

2023重庆潼南城投债权计划 认购协议 (附资产交易说明书)

重庆市潼南区旅游开发(集团)有限公司

2023年

“2023重庆潼南城投债权计划” 认购协议

甲方（发行人）：重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司
法定代表人：谭星

地 址：重庆市潼南区大佛街道办事处涪江路528号

乙方：

法定代表人（一般自然人此项免填）：

机构联系人（一般自然人此项免填）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

登记居所：

联系地址：

鉴于：

一、 甲方是经国家工商部门批准设立的，符合青岛产登资产管理有限公司（以下简称：青产登）发行条件的企业法人。

二、 乙方为符合青岛产登资产管理有限公司规定之合格投资者。甲、乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，就本项目认购事宜，签订本协议。

第一条 本项目基本情况

- （一） 项目名称：“2023重庆潼南城投债权计划”
- （二） 备案发行规模：不超过人民币1亿元
- （三） 项目期限：12个月
- （四） 项目利率：30-50-100-300万 8.4%-8.6%-9%-9.3%
- （五） 起投资额：人民币【30】万元。
- （六） 计息方式：每日当天成立起息，按照单利计息，不计复利。
- （七） 本金和收益方式：按自然季度付收益【项目成立后每年3月20日和6月20日，9月20日和12月20日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。
- （八） 增信措施：发行人共提供金额1.2亿元应收账款质押；
重庆市金潼工业建设投资有限公司提供连带责任担保。

(九) 发行方式：以非公开方式发行。

(十) 承销方式：本项目由承销商采取代销的方式承销。

(十一) 备案登记场所：青岛产登资产管理有限公司。

(十二) 偿债保障措施：

(1) 设立偿债保障金账户，用于兑付本息资金的归集和管理。在本系列下各只项目兑付日的当日，将应付本金和收益全额存入偿债保障金账户。

(2) 在出现预计不能按期偿付项目本息或者到期未能按期偿付项目本息时，公司将至少采取如下措施：

- ① 不向股东分配利润；
- ② 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ③ 主要责任人不得调离；
- ④ 追加偿债担保措施、担保金额；
- ⑤ 采取其他限制股息分红措施。

(3) 若在规定期限内未能足额提取偿债保障金，不以现金方式进行利润分配。

(十三) 募集资金用途：用于补充流动资金。

第二条本项目的认购

(一) 双方同意，乙方按以下条款向甲方认购本项目。

项目名称	“2023重庆潼南城投债权计划”
乙方（身份证号/注册号/批文号等）	
认购类别（档）	12个月A1 <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> C1 <input type="checkbox"/> D1 <input type="checkbox"/>
认购总金额（万元）	

注：“身份证号/注册号/批文号等”为投资者的身份证明资料编码，其中个人是身份证号，一般法人是注册号，证券投资基金是“基金管理公司简称”+“证基”+“证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金是“全国社保基金”+“投资组合号码”，企业年金基金是“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

(二) 本项目认购账户信息:

户名: 重庆市潼南区旅游开发(集团)有限公司

账号: 31190501040003748

开户行: 农行梓潼支行

投资者投资账户信息:

户名:

账号:

开户行:

(三) 本项目通过线下销售方式进行销售, 乙方通过线下方式认购本项目并支付认购资金/认购款, 认购人以认购款实际到账日为计息日。

第三条 本项目的登记

若本项目发行成功, 由发行人到青岛产登资产管理有限公司办理项目挂牌登记手续。

投资人在认购时, 已签署本认购协议且认购行为符合《资产交易说明书》之要求的为有效认购, 否则为无效认购。

投资者本金和收益回款账户为投资者认购本项目的投资账户。

项目发行时按支付认购资金/认购款时间优先的原则确认有效认购。对于无效认购, 发行人自每只项目募集期间届满之日起5个工作日内, 向投资者退还认购本金(不计收益和利息)。

第四条 违约责任

1、发行人应严格按照协议约定向投资人支付本金和收益, 逾期支付的, 每逾期一日, 按照逾期未付金额的日万分之五支付违约金。

2、因不可抗力、法律法规及政策调整或非因发行人原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止, 不视为发行人违约, 发行人仅支付投资者认购款到账之日起至确认无效或提前终止之日的收益和本金。

