4、其他渠道来源，请说明：自主寻找开发。

二、销售安排

- 1、银行代销（）
- 2、其他金融机构代销（）
- 3、公司直销（√）
- 4、其他销售安排，请说明：直销、有销售资格的机构代销。

三、实际交易对手

1、融资方：

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司(以下简称“长寿旅发”或“融资方”)，成立于2003年5月1日，注册资金119980万元人民币，实缴资本119980万元人民币，注册地址重庆市长寿区长寿湖正街，法定代表人陈路，经营范围：一般项目：旅游开发；长寿湖风景区内土地整治、出让、环境治理；旅游基础设施建设管理；销售：旅游产品、生活日用品、百货、日用杂品、五金、文化用品、建筑材料、机械设备；物业管理；旅游信息咨询；农业综合开发；农村基础设施开发（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）。

股东：重庆长寿投资发展集团有限公司持股83.0005%，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持股15.3492%。重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股1.6503%。

实际控制人：重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

财务状况：截至2021年末，公司总资产136.92亿元，净资产55.67亿元，资产负债率59.34%，2021年实现营业收入7.97亿元，净利润0.5亿元。

发债及评级:2022年经中诚信国际审定,主体信用等级为AA。2021年7月发行中期票据,债券简称21长寿生态MTN001,债项评级AAA,规模5.6亿,期限3年。

2、担保人

重庆长寿投资发展集团有限公司(以下简称“长寿发展”或“担保方”),成立于2011年11月15日,注册资金50亿元,实缴资本50亿元,注册地址重庆市长寿区菩提东路2766号,法定代表人杨福仁,经营范围:许可项目:以自有资金从事投资活动(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,不得从事支付结算及个人理财服务,法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营)(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:重大项目开发、建设和管理;城镇开发建设;城镇及农村基础设施等重大项目建设;农村商贸物流设施建设与经营管理;产业化基础设施建设与经营管理;农业产业化服务;生态环保建设与经营管理;水利基础设施建设与经营管理;交通基础设施建设与经营管理;新农村建设和农村教育、文化、卫生等基础设施建设与经营管理;园林绿化、林业生产与经营管理;农业综合开发;承接政府委托代建项目等,土地整治服务,园区管理服务,旅游开发项目策划咨询,商业综合体管理服务,游览景区管理,建筑材料销售,建筑防水卷材产品销售,涂料销售(不含危险化学品),石油制品销售(不含危险化学品),电气设备销售,电线、电缆经营,机械设备销售,环境保护专用设备销售,高性能有色金属及合金材料销售,金属材料制造,农副产品销售,停车场服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股东:重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持股55%,长寿经济技术开发区管理委员会持股45%。

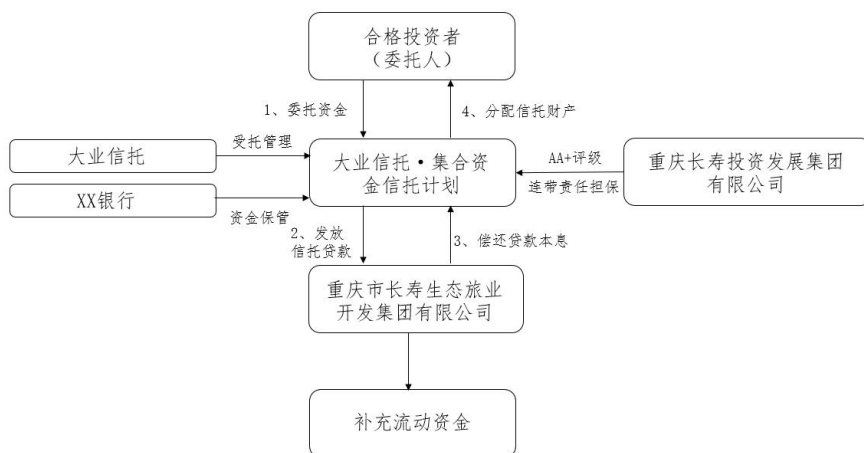
实际控制人:重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

财务状况:截至2021年末,公司总资产707.86亿元,净资产295.3亿元,资产负债率58.28%,2021年年实现营业收入36.05亿元,净利润6.58亿元。

发债及评级:2022年6月经东方金诚审定,主体信用等级为AA+。2022年6月经中证鹏元审定,主体信用等级为AA+。2022年7月发行中期票据,债券简称

22 长寿投资 MTN001，债项评级 AA+，规模 5 亿，期限 3+2 年。

四、交易结构图



五、信托计划基本要素

1. 信托计划名称：央企信托-ZX26号（重庆长寿旅发）集合资金信托计划。
2. 信托计划期限：自首期成立之日起计算，不超过 24 个月，可分期发放，统一到期。
3. 信托计划资金用途：用于补充长寿旅发的流动资金。
4. 期间融资成本支付方式：季度。（暂定）
5. 退出方式：长寿旅发到期偿还本金。
6. 增信措施：
 - (1) 保证担保：重庆长寿投资发展集团有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。
7. 其他风控措施：无。
8. 其他

融资人不承担地方政府隐性债务，不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，该笔融资不涉及新增地方政府隐性债务。

按照公司政信业务的一贯执行标准，本项目申请豁免交易合同的强制执行公证。

六、项目操作流程

- 1、完成公司内部审批流程。

- 2、交易文件签署完毕生效。内部决议程序文件已经出具完毕。
- 3、增信及其他风控措施已经办妥。取得信托预登记通知书。
- 4、对外发行。

第二部分融资方分析

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
住所：	重庆市长寿区长寿湖正街
企业类型：	有限责任公司
统一社会信用代码：	9150011575005362X6
成立日期：	2003-05-01
法定代表人：	陈路
经营范围：	一般项目：旅游开发；长寿湖风景区内土地整治、出让、环境治理；旅游基础设施建设管理；销售：旅游产品、生活日用品、百货、日用杂品、五金、文化用品、建筑材料、机械设备；物业管理；旅游信息咨询；农业综合开发；农村基础设施开发（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）
注册资本：	119,980 万元人民币
实收资本：	119,980 万元人民币

（二）重大事项变更

1、历史沿革

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司系经重庆市长寿区人民政府长寿府（2003）30号文和重庆市长寿区旅游局长旅（2003）19号文批准，于2003年5月由重庆市长寿区旅游局投资组建的国有企业。公司成立时的注册资本为100.00万元，全部为货币出资，由重庆市长寿区财政局代为缴纳。该次出资业经重庆金汇会计师事务所有限责任公司验证，并出具渝金汇长验（2003）031号验资报告。

2003年7月，根据《重庆市长寿区人民政府关于重庆市长寿生态旅业开发有限公司扩大注册资本金的批复》（长寿府发〔2003〕67号），公司注册资本由

100.00万元增加至400.00万元，新增注册资本由重庆市长寿区财政局代为缴纳，全部为货币出资。该次增资业经重庆金汇会计师事务所有限责任公司验证，并出具渝金汇长验（2003）055号验资报告。

2004年2月，经重庆市长寿区人民政府《关于同意长寿湖开发区管委会组建开发实体的批复》（长寿府发〔2004〕17号）批准，公司股东由重庆市长寿区旅游局变更为重庆市长寿湖风景名胜区管委会。

2005年4月，根据《重庆市长寿区人民政府关于重庆市长寿生态旅业开发有限公司增加注册资本金的批复》（长寿府发〔2005〕34号），公司注册资本由400.00万元增加至3,000.00万元，新增注册资本由重庆市长寿区财政局代为缴纳，全部为货币出资。该次增资业经重庆金汇会计师事务所有限责任公司验证，并出具渝金汇长验（2005）030号验资报告。

2005年11月，根据《重庆市长寿区人民政府关于重庆市长寿生态旅业开发有限公司增加注册资本金的批复》（长寿府发〔2005〕133号），公司注册资本由3,000.00万元增加至7,000.00万元，新增注册资本由重庆市长寿区财政局代为缴纳，全部为货币出资。该次增资业经重庆金汇会计师事务所有限责任公司验证，并出具渝金汇长验（2005）097号验资报告。

2007年8月，根据《重庆市长寿区人民政府关于对重庆市晏家工业园区建设发展有限公司等四家公司股权进行划转的通知》（长寿府发〔2007〕102号），重庆市长寿区人民政府将重庆市长寿区财政局代为出资的重庆市长寿生态旅业开发有限公司7,000万元资本金，划转为重庆市长寿区国有资产管理办公室对重庆长寿基础设施开发有限公司的出资，并由重庆长寿基础设施开发有限公司作为投资主体对重庆市长寿生态旅业开发有限公司投资7,000.00万元。重庆长寿基础设施开发有限公司后更名为重庆长寿开发投资（集团）有限公司。

2010年11月，根据《重庆市长寿区国有资产管理办公室关于同意重庆市长寿生态旅业开发有限公司增资的通知》（长国资〔2010〕75号）和《重庆市长寿区国有资产管理办公室关于重庆市长寿生态旅业开发有限公司资产划分的通知》（长国资〔2010〕92号），公司出资人由重庆长寿开发投资（集团）有限公司变更为重庆市长寿区国有资产管理办公室，且公司注册资本由7,000.00万元增至50,000.00万元，新增注册资本由重庆市长寿区国有资产管理办公室以货币出资8,000.00万元，以资本公积转增实收资本35,000.00万元。该次增资业经重庆康

华会计师事务所有限责任公司验证，并出具重康会验报字〔2010〕CS60号验资报告。

2011年，重庆市长寿区国有资产管理办公室更名为重庆市长寿区国有资产金融管理办公室。

2017年3月31日，为满足重庆市长寿生态旅业开发有限公司的项目开发需求，重庆市长寿区国有资产金融管理办公室（原重庆市长寿区国有资产管理办公室）、重庆市长寿生态旅业开发有限公司同意由重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）以增资扩股的方式向重庆市长寿生态旅业开发有限公司投资货币99,900.00万元。重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）有权按照增资扩股协议第五条的约定选择回收投资的方式，要求重庆市长寿区国有资产金融管理办公室收购其股权或通过重庆市长寿生态旅业开发有限公司减资的方式实现投资退出。重庆市长寿区国有资产金融管理办公室、重庆市长寿生态旅业开发有限公司同意，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）对重庆市长寿生态旅业开发有限公司投资总额中1,980.00万元计入注册资本，剩余97,920.00万元计入资本公积，注册资本由原人民币50,000.00万元增加至人民币51,980.00万元，其中重庆市长寿区国有资产金融管理办公室出资50,000.00万元，持股比例96.16%；重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资1,980.00万，持股比例3.81%。

重庆市长寿区国有资产金融管理办公室、重庆市长寿生态旅业开发有限公司同意，本次增资完成后，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）不向重庆市长寿生态旅业开发有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与重庆市长寿生态旅业开发有限公司的日常经营管理。但对于重庆市长寿生态旅业开发有限公司的如下事项，必须召开股东会或股东大会表决且重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）同意通过后方可实施：（1）公司章程修改；（2）公司合并、分立、重组、托管、承包、联营、合资（合作）、解散、清算、破产、变更公司形式；（3）公司增加或减少注册资本；（4）重庆市长寿区国有资产金融管理办公室转让其所持有的重庆市长寿生态旅业开发有限公司股权或重庆市长寿区国有资产金融管理办公在其所持重庆市长寿生态旅业开发有限公司股权上设定任何权利负担；（5）对重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）权益可能造成重大影响的其他事项。根据《重庆长寿双创股权投资基金合伙企业

《（有限合伙）增资扩股协议》（协议编号：2017 长寿双创投资字第 0006 号）中 5.2 条，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）通过减资退股或股权转让方式退出，执行分期退出计划。

针对此次增资业务，公司与投资者并未签订对公司债务的优先受偿条款，根据相关法律法规，正常按顺序受偿。公司的本次增资为权益性资金投入，不属于公司债务，未违反“财金【2018】23 号”等国家相关政策法规的相关规定和要求。

2017 年 5 月 4 日，公司新增股东重庆双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

新增股东以货币出资 1,980.00 万元，此次增资后，重庆市长寿生态旅业开发有限公司注册资本为 51,980.00 万元，实收资本为 51,980.00 万元，公司依法在工商行政部门办理了变更登记。

2018 年 2 月 1 日，重庆市长寿生态旅业开发有限公司更名为重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司，公司法人由唐贤明变更为陈路。

根据《长寿区机构改革实施意见》规定，将区财政局的国有资产监管和金融工作职责，以及区商务委员会的商业保理、租赁、典当管理等职责整合，组建区国有资产监督管理委员会。2019 年 2 月 27 日，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会挂牌成立，公司股东由重庆市长寿区国有资产管理办公室变更为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

2019 年 10 月，根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会的文件《重庆市长寿区国有资产监督管理委员会关于下达长寿旅发公司注册资本金的通知》（长国资发〔2019〕77 号）的要求，下达重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司 50,000.00 万元，用于增加公司注册资本金。此次增资后，公司注册资金为 101,980.00 万元。

2021 年 7 月 21 日，公司根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会长国发（2020）公司 60 号文件，公司《无偿划转重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司部分股权的通知》将国资委持有的 80% 股权无偿划转给重庆长寿投资发展集团有限公司。

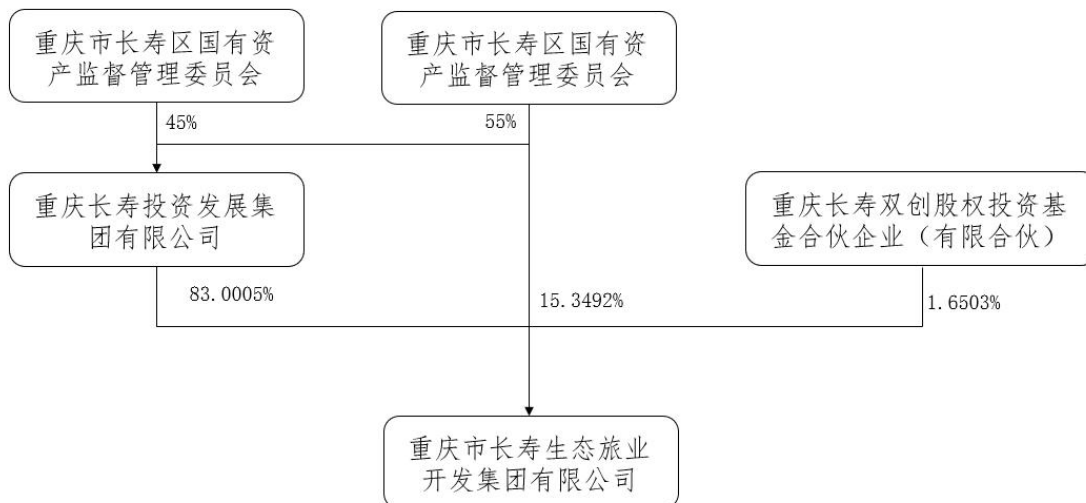
2021 年 8 月 31 日，重庆长寿投资发展集团有限公司以货币方式增资 18000 万元。增资完成后，长寿旅发注册资本和实收资本均为 119980 万元人民币。

长寿发展通过无偿划转和增资，成为长寿旅发的第一大股东。但目前业务经营、财务核算、日常管理上，各自独立，暂未进行整合，且暂无整合计划。但

在筹融资业务上，进行了统一协调。后续以长寿发展为主要发行债券的主体，通过发债取得的资金，长寿发展将统一调配给旗下长寿旅发等子公司使用。

2、股权结构

截至2022年9月30日，股东持股情况如下：



股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
重庆长寿投资发展集团有限公司	35000	29.17	资本公积转增
	46584	38.83	货币
	18000	15.00	货币
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	18416	15.35	货币
重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1980	1.65	货币
合计	119980	100	

3、控股股东及实际控制人情况

控股股东：重庆长寿投资发展集团有限公司持有长寿旅发83.0005%的股份，是长寿旅发的控股股东。

实际控制人：重庆市长寿区国有资产监督管理委员会直接持有长寿旅发15.3492%的股份，通过重庆长寿投资发展集团有限公司间接持有长寿旅发45.6503%的股份，通过重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）间接持有长寿旅发0.165%的股份，合计持有长寿旅发61.1645%的股份，是长寿旅发的实际控制人。实际控制人股权链条如下：

股权路径 1（占比约 45.6503%）

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会 $\xrightarrow{55\%}$ 重庆长寿投资发展集团有限公司 $\xrightarrow{83.0005\%}$ 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

股权路径 2（占比约 15.3492%）

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会 $\xrightarrow{15.3492\%}$ 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

股权路径 3（占比约 0.165%）

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会 $\xrightarrow{100\%}$ 重庆长寿开发投资（集团）有限公司 $\xrightarrow{10\%}$ 重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙） $\xrightarrow{1.6503\%}$ 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

4、重大资产重组、对外投资和并购的情况

(1) 重大资产重组

公司近 5 年来无重大资产重组。

(2) 投资信息

A. 子公司情况

截至 2022 年 6 月末，长寿旅发纳入合并报表范围内的子公司 6 个，均为全资子公司，均具有实际控制力。子公司基本情况如下：

长寿旅发下属子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	子公司层级	持股比例
1	重庆市长寿区浩湖渔业有限公司	2011-09-06	5000.00	一级	100.00
2	重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司	2012-01-12	8,000.00	一级	100.00
3	重庆长寿湖山庄酒店有限公司	2008-09-26	3,000.00	一级	100.00
4	重庆寿岛国际旅行社有限公司	2019-01-11	300.00	一级	100.00
5	重庆香江茶业有限公司	2018-06-21	5,000.00	一级	100.00
6	重庆合为实业有限责任公司	2006-05-18	15,000.00	一级	100.00

①重庆市长寿区浩湖渔业有限公司

公司于 2011 年 9 月 6 日成立，注册资本为 5000 万元人民币，法定代表人：汪林。公司经营范围为：水产品养殖销售；生态种（养）技术开发与应用；道路货物运输；鱼产品加工与销售；垂钓服务；住宿服务；餐饮服务：大型餐馆，中餐类制售（含凉卤菜、海产品热菜加工，不含生食海产品）；酒店管理；会议服务；清洁服务；园林绿化管理；销售：预包装食品、散装食品、旅游产品、土特产、调味品、渔具；零售：卷烟、雪茄烟。

②重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司

公司于2012年01月12日成立，注册资本为8,000万元，法定代表人：李佳佳。公司经营范围为：旅客运输：长线：长寿湖南广场码头-长寿湖山庄-金岛-寿岛-高峰岛-西岸湖滨码头、短线：长寿湖南广场码头-安顺岛-浴滨岛；住宿服务；零售：卷烟、雪茄烟；餐饮服务；劳务分包；影视制作；销售：预包装食品；旅游景点的管理服务；摩托艇-动力三角滑翔翼；牵引伞；游泳；导游服务；文化、体育运动场所服务；销售：旅游产品、农副产品；休闲健身活动（不含射击射箭场馆服务）；房车露营地管理；露营地设备租赁；摄影摄像服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；水上游乐园服务；种植、销售：绿化植物；物业管理；酒店管理；会议服务；展览展示服务；户外拓展训练活动策划；户外活动组织、策划、咨询，园林绿化工程施工，劳务服务（不含劳务派遣）。

③重庆长寿湖山庄酒店有限公司

公司于2008年09月26日成立，注册资本为3000万元，法定代表人：张超。公司经营范围为：住宿服务；船员、引航员培训；住宿服务；餐饮服务：大型餐馆、中餐类制售（含凉卤菜、海产品热菜加工，不含生食海产品）；销售：预包装食品、散装食品；零售：卷烟、雪茄烟。体验式拓展活动及策划；非居住房地产租赁；公园、景区小型设施娱乐活动；游艇租赁；体育经纪人服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；酒店管理；企业管理咨询；会议服务；清洁服务；园林化管理；销售：旅游产品、土特产。

④重庆寿岛国际旅行社有限公司

重庆寿岛国际旅行社有限公司于2019年1月11日成立，法定代表人李佳佳，注册资本300.00万元，经营范围为：国内旅游业务；入境旅游业务；旅游招徕；旅游客运；餐饮服务；保险兼业代理；汽车租赁，旅游业务，烟草制品零售，道路旅客运输经营。销售：预包装食品；旅游信息咨询；旅游项目开发和经营管理；企业管理咨询；酒店管理；餐饮管理；旅游商品开发及销售；旅游景区配套设施建设；景区游览服务；企业营销策划；设计、制作、代理、发布国内外广告；承办经批准的文化交流活动和体育赛事活动；会议会展服务；票务代理；代订酒店服务；销售：农副土特产品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用品，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。

⑤重庆香江茶业有限公司

重庆香江茶业有限公司于2018年6月21日成立，法定代表人喻斌，注册资

本 5,000.00 万元，公司曾用名为重庆市寿岛混凝土有限公司，经营范围为：茶叶制品生产；食品经营；餐饮服务；道路旅客运输经营；国内水路旅客运输；住宿服务。茶叶种植；食用农产品初加工；农副产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；休闲观光活动；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；酒店管理；娱乐船和运动船销售。

⑥重庆合为实业有限责任公司

重庆合为实业有限责任公司于 2006 年 5 月 18 日成立，法定代表人喻斌，注册资本 15,000 万元，经营范围为：食品销售；建设工程施工。农副产品销售；饲料原料销售；粮食收购；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产营销策划；机械设备租赁；自有房屋出租；交通系统的研发；交通设施设备的销售；安全技术咨询；物业服务（不含一级）数据处理；软件开发及相关技术咨询、技术服务、技术推广；网络技术开发；通讯设备电子产品销售及相关技术开发；计算机系统集成、维护及相关技术咨询服务；计算机软件、硬件维护服务；计算机及配件、外围设备、交通安全设施、标识、标牌、照明设备的设计、生产、销售、维护；计算机、仪器仪表、通信设备、监控设备、建筑材料的研发及销售；警用器材研发、销售；展览展示服务。

注：原重庆寿恒旅游开发有限公司，已更名为重庆长农建设有限公司，股东变更为重庆长寿乡村建设集团有限公司，不再纳入长寿旅发合并范围。

B. 主要参股公司

截至 2022 年 6 月末，长寿旅发主要参股公司情况如下：

长寿旅发参股公司公司情况

单位：万元，%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	重庆市慧旅科技有限公司	2018-4-4	500.00	49.00
2	重庆宏昌融资担保有限公司	2004-11-17	20,700.00	7.5362

①重庆市慧旅科技有限公司

公司成立于 2018 年 4 月 4 日，注册资本 500 万元，注册地址为重庆市长寿

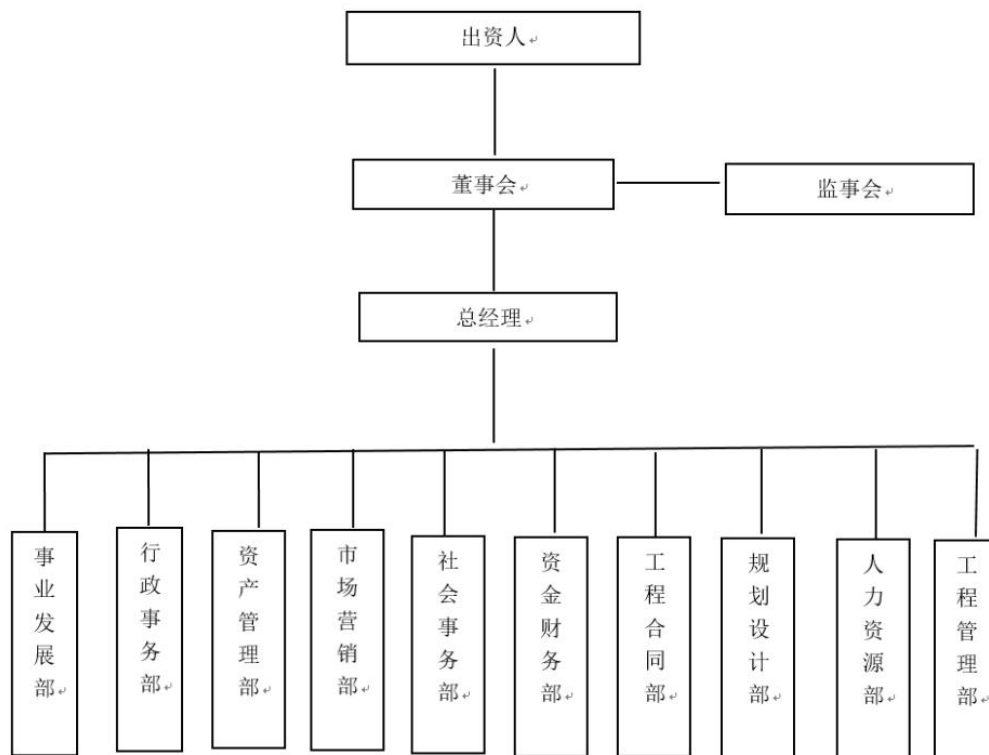
区桃源西四路2号40幢1-4，经营范围：计算机软硬件研发、销售；计算机系统集成；通讯产品、网络工程的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；集成电路设计；网上旅游信息技术咨询服务；数据处理及储存服务；商务信息咨询；企业营销策划；票务代理；会务服务；餐饮信息服务；酒店管理；销售：计算机软硬件及耗材、通信器材、通讯产品、电子产品、家用电器、普通机械设备；园林绿化工程设计；房屋建筑工程设计；建筑工程勘察设计；城市照明工程施工；承办经批准的文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布国内外广告。

②重庆宏昌融资担保有限公司，成立于2004年11月17日，注册资本20700万元，注册地址为重庆市长寿区菩提大道251号附92号2-8号，经营范围是贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；兼营诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，监管部门规定的其他业务。

（三）公司治理

1、组织架构

设立了股东会、董事会、监事会、经营管理层。公司决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。股东会、董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经营管理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。组织结构如下图：



A 股东会

公司设股东会，是公司的权力机构，每年定期召开一次，股东会行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；（12）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；（13）法律、行政法规和章程规定的其他职权。

B 董事会

公司设董事会，由 5 人组成，由股东会选举产生或罢免，董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会每年至少召开一次，董事会行使以下职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本

以及发行公司债券的方案；（7）制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司的内部管理机构设置；（9）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制订公司的基本管理制度；（11）章程规定或股东会授予的其他职权。

C 监事会

公司设有监事会，由5人组成，非职工代表出任的，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会民主选举产生或更换。监事任期每届为三年，监事任期届满，可连选连任。监事会行使以下职权：（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、公司章程或者股东会决议的董事、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）提议召开临时股东会会议，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；（5）向股东会提出议案；（6）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

D 高级管理人员

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。（8）股东会或董事会授予的其他职权。

E 部门职责

公司在总经理下设办公室、资产管理部等11个部门分管日常经营工作的不同板块：

办公室作为公司日常工作开展的重要部门，负责公司印鉴章、文件等重要公用设施、材料的保存与维护工作，同时承担了公司内务工作。

资产管理部主要负责各项资产的管理、维护工作，为公司各项资产的安全完整提供保障。

招商服务部主要负责公司的融资工作及招商工作，为公司的主营业务推进提

供资金保障，并为整个风景名胜区提供招商服务。

市场营销部主要负责负责市场调查、市场企划以及编制和组织实施营销计划的相关工作，是公司开展业务的重要部门。

社会事务部是公司与社会对接的重要窗口，负责公司的对外宣称及与社会大众的接洽工作。

资金财务部主要负责公司日常的财务工作及融资工作，是公司主营业务开展的关键部门。

工程合同部为公司各项工程开发建设的实施和管理部门，同时也承担了具体工程项目的合同管理工作。

规划设计部为公司对长寿湖风景名胜区发展进行整体规划的部门，同时也承担了旅游风景区具体事务的规划工作。

建设经营部主要负责旅游景区资源的具体运营，其工作旨在提高旅游景区资源的运用效率。

人力资源部主要负责公司人力资源的管理、规划和开发工作，为公司实现经营发展战略目标提供人力保障。

事业发展部主要负责公司各项业务的日常管理及对外拓展，为公司未来经营的持续发展提供支持。

2、核心高管介绍

公司董事长陈路，男，1970年1月出生，高中学历，汉族，中共党员。曾任长寿县税务局双龙税务所、渡舟税务所科员，长寿县地方税务局渡舟税务所科员，长寿县地方税务局龙溪所副所长，长寿县地方税务局计财科副科长、科长，长寿县地方税务局凤一所所长，长寿区地方税务局税政一科科长，长寿区地方税务局办公室主任，长寿区发展和改革委员会党组成员、副主任、公共资源交易中心主任，长寿区公共资源交易中心主任，人民政府办公室党组成员、公共资源交易中心主任，现任重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司董事长、总经理。

二、财务情况

（一）合并资产负债表

单位：万元人民币

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	69,042.39	50,370.46	96,105.85	114,806.60
应收票据	-	-	11.48	-
应收账款	85,979.30	86,057.62	84,832.88	63,492.86
预付款项	4,882.91	1,072.49	3,260.82	209.80
应收代偿款	-	-	-	-
其他应收款	248,837.70	201,907.69	126,150.65	74,460.29
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	1,042,309.89	1,008,106.91	887,652.52	722,287.48
其他流动资产	92.50	117.94	211.67	1,442.09
流动资产合计	1,451,144.69	1,347,633.12	1,198,225.87	976,699.13
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	2,162.00	2,060.00
长期股权投资	-	-	12.83	32.04
其他权益工具投资	2,162.00	2,162.00	-	-
固定资产	14,838.84	15,279.57	14,178.15	12,672.07
在建工程	738.32	661.85	1,162.94	670.85
生产性生物资产	14.51	-	-	-
无形资产	1,256.06	1,277.16	1,313.73	210.36
商誉	193.61	193.61	193.61	-
长期待摊费用	1,864.84	1,939.92	1,756.11	1,830.71
递延所得税资产	46.03	46.03	16.33	17.94
其他非流动资产	-	-	11,419.07	11,419.07
非流动资产合计	21,114.21	21,560.15	32,214.78	28,913.04
资产总计	1,472,258.90	1,369,193.26	1,230,440.65	1,005,612.17
流动负债：				
短期借款	40,179.00	31,199.00	45,800.00	11,000.00
应付账款	2,360.73	1,965.88	1,683.77	1,877.36
预收款项	-	-	156.60	111.33
合同负债	331.29	1,057.72	-	-
应付职工薪酬	388.85	526.21	486.26	372.49
应交税费	14,794.63	15,344.24	10,981.92	11,886.40
其他应付款	26,366.26	17,485.30	14,049.96	32,457.34
其中：应付利息	-	7,894.10	7,892.36	4,949.28
一年内到期的非流动负债	282,431.43	223,940.05	72,014.77	62,061.35
流动负债合计	366,852.19	291,518.40	145,173.28	119,766.28
非流动负债：				
长期借款	199,095.32	170,278.55	214,186.55	162,331.93
应付债券	234,035.03	264,127.98	283,737.00	173,407.84
长期应付款	95,694.07	86,357.13	92,546.81	95,929.92
递延所得税负债	174.13	174.13	179.25	-
非流动负债合计	528,998.54	520,937.78	590,649.61	431,669.70

负债合计	895,850.73	812,456.18	735,822.89	551,435.98
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	119,980.00	119,980.00	101,980.00	101,980.00
资本公积	331,542.53	318,127.61	279,031.37	243,892.12
盈余公积	12,809.72	12,809.72	12,070.00	11,343.37
未分配利润	112,075.91	105,819.75	101,536.38	96,960.70
归属于母公司所有者权益合计	576,408.16	556,737.08	494,617.76	454,176.19
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	576,408.16	556,737.08	494,617.76	454,176.19
负债和所有者权益总计	1,472,258.90	1,369,193.26	1,230,440.65	1,005,612.17

近三年一期总资产分别为 147.23 亿元、136.92 亿元、123.04 亿元和 100.56 亿元，公司资产总规模保持增长趋势。2022 年 6 月末相较 2021 年年末增加 10.31 亿元，增幅 7.5%，主要是其他应收款和存款增加所致。

近三年一期负债总额分别为 89.59 亿元、81.25 亿元、73.58 亿元和 55.14 亿元。总负债呈逐年增长趋势。2022 年 6 月末相较 2021 年年末增加 8.34 亿元，增幅 7.5%，主要是融资增加所致。

近三年一期所有者权益分别为 57.64 亿元、55.67 亿元、49.46 亿元和 45.42 亿元。2022 年 6 月末相较 2021 年年末增加 1.97 亿元，增幅 3.53%。

1、流动资产

公司近三年及一期末流动资产分别为 145.11 亿元、134.76 亿元、119.82 亿元和 97.67 亿元，占总资产比重分别为 98.57%、98.43%、97.38%和 97.12%。公司流动资产占比非常高，非流动资产占比较小。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等科目构成。

(1) 货币资金

公司的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。

公司货币资金构成表（单位：万元）

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	5.54	2.50	4.31	3.90
银行存款	44,627.69	26,948.59	68,562.35	111,915.94
其他货币资金	24,409.16	23,419.38	27,539.19	2,886.77
合计	69,042.39	50,370.46	96,105.85	114,806.60

近三年一期货币资金分别为 6.9 亿元、5.04 亿元、9.61 亿元和 11.48 亿元，占同期末流动资产的比例分别为 4.76%、3.74%、8.02%和 11.75%。货币资金主要系公司维持日常运营的流动资金及为重大资本开支所预留的预备资金等。公司

2019年末货币资金较多的原因为2019年12月30日公司发行8亿元公司债资金到账导致。

其他货币资金为受限货币资金，主要包括银行承兑汇票保证金和用于担保的定期存款。

(2) 应收账款

公司2022年6月末及2021-2019年应收账款净额分别为8.6亿元、8.61亿元、8.48亿元、6.35亿元，应收账款净额占各期末流动资产比例分别为5.92%、6.39%、7.08%和6.5%，应收账款账龄均主要在1-2年以内，应收账款主要为重庆乐至置业发展有限公司、重庆市长寿区风景名胜区事务中心的代建项目款。款项性质为工程款和委托征迁款，上述两笔款项具备经营业务背景，不存在替政府融资等行为。造成上述两笔款项尚未结算的原因是合同正在执行中。

公司对应收账款采用按信用风险特征组合计提坏账准备，具体分为采用无风险组合和账龄分析法计提坏账准备，其中2022年6月末公司对应收账款计提坏账准备情况如下表所示：

截至2022年6月末账龄及坏账组合列表（单位：万元、%）

种类	2022年6月末				
	账面余额		坏账余额		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
组合1：无风险组合	84,932.63	98.70			84,932.63
组合2：账龄组合	1,113.59	1.30	66.93	70.00	1,046.67
1年以内	1,093.26	1.00	63.31	5.00	1,029.96
1-2年	18.70	0.29	2.81	15.00	15.90
2-3年					-
3-4年	1.63	0.01	0.82	50.00	0.82
4-5年					-
5年以上					-
合计	86,046.22	100.00	66.93		85,979.29

