

记录编号:C00-16-02-06

 国际信托有限责任公司

 82 号集合资金信托计划

尽职调查报告

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国金谷国际信托有限责任公司信托项目尽职调查指引》和有关规定，根据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，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、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。

目录

一、项目概述.....	3
二、信托要素及交易结构.....	5
（一）信托要素.....	5
（二）交易结构.....	6
（三）交易结构图.....	7
（四）反洗钱调查结果.....	7
（五）关于暂停续作客户查询结果.....	8
（六）会谈照片.....	8
三、融资人——重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司.....	9
四、担保人——重庆长寿开发投资（集团）有限公司.....	26
五、区域情况综述.....	57
（一）重庆市综合概况.....	57
（二）重庆市经济财政.....	58
（三）长寿区综合概况.....	60
（四）长寿区经济财政.....	61
（五）政府主要负责人.....	62
（六）地区主要平台公司.....	65
六、资金用途分析.....	66
七、还款来源说明.....	66
（一）第一还款来源.....	66
（二）第二还款来源.....	67
八、风险资本及效益.....	67
九、风险保障措施.....	67
十、资金来源/发行方案.....	67
十一、期间管理方案.....	68

一、项目概述

重庆，简称“渝”，是中华人民共和国中西部唯一的直辖市、国家中心城市、超大城市、国际大都市，长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，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以及内陆开放高地、既以江城、雾都著称，又以山城扬名。2021 年全年实现地区生产总值 27894.02 亿元，比上年增长 8.3%，2021 年全年一般公共预算收入 2285.45 亿元，比上年增长 9.1%。

长寿区，是重庆的下辖区，地处重庆腹心。2021 年长寿区全年实现地区生产总值为 866.3 亿元。2021 年长寿区一般公共预算收入快速增长至 54.02 亿元。长寿区经济总量位于重庆市市中上游水平，经济实力仍然较强。

长寿区主要平台见下表，区域内规模最大的是重庆长寿投资发展集团有限公司，担保人重庆长寿开发投资(集团)有限公司在长寿区内按资产排名第 2 名。

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	YY 评级	外部 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	重庆长寿投资发展集团有限公司	50.00	707.86	7	AA+	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位: 运营主体 主营业务: 代建项目收入 土地整治出让、土地整理开发、土地管理收入 钢材、肥料、石材、钢材贸易销售收入	10.14
2	重庆长寿开发投资(集团)有限公司	10.00	606.36	7	AA+	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位: 运营主体 主营业务: 土地整治、销售收入、工程建设收入、房地产开发收入、建筑材料销售业务、停车费收入	176.89
3	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	35.50	497.87	7-	AA	重庆长寿投资发展集团有限公司	功能定位:运营主体 主营业务:劳务派遣及安保业务、土地整治、大宗商品贸易、土地整理、土地整理开发及工程代建	59.55
4	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.10	172.83	7-	AA	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位: 运营主体 主营业务: 城市供水、粮食收入、城市基础设施建设、长寿湖高速路收费、建材商品销售	20.62
5	重庆市长寿生态	12.00	136.92	8+	AA	重庆长寿投资发	功能定位: 运营主体	37.80

	旅业开发集团有限公司					展集团有限公司	主营业务: 土地整治转让收入、代建项目收入、旅游门票收入	
6	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	10.00	56.01	8	-	重庆长寿开发投资(集团)有限公司	功能定位: 运营主体 主营业务: 钢材贸易收入、项目建设收入、停车位经营收入、租赁收入	4.4

融资人重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司（以下简称“长寿商贸”），成立于 2013 年 11 月 07 日，注册资本 1 亿元人民币，长寿商贸的 100% 控股股东是重庆长寿开发投资（集团）有限公司，实际控制人是重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。截止 2022 年 3 月末，公司总资产规模 71.35 亿元，净资产 30.24 亿元，资产负债率 57.62%。长寿商贸不在平台融资名单内。

担保人重庆长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称“长寿开投”），成立于 2002 年 10 月 30 日，注册资金 10 亿元人民币。控股股东和实际控制人是重庆市长寿区国有资产监督管理委员会（持股 100.00%）。截止 2022 年 3 月末，公司总资产规模 624.31 亿元，净资产 271.20 亿元，资产负债率 56.56%。长寿开投 2011 年调出平台名单，平台风险定性全覆盖。2021 年 8 月 30 日，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，长寿开投信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

基于此，中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）拟设立“金谷·玉兰 82 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），向长寿商贸发放信托贷款，可分期成立，总金额不超过 5 亿元，总期限不超过 3 年，各期不超过 2 年，长寿开投为该笔贷款的还本付息义务进行担保。信托资金专项用于为长寿商贸支付采购款。发行前提供采购合同，用款后提供支付凭证，确保资金按约定用途使用。

风险保障措施：

1、连带责任保证

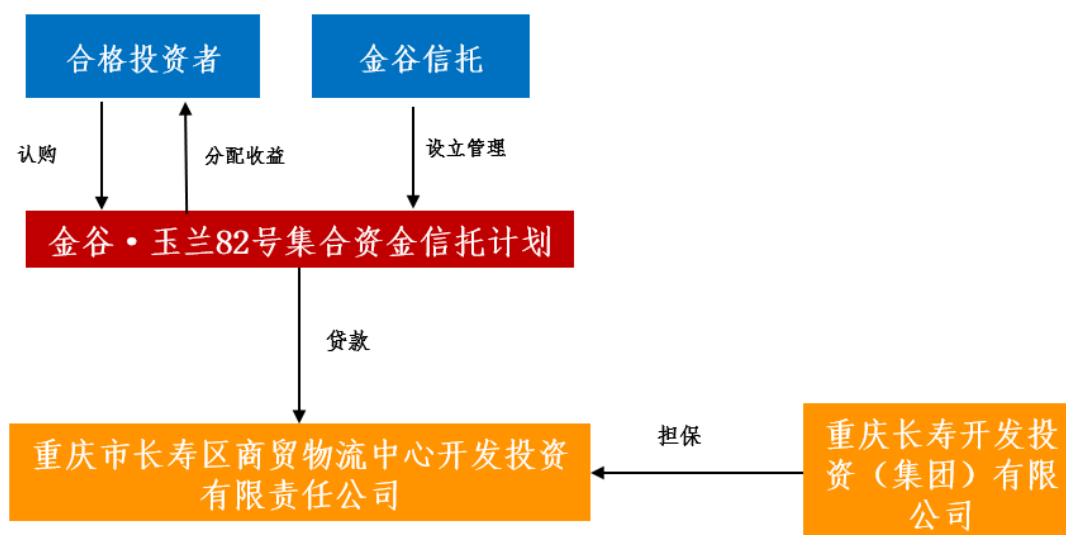
长寿开投为长寿商贸在本信托项下的支付义务提供连带责任保证担保，并为此担保出具有效机构的决议。

二、信托要素及交易结构

（一）信托要素

- 信托名称：金谷•玉兰 82 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品风险等级：R2（低风险）
- 产品类型：融资类
- 委托人/受益人：合格投资者；
- 受托人：中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）；
- 交易对手：重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司、重庆长寿开发投资（集团）有限公司
- **信托规模**：信托规模不超过 **5 亿元**，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限**：各期期限不超过 2 年；
- **信托资金用途**：信托资金专项用于为长寿商贸支付采购款。
- **信托报酬**：本信托计划信托报酬为固定信托报酬率+浮动信托报酬：固定信托报酬率为不低于【1.5】%/年（不含税）。本信托计划终止清算时，信托财产分配如有剩余，将作为浮动信托报酬向受托人支付。
- **信托利益分配方式**：受托人在扣除信托费用后每自然季度分配一次信托收益（每逢 3/6/9/12 月的 10 日后 5 个工作日内进行分配）；在信托期限届满时分配剩余信托利益；
- 增值税及附加:印花税双方各自承担；增值税及附加税费为信托本金*融资总成本/(1+3%)*3%*(1+12%)，由信托财产承担。

（二）交易结构图



三、融资人——重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司

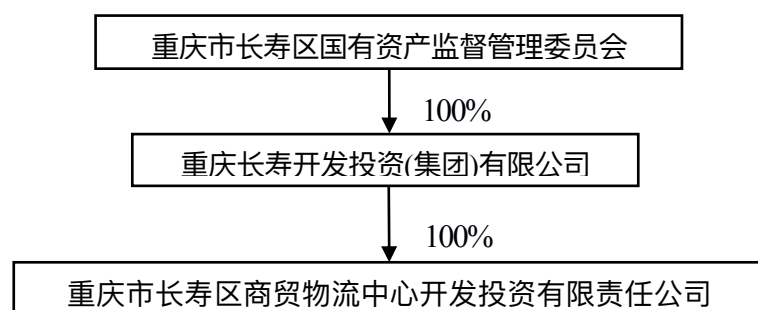
1. 基本情况

法定代表人	陈忠平	注册资本	1亿元人民币
成立日期	2013年11月07日	邮编	401220
营业期限	永久	企业状态	在营（开业）
登记机关	重庆市长寿区市场监督管理局	类型	有限责任公司（法人独资）
社会信用代码	915001150824376005	工商注册日期	2002年10月30日
传真	023-68981019	传真	023-68981020
注册地址	重庆市长寿区桃源大道3号8-1		
经营范围	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、汽车零配件、农资、初级农产品。（以上范围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）		

2. 股权结构

（一）股权情况

截至目前，长寿商贸的 100%控股股东是长寿开投，实际控制人是重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。长寿商贸股权结构图如下：



2.1 历史沿革

1、长寿商贸设立

长寿商贸是由重庆市长寿区国有资产金融管理办公室和重庆川维物流有限公司共同出资组建，成立于 2013 年 11 月 7 日，初始注册资本为人民币 10,000.00 万元，其中重庆市长寿区国有资产金融管理办公室以货币出资，人民币 9,900.00 万元，持股比例 99.00%；重庆川维物流有限公司以货币出资，人民币 100.00 万元，持股比例 1.00%。此次出资业经重庆康华会计师事务所长寿分所《验资报告》（重康会验字（2013）第 CS73 号）审验。

2、长寿商贸历次变更情况

1) 2017 年 12 月，长寿商贸第一次股权变更

2017 年 12 月 25 日，重庆市长寿区国有资产金融管理办公室向重庆市长寿区人民政府作出《关于收购川维物流公司持有的区商贸物流股权的请示》（长国金办 105 号）；2017 年 12 月 27 日，重庆市长寿区人民政府办公室签发《重庆市长寿区人民政府公文交办通知书》，同意该请示事项。

2017 年 12 月 27 日，重庆川维物流有限公司与重庆市长寿区国有资产金融管理办公室签订了《股权转让合同》，约定前者将其持有的长寿商贸 1% 的股权转让给后者。本次变更后长寿商贸的股权结构如下：