3、投资者违反本协议项下的约定, 发行人有权解除合同且要求投资者赔偿因此给发行人造成的全部损失和费用。

第五条 认购要求

- (一) 双方应遵循本协议及《资产交易说明书》之约定办理相关认购事宜。
- (二) 本项目认购条件
 - 1. 乙方应当是具有完全民事行为能力的自然人、法人或者依法成立的其他组织。
 - 2. 符合《资产交易说明书》规定的其它认购条件。
- (三) 乙方承诺其认购本项目的资金均为乙方合法所有，并就本次认购行为已经取得相关的批准及授权。如监管机构或有权第三方对乙方认购资金的来源、权属提出监管要求或异议的，乙方应负责提供其认购资金来源以及权属合法性的证明。若乙方未能提供的，乙方应承担由此而产生的一切不利后果（包括但不限于不能享有本项目预期可享有的收益）。
- (四) 认购人数：本系列项目下每期项目认购总人数不超过200人。
- (五) 本项目的投资风险由投资者自行承担，青岛产登资产管理有限公司、承销商不对投资风险承担任何责任。
- (六) 投资者认购的项目不允许转让。
- (七) 本合同签订之后，在认购期内，投资者不得提前赎回认购资金。

第六条 法律适用及争议解决

- (一) 本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）现行法律、行政法规及规章。
- (二) 对于本协议双方在履行本协议过程中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，双方同意将争议提交认购合同签署所在地人民法院诉讼解决。除非生效法律文书另有规定，双方为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、保全费、公证费、取证费、鉴定费、差旅费等）由败诉方承担。

第七条 其它

(一) 除非本协议另有约定，本协议中的词语或用语与《资产交易说明书》中使用之定义或解释规则具有相同含义。

(二) 如有未尽事宜，各方可签订补充合同。附件、补充合同为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

(三) 本协议一式叁份，双方各执一份，报承销商壹份。

客户签署本认购协议，即视为自愿接受本认购协议以及《资产交易说明书》的约束。

第八条 认购协议的签署

本认购协议通过线下方式签署的，经自然人客户、机构客户及甲方以书面协议形式进行签署，本协议自各方签字之日起生效。

【本页无正文，为《“2023重庆潼南城投债权计划”认购协议》签字盖章页。】

甲方：重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司

法定代表人或其授权人：谭星

年 月 日

乙方：

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人：

年 月 日

认购风险确认书

投资人确认：

本投资人已阅读并理解所认购本项目之《资产交易说明书》等相关文件，充分了解并清楚知晓本项目可能存在的风险。

本投资人同意，本项目的投资风险由投资人自行承担，青岛产登资产管理有限公司、承销商不对投资人的投资风险承担任何责任。

投资人/认购人：

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人：

签订时间： 年 月 日

资产交易说明书

【2023重庆潼南城投债权计划】

发行方：重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司

2023年

风险揭示书
市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的投资人：

本项目项下投资活动具有投资风险。投资人（也称“认购方”）参与本项目的交易，即视为其自愿投资本项目并充分了解并接受相关投资风险，本中心仅是提供投融资信息服务平台，不对本项目本金及投资收益进行任何明示或暗示的承诺或担保。在您选择投资本目前，请仔细阅读以下内容：

一、在投资本目前，请您仔细阅读本《风险揭示书》及项目说明等相关信息披露文件，确保自己完全理解该项投资的性质和面临的风险，详细了解和审慎评估本项目的资金投资方向、风险类型等情况，在慎重考虑后自行决定是否继续进行投资，并应选择与自身风险承受能力和资产管理需求匹配的项目进行投资。

二、本中心对本项目的本金和收益不提供任何保证承诺，本中心亦并非本项目的合同相对方，故不受来自发行方或认购方在任何情况下因交易事件引起的权利追索。在发生最不利情况（可能但不一定发生）时，认购方可能无法取得预期收益，并可能面临损失投资本金的风险。您应充分认识投资风险，谨慎投资。认购方认购本项目可能面临的风险主要包括（但不限于）：

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回，在投资存续期内如果认购方有流动性需求，认购方不能够使用本项目的投资资金，也因此丧失了投资其它更高收益的项目或金融市场项目的机会。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作（包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等），或发生任何本项目发行方认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方有权部分或全部提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再

投资机会风险。

5、信息传递风险：备案机构按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时向发行人或发行人认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知发行人的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

三、最不利投资情形下的投资结果示例：若本项目运作期间，认购方可能无法获得预期收益，甚至投资本金也将遭受损失，在最不利的极端情况下，认购方可能损失全部本金及预期收益。