2022年6月末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下所示：

截至2022年6月末应收账款金额前五名列表（单位：万元、%）

单位名称	账面余额	占应收账款的比例	与公司关系
重庆乐至置业发展有限公司	67,568.01	78.59	非关联方
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	17,149.91	19.95	非关联方
攀枝花公路建设有限公司	515.56	0.60	非关联方
河南鑫利恒工程有限公司	493.43	0.57	非关联方

重庆市长寿区妇女联合会	89.93	0.10	非关联方
合计	85,816.85	99.81	

公司应收账款主要为应收重庆市长寿区风景名胜区管委会和乐至公司的应收的代建收入及土地整治费收入，应收账款集中度相对较高，但账龄较短，款项收回可能性高。

(3) 其他应收款

公司2022年6月末及2021-2019年其他应收款净额分别为24.88亿元、20.19亿元、12.62亿元、7.45亿元，其他应收款净额占各期末流动资产比例分别为17.15%、14.98%、10.53%、7.62%，其他应收款账龄均主要在1-2年以内。其他应收款主要是与区内其他公司、政府及相关部门的往来款项。

公司对其他应收款采用按信用风险特征组合计提坏账准备，具体分为采用无风险组合和账龄分析法计提坏账准备，其中2022年6月末公司对其他应收款计提坏账准备情况如下表所示：

截至2022年6月末账龄及坏账组合列表（单位：万元、%）

种类	2022年年6月末				
	账面余额		坏账余额		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
组合1：无风险组合	248,520.24	99.82			248,520.24
组合2：账龄组合	419.34	0.18	101.88	120.00	317.46
1年以内	363.73	0.15	50.53	5.00	313.20
1-2年	5.01	0.01	0.75	15.00	4.26
2-3年					-
3-4年					-
4-5年					-
5年以上	50.60	0.02	50.60	100.00	-
合计	248,939.58	100.00	101.88		248,837.70

2022年6月末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下所示：

截至2022年6月末其他应收款金额前五名列表（单位：万元、%）

单位名称	账面余额	占应收账款的比例	账龄	款项性质
重庆市长寿湖联合企业公司	51,800.00	20.82	1年以内	往来款
重庆乐至置业发展有限公司	45,331.00	18.22	1-2年	往来款
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	35,000.00	14.07	1年以内	往来款
重庆市长寿区森发木材有限公司	25,000.00	10.05	1年以内	往来款
重庆璟山建设开发有限公司	24,798.95	9.97	1年以内	往来款
合计	181,929.95			

上述往来款，主要为区内企业向公司的资金拆借款。长寿区域内各企业间，

存在资金临时拆借和调配情况。拆借的资金，当年借出、当年归还，因此账龄一般在一年以内。

(4) 存货

公司存货主要以开发成本为主，开发成本以征地拆迁费用、土地价款等直接费用为主。

公司存货构成明细（单位：万元、%）

项目	2022年6月末		2021年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	22.64	0.00%	29.09	0.00%
低值易耗品		0.00%	4.66	0.00%
库存商品	1,486.61	0.14%	66.13	0.01%
其他		0.00%	49.33	0.00%
开发成本	689,814.54	66.18%	675,444.36	67.00%
工程施工	350,986.09	33.67%	332,513.38	32.98%
合计	1,042,309.89	100.00%	1,008,106.94	100.00%

公司开发成本，主要包含土地使用权、景区配套设施及基础设施建设项目。

开发成本主要包含已取得待开发的土地，具体明细如下：

截至2022年6月末开发成本明细（单位：万元）

项目	期末余额
国有储备用地	18,430.50
待开发建设用地	283,621.69
待开发其他商服用地	223,012.91
待开发城镇住宅用地	6,216.59
长寿湖基础设施建设工程（拆迁部分）	141,198.49
财务费用	2,445.51
景区道路	14,888.85
合计	689,814.54

工程施工主要包含长寿湖片区基础设施工程，具体明细如下：

截至2022年6月末工程施工明细（单位：万元）

项目	期末余额
长寿湖片区基础设施工程	228,151.42
菩提公园建设工程	20,511.70
滨江长寿谷项目建设工程	70,883.66
长寿青龙嘴片区文物保护修复项目	10,865.56
长寿古镇会展中心项目	15,817.62
三倒拐古街修复保护工程	4,756.13
合计	350,986.09

2022年6月末存货余额中，11.17亿元土地使用权已用于借款抵押，属于受限资产。具体明细如下：

截至2022年6月末存货中受限存货资产明细（单位：元）

权属证号	座落地	土地性质	账面价值	抵押情况	
渝(2018)长寿区不动产权第000826879号	长寿区长寿湖项家坝组	划拨	91,243,116.79	借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000827029号	长寿区长寿湖项家坝组	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000827177号	长寿区长寿湖项家坝组	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000827869号	长寿区长寿湖项家坝组	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000827980号	长寿区长寿湖万寿组	划拨	51,937,392.94	借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825874号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨	15,365,604.05	借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825979号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825802号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000826774号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000826726号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000826621号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000826497号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000826034号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825106号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825431号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825557号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000825616号	长寿区长寿湖狮子滩(渔网厂)	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000800687号	长寿区长寿湖狮子滩(机械厂)	划拨		8,387,046.29	借款抵押中
渝(2018)长寿区不动产权第000824163号	长寿区长寿湖狮子滩(机械厂)	划拨			借款抵押中
渝(2018)长寿区不动产权第000824556号	长寿区长寿湖狮子滩(机械厂)	划拨	借款抵押中		
渝(2018)长寿区不动产权第000828640号	长寿区长寿湖团结函	划拨	84,487,714.96	借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000829094号	长寿区长寿湖团结函	划拨		借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000806287号	长寿区长寿湖镇项家坝组	划拨	10,744,109.94	借款抵押中	
渝(2018)长寿区不动产权第000829255号	长寿区长寿湖红光组	划拨	41,557,056.64	借款抵押中	

权属证号	座落地	土地性质	账面价值	抵押情况
渝(2018)长寿区不动产第000829331号	长寿区长寿湖大土文家湾组	划拨	62,805,574.64	借款抵押中
渝(2018)长寿区不动产第000829165号	长寿区长寿湖何家湾组	划拨	19,157,176.66	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000717897号	长寿区长寿湖镇豌豆寨	划拨	61,841,250.00	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000717805号		划拨	2,205,000.00	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000311394号	长寿区长寿湖镇组团湖35/01地块(湖23-2/01)	出让	37,142,857.13	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000460767号	罗山半岛	出让	249,333,100.00	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000460634号	罗山半岛	出让		借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000274833号	罗山半岛	出让		借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000638822号	长寿湖柏坡土地	划拨	352,072,500.00	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000563239号	长寿区桃源西四路2号67幢1-1	出让	8,803,745.70	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000563138号	长寿区桃源西四路2号69幢1-1	出让	8,761,231.68	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000562698号	长寿区桃源西四路2号68幢1-5	出让	9,947,315.81	借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000562799号	长寿区桃源西四路2号68幢1-1	出让		借款抵押中
渝(2020)长寿区不动产权第000563098号	长寿区桃源西四路2号68幢1-3	出让		借款抵押中
渝(2018)长寿区不动产权第000777540号	长寿区长寿湖镇湖滨路13号1单元车库负1-3等46处	出让	1,259,790.19	借款抵押中
小计	--	--	1,117,051,583.42	--

2、非流动资产结构分析

公司2022年6月末及2021-2019年非流动资产分别为2.11亿元、2.16亿元、3.22亿元和2.89亿元，占总资产比重分别为1.43%、1.57%、2.62%和2.88%。公司非流动资产占资产总额比重较低，主要由固定资产构成。

(1) 固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物。公司2022年6月末及2021-2019年固定资产分别为1.48亿元、1.53亿元、1.42亿元和1.27亿元，占非流动资产比重分别为70.28%、70.87%、44.01%和43.83%。2020年和2019年固定资产占比较低，是因为该两年非流动资产中有较大数额的其他非流动资产，即已完工未结算的工程项目。公司固定资产主要为业务板块生产经营所需的房屋建筑物、公用设备、运输工具等长期资产。

公司固定资产情况明细（单位：万元）

项目	2022年6月末	2021年末
1、账面原值小计	25,769.93	25,408.75
房屋及建筑物	15,669.48	15,669.48
机器设备	596.48	529.31
运输工具	7,922.48	7,657.39
电子设备及其他	1,581.49	1,552.57
2、累计折旧小计	10,931.09	10,129.17
房屋及建筑物	4,531.69	4,202.23
办公设备	527.4	412.16
运输工具	4,815.84	4,635.02
临时设施	1056.16	879.767
3、减值准备小计	-	-
4、账面价值合计	14,838.84	15,279.57
房屋及建筑物	11,137.79	11,467.25
办公设备	69.08	117.15
运输工具	3,106.64	3,022.38
临时设施	525.33	672.80
5、固定资产清理	-	-

固定资产中，占比最大的为房屋及建筑物，具体明细如下：

截至2022年6月末房屋及建筑物明细（单位：万元）

序号	产权人	项目名称	宗地位置	权证	账面原值	是否抵押
1	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	接待中心办公楼	接待中心办公楼		17,270,361.15	否
2	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	钟楼	钟楼		8,095,530.00	否
3	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	长寿区桃源西四路2号67幢1-1	长寿区桃源西四路2号67幢1-1	渝（2020）长寿区不动产权第000563239号	8,803,745.70	是
4	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	长寿区桃源西四路2号68幢1-5	长寿区桃源西四路2号68幢1-5	渝（2020）长寿区不动产权第000562698号		是
5	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	长寿区桃源西四路2号68幢1-3	长寿区桃源西四路2号68幢1-3	渝（2020）长寿区不动产权第000563098号	9,947,315.81	是
6	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	长寿区桃源西四路2号68幢1-1	长寿区桃源西四路2号68幢1-1	渝（2020）长寿区不动产权第000562799号		是
7	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	长寿区桃源西四路2号69幢1-1	长寿区桃源西四路2号69幢1-1	渝（2020）长寿区不动产权第000563138号	8,761,231.68	是
8	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	浮动码头	浮动码头		675,689.00	否
9	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	活动板房（塑钢）	活动板房（塑钢）		10,824.00	否
10	重庆市长寿生态	管网			23,990,074	否

	旅业开发集团有限公司		网		.77	
11	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	旅游设施	旅游设施		1,490,433.17	否
12	长寿浩湖渔业有限公司	夜钓场房屋	夜钓场房屋		5,043,197.36	否
13	长寿浩湖渔业有限公司	旅游设施	旅游设施		4,847,728.36	否
14	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号1幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号1幢	渝(2022)长寿区不动产权第000397278号	62,716,981.29	否
15	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号2幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号2幢	渝(2022)长寿区不动产权第000400964号		否
16	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号3幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号3幢	渝(2022)长寿区不动产权第000408570号		否
17	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号4幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号4幢	渝(2022)长寿区不动产权第000474308号		否
18	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号5幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号5幢	渝(2022)长寿区不动产权第000401380号		否
19	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号6幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号6幢	渝(2022)长寿区不动产权第000401030号		否
20	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号7幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号7幢	渝(2022)长寿区不动产权第000474043号		否
21	长寿湖山庄酒店有限公司	长寿区长寿湖镇狮云路17号8幢	长寿区长寿湖镇狮云路17号8幢	渝(2022)长寿区不动产权第000401150号		否
22	长寿湖山庄酒店有限公司	旅游设施	旅游设施	无	642,700.00	否
23	长寿湖旅游景区管理有限公司	旅游设施	旅游设施	无	1,612,978.73	否
24	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	渔网厂和机械厂	渔网厂和机械厂	渝(2018)长寿区不动产权第000825874号	1,383,300.00	否
				渝(2018)长寿区不动产权第000825979号		否
				渝(2018)长寿区不动产权第000825802号		否
				渝(2018)长寿区不动产权第000826774号		否
				渝(2018)长寿区不动产权第000826726号		否
				渝(2018)长寿区不动产权第000826621号		否
				渝(2018)长寿区不动产权第000826497号		否

				渝（2018）长寿区 不动产权第 000826034号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000825106号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000825431号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000825557号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000825616号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000800687号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000824163号		否
				渝（2018）长寿区 不动产权第 000824556号		否
25	重庆市长寿生态 旅业开发集团有 限公司	狮湖锦苑地下车库	狮湖锦苑地下车库	渝（2018）长寿区 不动产权第 00077540号	1,402,703. 33	是
	合计				156,694,79 4.35	

（2）其他非流动资产

公司2020年和2019年末存在已完工未结算的工程项目。2019年-2020年余额分别为11,419.07万元和11,419.07万元，占当期非流动资产比重分别为39.49%和35.45%。主要为已完工尚未结算的长寿区菩提公园建设工程、长寿湖高铁站前广场及道路工程及长寿湖红湾商业广场片区道路工程。

序号	项目名称	2020年末	2019年末
1	重庆市长寿区菩提公园建设工程	5,033.75	5,033.75
2	长寿湖高铁站前广场及道路工程	4,684.18	4,684.18
3	长寿湖红湾商业广场片区道路工程	1,701.14	1,701.14
	合计	11,419.07	11,419.07

3. 负债结构分析

公司2022年6月末及2021-2019年总负债分别为89.59亿元、81.25亿元、73.58亿元和55.14亿元。负债结构如下：

亿元，%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
流动负债	36.69	40.95	29.15	35.88	14.52	19.73	11.98	21.72
非流动负债	52.9	59.05	52.09	64.12	59.06	80.27	43.17	78.28
负债合计	89.59		81.25		73.58		55.14	

公司非流动负债占比较高。负债中，一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款占了负债的绝大部分。

(1) 短期借款

公司2022年6月末及2021-2019年短期借款余额分别为4.02亿、3.12亿、4.58亿、1.1亿，占同期末流动负债的比例分别为10.95%、10.7%、31.55%、9.18%。短期借款在公司所有有息负债中占比不高，公司有息负债以超过一年期的中长期借款为主。

公司短期借款结构（单位：万元）

借款类别	2022年6月末	2021年末
质押借款	11,079.00	11,599.00
抵押借款		
保证借款	29,100.00	19,600.00
信用借款		
合计	40,179.00	31,199.00

截至2022年末6月末，公司质押借款具体明细如下表所示：

单位：元

贷款单位	借款单位	借款期限	借款余额	质押物	
				类别	产权人
厦门银行股份有限公司重庆分行	景区管理公司	2021-12-8至 2022-12-8	9,900,000.00	保证金质押	浩湖渔业公司
厦门银行股份有限公司重庆分行	浩湖渔业公司	2021-12-19至 2022-12-19	82,890,000.00	保证金质押	浩湖渔业公司
华夏银行股份有限公司	合为公司	2021-12-29至 2022-11-24	18,000,000.00	定期存单质押	浩湖渔业公司
合计	---	---	110,790,000.00	---	---

截至2022年末6月末，公司保证借款具体明细如下表所示：

单位：元

贷款单位	借款单位	借款期限	贷款金额	担保人
中国光大银行股份有限公司重庆观音桥支行	生态旅业集团公司	2022-3-28 至 2022-9-28	48,000,000.00	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
中信银行重庆北城天街支行	生态旅业集团公司	2021-10-8 至 2022-10-10	90,000,000.00	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	景区管理公司	2021-12-28 至 2022-12-28	10,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	景区管理公司	2022-3-18 至 2023-3-17	29,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
重庆宏昌融资担保有限公司	景区管理公司	2022-1-11 至 2022-12-21	10,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
恒丰银行股份有限公司重庆长寿支行	浩湖渔业公司	2021-9-24 至 2022-9-23	8,000,000.00	重庆宏昌融资担保有限公司
交通银行股份有限公司重庆长寿支行	浩湖渔业公司	2021-9-27 至 2022-9-27	10,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
中国光大银行重庆分行本部	浩湖渔业公司	2021-8-25 至 2022-8-16	8,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
建行重庆长寿桃花新城支行	浩湖渔业公司	2022-3-18 至 2023-3-16	29,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行	山庄酒店公司	2022-3-22 至 2023-3-21	29,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	合为实业公司	2022-3-25 至 2023-3-25	10,000,000.00	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
合计			281,000,000.00	

(2) 应交税费

公司 2022 年 6 月末及 2021-2019 年应交税费余额分别为 1.48 亿元、1.53 亿元、1.1 亿元和 1.19 亿元。

2022 年 6 月末应交税费中，0.59 亿元为应交增值税、0.84 亿元为应交企业所得税。应交增值税主要为代建业务的销项税额，企业所得税为税务稽查补提的以前年度企业所得税，根据公司安排暂未全部补缴，会逐步补缴完毕。

(3) 其他应付款

公司 2022 年 6 月末及 2021-2019 年其他应付款余额分别为 2.64 亿元、1.75 亿元、1.4 亿元和 3.25 亿元。2022 年 6 月末，其他应付款中，与长寿区其他单

位的往来款余额为 2.27 亿元，占其他应付款余额的 86%；保证金、押金等余额为 0.35 亿元，占其他应付款余额的 13.26%。

截至 2022 年末 6 月末，其他应付款前 5 名的单位情况如下：

项目	款项性质	年末余额	账龄	占比(%)
重庆长寿乡村建设集团有限公司	往来款	120,000,000.00	1 年以内	45.69
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	往来款	19,951,198.00	1 年以内	7.59
浙江省第一水电建设集团股份有限公司	往来款	19,768,240.00	1-2 年	7.52
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	保证金	13,000,000.00	1 年以内	4.95
重庆市长寿湖联合企业公司	往来款	10,130,000.00	1-2 年	3.87
合计		182,849,438.00		69.62

(4) 一年内到期的非流动负债

公司 2022 年 6 月末及 2021-2019 年一年内到期的非流动负债分别为 28.24 亿元、22.39 亿元、7.2 亿元和 6.21 亿元，占同期末流动负债的比例分别为 76.99%、76.82%、49.61%和 51.82%，是流动负债最主要的科目。该科目主要核算公司一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

一年内到期的非流动负债明细（单位：万元）

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
一年内到期的长期借款	62,239.00	89,759.00
一年内到期的应付债券	171,893.31	93,800.36
一年内到期的长期应付款	48,299.12	40,380.69
合计	282,431.43	223,940.05

(5) 长期借款

公司 2022 年 6 月末及 2021-2019 年长期借款分别为 19.91 亿元、17.03 亿元、21.42 亿元和 16.23 亿元，占同期末非流动负债的比例分别 37.64%、32.69%、36.26%和 37.61%。公司长期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款，公司长期借款构成情况如下：

长期借款构成情况(单位：万元)

借款类别	2022 年 6 月末	2021 年末
质押借款	9,400.00	29,550.00
抵押借款	128,265.11	89,690.11
保证借款	61,430.20	51,038.43
信用借款		

合计	199,095.32	170,278.54
----	------------	------------

质押借款明细如下：

贷款单位	借款单位	借款期限	借款余额（万元）
哈尔滨银行重庆分行	重庆市长寿区浩湖渔业友信公司	2020-7-8 至 2023-7-7	9,400.00

抵押借款明细如下：

贷款单位	借款单位	借款期限	借款余额（万元）
中国农业发展银行长寿区支行	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	2019-12-12 至 2037-12-10	128,265.11

保证借款明细如下：

贷款单位	借款单位	借款期限	贷款金额	担保人
交通银行股份有限公司重庆长寿支行	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	2016-8-30 至 2024-8-30	218,702,022.00	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
厦门银行股份有限公司重庆分行营业部	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	3 年	20,000,000.00	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
广发银行重庆大渡口支行	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	2020-10-30 至 2023-10-23	87,500,000.00	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
重庆银行股份有限公司长寿支行	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司	3 年	180,000,000.00	重庆长寿开发投资（集团）有限公司
重庆银行股份有限公司长寿支行	重庆市长寿区浩湖渔业有限公司	2020-1-14 至 2023-1-14	58,000,000.00	重庆长寿投资发展集团有限公司
华夏银行股份有限公司重庆分行	重庆市长寿区浩湖渔业有限公司	2021-9-22 至 2023-9-22	9,000,000.00	重庆长寿投资发展集团有限公司
重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	重庆市长寿区浩湖渔业有限公司	3 年	9,000,000.00	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司
重庆银行股份有限公司长寿支行	重庆合为实业有限责任公司	2021-11-22 至 2024-11-22	6,700,000.00	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司
重庆三峡银行股份有限公司长寿支行	重庆长寿湖山庄酒店有限公司	3 年	9,000,000.00	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司
重庆银行股份有限公司长寿支行	重庆长寿湖山庄酒店有限公司	2022-6-8 至 2025-6-8	8,300,000.00	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司
重庆银行股份有限公司长寿支行	重庆寿岛国际旅行社有限公司	2022-6-30 至 2025-6-30	8,100,000.00	重庆市长寿生态旅游业开发有限公司
合计			614,302,022.00	

(6) 应付债券

公司 2022 年 6 月末及 2021-2019 年应付债券余额分别为 23.4 亿元、26.41 亿元、28.37 亿元和 17.34 亿元，占同期末非流动负债的比例分别为 44.24%、

50.7%、48.04%和40.17%。发债是公司最主要的融资方式。截至2022年6月末，公司应付债券余额明细如下：

项目	债券期限	债券类型	票面利率	2022年6月30日
债券融资计划-“19渝长寿生态ZR001”	3+2年	私募债	7.5%	280,350,266.00
中期票据-MTN001	3年	中票	6.5%	560,000,000.00
公司债-“G20生态”	3+2	公司债	6.5%、6%	1,000,000,000.00
22长寿生态PPN001	2年		7.5%	500,000,000.00
合计				2,340,350,266.00

(7) 长期应付款

公司2022年6月末及2021-2019年长期应付款余额分别为：9.57亿元、8.64亿元、9.25亿元和9.59亿元，占同期末非流动负债的比例分别为18.09%、16.58%、15.67%和22.22%。公司长期应付款主要为应付融资租赁公司的融资租赁款。

2022年6月末，长期应付款明细如下：

项目	期末余额	期初余额
中航国际租赁有限公司	49,999,999.97	83,319,999.99
贵阳贵银金融租赁有限责任公司	-	13,300,990.51
久实融资租赁（上海）有限公司	40,536,145.85	68,160,204.06
平安国际融资租赁有限公司	14,000,000.00	21,000,000.00
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	27,856,841.20	38,431,840.24
紫光融资租赁有限公司	-	
哈银金融租赁有限责任公司	90,000,000.00	120,000,000.00
基石京信(天津)融资租赁有限公司	41,340,899.75	60,992,912.22
华融金融租赁股份有限公司	88,107,072.72	146,870,524.61
远东宏信融资租赁有限公司	4,877,373.81	15,285,018.65
海通恒信国际租赁股份有限公司	43,474,926.79	5,784,260.28
横琴华通金融租赁有限公司	17,771,205.13	35,410,297.99
江苏金融租赁股份有限公司	64,448,012.00	73,843,988.00
远东宏信融资租赁有限公司	6,736,471.90	77,260,899.00
无锡财通融资租赁有限公司	65,355,054.30	
徽银金融租赁有限公司	66,666,666.66	
光大兴陇信托有限责任公司	199,500,000.00	
成渝基金管理（珠海）有限公司	136,270,000.00	
合计	956,940,670.08	759,660,935.55

4、所有者权益结构分析

公司2022年6月末及2021-2019年所有者权益分别为57.64亿元、55.67亿元、49.46亿元和45.42亿元，主要由实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。所有者权益呈逐年上升趋势，主要增加的项目为资本公积和未分配利润。

(1) 实收资本

截至2022年6月末，公司实收资本为11.998亿元，详见公司历史沿革部分的分析。

(2) 资本公积

公司资本公积主要构成为长寿区国资办划拨的注入的土地使用权、房产等投入。公司2021年末公司资本公积为31.81亿元，较上年末增加3.91亿元，主要系根据普华评报字[2021]第3011号土地评估报告针对实际面积重新评估后与原账面价值相比增值2.48亿元，增值部分计入资本公积；同时，公司将专项应付款中的1.53亿元工程项目款转作资本公积所致。

2.48亿元评估增值的明细如下：

序号	土地位置	土地用途	土地使用权面积 (m ²)	评估增值总价 (元)
1	长寿区长寿湖镇同心群岛	果园	13,505.14	248,103,858.70
2	长寿区长寿湖镇同心群岛	果园	4,106.53	
3	长寿区长寿湖镇同心群岛	果园	583,149.17	
4	长寿区长寿湖镇同心群岛	果园	7,696.88	
5	长寿区长寿湖镇同心群岛	果园	276,776.52	
6	长寿区长寿湖镇H5-9/01地块	其他商服用地	110,528.30	
7	长寿区长寿湖镇豌豆寨	其他园地	89,625.00	
8	长寿区长寿湖镇	公共设施用地	24,070.20	
9	长寿区长寿湖镇	公共设施用地	23,027.66	
10	长寿区长寿湖镇	其他园地	81,579.32	
11	长寿区长寿湖镇刘家沱	其他园地	128,464.81	
12	长寿区长寿湖镇刘家沱附岛	其他园地	2,912.39	
13	长寿区长寿湖镇大土湾	其他园地	144,044.53	
14	长寿区长寿湖镇大土湾西岛	其他园地	7,313.08	
15	长寿区长寿湖镇大土湾东岛	其他园地	3,596.09	
16	长寿区长寿湖镇李家大湾组	旱地	52,801.88	
17	长寿区长寿湖镇清水溪组	旱地	55,709.22	
18	长寿区长寿湖镇长石塔组	旱地	4,768.94	
19	长寿区长寿湖镇长石塔组	旱地	29,958.25	
20	长寿区长寿湖镇长小河坎组	旱地	59,951.34	
21	长寿区长寿湖镇长小河坎组	旱地	1,066.83	
合计：			1,704,652.08	248,103,858.70

(二) 合并利润表

单位：万元人民币

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	42,684.06	79,729.57	70,507.87	76,285.86
其中：营业收入	42,684.06	79,729.57	70,507.87	76,285.86
二、营业总成本	35,924.29	73,050.63	69,107.99	67,902.48

其中：营业成本	32,730.49	51,046.25	46,490.84	41,719.03
税金及附加	803.01	1,611.91	1,572.53	1,282.26
销售费用	1,986.23	1,727.17	4,040.21	4,488.30
管理费用	2,203.36	4,468.86	4,200.54	5,276.57
财务费用	-1,798.80	14,196.44	12,803.87	15,136.32
其中：利息费用	72.49	14,131.26	12,407.90	13,384.48
利息收入	1,939.98	667.82	280.64	63.79
加：其他收益	0.13	727.38	4,563.20	113.83
投资收益（损失以“-”号填列）	2.26	0.11	-16.49	-35.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-117.88	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-12.83	-3.44	959.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-1.99	-	-
三、营业利润	6,762.17	7,273.74	5,943.16	9,421.18
加：营业外收入	236.26	266.44	486.76	187.73
减：营业外支出	31.63	321.84	153.08	977.89
四、利润总额	6,966.80	7,218.34	6,276.83	8,631.03
减：所得税费用	710.64	2,195.26	974.51	2,797.61
五、净利润	6,256.16	5,023.08	5,302.32	5,833.42

1、营业收入及成本

公司2022年6月末及2021-2019年营业收入分别为4.27亿、7.97亿元、7.05亿元和7.63亿元，近两年营业收入稳中有升。营业成本分别为3.27亿元、5.1亿元、4.65亿元和4.17亿元。营业收入和成本详细分析，见三、经营情况部分。

2、期间费用

公司期间费用主要包括销售费用、管理费用和财务费用。公司销售和管理费用金额相较营业收入占比较小。销售费用中，占比最大的为物管费；管理费用中占比最大的为职工薪酬。

公司财务费用主要为有息负债支付的利息费用。公司2021年支出的利息费用为1.41亿元。2022年利息费用较少但利息收入较多的原因是进行了利息费用资本化。公司有息负债大部分针对各个建设项目进行，支付的利息大部分进行利息资本化，计入建设项目中。

（三）合并现金流量表

单位：万元人民币

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,307.14	79,851.91	48,980.73	79,843.82
收到的税费返还	40.51	11.84	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	138,161.81	264,082.15	109,166.08	109,468.43
经营活动现金流入小计	177,509.45	343,945.89	158,146.80	189,312.25
购买商品、接受劳务支付的现金	61,064.93	45,857.53	104,102.61	117,154.78
支付给职工以及为职工支付的现金	2,786.89	5,066.98	4,295.92	4,607.96
支付的各项税费	2,984.66	2,845.80	1,395.45	1,191.56
支付其他与经营活动有关的现金	106,699.81	289,266.08	54,562.02	70,584.34
经营活动现金流出小计	173,536.29	343,036.39	164,356.01	193,538.63
经营活动产生的现金流量净额	3,973.16	909.50	-6,209.21	-4,226.39
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	2.26	0.11	2.72	15.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.78	1.89	1.93	0.20
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	124.07	-
投资活动现金流入小计	6.04	2.01	128.73	15.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,884.60	62,718.91	388.84	1,646.06
投资支付的现金	-	1,000.00	600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	53.80	1,172.99	-
支付其他与投资活动有关的现金	12,500.00	16,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	14,384.60	79,772.71	2,161.83	1,646.06
投资活动产生的现金流量净额	-14,378.56	-79,770.71	-2,033.11	-1,630.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	18,000.00	-	50,000.00
取得借款收到的现金	182,097.00	199,921.00	239,239.11	254,943.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	52,780.00	68,119.42
筹资活动现金流入小计	182,097.00	217,921.00	292,019.11	373,062.42
偿还债务支付的现金	108,978.34	120,125.89	46,772.58	122,456.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,120.25	59,111.77	57,762.37	27,975.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,921.09	18,376.90	222,595.02	123,617.36
筹资活动现金流出小计	153,019.68	197,614.56	327,129.98	274,049.47
筹资活动产生的现金流量净额	29,077.32	20,306.44	-35,110.86	99,012.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	18,671.93	-58,554.76	-43,353.18	93,156.00
加：期初现金及现金等价物余额	10,011.89	68,566.66	111,919.83	18,763.83
六、期末现金及现金等价物余额	28,683.82	10,011.89	68,566.66	111,919.83

注：现金流量表中的现金及现金等价物不包含受限资产，资产负债表中货币资金包含受限资产。因此现金流量表的现金及现金等价物与资产负债表有所差别。

1、经营活动产生的现金流量净额

公司2022年6月末及2021-2019年经营活动现金流入量分别为17.75亿元、34.39亿元、15.81亿元和18.93亿元；同期，公司经营活动现金流出量分别为17.35亿元、34.3亿元、16.44亿元和19.35亿元，公司经营活动现金流量净额分别为0.4亿元、0.09亿元、-0.62亿元和-0.42亿元。2021年，公司主营业务回款情况有所改善，加之主营业务投资进程放缓，公司经营活动净现金流由负转正，2022年继续呈明显上升趋势。

公司购买商品、接受劳务支付的现金较多，公司项目建设和拆迁投入较多，所以经营性现金流出也较大。根据长寿区政府的城市总体规划，公司主要承担长寿湖风景区内土地整治、出让、环境治理，旅游基础设施建设管理及旅游开发业务。随着公司土地整治转让业务的有序进行以及已开发土地的陆续转让，公司经营产生的现金流逐步增加，现金支付能力也将继续提高。

2、投资活动产生的现金流量净额

2022年6月末及2021-2019年，公司投资活动现金流入量非常小，公司投资活动现金流出量分别为1.44亿元、7.98亿元、0.22亿元和0.16亿元；公司投资活动现金流量净额分别为-1.44亿元、-7.98亿元、-0.2亿元和-0.16亿元。

公司投资活动现金流持续呈净流出状态，2021年，公司购置土地形成现金流出5.62亿元。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2022年6月末及2021-2019年，公司筹资活动现金流入量分别为18.21亿元、21.79亿元、29.2亿元和37.31亿元；筹资活动现金流出量分别为15.3亿元、19.76亿元、32.71亿元和27.4亿元。筹资活动现金流量净额分别为2.91亿元、2.03亿元、-3.51亿元和9.9亿元。

公司筹资活动现金流入主要为通过银行借款、发行债券和融资租赁等方式融入的资金；筹资活动现金流出为偿还债务所支出的现金。2021年公司融资租赁借款支出的现金规模减小，公司筹资活动现金流由负转正。

（四）财务分析

1、财务质量分析

长寿旅发的财务数据来源于公司经审计的2019-2021年度审计报告及公开披露的2022年半年度报告。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对长寿旅发2019&2020年度财务报表进行了审计，分别出具了文号为“亚会A审字（2020）第1311号”和“亚会兴审字（2021）第01110133号”的审计报告，审计报告均为标准无保留意见。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对长寿旅发2021年度财务报表进行了审

计，并出具了文号为“[2022]京会兴审字第 55000083 号”的审计报告，审计报告为标准无保留意见。

2、财务指标分析

公司近两年及一期主要偿债能力指标

项目	2022年6月	2021年	2020年
流动比率	3.96	4.62	8.25
速动比率	1.11	1.16	2.14
资产负债率	0.61	0.59	0.60
EBITDA（亿元）		2.24	2.08
EBITDA 利息保障倍数		0.39	0.49

（1）短期偿债能力

2022年6月、2021年和2020年，公司流动比率分别为3.96、4.62和8.25，速动比率分别为1.11、1.16和2.14。从总体上看，公司短期偿债能力较好。2022年6月流动比率有所下降是因为2022年6月末，公司有较大的一年内到期的应付债券。

（2）长期偿债能力

长期偿债能力方面，2022年6月、2021年和2020年，公司的资产负债率分别为61%、59%和60%，61%、59%和60%。从总体来看，公司负债规模控制良好，资产负债率较低。

2021年和2020年，公司的EBITDA分别为2.24亿元和2.08亿元，EBITDA利息保障倍数分别为0.39和0.49。公司的有息负债金额较大，利息支出规模也相对较大。随着长寿湖风景名胜区开发力度的加大，公司资金需求较大，近年来总债务逐年增加。但随着公司业务收入的增加，2021年公司EBITDA及经营活动净现金流较上年均有所增加。

（3）营运能力分析

公司营运能力指标单位：次/年

项目	2022年1-6月（年化）	2021年	2020年
应收账款周转率	0.99	0.93	0.95
存货周转率	0.06	0.05	0.06
总资产周转率	0.06	0.06	0.06

公司营运能力整体较为稳定。

2022年1-6月（年化）、2021年和2020年，公司应收账款周转率分别为0.99、

0.93 和 0.95，公司应收账款周转率略有上升，主要系公司营业收入有所上升所致。

2022 年 1-6 月（年化）、2021 年和 2020 年，公司存货周转率分别为 0.06、0.05 和 0.06，保持了稳定。由于公司承担着长寿湖旅游景区的保护和开发建设的任务，开发成本较高，存货规模较大，因此存货周转率较低。