第一次股权变更后长寿商贸股权结构图

股东	出资金额（万元）	持股占比
重庆市长寿区国有资产金融管理办公室	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2) 2018 年 7 月，长寿商贸第二次股权变更

2018 年 7 月，根据重庆市长寿区国有资产金融管理办公室文件《关于调整公司股权结构的通知》（长国金办〔2018〕29 号），重庆市长寿区国有资产金融管理办公室将其持有的长寿商贸 100%股权转让给重庆长寿开发投资（集团）有限公司，本次变更后长寿商贸的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	持股占比
重庆长寿开发投资（集团）有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

前述股权划转、转让等事宜均已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。

截至本募集说明书签署日，长寿商贸股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	持股占比
重庆长寿开发投资（集团）有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

3. 经营情况

长寿商贸受区政府委托，承担长寿区产业招商引资和企业管理，长寿区体系的规划，商贸物流项目的投资、开发、建设、管理及资本运作。长寿商贸作为重

庆市长寿区重要的基础设施建设主体,负责基础设施配套项目的建设、土地整治、钢材贸易业务等。

长寿商贸近三年主营业务收入情况

单位: 万元

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
钢材贸易收入	65,739.17	62.06%	65,526.40	64.85%	66,824.36	65.90%
项目建设收入	39,330.71	37.13%	34,599.20	34.24%	34,541.08	34.07%
停车位经营收入	832.45	0.79%	321.19	0.32%	-	-
租赁收入	29.88	0.03%	76.85	0.08%	31.66	0.03%
其他收入	-		516.92	0.51%	-	-
合计	105,932.21	100.00%	101,040.56	100.00%	101,397.10	100.00%

1、钢材贸易

长寿商贸近年来钢材物资贸易业务发展较为稳定,钢材物资贸易占主营业务比重较大。2019年末-2021年末,企业钢材贸易物资业务分别实现收入 6.68 亿、6.55 亿元和 6.57 亿元。

2、项目建设业务

长寿商贸项目建设收入自 2019 年末-2021 年末,分别为 3.45 亿元、3.46 亿元和 3.93 亿元,收入相对稳定。长寿商贸项目建设业务主要是受母公司重庆长寿开发投资(集团)有限公司委托,对重庆市长寿区钢材物流仓储中心建设项目进行土石方平场工程建设。该项目建设内容为长寿区轻化路西侧,平常用地面积为 268.8 亩,挖方量为 249,584.81 立方米,填方量为 534,258.96 立方米。该项业务模式为委托人授权长寿商贸(代建方)作为重庆市长寿区钢材物流仓储中心建设项目土石方平场工程的建设主体,并负责筹集资金,在项目建设期间行使业主权利(包括办理项目相关手续)。双方在委托代建项目验收合格并结算后移交给委托方,实现项目建设收入。

具体而言,长寿商贸首先与重庆长寿开发投资(集团)有限公司签订《委托代建协议书》,由长寿商贸负责项目的融资、建设(建设主要由长寿商贸将工程承包给建筑公司,长寿商贸工程部负责工程管理、验收等),并在规定时限内将竣工后的项目交付,经双方验收合格后,委托方按照确认金额及回购协议约定的时间进行结算回购,回购金额按照代建项目实际总投资加上一定收益空间确认,

待决算审计结束后再根据审计结果调整回购价款，多退少补，长寿商贸最终根据审计结果确认收入。资产交付时，双方明确资产移交范围、移交时间，委托方并按照《委托代建协议书》的约定支付相关价款。

3、土地整治业务

长寿商贸土地整治业务主要是受重庆长寿区土地储备中心委托，对重庆长寿渝东农副产品交易中心基础设施项目进行土石方平场工程建设。

该业务模式为项目业主方委托人授权长寿商贸作为项目建设主体，并负责筹集资金，在项目建设期间行使业主权利(包括办理项目相关手续)。双方在每个财政年度根据项目建设进度，对项目建设进行一次结算，在项目验收合格并结算后移交项目业主方经营管理。项目业主方支付长寿商贸土地整治项目投资成本，项目总投资以最终竣工决算、工程结算的实际发生额为准。项目期间费用以实际发生额为准。项目业主方按照项目总投资额 18%支付长寿商贸土地整治代建服务费，按年均支付。

4、租赁业务

长寿商贸房屋租赁业务，租赁房产主要坐落于长寿区晏家街道育才路 5 号及长寿区桃花大道 58 号长寿东方水岸电商产业园。2019 年末-2021 年末，租赁业务收入分别为 31.66 万元、76.85 万元和 29.88 万元。

5、停车位经营业务

长寿商贸停车位经营业务由其全资控股子公司重庆市长寿区停车管理有限公司负责，业务收入主要来自对停车位的收费。

目前，停车场主要由 5 个收费路段和 8 个收费岗亭组成。其中，5 个收费路段包括 3 个新城路段以及 2 个老城路段。新城路段覆盖长寿区行政中心周边、永辉超市、水木年华、丽水菁华、桃源水郡、名桂园、阳光世纪城、圣天湖、文苑南路、文苑西路以及文苑中路等区域。老城路段覆盖凤岭路、协信新世纪、向阳路、三峡路、黄桷路、创业街以及平湖路等区域；此外，8 个收费岗亭包括长寿区行政中心岗亭、古镇俊之峰岗亭、古镇八世同堂岗亭、临江门岗亭、金得福岗亭以及中央公园售房部岗亭等 6 个新城岗亭以及平湖路岗亭和财富广场岗亭等 2 个老城岗亭。近期，公司新增了对文苑南路、文苑西路以及文苑中路等三个停车路段的收费管理。

由于重庆市长寿区停车管理有限公司于 2020 年 7 月份才注册成立并开始运

营业务，因此 2019 年末-2021 年末，停车位经营业务收入分别为 0 万元、321.19 万元和 832.45 万元。

4. 财务情况

一、财务数据

合并资产负债表

单位：万元

	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	28,099.42	9,390.93	51,553.67	85,785.68
应收票据及应收账款		116,968.67	71,215.35	35,577.31
应收票据	4,585.91	4,585.91		
应收账款	112,321.10	112,382.76	71,215.35	35,577.31
应收款项融资				
预付款项	702.83	990.36	15,057.89	13,023.79
其他应收款	160,851.55	108,755.65	7,975.95	9,547.92
存货	191,841.02	184,335.66	177,230.16	167,893.97
其他流动资产			948.61	64.61
流动资产合计	498,401.84	420,441.27	323,981.62	311,893.28
非流动资产：				
其他债权投资	414.10	299.60		
可供出售金融资产			161.00	161.00
长期应收款	28,459.93	28,268.79	27,108.00	32,000.00
固定资产	127,721.58	52,903.45	54,331.70	55,851.08
在建工程	7.41	7.11		
无形资产	51,944.26	52,679.47	55,620.29	58,560.39
长期待摊费用	2.91	0.05	4.09	49.39
其他非流动资产	6,565.85	5,483.10		
非流动资产合计	215,116.04	139,641.57	137,225.08	146,621.86
资产总计	713,517.88	560,082.84	461,206.70	458,515.14
流动负债：				
短期借款	101,265.35	62,425.35	5,000.00	
应付票据及应付账款		92.08	18,092.80	23,911.00
应付票据	1,979.88		18,092.80	23,911.00
应付账款	22.40	92.08		
预收款项	2.76	2.76	14,434.21	13,529.39
合同负债	158.59	158.53		
应付职工薪酬	0.07		1.52	0.81
应交税费	2,760.61	3,025.83	3,202.62	1,957.98

其他应付款(合计)	2,409.28	4,643.34	24,907.00	77,700.66
应付利息			285.27	
应付股利				
其他应付款			24,621.72	
一年内到期的非流动负债	56,923.60	47,877.35	91,120.00	24,840.00
其他流动负债	785.61	135.32		
流动负债合计	166,308.15	118,360.55	156,758.15	141,939.83
非流动负债：				
长期借款	158,850.00	148,400.00	82,640.00	108,780.00
应付债券	25,184.59	25,184.59	19,977.50	
租赁负债				
长期应付款	60,805.33	39,140.11		28,500.00
非流动负债合计	244,839.91	212,724.70	102,617.50	137,280.00
负债合计	411,148.07	331,085.25	259,375.65	279,219.83
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积金	287,510.88	212,454.32	186,454.32	164,454.32
盈余公积金	627.16	627.16	535.63	484.10
未分配利润	4,231.78	5,916.11	4,841.11	4,356.89
归属于母公司所有者权益合计	302,369.82	228,997.59	201,831.05	179,295.31
少数股东权益	0.00			
所有者权益合计	302,369.82	228,997.59	201,831.05	179,295.31

1、资产分析

近三年及一期，长寿商贸的资产规模呈稳定增长趋势，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸总资产分别为 458,515.14 万元、461,206.70 万元、560,082.84 万元和 713,517.88 万元。从资产结构看，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸流动资产分别为 311,893.28 万元、323,981.62 万元、420,441.27 万元和 498,401.84 万元，占总资产的比重分别为 68.02%、70.25%、75.07%和 69.85%，公司流动资产金额呈现波动趋势，与总资产规模变动趋势较为一致。公司流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货为主。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，公司非流动资产分别为 146,621.86 万元、137,225.08 万元、139,641.57 万元和 215,116.04 万元，占总资产的比重分别为 31.98%、29.75%、24.93%和 30.15%。

(1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸货币资金分别为 85,785.68 万元、51,553.67 万元、9,390.93 万元和 28,099.42 万元。货币资金以银行存款为主。2021 年末货币资金较 2020 年末减少主要系偿还借款和利息、支付工程款、购买停车位经营权以及用于日常基础运营所致。

(2) 应收账款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸应收账款分别为 35,577.31 万元、71,215.35 万元、112,382.76 万元和 112,321.10 万元。

(3) 预付款项

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸预付款项分别为 13,023.79 万元、15,057.89 万元、990.36 万元和 702.83 万元。占资产总额的比重分别为 2.84%、3.26%、0.88%和 0.8%，2021 年末预付款项账龄为一年内的占 64.48%。

(4) 其他应收款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸其他应收款分别为 9,547.92 万元、7,975.95 万元、108,755.65 万元和 160,851.55 万元，占总资产的比重分别为 2.08%、1.73%、19.42%%和 22.54%。长寿商贸其他应收款对象主要为长寿区国资委控制的其他企业等国有单位，款项的回收较有保障。前五名其他应收款欠款方如下：

单位：元

对方单位名称	2022 年 3 月 31 日余额	款项性质
重庆长寿开发投资（集团）有限公司	1,066,334,016.67	往来借款
重庆乐至置业发展有限公司	277,246,766.56	往来借款
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	195,803,000.00	往来借款
重庆市长寿区投资促进局	17,564,360.00	代垫款项
重庆恒居置业发展有限公司	13,030,000.00	代垫款项