重要事项提示

发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本资产交易说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行方承诺本资产交易说明书及给认购方展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本资产交易说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。参与项目的任何机构均不表明其对发行方所发行项目的认购价值或者认购方的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本项目依法发行后，认购方自行承担认购风险。认购方在评价、认购本项目时，应当特别审慎地考虑本资产交易说明书中所述的各项风险因素。

凡参与、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本资产交易说明书中各项权利义务的约定。

第一节 发行概况

一、发行方基本情况

名称：重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500223688911784J

注册地址：重庆市潼南区大佛街道办事处涪江路528号

注册资本：100000万元人民币

成立日期：2009-05-08

法定代表人：谭星

二、项目基本情况及要素

（一）项目名称：2023重庆潼南城投债权计划

（二）项目类型：债权资产项目。

（三）项目资金用途：用于补充发行人流动资金。

（四）项目规模：每期不超过人民币5000万元。

（五）项目最低规模：100 万。

（六）发行方式及对象：本项目采用非公开方式发行。

（七）项目认购期：本项目认购期预计为【90】日，具体可根据项目实际认购情况缩短或延长认购期。

（八）项目成立日：每日成立起息。

（九）项目存续期：12个月。

（十）年化预期收益率：30-50-100-300万 8.4%-8.6%-9%-9.3%

（十一）收益计算方式：每日成立起息，按照单利计息，不计复利。

（十二）项目兑付方式：收益分期支付，本金到期支付：按自然季度支付收益【项目成立后每年3月20日和6月20日，9月20日和12月20日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

（十三）起购金额：人民币【30】万元。

（十四）收益起算日：每日成立起息，按照单利计息，不计复利。

（十五）项目到期日：项目存续期的届满之日。

（十六）兑付日：指发行方向项目认购方支付本金或收益的日期。

（十七）本项目的增信措施：发行人提供1.2亿应收账款质押担保，重庆市金潼工业建设投资有限公司提供连带责任担保。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，认购方认购本项目所应缴纳的税款由认购方承担，认购方自行申报。

三、发行认购程序与确认

认购方按照本项目认购协议的约定进行认购。

注：本项目认购的合格认购方合计不得超过200人。

四、与本次发行有关的机构

【担保人】

名称：重庆市金潼工业建设投资有限公司

住所：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道123号

法定代表人：徐传喜

五、项目的终止

（一）在发生法定或约定的项目终止情形下，本项目可提前终止。

（二）发生以下情形之一时，本项目终止：

- 1、本项目存续期限届满；
- 2、本项目在存续期限内，违反项目目的；
- 3、本项目未达到《资产交易说明书》约定的项目最低规模；
- 4、其他法律法规及认购协议约定的终止情形。

第二节 发行人概况

一、发行人主体评级与股权架构



信用等级说明

DGZX-R【2022】00491

大公国际资信评估有限公司通过对重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司主体信用状况进行分析和评估，确定重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

特此说明。

大公国际资信评估有限公司
评审委员会主任 席宁
二〇二二年六月二十三日

二、发行人的历史沿革及业务情况

重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司（以下简称区旅投集团）是经潼南区委、区政府批准，原名为“潼南县大佛寺景区开发建设有限责任公司”，经《潼南县人民政府关于成立潼南县大佛寺景区开发建设有限责任公司的批复》（潼南府【2007】171号）及《潼南县人民政府关于潼南县大佛寺景区开发建设有限责任公司有关问题的批复》（潼南府【2009】97号）文件批准，由潼南县国有资产管理局（以下简称“潼南国资局”）委托潼南县财政局以货币方式出资设。截至2021年末，公司注册资本为10.00亿元，实收资本为5.00亿元，其余出资由潼南区国资委以实物方式于2035年12月31日前缴足，公司唯一股东及实际控制人均为潼南区国资委。于2017年10月在原大佛寺景区开发建设有限责任公司基础升级成立的区属国有重点企业，主要从事旅游基础设施建设、文化旅游资源开发、企业国有资本经营、房地产开发、经营及物业管理、旅游项目产品开发营销等。

集团内设综合部、法务审计部、策划营销部、融资财务部、产业发展部5个部门，下设陈抟故里旅游开发有限公司、双江文化旅游开发有限公司、潼之旅旅行社有限公司、轩雅欣酒店管理有限公司、迅特邦旅游交通运输有限公司、