2022 年 1-6 月（年化）、2021 年和 2020 年，公司总资产周转率分别为 0.06、0.06 和 0.06，保持了稳定。总资产周转率整体水平不高，符合公司主要业务以基础设施建设为主且业务具有投资规模大、回收周期长的特点。

三、经营情况

长寿湖是重庆市最大的湖泊旅游风景区，1992 年 1 月 3 日重庆市人民政府批准长寿湖景区为省级风景名胜区，1997 年命名为重庆市新巴蜀十二景之一“长湖浪屿”，已纳入“魅力重庆一日游”旅游线路。2012 年 12 月，长寿区长寿湖风景区正式被国家旅游局批准为国家 AAAA（4A）级风景名胜区。长寿湖景区的开发将推进公司乃至整个长寿地区的旅游业发展。

公司依托长寿湖风景区，将旅游景区的生态保护与旅游景区土地、湖泊等资源的投资、建设、经营、开发结合起来，形成了多元性营业收入，即土地整治、代建项目、景区门票、渔业收入为主，船票及娱乐设施、钓鱼证、场地租赁、停车费、赞助费收入为辅的收入模式。未来，随着公司各项目的推进，长寿湖风景区将为公司带来的收益将逐渐增多。

（一）业务模式及经营情况

公司系于 2003 年 5 月经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业，公司其旨在通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，以达到保护生态环境、优化长寿湖旅游资源的目的。

公司的主营业务模式为通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，打造观光旅游、休闲度假、商务会务、智力/资金密集型产业等多元化产业链，并从中获得旅游相关的收入。

公司业务范围中不含房地产开发业务，公司不经营房地产开发业务，也没有房地产开发资质。

土地整治转让业务和代建业务是公司主要的收入来源。公司2019年、2020年、2021年和2022年1-6月分别实现营业收入7.63亿元、7.05亿元、7.97亿元和4.27亿元。

1、土地整治业务

公司是重庆市长寿湖景区开发与基础设施建设的主体，负责长寿湖景区的土地整治业务。根据《重庆市长寿区人民政府关于同意长寿湖景区土地出让收入留存的批复》（长寿府发〔2011〕7号），从2011年1月1日起，《重庆市长寿湖风景名胜区总体规划（2009-2030）》确定的景区总用地266.73平方公里，其中建设用地201.73平方公里，由公司按区政府统一规划予以整治。公司根据《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）和其他相关规定要求，在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）出台后，公司未获得新的储备地也无土地储备整治业务，不再承担土地储备职能，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）的相关要求。2019年公司实现土地整治业务收入8,768.78万元，后未再确认土地整治收入。后续土地整治收入将体现在项目收入中，不再单独确认收入。

2021年及2022年1-3月，公司完成土地整理面积分别为730.00亩和115.00亩，但根据当地财政政策，自2020年以来土地整治业务成本归类至代建项目，导致公司未确认土地整治收入。截至2022年3月末，公司正在整治的地块总面积为33.25万平方米，计划投资合计4.65亿元，已投资合计1.02亿元，未来仍需投资3.63亿元。

（1）业务模式

①业务模式

按照长寿区政府的授权及委托，公司对委托地块进行五通一平等前期整理和开发，达到挂牌上市的标准和要求后，由重庆市长寿区公共资源交易中心统一进行“招、拍、挂”，出让后所取得的土地出让金在进入区财政专户后，由区财政局从中拨付给公司土地开发整理的成本。土地出让金剩余部分扣除相关税费规费的部分作为土地整理收益支付给公司。具体业务流程如下：

拆迁安置：对征地拆迁片区内的居民进行安置并按照国家及长寿区的相关标准支付拆迁安置补偿费。

基础设施配套建设：对征地片区内的道路工程、绿化工程、给排水工程、供电工程、管网工程等配套设施进行建设，使之成为可供出让的熟地。

土地招拍挂：公司完成平整的土地由政府通过“招拍挂”出让，成功竞买的入驻企业将土地款全额支付给长寿区国有土地出让收入专户。

②授权状况及业务资质

公司受长寿区政府委托，根据《重庆市长寿湖风景名胜区总体规划（2009-2030）》，按区政府统一规划对长寿湖风景区内土地整治、旅游开发、环境治理和旅游基础设施建设管理。

③收入分配结构

公司将经过整治后达到出让条件的土地委托长寿区公共资源交易中心代为完成土地的招拍挂，成功竞买的入驻企业将土地款全额支付给长寿区国有土地出让收入专户，按相关规定扣除需缴纳的规费后，由长寿区财政局对出让收入进行分配。

④盈利模式

公司根据自身经营情况，制定土地出让计划并委托长寿区公共资源交易中心代为完成土地的招拍挂，土地出让后，按照收支两条线原则，出让收入全额进入财政，土地受让方支付的土地出让金扣除其需缴纳的规费（含国有土地收益基金、农业土地开发资金及相关税费等）后，长寿区财政局对出让收入进行分配，公司获得实际成本加成的20%作为整治收益，单独结转相关成本及费用后实现盈利。

（2） 会计处理方式

①资产负债表项目会计处理：土地开发转让业务中取得的土地以及开发土地的成本均通过“开发成本”和“生产成本”科目进行核算，在资产负债表中“存货”项目列报。公司将达到出让条件的土地交土地交易中心通过“招拍挂”方式出让，财政专户收款，待双方确认后，扣除相关税费，按照结算通知单确认收入，计入“营业收入”。其中在确认收入年度年末即收到的款项借记“银行存款”，留待以后年度收回的款项借记“应收账款”。以后年度收到应收政府代收土地款时，借记“银行存款”，并在贷方冲销原有“应收账款”。

②利润表项目会计处理：土地开发转让项目按取得土地成本以及开发成本归集并确认项目营业成本，按照结算通知单确认的土地转让收入计入“营业收入”，最终形成经营的利润。

③现金流量表项目会计处理：公司根据工程请款单支付土地开发成本，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到转让土地款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2、代建项目业务

公司作为重庆市长寿湖景区开发与基础设施建设的主体，承担长寿湖景区内的基础设施建设任务。代建业务是目前公司最主要的收入来源。公司2019年、2020年、2021年和2022年1-6月分别实现代建业务收入6.1亿元、6.37亿元、6.63亿元和3.36亿元。

(1) 业务模式

①业务模式

公司与重庆市长寿区旅游局签订代建协议，重庆市长寿区旅游局根据长寿区整体开发建设规划及各年度任务分解情况，委托公司承建基础设施建设项目，由公司负责协调拆迁安置、工程建设和竣工验收，项目验收合格后移交政府。2018年，公司还与长寿区另外一家国有企业重庆乐至置业发展有限公司签订了《委托征迁项目建设协议书》，重庆乐至置业发展有限公司根据整体开发建设规划及各年度任务分解情况，委托公司进行项目征迁工作，项目竣工验收合格后移交重庆乐至置业发展有限公司。

②授权状况及业务资质

公司主要采用总承包模式承接业务，然后通过招标的方式分包给其他施工单位。主要分包施工单位资质情况如下：

单位名称	资质名称	证书编号
重庆三色园林建筑有限公司	城市园林绿化企业资质证书	CYLZ·0008·壹
中煤科工集团重庆设计研究院有限公司	煤炭行业甲级；公路行业专业乙级；市政行业专业甲级；建筑行业甲级；环境工程专业甲级	A150000544-10/10
江西铜钹建设工程有限公司	建筑业企业资质证书	D336059048
重庆建工第四建设有限责任公司	建筑业企业资质证书	D150049766
重庆瑜灿建筑工程有限公司	建筑业企业资质证书	D350026388
山湖建设集团有限公司	建筑业企业资质证书	D236010749
重庆旭凯建设集团有限公司	建筑业企业资质证书	D150082494

③收入分配结构

公司与重庆市长寿区旅游局每年根据工程进度确认实际投入成本，按年向公司支付实际投入成本 17%（2017 年）或 28%（2018 年及以后）的委托管理服务费用，该部分服务费公司按净额确认为营业收入，项目竣工决算后，再进行成本结转。公司与重庆乐至置业发展有限公司根据双方签订的委托征迁协议，按年确认公司投入成本，并在投入成本金额上加成 35%向公司支付代建费用，公司按年确认该部分成本及收入。

④盈利模式

公司与重庆市长寿区旅游局就长寿湖高铁站至景区旅游专线工程、长寿三贤纪念园工程、长寿三倒拐历史文化街区保护修复项目工程、重庆市长寿区菩提公园建设工程、长寿湖西岸片区基础设施工程、乐温大桥工程、滨江长寿谷库岸整治工程、长寿湖景区罗山半岛生态搬迁项目工程等签订了《基础设施工程项目委托建设协议书》。重庆市长寿区旅游局根据公司每年工程进度确认其实际投入成本，同时根据项目各年度实际发生成本的 17%（2017 年）或 28%（2018 年及之后）向公司支付委托管理服务费用，该笔委托管理服务费用为公司的净收益。

2018 年，公司与长寿区另一家国有企业重庆乐至置业发展有限公司就长寿湖镇东海村、长寿湖镇黄坪村、长寿湖镇回龙村等的征迁项目签订了《委托征迁项目建设协议书》，公司与重庆乐至置业发展有限公司的结算方式为项目建设期内每年双方按确认的项目建设成本加成 35%结算当年项目工程款，公司按年确认该部分代建收入及成本，加成 35%部分即为公司代建收益，该记账模式与公司旅游局结算的记账模式不同。

⑤相关协议签署情况

公司与重庆市长寿区旅游局和重庆乐至置业发展有限公司分别签订了《基础设施工程项目委托建设协议书》和《委托征迁项目建设协议书》。

（2）会计处理方式

①资产负债表项目会计处理：工程完工前以审批时所附工程合同、工程质量保证书、廉政合同、安全生产合同、竣工验收会议纪要、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据确认工程建设成本，工程完工后再结合工程审计事务所的审计报告确认最终工程成本，在会计科目“开发成本”、“生产成本”中核算，并以各工程项目为对象设立项目明细账予以核算，在资产负债表上列报在“存货”项目，收到代建工程款后，确认收入，同步核销存货。

②利润表项目会计处理：公司与重庆市长寿区旅游局之间的委托代建项目按净额确认收入，以各项目各年度实际发生成本金额的17%收取委托管理服务费用并确认为收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到委托管理服务费时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

公司与重庆乐至置业发展有限公司之间的委托征迁项目按各年实际的投入作为成本，并按照成本金额加成35%与重庆乐至置业发展有限公司确认代建收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收到委托征迁代建收入时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目，借记“主营业务支出”，贷记“存货”，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理：同时，公司根据审批的工程请款单支付工程建设款，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到工程款及委托管理服务费时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

截至2022年6月末已完工项目情况表（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资	建设期间	是否签订协议	已确认收入	拟回款金额	已回款金额	回款期间	是否按照合同或协议执行回款计划
长寿湖水上通廊绿化工程	0.44	0.44	2016.11-2018.01	是	0.51	0.51	-	2021-2024	是
长寿湖远恒佳配套道路工程	0.45	0.45	2016.12-2018.03	是	0.53	0.53	-	2021-2024	是
长寿菩提山文化旅游区环山公路	0.60	0.60	2017.06-2018.09	是	0.70	0.70	0.70	2021-2024	是
长寿湖红湾商业广场片区道路工程	0.16	0.16	2017.06-2018.08	是	0.19	0.19	0.19	2021-2024	是
青龙嘴片区文物保护修复项目	0.76	0.76	2017.02-2018.09	是	0.89	0.89	0.89	2021-2024	是
长寿菩提山危岩带应急排险项目	0.10	0.10	2017.03-2018.09	是	0.12	0.12	0.12	2021-2024	是
长寿湖镇东海村、黄坪村、回龙村征迁项目	3.50	3.50	2018.01-2019.11	是	4.80	4.80	4.44	2020-2024	是
长寿湖景区罗山半岛生态搬迁项目	8.00	8.00	2017.08-2020.05	是	4.44	4.44	2.98	2020-2024	是
长寿湖西岸景区提升项目	0.28	0.28	2019.07-2020.12	是	0.08	0.08	0.08	2020	是

合计	14.29	14.29			12.26	12.26	9.40		
----	-------	-------	--	--	-------	-------	------	--	--

截至2022年6月末主要在建基础设施建设项目建设情况表（单位：亿元）

项目名称	建设内容	计划建设期	回款期	总投资	截至2022年6月末已投资	未来投资计划			资本金情况		是否签订代建协议
						2022年	2023年	2024年	到位情况	自有资金比例	
长寿湖高铁站至景区旅游专线	改造道路全长4505m,改造后为26米宽的城市次干道,道路两侧各设5-25米的景观带。	2018.03-2022.07	2022-2025	4.81	2.69	0.40	0.86	0.86	已到位	100%	是
长寿三贤纪念馆	含怀清台、还珠楼主纪念馆、谯定园以及配套环境的建设。	2017.12-2021.07	2022-2025	3.11	1.84	0.27	1.00	-	已到位	100%	是
重庆市长寿区菩提公园建设工程	总建筑面积约4500平方米,绿化面积约3万平方米	2014.12-2021.12	2021-2025	2.98	2.30	0.68	-	-	已到位	100%	是
长寿湖西岸片区基础设施工程	长寿湖西岸公园建设,包括道路、管网、绿化等,道路全长约6公里,车行道宽8米	2011.12-2022.06	2023-2027	20.00	15.85	0.83	1.66	1.66	已到位	100%	是
乐温大桥	新建桥长约500米,两岸引道各约150米	2018.12-2022.10	2022-2026	1.40	0.99	0.02	0.39	-	已到位	100%	是
滨江长寿谷库岸整治工程	新建护岸工程长6.294公里,下河梯道19处。新建桥梁3座,排水涵洞24个,生态修复和绿化面积612亩	2018.10-2022.04	2023-2027	3.16	2.18	0.22	0.37	0.39	已到位	100%	是
菩提山滑道	该项目下行长1.85千米,上行长0.96千米	2020.03-2021.10	2022-2025	0.50	0.44	0.06	-	-	已到位	100%	是
长寿湖民宿文化新村项目	民宿酒店面积5,312.7m ² 和餐饮娱乐配套面积2,142.5m ² ,建筑层数多为2-3层,大部分为坡屋顶;项目容积率约为0.2,客房数量125间	2020.12-2022.10	2023-2026	1.14	0.15	0.49	0.50	-	已到位	100%	是
长寿湖东岸环湖路景观带打造工程	官栈河段长约3公里,含官栈河大桥长600米	2020.12-2023.03	2023-2026	4.40	0.74	0.69	1.40	1.57	已到位	100%	是
长寿湖西岸环湖路景观带打造工程	西岸环湖路全长5.5公里,含老槽口大桥桥长420米	2021.12-2023.07	2023-2026	4.60	1.00	1.00	1.60	1.00	已到位	100%	是
合计				46.10	28.18	4.66	7.78	5.48			

截至2022年6月末未来拟建项目情况明细如下：（单位：亿元）

项目名称	建设内容	总投资	计划建设工期	未来三年计划投资		
				2022年	2023年	2024年
长寿湖东岸环湖路临湖辅道工程	道路长约6.9公里,宽7.5米,两侧各5-10米绿化.其中桥梁七座共1600米。另含停车景观台一处	2.00	2021.11-2023.01	0.67	0.85	0.48
长寿湖游客集散中心	由旅游特色产品展示区和附属配套建筑物构成,建筑面积约8,000平方米;绿化广场占地33,600平方米;地下3层停车库,每	3.80	2021.12-2023.12	1.80	2.00	-

项目名称	建设内容	总投资	计划建设工期	未来三年计划投资		
				2022年	2023年	2024年
	层建筑面积约 20,000 平方米					
长寿湖景观绿化提升项目	提升长寿湖道路两旁的绿化景观品质,总绿化面积约 650,000 平方米	2.00	2021.11-2023.12	0.80	0.20	1.00
卧龙谷人工湿地建设项目	拟在长寿湖余家湾拱背河流域建设卧龙谷人工湿地,总用地面积为 256,549.33 m ²	0.80	2022.01-2023.12	-	0.35	0.45
长寿罗山半岛大桥及连接线工程	项目位于长寿湖风景区核心区,跨越长寿湖,连接罗山半岛风景区,南侧起于东侧环湖路,跨湖后,沿罗山半岛东侧、北侧布线,往东止于西岸环湖路。道路全长约 3.5km	2.80	2021.10-2022.10	1.20	1.60	-
长寿湖同心群岛绿化生态修复工程	对长寿湖同心群岛进行绿化生态修复,面积总计约 307600 平方米,主要包括新建特色景观带、生态科普区两部分	0.61	2021.10-2022.07	0.21	0.40	-
合计		12.01	-	4.68	5.40	1.93

3、旅游门票业务

公司系于 2003 年 5 月经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业,其旨在通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理,及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营,以达到保护生态环境、优化长寿湖旅游资源的目

的。作为长寿湖风景区内的旅游开发企业,根据重庆市人民政府《关于长寿湖市级风景名胜区总体规划的批复》(渝府[2006]233 号)的相关规定,公司自 2006 年开始着力于长寿湖旅游风景区的环境保护、开发和经营,努力改善现有的基础设施,大力推进长寿区旅游业的发展。目前,长寿湖高铁站至景区专用道路、菩提古镇-菩提山连接桥等交通设施建成投用,路网体系日臻完善;长寿菩提山文化公园山顶部分配套设施、百寿大道、千寿广场等景区重要设施也已完工;长寿青龙嘴片区文物保护修复项目、滨江长寿谷调节坝项等综合整治工作有序推进;铁人三项赛、风车节、万人登长寿天梯等活动如火如荼;长寿湖景区创 5A 资源评价初稿审定工作已经完成,并成功创建重庆市“平安示范景区”。

会计处理方式:长寿湖风景区门票收入全额计入公司子公司重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司门票收入,长寿湖风景名胜区由景区管理公司负责管理,按游客人/次收取门票收入。游客或单位购门票时,借记“银行存款”或“应收账款”,贷记“主营业务收入-门票收入”。月末计提税金时,计入“税金及附加”,同时冲减“主营业务收入-门票收入”。

旅游景区门票收入是公司业务重要的组成部分。经重庆市长寿湖风景名胜区管委会主任办公会研究决定并出具《重庆市长寿湖风景名胜区门票收入委托书》确定重庆市长寿湖风景名胜区门票委托公司子公司重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司收取，门票收入主要用于景区资源保护、环境保护、基础设施建设等。自2009年1月1日起，长寿风景名胜区由公司负责经营管理，景区旅游景点产生的全部收入归公司享有。根据相关合规性文件《长寿湖风景区门票价格论证会会议纪要》（会议纪要2012-02）及《重庆市长寿区发展改革委员会关于长寿湖风景名胜区门票价格的批复》（长发改价[2012]21号）对景区运营及收费标准进行明确，长寿湖风景名胜区门票价格按120元/人次收取，具体明细如下：

长寿湖风景名胜区门票情况	湖滨公园	40元/人次
	大坝	15元/人次
	寿岛	40元/人次
	高峰岛	15元/人次
	金岛	10元/人次
	合计	120元/人次

长寿湖是重庆市最大的湖泊旅游风景区，同时也是国家AAAA（4A）级风景名胜区，景区游客容量较大。公司2019年、2020年、2021年和2022年1-6月分别为0.25亿元、0.12亿元、0.24亿元和0.11亿元。公司通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，打造观光旅游、休闲度假、商务会务、智力/资金密集型产业等多元化产业链，并从中获得旅游相关的收入。旅游业受疫情影响较大。自疫情以来，旅游收入有明显下滑。随着疫情情况好转，旅游收入将逐步提升。

4、其他业务板块

公司其他业务收入主要由成鱼销售收入，客房收入，餐饮收入，游船、水上飞机收入，观光车收入构成，其他包括钓鱼证收入、商品、商业网点收入以及其他零星收入金额较小，不对公司经营构成实质性影响，故不作重点分析。

（1）成鱼销售业务

①经营模式：公司成鱼销售业务由公司子公司重庆市长寿区浩湖渔业有限公司经营，成鱼为长寿湖淡水养殖，主要产品为：鲢鱼、鳙鱼、翘嘴红鲌、草鱼、鲫鱼、甲鱼等，公司水产品连续多年被评为《重庆名牌农产品》。

②确认收入方式：成鱼销售收入与商品销售收入确认方式一致，按成鱼销售

金额借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“其他业务收入”，同时结转成本。

由于长寿湖水质优良，出产的淡水鱼在川渝地区拥有很高的知名度和认可度。此项业务收入是完全市场化的运营收入。2021年，成鱼销售收入达8149万元，2022年1-6月，成鱼销售收入为3994万元，是稳定可靠的收入来源。

（2） 客房收入、餐饮收入

①经营模式：公司客房及餐饮业务由公司子公司重庆长寿湖山庄酒店有限公司经营，重庆长寿湖山庄酒店有限公司坐落于重庆市长寿湖风景区，是按四星级标准打造的度假型酒店。

客房收入：一号主楼为贵宾楼；二、三号楼及综合楼客房设有贵宾套房和各式精致舒适的豪华标准间及单间共计90余间，可同时接待150人左右入住。

餐饮收入：中餐厅提供川、粤及长寿地方特色菜品；可提供350人左右同时就餐。

②确认收入方式：

客房收入：客人在住店登记时，酒店前厅根据客人拟住天数，预收一笔款项，在会计编纂上作预收定金列账。宾客住店后每天应付的费用，列作应收款，每天向前厅收银处结转营业收入。当客人离店结账时，酒店收银处以预收定金抵付应收款，多退少补。

餐饮收入：按实际收款数确认收入，同时结转成本。

（3） 游船、水上飞机收入，观光车收入

①经营模式：公司游船、水上飞机业务，观光车业务由公司子公司重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司经营，重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司是长寿湖景区旅游开发与经营、旅游产品开发与经营、旅游商贸及其它旅游服务的经营主体。游船、水上飞机，观光车收入为长寿湖景区内的游船、水上飞机和观光车等旅游设备所产生的收入。

②收入确认方式：按实际收款数确认收入，同时结转成本。

公司2019年、2020年、2021年和2022年1-6月其他业务板块收入分别为0.4亿元、0.4亿元、1.1亿元和0.8亿元。

（二） 营业收入和毛利润

1、 营业收入和毛利润

近三年及一期公司主营业务收入构成情况（单位：万元/%）

项目	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治收入		-	-	-	-	-	8,768.78	11.49
代建项目收入	33,577.98	78.67	66,330.28	83.19	63,747.16	90.41	61,038.59	80.01
旅游门票收入	1,106.58	2.59	2,358.64	2.96	1,198.29	1.7	2,484.41	3.26
其他业务板块收入	7,999.50	18.74	11,040.65	13.85	5,562.42	7.89	3,994.08	5.24
合计	42,684.06	100.00	79,729.57	100.00	70,507.87	100.00	76,285.86	100.00

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，公司主营业务收入分别为76,285.86万元、70,507.87万元、79,729.57万元和42,684.06万元。2022年较2021年主营业务收入基本保持稳定，并有一定上升。

2019年度，公司营业收入为76,285.86万元，其中土地整治收入8,768.78万元，占比11.49%；代建项目收入61,038.59万元，占比80.01%，主要为代建项目按工程进度确认的收入；旅游门票收入2,484.41万元，占比3.26%。

2020年，公司土地整治业务收入为0万元，主要系因当地财政政策，土地转让收入成本归类至代建项目类所致。2020年公司代建项目板块实现收入63,747.16万元，占营业收入的比例为90.41%。

2021年，公司营业收入为79,729.57万元，其中代建项目收入66,330.28万元，占比83.19%，旅游门票收入2,358.64万元，占比2.96%；其他业务板块收入11,040.65万元，占比13.85%。其他业务板块收入中，主要为成鱼销售收入。2021年成鱼销售收入为8149万元。

2022年1-6月，公司营业收入为42,684.06万元，其中代建项目收入33,577.98万元，占比78.67%，旅游门票收入1,106.58万元，占比2.59%；其他业务板块收入7,999.50万元，占比18.74%。其他业务板块收入中，主要为成鱼销售收入。2022年1-6月成鱼销售收入为3994万元。

从收入占比看，公司最主要的收入来源于与政府平台职能相关的代建项目收入，和纯市场化运营的成鱼销售收入。旅游门票收入受疫情影响较大。随着疫情情况有所好转、防控政策的调整，旅游相关收入有望得到显著提升。

公司近三年及一期主营业务成本构成情况(单位：万元)

项目	2022年1-6月		2021年		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		-		-		-	6,690.58	16.04
代建项目成本	24,872.58	75.99	38,327.57	77.75	40,617.62	87.37	30,076.90	72.09
旅游门票成本	1,048.28	3.20	3,485.42	7.07	1,868.60	4.02	2,309.54	5.54
其他业务板块成本	6,809.63	20.81	7,485.18	15.18	4,004.62	8.61	2,642.01	6.33
合计	32,730.49	100.00	49,298.17	100.00	46,490.84	100.00	41,719.03	100.00

2019年、2020年、2021年及2022年1-6月，公司主营业务成本分别为41,719.03万元、46,490.84万元、49,298.17万元和32,730.49万元。主营业务成本主要为土地整治和代建项目成本。

公司近三年及一期主营业务毛利构成情况(单位：万元)

项目	2022年1-6月		2021年		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治毛利	-	-	-	-		-	2,078.20	6.01
代建项目毛利	8,705.40	87.46	28,002.71	92.02	23,129.54	96.30	30,961.69	89.57
旅游门票毛利	58.30	0.59	-1,126.78	-3.70	-670.31	-2.79	174.87	0.51
其他业务板块毛利	1,189.87	11.95	3,555.47	11.68	1,557.80	6.49	1,352.07	3.91
合计	9,953.57	100.00	30,431.40	100.00	24,017.03	100.00	34,566.83	100.00

公司近两年及一期主营业务毛利率构成情况：

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
土地整治毛利率				23.70%
代建项目毛利率	25.93%	42.22%	36.28%	50.72%
旅游门票毛利率	5.27%	-47.77%	-55.94%	7.04%
其他业务板块毛利率	14.87%	32.20%	28.01%	33.85%
营业毛利率	23.32%	38.17%	34.06%	45.31%

公司最主要的收入来源，代建项目的毛利处于相对稳定的趋势，毛利率跟结算周期有关。旅游板块收入主要用于投入再建设，因此根据投入建设的情况、成本波动较大，毛利和毛利率随着呈现出大幅度波动的情形。其他业务板块主要为成鱼销售，毛利水平与养殖和销售水平有关，毛利率呈现出稳定的水平。

（三）竞争优势

1、行业地位

公司为经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业，其旨在通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，以达到保护生态环境、优化长寿湖旅游资源的目的。

作为长寿湖风景区旅游开发的唯一企业，根据重庆市人民政府《关于长寿湖市级风景名胜区总体规划的批复》（渝府〔2006〕233号）的相关规定，公司自

2006年开始着力于长寿湖旅游资源的合理保护、开发和经营，努力改善现有的基础设施，大力推进长寿区旅游业的发展，先后完成了长寿湖场镇风貌改造工程以及长寿湖污水处理厂等工程，总投资11亿元左右。

2、公司的竞争优势

（1）长寿湖景区人文、自然景观众多是公司经营和发展的先天优势

长寿湖景区景观众多，有周恩来、李富春、李先念考察时的题词及《周总理来到长寿湖》汉白玉群雕、传说八仙之一的韩湘子吹箫降狮处的湘子山、三国蜀将赵云作战地赵云寨等人文景观，同时自然景观众多，湖内港汊纵横交错，200多个大小岛屿星罗棋布，湖湾岛汊交织，浅滩成片，并建有野生动物自然保护区，栖息着42种鸟类、28种水禽。丰富的人文、自然景观使公司在旅游开发方面拥有得天独厚的优势。

（2）良好的区位优势 and 便利的交通优势

长寿湖沿渝宜高速公路距离重庆主城区约80公里，距离万州约190公里，沿渝涪高速公路距离涪陵约70公里。景区目前有三条道路与外部相连：西北线：狮子滩-双龙镇-合兴立交-上渝长高速；西南线：狮子滩-长寿；东南线：狮子滩-涪陵。同时，渝怀铁路承载着巨大的人流、物流，也将带动长寿湖景区经济增长。规划中的长寿港能容万吨巨轮，通过长江三峡黄金水道为大量游客提供便利。景区距江北国际机场80公里，距梁平机场100公里。

（3）地方政府的大力支持

根据《重庆市长寿区人民政府关于同意长寿湖景区土地出让收入留存的批复》（长寿府发〔2011〕7号），从2011年1月1日起，《重庆市长寿湖风景名胜总体规划（2009-2030）》确定的景区总用地266.73平方公里，其中建设用地201.73平方公里，由公司按区政府统一规划予以整治。

（4）具有良好的融资能力

公司拥有良好的信用评价，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。公司历年的到期贷款偿付率和利息偿付率均为100%，目前无任何逾期贷款。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了资金需求。强大的持续融资能力将为公司业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

（四）发展战略和发展前景

未来几年内，公司将按照区委区政府总体部署要求，坚持以建设国际化绿色化智能化人文化中国长寿城为长远目标，落实“两地一城”战略部署，以实施“3113”项目攻坚行动计划为主要抓手，积极策划谋划，以旅游资源整合和高质量发展为主线，升级“旅游+”产业布局，不断打通集团产业链、全域旅游服务链，更好发挥集团服务全区重大战略的重要作用，全力推进建设世界级运动康养旅游目的地。

1、强化重大项目支撑作用

2022年拟建设重大项目总计13个，年度投资金额为9亿元，包括7个续建项目建设、6个新开工项目，推进4个重大前期项目。

一是坚持高起点规划。坚持国际视野、国内一流标准，以建设世界级运动康养旅游目的地为目标，以《长寿湖旅游度假区总体规划》为指导，启动长寿湖旅游度假区综合服务中心、鱼文化博物馆方案设计工作；完成刘伯承避难养伤旧居保护利用和《红岩》封面景观策划。为丰富菩提山的禅修文化，打造菩提圣山，启动《菩提山文化旅游总体规划》修编；根据《三倒拐历史文化街区保护规划》，启动三倒拐街区修缮设计。

二是坚持高标准建设。弘扬工匠精神，下足绣花功夫、锻造钻石品质。加快推动长寿湖旅游大道开工建设，长寿湖卧龙谷人工湿地、长寿区湖泊知识展览馆和三洞沟国有农场（一期）破土动工；年内完成乐温大桥、长寿湖景观绿化提升、长寿湖民宿文化村、长寿湖山庄装修改造、长寿古镇会展中心、长寿区滨江长寿谷库岸整治等项目建设；加快推进长寿湖东、西岸环湖路景观带工程及长寿湖水乐园、氦气球观寿岛、河谷石滩艺术、水上漂浮泳池等度假产品项目施工。

三是坚持多渠道融资。做好银行贷款、发行企业债券、融资租赁等传统融资方式，努力争取财政资金；利用好国有企业身份，依托集团公司平台优势，整合资源打开融资渠道；同时加强资金集中管理，提高资金效率。

四是强化用地服务保障。提前介入、主动服务，为项目用地预留规划空间，对明显不符合规划条件和用地条件的项目及时调整；加强与规划、生态环境等相关部门沟通协调，尽快完善项目的各项审批手续，促进重点项目尽快具备落地条件。

2、提质景区创新融合发展

一是推动景区产业提档升级。景区、浩湖和山庄公司积极探索提升经营管理水平的有效路径，逐步升级在餐饮酒店经营、文旅活动组织与体育赛事运营、文化产品、文旅品牌营销、旅游服务平台建设、旅行社运营等方面资源共享、优势互补、客源互送，深化市场合作，面向全国开拓旅游市场，共同谋划景区整体开发与运营管理，打造具有浓郁运动、康复、休闲、旅游功能为一体的运动康养旅游产品体系。

二是推进文旅融合重点工程。依托开融文旅高起点打造长寿湖文化产业园（开融文旅项目一期），完工投用城堡酒店，基本建成农场组团项目；开工法国PVCP太阳水趣、恒温水乐园等项目；发展一批高端垂钓中心、露营基地、水上运动项目，以业态聚人气、增名气。完成香江茶业公司混改工作，启动茶旅项目二期建设计划和狮电文旅共建项目。

三是加大招商引资力度，争取在数字旅游、康养旅游、文化旅游等新兴项目上实现更多合作；重点关注新产业、新业态、新商业模式，着力招大商、招优商、招强商，力争引进1-2家行业影响能力强、带动作用突出的龙头型企业支撑发展。

四是严格内部管控。全面分析经营风险，建立规范的风险监控体系，加强企业内部管控水平。全面落实安全管理，牢固树立安全生产红线意识，建立安全生产责任体系，落实“谁主管、谁负责”的原则。完善内部管理，突出工作重点，明确工作导向，探索开展企业管理创新活动。做到纪检监察全覆盖，加大重点环节监管，保持严管态势不动摇。丰富企业文化载体，创新文化活动方式，建设符合公司发展实际的企业文化，不断提高广大干部员工的向心力、凝聚力和发展力。

四、负债及或有负债情况

（一）融资台账（数据截止至2022年7月31日，下同）

有息债务简要分析

截至2022年7月31日，长寿旅发共有银行类金融机构借款30.8亿元，非银行类金融机构借款23.93亿元（其中信托融资2亿元，融资租赁融资11.04亿元，债权融资计划2.8亿元，其他类8.09亿元），债券融资余额31亿元（截至9月末），合计85.72亿元。

其他类，主要为双创基金（重庆银行）提供的融资7.99亿元。重庆长寿双

创股权投资基金合伙企业，是由西南证券股份有限公司（以下简称西南证券）和重庆长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称开投）共同出资设立的投资基金。基金总规模 99900 万元，其中优先级 LP 西南证券出资 89900 万元，劣后级开投出资 10000 万元。其中，西南证券的资金实际由重庆银行提供。该基金以增资扩股的方式进入融资人，其中 1980 万元计入注册资本，97920 万元计入资本公积。增值扩股后，双创基金持有融资人 3.81% 的股权（后续融资人增资扩股后，截至 2022 年 9 月末，双创基金实际持有份额稀释至 1.65%）。基金期限 8 年，成立日期为 2017 年 4 月 11 日，到期日为 2025 年 3 月 20 日，每年向融资人收取股权维持费 5.9%。基金成立后第 5 年期，西南证券逐年向开投转让其持有的优先级 LP 份额 1 亿元，剩余份额到期由开投一次性回购。第一次转让时间为 2022 年 3 月 14 日，转让份额 1 亿元，最后一次转让时间为 2025 年 3 月 14 日。截至 2022 年 7 月末，该笔融资（明股实债）剩余融资规模 79900 万元。