(5) 存货

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸存货分别为 167,893.97 万元、177,230.16 万元、184,335.66 万元和 191,841.02 万元，

占总资产的比重分别为 36.62%、38.43%、32.91%和 26.89%，长寿商贸的存货主要为开发成本。

(6) 长期应收款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸长期应收款分别为 32,000.00 万元、27,108.00 万元、28,268.79 万元和 28,459.93 万元，2021 年末长期应收款余额为 28,268.79 万元是对重庆乐至置业发展有限公司的应收往来借款。

(7) 固定资产

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸固定资产分别 55,851.08 万元、54,331.70 万元、52,903.45 万元和 127,721.58 万元，占总资产的比重分别为 12.18%、11.78%、9.45 和 17.9%。长寿商贸固定资产主要系长寿商贸拥有的房屋及建筑物。

2、负债结构分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸负债总额分别为 279,219.83 万元、259,375.65 万元、331,085.25 万元和 411,148.07 万元。其中，流动负债分别为 141,939.83 万元、156,758.15 万元、118,360.55 万元和 166,308.15 万元，占负债总额的比例分别为 50.83%、60.44%、35.75%和 40.45%；非流动负债分别为 137,280.00 万元、102,617.50 万元、212,724.70 万元和 244,839.91 万元，占负债总额的比例分别为 49.17%、39.56%、64.25%和 59.55%。2021 年末长寿商贸流动负债较上年末增加 71,709.6 万元，主要系短期借款和长期借款增加所致。报告期长寿商贸流动负债与非流动负债占比均衡，短期偿债压力较小，负债结构较为合理。

(1) 短期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸短期借款 0.00 万元、5,000.00 万元、62,425.35 万元和 101,265.35 万元。2022 年 3 月 31 日短期借款明细如下：

单位：元

贷款银行	借款性质	2022 年 3 月 31 日余额
天津信托有限责任公司	保证借款	299,600,000.00
中国光大银行股份有限公司重庆分行	保证借款、抵押借款	95,000,000.00

厦门银行股份有限公司重庆分行	担保+抵押	15,537,500.00
厦门银行股份有限公司重庆分行	担保+抵押	51,776,812.20
富滇银行股份有限公司	质押借款	66,500,000.00
厦门银行股份有限公司重庆分行	质押借款	49,980,000.00
富滇银行股份有限公司重庆分行	质押借款	45,859,143.60
大连银行股份有限公司重庆分行	质押借款	338,400,000.00
汉口银行股份有限公司重庆分行	质押借款	50,000,000.00
合计:		1,012,653,455.80

(2) 预收款项

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸预收款项分别为 13,529.39 万元、14,434.21 万元、2.76 万元和 2.76 万元，占负债总额的比例分别为 4.85%、5.56%、0.00%和 0.00%。

(3) 一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸一年内到期的非流动负债分别为 24,840.00 万元、91,120.00 万元、47,877.35 万元和 56,923.60 万元。

(6) 长期借款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸长期借款分别为 108,780.00 万元、82,640.00 万元、148,400.00 万元和 158,850.00 万元，占总负债的比例分别为 38.96%、31.86%、44.82%和 38.64%。2021 年末，长期借款分为向交通银行重庆长寿分行质押借款 28,000.00 万元和保证借款 120,400 万元，2021 年末长期借款较 2020 年增多主要系银行借款增加所致。

(7) 应付债券

截至 2022 年 3 月末，长寿商贸应付债券余额为 25,184.59 万元，占总负债的比例为 6.13%。长寿商贸应付债券为“21 长寿商”，期末票面余额为 24,000.00 万元，该笔债券起息日为 2021 年 5 月 14 日，到期日为 2026 年 5 月 14 日。

(8) 长期应付款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸长期应付款分别为 28,500.00 万元、0.00 万元、39,140.11 万元和 60,805.33 万元。2022 年 3 月 31 日长期应付款如下表：

单位：元

单位名称	2022 年 3 月 31 日余额
贵阳贵银金融租赁有限责任公司	60,000,000.00
海通恒信国际租赁股份有限公司	108,264,966.03
冀银金融租赁股份有限公司	80,000,000.00
远东国际融资租赁有限公司	91,031,797.94
国泰租赁有限公司	82,814,763.70
洛银金融租赁股份有限公司	117,423,370.49
中交融资租赁（广州）有限公司	68,518,368.75
合计	608,053,266.91

3、所有者权益结构分析

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸所有者权益合计分别为 179,295.31 万元、201,831.05 万元、228,997.59 万元和 302,369.82 万元。2022 年 3 月末较 2021 年末增加 73,372.23 万元，主要系股东资产注入导致资本公积增加所致。

合并利润表

单位：万元

	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	148.49	105,932.21	101,040.56	101,397.10
营业总成本	1,833.19	104,400.31	100,727.99	100,151.75
营业成本	85.43	97,424.95	94,032.84	96,868.48
税金及附加	14.14	789.80	817.69	626.81
销售费用				
管理费用	1,521.14	5,698.55	5,501.37	2,313.90
财务费用	212.49	487.00	376.09	342.56
其中：利息费用	220.91	926.04	936.99	
减：利息收入	10.75	444.64	572.39	
加：其他收益	0.17	20.19	301.46	2,951.94
投资净收益		7.45		
资产处置收益		-26.12	1.69	
营业利润	-1,684.53	1,533.43	615.71	4,197.29
加：营业外收入	1.73	0.88	21.16	0.94
减：营业外支出		42.80	14.93	43.48

利润总额	-1,682.81	1,491.52	621.95	4,154.75
减：所得税	1.52	324.98	86.20	324.88
净利润	-1,684.33	1,166.54	535.75	3,829.87
持续经营净利润		1,166.54	535.75	
归属于母公司所有者的净利润	-1,684.33	1,166.54	535.75	3,829.87
加：其他综合收益				
综合收益总额	-1,684.33	1,166.54	535.75	
减：归属于少数股东的综合收益总额				
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-1,684.33	1,166.54	535.75	

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸营业收入分别为 101,397.10 万元、101,040.56 万元、105,932.21 万元和 148.49 万元，净利润分别为 3,829.87 万元和 535.75 万元、1,166.54 万元和 -1,684.33 万元。长寿商贸营业收入来源于钢材贸易业务和工程建设收入。

合并现金流量表

单位：万元

	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	223.13	55,677.35	74,865.84	84,306.90
收到其他与经营活动有关的现金	13.46	5,602.93	23,142.98	62,112.59
经营活动现金流入小计	236.60	61,280.28	98,008.81	146,419.49
购买商品、接受劳务支付的现金	290.38	49,535.08	78,188.88	89,984.83
支付给职工以及为职工支付的现金	257.32	1,032.76	778.40	652.03
支付的各项税费	36.43	713.95	699.50	485.18
支付其他与经营活动有关的现金	946.06	574.30	439.19	17,443.06
经营活动现金流出小计	1,530.20	51,856.10	80,105.97	108,565.10
经营活动产生的现金流量净额	-1,293.60	9,424.19	17,902.85	37,854.39
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		161.00		
取得投资收益收到的现金		7.45		
投资活动现金流入小计		168.45		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,074.28	22,833.88	27,916.00	90,795.32
投资支付的现金				161.00
投资活动现金流出小计	5,074.28	22,833.88	27,916.00	90,956.32
投资活动产生的现金流量净额	-5,074.28	-22,665.42	-27,916.00	-90,956.32

筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		26,000.00	22,000.00	43,572.00
取得借款收到的现金	50,290.00	151,425.35	95,090.00	64,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,382.00	41,878.94	24,892.00	42,624.33
筹资活动现金流入小计	86,672.00	219,304.29	141,982.00	150,296.33
偿还债务支付的现金	1,900.00	85,320.00	47,850.00	12,640.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,420.91	17,007.11	6,221.13	4,968.30
支付其他与筹资活动有关的现金	58,274.70	139,998.67	105,629.74	32,022.29
筹资活动现金流出小计	63,595.62	242,325.79	159,700.86	49,630.59
筹资活动产生的现金流量净额	23,076.38	-23,021.50	-17,718.86	100,665.74
现金及现金等价物净增加额	16,708.49	-36,262.74	-27,732.01	47,563.81
期初现金及现金等价物余额	4,290.93	40,553.67	68,285.68	20,721.87
期末现金及现金等价物余额	20,999.42	4,290.93	40,553.67	68,285.68

1、经营活动产生的现金流量

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸经营活动产生的现金流量净额分别为 36,954.39 万元、17,902.85 万元、9,424.19 万元和-1,293.60 万元。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，公司经营活动产生的现金流入分别为 146,419.49 万元、98,008.81 万元、61,280.28 万元和 236.60 万元，近年来公司经营活动产生的现金流入呈现下降趋势，主要系公司钢材贸易业务收入减少所致。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，公司经营活动产生的现金流出分别为 109,465.10 万元、80,105.97 万元、51,856.10 万元和 1,530.20 万元，近年来公司经营活动产生的现金流出呈现下降趋势，主要系公司钢材贸易业务支出波动所致。

2、投资活动产生的现金流量

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸投资活动产生的现金流量净额分别为-90,956.32 万元、-27,916.00 万元、-22,665.42 万元和-5,074.28 万元。2021 年投资活动产生的现金流大幅度净流出，系公司投资购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增长所致。

3、筹资活动产生的现金流量

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸筹资活动产生的现金流量净额分别为 100,665.74 万元、-17,718.86 万元、-23,021.50

万元和 23,076.38 万元。2021 年长寿商贸筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

4、偿债能力分析

长寿商贸偿债能力指标及数据

项目	2022 年 3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率 ¹ (倍)	3.00	3.55	2.07	2.20
速动比率 ² (倍)	1.84	1.99	0.94	1.01
资产负债率 ³ (%)	57.62	59.11	56.24	60.90

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

(1) 短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸的流动比率分别为 2.20、2.07、3.55 和 3.00，速动比率分别为 1.01、0.94、1.99 和 1.84。2021 年末长寿商贸流动比率、速动比率小幅上升，资产流动性较好。

(2) 长期偿债能力分析

从长期偿债指标看，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，长寿商贸资产负债率分别为 60.90%、56.24%、59.11%和 57.62%。长寿商贸近三年负债率存在一定波动且相对相对较低。

未来随着所投资项目的陆续完工和效益逐步释放，长寿商贸的长期偿债能力将进一步得到提升。同时近年来长寿商贸总资产规模与净资产规模增长，盈利水平不断提高，公司投融资实力与抗风险能力不断增强，公司具有较强的长期偿债能力。