潼之歆旅游商品有限公司、两景旅游开发有限公司、涪江大酒店有限公司8个全资子公司，管理运营三个AAAA级景区—大佛寺景区、双江古镇景区和陈抟故里景区。近年来，在潼南区委、区政府的坚强领导下，区旅投集团主动融入全区经济社会事业发展大局，贯彻落实党中央关于推动成渝地区双城经济圈建设的重大战略部署。未来力争通过3~5年的不懈奋斗将公司资产规模做大到200亿元，打造集投资、建设、运营、旅游“六要素”于一体的全产业链体系。

主营业务构成

（一）基础设施建设

公司主要负责大佛寺片区、双江古镇片区、陈抟故里片区等项目建设任务，在建及拟建项目尚需投入较多资金，公司面临一定资本支出压力。业务主要由本部及子公司重庆市潼南区陈抟故里旅游开发有限公司、重庆市潼南区双江文化旅游开发股份有限公司和重庆市潼南区两景旅游开发有限公司负责。项目实施阶段，公司可自行或委托第三方进行项目方案的设计、居民拆迁安置、工程采购、运输、建造、施工、监理等，并通过自有资金、银行贷款等获取项目建设资金。代建收入按照审核确认后的项目建设成本加成 10%确定。2021年，公司与潼南文旅委重新签订《代建项目协议书》，代建收入加成比例调整为20%。

截至2021年末，公司在建项目计划总投资41.19亿元，已投资12.04亿元，尚需投入29.15亿元；同期，公司拟建项目主要包括潼南区城乡融合发展试验区暨乡村振兴大佛坝片区一期以及琼江（崇龛段）示范河流暨陈抟故里人居环境，计划总投资16.26亿元。

（二）旅游服务

公司旅游服务业务具有区域专营优势。公司目前管理运营的景区包括大佛寺、双江古镇及陈抟故里，潼南大佛寺、陈抟故里均是国家AAAA级景区。2021年，随着疫情防控形势好转，旅游行业复苏，景区游客量有所回升。2019~2021年，公司获得的门票收入（不含双江古镇运营补贴）分别为720.177万元、208.26万元和236.14万元，其中2020年受疫情及洪灾影响，景区游客量下滑，门票收入有所减少；2021年随着疫情逐步缓解，且公司推广研学项目，景区游客量明显回升，但学生免收门票，且双江古镇是开放式景区，陈抟故里崇龛花海景区只在油菜花节期间收取门票，公司门票收入增幅较小。此外，公司不断拓展旅游上下游业务，得益于网络销售平台的搭建，同时公司积极承接各种节

会活动，公司商品销售收入、节会收入快速增长，带动酒店餐饮、租车等收入增长。

三、发行人所在区域概况

重庆市

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区，是中西部地区唯一的直辖市，持续获得西部大开发、西部陆海新通道和“一带一路”等政策利好，为未来发展提供了扎实的基础。是国家重要的现代制造业基地，近年来，重庆市大力发展汽车制造、电子信息、装备制造、材料工业、化工产业、医药产业、消费品产业、摩托车产业和能源工业九大支柱产业，经济发展良好。2019~2021年，重庆市经济持续增长，三次产业结构调整为 6.9:40.1:53.0；同期，重庆市工业增加值、固定资产投资及进出口总额保持增长。2021年完成地区生产总值 2.79万亿元，稳居全国城市GDP排行榜第五位；一般公共预算收入2285.45亿元，负债率30.87%。

2022年重庆市为稳经济大盘，对接落实国家政策措施，梳理发布了192条稳经济政策包，对项目投资、保链稳链等进行了高频调度，争取到中央预算内投资173亿元，政策性开发性金融工具291亿元，地方政府专项债券1354亿元，国家保交楼专项借款86亿元，均创历史新高。1-11月市级重大项目完成投资3711亿，西部陆海新通道运输货值增长36%，对RCEP成员国出口增长32.6%，高于全国14.4个百分点。从《2022年中国数字经济发展研究报告》中可知，重庆位居2022数字经济城市发展百强榜第九位。2022年1-11月全市一般公共预算收入完成1837.9亿元，其中税收收入完成1188.4亿元；前三季度全市实现地区生产总值20835.06亿元，同比增长3.1%。

潼南区

2020年12月，根据四川省人民政府、重庆市人民政府《关于同意设立遂潼川渝毗邻地区一体化发展先行区的批复》（川府函〔2020〕259号），同意设立遂潼川渝毗邻地区一体化发展先行区，规划范围为四川省遂宁市和潼南区全域。在两地一体构建“双中心、三走廊、一园区”空间形态，做大做强遂宁中心城