各类融资占比、平均余额、当地金融机构融资占比情况见下表：

有息负债构成情况表（单位：万元、%）

类别	机构数	融资余额	融资余额占比	平均融资余额	当地融资余额	当地融资占比
银行	15.00	307,962.20	35.93%	20,530.81	300,062.20	97.43%
信托	1.00	19,950.00	2.33%	19,950.00	-	0.00%
租赁	15.00	110,409.90	12.88%	7,360.66	-	0.00%
债融	1.00	28,000.00	3.27%	28,000.00	28,000.00	100.00%
债券	6.00	310,000.00	36.16%	51,666.67	-	0.00%
其他	2.00	80,900.00	9.44%	40,450.00	80,900.00	100.00%
合计	40.00	857,222.10	100.00%	21,430.55	408,962.20	47.71%

存续有息负债中，占比最大的是银行融资和债券融资，占比分别为 35.93% 和 36.16%。其中银行融资中 97.43% 为当地银行或全国性银行的当地分支行。

目前存续的银行类金融机构借款，最高利率 7%，最低利率 3.85%，平均利率为 5.5%。从贷款品种看，固定资产融资利率平均为 3-3.5%，流贷融资利率主要为 5-7%，项目贷款融资利率主要为 3-4%，信托贷款利率主要为 7-8%，融资租赁利率主要为 7-8.5%。

根据 2021 年审计报告，截至 2021 年底，一年内到期的有息负债 25.51 亿元，占比 32.88%，长期负债 52.08 亿元，占比 67.12%，详见下表：

项目	金额（万元）	占比
短期借款	31,199.00	4.02%
一年内到期的非流动负债	223,940.05	28.86%

短期负债合计	255,139.05	32.88%
长期借款	170,278.55	21.95%
应付债券	264,127.98	34.04%
长期应付款	86,357.13	11.13%
长期负债合计	520,763.66	67.12%
有息负债合计	775,902.71	100.00%

截至2022年7月末，2023年末以前到期的短期借款余额17.72亿元（其中债券余额为截至9月末的金额），中长期借款余额68亿元，公司有息债务到期情况如下（单位：亿元）：

类别	借款余额	到期年份					
		2023年末以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
银行	30.80	11.14	5.78	0.88	-	-	13.00
信托	2.00	-	2.00	-	-	-	-
租赁	11.04	0.81	5.07	4.33	0.83	-	-
债融	2.80	-	2.80	-	-	-	-
债券	31.00	5.67	13.60	6.73	-	5.00	-
其他	8.09	0.10	-	7.99	-	-	-
合计	85.72	17.72	29.24	19.93	0.83	5.00	13.00
占比	100.00%	20.67%	34.11%	23.25%	0.97%	5.83%	15.16%

整体看，担保人融资集中未来三年到期，合计46.97亿元，占总融资额的54.79%，有一定偿债压力。但担保人合作金融机构较多，融资渠道丰富，其中主要以银行借款为主，银行金融机构主要为当地分支行，当地金融机构对其认可度较高，具有较强的融资能力。同时，当地政府支持力度大，在长寿区的发展规划中扮演了重要角色，债务置换和融资能力较强。

（二）评级及债券发行情况

1、发债情况

长寿旅发截至2022年9月末，存续债项6支，合计债券余额31亿元。

长寿旅发集团历年发债无延期支付记录，无违约记录。

序号	债券简称	债券二级类型	发行规模（亿）	债券余额（亿）	票面利率（%）	债项评级	债券期限	发行日期	到期日期
1	22长寿生态PPN001	定向工具PPN	5.00	5.00	7.50		2+1+2	2022-01-25	2027-01-26
2	G20生态	私募债	6.73	6.73	6.50		3+2	2020-05-29	2025-05-29
3	19生态01	私募债	8.00	8.00	7.00		3+2	2019-12-30	2024-12-30
4	21长寿生态MTN001	中期票据	5.60	5.60	6.50	AAA	3.00	2021-07-08	2024-07-09
5	G20生态2	私募债	3.27	3.27	6.00	AAA	3.00	2020-	2023-

								08-28	08-31
6	20 长寿生态 MTN001	中期票据	2.40	2.40	6.50	AA	3.00	2020-05-28	2023-05-29

2、主体评级情况

评级日期	主体评级	评级公司	评级展望
2022-6-28	AA	中诚信国际	稳定

（三）对外担保情况

截至 2022 年 6 月 30 日，长寿旅发对外担保余额为 143,209.94 万元。

截至 2022 年 6 月末，被担保单位经营正常，公司代偿的可能性较小。被担保企业均为长寿区其他政信平台企业，简介如下：

（1）重庆长寿开发投资（集团）有限公司

重庆长寿开发投资（集团）有限公司成立于 2002 年 9 月 12 日，注册资本为人民币 7.8 亿元。该公司经营范围：国有资产的投资与经营管理、房地产开发。股东及实际控制人是重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

（2）重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司

重庆长寿经济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 25.299578 亿元。该公司经营范围：长寿经济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；房地产开发经营、房屋租赁、停车场服务和物业管理；货物仓储、货物配送；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；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、污水处理等。股东及实际控制人是长寿经济技术开发区管理委员会。

（3）重庆长寿乡村建设集团有限公司

重庆长寿乡村建设集团有限公司成立于 2016 年 8 月 1 日，为重庆市长寿区人民政府独资组建的国有企业，注册资本 33360 万元人民币。公司主营经营范围为乡村旅游项目建设。公司主要经营乡村旅游项目开发经营，公墓经营；生产、销售商品混凝土，城镇及农村基础设施经营等。重庆市长寿区国有资产金融管理办公室是公司唯一股东。

（4）重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司

重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司成立于 2013 年 11 月 7 日，

注册资本为10000万元人民币。公司经营范围为承担商贸物流产业招商引资和企业管理；商贸物流体系的规划；商贸物流项目的投资、开发、建设、管理及资本运作（不含金融及财政信用业务）；房屋租赁；物业管理；销售：五金机电、建筑材料、金属材料、煤炭、化工产品及其原料（不含危险化学品）、汽车、汽车配件、农资、初级农产品，成品油批发（不含危险化学品），煤炭及制品销售，专用化学产品销售（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品）。公司唯一股东为重庆长寿开发投资（集团）有限公司。

五、融资方综合实力评价

重庆市长寿区共6个政府投资平台，重整后，相互之间有一定股权关系。融资人在注册资本上排名第3，在总资产和营业收入上排名第5。

长寿区主要的实际经营主体职能如下：

1、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司（简称经开投），负责长寿经开区的投融资和建设；

2、重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司（简称长寿旅发），负责长寿湖景区的投融资和建设，以及长寿区域内所有旅游开发相关的建设和经营；

3、重庆长寿开发投资（集团）有限公司（简称开投），负责长寿区的城市建设开发；

4、重庆盈地实业（集团）有限公司（简称盈地实业），负责长寿高新区的投融资和建设；

5、重庆长寿乡村建设集团有限公司（简称乡村建设集团），负责长寿区域内乡村振兴相关的开发和建设。

根据长寿区的发展规划，未来5-10年内，最着力打造和发展的区域为长寿湖景区和经开区，长寿湖景区以旅游发展、娱乐业和康养为主，经开区以工业发展为主。相关政策、政府扶持、投融资计划，皆向这两个区域倾斜。

本项目融资人发展潜力较大，综合实力将不断提升。

序号	名称	控股股东	实际控制人	持股比例	注册资本	总资产	营业收入	省内排名	评级
1	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	55%	50.00	707.86	36.05	22	AA+

2	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	55%	35.50	497.87	20.4	37	AA
3	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	61.16%	12.00	136.92	7.97	113	AA
4	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	10.00	606.36	22.99	48	AA+
5	重庆长寿乡村建设集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	6.13	17.25	1.97		
6	重庆盈地实业（集团）有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	1.10	172.83	12.79	86	AA

注：省内排名，为“企业预警通”提供的排名，仅供参考。

六、诚信信息排查情况

1、征信情况查询

根据2022年9月29日征信报告显示，未结清的征信中，融资人无不良和关注类借款。

2、全国法院被执行情况查询

经查全国法院被执行网，融资人没有涉诉执行案件。

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: f4xq

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 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司 相关的结果。

3、中国裁判文书网情况查询

经查中国裁判文书网，长寿旅发涉诉事项主要为工程款金额纠纷，且已结案。截至2022年9月，长寿旅发无未决诉讼事项。

七、总体评价

长寿旅发是经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业，其旨在通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，以达到保护生态环境、优化长寿湖旅游资源的目的。实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。融资方近年来发展稳定，规模稳定增长，收入和利润稳步增长。随着开发进度推进，融资人的收入和现金回流情况预期较好。

综上融资方信用状况良好，具有良好的偿债能力。

第三部分连带责任担保人

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	重庆长寿投资发展集团有限公司
公司类型：	有限责任公司
住所：	重庆市长寿区菩提东路2766号
统一社会信用代码：	91500115586856868K
成立日期：	2011-11-15
法定代表人：	杨福仁
经营范围：	许可项目：以自有资金从事投资活动（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，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）（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：重大项目开发、建设和管理；城镇开发建设；城镇及农村基础设施等重大项目建设；农村商贸物流设施建设与经营管理；产业化基础设施建设与经营管理；农业产业化服务；生态环保建设与经营管理；水利基础设施建设与经营管理；交通基础设施建设与

	经营管理；新农村建设和农村教育、文化、卫生等基础设施建设与经营管理；园林绿化、林业生产与经营管理；农业综合开发；承接政府委托代建项目等，土地整治服务，园区管理服务，旅游开发项目策划咨询，商业综合体管理服务，游览景区管理，建筑材料销售，建筑防水卷材产品销售，涂料销售（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品），电气设备销售，电线、电缆经营，机械设备销售，环境保护专用设备销售，高性能有色金属及合金材料销售，金属材料制造，农副产品销售，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
注册资本：	500,000 万元人民币
实收资本：	405,500 万元人民币

（二）重大事项变更

1、历史沿革

公司前身为重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司，系经重庆市长寿区政府批件【2011】926号文件决定，于2011年11月15日由重庆市长寿区国有资产

金融管理办公室以货币出资设立的有限公司，注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元。重庆康华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》（重康会验报字[2011]第CS63号）。

2012年6月，根据长寿区国资委出具的《关于对重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司增加注册资本金的通知》（长国金办【2012】22号），长寿区国资委对公司货币增资18,000万元，增资完成后，公司注册资本变更为28,000万元，实收资本28,000万元。重庆康华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》（重康会验报字【2012】第CS31号）。

2013年4月，根据长寿区人民政府出具的《关于蔡书明等职务任免的通知》（长寿府发【2013】33号），公司法定代表人由周世平变更为蔡书明。

2017年11月，根据长寿区人民政府《关于黄广荣等职务任免的通知》（长寿府发【2017】80号），公司法定代表人由蔡书明变更为孔涛。

2021年7月，根据长寿经开区管委会出具的《关于划拨重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司股权的通知》（长寿经开发【2021】51号），长寿经开区管委会将所持长寿经开投100%的股权划转给公司。根据长寿区国资委出具的《关于划拨重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司部分股权的通知》（长国资发

【2020】60号），长寿区国资委将所持长寿旅发80%的股权划转给公司。2021年10月，公司完成了对飞华环保公司73.81%的股权的收购。

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》规定，由于股权划转和股权收购后公司总资产、净资产和营业收入增幅均超过50%，构成重大资产重组。本次划拨符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程。公司严格按照划拨文件中所要求，将划拨企业纳入集团控制，已在审计报告等相关文件中进行披露，不涉及涉密事项。

2021年8月，根据长寿区经开区管委会出具的《关于下达重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司注册资本金的通知》（长寿经开发【2021】50号），长寿区经开区管委会向公司注资225,000万元，实缴资本135,000万元，出资方式为货币出资。根据长寿区财政局出具的《关于下达重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司注册资本金的通知》（长财债发【2021】46号），长寿区国资委向公司增资247,000万元，实缴资本137,000万元，出资方式为货币出资。

上述增资完成后，公司的注册资本由28,000万元增加至500,000万元，实缴资本300,000万元。

2021年9月，根据长寿区人民政府《关于杨福仁等任职的通知》（长寿府发【2021】35号），公司法定代表人由孔涛变更为杨福仁。

2021年10月，公司名称变更为“重庆长寿投资发展集团有限公司”。

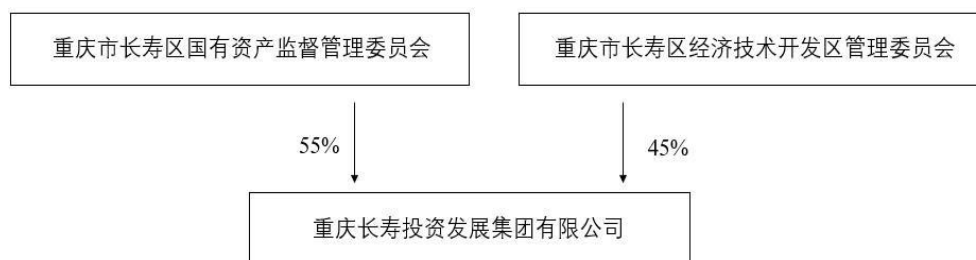
2022年3月，长寿区国资委以货币方式向公司缴纳资本金43,500.00万元，实收资本增加43,500.00万元。

2、股权结构

截至2022年6月末，公司的注册资本为500,000万元，实缴资本405,500万元，剩余出资额将于2023年12月31日前缴足。

股东名称	认缴金额	持股比例
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	275,000.00	55.00
长寿经济技术开发区管理委员会	225,000.00	45.00
合计	500,000.00	100.00

公司股权结构图如下：



3、控股股东及实际控制人情况

控股股东：重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持有 55% 股权，为公司的控股股东；重庆长寿区经济技术开发区管理委员会持有 45% 股权。

实际控制人：重庆市长寿区国有资产监督管理委员会为实际控制人。

4、重大资产重组、对外投资和并购的情况

（1）重大资产重组

公司 2021 年发生了重大资产重组。根据长寿区政府的规划，为落实国有企业实体化改革，加强政府支持力度，提升多元化经营和抗单一行业风险的水平，2021 年 7 月 21 日，长寿经济技术开发区管理委员会将持有的重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司 100% 的股权无偿划转至担保人（长寿经开发【2021】51 号）；重庆市长寿区国有资产监督管理委员会将持有的重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司 80% 的股权无偿划转至担保人（长国资发【2020】60 号）；2021 年 10 月，担保人完成了对飞华环保公司 73.81% 的股权的收购。担保人名称由“重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司”变更为“重庆长寿投资发展集团有限公司”。

完成上述资产重组后，担保人成为长寿区域内排名第一的经营主体。

（2）投资信息

A. 子公司情况

截至 2022 年 3 月末，担保人纳入合并报表范围的一级子公司共计 4 家，二级子公司共计 15 家，对外主要投资企业信息如下：

纳入合并报表范围的子公司情况（单位：万元，%）

序号	公司	合并主体类型	注册资本（万元）	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
1	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	一级子公司	354,995.78	100.00	-
2	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	一级子公司	119,980.00	80.00	-
3	重庆飞华环保科技有限责任公司	一级子公司	185,201.17	73.81	-

4	重庆兴寿供应链管理有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00	
5	重庆渝巴物流有限责任公司	二级子公司	147,878.90	-	100.00
6	重庆晏家工业园区建设发展有限公司	二级子公司	114,600.00	-	100.00
7	重庆安嘉智谷房地产开发有限公司	二级子公司	10,000.00	-	100.00
8	重庆长寿经开区生态环境建设有限公司	二级子公司	1,400.00	-	100.00
9	重庆焜田燃气有限责任公司	二级子公司	8,000.00	-	34.00
10	重庆市长寿区保安服务有限责任公司	二级子公司	815.93	-	40.00
11	重庆市长寿区浩湖渔业有限公司	二级子公司	5,000.00	-	100.00
12	重庆市长寿湖旅游景区管理有限公司	二级子公司	8,000.00	-	100.00
13	重庆长寿湖山庄酒店有限公司	二级子公司	3,000.00	-	100.00
14	重庆寿岛国际旅行社有限公司	二级子公司	300.00	-	100.00
15	重庆香江茶叶有限公司	二级子公司	5,000.00	-	100.00
16	重庆合为实业有限责任公司	二级子公司	15,000.00	-	100.00
17	重庆恩力吉投资有限责任公司	二级子公司	91,200.00	-	100.00
18	重庆华颐机电工程有限公司	二级子公司	5,000.00	-	100.00
19	林德化医（重庆）气体有限公司	二级子公司	56,847.57	-	75.00

重要子公司的主要情况如下：

①重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司

重庆长寿经济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354,995.78万元，持有其100%的股权。该公司的营业范围为以自有资金进行长寿国家级经济技术开发区、菩提慧谷产城融合示范区范围内的基础设施建设、土地整理以及园区内产业投资运营。

截至2021年末，重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司总资产4,978,673.16万元，净资产2,030,610.36万元，负债2,948,062.81万元，负债率59.21%，2021年度，公司实现营业收入203,954.07万元，净利润25,509.68万元。

截至2022年3月末，重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司总资产4,956,575.57万元，净资产2,032,584.21万元，负债2,923,991.36万元，负债率58.99%，2022年1-3月，公司实现营业收入33,639.80万元，净利润1,937.30万元。

②重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司，即本项目融资人。成立于2003年05月01日，注册资本为119,980.00万元，公司直接持有其83%的股权。该公司

的营业范围为以自有资金对长寿湖景区、长寿菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等重要功能区连片或整体开发。

③重庆飞华环保科技有限公司

重庆飞华环保科技有限公司成立于2014年09月24日，注册资本为185,201.17万元，公司直接持有其73.81%的股权。该公司的经营范围为危险化学品生产；货物及技术进出口，建设工程施工；环保产品的生产、销售、维修及技术服务；化工产品、化工原料、化工设备的研发、生产、销售及技术服务等。

截至2021年末，重庆飞华环保科技有限公司总资产676,199.85万元，净资产206,561.80万元，负债469,638.05万元，负债率69.45%，2021年度，公司实现营业收入161,567.86万元，净利润31,638.48万元。

截至2022年3月末，重庆飞华环保科技有限公司总资产714,245.66万元，净资产203,951.85万元，负债510,293.80万元，负债率71.45%，2022年1-3月，该公司实现营业收入40,408.84万元，净利润-2,638.48万元。

2022年1-3月，公司净利润出现负值的原因营业成本较高，营业成本大于营业收入，使得净利润变为负值。

④重庆兴寿供应链管理有限公司

重庆兴寿供应链管理有限公司成立于2010年01月29日，注册资本为100,000.00万元，公司直接持有其100.00%的股权。该公司的经营范围为承担招商引资；汽车租赁；企业管理；房屋租赁；物业管理；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、金属材料、化工产品及其原料、冶金材料、冶金炉料、有色金属、金属制品、矿产品、焦炭、钢材、废钢、钢渣，石油制品销售；成品油批发等。

截至2021年末，重庆兴寿供应链管理有限公司总资产186,968.91万元，净资产89,351.00万元，负债97,617.91万元，负债率52.21%，2021年度，公司实现营业收入14,482.84万元，净利润32.60万元。

截至2022年3月末，重庆兴寿供应链管理有限公司总资产166,317.04万元，净资产105,604.42万元，负债60,712.63万元，负债率36.50%，2022年1-3月，该公司实现营业收入293.58万元，净利润278.63万元。

B. 主要参股公司

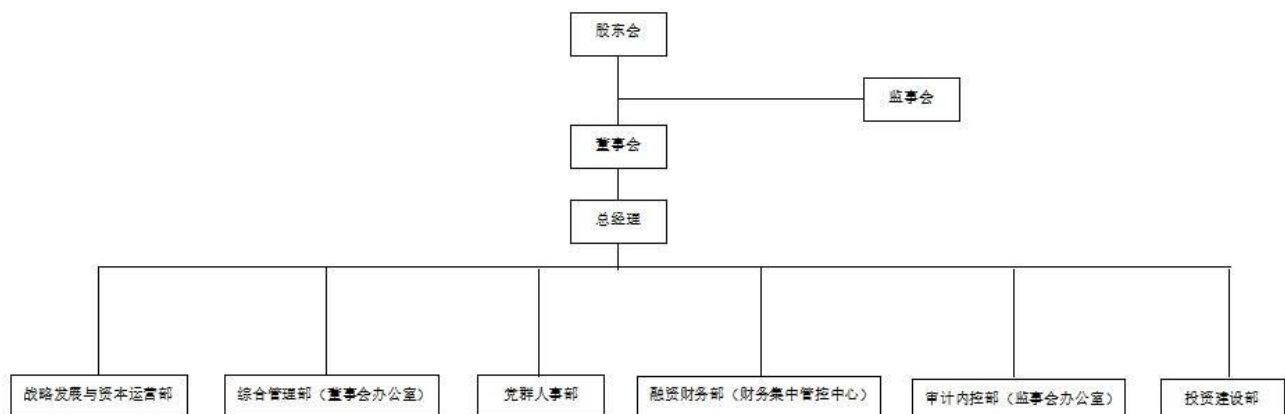
截至2022年3月末，主要参股公司情况如下：

公司	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
----	----------	---------	------

重庆长寿合融文化发展有限公司	30,000.00	70.00	营业性演出；餐饮服务；食品销售；保健食品生产；酒类经营；出版物零售；组织文化艺术交流活动；文艺创作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广
重庆科新建设发展有限公司	5,000.00	50.00	房地产开发经营
重庆招和商业管理有限公司	1,000.00	10.00	市场营销策划；信息技术咨询服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；人工智能双创服务平台；品牌管理；咨询策划服务

（三）公司治理

1、组织架构



公司依照《公司法》、《中国共产党章程》制定公司章程，建立了由股东会、董事会、监事会、党委和经理层组成的法人治理结构体系，实行公司决策层和执行层分离。董事会对股东会负责，执行股东的决议；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；党委依据《中国共产党章程》等党内法规履行职责，承担全面从严治党主体责任；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的執行者。

A 股东会

根据《重庆长寿投资发展集团有限公司公司章程》，公司设立股东会，股东会是公司的权力机构，由全体股东组成。依照公司法行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本

作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；（12）法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

股东可以自行出席股东会，也可以委托代理人出席股东会并代为行使表决权。委托代理人出席会议的，代理人应出示股东的书面委托书。首次股东会会议由出资最多的股东召集和主持。股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次，并于上一会计年度完结之后三个月之内举行。经代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会提议，应当召开临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开十五日前通知全体股东。经全体股东一致同意，可以调整通知时间。股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

B 董事会

公司设董事会，由5名董事组成，其中职工董事2人。非职工代表担任的董事由股东会选举产生或罢免；职工代表董事由公司职工大会选举产生或罢免。董事任期三年，经委派方继续委派可以连任。董事会设董事长1名、副董事长1名，由董事会选举产生或罢免。董事会对股东负责，行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）决定聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（9）决定融资议案，决定公司对外融资及对外担保；（10）决定公司重大投资、重大资产处置；（11）根据公司建设需要，可设立专门委员会；（12）制订或研究向股东报告、审议的其他重大事项相关方案；（13）公司章程或出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举1名董事召集和主持。董事会每年至少召开一次。经三分之一以上的董事、经理提议，应当召开临时董事会议。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会会议应当于会议召开十五日前通知全体董事。经全体董事一致同意，可以调整通知时间。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，必须经出席会议的董事的过半数通过。

C 监事会

公司设立监事会，是公司的常设监督机构，主要职责是对公司董事、总经理及高级管理人员行使监督职能。监事会由5名监事组成，其中职工监事2名，非职工代表监事由股东会选举产生或更换；职工代表监事由公司职工大会选举产生或更换。公司董事和高级管理人员不得兼任监事。监事会监事任期为三年，可连选连任。由半数以上的监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。

监事会主要职权为：（1）检查公司的财务；（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、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。

监事会会议由监事会主席召集，监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会形成决议应当经半数以上监事通过方才有效。监事会决议的表决，实行一人一票。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

D 党委会

根据《中国共产党章程》规定，设立公司党的委员会，建立党的各级组织，具体以上级党组织审批为准。

公司党委议事的主要形式是党委会，公司党委书记、副书记、委员的职数按上级党组织批复设置，并按照《中国共产党章程》等有关规定选举或任命产生。公司坚持“双向进入、交叉任职”领导体制，符合条件的公司党委领导班子成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层；董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入公司党委。公司设党的纪律检查委员会，接受公司党委和上级纪检监察机构双重管理。

公司党委及基层党组织推动落实公司重大决策部署，带头遵守公司各项规章

制度，做好公司重大决策实施的宣传动员、解疑释惑等工作，团结带领全体党员、职工，把思想和行动统一到公司发展战略目标和重大决策部署上来，推进公司改革发展。

E 经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经出资人双方批准，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）制订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

F 各部门职能：

（1）战略发展与资本运营部

负责战略发展规划和经营计划管理、投资管理、股权管理、资产管理和国有资本运营管理、招商引资、子公司运营监管及经营业绩考核等工作。负责制定并组织实施集团发展战略、中长期规划；指导、监督所属子公司发展战略、年度经济计划；负责国家经济形势分析，为集团发展提供支撑。负责制定与完善投资管理相关制度；负责制定年度投资计划；负责组织项目投资的前期研判、预审工作，为投资决策提供依据；负责投资项目的日常管理，并负责开展投资项目后评价工作；负责资产重组、收购工作，负责股权转让及增减持工作；负责拟上市公司的培育工作；负责外派人员的日常管理工作，负责外派人员工作情况报告、工作考核的组织和实施；负责集团所属企业投资的审查、管理和监督工作。

（2）综合管理部

负责办文办会、行政管理、后勤服务、档案管理、信访稳定、综合协调、督查督办、信息化建设、综合治理、法治建设、爱国卫生、疫情防控等工作。负责制定与完善集团行政管理相关的各类制度；负责制定集团年度工作计划和总结，年度发展报告、日常经济运行分析等重大事项；负责审核以集团名义制发的各种文件资料，负责来文、来电的拟办处理；负责办公信息化建设等工作；负责印章、印鉴及营业执照的日常管理；负责集团保密工作；负责信访稳定、人大代表建议、政协委员提案办理工作；负责会议管理，组织筹办董事会、总经理办公会、员工

大会等会议；负责集团工作月短信、大事记及工作简报等信息建设工作；负责档案管理工作，负责文书档案日常管理，协助指导业务部门做好工程档案、财务档案等有关档案管理工作。负责督促检查上级部门交办的工作、决定等的贯彻落实情况；负责督促检查集团交办的工作落实情况；负责督促所属子公司相关工作落实情况。负责综合协调工作，统筹政务商务接待工作；负责办公物资采购管理工作；负责办公设施、网络设施的日常维护管理工作；负责车辆日常管理和安全管理工作；承担集团董事会日常工作；负责综合治理、法制建设、爱国卫生、疫情防控等专项工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

（3）党群人事部

负责党风廉政建设、党建、群团、思想政治建设、文化建设、舆情管理与宣传、国企改革、人力资源管理、效能考核、目标任务考核等工作。负责组织贯彻落实各级党组织重大工作部署和各项决议、决定，严格贯彻执行党的纪律和法规；负责思想政治、意识形态工作，负责组织、宣传、统战等党建工作；负责党风廉政建设和反腐败工作；负责集团党委理论中心组学习；负责制定和完善集团党建相关的各类制度；负责组织、指导工会、团组织、妇委会等群团工作；负责联系、指导、检查子公司党群管理工作；负责舆情管理和对外宣传工作。负责统筹集团及所属子公司人力资源规划、招聘与配置、培训管理、薪酬管理、绩效管理、劳动关系管理等工作；负责制定与完善集团及所属子公司人力资源的各类制度；负责编制集团及所属子公司人力资源规划；负责审核所属子公司招聘计划、培训计划，并指导组织实施；负责集团中层干部及所属子公司高层管理人员选拔、考核工作，负责审核、监督子公司中层干部选拔。承担集团党委会、薪酬绩效考核与提名委员会日常工作；负责拟定并组织实施目标绩效考核办法，统筹各项考核工作；负责国有企业改革相关工作；负责集团企业文化建设工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；负责完成领导交办的其他工作。

（4）融资财务部

负责预算管理、核算管理、资金管理、融资及化解债务管理、税务筹划等工作。负责制定、组织实施筹融资、对外担保计划和方案；负责信用评级工作；负

责融资、还本付息等后续管理；负责对外担保事项管理；指导子公司做好融资工作；负责制定集团化债管理办法，统筹做好债务化解工作；负责债券信息对外披露事宜。负责建立集团全面预算管理体系，编制集团预算及调整方案；监督子公司做好预算执行和定期分析；负责制定与完善财务管理制度；负责资金支付、会计核算、合并报表的编制；负责印章、印鉴、财务票据、有价证券的管理；负责定期开展财务分析；牵头清产核资工作；指导子公司作好核算工作。负责建立资金及账户管理制度，并督促执行；负责掌握资金实时情况，统筹做好资金调配、拨付管理。负责研究财税政策，做好集团纳税筹划和税务报送工作；指导子公司合理税务筹划。承担集团财务与预算委员会日常工作；负责规范集团各类会计信息档案管理并督促执行；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

（5）审计内控部

负责审计管理、风险控制、合同管理、法律事务、工程预算审核、项目结算及竣工财务决算等工作。制定与完善集团审计管理制度、流程；制定与完善集团年度审计工作计划；负责集团及所属子公司内部审计工作；牵头对接外部审计工作。负责集团风险防控体系建设；研究制定集团风险防控措施；组织集团风险控制评估并提出改进方案；负责集团重要决策事项提出合法性法律意见。负责制定与完善集团合同管理制度；负责集团合同审查，指导所属子公司合同管理；牵头集团合同纠纷、诉讼、法务审查等法律事务管理。负责制定与完善集团工程结算、决算制度；负责集团工程预算审核、工程结算、竣工财务决算等工作。承担集团监事会日常工作，负责对集团委派监事的履职情况进行监督管理；负责本部档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

（6）投资建设部

负责工程项目实施过程中的安全、质量、进度、费用、合同、信息等管控，工程项目参建单位管理、项目部管理、民工工资管理、施工过程档案管理、用地事务协调等工作。参与工程项目勘察、设计、预算、招投标等前期工作；负责项目部负责人的日常管理和考核工作；负责工程项目施工单位和监理单位管理工作；负责办理工程项目施工许可工作；负责临时用地手续办理工作；负责集团工

工程项目民工工资清欠、发放、稳定等管理工作；负责集团工程项目施工阶段的现场收方计量工作；负责集团工程项目竣工验收前的所有验收工作；负责工程项目资产交接等工作。负责园区范围内的水、电、气、通讯线路迁改方案编制，预算编制和费用谈判；负责园区内公共部分及自有物业建筑（高压电力）用电方案编制工作及预算编制和费用谈判。协助做好征地拆迁工作；负责临时用地手续办理、用地事务协调工作；负责公用工程补偿类的过程管理工作；负责本部门档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政建设、意识形态、安全生产和信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

2、核心高管介绍

(1) 董事会成员

公司董事会成员情况一览表

序号	姓名	出生年月	性别	职务	是否为公务员	任职时间
1	杨福仁	1969.07	男	董事长	否	2021.11-2024.11
2	周磊	1983.04	男	董事、总经理	否	2021.11-2024.11
3	何治龙	1986.09	男	董事	否	2021.11-2024.11
4	叶茂	1980.12	女	职工董事	否	2021.11-2024.11
5	谢小彬	1973.05	男	职工董事	否	2021.11-2024.11

杨福仁，男，生于1969年7月，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；重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长；现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事长及法定代表人。

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）。现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事兼总经理。

何治龙，男，生于1986年9月，本科学历，中共党员。2007年参加工作，历任重庆市长寿区社会保险局科员、重庆市长寿区长寿湖风景名胜区管委会科员、重庆市长寿区长寿湖风景名胜区管委会团工委副书记、长寿湖风景名胜区管委会旅游管理科副科长和团工委副书记、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局主任科员、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局综合科科长、长寿经济技术开发区管理委员会经济发展局综合科科长和一级主任科员、长寿经济技术开发区管理委员会经贸合作局综合科科长和一级主任科员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事。

叶茂，女，生于1980年12月，本科学历，中共党员，2003年7月参加工作，历任重庆市晏家工业园区建设发展有限公司融资财务部职员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司融资财务部经理、职工董事。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工董事。

谢小彬，男，生于1973年5月，硕士学历，中共党员。1996年参加工作，历任中石化川维厂热电分厂工程师、中石化川维厂发电车间主管工程师和副主任工程师、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司资产运营部部门经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工董事。

(2) 监事会成员

公司监事会成员情况一览表

序号	姓名	出生年月	性别	职务	是否为 公务员	任职时间
1	王益兵	1969.09	男	监事会主席	否	2021.11-2024.11
2	张静皎	1973.05	女	监事	否	2021.11-2024.11
3	李莲	1971.12	女	监事	否	2021.11-2024.11
4	张艳	1987.06	女	职工监事	否	2021.11-2024.11
5	姚小如	1994.03	女	职工监事	否	2021.11-2024.11

王益兵，男，生于1969年9月，本科学历，中共党员。1992年参加工作，历任重庆（长寿）化工园区管委办招商部科长、园区开发建设有限责任公司社会事务部副经理、重庆化工园区管委办招商科科长，园区开发建设有限责任公司综合管理部经理、重庆市长寿区招商局党组成员、长寿经济技术开发区建设管理局

副局长、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司监事会主席。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事会主席。

张静皎，女，生于1973年5月，汉族，中共党员。历任重庆化工园区开发建设有限责任公司办公室职员、社会事务部职员、规划发展部职员。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事。

李莲，女，生于1971年12月，本科学历，中共党员。1990年参加工作，历任长寿粮食局城关粮油管理站会统科会计员、长寿粮食局机关会计科会计主办、长寿区商务局（原长寿财贸办公室）综合科会计员、重庆市晏家工业园区建设发展有限公司财务法规部副经理、信达财产保险公司重庆分公司财务管理部副经理、重庆长航钢城物流有限公司财务部副经理、重庆市长寿经济技术开发区开发投资集团有限责任公司融资财务部副经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司监事。

张艳，女，生于1987年6月，硕士学历，中共党员。2010年参加工作，历任重庆化工园区开发建设有限责任公司综合管理部职员、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司行政人事部副经理。现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工监事。

姚小如，女，生于1994年3月，硕士学历。2018年参加工作，现任重庆长寿投资发展集团有限公司职工监事。

（3）高级管理人员

周磊，简历请参见董事会成员介绍。

二、财务情况

（一）合并资产负债表

单位：万元人民币

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	188,221.45	160,602.83	1,511.70	1,875.77
应收票据	1,503.55	490.84	-	-
应收账款	118,131.65	107,701.98	-	-