5. 融资明细

融资来源分析：

截止 2022 年 5 月 4 日，长寿商贸融资余额为 43.07 亿元，融资主要来自于银行，融资余额 22.58 亿元，占比 52.42%，其次是租赁 11.1 亿元，占比 25.77%。

信托 5 亿元，占比 11.60%，债券融资金额 4.4 亿元，占比 10.22%。信托融资目前主要来源于光大信托 2 亿元和天津信托 2.996 亿元。

	余额(万元)	占比
银行	225,759.43	52.42%
债券	44,000.00	10.22%
信托	49,960.00	11.60%
租赁	110,995.04	25.77%
其他		0.00%
合计	430,714.47	100.00%

融资期限分析

长寿商贸要还款时间集中在 2023 年和 2024 年，还款额为 14.02 亿元和 11.22 亿元，占比 32.54%和 26.04%。融资期限结构相对分布均匀。

6. 对外担保

截止 2022 年 5 月末，商贸物流公司对外担保余额 6.13 亿元，均为集团内担保。

序号	被担保单位	融资金额（万元）	融资余额	担保或抵押
1	重庆乐至置业发展有限公司	35000	15435	担保
2	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	10000	8400	担保
3	重庆长寿开发投资（集团）有限公司	37500	37500	担保
合计		82500	61335	

7. 企业征信及诉讼情况

1、企业征信

根据 2022 年 5 月 18 日查询的企业征信报告显示，长寿商贸于 2014 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 27 家金融机构办理过信贷业务，目前在 21 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 35.88 亿元，不良和违约负债余额为 0 亿元。其中中长期借款余额为 26.21 亿元；短期借款余额为 9.67 亿元。

根据企业征信报告显示，企业无关注和不良的贷款。

2、通过国家税务总局网站进行查询，无重大税收违法情况。

重大税收违法失信案件信息公示

地区查询 案件性质查询 年度查询

第一稽查局

北碚区
合川区
铜梁区
潼南区
梁平区
两江新区

第二稽查局

江北区
渝北区

纳税人名称: 重庆市长寿区商贸物流中心
纳税人识别号:
注册地址:
组织机构代码:
法定代表人姓名:
法定代表人身份证号码:
财务负责人姓名:
财务负责人身份证号码:

重置 查询

chongqing.chinatax.gov.cn 显示
没有查询到数据!

确定

1 页 确认

3、通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询，无被执行信息。

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

被申请执行人信息查询

被执行人姓名/名称: 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司
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: rtpm 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 重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 相关的结果。

4、通过国家企业信用信息公示系统进行查询，无行政处罚信息，未列入失信名单。

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息公示 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司 存续(在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 915001150824376005
注册号: 500221000324832
法定代表人: 陈忠平
登记机关: 重庆市长寿区市场监督管理局
成立日期: 2013年11月07日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单(黑名单)信息** | 公告信息

列入严重违法失信名单(黑名单)信息

序号	类别	列入严重违法失信名单(黑名单)原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出严重违法失信名单(黑名单)原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入严重违法失信名单(黑名单)信息							

四、担保人——重庆长寿开发投资（集团）有限公司

1.基本情况

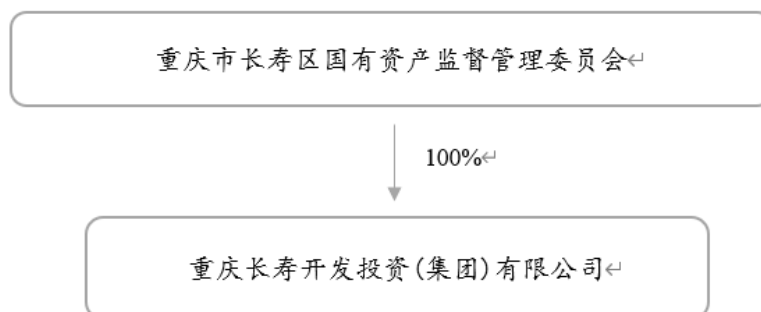
法定代表人	陈忠平	注册资本	10 亿元
成立日期	2002 年 10 月 30 日	实缴资本	10 亿元
营业期限	永久	企业状态	在营（开业）
登记机关	重庆市长寿区市场监督管理局	类型	有限责任公司（国有独资）
社会信用代码	91500115742895827R	工商注册日期	2002 年 10 月 30 日
传真	023-40460772	邮编	401220
注册地址	重庆市长寿区桃源大道 3 号		
经营范围	受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营)、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治；城市占道收费运营、灯桩体运营、公交运营；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理；户外广告；餐饮服务；酒店管理；会议展览服务；承办经批准的文化艺术体育交流活动；货物仓储服务(不含危化品仓储)；道路货物运输；医院管理；船舶废弃物接收处置；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、冶金材料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、钢材、苗木；污水处理；煤炭及制品销售，化工产品销售(不含许可类化工产品)，水泥制品销售，国内货物运输代理。(以上范围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)		

2.股权结构

（一）股权情况

截至 2022 年 3 月末，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会是长寿开投唯一出资人，出资金额为 100,000.00 万元。

长寿开投股权结构图如下：



2.1 历史沿革

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

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

2006 年 4 月,根据区政府《关于授权区国资办履行出资人职责的通知》(长寿府发【2006】65 号)文件要求,长寿开投的出资人由重庆市长寿区发展计划委员会变更为重庆市长寿区国有资产金融管理办公室。

2006 年 4 月,根据区政府批准,区国资办对长寿开投以货币出资增资 15,000 万元,重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验,并出具了《验资报告》(渝金汇长验【2006】039 号)。增资完成后,长寿开投注册资本变更为 20,000 万元。

2007 年 8 月,根据区政府批准,区国资办对长寿开投以货币出资 3,100 万,股权出资 54,900 万,共增资 58,000 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对本期出资进行了审验,并出具了《验资报告》(渝金汇长验【2007】058 号)。增资完成后,长寿开投注册资本变更为 78,000 万元,后于 2011 年 5 月,区国资办股权出资的 54,900 万元全部置换为货币出资。

2007 年 9 月,根据区政府《关于同意将重庆长寿基础设施开发有限公司更名为重庆长寿开发投资(集团)有限公司的批复》(长寿府发【2007】63 号)批准,长寿开投名称变更为“重庆长寿开发投资(集团)有限公司”。

截至目前,长寿开投实收资本 100,000 万元。长寿开投为国有独资公司,不存在直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资,不存在违规新增地方政府融资平台公司贷款,不存在要求地方政府

违法违规提供担保或承担偿债责任，不涉及“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

长寿开投历次股本变动情况

单位：万元

序号	时间	增资额	增资后实收资本	出资方式	出资性质
1	2002 年 10 月	600.00	600.00	货币	注资
2	2003 年 6 月	4,400.00	5,000.00	货币	增资
3	2006 年 4 月	15,000.00	20,000.00	货币	增资
4	2007 年 8 月	3,100.00	78,000.00	货币	增资
		54,900.00		股权	增资
5	2011 年 5 月	54,900.00	78,000.00	货币	股权置换
6	2020 年 12 月	22,000.00	100,000.00	货币	增资

2.2 主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

截至目前，长寿开投拥有全资及控股子公司 11 家，详见下表：

长寿开投对下述子公司均具有实际控制力，主要体现在向子公司派驻高管、作为股东在重大事项上享有决定权、同时子公司的财务政策与母公司保持一致。在经营方面，子公司在各自的经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。公司以出资者身份对子公司实施产权管理，以其出资额为限对子公司承担有限责任，并依法享受分红权。子公司的发展目标和经营活动要纳入公司的发展规划和经营计划，执行公司的战略决策。

长寿开投全资及控股子公司情况表

单位：%、万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司关系
1	重庆市恒居置业发展有限公司	100.00	5,100.00	一级子公司
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	100.00	50,000.00	一级子公司
3	重庆乐至置业发展有限公司	99.89	51,173.14	一级子公司
4	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	100.00	10,000.00	一级子公司
5	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.97	300,000.00	一级子公司
6	重庆市长寿区住宅建筑有限公司	100.00	533.00	一级子公司

7	重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司	100.00	20,000.00	一级子公司
8	重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司	100.00	800.00	一级子公司
9	重庆寿山寿水健康养老服务有限公司	51.00	1,000.00	一级子公司
10	重庆长美生态园林绿化有限公司	40.00	3,000.00	一级子公司
11	重庆文和建设集团有限公司	40.00	12,000.00	一级子公司

（二）其他重要权益投资情况

截至 2020 年末，长寿开投重要的参股公司情况如下：

长寿开投重要的参股公司情况表

单位：%、万元

序号	被投资主体名称	注册资本	持股比例
1	重庆宏昌融资担保有限公司	17,200.00	43.95
2	重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)	300,000.00	10.00
3	重庆市长寿区保安服务有限责任公司	815.93	30.00
4	重庆兴开股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,800.00	29.92

2.3 人员情况

长寿开投董事、监事及其他高级管理人员情况

类别	姓名	性别	职务	任职期限
董事会	陈忠平 ¹	女	董事长	2021.3-2024.3
	陈碧容	女	董事	2018.5-2023.5
	薛咏涛 ²	男	董事	2021.6-2024.6
	宗华东	男	董事	2021.6-2024.6
	晏丽	女	董事	2021.6-2024.6
	邓兵	男	董事	2017.11-2022.11
监事会	但唐勇	男	监事会主席	2018.5-2023.5
	文雯	女	职工监事	2018.5-2023.5
	高鹰	男	职工监事	2018.5-2023.5
	殷强	男	职工监事	2018.5-2023.5
	操欣芮	女	职工监事	2018.5-2023.5
高级管理人员	陈碧容	女	总经理、财务负责人	2018.5-2023.5
	薛咏涛	男	副总经理	2021.6-2024.6
	宗华东	男	副总经理	2021.6-2024.6
	晏丽	女	副总经理	2021.6-2024.6

¹ 根据重庆市长寿区人民政府下发的《重庆市长寿区人民政府 关于陈路等职务任免的通知》（长寿府发〔2021〕15 号），任命 陈忠平为重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长，免去杨福仁的重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长职务。

²原董事张飞、李西彬已免职。

长寿开投董事、监事、高级管理人员不存在在事业人员和公务员兼职情况，该情况符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。经核实，长寿开投董事、监事、高级管理人员均无海外永久居留权。

长寿开投董事、监事及高管人员简历：

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

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

3. 邓兵先生：1970年6月生，本科学历。历任重庆长寿区北部新城开发有限公司工程部副经理，重庆市长寿区城市开发投资集团有限公司合同投资管理部副经理。现任长寿开投董事兼审计内控部经理。