区、潼南中心城区，打造现代产业创新走廊、涪江生态绿色走廊、琼江乡村振兴走廊，建设遂潼涪江创新产业园区。潼南区也是链接川渝的重要枢纽，区内天然气资源丰富，坐拥三个气田，天然气储量超3000亿，年产气超6亿方。

2021年全区实现GDP539.35亿，同比增长9.5%，一般公共预算收入23.3亿元，同比增长15%，负债率仅为17.62%。2022年前三季度，全区GDP达到406.85亿元，高于全市0.3个百分点；一般公共预算收入17.25亿元，增长12.4%，其中税收收入4.69亿元。

四、发行人财务情况

公司作为潼南区基础设施建设主体，主要承担潼南区基础设施建设、拆迁安置及潼南大佛寺、双江古镇、陈抟故里景区的旅游资产运营与整合工作，业务范围约31平方公里，在城市建设中发挥重要作用。截至2021年底，公司资产总额104.82亿元，所有者权益73.49亿，实现营业总收入8.13亿，利润总额9765.8495万元。

公司资产不断上升，非流动资产为主要的资产构成部分。公司流动资产中货币资金1.33亿元；应收账款有所波动，截至2021年末，公司应收潼南区文旅委3.19亿元，占应收账款余额的比例90.39%；应收账款账龄1年以内占比8.51%，1~2年占比18.41%，2~3年占比4.19%，3~4年占比68.89%；应收账款坏账准备余额是56.06万元；公司预付款项账龄1年以内占比47.02%；近年来，随着往来款增加，公司其他应收款不断上升，公司前五大应收单位合计占比87.03%；账龄1年以内占比38.63%；存货17亿，主要为工程施工成本。

公司非流动资产主要由固定资产、无形资产和其他非流动资产构成。截至2021年末，公司固定资产42.8亿，略有减少，主要是计提折旧所致，其中景区设施41.64亿元；无形资产8.93亿，持续增加；公司其他非流动资产中地票款2.04亿元、资产购置款2.45亿元。

表 12 2019~2021 年末公司资产构成情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1.33	1.27	3.72	3.69	1.89	4.20
应收账款	3.52	3.36	10.01	9.93	6.32	14.02
预付款项	1.80	1.72	1.54	1.53	3.48	7.72
其他应收款	9.00	8.58	8.43	8.36	2.20	4.88
存货	17.01	16.23	18.20	18.05	9.38	20.82
流动资产合计	46.77	44.62	41.93	41.59	23.26	51.64
固定资产	42.80	40.83	43.76	43.41	17.01	37.76
无形资产	8.93	8.52	8.03	7.96	0.71	1.58
其他非流动资产	4.49	4.28	5.24	5.20	2.17	4.82
非流动资产合计	58.05	55.38	58.89	58.41	21.79	48.36
资产总计	104.82	100.00	100.82	100.00	45.05	100.00

数据来源: 根据公司提供资料整理

盈利能力

公司营业收入持续增加, 政府补助是利润的重要来源。基础设施建设业务是收入的主要来源, 同时旅游服务业务提供一定收入补充。但综合毛利率持续下降, 主要是旅游服务业务毛利率下降所致。从业务板块来看, 基础设施建设收入不断上升, 2021年该业务毛利率明显提升, 主要是代建费用加成比例提高所致。2019~2021年, 旅游服务收入不断上升, 潼南区文化和旅游发展委员会每年给予公司3,000万元旅游收入补贴。2019~2021年, 公司投资性净现金流保持净流出, 主要是公司购置景区设施、土地等支出较多所致。

2021年营业收入同比增长46.75%; 营业成本同比增长51.53%, 受此影响, 公司营业利润率有所下降; 净利润0.93亿元, 有所波动; 同期, 公司期间费用1.32亿元有所增加, 主要是财务费用增加所致; 总资产报酬率1.91%和净资产收益率1.27%随之变动, 盈利能力有待改善。

外部支持

公司作为潼南区基础设施建设主体, 近年来持续获得当地政府在政府补助、资产注入方面的支持。2019~2021年, 公司分别获得政府补助90.70亿元、2.32亿元和2.34亿元, 此外, 潼南文旅委每年给予公司3,000万旅游收入补助。2019~2020年, 潼南区国资委划转至公司的景区设施、土地及特许经营权等资产分别为11.62亿元和40.06亿元。2020年, 潼南区国资委向公司注资3.70亿元