预付账款	39,008.33	9,869.65	-	1.12
其他应收款	562,887.28	403,858.13	53,446.84	48,088.25
存货	5,033,587.20	4,981,300.31	8,967.30	10,112.38
其他流动资产	27,388.70	29,436.64	-	-
流动资产合计	5,970,728.15	5,693,260.38	63,925.84	60,077.51
长期应收款	103,835.00	103,835.00	-	-
其他权益工具投资	150,225.25	145,785.32	-	-
投资性房地产	7,916.36	7,916.36	-	-
固定资产	474,834.88	481,922.58	21.19	9.43
在建工程	344,302.35	343,868.96	-	-
无形资产	209,156.53	209,424.22	-	-
商誉	36,349.03	36,349.03	-	-
长期待摊费用	6,838.80	6,020.20	-	-
递延所得税资产	287.17	287.68	-	-
其他非流动资产	49,916.48	49,916.48	-	-
非流动资产合计	1,383,661.85	1,385,325.84	21.19	9.43
资产总计	7,354,390.01	7,078,586.21	63,947.03	60,086.94
短期借款	184,499.00	137,159.00	-	-
应付票据	31,354.20	22,165.12	-	-
应付账款	51,020.32	50,633.92	420.72	766.52
预收款项	-	-	7,469.68	21,824.68
合同负债	194,179.09	146,981.58	-	-
应付职工薪酬	2,488.03	3,793.60	-	-
应交税费	36,848.21	39,751.85	5,720.18	3,034.09
其他应付款	602,561.29	576,494.51	18,399.38	4,210.05
一年内到期的非流动负债	952,416.87	940,462.96	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,055,367.01	1,917,442.54	32,009.95	29,835.34
长期借款	1,382,648.23	1,316,517.08	-	-
应付债券	685,625.98	650,127.98	-	-
长期应付款	226,721.56	237,538.80	-	-
递延收益	3,268.72	3,256.01	-	-
递延所得税负债	747.88	747.88	-	-
非流动负债合计	2,299,012.37	2,208,187.74	-	-
负债合计	4,354,379.38	4,125,630.28	32,009.95	29,835.34
实收资本	343,500.00	300,000.00	28,000.00	28,000.00
资本公积	2,414,666.84	2,414,666.84	-	-
专项储备	192.00	157.32	-	-
盈余公积	745.52	597.57	389.23	220.68

未分配利润	63,224.90	60,528.46	3,547.86	2,030.92
归属于母公司所有者权益合计	2,822,329.27	2,775,950.20	-	-
少数所有者权益	177,681.37	177,005.73	-	-
所有者权益合计	3,000,010.63	2,952,955.93	31,937.09	30,251.60
负债和所有者权益总计	7,354,390.01	7,078,586.21	63,947.04	60,086.94

2019-2021年末及2022年3月末，担保人资产总计分别为60,086.94万元、63,947.03万元、7,078,586.21万元和7,354,390.01万元。流动资产合计分别为60,077.51万元、63,925.84万元、5,693,260.38万元和5,970,728.15万元，占资产总计的比例分别为99.98%、99.97%、80.43%和81.19%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成，2019-2021年末及2022年3月末，公司非流动资产合计分别为9.43万元、21.19万元、1,385,325.84万元和1,383,661.85万元，占资产总计的比例分别为0.02%、0.03%、19.57%和18.81%，主要由固定资产、无形资产和在建工程等构成。

1、主要资产科目分析

（1）货币资金

2019-2021年末及2022年3月末，货币资金分别为1,875.77万元、1,511.70万元、160,602.83万元和188,221.45万元，占资产总计的比例分别为3.12%、2.36%、2.27%和2.56%。2020年末，公司货币资金较2019年末减少364.07万元，下降19.41%，主要系银行存款减少所致；2021年末，货币资金较2020年末增加159,091.13万元，增长10523.99%，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内货币资金增加所致；2022年3月末，公司货币资金较2021年末增加27,618.62万元，增长17.20%，主要系银行存款增加所致。

近三年及一期末货币资金明细（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	13.76	12.02	0.07	0.79
银行存款	136,229.57	92,566.08	1,511.63	1,874.98
其他货币资金	51,978.13	68,024.73	-	-
合计	188,221.45	160,602.83	1,511.70	1,875.77

截至2022年3月末，公司受限货币资金余额为49,249.76万元，主要系存单质押导致资金受限。

(2) 应收账款

2019-2021年末及2022年3月末，公司应收账款分别为0万元、0万元、107,701.98万元和118,131.65万元，占资产总计的比例分别为0%、0%、1.52%和1.61%。2021年末，公司应收账款较2020年末增加107,701.98万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内应收代建项目款、应收贸易款和安保服务费等增加所致；2022年3月末，公司应收账款较2021年末增加10,429.67万元，增长9.68%，主要系应收代建项目款增加所致。

截至2021年末公司应收账款前五名情况（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	代建项目款	69,020.25	1-2年	63.91
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	非关联方	代建项目款	17,149.91	1年以内	15.89
巴斯夫聚氨酯（重庆）有限公司	非关联方	输装卸费、安保服务费	10,700.86	1年以内	9.91
长寿经开区管委会	关联方	市政服务费	2,322.28	1年以内	2.15
重庆九橡化大橡胶科技有限责任公司	非关联方	应收贸易款	1,860.87	1年以内	1.72
合计			101,054.17		93.58

截至2022年3月末应收账款前五名情况（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	代建项目款	74,532.89	1-2年	62.93
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	非关联方	代建项目款	17,149.91	1年以内	14.48
巴斯夫聚氨酯（重庆）有限公司	非关联方	输装卸费、安保服务费	11,269.76	1年以内	9.52
长寿经开区管委会	关联方	市政服务费	2,323.11	1年以内	1.96
重庆九橡化大橡胶科技有限责任公司	非关联方	应收贸易款	1,603.98	1年以内	1.35
合计		-	106,879.64	-	90.24

(3) 其他应收款

2019-2021年末及2022年3月末，公司其他应收款分别为48,088.25万元、53,446.84万元、403,858.13万元和562,887.28万元，占资产总计的比例分别为80.03%、83.58%、5.71%和7.65%。2020年末，公司其他应收款较2019年末增加5,358.59万元，增长11.14%，主要系业务往来款增加所致；2021年末，公司其他应收款较2020年末增加350,411.29万元，增长655.63%，主要系新增子公

司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内业务往来款增加所致；2022年3月末，公司其他应收款较2021年末增加159,029.15万元，增长39.38%，主要系与长寿经开区管委会的往来款增加所致。

截至2021年末公司其他应收款前五名情况（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例
长寿经济开发区管委会	关联方	往来款	90,728.74	1年以内、1-2年	22.46
重庆市长寿湖联合企业公司	非关联方	往来款	51,800.00	1年以内	12.82
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	往来款	45,331.00	1-2年	11.22
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	非关联方	往来款	35,000.00	1年以内	8.66
重庆世纪之光科技实业有限公司	非关联方	代偿款	30,166.57	1年以内、1-2年、2-3年	7.48
合计		-	253,026.31		62.64

截至2022年3月末公司其他应收款前五名情况（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例
长寿经济开发区管委会	关联方	往来款	167,830.09	1年以内、1-2年	29.81
重庆乐至置业发展有限公司	非关联方	往来款	45,346.70	1-2年	8.06
重庆市长寿湖联合企业公司	非关联方	往来款	36,800.00	1年以内	6.54
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	非关联方	往来款	45,600.81	1年以内	8.1
重庆世纪之光科技实业有限公司	非关联方	拆借款	30,210.07	1年以内、1-2年、2-3年	5.37
合计		-	325,787.68		57.88

公司的其他应收款对手方主要为长寿区国有企业，资信情况和经营情况良好。其中，其他应收款中重庆世纪之光科技实业有限公司（以下简称“世纪之光公司”）余额为30,166.57万元，系公司子公司长寿经开投应收世纪之光公司的银行借款代偿款、应收代付股权收益等，具体如下：

①2017年10月，公司子公司长寿经开投对世纪之光公司在中国进出口银行的40,000.00万元贷款（实际放款28,494.95万元）提供连带责任保证，该笔借

款期限为 4.5 年，原定于 2022 年 4 月 30 日全部到期，反担保措施为股权质押以及不动产抵押，质押的股权包括世纪之光公司 17.44% 股权以及浙江飞尔康通信技术有限公司 60.00% 股权，且已办理质押登记；抵押的不动产包括土地、宝石商业广场、宝石大酒店主楼及其宿舍楼，总面积为 72,098.29 平方米，根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司于 2017 年 8 月 31 日出具的资产评估报告，上述资产的评估总价值为 48,441.27 万元，但该不动产先期已抵押给光大银行深圳分行，未就本次反担保办理抵押登记。2020 年 11 月，中国进出口银行宣布对该公司的剩余贷款提前到期，公司子公司长寿经开投一次性代偿剩余贷款。

②2016 年 2 月 26 日，中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）、重庆亚派实业集团有限公司、世纪之光公司和公司子公司长寿经开投签订《中国农发重点建设基金投资协议》。根据该协议，农发基金对世纪之光公司增资 14,500.00 万元，在投资完成后定期享有投资收益，公司子公司长寿经开投对农发基金享有的投资收益承担补足责任。因世纪之光公司未清偿农发基金的定期投资收益，截至 2022 年 3 月末，公司子公司长寿经开投已实际代世纪之光公司支付投资收益 220.88 万元。

2017 年 9 月 21 日，重庆建能股权投资基金管理有限公司、重庆亚派实业集团有限公司、杨学忠、世纪之光公司和公司子公司长寿经开投签订《世纪之光塑料光纤项目合作框架协议补充协议》，约定重庆建能股权投资基金管理有限公司和公司子公司长寿经开投共同以股权及债务融资方式投资世纪之光公司塑料光纤产业项目。其中，公司子公司长寿经开投投资 1,000.00 万元，世纪之光公司应当偿还公司子公司长寿经开投 1,000.00 万元并支付投资收益。债务履行期限为 2018 年 12 月 30 日，世纪之光公司到期未偿还。

③2018 年 12 月 28 日，世纪之光公司向公司子公司长寿经开投借款 376.52 万元，债务履行期限为 2019 年 6 月 27 日，世纪之光公司到期未偿还。

至此，公司子公司长寿经开投合计代偿款金额达到 30,392.75 万元。为保障自身追偿权，公司子公司长寿经开投于 2020 年 8 月 17 日向重庆市第一中级人民法院提起追偿权诉讼，重庆市第一中级人民法院于 2020 年 8 月 19 日受理该追偿权纠纷案。2020 年 12 月，公司子公司长寿经开投向重庆市第一中级人民法院递交追加诉讼请求的申请。此外，2021 年 1 月 4 日，重庆市第五中级人民法院受理了重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司申请重庆世纪之光科技实业

有限公司的破产重整申请。

(4) 存货

2019-2021年末及2022年3月末,公司存货分别为10,112.38万元、8,967.30万元、4,981,300.31万元和5,033,587.20万元,占资产总计的比例分别为16.83%、14.02%、70.37%和68.44%,模拟报表中,2021年末公司存货为4,981,300.31万元,占总资产的70.37%。2020年末,公司存货较2019年末减少1,145.08万元,下降11.32%,主要系工程施工投入减少所致;2021年末,公司存货较2020年末增加4,972,333.01万元,增长55449.61%,主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后,其合并范围内开发成本和库存商品增加所致。

近三年及一期公司存货明细表(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
原材料及低值易耗品	8,584.97	0.17	7,853.66	0.16	-	-	-	-
开发成本	4,908,549.72	97.52	4,857,538.03	97.52	-	-	-	-
在产品	2,330.88	0.05	340.04	0.01	-	-	-	-
发出商品	-	-	698.69	0.01	-	-	-	-
工程施工	-	-	-	-	8,967.30	100.00	10,112.38	100.00
库存商品	114,121.63	2.27	114,820.55	2.31	-	-	-	-
其他	-	-	49.33	-	-	-	-	-
合计	5,033,587.20	100.00	4,981,300.31	100.00	8,967.30	100.00	10,112.38	100.00

截至2022年3月末公司存货中主要开发成本明细表(单位:万元)

项目	2022年3月末
巴斯夫项目平场及附属工程	710,702.37
一般工业区平场及配套基础设施建设工程	268,753.93
园区土地	252,205.34
移民生态园平场工程	238,756.23
经开区晏家片区生态绿化屏障项目	178,181.78
长寿湖片区基础设施工程	174,128.65
长寿经开区一般工业园区平场及配套基础设施建设工程	146,609.34
二期平场工程	140,902.12
精细化工一区14-1平场	132,603.74
北区平场	122,550.42
化工新材料二区平场及附属工程	122,316.45

20号地块平场	92,094.16
长寿湖西岸片区基础设施工程	104,382.98
长寿经开区科技创新园一期工程项目附属工程	86,396.15
一期平场工程	80,983.34
重钢江南地块	66,726.96
机电项目	58,708.48
江边片区	58,174.56
滨江长寿谷项目建设工程	56,313.29
乙烯片区一期平场工程	55,693.77
江南循环经济地块	53,383.36
长寿经开区移民生态园二期土石方工程	52,986.98
正新轮胎橡胶项目	50,398.31
江南茶涪路	42,305.39
其它地块	40,795.36
待开发商业土地	40,000.00
长寿经济技术开发区经济适用房（一期）及配套工程	39,442.68
15号地块工程	34,580.24
棉纺厂地块平场及附属工程	31,642.62
经开区移民生态园三期土石方平场工程	30,226.47
晏家城市拆迁定向销售住房	26,765.37
环松北地块区域	25,436.57
中远物流平场及附属工程	23,615.24
菩提公园建设工程	19,771.28
化工园区34号地块平场	16,100.91
移民园东西大道	14,447.06
长寿经开区国际合作产业园创新基地项目	13,935.74
长寿青龙嘴片区文物保护修复项目	12,041.83
合计	3,715,059.47

巴斯夫项目平场及附属工程简介：该工程系为配合全球最大化工企业之一德国巴斯夫公司与重庆化医控股（集团）公司在长寿区投资建设的总投为350亿元的“MDI（二苯基甲烷二异氰酸酯）一体化项目”而进行的一系列的项目平场及基础设施建设及配套项目建设，如长寿经开区生态防护屏障建设项目、长寿经开区（晏家组团）事故废水防控项目、团山堡罐区项目、长寿经开区四期管廊及污水管道升级改造工程及长寿化工园平整区块等。为方便成本核算，公司财务人员将上述子项目全部并入该项目。

截至2022年3月末公司存货主要土地使用权明细表（单位：平方米、万元）

序号	土地名称	产权证号	宗地面积	土地用途	入账价值	土地性质	取得	近期该区域土
----	------	------	------	------	------	------	----	--------

							时间	地均价
1	长寿区长寿湖先锋	长国用（2010）字第0119号	262,450.00	园地	11,022.90	划拨	2009	420元/平方米
2	长寿区长寿湖镇刘家沱	渝（2020）第001219835号	128,464.81	园地	5,909.38	划拨	2009	460元/平方米
3	长寿湖镇大土湾	渝（2020）第001237840号	144,044.53	园地	6,626.05	划拨	2009	460元/平方米
4	长寿区长寿湖镇同心群岛	渝（2021）长寿区不动产权第000576569	885,234.24	园地、旅游业	44,881.33	划拨	2009	460元/平方米
5	长寿区长寿湖镇同心群岛	渝（2021）长寿区不动产权第000576412		园地、旅游业		划拨	2009	461元/平方米
6	长寿区长寿湖镇同心群岛	渝（2021）长寿区不动产权第000504790		园地、旅游业		划拨	2009	462元/平方米
7	长寿区长寿湖镇同心群岛	渝（2021）长寿区不动产权第000504882		园地、旅游业		划拨	2009	463元/平方米
8	长寿区长寿湖镇同心群岛	渝（2021）长寿区不动产权第000504954		园地、旅游业		划拨	2009	464元/平方米
9	长寿区长寿湖镇桐子沱组	长储备（2012）字第066号	231,000.00	国有储备	9,702.00	划拨	2009	420元/平方米
10	长寿区长寿湖镇项家坝组	渝（2018）长寿区不动产权第000826879	219,092.15	农业用地	9,124.31	划拨	2009	420元/平方米
11	长寿区长寿湖镇项家坝组	渝（2018）长寿区不动产权第000827869		农业用地		划拨	2009	420元/平方米
12	长寿区长寿湖镇项家坝组	渝（2018）长寿区不动产权第000827177		农业用地		划拨	2009	420元/平方米
13	长寿区长寿湖镇项家坝组	渝（2018）长寿区不动产权第000827029		农业用地		划拨	2009	420元/平方米
14	长寿区长寿湖镇团结组	渝（2018）长寿区不动产权第000829094	202,871.14	农业用地	8,448.77	划拨	2009	400元/平方米
15	长寿区长寿湖镇团结组	渝（2018）长寿区不动产权第000828640		农业用地		划拨	2009	400元/平方米
16	长寿区长寿湖镇万寿组	渝（2018）长寿区不动产权第000827980	124,711.60	农业用地	5,193.74	划拨	2009	400元/平方米
17	长寿区长寿湖镇红光组	渝（2018）长寿区不动产权第000829255	99,786.43	农业用地	4,155.71	划拨	2009	400元/平方米
18	长寿区长寿湖镇大土文家湾组	渝（2018）长寿区不动产权第000829331	150,808.18	农业用地	6,280.56	划拨	2009	400元/平方米
19	长寿区长寿湖镇	渝（2020）长寿区不动产权第000638822号	267,532.31	其他商服用地	35,207.25	划拨	2020	1154元/平方米
20	长寿区长寿湖镇豌豆寨	渝（2020）长寿区不动产权第000717897号	89,625.00	其他园地	5,467.13	出让	2014	610元/平方米
21	长寿湖镇豌豆寨	渝（2020）第001218602号	81,579.32	商业	4,160.55	出让	2007	2890元/平方米
22	长寿区长寿湖镇H5-8/01号地块	渝（2015）长寿区不动产权第000013883号	82,035.00	其他商服用地	12,693.85	出让	2015	1500元/平方米
23	长寿区长寿湖镇H7-7/01号地块	渝（2015）长寿区不动产权第000013926号	64,837.70	其他商服用地	10,032.79	出让	2015	1500元/平方米
24	长寿区长寿湖镇H5-1/01号地块	渝（2015）长寿区不动产权第000013933号	121,215.00	其他商服用地	18,756.45	出让	2015	1500元/平方米
25	长寿区长寿湖镇H5-2/01号地块	渝（2015）长寿区不动产权第000013898号	122,508.00	其他商服用地	18,956.52	出让	2015	1500元/平方米
26	长寿区长寿湖镇H5-3/01号地块	渝（2015）长寿区不动产权第000013909号	139,450.70	其他商服用地	21,578.19	出让	2015	1500元/平方米
27	长寿区长寿湖镇H5-9/01号地块	渝（2020）长寿区不动产权第000352007号	110,528.30	其他商服用地	31,942.68	出让	2015	510元/平方米
28	长寿湖镇湖34/01地块	渝（2020）长寿区不动产权第000521208号	39,358.94	其他商服用地	8,061.81	出让	2020	1980元/平方米
29	长寿湖镇长寿村A3-2/01地块	渝（2020）长寿区不动产权第000521252号	98,026.22	其他商服用地	21,808.87	出让	2020	2159.99元/平方米
30	长寿区长寿湖镇区组团	渝（2020）长寿区不动产权第000521252号	41,821.40	其他商	8,141.73	出让	2020	1890元

0	分区湖 25-1/01	权第 000606421 号		服用地			0	/平方米
31	南区 D1 地块	长储备（2010）字第 060 号	67,040.60	商住	6,734.90	划拨	2008	1,544 元/平方米
32	南区 D4 地块	长储备（2010）字第 063 号	51,630.10	商住	5,186.76	划拨	2008	1,544 元/平方米
33	南区 D5 地块	长储备（2010）字第 064 号	91,423.20	商住	9,824.98	划拨	2008	1,544 元/平方米
34	南区 D6 地块	长储备（2010）字第 065 号	80,287.10	商住	8,628.21	划拨	2008	1,544 元/平方米
35	南区 D7 地块	长储备（2010）字第 066 号	71,212.80	商住	7,653.03	划拨	2008	1,544 元/平方米
36	南区 D8 地块	长储备（2010）字第 067 号	82,585.80	商住	8,875.25	划拨	2008	1,544 元/平方米
37	南区 D9 地块	长储备（2010）字第 068 号	78,209.50	商住	8,404.94	划拨	2008	1,544 元/平方米
38	南区 D10 地块	长储备（2010）字第 069 号	80,104.80	商住	8,608.62	划拨	2008	1,544 元/平方米
39	南区 D11 地块	长储备（2010）字第 070 号	52,931.00	商住	5,317.45	划拨	2008	1,544 元/平方米
40	南区 47 地块	长储备（2010）字第 059 号	133,400.30	商住	13,401.39	划拨	2008	1,544 元/平方米
41	精细化工一区 21 号地块	长储备（2010）字第 017 号	315,807.30	商住	27,731.04	划拨	2008	1,544 元/平方米
42	天然气化工区 22 号地块	长储备（2010）字第 013 号	320,745.40	商住	30,107.41	划拨	2008	1,544 元/平方米
43	天然气化工区 23 号地块	长储备（2010）字第 014 号	208,994.20	商住	18,351.78	划拨	2008	1,544 元/平方米
44	精细化工二区 24 号地块	长储备（2010）字第 030 号	217,654.00	商住	19,112.20	划拨	2008	1,544 元/平方米
45	化工新材料区 26 号地块	长储备（2010）字第 015 号	76,515.40	商住	6,718.82	划拨	2008	1,544 元/平方米
46	南区 D12 地块	长储备（2010）字第 034 号	292,123.50	商住	36,360.90	划拨	2008	1,544 元/平方米
47	南区 E 地块	长储备（2010）字第 039 号	113,333.80	商住	12,337.29	划拨	2008	1,544 元/平方米
	合计				541,507.54			

长寿旅发持有部分园地及旅游用地，系长寿区政府于 2009 年划拨而来，符合财预【2017】50 号文的要求。

公司及子公司不承担土地储备职能。公司存货中的南区 D1 地块（长储备（2010）字第 060 号）等 17 块土地为政府储备用地，系长寿区政府于 2008 年划拨给长寿经开投。在财预[2012]463 号文出台之后，公司无新增储备用地入账情况，符合财预【2017】50 号文的要求。

(5) 投资性房地产

2019-2021年末及2022年3月末，公司投资性房地产分别为0万元、0万元、7,916.36万元和7,916.36万元，分别占总资产比例为0%、0%、0.11%和0.11%。2021年末，公司的投资性房地产余额较2020年末增加7,916.36万元，主要系新增子公司经开投后，其合并范围内的投资性房地产增加所致。

(6) 固定资产

2019-2021年末及2022年3月末，公司固定资产分别为9.43万元、21.19万元、481,922.58万元和474,834.88万元，占资产总计的比例分别为0.02%、0.03%、6.81%和6.46%。2021年末，公司固定资产较2020年末增加481,901.39万元，增幅为2274192.50%，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内房屋及建筑物、机器设备等增加所致。

近三年及一期末公司固定资产明细情况（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
房屋及建筑物	218,604.37	218,604.37	-	-
运输工具	6,883.47	6,883.47	-	-
机器设备	233,056.27	233,056.27	-	-
电子设备及其他	16,265.65	23,353.35	21.19	9.43
固定资产清理	25.13	25.13	-	-
合计	474,834.88	481,922.58	21.19	9.43

(7) 在建工程

2019-2021年末及2022年3月末，公司在建工程分别为0万元、0万元、343,868.96万元和344,302.35万元，占资产总计的比例分别为0%、0%、4.86%和4.68%。2021年末，公司在建工程较2020年末增加343,868.96万元，主要系公司增加子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内在建工程项目增加所致。

2022年3月末公司主要在建工程明细表（单位：万元）

项目	2022年3月末
大临设施	7,592.76
全厂供排水管网	25,116.41

10 亿 NM3/年合成器制备 CO/H2	92,765.24
经开区移民生态工业园区一期标准厂房项目	47,525.47
长寿经开区科技创新园一期工程	26,172.99
长寿经开区国际合作产业园创新基地项目-土地划拨成本	8,882.47
八颗片区路网工程-土地划拨成本	13,687.29
办公楼	40,635.25
仓储物流罐区项目	10,404.07
集装箱装卸项目	5,975.78
水库	56,004.03
合计	334,761.76

根据长寿区国资委出具的《关于同意将 33 座水库划拨给长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司的通知》（长国金办【2014】235 号）及《重庆市长寿区国有资产管理办公室关于无偿划转资产的请示》（长国金办文【2015】104 号），长寿区将 36 座水库资产划入长寿经开投，合计入账价值为 82,063.12 万元。长寿经开投依法办理了资产产权登记，并取得了相应权属证书，划拨程序合法合规，符合财预【2017】50 号文的要求。

2020 年，长寿经开投将上述水库租赁给子公司重庆市长寿区浩湖渔业有限公司用于水产养殖。同期，部分水库工程因大修转入在建工程科目。

（9）无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司无形资产分别为 0 万元、0 万元、209,424.22 万元和 209,156.53 万元，占资产总计的比例分别为 0%、0%、2.96% 和 2.84%。2021 年末，公司无形资产较 2020 年末增加 209,424.22 万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内无形资产增加所致，主要包括土地使用权、公共停车位特许经营权和多功能能源站经营权等。

2022 年 3 月末及 2021 年末公司无形资产情况（单位：万元）

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
土地使用权	78,587.91	78,610.71
非专利技术	2,733.40	2,743.05
特许经营权	127,598.53	127,829.06
软件使用权及其他	236.70	241.40

合计	209,156.53	209,424.22
----	------------	------------

截至2022年3月末无形资产中主要的土地使用权明细表（单位：平方米、万元）

序号	宗地位置	土地证号	使用权面积	用途	账面价值	权利性质	取得时间	近期该地区土地均价
1	重庆长寿化工园区铁路专用线土地	渝(2019)长寿区不动产权第001230612号	275,393.13	铁路用地	52,396.33	划拨	2018	1154元/平方米
2	长寿区晏家工业园区第1至7幢	206房地证2006字第03313号	40,255.50	工业用地	1,047.68	出让	2006	1154元/平方米
3	长寿区晏家工业园区第3幢	206房地证2006字第05911号	34,367.00	工业用地		出让	2006	1154元/平方米
4	长寿区晏家工业园区第4幢	206房地证2006字第05910号		工业用地		出让	2006	1154元/平方米
5	长寿区晏家工业园区第5幢	206房地证2006字第05909号		工业用地		出让	2006	1154元/平方米
6	长寿区晏家工业园区第6幢	206房地证2006字第05908号		工业用地		出让	2006	1154元/平方米
7	长寿区菩提街道菩提东路2688号	渝(2016)长寿区不动产权第000541718号	37,662.41	其他商服用地	3,302.71	出让	2018	1154元/平方米
-	合计	-	-	-	56,746.72	-	-	-

注：重庆长寿化工园区铁路专用线土地（铁路用地）的所有权人为公司二级子公司重庆渝巴物流有限责任公司。2019年，根据长寿区政府批复通知（渝地【2019】划拨（长寿）第26号），长寿区政府将重庆长寿化工园区铁路专用线土地划拨至重庆渝巴物流有限责任公司。重庆长寿化工园区铁路系长寿经开区内的铁路路网，由重庆渝巴物流有限责任公司自持，为长寿经开区入园企业提供园区铁路货运服务，可形成经营性收益。

2、主要负债科目分析

2019-2021年末及2022年3月末，公司负债合计分别为29,835.34万元、32,009.95万元、4,125,630.28万元和4,354,379.38万元。2019-2021年末及2022年3月末，流动负债分别为29,835.34万元、32,009.95万元、1,917,442.54万元和2,055,367.01万元，分别占总负债比例为100.00%、100.00%、46.48%和47.20%，主要是由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期非流动负债等构成；2019-2021年末及2022年3月末，非流动负债分别为0万元、0万元、2,208,187.74万元和2,299,012.37万元，分别占总负债比例为0%、62.73%、53.52%和52.80%，主要是由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

(1) 短期借款

2019-2021年末及2022年3月末，公司短期借款余额分别为0万元、0万元、137,159.00万元和184,499.00万元，分别占总负债比例为0%、0%、3.32%和4.24%。2021年末，公司短期借款较2020年末增加137,159.00万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内保证借款、质押借款及信用借款增加所致。2022年3月末，公司短期借款较2021年末增加47,340.00万元，增长34.51%，主要系担保借款增加所致。

(2) 应付账款

2019-2021年末及2022年3月末，公司应付账款余额分别为766.52万元、420.72万元、50,633.92万元和51,020.32万元，占总负债的比例分别为2.57%、1.31%、1.23%和1.17%。2021年末，公司应付账款较2020年末增加50,213.20万元，增长11935.06%，主要系其新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保，合并范围内应付工程款及购货款增加所致。

2021年末公司前五名应付账款情况（单位：万元、%）

名称	款项性质	金额	账龄	占比
暂估应付渝北区、长寿区征地拆迁费	工程款	12,671.72	1年以内、1-2年	25.03
重庆电力建设总公司	购货款	5,056.11	1年以内	9.99
重庆建工集团股份有限公司	工程款	3,470.54	1年以内	6.85
重庆钢铁（集团）有限责任公司	工程款	2,295.34	1年以内	4.53
重庆达旭煤炭销售有限公司	购货款	1,869.87	1年以内	3.69
合计		25,363.59		50.09

截至2022年3月末公司前五名应付账款情况（单位：万元、%）

名称	款项性质	金额	账龄	占比
暂估应付渝北区、长寿区征地拆迁费	工程款	12,671.72	1年以内、1-2年	24.84
重庆电力建设总公司	购货款	4,710.76	1年以内	9.23
巴斯夫聚氨酯（重庆）有限公司	购货款	3,203.22	1年以内	6.28
重庆钢铁（集团）有限责任公司	工程款	2,295.34	1年以内	4.50
重庆达旭煤炭销售有限公司	购货款	1,729.86	1年以内	3.39
合计		24,610.90		48.24

(3) 合同负债

2019-2021年末及2022年3月末，公司合同负债余额分别为0万元、0万元、146,981.58万元和194,179.09万元，占总负债的比例分别为0%、0%、3.56%和4.46%，2021年末，公司合同负债较2020年末增加146,981.58万元，增主要系本期会计政策调整所致。2022年3月末，公司合同负债较2021年末增加47,197.51万元，增幅为32.11%，主要系预收工程款增加所致。

(4) 其他应付款

2019-2021年末及2022年3月末，公司其他应付款余额分别为4,210.05万元、18,399.38万元、576,494.51万元和602,561.29万元，占总负债的比例分别为14.11%、57.48%、13.97%和13.84%。2021年末，公司其他应付款较2020年末增加558,095.13万元，增长3033.23%，主要系其新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内往来款增加所致。

近三年及一期末公司其他应付款明细表（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他应付款	594,685.51	534,608.55	18,399.38	4,210.05
应付利息	7,875.77	41,885.97	-	-
合计	602,561.29	576,494.51	18,399.38	4,210.05

2021年末公司其他应付款前五大对手明细表（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占比
重庆化医控股（集团）公司	非关联方	往来款	284,138.91	1年以内、1-2年	53.15
重庆长寿开发投资（集团）有限公司	非关联方	往来款	128,131.87	1年以内、1-2年	23.97
重庆渝康资产经营管理有公司	非关联方	借款	25,000.00	1年以内	4.68
成都益航资产管理有限公司	非关联方	借款	20,000.00	1年以内	3.74
长寿经济技术开发区管理委员会	关联方	往来款	9,000.00	1年以内	1.68
合计	-	-	466,270.78	-	87.22

2022年3月末公司其他应付款前五大对手明细表（单位：万元、%）

单位名称	关系	款项性质	期末余额	账龄	占比
重庆化医控股（集团）公司	非关联方	往来款	284,138.91	1年以内、1-2年	47.78
重庆长寿开发投资（集团）有限公司	非关联方	往来款	128,400.00	1年以内、1-2年	21.59
重庆渝康资产经营管理有公司	非关联方	借款	23,000.00	1年以内	3.87

重庆长寿乡村建设集团有限公司	非关联方	往来款	21,455.14	1年以内	3.61
成都益航资产管理有限公司	非关联方	借款	20,000.00	1年以内	3.36
合计	-	-	476,994.05	-	80.21

(5) 一年内到期的非流动负债

2019-2021年末及2022年3月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为0万元、0万元、940,462.96万元和952,416.87万元，占总负债的比例分别为0%、0%、22.80%和21.87%。2021年末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末增加940,462.96万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内一年内到期的非流动负债增加所致，主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。

(6) 长期借款

2019-2021年末及2022年3月末，公司长期借款余额分别为0万元、0万元、1,316,517.08万元和1,382,648.23万元，分别占总负债比例为0%、0%、31.91%和31.75%。2021年末，公司长期借款较2020年末增加1,316,517.08万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内银行借款和信托借款增加所致。

近三年及一期公司长期借款明细（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	123,400.00	59,550.00	-	-
抵押借款	255,837.51	128,218.11	-	-
保证借款	878,207.43	1,036,338.96	-	-
信用借款	125,203.28	92,410.00	-	-
合计	1,382,648.23	1,316,517.08	-	-

(7) 应付债券

2019-2021年末及2022年3月末，公司应付债券余额分别为0万元、0万元、650,127.98万元和685,625.98万元，分别占总负债比例为0%、0%、15.76%和15.75%。2021年末，公司应付债券较2020年末增加650,127.98万元，主要系其新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内债券余额增加所致。2022年3月末，公司应付债券较2021年末增加35,498.00万元，增长5.46%，主要系新增债券融资“22长寿生态PPN001”及“22长寿01”所致。

截至2022年3月末公司应付债券明细（单位：亿元、年、%）

借款单位	证券名称	起息日	到期日期	发行规模	当前余额	债项/主体评级	票面利率	证券类别	发行期限
经开投	22 长寿01	2022/01/14	2027/01/14	1.76	1.76	--/AA	7.30	私募债	5
经开投	21 长寿经开 MTN002	2021/11/04	2024/11/04	2.00	2.00	AA/AA	7.00	中期票据	3
经开投	21 长寿03	2021/10/22	2026/10/22	2.60	2.60	--/AA	7.30	私募债	5
经开投	21 长寿02	2021/10/14	2026/10/14	4.00	4.00	--/AA	7.30	私募债	5
经开投	21 长寿01	2021/07/01	2026/07/01	1.50	1.50	--/AA	7.20	私募债	5
经开投	21 长寿经开 MTN001	2021/03/30	2024/03/30	7.00	7.00	AA/AA	7.30	中期票据	3
经开投	20 长寿经开 MTN001	2020/12/29	2023/12/29	1.00	1.00	AA/AA	6.90	中期票据	3
经开投	20 长寿01	2020/09/18	2025/09/18	7.00	7.00	--/AA	7.00	私募债	5
经开投	恒丰银行（债权融资计划）	2020/05/19	2023/05/19	1.50	1.50	--/AA	6.00	债权融资计划	3
经开投	20 长寿经开 PPN002	2020/04/29	2023/04/29	5.00	5.00	--/AA	6.50	定向工具	3
经开投	17 长寿02	2017/03/13	2024/03/13	6.00	6.00	--/AA	6.50	私募债	7
经开投	16 长寿02	2016/10/27	2023/10/27	10.00	2.10	--/AA	7.50	私募债	7
长寿旅发	22 长寿生态 PPN001	2022/01/26	2027/01/26	5.00	5.00	--/AA	7.50	定向工具	5
长寿旅发	21 长寿生态 MTN001	2021/07/09	2024/07/09	5.60	5.60	AAA/AA	6.50	中期票据	3
长寿旅发	G20 生态2	2020/08/31	2023/08/31	3.27	3.27	AAA/AA	6.00	私募债	3
长寿旅发	20 长寿生态 MTN001	2020/05/29	2023/05/29	2.40	2.40	AA/AA	6.50	中期票据	3
长寿旅发	G20 生态	2020/05/29	2025/05/29	6.73	6.73	--/AA	6.50	私募债	5
长寿旅发	19 生态01	2019/12/30	2024/12/30	8.00	1.10	--/AA	7.00	私募债	5
长寿旅发	19 渝长寿生态 ZR001	2019/4/22	2024/4/22	3.00	3.00	--/AA	7.00	债权融资计划	5
	合计			83.36	68.56				