4. 但唐勇先生：1971年1月生，本科学历。历任长寿区渡舟镇农业服务中心副主任，长寿经济技术开发区征地拆迁部部长，长寿区招商局副局长，长寿区商贸物流中心副主任，重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限公司董事、副总经理；现任商贸物流公司监事长、长寿开投监事会主席。

5. 文雯女士：1987年2月生，本科学历。曾在长寿日报社，重庆市长寿北部新城开发投资有限公司办公室，重庆长寿开发投资（集团）有限公司综合事务部工作；现任长寿开投职工监事。

6. 高鹰先生：1986年1月生，本科学历。曾在重庆长寿开发投资（集团）有限公司审计内控部工作；现任长寿开投职工监事。

7.殷强先生：1986年6月生，本科学历。曾在重庆市长寿北部新城开发投资有限公司市政管理部，重庆长寿开发投资（集团）有限公司规划工程管理部工作；现任长寿开投职工监事。

8.操欣芮女士：1987年7月生，硕士学历。曾在重庆长寿公益工程建设有限公司办公室，重庆市长寿北部新城开发投资有限公司规划发展部，重庆长寿开发投资（集团）有限公司规划发展部工作；现任长寿开投职工监事。

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

3.经营情况

长寿开投近三年及一期主营业务收入及主营业务成本如下图所示：

长寿开投近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治、销售收入	14,563.11	36.47%	43,483.99	18.92%	47,621.01	24.68	42,338.77	26.03
工程建设收入	22,040.38	55.20%	107,801.98	46.90%	60,316.93	31.26	25,093.78	15.43
房地产开发收入	16.24	0.04%	199.21	0.09%	7,080.71	3.67	17,075.65	10.50
建筑材料销售业务	-55.76	-0.14%	65,739.17	28.60%	65,903.07	34.15	66,824.36	41.09
停车费收入	205.93	0.52%	832.45	0.36%	321.19	0.17	-	-

其他	3,161.52	7.92%	11,819.20	5.14%	11,731.54	6.08	11,310.78	6.95
合计	39,931.42	100.00%	229,876.00	100.00%	192,974.45	100.00	162,643.35	100.00

长寿开投作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、销售、工程建设和房地产开发等业务。2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投的主营业务收入分别为162,643.35万元、192,974.45万元、39,931.42万元和229,876.00万元，其中土地整治、销售收入分别为42,338.77万元、47,621.01万元、43,483.99万元和14,563.11万元，占比分别为26.03%、24.68%、18.92%和36.47%，土地整治、销售业务收入为长寿开投最重要收入来源；2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投工程建设收入分别为25,093.78万元、60,316.93万元、107,801.98万元和22,040.38万元，占主营业务收入的比重分别为15.43%、31.26%、46.90%和55.20%，随着长寿区基础设施建设的大力发展，长寿开投承担了更多的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，相应带动工程建设收入总体呈逐年增长；2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投房地产开发收入为17,075.65万元、7,080.71万元、199.21万元和16.24万元，占主营业务收入的比重分别为10.50%、3.67%、0.09%和0.04%，房地产开发收入受长寿区棚户区改造、拆迁等工作进展的影响，销售收入呈现一定下降趋势。2019年-2021年及2022年3月末份，建筑材料销售业务收入为66,824.36万元、65,903.07万元和65,739.17万元和-55.76万元，占主营业务收入的比重分别为41.09%、34.15%、28.60%和-0.14%。

长寿开投近三年及一期按产品分类的主营业务成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治、销售成本	-	-	23,764.02	14.90%	27,414.42	21.50	33,207.49	27.95
工程建设成本	-	-	68,780.70	43.14%	26,699.69	20.94	749.73	0.63
房地产开发成本	-	-	189.25	0.12%	6,841.94	5.36	16,238.43	13.67
建筑材料销售业务	-	-	65,208.55	40.90%	65,508.54	51.37	66,599.11	56.05
停车收费收入	-	-	445.01	0.28%	239.99	0.19	-	-
其他	26.82	0.13%	1,059.74	0.66%	826.66	0.65	2,016.81	1.7
合计	20,771.54	100.00%	159,447.26	100.00%	127,531.24	100	118,811.57	100

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末份，长寿开投主营业务成本分别为 118,811.57 万元、127,531.24 万元、159,447.26 万元和 20,771.54 万元，主营业务成本随主营业务收入逐年增长，保持同步趋势，主营业务成本大部分源自建筑材料销售业务。其中，2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末份，长寿开投土地整治、销售成本分别为 33,207.49 万元、27,414.42 万元、23,764.02 万元和 0.00 万元，占比分别为 27.95%、21.50%、14.90%，长寿开投土地整治、销售业务其结算成本受当年出让地块具体区位、前期拆迁成本、配套基础设施建设规模与标准等多种因素综合影响，因此表现出一定的波动性。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末份，工程建设成本分别为 749.73 万元、26,699.69 万元、68,780.70 万元和 0.00 万元，占比分别为 0.63%、20.94%、43.14%和 0.00%。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末份，房地产开发成本分别为 16,238.43 万元、6,841.94 万元、189.25 万元和 0.00 万元，占比分别为 13.67%、5.36%、0.12%和 0.00%；2018 年开始，长寿开投开展了建筑材料销售业务，2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末份，该项业务成本为 66,599.11 万元、65,508.54 万元、65,208.55 万元和 0.00 万元，占主营业务成本的比重分别为 56.50%、51.37%、40.90%和 0.00%。

4.财务情况

二、 财务数据

合并资产负债表

单位：万元

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				
货币资金	198,555.18	212,113.63	493,489.70	182,793.09
应收票据及应收账款	26,296.85	29,133.73	34,265.29	3,201.47
应收票据	5,279.41	4,585.91		
应收账款	21,017.44	24,547.82	34,265.29	3,201.47
应收款项融资				
预付款项	2,341.55	1,125.93	15,158.60	1,473.03
其他应收款(合计)	207,315.25	155,879.42	163,750.83	94,421.29
其他应收款			163,750.83	94,421.29
买入返售金融资产				
存货	4,939,121.14	4,944,751.69	4,406,514.58	4,160,044.68
其他流动资产	100,000.00	105,511.59	6,802.86	4,889.13
流动资产合计	5,473,629.97	5,448,515.99	5,119,981.87	4,446,822.69

非流动资产：				
其他债权投资	1,996.29	2,068.31		
可供出售金融资产			25,584.33	27,142.20
其他权益工具投资	10,000.00	10,000.00		
长期应收款	191.14			
长期股权投资	99,318.93	24,504.26	21,058.36	2,352.18
投资性房地产	407,858.08	407,858.08	404,656.06	69,684.63
固定资产(合计)	147,650.37	72,733.60	74,988.11	77,907.16
固定资产			74,988.11	77,907.16
固定资产清理				
在建工程(合计)	5,917.09	5,916.79	5,909.68	5,827.77
在建工程				5,827.77
工程物资				
无形资产	55,719.16	56,480.79	59,531.72	58,563.17
长期待摊费用	5.55	3.13	8.93	956.73
递延所得税资产	309.56	309.56	215.58	233.00
其他非流动资产	40,464.34	35,256.91	14,182.95	16,200.90
非流动资产合计	769,430.51	615,131.43	606,135.72	258,867.75
资产总计	6,243,060.49	6,063,647.42	5,726,117.59	4,705,690.44
流动负债：				
短期借款	146,765.35	103,925.35	86,995.00	69,500.00
应付票据及应付账款	34,494.21	32,376.58	34,668.11	28,098.39
应付票据	27,846.57	25,166.68	28,092.80	23,911.00
应付账款	6,647.64	7,209.90	6,575.31	4,187.39
预收款项	2.76	2.76	150,117.46	176,135.76
合同负债	258,906.05	271,444.14		
应付职工薪酬	136.27	138.25	50.12	6.59
应交税费	52,768.64	57,004.29	57,602.61	46,532.20
其他应付款(合计)	90,428.53	120,234.36	157,497.40	184,358.70
应付利息			28,866.90	21,713.22
其他应付款			128,630.50	162,645.48
一年内到期的非流动负债	716,715.17	814,965.93	598,987.77	513,769.08
其他流动负债	251,318.50	292,224.92	264,000.00	87,390.00
流动负债合计	1,551,535.47	1,692,316.58	1,349,918.47	1,105,790.71
非流动负债：				
长期借款	457,493.31	478,412.31	594,914.64	620,011.21
应付债券	828,989.46	694,295.48	867,775.76	721,931.39
租赁负债				
长期应付款(合计)	635,083.08	515,159.87	366,942.31	169,574.74
长期应付款			349,944.97	154,194.89
专项应付款			16,997.33	15,379.85
递延所得税负债	57,974.67	57,974.67	57,189.90	
非流动负债合计	1,979,540.52	1,745,842.33	1,886,822.62	1,511,517.34

负债合计	3,531,075.99	3,438,158.90	3,236,741.09	2,617,308.05
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	78,000.00	78,000.00
其它权益工具	49,960.00	49,960.00		
其中: 优先股				
永续债	49,960.00	49,960.00		
资本公积金	1,930,774.36	1,855,937.50	1,837,697.58	1,700,212.96
其它综合收益	208,796.90	208,796.90	208,796.90	
盈余公积金	35,436.33	35,436.33	31,258.23	26,714.39
一般风险准备				
未分配利润	378,783.42	367,114.51	325,415.52	282,071.63
归属于母公司所有者权益合计	2,703,751.01	2,617,245.23	2,481,168.23	2,086,998.98
少数股东权益	8,233.49	8,243.29	8,208.28	1,383.40
所有者权益合计	2,711,984.50	2,625,488.52	2,489,376.51	2,088,382.38

1、资产结构分析

(1) 资产总体结构分析

从资产的规模来看, 长寿开投总资产保持增长趋势, 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投的资产总额分别为 4,705,690.44 万元、5,726,117.59 万元、6,063,647.42 万元和 6,243,060.49 万元。长寿开投总资产规模逐年上升。

从资产的结构来看, 长寿开投以流动资产为主, 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投流动资产占总资产比例分别为 94.50%、89.41%、89.86%和 87.68%, 占比均较高, 说明长寿开投资产流动性较好, 并且符合长寿开投行业性质及业务模式。

(2) 流动资产情况分析

长寿开投流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 上述三项合计占同期流动资产的比例分别为 99.78%、98.90%、97.51%和 97.65%。其中, 流动资产中占比最大的为存货, 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投存货占流动资产比例分别为 93.55%、86.07%、89.86%和 87.68%, 符合行业特点。具体分析如下:

1) 货币资金

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投货币资金余额分别为 182,793.09 万元、493,489.70 万元、212,113.63 万元和 198,555.18 万元, 在流动资产中分别占比 4.11%、9.64%、3.89%和 3.63%。最近三年及一期长寿开投货币现金的主要构成及变动情况如下:

长寿开投近三年及一期货币资金情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		202 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	12.76	0.01%	10.24	0.00%	11.76	0.01	14.64	0.01
银行存款	119,442.42	60.16%	157,003.39	74.02%	473,477.95	95.94	182,778.45	99.99
其他货币资金	79,100.00	39.84%	55,100.00	25.98%	20,000.00	4.05	-	-
合计	198,555.18	100.00	212,113.63	100.00	493,489.70	100.0	182,793.09	100.00

2) 应收账款

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投应收账款分别为 3,201.47 万元、34,265.29 万元、24,547.82 万元和 21,017.44 万元, 在资产中分别占比 0.07%、0.67%、0.45%和 0.38%。

长寿开投 2022 年 3 月末应收账款客户主要情况

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	款项性质
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	17,606.82	1 年以内、	工程款
重庆市长寿区土地房屋征收安置办公室	607.20	1-2 年、2-3 年	购房款
重庆市长寿区土地房屋征收安置办公室	595.73	3 年以上	房款
重庆千信集团有限公司	594.63	1-2 年	销售商品款
重庆市长寿区规划和自然资源局	482.21	1 年以内	租金
合计	19,886.59	-	-

涉及政府相关部门的应收账款均存在业务性质, 为购房款, 不存在替政府融资等行为。

3) 预付款项

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投预付款项分别为 1,473.03 万元、15,158.60 万元、1,125.93 万元和 2,341.55 万元。2020 年末长寿开投预付款项较 2019 年末增加了 13,685.57 万元, 增幅 929.08%。2021 年末预付款项较 2020 年末下降了 14,032.67 万元。长寿开投预付款项主要为预付款的钢材款等贸易款, 随着年末贸易款项结算的情况每年有所波动。

长寿开投 2022 年 3 月末前五名预付账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	余额	款项性质
青岛中科慧聚文化创意有限公司	1,319.00	工程款
重庆钢铁股份有限公司	509.23	钢材款
成都宝钢西部贸易有限公司	189.28	钢材款
重庆市泰诚建设工程有限公司	174.32	工程款
重庆市长寿区古韵房地产开发有限公司	116.00	购房款
合计	2307.83	

4) 其他应收款

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投其他应收款余额分别为 94,421.29、163,750.83 万元、155,879.42 万元和 207,315.25 万元，呈波动态势，在流动资产中分别占比 2.12%、3.2%、2.86%和 3.79%。

长寿开投其他应收款主要为长寿开投与应收当地其他国有企业的往来款款项，以上款项中不存在与当地政府机构的往来款。均为与其他国企之间的往来，大部分款项无工程贸易背景，主要是为了提高该区整个国有企业间的资金使用效率，存在国有企业间拆解使用资金的情况，有履行相关的内部资金往来审批程序并签订相关合同，均不涉及替政府融资，且由于应收款项主要为当地国有企业的往来款款项，不能按期回收的风险较小。长寿开投上述与当地其他国有企业的应收款项符合国家的相关规定，均签署协议并有相应的回款安排，不涉及替政府融资等行为，不存在违法违规资金拆借的情况。

2022 年 3 月末较 2021 年末增加 51,435.83 万元，主要系往来款项增加所致。长寿开投其他应收账款主要由经营性事项形成，不存在来自地方政府非经营性占款的情形，不涉及其他应收款为地方政府债务的情形，不涉及地方政府债务上报。

5) 存货

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投存货余额分别为 4,160,044.68 万元、4,406,514.58 万元、4,944,751.69 万元和 4,939,121.14 万元，在流动资产中占比分别为 93.55%、86.07%、90.75%和 90.23%。

长寿开投存货以开发成本、开发产品为主，其中开发产品主要为土地，开发成本主要为相关工程费用支出。2021 年末长寿开投存货较 2020 年末增加 538,237.11 万元，近几年长寿开投存货不断增加主要源于长寿区加快社会建设，进一步提升城市基础设施服务水平，长寿开投作为长寿区重要的城市基础设施建

设经营主体，其开发整理、销售土地面积及相关基础设施建设项目不断增加，长寿开投相关基础设施建设工程费用支出的增加使得长寿开投存货不断增加。

长寿开投存货构成明细如下：

近三年末长寿开投存货构成明细

单位：万元、%

项目	2022 年 3 末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	4,282,970.91	87%	4,288,601.46	86%	3,748,434.48	85.07	3,498,408.67	84.1
开发产品	656,150.23	13%	656,150.23	14%	656,150.23	14.89	661,617.52	15.9
工程施工					1,929.87	0.04	18.5	0
库存商品			0.54	0%				
合计	4,939,121.14	100.00%	4,944,751.69	100	4,406,514.58	100	4,160,044.68	100

长寿开投开发成本中主要是尚未回购的代建项目、整治土地支出、尚未出售的安置房及安置房补差款等，开发产品主要是土地及部分自建尚未出售的房屋。

6) 其他流动资产

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投的其他流动资产分别为 4,889.13 万元、6,802.86 万元、105,511.59 万元和 100,000.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.11%、0.13%、1.94%和 1.83%。2021 年末较 2020 年末增多 98,708.73 万元。

(3) 非流动资产情况分析

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投的非流动资产分别为 258,867.75 万元、606,135.72 万元、615,131.43 万元和 769,430.51 万元，占同期资产总额的比例分别为 5.50%、10.59%、10.14%和 12.32%。从长寿开投非流动资产的结构来看，长寿开投的非流动资产主要为投资性房地产和固定资产。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投非流动资产主要由固定资产、在建工程、投资性房地产、无形资产构成，具体分析如下：

1) 投资性房地产

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投投资性房地产分别为 69,684.63 万元、404,656.06 万元、407,858.08 万元和 407,858.08 万元，在非流动资产中占比分别为 26.92%、66.76%、66.30%和 53.01%。

2) 固定资产

2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投固定资产分别为77,907.16万元、74,988.11万元、72,733.60万元和147,650.37万元，在非流动资产中占比分别达到了58.55%、30.10%、12.37%和11.94%。长寿开投固定资产主要是房屋及建筑物、运输设备和办公设备等。

4) 在建工程

2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投在建工程分别为5,827.77万元、5,909.68万元、5,916.79万元和5,917.09万元。2021年末相较于2020年增加7.1万元，变化不大。2022年3月末在建工程余额与2021年末相比变化也不大，主要为长寿区城市公共停车场建设项目。

5) 长期股权投资

2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投长期股权投资分别为2,352.18万元、21,058.36万元和24,504.26万元和99,318.93万元，占非流动资产比例分别为0.91%、3.47%、3.98%和12.91%。2022年3月末相较于2021年末新增74,814.67万元，长期股权投资的增加均是新增对联营企业投资所致。

6) 长期待摊费用

2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投的长期待摊费用分别为956.73万元、8.93万元、3.13万元和5.55万元，分别占非流动资产1.11%、0.37%、0.00%和0.00%。

2、负债结构分析

(1) 负债总体结构分析

2019年-2021年及2022年3月末，长寿开投的负债总额分别为2,617,308.05万元、3,236,741.09万元和3,438,158.90万元和3,531,075.99万元。总体来看，长寿开投负债规模与资产总额的变动趋势基本一致，逐年增加的主要原因是近年来公司持续通过银行贷款、发行债券、融资租赁等方式筹集资金满足业务经营需要。

从负债的结构来看，长寿开投流动负债分别为1,105,790.71万元、1,349,918.47万元和1,692,316.58万元和1,551,535.47万元，占同期负债总额的比例分别为42.45%、41.71%、49.22%和43.94%。长寿开投非流动负债分别为1,511,517.34万元、1,886,822.62万元、1,745,842.33万元和1,979,540.52万元，占同期负债

总额的比例分别为 57.75%、58.29%、50.78%和 56.06%。总体来看，长寿开投负债结构呈现出流动负债占比较低，非流动负债占比较高的特点。

（2）流动负债情况分析

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投的流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。从长寿开投流动负债的结构来看。2021 年末，长寿开投的流动负债较 2020 年增加了 342,398.11 万元，主要是由于长寿开投新增短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债增加所致。

1) 短期借款

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投短期借款分别为 69,500.00 万元、86,995.00 万元、103,925.35 万元和 146,765.35 万元，在流动负债中占比分别为 6.29%、6.44%、6.14%和 9.46%。2022 年 3 月末，长寿开投短期借款余额较 2021 年末增加 42,840.00 万元。

2) 应付票据

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投应付票据分别为 23,911.00 万元、28,092.80 万元、25,166.68 万元和 27,846.57 万元，在流动负债中分别占比 2.16%、2.08%、1.49%和 1.79%。长寿开投的应付票据主要为公司对外开具的银行承兑汇票，主要用于原材料采购等短期流动资金周转所需。

3) 应付账款

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投应付账款分别为 4,187.39 万元、6,575.31 万元、7,209.90 万元和 6,647.64 万元，在流动负债中占比分别为 0.38%、0.49%、0.43%和 0.43%。长寿开投应付账款主要核算应付工程款等，近几年来总体规模稳定

4) 预收款项

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投预收款项分别为 176,135.76 万元、150,117.46 万元、2.76 万元和 2.76 万元，占流动负债的比重分别达到 15.93%、11.12%、0.00%和 0.00%。

5) 其他应付款

长寿开投其他应付款主要是国有企业以及政府部门、事业单位之间的拆借资金往来款。2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投其他应付款科目余额分

别为 184,358.70 万元、157,497.40 万元、120,234.36 万元和 90,428.53 万元，在流动负债中分别占比 16.67%、11.67%、7.10%和 5.83%。2021 年末较 2020 年末减少 37,263.04 万元，主要因为长寿开投往来款减少所致

7) 一年内到期的非流动负债

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投一年内到期的非流动负债分别为 513,769.08 万元、598,987.77 万元、814,965.93 万元和 716,715.17 万元，占流动负债的比重分别为 46.46%、44.37%、48.16%和 46.19%。2021 年末，长寿开投该项目较 2020 年末减少 37,263.04 万元，主要是一年内到期的应付债券减少所致。

长寿开投近三年的一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	314,412.00	319,733.00	255,454.09
一年内到期的应付债券	239,834.50	149,851.77	49,953.89
一年内到期的长期应付款	232,632.21	129,403.00	208,361.10
一年内到期的其他长期负债	28087.20		
合计	814,965.93	598,987.77	513,769.08

8) 其他流动负债

2018 年-2020 年末及 2021 年 9 月末，长寿开投其他流动负债分别为 87,390.00 万元、264,000.00 万元、292,224.92 万元和 251,318.50 万元，占流动负债的比重分别为 7.90%、19.56%、17.27% 和 16.20%。