负债情况

近年来，公司负债逐年增加，资产负债率较低，有息债务规模尚可，公司整体债务负担不大。截至2021年末，公司负债合计29.48亿。公司有息债务29.48亿元，期限分布较为集中，其中短期有息债务6.80亿元，在有息债务中占比23.08%，占比较高，非受限货币资金1.32亿元，对短期有息债务的覆盖较弱。流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。其中短期借款0.79亿元有所上升；其他应付款7.71亿元，主要为公司与其他单位的往来款；一年内到期的非流动负债6.01亿元，同比有所增长。非流动负债合计15.39亿元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

偿债能力

公司盈利对利息的保障较好，偿债来源以债务收入和外部支持为主，可变现资产中非流动资产占比较高，资产流动性较弱。2019~2021年，公司EBITDA利息保障倍数分别为4.00倍、2.81倍和2.78倍，盈利对利息的保障较好；公司流动比率分别为2.04倍、3.26倍和2.93倍，速动比率分别为1.22倍、1.84倍和1.87倍，流动资产可对流动负债形成覆盖。可变现资产主要包括货币资金存货和固定资产等，但非流动资产占比较高，资产流动性较弱。

项目	2021	2020	2019
总资产	104.82	100.82	45.05
所有者权益	73.49	72.69	27.41
总有息债务	29.48	26.51	16.57
营业收入	8.13	5.54	3.52
净利润	0.93	1.53	0.48
经营性净现金流	-2.80	-5.31	-2.46
毛利率	2.28	5.53	10.14
总资产报酬率	1.91	2.31	1.56
资产负债率	29.89	27.90	39.17
债务资本比率	28.63	26.73	37.68
EBITDA利息保障倍数(倍)	2.78	2.81	4.00
经营性净现金流/总负债	-9.41	-23.18	-18.79

注：公司提供了2019~2021年财务报表，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2018~2020年及2021年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。

五、发行人征信情况

公司提供了中国工商银行企业信用报告自主查询版本，截至2022年12月公司本部不存在未结清不良信贷记录。截至本报告出具日，公司尚未在公开债券市场发行债务融资工具。

第三节 担保人 重庆市金潼工业建设投资有限公司

一、基本情况

名称：重庆市金潼工业建设投资有限公司

统一社会信用代码：91500223576183348A

注册地址：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道123号

注册资本：50000万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2011-06-03

法定代表人：徐传喜

二、经营范围：对工业项目进行投资；经营管理国有资产；负责实施基础设施、拆迁安置、标准厂房和其他配套设施建设；负责工业园区土地整治、负责新农村、水利和环保工程建设；负责房地产、物流开发（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：经营建筑建材（不含危险化学品），农副产品销售，金属材料销售，有色金属合金销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），塑料制品销售（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）。

三、股权架构与信用评级



信用等级通知书

东方金诚主评字【2022】0418号

重庆市金潼工业建设投资有限公司：

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



四、公司概况

重庆市金潼工业建设投资有限公司（以下简称“公司”）系由潼南区财政局于2011年6月出资组建的国有独资公司，初始注册资本为人民币5.00亿元。2018年4月，公司出资人变更为重庆市潼南区国有资产管理服务中心（以下简

称“潼南国资中心”）；2018年12月，公司出资人变更为重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司。截至2022年6月末，公司注册资本为5.00亿元，实收资本为3.15亿元；重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司是公司唯一股东，重庆市潼南区国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。公司是重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，主要从事重庆潼南高新技术产业开发区的基础设施建设及土地开发整理业务，同时还从事标准厂房出租、停车位运营等业务。

五、主营业务构成

（一）基础设施建设

公司基础设施建设业务采取委托代建和自建自营两种模式。对于委托代建项目，公司与潼南区人民政府签订《项目代建合作协议书》，具体负责项目的融资、开发建设和管理等事宜，项目建设资金主要来源于自筹资金和财政拨款。公司每年根据经潼南区政府、监理公司及公司本部共同确认的项目投资成本加成一定比例代建管理费确认为基础设施建设收入，并结转相关成本。