（8）长期应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司长期应付款余额分别为 0 万元、0 万元、237,538.80 万元和 226,721.56 万元，分别占总负债比例为 0%、0%、5.76% 和 5.21%。2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末增加 237,538.80 万元，主要系其新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内融资租赁借款增加所致。

近三年及一期公司长期应付款明细（单位：万元）

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
一般长期应付款	209,130.53	221,147.77	-	-
专项应付款	17,591.03	16,391.04	-	-
合计	226,721.56	237,538.80	-	-

截至2022年3月末公司一般长期应付款明细（单位：万元）

序号	单位名称	金融机构	2022年3月末
1	长寿发展	重庆钡渝金融租赁股份有限公司	16,486.11
2	经开投	通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	4,833.40
3	经开投	湖北金融租赁股份有限公司	7,500.00
4	经开投	东航国际融资租赁有限公司	1,286.07
5	经开投	重庆钡渝金融租赁股份有限公司	12,500.00
6	经开投	渝农商行金融租赁有限责任公司	19,188.53
7	经开投	天银金融租赁股份有限公司	10,695.37
8	经开投	国泰租赁有限公司	5,259.55
9	经开投	浙江国金融资租赁股份有限公司	4,841.78
10	经开投	重庆银海融资租赁有限公司	2,500.00
11	经开投	远东国际融资租赁有限公司	2,025.20
12	经开投	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	11,616.76
13	经开投	福建海西金融租赁有限责任公司	11,000.00
14	飞华环保	成都工投融资租赁有限公司	13,754.95
15	飞华环保	重庆市交通设备融资租赁有限公司	2,376.93
16	飞华环保	远东国际融资租赁有限公司	2,644.86
17	飞华环保	国银金融租赁股份有限公司	7,403.63
18	飞华环保	重庆银海融资租赁有限公司	600.00
19	长寿旅发	中航国际租赁有限公司	4,983.30
20	长寿旅发	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	1,330.10
21	长寿旅发	久实融资租赁（上海）有限公司	6,816.02
22	长寿旅发	平安国际融资租赁有限公司	2,100.00
23	长寿旅发	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	3,843.18
24	长寿旅发	哈银金融租赁有限责任公司	12,000.00
25	长寿旅发	基石京信（天津）融资租赁有限公司	6,099.29
26	长寿旅发	华融金融租赁股份有限公司	14,687.05
27	长寿旅发	远东宏信融资租赁有限公司	1,528.50
28	长寿旅发	海通恒信国际租赁股份有限公司	578.43
29	长寿旅发	横琴华通金融租赁有限公司	3,541.03
30	长寿旅发	江苏金融租赁股份有限公司	7,384.40
31	长寿旅发	无锡财通融资租赁有限公司	7,726.09

合计	-	209,130.53
----	---	------------

（9）递延收益

2019-2021年末及2022年3月末，公司递延收益分别为0万元、0万元、3,256.01万元和3,268.72万元，分别占总负债比例为0%、0%、0.08%和0.08%，公司递延收益包括购地款政府补助和污水厂补助两部分。2021年末，公司递延收益较2020年末增加3,256.01万元，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内递延收益新增所致。

3、所有者权益结构及分析

2019-2021年末及2022年3月末，公司所有者权益分别为30,251.60万元、31,937.09万元、2,952,955.93万元和3,000,010.63万元。所有者权益逐年增加，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润等构成。

（1）实收资本

2019-2021年末及2022年3月末，公司实收资本分别为28,000.00万元、28,000.00万元、300,000.00万元和343,500.00万元，占所有者权益的比例分别为92.56%、87.67%、10.16%和11.45%。公司前身为重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司，于2011年11月15日由重庆市长寿区国有资产金融管理办公室以货币出资设立的有限公司，注册资本为28,000万元，实收资本28,000万元。2021年6月，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会和长寿经济技术开发区管理委员会以55%：45%的持股比例分别对长寿发展集团货币增资137,000万元和135,000万元，增资后注册资本为500,000万元，实缴资本为300,000万元。

2、资本公积

2019-2021年末及2022年3月末，公司资本公积分别为0万元、0万元、2,414,666.84万元和2,414,666.84万元，占所有者权益的比例分别为0%、0%、81.77%和80.49%。公司2021年末资本公积较2020年末的增加2,414,666.84万元，主要系2021年合并经开投、长寿旅发及飞华环保所致。

截至2022年3月末，公司的资本公积明细如下：

项目	金额（万元）
债务转增资本	47,876.37
股权划转	2,280,176.94

评估增值	24,810.39
政府拨款	61,803.10
合计	2,414,666.80

A、股权划转方面：

1、2021年，根据长经发【2021】号《长寿经济技术开发区管理委员会关于划转重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司股权的通知》，将重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司2020年12月31日的净资产划入公司，增加公司资本公积1,892,376.87万元。

2、2021年，根据长国资发【2020】60号《重庆市长寿区国有资产监督管理委员会关于无偿划转重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司部分股权的通知》，将重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司2020年12月31日的净资产划入公司，增加公司资本公积494,617.76万元。

B、政府拨款方面：

2021年，长寿经开投根据长寿经济技术开发区管委会《关于2021年上半年重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司的拨款通知》，收到51,383.26万元资本性投入，增加本年资本公积。

C、评估增值方面：

2021年，长寿旅发对位于长寿湖同心群岛、长寿湖镇H5-9/01地块长寿湖镇碗豆寨、长寿湖镇、长寿湖刘家沱长寿湖镇刘家沱附岛、长寿湖镇大土湾、长寿湖镇大土湾西岛、长寿湖镇大土湾东岛、长寿湖镇李家大湾组、长寿湖镇清水溪组、长寿湖镇大土湾石塔组、长寿湖小河坎组重新进行面积测量，实际测量后实际使用面积共计1704652.08平方米，根据普华评报字【2021】第3011号土地评估报告针对实际面积重新评估后与原账面价值增值24810.39万元，增加资本公积。

D、储备土地情况：

公司及子公司不承担土地储备职能。2008年，根据长寿区政府批复通知（长国资办发【2008】70号），长寿区政府将南区D1地块等储备土地划拨至公司子公司长寿经开投，合计金额233,354.97万元。在财预[2012]463号文出台之后，公司无新增储备用地入账情况，符合财预【2017】50号文的要求。

(3) 未分配利润

2019-2021年末及2022年3月末，公司未分配利润分别为2,030.92万元、3,547.86万元、60,528.46万元和63,224.90万元，分别占所有者权益的比例为6.71%、11.11%、2.05%和2.11%。2021年末，公司未分配利润余额较2020年末增加56,980.60万元，增长1606.06%，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内未分配利润增加所致。

（二）合并利润表

单位：万元人民币

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	92,119.76	360,489.76	23,612.74	16,054.70
二、营业总成本	91,648.51	343,504.47	21,628.56	15,119.31
营业成本	81,278.90	301,074.85	19,669.06	13,378.92
税金及附加	269.88	4,131.28	254.97	173.39
销售费用	940.32	2,629.07	-	-
管理费用	4,568.78	18,385.42	1,713.26	1,658.25
研发费用	131.67	251.63	-	-
财务费用	4,458.97	17,032.22	-8.73	-91.25
加：其他收益	3,095.76	27,928.38	-	400.00
投资收益	9.04	4,490.27	-	-
公允价值变动收益	-	3,825.00	-	-
信用减值损失	-11.64	-83.70	-	-
资产减值损失	-	-24.10	-	-
资产处置收益	-17.85	-5.15	-	-
三、营业利润	3,546.55	53,115.98	1,984.19	1,335.39
加：营业外收入	177.75	20,446.58	9.49	10.56
减：营业外支出	49.15	440.49	10.76	-
四、利润总额	3,675.14	73,122.07	1,982.92	1,345.95
减：所得税费用	185.51	7,347.17	297.44	141.89
五、净利润	3,489.63	65,774.90	1,685.48	1,204.06
归属于母公司所有者的净利润	2,844.39	57,188.95	-	-
少数股东损益	645.24	8,585.95	-	-

担保人近三年主营业务收入分别达到16,054.70万元、23,612.74万元和

360,489.76万元，自2021年企业调整后，担保人收入情况良好；净利润分别为1,204.06万元、1,685.48万元和65,774.90万元。担保人合并范围的调整对收入和利润的影响很大。调整合并范围后，担保人的收入和净利润均处于较高水平。

（三）合并现金流量表

单位：万元人民币

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
销售商品、提供劳务收到的现金	138,948.50	421,885.43	11,382.00	16,003.70
收到的税费返还		11.84		
收到其他与经营活动有关的现金	262,544.97	432,419.27	8,862.62	502.56
经营活动现金流入小计	401,493.47	854,316.54	20,244.62	16,506.26
购买商品、接受劳务支付的现金	125,305.65	430,782.35	18,869.79	22,630.36
支付给职工以及为职工支付的现金	11,216.11	31,425.51	1,049.05	1,084.80
支付的各项税费	2,037.16	5,260.23	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	257,878.06	380,849.37	675.62	7,130.37
经营活动现金流出小计	396,436.98	848,317.47	20,594.46	30,845.54
经营活动产生的现金流量净额	5,056.49	5,999.08	-349.84	-14,339.28
收回投资收到的现金	363.17	4,478.43	-	-
取得投资收益收到的现金	9.04	3,084.95	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.08	2.55	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,346.13	-	-
投资活动现金流入小计	372.29	13,912.06	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,253.25	218,363.34	14.23	10.46
投资支付的现金	4,803.10	20,092.76	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	41,585.40	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	12,056.35	296,041.50	14.23	10.46
投资活动产生的现金流量净额	-11,684.06	-282,129.44	-14.23	-10.46
吸收投资收到的现金	43,500.00	366,483.26	-	-
取得借款收到的现金	406,745.00	1,060,476.84	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	33,592.70	85,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	483,837.70	1,511,960.10	-	-
偿还债务支付的现金	270,570.39	803,501.12	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,318.21	239,411.13	-	-

支付其他与筹资活动有关的现金	87,725.39	83,076.11	-	-
筹资活动现金流出小计	418,613.99	1,125,988.36	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	65,223.71	385,971.74	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.02	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	58,596.12	109,841.37	-364.07	-14,349.74
加：期初现金及现金等价物余额	111,353.08	1,511.70	1,875.77	16,225.51
六、期末现金及现金等价物余额	169,949.19	111,353.08	1,511.70	1,875.77

2019-2021年度及2022年1-3月，公司经营活动现金流入分别为16,506.26万元、20,244.62万元、854,316.54万元和401,493.47万元，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金。2019-2021年度及2022年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-14,339.28万元、-349.84万元、5,999.08万元和5,056.49万元。2021年度经营活动产生的现金流量净额较2020年度增加6,348.92万元，主要系其新增子公司经开投和长寿旅发并入合并报表后销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-10.46万元、-14.23万元、-282,129.44万元和-11,684.06万元。2021年度投资活动现金净流出量较大，主要系公司新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围存在大量的在建工程以及新建的代建项目需要持续性的资金投入。

2019-2021年度及2022年1-3月，筹资活动产生的现金流量净额分别为0万元、0万元、385,971.74万元和65,223.71万元。2021年度筹资活动的净流量相较于2020年度变化较大，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，合并口径业务和资产规模扩大，根据自身经营特点，公司在将资产负债率保持合适水平的基础上，适度增加了投资规模。

综上所述，公司目前资产负债水平合理，运营状况较好，盈利能力和偿债能力较强。同时，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将大大提升公司的偿债能力。

（四）财务分析

1、财务质量分析

2018-2020 年度的审计财务报告已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，其审计意义认为审计报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了本公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量，出具了（2022）京会兴审字第 81000004 号审计报告。2021 年度的审计财务报告已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其审计意义认为审计报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量，出具了（2022）京会兴审字第 55000082 号审计报告。2022 年 1-3 月的数据来自未经审计的财务报表。

2、财务指标分析

项目	指标	2022 年 1-3 月/末	2021 年度/ 末	2020 年度 /末	2019 年 度/末
偿债能力	流动比率（倍）	2.90	2.97	2.00	2.01
	速动比率（倍）	0.46	0.37	1.72	1.67
	资产负债率（%）	59.21	58.28	50.06	49.65
	EBITDA（万元）	29,983.16	302,961.95	1,985.39	1,346.97
	EBITDA 利息保障倍数	1.14	1.42	-	-
盈利能力	净利率（%）	3.79	18.25	7.14	7.50
	总资产收益率（%）	0.05	1.84	2.72	2.04
	净资产收益率（%）	0.12	4.41	5.42	4.06
运营能力	应收账款周转率（次）	0.82	6.69	-	-
	存货周转率（次）	0.02	0.12	2.06	2.62
	总资产周转率（次）	0.01	0.10	0.38	0.27

偿债能力分析：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产负债率分别为 49.65%、50.06%、58.28%和 59.21%。从趋势来看，公司资产负债率有所增加，总体来看公司资产负债率仍处于行业合理水平，资产负债结构较为合理。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司流动比率分别为 2.01 倍、2.00 倍、2.97 倍和 2.90 倍，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强；速动比率分别为 1.67 倍、1.72 倍、0.37 倍和 0.46 倍。2021 年末相较于 2020 年末变动较大，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，存货占流动资产的比例大幅增加，导致速动比率降低。公司所从事的行业特性决定了公司以土地为主的存货在资产中占比较大，使得流动比率较高，而速动比率较低。

2021年7月，长寿经开区管委会将所持长寿经开投100%的股权划转给公司，长寿区国资委将所持长寿旅发80%的股权划转给公司，2021年10月，公司完成了对飞华环保公司73.81%的股权的收购。重组完成后，长寿发展规模扩大，总资产、净资产、营业收入、净利润等主要财务指标均大幅增长，企业主营业务范围更加多样化，涉及土地整理、基础设施建设、化工材料销售、贸易服务、燃气销售、保安服务等多个领域。公司抗风险能力显著提高，偿债能力有较大提升，并进一步增强偿债的能力。

盈利能力分析：2019-2021年度及2022年1-3月，公司营业收入分别为16,054.70万元、23,612.74万元、360,489.76万元和92,119.76万元。2021年度较2020年度公司营业收入增加336,877.02万元，增长1,426.67%，本期营业收入大幅增加主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内代建业务收入、土地整理业务收入、贸易服务业务收入及化工材料销售等增加所致。2019-2021年度及2022年1-3月，公司的其他收益分别为400.00万元、0万元、27,928.38万元和3,095.76万元，净利润分别为1,204.06万元、1,685.48万元、65,774.90万元和3,489.63万元，净利率分别为7.50%、7.14%、18.25%和3.79%，总资产收益率分别为2.04%、2.72%、1.84%和0.05%，净资产收益率分别为4.06%、5.42%、4.41%和0.12%。2021年度较2020年度波动较大的原因是新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，使得相关财务数据发生了较大变动。

营运能力分析：2019-2021年度及2022年1-3月，公司应收账款周转率分别为0次、0次、6.69次和0.82次。2022年3月末公司的应收账款主要来自于其新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保的应收账款。2019-2021年度及2022年1-3月，存货周转率分别为2.62次、2.06次、0.12次和0.02次。总资产周转率分别为0.27次、0.38次、0.01次和0.01次。2021年度相较于2020年度，营运能力指标均出现较大波动，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内相关财务数据发生了较大波动。2022年1-3月，存货周转率和总资产周转率均处于较低水平，主要系公司从事的城市基础设施建设业务具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致公司资金周转速度较慢。总体来看，公司各项营运能力指标较低，符合公司所处的行业特点。

三、经营情况

（一）经营范围

公司作为长寿区主要的城市基础设施建设以及国有资本运营平台，负责长寿国家级经济技术开发区、菩提慧谷产城融合示范区、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等重要功能区连片或整体开发，主要从事土地整治、工程建设、化工材料销售、建材贸易以及区内燃气供应以及安保服务业务等业务，代建业务、土地整理业务、化工材料销售和贸易服务业务是公司营业收入的主要来源。

根据长寿区政府出具的《关于支持重庆长寿开发投资（集团）有限公司深化改革转型升级实现高质量发展的意见》（长寿府[2021]38号），长寿区政府将从拓宽产业领域、优化资源配给、深化内外合作、加大财税支持、加强金融支撑、持续资本注入等六个方面给予企业支持。长寿区政府力争通过3-5年时间，将长寿发展集团打造为服务长寿区融合发展的重要投资主体，聚焦主业、多元发展的新型市场主体，长寿区资本运作大平台、绿色发展助推器。

长寿发展集团承担着长寿国家级经开区、菩提慧谷产城带、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等区域的城市基础设施建设、土地整理、保障房销售等业务，业务专营度高。

公司业务范围中不含房地产开发业务，公司不经营房地产开发业务，也没有房地产开发资质。

（二）公司主营业务收入、成本及毛利润结构分析

1、主营业务收入及成本分析

2019-2021年度及2022年1-3月，公司营业收入分别为16,054.70万元、23,612.75万元、360,489.77万元和92,119.76万元。公司营业收入、营业成本和营业毛利润情况如下：

公司近三年及一期主营业务收入构成（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
代建业务	27,269.72	29.60	143,844.79	39.90	23,602.88	99.96	16,054.70	100.00

土地整理业务	-	-	65,327.08	18.12	-	-	-	-
化工材料销售	42,566.60	46.21	49,746.44	13.80	-	-	-	-
贸易服务业务	7,329.59	7.96	37,473.10	10.40	-	-	-	-
燃气销售业务	6,075.88	6.60	20,321.26	5.64	-	-	-	-
安保业务	4,255.93	4.62	15,152.65	4.20	-	-	-	-
其他业务	4,622.03	5.02	28,624.45	7.94	9.87	0.04	-	-
合计	92,119.76	100.00	360,489.76	100.00	23,612.75	100.00	16,054.70	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，公司实现的营业收入分别为16,054.70万元、23,612.75万元、360,489.77万元和92,119.76万元。2020年度公司营业收入较2019年度增加了7,558.05万元，增幅为47.08%，主要系公司代建业务收入增加所致；2021年度公司营业收入较2020年度增加了336,877.02万元，增幅为1426.67%，主要系新增子公司经开投、长寿旅发及飞华环保后，其合并范围内代建业务、土地整理业务、化工材料销售业务、贸易服务业务、燃气销售业务、安保业务及其他业务收入增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司代建业务收入分别为16,054.70万元、23,602.88万元、143,844.79万元和27,269.72万元，在营业收入中的占比分别100.00%、100.00%、39.90%和29.60%。2020年度代建业务收入较2019年度增加了7,548.18万元，增幅为47.02%；2021年度代建业务收入较2020年度增加了120,241.91万元，增幅为509.44%，主要系新增子公司经开投和长寿旅发后，其合并范围内代建业务规模增加所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司土地整理业务收入分别为0万元、0万元、65,327.08万元和0万元，在营业收入中的占比分别0%、0%、18.12%和0%。2021年度公司土地整理业务收入较2020年度增加了65,327.08万元，主要系新增子公司经开投和长寿旅发后，其合并范围内土地整理业务规模增大所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司化工材料销售业务收入分别为0万元、0万元、49,746.44万元和42,566.60万元，在营业收入中的占比分别0%、0%、13.80%和46.21%。

2021年度公司化工材料销售业务收入较2020年度增加了49,746.44万元，主要系新增子公司飞华环保后，其合并范围内化工材料销售业务规模增大所致。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司贸易服务业务收入分别为0万元、0

万元、37,473.10万元和7,329.59万元，在营业收入中的占比分别0%、0%、10.40%和7.96%。2021年度公司贸易服务业务收入较2020年度增加了37,473.10万元，主要系新增子公司经开投后，其合并范围内贸易服务业务规模增大所致。

公司近三年及一期主营业务成本构成（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
代建业务	18,165.50	22.35	102,923.00	34.19	19,669.06	100.00	13,378.92	100.00
土地整理业务	-	-	54,439.24	18.08	-	-	-	-
化工材料销售	42,979.47	52.88	50,369.22	16.73	-	-	-	-
贸易服务业务	7,318.27	9.00	37,359.95	12.41	-	-	-	-
燃气销售业务	5,218.38	6.42	18,805.93	6.25	-	-	-	-
安保业务	3,596.21	4.42	12,455.59	4.14	-	-	-	-
其他业务	4,001.08	4.92	24,721.93	8.21	-	-	-	-
合计	81,278.90	100.00	301,074.85	100.00	19,669.06	100.00	13,378.92	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，公司实现的营业成本分别为13,378.92万元、19,669.06万元、301,074.85万元和81,278.90万元。营业成本与营业收入规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司代建业务成本分别为13,378.92万元、19,669.06万元、102,923.00万元和18,165.50万元，在营业成本中的占比分别100.00%、100.00%、34.19%和22.35%。公司代建业务成本随收入规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司土地整理业务成本分别为0万元、0万元、54,439.24万元和0万元，在营业成本中的占比分别0%、0%、18.08%和0%。公司土地整理业务成本随收入规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司化工材料销售业务成本分别为0万元、0万元、50,369.22万元和42,979.47万元，在营业成本中的占比分别0%、0%、16.73%和52.88%。公司化工材料销售业务成本随收入规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司贸易服务业务成本分别为0万元、0万元、37,359.95万元和7,318.27万元，在营业成本中的占比分别0%、0%、12.41%和9.00%。公司贸易服务业务成本随收入规模同步波动。

2、主营业务毛利结构分析

公司近三年及一期主营业务毛利润/率构成（单位：万元、%）

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利润	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建业务	9,104.22	33.39	40,921.79	28.45	3,933.82	16.67	2,675.78	16.67
土地整理业务	-	-	10,887.85	16.67	-	-	-	-
化工材料销售	-412.87	-0.97	-622.78	-1.25				
贸易服务业务	11.32	0.15	113.15	0.30	-	-	-	-
燃气销售业务	857.51	14.11	1,515.33	7.46	-	-	-	-
安保业务	659.72	15.50	2,697.06	17.80	-	-	-	-
其他业务	620.95	13.43	3,902.52	13.63				
合计	10,840.86	11.77	59,414.92	16.48	3,943.69	16.70	2,675.78	16.67

2019-2021年度及2022年1-3月，公司代建业务毛利润分别为2,675.78万元、3,933.82万元、40,921.79万元和9,104.22万元，毛利率分别为16.67%、16.67%、28.45%和33.39%。公司代建业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司土地整理业务毛利润分别为0万元、0万元、10,887.85万元和0万元，毛利率分别为0%、0%、16.67%和0%。公司土地整理业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司化工材料销售业务毛利润分别为0万元、0万元、-622.78万元和-412.87万元，毛利率分别为0%、0%、-1.25%和-0.97%。公司化工材料销售业务毛利率随收入、成本规模同步波动。

2019-2021年度及2022年1-3月，公司贸易服务业务毛利润分别为0万元、0万元、113.15万元和11.32万元，毛利率分别为0%、0%、0.30%和0.15%。公司的贸易服务业务具有服务区内企业的公益性目的，毛利率一直维持较低水平。

（三）主要业务板块经营情况

1、基础设施代建业务

目前，公司受区政府委托，承担经开区、菩提慧谷产城带、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务。其中，公司本级负责实施长寿区内乡村振兴

生态环境建设项目；长寿经开投负责实施经济园区、菩提慧谷产城融合带基础设施项目；长寿旅发负责实施长寿区长寿湖景区、长寿菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等重要功能区的基础设施代建业务，公司在长寿区内开展业务得到了长寿区政府的大力支持，具有较强的区域专营性。

（1）业务模式

公司本级与重庆市长寿区交通局、长寿区国有企业——重庆长寿区丰碑建设有限公司各自签订《项目委托代建框架协议》。根据协议约定，公司接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 20%确认代建收入。

长寿经开投与长寿经开区管委会签署《委托代建框架协议》。根据协议约定，公司接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 15%-25%确认代建收入。

长寿旅发与重庆市长寿湖风景名胜区管委会、重庆乐至置业发展有限公司各自签订《基础设施工程项目委托代建框架协议》和《委托征迁建设协议》，根据协议约定，公司接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成 35%确认代建收入。

长寿旅发与重庆市长寿区旅游局（已更名为“重庆市长寿区文化和旅游发展委员会”）签订《委托代建框架协议》，根据协议约定，公司按照投入成本的 28%确认为代建项目收入，即采取净额法确认收入，而项目建设成本为公司在建设期间代旅游局支付的工程支出。代建项目通过竣工验收后，公司再统一移交给委托方。

（2）会计处理

代建业务的会计处理方式如下：

①资产负债表及利润表

项目建设期时，借：存货，贷：货币资金-银行存款；取得银行借款时，借：货币资金-银行存款，贷：长期借款。收到工程保证金时，借：货币资金-银行存款；贷：其他应付款。

项目结算时，采用全额法确认的项目，根据各项目建设进度节点，公司集中

在每年底将符合建设进度的投入并加成一定比例结转为“主营业务收入”科目，同时，将当年确认为主营业务收入对应的项目建设成本、资本化的贷款利息等结转为“主营业务成本”科目。会计分录为：

借：货币资金或应收账款，贷：主营业务收入及应交税费。借：主营业务成本，贷：存货。

采用净额法确认的项目，开发成本实质为代垫工程成本资金，非公司的经营成本，公司的经营实质为提供代建服务，不承担代建成本主要的风险和报酬，收取代建收益、确认代建服务收入，营业收入确认符合《企业会计准则》的规定，符合实质重于形式原则，营业收入确认内容和核算方式与当前经营模式相匹配。

采用净额法确认收入，根据各项目建设进度节点，公司集中在每年底将符合完工进度的投入所对应的管理费确认为“主营业务收入”科目，无主营业务成本结转。投入成本在项目投资额全部完成并通过委托方竣工验收后，再移交给委托方。收到政府相关部门结算资金时，直接冲销“存货”或“其他应收款”，不结转“营业成本”。会计分录为：

借：货币资金或应收账款，贷：主营业务收入及应交税费。

借：货币资金或其他应收款，贷：存货。

②现金流量表：项目建造期，为项目建造发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，融资计入“筹资活动产生的现金流量”。项目回购期，收到业务单位的代建工程款后计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 已完工基础设施建设项目

公司累计完工的基础设施建设项目共2个，投资总额为3.25亿元，主要为双龙镇至乐温（堰塘村）段改建工程和乡村振兴其他项目；截至2022年3月末，公司已完工基础设施项目，具体如下表所示：

公司主要已完工基础设施项目情况表（单位：年、亿元）

项目名称	建设期间	回款期间	收入确认时间	总投	已投	是否签署协议	拟回款	已回款	是否按照协议执行回款
双龙镇至乐温（堰塘村）段改建工程	2017-2020	2021-2023	2018-2021	0.63	0.63	是	0.75	0.75	是

乡村振兴其他项目	2017-2020	2020-2021	2018-2021	2.62	2.62	是	3.14	3.14	是
合计				3.25	3.25		3.89	3.89	

(4) 在建的基础设施建设项目

截至2022年3月末，公司的主要在建项目总投资为94.39亿元，已投79.10亿元，具体情况如下：

截至2022年3月末主要在建基础设施项目情况（单位：年、亿元）

项目名称	委托方	受托方	建设期间	回款期间	总投	已投	是否签署协议	未来三年投资计划			自有资金比例	资本金到位情况
								2022	2023	2024		
长寿经开区生态防护屏障建设项目[注]	经开区管委会	经开投	2013-2018	2022-2025	17.78	17.78	是	-	-	-	30%	已到位
长寿经开区（晏家组团）事故废水防控项目[注]	经开区管委会	经开投	2013-2015	2022-2025	0.97	0.97	是	-	-	-	30%	已到位
团山堡罐区项目[注]	经开区管委会	经开投	2015-2018	2022-2025	10.51	10.51	是	-	-	-	30%	已到位
长寿经开区四期管廊及污水管道升级改造工程[注]	经开区管委会	经开投	2015-2018	2022-2025	1.00	1.00	是	-	-	-	30%	已到位
新材料三区道路管网及附属工程	经开区管委会	经开投	2019-2024	2020-2023	7.40	4.59	是	1.00	1.00	0.81	30%	已到位
乡村振兴长寿慢城生态环境建设项目	丰碑公司	城乡统筹	2018-2023	2018-2023	4.00	2.64	是	0.68	0.68	-	30%	已到位
长寿湖高铁站至景区旅游专线	乐至置业	长寿旅发	2018-2023	2018-2024	4.81	2.52	是	1.14	0.58	0.58	30%	已到位
滨江长寿谷库岸整治工程	乐至置业	长寿旅发	2018-2023	2020-2024	12.00	11.94	是	0.03	0.03	-	30%	已到位
长寿湖西岸片区基础设施工程	长寿区旅游局	长寿旅发	2011-2023	2018-2024	21.00	20.37	是	0.31	0.32	-	30%	已到位
重庆市长寿区菩提公园建设工程	长寿区旅游局	长寿旅发	2014-2023	2020-2024	2.98	1.57	是	0.71	0.71	-	30%	已到位
长寿湖东岸沿湖基础设施改造工程	长寿区旅游局	长寿旅发	2018-2024	2019-2025	4.40	0.36	是	1.35	1.35	1.34	30%	已到位
S515乐温大桥及引道工程项目	长寿区旅游局	长寿旅发	2018-2023	2020-2024	1.40	0.66	是	0.37	0.37	-	30%	已到位
长寿湖民宿文化新村项目	长寿区旅游局	长寿旅发	2020-2023	2022-2024	1.14	0.15	是	0.49	0.50	-	30%	已到位

其他项目	-	-	2017-2023	2018-2024	5.00	4.04	是	0.35	0.83	-	30%	已到位
合计	-	-			94.39	79.10		6.43	6.37	2.73	-	

注：长寿经开区生态防护屏障建设项目位于长寿区晏家街道，建设内容包括绿化隔离带约63万平方米，理货场约14万平方米，园林式停车场约3万平方米，项目总投资为17.78亿元，该项目已取得长寿区发改委出具的项目立项批复（长发改投[2012]302号）。

长寿经开区（晏家组团）事故废水防控项目位于长寿区晏家街道，建设内容包括事故废水收集池约6.6万平方米，事故废水收集管线约8,300米，同时对现有的3个事故应急闸门进行整改，并设置远程监控系统，项目总投资为0.97亿元，该项目已取得长寿区发改委出具的项目立项批复（长发改投[2012]216号）。

团山堡罐区项目位于长寿区晏家街道，建设内容包括新建50万方罐容及附属工程，总建筑面积为1.2万平方米，项目总投资为10.51亿元，该项目已在长寿区发改委备案（编码：314115F57319290）

长寿经开区四期管廊及污水管道升级改造工程位于长寿经开区，建设内容包括加压泵站已建管墩加宽改造处理、新建管廊、污水管网可视化改造、新建10公里污水管网、修建配套9公里污水管网对应管沟及管墩等，项目总投资为1亿元。该项目已在长寿区发改委出具的立项批复（长发改投[2015]117号、长发改投[2015]398号）。

上述项目系“巴斯夫项目平场及附属工程”中的主要基础设施建设配套项目。

(5) 拟建的基础设施建设项目

截至2022年3月末，公司的主要拟建项目共6个，总投资为19.80亿元，具体情况如下（单位：亿元）：

项目名称	总投资额	计划建设工期	未来三年投资计划		
			2022	2023	2024
兴港大道	4.60	2022-2024	1.50	1.50	1.60
长寿湖东岸环湖路临湖辅道工程	2.00	2022-2024	0.67	0.85	0.48
长寿湖游客集散中心	3.80	2022-2024	1.80	2.00	-
长寿湖西岸环湖路景观带打造工程	4.60	2022-2024	2.00	1.60	1.00

长寿湖景观绿化提升项目	2.00	2022-2024	0.80	0.20	1.00
长寿罗山半岛大桥及连接线工程	2.80	2022-2023	1.20	1.60	-
合计	19.80		7.97	7.75	4.08

2、土地整治业务

目前，公司受区政府委托，承担经开区、菩提慧谷产城带、长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等土地整理业务。其中，长寿经开投主要负责长寿经开区、菩提慧谷产城融合示范区的土地整理业务。长寿旅发主要负责长寿湖景区、菩提山旅游文化景区、滨江长寿谷旅游景区与大洪湖旅游景区等土地整理业务。

(1) 业务模式

长寿经开投与长寿经开区管委会于2016年5月签订了《长寿经开区土地一级开发框架协议书》，根据协议约定，公司按照投入成本加成15-25%的比例确认土地整理收入。

长寿旅发根据《重庆市长寿湖风景名胜区总体规划（2009-2030）》，由区政府授权长寿旅发开展长寿湖风景区内土地整理业务，公司按照投入成本加成10-20%的比例确认土地整理收入。

(2) 会计处理

公司在土地一级开发过程中实际发生的各项成本，如征地房屋拆迁补偿、规划设计费、场地平整费等，按实际支出借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”；土地开发完成并验收通过后，双方按照协议按期进行价款结算，并确认收入，借记“应收账款”或“银行存款”，贷记“主营业务收入”；同时将该片土地相应的存货结转为成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”；最终，借记“银行存款”、“主营业务成本”，贷记“主营业务收入”，向“本年利润”结转。现金流量表项目会计处理：公司根据经审批的土地一级开发实际支出支付土地开发前期费用，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到土地整治收入的款项时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 已完工土地项目情况

截至2022年3月末，公司已完工且确认收入的土地地块共1块，总投2.50

亿元，已完成投资，具体情况如下表所示：

截至2022年3月末公司已完工土地项目情况表（单位：年、亿元、亩）

地块名称	面积	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	已确认收入	是否签订合同或协议
PVA自动化包装项目平场地块	4,000.00	2018-2022	2019-2022	2.50	2.50	3.00	是
合计	4,000.00			2.50	2.50	3.00	