9) 合同负债

2021 年末和 2022 年 3 月末，长寿开投合同负债为 271,444.14 万元和 258,906.05 万元。

(3) 非流动负债情况分析

长寿开投非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，非流动负债分别为 1,511,517.34 万元、1,886,822.62 万元、1,745,842.33 万元和 1,979,540.52 万元。具体分析如下：

1) 长期借款

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投长期借款分别为 620,011.21 万元、594,914.64 万元、478,412.31 万元和 457,493.31 万元，占非流动负债的比重

分别为 41.02%、31.53%、27.40%和 23.11%。2021 年末，长寿开投的长期借款较 2020 年末降低了 116,502.33 万元，降幅为 24%。

2) 应付债券

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投应付债券余额分别为 721,931.39 万元、867,775.76 万元、694,295.48 万元和 828,989.46 万元，分别占同期非流动负债的比重为 47.76%、45.99%、39.77%和 41.88%。2021 年末应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	借款性质	2021 年 12 月 31 日余额	备注
19 长开 02	2019-5-22	5 年	债券融资	139,675.25	开投
19 长开 06	2019-11-12	5 年	债券融资	95,132.96	开投
20 长开 01	2020-3-2	5 年	债券融资	75,448.52	开投
20 长寿开投债第一期	2020-9-22	5 年	债券融资	199,562.48	开投
21 渝长寿停车场债	2021-6-3	7 年	债券融资	59,416.43	开投
21 长寿 G1	2021-4-22	5 年	债券融资	99,875.26	开投
2021 年非公开发行公司债券(第一期)	2021-5-14	5 年	债权融资	25,184.59	商贸物流
合计:				694,295.48	

3) 长期应付款

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投长期应付款余额分别为 169,574.74 万元、366,942.31 万元、515,159.87 万元和 635,083.08 万元，分别占同期非流动负债的 11.22%、19.45%、29.40%和 32.08%。

3、所有者权益结构分析

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末, 长寿开投所有者权益分别为 2,088,382.38 万元、2,489,376.51 万元、2,625,488.52 万元和 2,711,984.50 万元。受益于长寿开投盈利能力不断增强，长寿开投所有者权益快速增长，主要系未分配利润和盈余公积增长所致。

合并利润表

单位：万元

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入	39,931.42	229,876.00	192,974.45	162,643.35
营业收入	39,931.42	229,876.00	192,974.45	162,643.35
营业总成本	26,365.77	183,169.49	151,794.21	135,932.42
营业成本	20,771.54	159,447.26	127,531.24	118,811.57
税金及附加	462.47	5,105.11	3,809.07	4,453.65
销售费用	22.08	189.94	192.17	268.42
管理费用	3,376.92	12,306.10	11,185.46	7,597.71
研发费用				
财务费用	1,732.76	6,121.08	9,076.26	4,801.07
其中：利息费用	1,828.90	7,330.09	7,804.50	6,323.50
减：利息收入	107.46	1,370.73	1,076.07	1,662.72
加：其他收益	0.17	4,020.63	7,416.55	17,502.90
投资净收益	187.50	1,712.33	918.23	743.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,035.14	716.18	
公允价值变动净收益		3,202.01	4,083.17	
资产减值损失		48.06	67.48	-60.94
信用减值损失		-414.48		
资产处置收益		2.60	-680.53	
营业利润	13,753.32	55,277.66	52,985.14	44,895.92
加：营业外收入	2.75	467.23	71.12	608.32
减：营业外支出	89.14	234.30	444.55	244.36
利润总额	13,666.93	55,510.59	52,611.71	45,259.88
减：所得税	2,002.04	9,040.25	7,782.02	5,986.80
净利润	11,664.89	46,470.34	44,829.69	39,273.09
持续经营净利润	11,664.89	46,470.34	44,829.69	39,273.09
终止经营净利润				
减：少数股东损益	-4.02	593.25	62.26	4.36
归属于母公司所有者的净利润	11,668.91	45,877.09	44,767.43	39,268.73
加：其他综合收益			132,104.31	
综合收益总额	11,664.89	46,470.34	176,934.00	39,273.09
减：归属于少数股东的综合收益总额	-4.02	593.25	194.52	4.36
归属于母公司普通股股东综合收益总额	11,668.91	45,877.09	176,739.47	39,268.73

(1) 营业收入

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投营业收入分别为 162,643.35 万元、192,974.45 万元、229,876.00 万元和 39,931.42 万元。

(2) 营业外收入

长寿开投 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，营业外收入分别为 608.32 万元、71.12 万、467.23 万元和 2.75 万元。

(3) 营业利润和净利润

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投营业利润分别为 44,895.92 万元、52,985.14 万元、55,277.66 万元和 13,753.32 万元；净利润分别为、39,273.09 万元、44,829.69 万元、55,510.59 万元和 13,666.93 万元。

(4) 营业毛利率

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投营业毛利率分别为 26.95%、33.91%、30.64%和 47.98%。

合并现金流量表

单位：万元

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	43,964.74	218,980.46	165,623.97	224,844.66
收到其他与经营活动有关的现金	44,151.37	17,436.31	24,507.79	73,393.50
经营活动现金流入小计	88,116.11	236,416.78	190,131.76	298,238.16
购买商品、接受劳务支付的现金	54,180.18	116,678.61	135,984.81	161,403.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,521.93	5,319.04	4,956.20	5,040.33
支付的各项税费	2,205.56	9,365.75	8,174.11	13,761.19
支付其他与经营活动有关的现金	12,604.58	59,815.42	13,750.61	44,191.04
经营活动现金流出小计	70,512.25	191,178.83	162,865.73	224,396.10
经营活动产生的现金流量净额	17,603.86	45,237.95	27,266.03	73,842.07
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	362.67	1,372.23	2,160.00	
取得投资收益收到的现金	190.63	589.02	373.83	741.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28.72	63.93	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			5.82	2,414.30
投资活动现金流入小计	553.30	1,989.97	2,603.57	3,155.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,290.34	289,723.68	213,206.46	417,537.92
投资支付的现金	113.48	2,019.60	852.80	161.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	62.67			
支付其他与投资活动有关的现金		617.20		14,821.20
投资活动现金流出小计	12,466.49	292,360.48	214,059.26	432,520.12
投资活动产生的现金流量净额	-11,913.19	-290,370.51	-211,455.69	-429,364.40
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		94,877.52	137,995.40	110,700.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,018.58	
取得借款收到的现金	252,931.98	784,143.89	885,155.43	1,003,634.92
收到其他与筹资活动有关的现金	95,722.63	369,038.94	308,532.24	137,410.62
筹资活动现金流入小计	348,654.61	1,248,060.36	1,331,683.07	1,251,746.03
偿还债务支付的现金	195,140.00	991,922.85	494,658.09	594,864.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,961.33	57,965.74	118,520.02	89,562.32
支付其他与筹资活动有关的现金	167,055.81	256,261.87	240,118.70	105,202.27
筹资活动现金流出小计	391,157.14	1,306,150.46	853,296.81	789,629.09
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
筹资活动产生的现金流量净额	-42,502.53	-58,090.10	478,386.27	462,116.94
现金及现金等价物净增加额	-36,811.86	-303,222.66	294,196.61	106,594.61
期初现金及现金等价物余额	156,267.04	459,489.70	165,293.09	58,698.49
期末现金及现金等价物余额	119,455.18	156,267.04	459,489.70	165,293.09

(1) 经营活动方面：

长寿开投经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金，以及收到其他与经营活动有关的现金；现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金等。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别实现经营活动现金流入 298,238.16 万元、190,131.76 万元、236,416.78 万元和 88,116.11 万元。近年来，长寿开投与长寿区有关政府单位往来规模持续扩大，主要包括租赁及其他收入、工程收入、单位往来流入及其他的大幅增加，带动经营活动现金流入金额逐年增长。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别发生经营活动现金流出 224,396.10 万元、162,865.73 万元、191,178.83 万元和 70,512.25 万元。受承建的土地整理开发、城市基础设施代建义务数量、投资节奏、建设周期等因素综合影响，以及资金往来带动，长寿开投发生的经营活动现金流出呈现出波动增长的趋势。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投经营活动产生的现金流量净额分别为 73,842.07 万元、27,266.03 万元、45,237.95 万元和 17,603.86 万元。受益于长寿开投承建的土地整理开发项目和配套安置房、基础设施建设项目建设与工程款项拨付节奏加快，以及与长寿区有关政府单位往来情况综合影响，长寿开投经营活动产生的现金流量净额呈现波动上升的趋势。

（2）投资活动方面：

长寿开投投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金；投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别实现投资活动现金流入 3,155.73 万元、2,603.57 万元、1,989.97 万元和 553.30 万元，主要为收到其他与投资活动有关的现金和取得投资收益收到的现金。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别发生投资活动现金流出 432,520.12 万元、214,059.26 万元、292,360.48 万元和 12,466.49 万元。主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。长寿开投作为长寿区内最大的城市基础设施建设主体，承担了大量的工程建设任务，阳鹤山项目、凤西片区等项目具有投资规模较大，投资周期较长的特点，导致投资活动现金流出规模逐步增加。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投投资活动产生的现金流量净额分别为-429,364.40 万元、-211,455.69 万元、-290,370.51 万元和-11,913.19 万元。由于长寿开投通过委托代建的方式承担了大量的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，加之长寿开投为支持地区发展向部分单位提供资金支持，长寿开投投资活动产生的现金流量持续呈现出净流出的态势。

（3）筹资活动方面：

长寿开投的筹资活动产生的现金流入主要来源于吸收投资收到的现金、借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润及偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别实现筹资活动现金流入 1,251,746.03 万元、1,331,683.07 万元、1,248,060.36 万元和 348,654.61 万元。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别发生筹资活动现金流出 789,629.09 万元、853,296.81 万元、1,306,150.46 万元和 391,157.14 万元。长寿开投筹资活动现金流出的主要方式为偿还借款、偿付利息等。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投筹资活动产生的现金流量净额分别为 462,116.94 万元、478,386.27 万元、-58,090.10 万元和-42,502.53 万元。近年来，长寿开投根据承建项目资金需求，款项回收情况，融资环境等因素，带动其的筹资活动产生的净现金流入规模呈波动性下降。此外，长寿开投与各金融机构保持了长期良好的合作关系，银行和直接融资渠道是长寿开投的重要筹资渠道，长寿开投可以根据业务经营的需要调整银行借款规模，达到现金流入和现金流出的总量平衡。

三、重要财务指标分析

1、营运能力分析

长寿开投近三年及一期营运能力指标

科目	2022 年 3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	1.75	7.82	10.30	49.37
存货周转率（次）	0.00	0.03	0.03	0.03
总资产周转率（次）	0.01	0.04	0.04	0.04