截至2021年末，公司重点在建项目如下图表所示，主要集中于安置房及管网建设等领域，计划总投资8.04亿元，已完成投资6.78亿元，尚需投资1.26亿元。

项目	计划总投资	累计投资	尚需投资
南区道路管网建设工程	22824.70	21639.86	1184.84
北区道路管网建设工程	16822.95	14285.94	2537.01
六期安置房	12678.51	12606.15	72.36
田家片区道路管网建设工程	7845.47	5251.05	2594.42
北区配套设施建设工程	7029.95	5226.89	1803.06
四期安置房	3874.99	3743.93	131.06
田家片区配套设施建设工程	2443.52	941.26	1502.26
南区配套设施建设工程	1809.42	1387.18	422.24
南区电力管网建设工程	1791.75	535.66	1256.09
江北安置房	1582.82	1363.54	219.28
北区电力管网建设工程	1462.68	704.52	758.16
田家片区电力管网建设工程	237.47	72.75	164.72
合计	80404.23	67758.73	12645.50

公司拟建项目计划投资548663万元。总体来看，公司在建及拟建的基础设施项目后续投资规模较大，面临较大的资金支出压力。

（二）土地开发整理

公司土地开发整理业务模式与基础设施建设业务的委托代建模式基本相同，建设资金主要来自于公司自有资金和外部融资。2019年~2021年，公司分别实现土地开发整理收入3.77亿元、1.73亿元和14.45亿元；该业务收入于2021年大幅增长，主要系当年潼南区政府及相关部门集中结算土地开发整理项目所致。但该业务受项目完工及结算进度影响较大，存在一定的不确定性。同期，公司土地开发整理业务分别实现毛利润0.07亿元、0.03亿元和0.28亿元，毛利率均为1.90%。计划总投资70.43亿元，累计投资51.77亿元，尚需投资超20.03亿元。

六、财务情况

截至2021年公司资产总额222.57亿元，利润总额0.55亿元。公司资产总额逐年增长，流动资产占比较高，但其中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产流动性较弱，流动资产180.74亿元，其中存货占比80.29%，主要由待开发土地及项目建设成本构成。公司非流动资产41.83亿元，小幅波动，主要由其他非流动金融资产和无形资产构成。公司受限资产为17.09亿元，包含存货中用于抵押借款的土地15.83亿元、固定资产中用于抵押借款的房产1.26亿元，占资产总额的比重为7.68%。

盈利能力

2019—2021年，公司营业收入保持增长，主要来自于基础设施建设和土地开发整理业务。土地开发整理业务是公司营业收入重要来源，但该业务收入稳定性相对较弱；2021年，该业务收入大幅增长，主要系当年潼南区政府及相关部门集中结算土地开发整理项目所致。基础设施建设业务收入波动较大，主要系受项目完工及结算进度影响所致。公司毛利润及毛利率处于较低水平，毛利润主要来自基础设施建设业务和土地开发整理业务。2019年~2021年，公司土地开发整理毛利率维持稳定，毛利润随收入的提升有所增长；标准厂房出租业务毛利润及毛利率均逐年下降，主要系标准厂房维护成本高且出租情况受疫情影响而不达预期所致；停车位运营业务毛利润及毛利率持续为负，主要系停车位前期维护和管理成本相对较高所致。

负债情况

主要以流动负债为主，流动负债由其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。2021年末，公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款（3.27亿元）和应付债券（4.47亿元）构成。公司非流动负债主要由长期借款（5.16亿元）和应付债券构成，主要用于（25.37亿元）项目建设。公司全部债务有所波动，构成以长期有息债务为主；近三年及一期末，公司短期有息债务占全部债务比重分别为1.10%、34.45%、14.59%和27.08%。截至2021年末，公司对外担保余额为54.38亿元，担保比率为45.52%，主要集中于对潼南区内国有企业的担保，同时存在部分民营企业提供的担保。总体来看，公司代偿风险可控。

六、担保人征信情况与发债情况

根据公司提供的中国工商银行企业信用报告（自主查询版），截至最新，公司本部尚未发生不良信贷情况。

截至最新，公司债券存量规模27.66亿元，债券7只，其中私募债占比0%。其中3只债券评级AAA。

第四节 底层债权情况

【应收账款质押担保】

发行人重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司与重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司于2021年1月27日签订了编号：CQLYGY-202101的《借款合同》，借款总额为120,000,000.00元整（大写：壹亿贰仟万元整），其中重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司承诺于2025年1月26日前偿还该借款，发行人享有此1.2亿元的应收债权，此笔应收债权用于2023重庆潼南城投债权计划。

第五节 风险与责任提示

一、风险提示

认购方在评价和购买本项目时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）认购风险

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）

或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作（包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等），或发生任何本项目发行方或青产登认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或青产登有权提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：青产登按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过青产登认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知青产登的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力及意外事件风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