（4）正在整理土地项目情况

公司正在整理的土地地块共7块，合计总投25.56亿元，已完成投资15.29亿元，剩余投资7.27亿元，具体情况如下表所示：

截至2022年3月末公司正在整理的土地项目情况表（单位：年、亿元、亩）

地块名称	面积	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	已确认收入	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
								2022	2023	2024
中航油片区土石方平场及附属工程	1,150.00	2022-2023	2023-2024	2.70	0.01	-	是	1.30	1.30	-
长寿经开区正新以北地块及附属工程	415.00	2019-2023	2019-2022	0.50	0.49	0.50	是	0.01	-	-
八颗片区地块平场项目	3,200.00	2017-2024	2018-2023	11.00	8.42	7.73	是	0.58	1.00	1.00
经开投其他项目地块	1,700.00	2017-2023	2018-2024	6.70	5.86	5.62	是	0.34	0.50	-
长寿湖34/01地块	121.00	2020-2023	2023-2024	1.20	0.25	-	是	0.54	0.41	-
长寿湖A17-2/01地块	87.00	2020-2023	2023-2024	1.03	0.25	-	是	0.50	0.28	-
长寿湖19-1/01地块	171.00	2021-2024	2024-2025	2.13	0.01	-	是	0.89	0.72	0.51
合计	6,844.00			25.26	15.29	13.85		4.16	4.21	1.51

（5）拟整理土地情况

截至2022年3月末，公司拟开发的土地整理项目预计总投资10.27亿元，具体开发情况如下表所示（单位：亩、年、亿元）：

序号	地块名称	面积	总投资	建设工期	未来三年投资计划		
					2022	2023	2024
1	经开区八颗组团D2-01/02号地块平场及附属工程	650.00	1.50	2022-2023	1.20	0.30	-
2	超纤项目土石方平场及附属工程	450.00	4.00	2022-2023	1.00	1.00	-
3	长寿湖19-1/01地块	171.00	2.13	2022-2023	1.23	1.00	-
4	长寿湖32-1/01地块	120.00	1.20	2022-2023	0.20	1.00	-
5	长寿湖35/01地块	100.00	1.20	2022-2023	0.20	1.00	-

6	长寿湖34/01地块	20.00	0.24	2022-2023	0.12	0.12	-
合计		1,511.00	10.27	-	3.95	4.42	-

3、化工材料销售

公司化工材料销售业务主要由公司子公司重庆飞华环保科技有限公司负责运营，飞华环保成立于2014年9月，公司注册地（经营场所地址）为重庆市长寿区化北二路5号，公司股东为重庆长寿投资发展集团有限公司、中国农发重点建设基金有限公司，重庆长寿经开区实业发展有限公司。公司占地面积1500余亩，主营产品包括不限于氯化氢制品、甲醛类制品、硝酸类制品等。

(1) 产品简介及生产工艺

飞华环保采用国内外领先的专有技术进行产品加工，能够实现低能耗、低排放、高效率和高安全性，对环境的影响也减少到最低。为进一步保证质量、效率及生产成本，在生产工艺上，飞华环保均采用工艺先进成熟、安全可靠、原料易得、转化率高的方案。飞华环保主要3大类化工产品分别为甲醛类制品、硝酸类制品、氯化氢制品，相关产品简介如下：

甲醛类制品：飞华环保甲醛类产品制作，采用瑞典FAB公司铁钼法生产不同浓度的甲醛（包括不限于50%甲醛、86%甲醛等等），2015年1月装置试车成功，2015年月投入商业运行。设计总体产能20万吨/年，其中巴斯夫最大用量12万吨/年，剩余8万吨/年对外销售。

硝酸类制品：飞华环保硝酸类产品制作采用西班牙TR公司先进的双加压法工艺技术，2015年1月装置试车成功，2015年8月投入商业运行。装置设计产能可达27万吨/年（实际产能可达到30万吨/年），其中巴斯夫最大用量21万吨/年，剩余万吨/年对外销售。

氯化氢制品：飞华环保的废氯回收装置（即：盐酸电解工艺）采用伍德公司的HCl-ODC盐酸电解工艺技术，2017年6月装置试车成功，2017年10月投入商业运行。装置氯气设计产能18万吨/年。

(2) 生产能力

飞华环保公司主要产品是氯化氢、甲醛、硝酸、一氧化碳和氢气。其中，氯化氢实现产能18.00万吨/年，实现产量11.88万吨，实现产能利用率66.00%；

甲醛实现产能 8.80 万吨/年，实现产量 6.08 万吨，实现产能利用率 69.00%；硝酸实现产能 27.00 万吨/年，实现产量 23.48 万吨，实现产能利用率 87.00%。

（3）环保达标情况

飞华环保贯彻落实《清洁生产促进法》，实施严格管理，各所属企业均专门设立了安全环保处，对各自的环保工作实行统一管理，明确职责，并建立了环保工作目标责任制。在生产过程中实行定人定时进行监测，严防跑、冒、滴、漏现象的发生，在点源控制的基础上实行综合治理。

飞华环保针对目前公司新建、扩建、改建工程项目，制定了“三同时”管理制度，强调环保配套设施必须与主体设施同时设计、同时施工、同时投入使用。新建设项目要尽量采用清洁生产工艺，从源头上控制和减少污染物的产生和排放；采用科学、经济的废弃物综合利用处理技术，变废为宝，实现可持续发展。新、扩、改建项目，其污染物排放指标必须达到国家或地方规定的排放标准。为保障“三同时”制度在公司运行良好，飞华环保纪律检查室、安全环保等部门监督，配合该制度细则落到实处。

（4）安全生产情况

安全生产环节，公司严格按照《安全生产法》和安全生产主管部门的要求，切实落实安全环保管理工作。第一，以安全操作规程、岗位操作法、产品安全技术说明书、设备检修规程、作业指导书等进行一线的常规控制，加强检查、精心操作；第二，以安全目标、指标、管理方案（技术整改）进行经常性检查控制，加大投入，降低风险；第三，在事故紧急状态下，以事故应急救援预案进行控制，争取把风险和损失降到最小，并在集团内开展班组安全生产达标活动、百日安全生产竞赛活动，提高全体员工的安全意识；对典型的危险化学品进行专项整治，对重大危险源和剧毒化学品实施 24 小时不间断监控。

此外，飞华环保制定《重庆飞华环保科技有限公司安全（消防）环保职业卫生管理制度》（包括不限于安全生产信息管理制度；突发事件信息报送规定；安全、环保、职业卫生管理考核制度；安全生产隐患排查计划等等）进一步保证相关业务执行的规范性、安全性。

4、贸易销售业务

（1）业务范围

为发挥公司地方国企的良好资质和渠道优势，加强与长寿经开区内企业的合作联系，公司2018年新设贸易销售业务板块，目前由下属子公司重庆兴寿供应链管理有限公司与集团本部负责运营，主要以钢材贸易为主，以建筑材料和成品油为辅。

（2）业务模式

目前，公司钢材贸易的上游供应商包括重庆钢铁股份有限公司和成都宝钢西部贸易有限公司，钢材贸易的下游客户为重庆千信集团有限公司、重庆九橡化大橡胶科技有限公司等。公司2022年新增了成品油贸易业务包括燃料油和柴油等，上游供应商目前主要是重庆璞珞实业有限公司，下游客户目前主要包括重庆莜源石化有限公司、黑龙江大荒国际贸易集团有限公司、南通市金麒麟石油制品供应有限公司和南通市隆恒船舶燃料有限责任公司。公司贸易业务上下游集中度较高，主要系公司初次开展大宗商品贸易业务，因此借助其在长寿经开区的影响力，选择了其在购销环节具备较强议价能力的企业进行合作。随着大宗商品贸易业务的发展，公司计划根据市场情况积极拓展更多的采购渠道以及客户资源。

公司投采用以销定购的模式，业务部门确认下游客户需求后，向上游供货商进行采购，上游供货商款清发货。截至2021年末，公司预付上游供应商重庆璞珞实业有限公司的贸易款项为1,142.25万元。公司与下游重庆千信集团有限公司一般为现货现结，不产生应收账款，与重庆九橡化大橡胶科技有限公司等一般有45天账期。

（3）会计处理方式

①采购阶段

公司采购时，按照下游客户需求的产品、数量，与供应商签订采购合同，采用现货现款或票据结算，公司根据收到的采购发票及支付的货款，借记“存货-库存商品”、“应交税费-进项税额”，贷记“银行存款/应付票据”。

②销售阶段

公司销售货物时，按照合同签订数量、金额，亦采用现货现款或按月结算、分期付款结算方式，根据收到的货款及发出的货物，借记“银行存款/应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-销项税额”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。

(4) 销售及采购情况

2019-2020年度及2022年1-3月，公司贸易销售收入分别为0万元、0万元、37,473.10万元和4,081.69万元。由于公司开展贸易业务时间较短，故其贸易交易对手方较为单一，同时公司贸易业务商品的品种较少，公司的主要贸易产品为成品油、钢材、建筑用砂石材料。公司未来根据市场的开拓情况将会丰富更多类别的贸易品种。

2021年，公司贸易业务购销明细具体如下：

2021年度公司贸易业务主要销售统计明细表（单位：吨、元/吨、万元）

序号	对手方	关系	产品名称	数量	平均单价	金额
1	重庆千信集团有限公司	非关联方	钢材	55,971.97	5,788.93	32,401.78
2	重庆九橡化大橡胶科技有限公司	非关联方	沥青	4,990.75	3,123.75	1,368.92
3	重庆化医恩力吉投资有限公司	关联方	煤炭	13,346.02	535.84	715.13
4	重庆九橡化大橡胶科技有限公司	非关联方	砂石	50,065.64	55.37	277.24
5	重庆九橡化大橡胶科技有限公司	非关联方	玄武石	5,397.88	173.61	93.71
合计						34,856.78

2021年度公司贸易业务主要采购统计明细表（单位：吨、元/吨、万元）

序号	对手方	关系	产品名称	数量	平均单价	金额
1	重庆钢铁股份有限公司	非关联方	钢材	55,423.37	5,786.93	32,073.12
2	重庆路远盛沥青有限公司、重庆麦小满商贸有限公司、重庆汇丰石油有限公司等	非关联方	沥青	3,741.30	2,576.34	963.88
3	重庆林杨商贸有限公司、重庆达旭煤炭销售有限公司、重庆妙爱商贸有限公司、重庆茂熙能源销售有限公司等	关联方	煤炭	13,346.02	371.51	495.82
4	涪陵央企建材有限公司	非关联方	砂石	46,870.01	41.06	192.47
5	水富市树雄商贸有限责任公司	非关联方	玄武石	5,397.88	157.92	85.24
合计						33,810.53

5、安置房销售业务

（1）业务范围

公司定销房业务由子公司重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司实施，经开投拥有房地产暂定贰级开发资质，承担长寿经开区内的定向销售房开发建设。目前公司仅开发了长寿区晏家巴斯夫项目，该项目是由区政府统筹安排，由公司安排资金进行拆迁及项目的建造。根据公司的实际规划且与公司确认，公司后期暂无其他定销房开发项目计划。

（2）业务模式

公司自筹资金向拆迁户支付拆迁款，并负责定销房项目的开发建设，然后定向出售给拆迁户。政府无直接或间接的补偿机制安排，其盈利模式为自身平衡。定向销售房面向拆迁安置户的销售价格低于市场价。在满足拆迁安置户的购买需求后，项目可面向市场以市场价格销售。截止目前，公司的定销房项目已满足安置拆迁户的购买需求，现已面向市场销售。

（3）会计处理方式

公司定销房的会计处理为：开发时，借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等。现金流量表处理为“购买商品、接收劳务支付的现金”。公司定销房销售的会计处理为：保障销售时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”；实际收到销售款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表处理为“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）业务情况介绍

公司定销房项目全部位于长寿经开区，项目的实施有利于区政府城乡统筹战略实施，为推动长寿区民生工程、促进社会稳定和地区经济持续稳定发展、构建和谐社会提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升长寿经开区城市形象做出一定的贡献，同时有利于带动区域基础设施的建设和周边土地的增值。

公司定销房项目作为巴斯夫项目的配套项目，满足巴斯夫项目安全环保要求，征迁3公里范围内的常住居民，为给户选择产权调换（以房换房）的征迁户

提供房源。2012年区政府召开专题会，将该项目交由公司自行建设。该项目于2012年开工，主体工程2016年基本完成。该项目总建筑面积约50万方，已安置20万方，还有30万方房源（含商业房产），商业门面部分已对外出租，住房部分已公开向市场销售。

近年来，公司共完成投资167,600.00万元，合计开工面积397,073.01平方米，竣工面积397,073.01平方米。截至2022年3月末，公司累计销售面积191,205.73平方米，形成销售收入58,031.40万元。公司及下属子公司系长寿区当地从事保障性住房建设及销售的主体，区域占比较高。公司保障性住房项目的证照齐备。公司根据长寿区的政府规划，从事当地保障性住房的建设及销售，目全部项目采用自主开发的形式，项目出资比例为100%，保障房销售所形成的收益全部归公司所有。

长寿区晏家城市拆迁定向销售住房项目（CDE）区项目是公司唯一的安置房项目，截至2022年3月末公司没有其他在建及拟建安置房项目。

6、燃气销售业务

燃气销售业务系公司2021年度新增的经营性业务，由公司下属子公司重庆焜田燃气有限责任公司负责经营。

公司现持有燃气公司34%的股权。同时，公司于2021年初与燃气公司的股东重庆四合远能天然气实业有限公司（持股25.5%）签署一致行动协议，后者将在燃气公司股东会中同公司采取“一致行动”。据此，公司具备对燃气公司的绝对控制，并于2021年6月末将其纳入合并范围。

燃气公司主要从事燃气供应的业务，是长寿区区域内城市天然气行业主要的运营和供应单位。公司燃气销售业务产品包括天然气、天然气管道运输两部分，其中天然气为最主要产品。

2021年，公司燃气销售业务板块营业收入为20,321.26万元，营业利润1,515.33万元，毛利率7.46%。2022年1-3月，公司燃气销售业务板块营业收入为6,075.88万元，毛利润857.50万元，毛利率14.11%。

重庆焜田燃气有限责任公司具备开展燃气销售业务的相关资质，近三年不存在因燃气销售而受到重大行政处罚的情况，业务开展合法合规。

7、安保业务

安保业务主要由公司下属子公司重庆市长寿区保安服务有限责任公司负责经营。公司现持有该公司40%的股权，长寿开投及长寿国资委各自持股30%。由于该公司全部3名非职工董事均由其公司任命，在生产经营上具备对该公司的控制权，故纳入合并范围。保安公司主要从事开展长寿区区内国有企事业单位、国有企业的安保工作，是长寿区区域内安保工作唯一的服务提供单位。

2021年，公司安保业务收入为15,152.65万元，毛利润为2,697.06万元，毛利率17.80%。2022年1-3月，安保业务板块营业收入为4,255.93万元，毛利润为659.72万元，毛利率为15.50%。

重庆市长寿区保安服务有限责任公司具备开展安保业务的相关资质，近三年不存在因安保业务而受到重大行政处罚的情况，业务开展合法合规。

（四）重组对公司的经营情况产生的影响

公司2020年经审计的期末总资产为6.39亿元，期末净资产为3.19亿元，2020年度的营业收入为2.36亿元；标的公司划转后，公司2021年备考模拟的期末总资产为707.86亿元，期末净资产为295.30亿元，2021年度的备考模拟营业收入为47.03亿元，划转后相关财务指标占划转前对应指标的比例均超过50%，故构成重大资产重组。

重大资产重组对公司主要财务数据影响情况表（单位：万元）

项目	2021年度（备考）	2021年度（审计）	2020年度（审计）	2021年度备考比2021年度审计增减
营业收入	470,304.85	360,489.76	23,612.74	30.46%
净利润	64,254.71	65,774.90	1,685.48	-2.31%
经营活动产生的现金流量净额	85,365.95	5,999.08	-349.84	1322.98%
总资产	7,078,586.21	7,078,586.21	63,947.03	10969.45%
总负债	4,125,630.28	4,125,630.28	32,009.95	12788.59%
所有者权益	2,952,955.93	2,952,955.93	31,937.09	9146.16%

注：2021年审计财务数据包括长寿经开投和长寿旅发2021年1-12月份及飞华环保2021年10-12月的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流量净额。

上述主要数据增长的原因如下：

2021年公司完成重大资产重组，合并了重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司100%股权、重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司80%股权以及重庆飞华环保科技有限责任公司73.81%股权，合并报表范围扩大，导致上述数据有较大幅度增长。

上述资产重组使得长寿发展集团的业务种类、业务范围得到了扩展，主营业务包括了基础设施代建业务、土地整治业务、化工材料销售业务、贸易服务业务、燃气销售业务、安保业务等，不同的业务相互呼应补充，为公司进一步提高利润率奠定了坚实的基础。各家划拨子公司皆属于长寿区人民政府控制，运营结构基本与划拨前保持一致，只有个别员工在集团与子公司之间调动，不会对各家子公司运营带来过大的影响。公司进行重组之后，各家子公司经营状况稳定，并未对公司具体经营发生重大影响。

1、标的公司之一：长寿经开投的业务经营情况介绍

近一年来，长寿经开投主要经营代建、土地整理、贸易服务、安保业务、天然气销售业务等，具体经营情况如下表所示：

业务种类	2021年度收入情况 (单位：万元)
代建业务	52,462.73
土地整理业务	65,327.08
大宗商品贸易业务	35,467.48
安保业务	15,152.65
天然气销售业务	20,947.27
其他业务收入	14,596.86
合计	203,954.07

(1) 基础设施代建业务

长寿经开投负责实施经济园区、菩提慧谷产城融合带基础设施项目。长寿经开投与长寿经开区管委会签署《委托代建框架协议》。根据协议约定，长寿经开投接受委托方的委托进行项目建设，并按照投入成本加成15%-25%确认代建收入。

(2) 土地整治业务

目前，长寿经开投主要负责长寿经开区、菩提慧谷产城融合示范区的土地整理业务。长寿经开投与长寿经开区管委会于2016年5月签订了《长寿经开区土地一级开发框架协议书》，根据协议约定，长寿经开投按照投入成本加成15-25%的比例确认土地整理收入。

（3）贸易销售业务

目前，公司钢材贸易的上游供应商包括重庆钢铁股份有限公司和成都宝钢西部贸易有限公司，钢材贸易的下游客户为重庆千信集团有限公司、重庆九橡化大橡胶科技有限公司等。公司2022年新增了成品油贸易业务包括燃料油和柴油等，上游供应商目前主要是重庆璞珞实业有限公司，下游客户目前主要包括重庆堃源石化有限公司、黑龙江大荒国际贸易集团有限公司、南通市金麒麟石油制品供应有限公司和南通市隆恒船舶燃料有限责任公司。公司投采用以销定购的模式，业务部门确认下游客户需求后，向上游供货商进行采购，上游供货商款清发货。截至2021年末，公司预付上游供应商重

庆璞珞实业有限公司的贸易款项为1,142.25万元。公司与下游重庆千信集团有限公司一般为现货现结，不产生应收账款，与重庆九橡化大橡胶科技有限公司等一般有45天账期。

（4）安保业务

安保业务主要由长寿经开投下属子公司重庆市长寿区保安服务有限责任公司负责经营。长寿经开投现持有该公司40%的股权，长寿开投及长寿国资委各自持股30%。由于该公司全部3名非职工董事均由其长寿经开投任命，在生产经营上具备对该公司的控制权，故纳入合并范围。保安公司主要从事开展长寿区区内国有企事业单位、国有企业的安保工作，是长寿区区域内安保工作唯一的服务提供单位。

2、标的公司之二：长寿旅发的业务经营情况介绍

近一年来，长寿旅发主要经营代建、景区开发建设等业务，详细分析见融资人部分。

3、标的公司之三：重庆飞华环保的业务经营情况介绍

近一年来，飞华环保主要经营化工材料的销售业务等，具体收入情况如下表所示：

业务种类	2021年度收入情况（单位：万元）
化工材料销售业务	103,888.42
其他业务收入	57,679.44
合计	161,567.86

重庆飞华环保科技有限公司负责运营，飞华环保成立于2014年9月，公司注册地（经营场所地址）为重庆市长寿区化北二路5号，公司股东为重庆长寿投资发展集团有限公司、中国农发重点建设基金有限公司，重庆长寿经开区实业发展有限公司。公司占地面积1500余亩，主营产品包括不限于氯化氢制品、甲醛类制品、硝酸类制品等等。

（1）生产能力

飞华环保公司主要产品是氯化氢、甲醛、硝酸、一氧化碳和氢气。

2021年度，氯化氢实现产能18.00万吨/年，实现产量11.88万吨，实现产能利用率66.00%；甲醛实现产能8.80万吨/年，实现产量6.08万吨，实现产能利用率69.00%；硝酸实现产能27.00万吨/年，实现产量23.48万吨，实现产能利用率87.00%。

综合而言，公司本部业务收入较少，主营业务收入主要来自于长寿经开区管委会划入的长寿经开投，长寿区国资委划入的长寿旅发，以及股权收购而来的飞华环保公司。新划入标的公司整体盈利能力较强，经营情况较好，公司合并范围内业务板块增加，2021年度整体营业收入增加446,692.11万元。由此可见，此次重大资产重组将更有利于公司日后的发展经营。

（五）发展战略

为推进长寿区融入重庆“一区两群”发展格局，公司结合国家战略部署、重庆战略发展布局和长寿战略发展定位，将承担起新材料和现金制造业、特色商贸物流、康养休闲旅游以及城乡融合发展领域项目开发的重要建设任务，力争用3-5年的时间将集团打造为服务长寿融合发展的重要投资主体，聚焦主业、多远发展的新型市场主体，长寿区资本运作大平台、绿色发展助推器，重庆市同城化发展

先行区建设主力军、开发建设领域综合实力领先的龙头企业。

1、总体要求

（1）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记对重庆重要指示要求，准确把握新发展阶段、深入贯彻新发展理念、加快构建新发展格局，围绕加快建成“主城都市区同城化发展先行区”和“两地两区”的战略目标，以做强做优做大国有企业为指引，进一步聚焦主业、完善治理、推进转型、提高效益，推进长寿发展集团高质量发展，引导国有资本向重要优势行业、公共服务行业、前瞻性战略产业等领域集中，不断增强企业的经济竞争力、创新力、控制力、影响力和抗风险能力，推动国有经济再上新台阶，为长寿经济社会发展提供重要支撑，为推进长寿区融入重庆“一区两群”发展格局提供重要力量。

（2）发展目标。结合国家战略部署、重庆战略发展布局和长寿战略发展定位，推动长寿发展集团立足长寿区主业，担当起服务长寿区“两地两区”开发建设和综合运营服务的职责使命，承担起新材料和先进制造业、特色商贸物流、康养休闲旅游及城乡融合发展领域项目开发建设的重要任务。支持长寿发展集团组建科技创新投资平台，立足定位定向，聚焦主业主责，坚持市场化发展方向，对标同行业先进标准，全面加强开发建设及综合运营服务能力建设。力争用3-5年时间，将长寿发展集团打造成为服务长寿区融合发展的重要投资主体，聚焦主业、多元发展的新型市场主体，长寿区资本运作大平台、绿色发展助推器，重庆市同城化发展先行区建设主力军、开发建设领域综合实力领先的龙头企业，提升推动长寿经济运行“双循环”能力和水平。

2、加强资源要素保障，增强改革发展动力

（1）拓宽产业领域。在确保现有业务有效接续的基础上，支持长寿发展集团抢抓融合发展机遇，在具备优势的领域向全区拓展业务，进一步做强做优做大开发片区范围内的城市运营板块。支持长寿发展集团参与长寿区“两地两区”经济体量大能级城乡建设及同城化发展先行区互联互通、重要功能性基础设施等项目建设。在依法依规的前提下，按照“效益优先、有序推进、逐步释放”原则，

通过“一事一策”方式，支持长寿发展集团对长寿经济技术开发区、菩提慧谷产城融合示范区、长寿湖旅游度假区、长寿菩提山文化旅游景区、滨江长寿谷旅游景区和大洪湖旅游景区等重要功能区域进行连片或整体开发。鼓励和支持长寿发展集团承接城市更新、棚户区改造、老旧集镇改造、租赁住房、土地一二级联动开发、政府投资项目代建等项目实施。支持长寿发展集团打造全区高品质渔业全产业链，鼓励在长寿湖旅游度假区引进高校、医院、康养机构及其他高品质第三产业项目。

（2）深化内外合作。支持和鼓励长寿发展集团与市级国有企业、大型龙头企业以及区属重点国有企业等开展全方位合作，通过股权投资、资产重组、股权嫁接、打包收购等方式，进一步推动长寿发展集团变革管理理念、创新发展模式、拓展业务渠道，打造多元发展新格局。

3、加大财税金融支持，增强风险防控能力

（1）加大财税支持。从2021年起，以长寿发展集团本部每年对本级财政贡献为限，全额安排给长寿发展集团。上述资金主要用于提升长寿发展集团市场化经营水平，增强企业风险防控能力。

（2）持续资本注入。全面落实长寿区政府与长寿经开区管委会对长寿发展集团共同补充出资机制，分期分批按持股比例向长寿发展集团补充注入资本金至50亿元，着力夯实长寿发展集团可持续发展的基础。

4、厚植双创优势，增强创新发展活力

（1）促进瘦身减负。支持长寿发展集团逐步剥离与主业关联度不高的有关投资板块业务。加快推进僵尸企业、严重亏损和低效投资项目清理和处置，逐步推进相关历史遗留问题解决，推进资本、资源向公司主业和效益良好的行业领域配置和集中。

（2）创新管理机制。不断理顺企业管理制度，发挥股东、党组织、董事会、监事会、经理层各自的作用，创新国资监管方式，积极推进混合所有制改革，引进社会资本及优化股权结构；深化用人机制改革，针对市场化程度高、专业性较强的业务领域，探索建立职业经理人试点，并实行协议薪酬制度。

（3）激活人才引擎。鼓励长寿发展集团建立重大贡献奖励和人才激励政策，

对在推进公司开发建设、转型发展、防范重大风险方面做出重大贡献者，给予专门奖励；对招录引进的高端人才或专门特殊人才，按长寿区有关程序认定后，纳入长寿区人才库进行考核和管理，并按长寿区人才激励政策给予奖励和扶持兑现。

公司未来将认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，按照区委、区政府的总体决策部署，把握新时代新集团新要求，践行以人民为中心的发展思想，坚持“社会效益第一位”，兼顾经济效益和生态效益，做精主业、做强副业、做优服务，全力推进“两地两区”建设，全面提升基本公共服务能力，为长寿区经济社会持续健康发展和“两个高水平”建设提供坚强保障，打造长寿区经济社会高质量发展的助推器，全省市属国有企业深化改革的排头兵。

四、负债及或有负债情况

（一）融资台账（数据截止至 2022 年 7 月 31 日，下同）

有息债务简要分析：

截至 2022 年 7 月 31 日，长寿发展共有银行类金融机构借款 144.04 亿元，非银行类金融机构借款 113.45 亿元（其中信托融资 34.61 亿元，融资租赁融资 36.64 亿元，债权融资计划 22.05 亿元，定融 4.48 亿元，其他类 15.67 亿元），债券融资余额 119.69 亿元，合计 377.18 亿元。

其中，其他类 15.67 亿元，主要为双创基金以明股实债方式投入的 7.99 亿元（详情见融资人的融资台账部分的分析），渝康资产提供的并购贷款 4 亿元，益航资产提供的并购贷款 2 亿元西政创投提供的并购贷款 1.2 亿元。

各类融资占比、平均余额、当地金融机构融资占比情况见下表：

有息负债构成情况表（单位：万元、%）

类别	机构数	融资余额	融资余额占比	平均融资余额	当地融资余额	当地融资占比
银行	24.00	1,440,351.60	38.19%	60,014.65	1,329,351.60	92.29%
信托	11.00	346,065.00	9.18%	31,460.45	-	0.00%
租赁	30.00	366,448.78	9.72%	12,214.96	61,827.11	16.87%
债融	8.00	220,506.50	5.85%	27,563.31	43,000.00	19.50%
定融	1.00	44,845.00	1.19%	44,845.00	44,845.00	100.00%
债券	24.00	1,196,900.00	31.73%	49,870.83	-	0.00%
其他	7.00	156,654.68	4.15%	22,379.24	120,900.00	77.18%
合计	105.00	3,771,771.56	100.00%	35,921.63	1,599,923.71	42.42%

存续有息负债中，占比最大的是银行融资和债券融资，占比分别为 38.19% 和 31.73%。其中银行融资中 92.29% 为当地银行或全国性银行的当地分支行。

根据 2021 年审计报告，截至 2021 年底，一年内到期的有息负债 107.76 亿元，占比 32.84%，长期负债 220.42 亿元，占比 67.16%，详见下表：

项目	金额（万元）	占比
短期借款	137,159.00	4.18%
一年内到期的非流动负债	940,462.96	28.66%
短期负债合计	1,077,621.96	32.84%
长期借款	1,316,517.08	40.12%
应付债券	650,127.98	19.81%
长期应付款	237,538.80	7.24%
长期负债合计	2,204,183.86	67.16%
有息负债合计	3,281,805.82	100.00%

截至 2022 年 7 月末，2023 年年末以前到期的短期借款余额 131.33 亿元，中长期借款余额 245.85 亿元（其中债券余额为截至 9 月末的金额，包含了长寿发展 8-9 月发行的债券 6 亿元，不包含长寿旅发 9 月已到期兑付的债券 6 亿元）。公司有息债务到期情况如下表（单位：亿元）：

类别	融资余额	到期年份					
		2023 年末以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
银行	144.04	46.65	24.65	5.19	15.80	10.82	40.94
信托	34.61	20.81	13.80	-	-	-	-
租赁	36.64	5.54	15.37	8.23	5.50	2.00	-
债融	22.05	15.99	6.06	-	-	-	-
定融	4.48	-	4.48	-	-	-	-
债券	119.69	36.66	28.60	18.43	8.10	27.90	-
其他	15.67	5.68	2.00	7.99	-	-	-
合计	377.18	131.33	94.96	39.84	29.39	40.72	40.94
占比	100.00%	34.82%	25.18%	10.56%	7.79%	10.80%	10.85%

整体看，担保人融资集中未来三年到期，合计 226.29 亿元，占总融资额的 60%，有一定偿债压力，债务负担较重。但担保人合作金融机构较多，融资渠道丰富。有息负债中，以银行借款和债券融资为主，银行金融机构主要为当地分支行，当地金融机构对其认可度较高，具有较强的融资能力。重整完成后，长寿发展成为当地第一大融资主体和建设主体。当地政府支持力度大，债券发行能力提升，融资能力、债务置换能力较强。

（二）评级及债券发行情况

1、发债情况

长寿发展集团一共有三个发债主体：长寿发展、经开投和长寿旅发。原三个主体各自经营，各自发债。为整合区内发债主体，提高发债融资效率，三个发展主体合并为长寿发展集团。截至2022年9月末，长寿发展集团债券余额119.69亿元，其中长寿发展债券余额21.14亿元，经开投债券余额67.55亿元，长寿旅发债券余额31亿元。

长寿发展集团及旗下经开投集团、长寿旅发集团，历年发债无延期支付记录，无违约记录。

长寿发展及经开投发债情况见下表，长寿旅发的发债情况，见融资人部分的分析。

长寿发展债券明细表

序号	债券简称	债券二级类型	发行规模(亿)	债券余额(亿)	票面利率(%)	债项评级	债券期限	发行日期	到期日期
1	22长资02	私募债	5.00	5.00	6.20		2+2+1	2022-09-20	2027-09-21
2	22长寿投资MTN002(绿色)	中期票据	1.00	1.00	5.79	AA+	3+2	2022-08-24	2027-08-25
3	22长寿投资MTN001	中期票据	5.00	5.00	6.00	AA+	3+2	2022-07-06	2027-07-07
4	22长资01	私募债	10.14	10.14	6.50		3+2	2022-04-26	2027-04-26
	合计		21.14	21.14					

经开投债券明细表

序号	债券简称	债券二级类型	发行规模(亿)	债券余额(亿)	票面利率(%)	债项评级	债券期限	发行日期	到期日期
1	22长寿01	私募债	1.76	1.76	7.30		2+2+1	2022-01-14	2027-01-14
2	21长寿03	私募债	2.60	2.60	7.30		2+2+1	2021-10-22	2026-10-22
3	21长寿02	私募债	4.00	4.00	7.30		2+2+1	2021-10-13	2026-10-14
4	21长寿01	私募债	1.50	1.50	7.20		3+2	2021-07-01	2026-07-01
5	20长寿01	私募债	7.00	7.00	7.00		3+2	2020-09-18	2025-09-18
6	22长寿经开PPN001	定向工具PPN	4.70	4.70	5.50	AAA	1+1+1	2022-02-17	2025-02-18
7	21长寿经开MTN002	中期票据	2.00	2.00	7.00	AA	2+1	2021-11-02	2024-11-04
8	21长寿经开MTN001	中期票据	7.00	7.00	7.30	AA	3.00	2021-03-29	2024-03-30
9	17长寿02	私募债	6.00	6.00	6.50		5+2	2017-03-13	2024-03-13

10	20 长寿经 开 MTN001	中期票 据	1.00	1.00	6.90	AA	3.00	2020- 12-28	2023- 12-29
11	16 长寿 02	私募债	10.00	9.99	7.50		5+1+ 1	2016- 10-27	2023- 10-27
12	20 长寿经 开 PPN002	定向工 具 PPN	5.00	5.00	6.50		3.00	2020- 04-27	2023- 04-29
13	22 长寿经 开 SCP001	超短期 融资券	8.00	8.00	5.50		0.74	2022- 06-08	2023- 03-06
14	20 长寿经 开 PPN001	定向工 具 PPN	7.00	7.00	6.00		3.00	2020- 02-28	2023- 03-03
	合计		67.56	67.55					

2、主体评级情况

序号	评级日期	主体评级	评级公司	评级展望
1	2022-6-17	AA+	东方金诚	稳定
2	2022-6-16	AA+	中证鹏元	稳定

（三）对外担保情况

截至 2022 年 7 月 31 日，担保人对外担保金额总计 99,645.50 万元，均为正常状态，被担保企业均为长寿发展范围内子公司及长寿当地政府平台，无其他企业担保。担保人对外担保明细如下表（表中为长寿发展作为担保人提供的担保，不含长寿旅发提供的担保。长寿旅发的担保明细见长寿旅发部分的分析）：

编号	被担保人	金融机构	担保金额	放款日期	到期日期	担保余额
1	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	渝康资产	20000	2022/3/28	2025/3/28	20,000.00
2	重庆盈地实业（集团）有限公司	浙商银行重庆分行	10000	2022/1/20	2023/1/20	10,000.00
3	重庆盈地实业（集团）有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	23000	2022/6/29	2024/6/28	23,000.00
4	浩湖渔业公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	7,200.00	2022/3/31	2025/3/31	6,645.50
5	浩湖渔业公司	重庆银行长寿支行	6,000.00	2022/5/12	2025/5/12	6,000.00
6	重庆市长寿生态旅游开发集团有限公司	厦门银行重庆分行	14,000.00	2022/6/28	2023/6/28	14,000.00
7	重庆飞华环保科技有限公司	成都工投融资租赁有限公司	20,000.00	2022/4/24	2024/4/24	20,000.00
	合计		100,200.00			99,645.50

五、担保方综合实力评价

重庆市长寿区共6个政府投资平台，重整后，相互之间有一定股权关系。担保人为长寿区域内排名第一的企业，实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，在注册资本、总资产、营业收入等方面均排名第一。今后，也是长寿区域内最主要的发债主体，综合实力排名第一。

序号	名称	控股股东	实际控制人	持股比例	注册资本	总资产	营业收入	省内排名	评级
1	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	55%	50.00	707.86	36.05	22	AA+
2	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	55%	35.50	497.87	20.4	37	AA
3	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	重庆长寿投资发展集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	61.16%	12.00	136.92	7.97	113	AA
4	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	10.00	606.36	22.99	48	AA+
5	重庆长寿乡村建设集团有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	6.13	17.25	1.97		
6	重庆盈地实业（集团）有限公司	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100%	1.10	172.83	12.79	86	AA

注：省内排名，为“企业预警通”提供的排名，仅供参考。

六、诚信信息排查情况

1、征信情况查询

根据2022年9月29日征信报告显示，担保人无不良和关注类借款。

2、全国法院被执行情况查询

经查全国法院被执行网，担保人没有涉诉执行案件。

3、中国裁判文书网情况查询

经查中国裁判文书网，长寿发展无涉诉文书。

七、总体评价

综合来看，担保人的规模和实力都很强，具有较强的担保能力。重整完成后，长寿发展合并长寿旅发和长寿经开两个子公司，两个子公司分别是长寿湖景区和长寿经开区核心的基础设施投融资建设主体，区域专营性强。划转后，担保人成为长寿区核心的基础设施建设和国有资产经营主体之一，业务地位重要性突出。未来公司业务可持续性较好，并将持续获得当地政府较大力度外部支持。

但同时，公司项目建设任务较重，未来资本支出压力较大，公司资产负债率处于较高水平，有息债务规模增长较快，存在一定的偿债压力。

第四部分政府层面—显性债务

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（）
- 2、地市级及以上（）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（√）
- 4、全国 50-100 强县（）
- 5、一般县区级（）

二、地区排名

交易对手所处区域为重庆市长寿区。

其中：

- 1、2021年重庆市在省级区域的GDP总量排名为第16名；
- 2、长寿区在重庆市的GDP的排名为第14名；

三、财政实力介绍

（一）重庆市发展状况

重庆，简称“渝”，别称山城，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的国家重要的中心城市之一、长江上游地区经济中心、成渝地区双城经济圈核心城市、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。地处中国内陆西南部，介于东经105°11'—110°11'、北纬28°10'—32°13'，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点及内陆开放高地、山清水秀美丽之地；既以江城、雾都、桥都著称，又以山城扬名。截至2021年底，下辖26个区、8个县、4个自治县，总面积8.24万平方千米，常住人口3212.43万人。

重庆是国家历史文化名城。1189年，宋光宗赵惇先封恭王再即帝位，升恭州为重庆府，重庆由此得名。重庆是“红岩精神”起源地，巴渝文化发祥地，“火锅”、“吊脚楼”等影响深远。重庆有洪崖洞、长江三峡、世界遗产大足石刻、武隆喀斯特等景观。重庆作为西南地区最大的工商业城市，工业互联网标识解析国家顶级节点，截至2021年底，建有中科院重庆科学中心、北京大学重庆大数据研究院等科研平台104所，在渝高校69所，中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、两江新区、西部陆海新通道等战略项目。

2021年，重庆实现地区生产总值27894.02亿元，比上年增长8.3%。三次产业结构比为6.9:40.1:53.0。

一、地方经济状况						
2019—2021年经济基本状况						
项目	年份		2019年	2020年	2021年	
	地区生产总值（亿元）			23605.8	25041.43	27894.0
地区生产总值增速（%）			6.3	3.9	8.3	
第一产业增加值（亿元）			1551.6	1803.5	1922.0	
第二产业增加值（亿元）			9392.0	9969.6	11184.9	
第三产业增加值（亿元）			12662.2	13268.3	14787.1	
产业结构						
第一产业（%）			6.6	7.2	6.9	
第二产业（%）			39.8	40.0	40.1	
第三产业（%）			53.6	52.8	53.0	
固定资产投资总额增速（%）			5.7	3.9	6.1	
进出口总额（□亿元 □亿美元）			839.6	941.8	1238.3	
出口额（□亿元 □亿美元）			538.0	605.3	800	
进口额（□亿元 □亿美元）			301.6	336.5	438.3	
社会消费品零售总额（亿元）			11631.7	11787.2	13967.7	
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）			37939	40006	43502	
农村（常住）居民人均可支配收入（元）			15133	16361	18100	
居民消费价格指数（上年=100）			102.7	102.3	100.3	
工业生产者出厂价格指数（上年=100）			99.8	99.1	103.2	
工业生产者购进价格指数（上年=100）			100.1	99.9	107.2	
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）			39483.2	42854.3	45908	
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）			37105.0	41908.9	46927.6	
二、财政收支状况（亿元）						
（一）近三年一般公共预算收支						
项目	年份		2020年		2021年（执行数）	
	市本	全市	市本级	全市	市本级	全市
一般公共预算收入	772	2135	723	2095	798	2285
一般公共预算支出	1360	4848	1440	4894	1625	4835
地方政府一般债务收入	331	331	450	450	777	777
地方政府一般债务还本支出	80	165	90	293	96	666
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	1122	2248	1153	2458	1419	2358
政府性基金支出	740	2419	689	3133	942	2953
地方政府专项债务收入	922	922	1262	1262	1743	1743
地方政府专项债务还本支出	37	177	53	221	100	543
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	63	132	40	99	29	104
国有资本经营支出	20	46	29	52	23	40
（四）近三年国有土地使用权出让收支						
国有土地使用权出让收入	895	1880	1022	2202	1263	2044
国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出和土地储备专项债券收入安排的支出	633	1921	273	1638	344	1403
三、地方政府债务状况（亿元）						
项目	年份		2019年	2020年	2021年	
政府债务限额			6049.4	7542.4	8903.4	
政府债务余额			5603.7	6799.2	8609.5	
政府债务率			77%	87%	109%	

数据来源：《2022年重庆市政府专项债券（二十七期至三十二期）信息披露文件》

2019年，财政部核定重庆市2019年政府债务限额为6049.4亿元，2020年，财政部核定重庆市2020年政府债务限额为7542.4亿元，2021年，财政部核定重庆市2021年政府债务限额为8903.4亿元。

2019年末，全市政府债务余额为5603.7亿元（其中：市本级政府债务余额1767.6亿元），政府债务率77%。2020年末，全市政府债务余额为6799.2亿元（其中：市本级政府债务余额2085.7亿元），政府债务率87%。2021年末，全市政府债务余额为8609.5亿元（其中：市本级政府债务余额2570.5亿元），政府债务率109%。

从债券资金投向来看，政府债务主要用于农林水利、市政建设、教科文卫、生态环保、市政和产业园区基础设施、社会事业等基础性、公益性项目，不仅较好地保障了地方经济发展的需要，推动了民生改善和社会事业的发展，而且形成大量的优质资产。

从未来偿还情况看，政府债务2023年、2024年和2025年到期需偿还的金额分别占9.4%、13.3%、8.5%，2026年及以后到期需偿还的金额占68.8%，政府债务风险可控。

（二）长寿区发展状况

长寿区隶属重庆市，地处重庆腹心，介于东经106°49'~107°27'，北纬29°43'~30°12'之间。位于重庆市主城区东北隅，属于三峡库区生态经济区，地跨长江南北，东南接壤涪陵区，西南与渝北区、巴南区为邻，东北接垫江县，西北与四川省邻水县相接。距重庆中心城区50余千米。

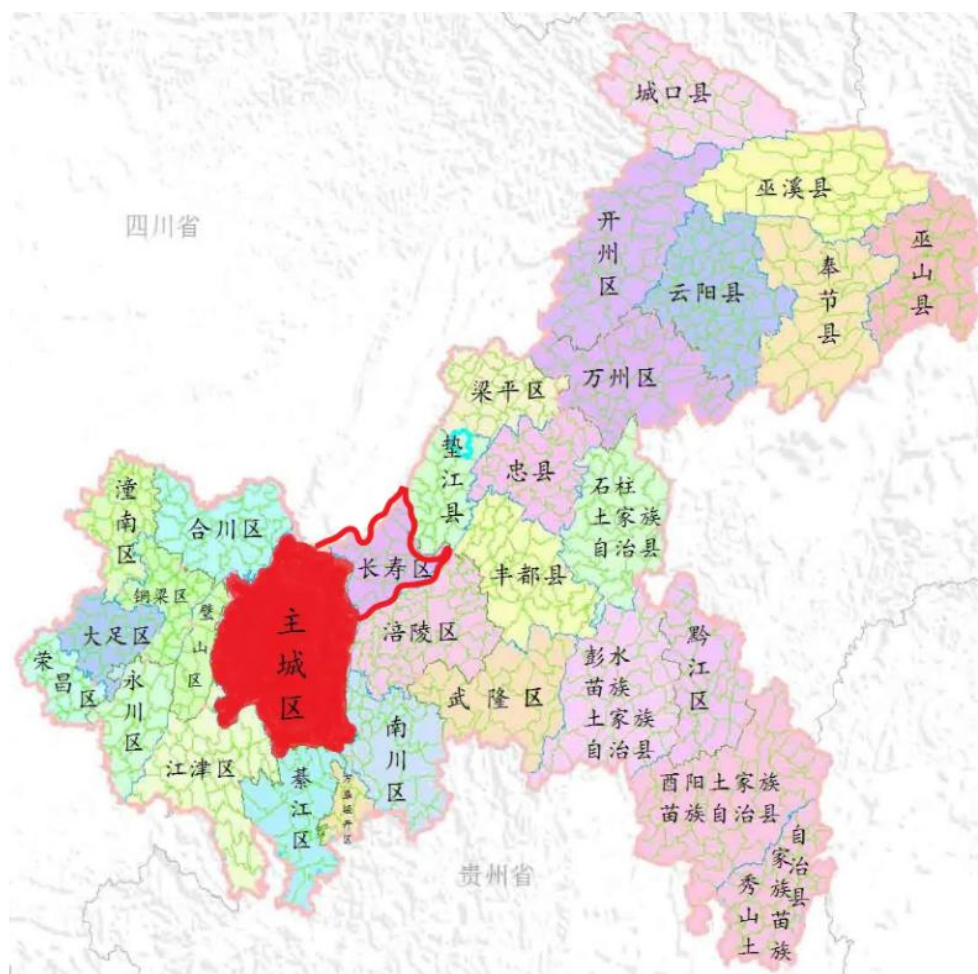
长寿区幅员面积1424平方千米，辖7个街道、12个镇，根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，长寿区常住人口692960人。2021年，长寿区实现地区生产总值866.3亿元。以国家级长寿经济技术开发区为统领，形成钢铁冶金、装备制造、新材料新能源、生物医药、电子信息五大主导产业集群，落户重钢、川维等重庆龙头企业和巴斯夫、BP、威立雅等18家世界500强。

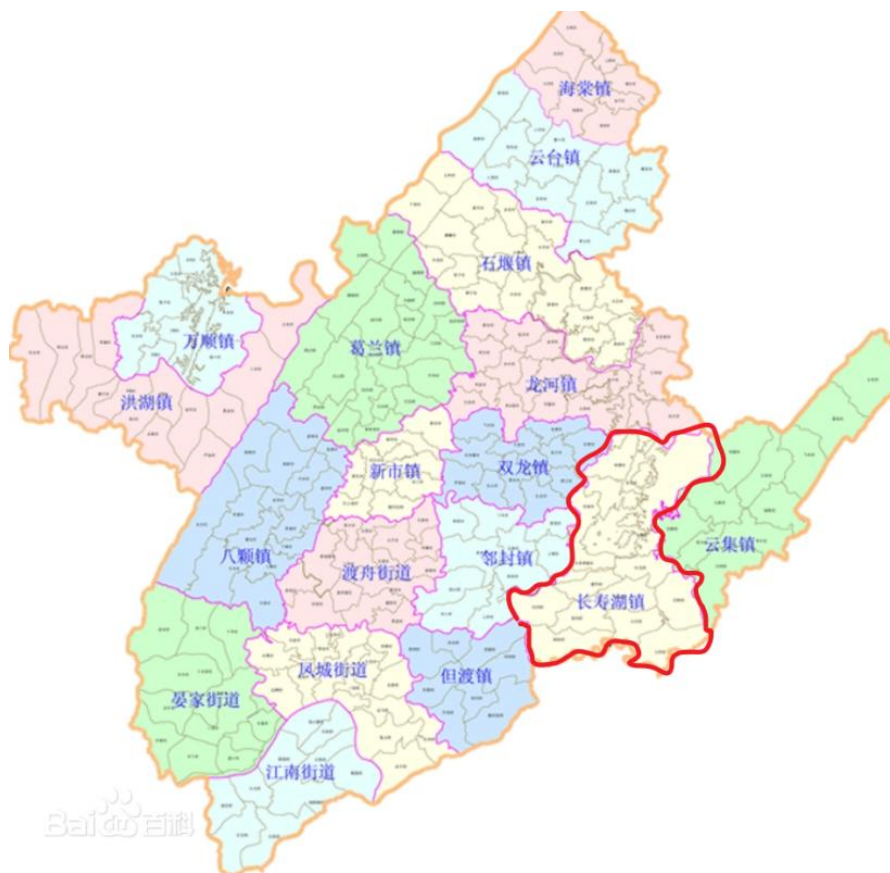
长寿区古属巴国枳邑，是全国唯一以“长寿”命名的区（市、县），蜀汉首置常安县，唐代设乐温县，因其“东北有长寿山，居其下者，人多寿考”而得名，于公元1363年改置长寿县，2001年撤县设区。有秦代女实业家巴寡妇清、宋代

理学大家谯定、现代武侠小说开山鼻祖还珠楼主李寿民等历史名人。境内长寿湖、长寿菩提古镇、长寿菩提山均获评国家4A级景区，同时入选重庆十大旅游度假区。

长寿区处重庆主城都市圈，长寿城区位于重庆主城以东沿江下游，紧依两江新区，距重庆江北国际机场和重庆北站60公里，万吨级船队常年可通江达海，渝怀、渝利、渝万铁路和渝宜、长涪、三环高速交织交汇，是重庆水陆交通的重要枢纽。

重庆市行政区划图和长寿区行政区划图





1. 区域经济状况

长寿区地处重庆腹心，幅员面积 1424 平方公里，下辖 7 个街道、12 个镇，常住人口 69 万人，城镇化率 68%，是首批国家级环都市区产业转型升级示范区之一、西部地区重要的综合性化工基地、重庆主城都市区同城化发展先行区。长寿区并辖国家级长寿经济技术开发区（以下简称“长寿经开区”）。长寿经开区开发面积居全市开发区之首，落户重钢、川维等重庆龙头企业和巴斯夫、BP、达尔凯等 22 家世界 500 强，集聚 MDI 一体化、亚太纸业等一批百亿级项目，初步形成了化工、钢铁、新材料、装备制造等主导产业集群，是西部地区重要的综合性重化工基地。长寿区旅游资源禀赋得天独厚，近年来，重点打造的“天赐长寿湖”、“菩提长寿山”、“滨江长寿谷”三大百亿级景区独具魅力，长寿湖、长寿菩提古镇均获评国家 4A 级景区，共同入选全市十大旅游度假区。

长寿为重庆同城化发展先行区。长寿城区位于重庆主城以东沿江下游，紧依两江新区，距江北国际机场和重庆火车北站 60 公里，万吨级船队常年可通江达

海，渝怀、渝利、渝万铁路和渝宜、长涪、三环高速交织交汇，是全市水陆交通的重要枢纽。作为全市重点打造的卫星城之一，桃花新城繁华与山水相融，“一心两轴三区十组团”重点片区开发基本成型，建成区面积超过69.9平方公里，城镇化率达69.9%，形成“三高”“三铁”对外综合交通体系。

其现状交通：

铁路——郑渝高铁渝万段长寿湖站。

公路——多条高速可从重庆抵达。

距离重庆北站高铁站93公里，全程高速驾车1个小时；

距离重庆江北国际机场93公里，全程高速驾车1个小时；

2021年，长寿区实现地区生产总值866.3亿元，同比增长9.7%。分产业看，第一产业增加值为63.9亿元，同比增长7.4%；第二产业增加值为527.9亿元，同比增长10.1%；第三产业增加值为274.5亿元，同比增长9.6%。三次产业结构比由2020年的8.3:56.5:35.2调整为2021年的7.4:60.9:31.7，产业结构以第二产业为主，工业基础较好。2021年长寿区全社会固定资产投资同比增长11.1%。旅游业方面，长寿区撤县设区以来加快推进休闲旅游胜地建设，旅游行业主要依托长寿湖风景名胜区、菩提山和长寿谷。长寿湖是重庆市最大的湖泊旅游风景区，1992年1月被重庆市人民政府批准为省级风景名胜区，2012年12月被国家旅游局批准为国家4A。

全年地区生产总值866.3亿元，按可比价计算，比上年增长9.7%。其中，第一产业增加值63.9亿元，增长7.4%；第二产业增加值527.9亿元，增长10.1%；第三产业增加值274.5亿元，增长9.6%。三次产业结构比为7.4:60.9:31.7。按所有制类型分，国有经济增加值293亿元，增长10.1%，占GDP比重33.9%；民营经济增加值470.8亿元，增长8.8%，占GDP比重54.3%，外商港澳台经济增加值102.5亿元，增长12.8%，占GDP比重11.8%。

长寿区2019年-2021年区域经济状况表

重庆市长寿区	2021年	2020年	2019年
GDP及产业结构			
GDP（亿元）	866.26	732.56	701.24
GDP增速（%）	9.70	4.20	8.80
人均GDP（元）	125,145.91	105,057.00	81,681.00
第一产业（亿元）	63.87	61.11	51.85
第二产业（亿元）	527.85	414.23	402.82

第三产业（亿元）	274.54	257.22	246.56
工业、投资与进出口			
工业总产值（亿元）	1,414.20	1,117.40	1,084.20
工业总产值增速			
固定资产投资（亿元）			244.30
固定资产投资增速			
进出口总额（亿美元）	14.36	14.14	
出口额			
进口额			
房地产			
二手房平均价格（元/平方米）	5,938.00	5,335.00	5,564.00
住宅土地楼面价（元/平方米）	1,708.00	1,309.00	
消费、收入与人口			
社会消费品零售总额（亿元）	308.34	250.33	244.09
社会消费品零售增速			
城镇居民人均可支配收入（元）	43,317.00	39,997.00	38,055.99
人口（万人）	69.22	69.21	70.25

数据来源：《重庆市长寿区 2019-2021 年国民经济与社会发展统计公报》

2. 区域财政状况

2019 年至 2021 年长寿区财政收支情况分析（单位：万元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
收入	913,298	912,553	1,167,897
一、一般公共预算收入	351,770	419,077	540,230
（一）税收收入	263,710	237,563	268,168
（二）非税收入	88,060	181,514	272,062
二、政府性基金预算收入	482,522	465,342	498,000
三、国有资本经营预算收入	79,006	28,134	129,667
支出	1,428,843	1,458,921	1,494,484
一、一般公共预算支出	740,601	719,101	879,435
二、政府性基金预算支出	679,972	717,807	585,065
三、国有资本经营预算支出	8,270	22,013	29,984

数据来源：《重庆市长寿区 2019-2020 年决算报告》、《重庆市长寿区财政局关于重庆市长寿区 2021 年预算执行情况和 2022 年预算草案的报告》

2021 年长寿区完成财政总收入 116.79 亿元，较上年增长 27.98%。地方一般公共预算收入 54.02 亿元，较上年增长 28.91%。其中：税收收入 26.82 亿元，增长 12.88%，占一般公共预算收入的 49.64%。非税收入 27.21 亿元，增长 49.88%，占一般公共预算收入的 50.36%。完成地方一般公共预算支出 87.94 亿元，增长 22.3%。一般公共预算支持增长率低于一般公共预算收入的增长率。

政府性基金收入完成 49.8 亿元，增长 7.02%。其中：国有土地使用权出让收入 47.31 亿元。政府性基金支出完成 58.51 亿元，下降 18.49%。

国有资本经营预算收入完成 12.97 亿元，增长 360.89%。国有资本经营预算支出完成 3 亿元，增长 36.21%。

3. 区域政府债务情况

2019 年至 2021 年长寿区政府债务情况分析（单位：万元）

重庆市长寿区	2021 年	2020 年	2019 年
地方债务			
地方政府债务余额（亿元）	141.00	129.05	113.44
一般债务余额（亿元）	53.00	48.90	45.99
专项债务余额（亿元）	88.00	80.15	67.45
地方政府债务限额（亿元）	141.00	129.50	113.90
一般债务限额（亿元）	53.00	49.30	46.40
专项债务限额（亿元）	88.00	80.20	67.50
财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出，%）	61.43	58.28	47.50
负债率（（债务余额/GDP，%）	16.28	17.62	16.18
负债率（（政府债务余额+平台有息债务余额）/GDP，%）	83.76	56.50	51.53

截止 2021 年底，长寿区地方政府债务余额 141 亿元，其中：一般债务 53 亿元，专项债务 88 亿元，符合地方政府债务限额管理的规定。

财政自给率 61.43%，较上年提升 3.15%。负债率较上年下降 1.34%，负债率较低。宽口径负债率较上年 27.26%，有明显上升，主要因为政府平台加大了发展和投资步伐，负债率有所上升。

总体而言，长寿区政府债务负担较重，但发展速度较为迅猛，有良好的发展前景。

3. 重点项目建设情况——长寿湖文化产业园

长寿湖地处长寿区东北角，位于龙溪河流域中下游，距长寿城区 18 千米。镇政府驻地在狮子滩，辖区内现有人口 51824 人，幅员面积 104.53 平方公里，其中耕地面积 10831 亩。

长寿湖区区位优势明显，处于渝万、渝涪高速公路之间，长寿—狮子滩公路与长寿—双龙—罗山公路和国道 319 线的交汇处，长（寿）狮路、狮云（集）路、双（龙）狮路、云（集）（致）韩路、云（集）丛（从）路等穿境而过，长寿湖旅游高速公路于 2010 年建成通车，构成立体交通网络。

境内水源、电力、旅游资源丰富，长寿湖以其独特的自然风光和丰富的人文景观，形成具有浓厚地域特色的旅游景区，被长寿区确定“三地一中心”发展战略中的“旅游休闲胜地”，“长湖浪屿”列为重庆市新巴渝十二景之一，被誉为

重庆市的后花园。

长寿湖是我国西南地区最大的人工湖，水域面积 65.5 平方公里，流域面积 3500 平方千米，辖区长寿湖水面面积 3 万余亩，占长寿湖水面面积的三分之一。203 个大小岛屿星罗棋布，湖湾岛汊交织，浅滩成片，建有野生动物自然保护区，栖息着 42 种鸟类、28 种水禽，是重庆地区观鸟的好去处。重庆市委市政府主要领导要求，要将长寿湖风景区建设成为蜚声中外的旅游名片，并将长寿湖风景区列入重庆市十佳风景区。

长寿湖镇同时也是重庆市最大的水产养殖基地，沙田柚和夏橙基地。其中，夏橙和沙田柚都是闻名全国的绿色食品。当地著名的特产还有血豆腐、鱼制品（鱼面、鱼饺、凉拌鱼、回锅鱼）等。

长寿湖是重庆市最大的湖泊旅游风景区，2012 年被评为国家 AAAA 级风景名胜区，是国家级生态旅游休闲度假区、重庆市十佳旅游风景区。水域面积 65.5 平方公里（约 10 万亩），库容 10 亿立方米，是我国西南地区最大的人工湖。2021 年，长寿区旅游接待游客 923 万人次，同比增长 34.13%；旅游接待收入 81.2 亿元，同比增长 41.52%；旅游产业增加值 18 亿元，增速 13.1%。

长寿湖文化产业园项目属于国家鼓励的文化旅游项目，基于长寿湖 4A 风景区的升级和大量拓展，该项目已纳入 2022 年重庆市级重大建设项目，2022-2024 年重庆市级重点文旅产业项目、长寿区特别重大建设项目。

项目总投资约 90-100 亿元，项目期限 10-12 年，资金投向长寿湖文化产业园及三个组团的建设。

（1）国际亲子自然度假品牌法国 PVCP 太阳季旗舰乐园。

占地面积约 3532 亩，总投约 30 亿元。核心功能设施有：绿野仙踪大型室内雨林水世界、阳光穹顶市集、雨林温泉中心、宴会中心、合家欢娱乐中心，森林魔幻乐园、中世纪法式天鹅城堡、星空书屋组团等等。该项目引入国际亲子自然度假品牌法国 PVCP，以其生态度假、绿色低碳可持续发展理念产品体系，结合长寿湖生态文化特色，因地制宜打造全年、全季、全城一站式 PVCP 全球旗舰热带雨林乐园。（法国 PVCP 品牌有 50 多年历史，是国际亲子旅游领军者，在 21 个国家有 300 余个项目，目前中国有 6 个。）

（2）世界级户外探索品牌美国 Discovery 长寿湖探索主题乐园。

项目位于罗山半岛，乐园及配套道路占地面积约 2858 亩，总建筑面积 61938

平方米，其中建设用地 220 亩，总投资约 10 亿元。项目引入国际著名世界级户外探索品牌美国 Discovery，实现线上定制、线下转化，主要建设内容包括极限体验基地、自然类生态穿越、探索类极限探索、教育类自然营地、冒险类水上运动等。

(3) 世界知名医疗度假标杆本慧玛雅康养示范区。

项目规划范围包含重庆长寿湖安顺岛、编号湖 15-2/01 地块、地块编号湖 23-2/01 地块。规划为“长寿湖玛雅国际康养示范区”。以特色长寿湖自然资源为本底、以医养、旅游观光、节庆活动、休闲配套为依托，地域文化为特色、产业发展为基础，将打造成集观光、休闲、生态、医疗旅游为一体的世界级医康养旅游目的地示范区。项目一期占地 65 亩，总投资额 8.3 亿元，建筑面积约 43000 平方米，规划编号湖 23-2/01 地块将开发成隐市玛雅运动康养酒店，以及规划编号湖 15-2/01 地块铁人广场作为运动康养酒店的室外运动产品。二期、三期尚在规划中，暂定安顺岛开发建成隐市玛雅医养酒店，玛雅农场，玛雅之家研学基地，玛雅医学研究院、玛雅止语静修中心、隐市玛雅女性呵护中心、玛雅康养社区。二期三期总投入预计 16.26 亿元。该项目引入世界知名医疗度假标杆本慧玛雅。玛雅在世界康养旅游目的地业内有两个经典案例，一是德国的 Lanserhof，二是法国依云小镇。对标长寿区所拥有的国家 4A 级旅游景区和温泉等稀缺资源，玛雅医学邂逅长寿湖，协同法国太阳季，美国“Discovery”几乎可以演绎最完美的浪漫组合，这三个世界顶级的 IP，完全可以互相借力，打造一个世界级的集旅游度假，运动康养，论坛会展为一体的中国版的依云小镇。

长寿湖作为重庆最大的生态湖泊，具有康养旅游的生态条件和不断升级的消费市场

对标维度	德国·兰斯霍夫	法国·依云小镇	中国重庆·长寿湖
区位优势	距离慕尼黑机场90公里，格蒙德火车站7公里	日内瓦南岸，距离瑞士日内瓦机场1.5小时车程	中心城市自驾1-1.5小时交通圈，距江北机场1小时车程
资源优势	环绕在阿尔卑斯山脉中，享有泰根湖的壮丽景色、天然的碘硫酸和18洞高尔夫球场	背靠阿尔卑斯山，面临莱芒湖，湖对面是瑞士的洛桑	重庆主城工业转移承载地、区内山湖林田湖及农渔业物产资源雄厚、西南地区最大人工湖长寿湖
产业优势	以玛雅疗法为基础的集健康管理和度假为一体的目的地旅游度假酒店	集旅游度假、运动休闲、商务会议等多功能为一体的综合型养生度假小镇	集旅游观光、休闲度假、会务会展功能于一体的国家4A级旅游景区

其他长寿湖旅游大道等配套道路，道路等级为城市主干道，包括道路工程、

排水管网工程及道路两侧的景观绿化工程，总长约 15 公里，总投资约 20 亿元。国家教育研学基地一期及配套设施占地面积约 1200 亩，总建筑面积 800400 平方米。总投资约 12 亿元。

作为世界级运动康养旅游目的地的开篇之作，长寿湖文化产业园总投资 100 亿元。项目以全域文旅、全域运动、全域康养、全域艺术创新为目标，以国际亲子自然度假品牌法国 PVCP 等为引领，汇聚大文化、大度假、大体育、大艺术等产业矩阵，构建“一湖秀山水、五岸亮长寿、八方展风情”的总体空间结构，打造世界级运动康养旅游目的地、国家级旅游度假区及国际会展创新引领区，实现城市综合产业全面升级、城市未来生活全面更新的标杆典范。

2022 年 6 月 29 日，长寿湖文化产业园项目已正式开工，标志着长寿区朝着打造世界级运动康养旅游目的地、国家级旅游度假区、国际会展创新引领区、迈出了一大步。未来长寿湖值得期待。



第五部分现场尽调情况

2022 年 9 月 21 日，公司高管孙亚楠总，会同风险管理部王维，信托业务六部刘煜、刘倚洁，对项目进行了现场尽调。

现场尽调中，访谈了长寿旅发副总经理江朝柱及融资部部长吕秀琼、融资部王博，对长寿区的发展规划、基础设施类企业总体状况、融资人的经营情况、投融资情况等进行了了解。

在现场尽调中了解到融资人和担保人的法人由长寿区政府任命，投融资情况也由区国资委统一管理。长寿区还设立了 15 亿元的风险基金，用于紧急情况下

对基础设施类企业进行救助，确保辖区内基础设施类企业的平稳发展。

第六部分流动资金缺口测算

本信托计划项下资金用于向重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司发放信托贷款，长寿旅发以信托资金补充流动资金。

根据测算，融资方的流动资金缺口约为 23.81 亿元，本次融资方将获得的融资款项不超过 5 亿元，用于补充营运资金。

第七部分还款来源

一、第一还款来源分析

（一）第一还款来源

本项目第一还款来源为融资人长寿旅发自身综合现金流。

（二）有效性说明

1、可靠性分析

融资人 2019 年-2021 年的收入分别为 76,285.86 万元、70,507.87 万元和 42,684.06 万元。公司的主营业务模式为通过对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，打造观光旅游、休闲度假、商务会务、智力/资金密集型产业等多元化产业链，并从中获得代建业务收入和旅游相关的收入。收入较稳定，收入来源可靠。

2、充足性分析

融资人 2019 年-2021 年经营性现金流净额分别为-4,226.39 万元、-6,209.21 万元和 909.50 万元，投资活动产生的现金流净额为-1,630.57 万元、-2,033.11 万元和-79,770.71 元，筹资活动产生的现金流净额为 99,012.95 万元、-35,110.86 万元和 20,306.44 万元。

融资人经营性现金流于 2021 年回正，并在 2022 年逐步扩大，经营情况向好，现金流量增加，政府支持力度大。

3、可控性分析

融资人是经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业，其旨在通过

对长寿湖风景区的环境进行综合治理，及对景区内相关旅游基础设施进行投资、建设、开发与经营，也是长寿湖景区的基础设施建设主体，实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，发债主体，主体评级 AA，资信状况良好。

二、第二还款来源分析

（一）第二还款来源

本项目第二还款来源为担保人长寿发展自身综合现金流。

（二）有效性说明

1、可靠性分析

担保人 2019 年-2021 年的收入分别为 16,054.70 万元、23,612.74 万元和 360,489.76 万元。重整完成后，长寿发展合并长寿旅发和长寿经开两个子公司，两个子公司分别是长寿湖景区和长寿经开区核心的基础设施投融资建设主体，区域专营性强。划转后，担保人成为长寿区核心的基础设施建设和国有资产经营主体之一，业务地位重要性突出。重整后，收入大幅度提升，收入来源可靠。

2、充足性分析

担保人 2019 年-2021 年，经营活动产生的现金流净额分别为-14,339.28 万元、-349.84 万元和 5,999.08 万元，投资活动产生的现金流金额分别为-10.46 万元、-14.23 万元、-282,129.44 万元；筹资活动现金流金额分别为 0 万元、0 万元、385,971.74 万元。

经营活动现金净流量 2021 年回正，并持续提升。随着担保人重整完成，业务稳步发展，担保人经营性现金流量将逐步增加。作为长寿区实力最强的区域性平台公司，担保人的融资能力强、政府支持力度大。

3、可控性分析

担保人是长寿区最核心的基础设施投资建设主体，具有行业区域垄断性，实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。发债主体，主体评级 AA+，重整后成为长寿区最主要的发债主体，资信状况良好。

第八部分结论

一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论

融资主体长寿旅发是合法设立、合法存续的有限责任公司，是西经长寿区政府批准设立的以旅游开发为主的国有企业，也是长寿湖景区的基础设施建设主体和景区专营主体，实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，发债主体，主体评级AA，资信状况良好。

综上，本项目交易对手资格真实合法有效。

二、融资用途真实合法有效性的结论

本项目融资于补充融资人日常经营缺口，运用方向符合现有法律法规规定，不涉及禁止或限制性行业，没有违反法律的强制性规定及国家政策的有关规定，用途真实合法有效。

三、增信措施方案真实合法有效性及其增信价值的结论

本项目担保人是合法设立、合法存续的有限责任公司，是长寿区最核心的基础设施投资建设主体和发债主体，具有一定行业区域垄断性。实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。发债主体，主体评级AA+。担保人作为地方性国企，具有担保意愿和担保实力。

综上，本项目增信措施方案真实合法有效。

四、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论

1、综上，本项目还款来源明确，还款来源较为可靠和充足。

2、综上，本项目交易对手资信实力较好，融资能力较强，融资渠道畅通，具有较好的统筹还款及再融资能力。

总体而言，本项目风险可控，申请实施。

部门名称：信托业务部

二零二二年 月