（二）与发行方相关的风险

1、财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，偿债能力较强。但如本项目存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

2、经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

3、政策风险

在经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响项目的备案登记、投资和兑付等，进而影响项目的投资运作和到期收益。

二、责任提示

（一）发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本资产交易说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（二）凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本资产交易说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。

（三）凡认购、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本资产交易说明书对本项目各项权利义务的约定。本项目依法发行后，发行方经营变化引致的认购风险，由认购方自行承担。认购方在评价和认购本项目时，应特别审慎地阅读本资产交易说明书披露的各项风险因素。

第六节 认购方权益保护

本项目发行后，发行方将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和归集资金运用管理，保证资金按协议约定使用，及时、足额准备资金用于收益支付和到期的本金偿付，以充分保证认购方的利益。

一、偿付安排

兑付资金的支付的具体事项将按照有关规定，由发行方通过青岛产登资产管理有限公司或经青岛产登资产管理有限公司认可的其他方式发布的项目到期公告中加以说明。

二、偿付资金来源

（一）偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。

随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本项目到期后得到及时足额偿付。

（二）偿付资金同时来源于本项目的增信措施。

三、偿债保障措施

（一）保障措施

为维护本项目持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括建立发行方与定向债务融资工具的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本项目按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

1、发行方到期兑付本项目认购方全部本金及收益，其自身的收入是本项目偿债能力的切实保障。

2、制定并严格执行资金管理计划。本项目发行后，发行方将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，并将根据本项目本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充分保障认购方的利益。

3、严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按青产登的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本项目持有人的监督，防范偿债风险。

（二）违约责任及解决措施

发行方按照本资产交易说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，本项目持有人有权直接向发行方进行追索，并追究其违约责任。

第七节 信息披露要求

一、信息披露义务

(一) 发行方应当在项目发行成功后三个工作日内，向项目持有人披露项目的实际发行规模、收益率、期限以及资产交易说明书等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行方内设有权机构的决议
- 2、本资产交易说明书
- 3、其他青岛产登资产管理有限公司要求披露的文件

(二) 在项目存续期间，发行方将在项目本金或收益支付3个工作日前，向青岛产登资产管理有限公司披露支付本金或收益事宜。

(三) 发行方将及时披露其在项目存续期内可能发生的影响其偿付能力的重要事项。重要事项包括但不限于以下内容：

- 1、发行方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、发行方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 3、发行方放弃债权或财产超过上年末净资产的 10%；
- 4、发行方发生超过上年末净资产的10%的重大损失；
- 5、发行方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、发行方涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；
- 7、发行方做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、发行方涉及重要诉讼、仲裁事项或受到重要行政处罚；
- 9、发行方高级管理人员涉及重要民事或刑事诉讼或已就重要经济事件接受有关部门调查；
- 10、其他对认购方做出认购决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

发行方信息披露内容应及时传输到青岛产登资产管理有限公司应当以其认

可的方式向认购方披露，包括但不限于以下方式任意一种：邮件或短信通知认购方、在青岛产登资产管理有限公司与本项目栏目项下进行通知等。

第八节 法律适用及争议解决机制

本资产交易说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

发行方未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，发行方应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括持有人持有的本项目本金及收益、违约金和实现债权的费用和其他应支付的费用。持有人有权直接依法向发行方进行追索。

凡因本项目的发行、认购、转让、受让、兑付等事项引起的或与本项目有关的任何争议，应首先通过协商解决。如在接到要求解决争议的书面通知之日起30日内仍不能通过协商解决争议，任何一方可向投资人签约所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九节 特别提示

本资产交易说明书为《认购协议》不可分割之组成部分，与《认购协议》不同之处，以本资产交易说明书为准。

本项目仅向依据中华人民共和国有关法律法规及本说明书规定具有购买本项目资格的认购方发售。

在购买本目前，请认购方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及认购方的自身情况。若认购方对本资产交易说明书的内容有任何疑问，请向发行方咨询，一旦购买，视为认购方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除本资产交易说明书中明确规定的收益及收益分配方式外，任何其他收益表述仅为可能收益情况，不代表认购方可能获得的实际收益，亦不构成发行方对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本资产交易说明书所载的内容操作。本项目不等同于银行存款。

本资产交易说明书解释权归于发行方。

【本页无正文，为《资产交易说明书》签章页】

发行方：重庆市潼南区旅游开发（集团）有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2023年1月