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

3、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投应收账款周转率分别为 49.37 次、10.30 次、7.82 次和 1.75 次。2020 年度，长寿开投应收账款周转率较 2019 年末减少 79.13%，主要是当年度较多销售回款未能收回形成应收账款。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投存货周转率分别为 0.03 次、0.03 次、0.03 次和 0.00 次，呈基本稳定态势。长寿开投存货数量较大，存货周转率整体偏低，但由于长寿开投存货周转率整体稳定，表明长寿开投存货管理能力处于较平稳状态。

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投总资产周转率分别为 0.04 次、0.04 次和 0.04 次和 0.01 次，呈基本稳定态势。虽然长寿开投总资产周转率整体

偏低，但由于其变动幅度较小，总资产周转率长期保持稳定，表明长寿开投营运能力较为稳定。

2、偿债能力分析

长寿开投近三年及一期短期偿债能力指标

科目	2022 年 3 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率（倍）	3.53	3.22	3.79	4.02
速动比率（倍）	0.34	0.30	0.53	0.26
资产负债率（%）	56.56	56.70	56.53	55.62

注：1、流动比率=流动资产/流动负债*100%

2、速动比率=速动资产/流动负债*100%

3、资产负债率=负债/资产*100%

（1）流动比率/速动比率

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投流动比率为 4.02 倍、3.79 倍、3.22 倍和 3.53 倍，速动比率分别为 0.26 倍、0.53 倍、0.30 倍和 0.34 倍。长寿开投流动比率较高，但是速动比率较低，主要由于土地整治、销售业务形成了大量的存货，包括土地资产的评估价值、土地整治实际发生的整治成本等。整体而言，长寿开投的流动比率和速动比率逐年改善。

（2）资产负债率

2019 年–2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投资产负债率分别为 55.62%、56.53%、56.70%和 56.56%，长寿开投总体资产负债率相对稳定。

5.融资明细

融资来源分析：

截止 2022 年 5 月 4 日，长寿开投融资余额为 306.34 亿元，融资主要来自于债券，融资金额 151.71 亿元，占比 49.52%，其次为银行，融资余额 105.96 亿元，占比 34.59%。信托融资余额 22.64 亿元占比 7.39%，开投信托融资存续前三家公司，是华鑫信托、平安信托和长安信托，融资余额分别是 8.5 亿元、7.6 亿元、2.8 亿元。租赁融资余额 21.59 亿元，占比 7.05%。

	余额（万元）	占比
--	--------	----

银行	1,059,555.43	34.59%
债券	1,517,146.50	49.52%
信托	226,402.00	7.39%
租赁	215,908.04	7.05%
其他	44,412.00	1.45%
合计	3,063,423.97	100.00%

6.担保情况

截至到 2022 年 2 月 6 日，长寿开投担保余额为 107 亿元，皆为对集团内或者其他国有企业的担保。

7.债券明细

开投集团当前存续债券规模 169.49 亿元，明细如下：

证券代码	证券简称	证券类别	发行日期	剩余期限	最新债项评级	票面利率(当期)%	当前余额(亿元)
012281971.IB	22 长寿开投 SCP001	超短期融资债券	2022-05-30	0.7205		4.4500	9.2000
2180204.IB	21 渝长寿停车场债	一般企业债	2021-06-02	5.9973	AA+	6.8000	6.0000
194538.SH	22 长开 06	私募债	2022-05-17	0.9452+4		5.4000	6.6000
194311.SH	22 长开 05	私募债	2022-04-15	2.8658+2		6.8000	8.7600
149867.SZ	22 长开 04	一般公司债	2022-03-28	2.8137+2		6.5000	5.0600
196144.SH	22 长开 01	私募债	2022-01-05	1.5808+3		6.8000	3.3000
032191508.IB	21 长寿开投 PPN002	定向工具	2021-12-27	2.5616+2		6.9000	5.0000
188017.SH	21 长寿 G1	一般公司债	2021-04-21	0.8767+3	AA+	6.3000	10.0000
032180095.IB	21 长寿开投 PPN004	定向工具	2021-12-29	1.5644+2		6.5000	4.0000
175177.SH	20 长寿 G2	一般公司债	2020-09-1	0.2932+	AA+	5.7700	20.0000

			8	3			
102001417.IB	20 长寿开投 MTN001	一般中期票据	2020-07-22	1.1288+2	AA+	5.7500	5.0000
166165.SH	20 长开 01	私募债	2020-02-27	1.7370+1		6.8000	7.5543
102280247.IB	22 长寿开投 MTN001	一般中期票据	2022-02-07	1.6767+1		6.5000	10.0000
196375.SH	22 长开 03	私募债	2022-01-27	2.6466	AAA	6.5000	5.0000
162451.SH	19 长开 06	私募债	2019-11-08	0.4384+2	AA+	7.0000	9.5400
032000871.IB	20 长寿开投 PPN001	定向工具	2020-10-14	0.3616+2		6.5000	6.0000
151549.SH	19 长开 02	私募债	2019-05-20	1.9589		6.7000	7.4000
032100465.IB	21 长寿开投 PPN001	定向工具	2021-04-19	1.8712		6.9000	10.0000
042100614.IB	21 长寿开投 CP001	一般短期融资券	2021-11-23	0.4685	A-1	6.0000	10.0000
162450.SH	19 长开 05	私募债	2019-11-08	0.4329	AA+	6.7000	1.8000
197216.SH	21 长寿 D3	私募债	2021-11-03	0.4137		6.2000	3.7300
151881.SH	19 长开 03	私募债	2019-08-02	0.1644		6.4000	9.3500
178958.SH	21 长寿 D2	私募债	2021-07-20	0.1233		6.2000	6.2000
						合计	169.4943

8.企业征信及诉讼情况

(1) 企业征信

根据 2022 年 4 月 25 日查询的企业征信报告显示, 长寿开投于 2003 年首次有信贷交易记录, 报告期内, 共在 45 家金融机构办理过信贷业务, 目前在 18 家金融机构的业务仍未结清, 当前负债余额为 397479.65 万元, 不良和违约负债余额为 0 亿元。其中中长期借款余额为 353979.65 万元; 短期借款余额为 43500 万元。

根据企业征信报告显示, 企业无关注和不良的贷款。

(2) 通过国家税务局网站进行查询, 无重大税收违法情况。

重大税收违法失信案件信息公示栏

地区查询 案件性质查询 年度查询

第一稽查局

北碚区
合川区
璧山区
铜梁区
潼南区
两江新区

第二稽查局

江北区
渝北区

纳税人名称: 开发投资(集团)有限公司 纳税人识别号:

注册地址: 组织机构代码:

法定代表人姓名: 法定代表人身份证号码:

财务负责人: 财务负责人身份证号码:

所属税务机关名称 纳税人名称 纳税人识别号 案件性质 操作

页面大小 10 确认 共2项查询结果 1页 1/1 页 确认

(3) 通过全国法院被执行人信息查询网站进行查询, 无被执行信息。

查询条件

被执行人姓名/名称: 重庆长寿开发投资(集团)有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

省份: -----全部-----

验证码: 6wtd 6wtd 验证码正确! 查询

查询结果

在全国范围内没有找到 重庆长寿开发投资(集团)有限公司 相关的结果。

(4) 通过国家企业信用信息公示系统进行查询, 无行政处罚信息。

重庆长寿开发投资(集团)有限公司 存续(在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91500115742895827R

注册号: 500221000003185

法定代表人: 陈忠平

登记机关: 重庆市长寿区市场监督管理局

成立日期: 2002年10月30日

发送报告 信息分享 信息打印

基础信息 行政许可信息 行政处罚信息 列入经营异常名录信息 列入严重违法失信企业名单(黑名单)信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无数据(0/0)							

五、区域情况综述

(一) 重庆市综合概况

1.1 重庆市基本情况

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, 国务院批复确定的中国重要的中心城市之一、长江上游地

区经济中心、国家重要的现代制造业基地、西南地区综合交通枢纽。总面积 8.24 万平方千米，辖 26 个区（渝中区、万州区、涪陵区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、綦江区、大足区、渝北区、巴南区、黔江区、长寿区、江津区、合川区、永川区、南川区、璧山区、铜梁区、潼南区、荣昌区、开州区、梁平区、武隆区）、8 个县（城口县、丰都县、垫江县、忠县、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县）、4 个自治县（石柱土家族自治县、秀山土家族苗族自治县、酉阳土家族苗族自治县、彭水苗族土家族自治县）。

重庆地处中国内陆西南部，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以及内陆开放高地、山清水秀美丽之地；既以江城、雾都、桥都著称，又以山城扬名。重庆以汉族为主，少数民族主要有土家族、苗族等。旅游资源丰富，有长江三峡、世界文化遗产大足石刻、世界自然遗产武隆喀斯特和南川金佛山等景观。

重庆是西南地区最大的工商业城市，国家重要的现代制造业基地。有国家级重点实验室 10 个、国家级工程技术研究中心 10 个、高校 68 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、渝新欧国际铁路、西部（重庆）科学城等战略项目。

（二）重庆市经济财政

2.1 重庆市总体经济情况

2021 年全年实现地区生产总值 27894.02 亿元，比上年增长 8.3%，两年平均增长 6.1%。按产业分，第一产业增加值 1922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构比为 6.9：40.1：53.0。全年人均地区生产总值达到 86879 元，比上年增长 7.8%。民营经济增加值 16628.56 亿元，增长 9.4%，占全市经济总量的 59.6%。

2021 年重庆市各区地区生产总值排名如下：

排序（按 GDP）	地区	GDP（亿元）	增速（%）	一般公共预算收入（亿元）	排序（按预算收入）
1	渝北区	2235.61	8.5	73.88	1
2	九龙坡区	1736.38	9.2	54.6	8
3	渝中区	1517.7	6.1	46.45	12

4	江北区	1507.07	8.5	70.23	3
5	涪陵区	1402.74	8.7	60.94	6
6	江津区	1257.96	8.4	63.09	5
7	永川区	1144.17	9.4	43.83	14
8	万州区	1087.94	8.4	71.45	2
9	沙坪坝区	1058.25	7.5	40.16	15
10	合川区	973.88	0.2	66.33	4
11	巴南区	963.41	8.3	51.35	11
12	南岸区	880.98	6.2	56.99	7
13	璧山区	874.54	10.4	53.11	10
14	长寿区	866.26	9.7	54.02	9
15	荣昌区	813.47	9.4	31.89	17
16	大足区	800.3	10.3	45.96	13
17	綦江区	742.33	4.8	21.06	25
18	北碚区	717.87	8.9	28.58	19
19	铜梁区	704.5	8.3	40.01	16
20	开州区	600.27	10.2	30.01	18
21	梁平区	549.44	10.1	27.69	20
22	潼南区	539.35	9.5	23.32	24
23	云阳县	528.13	9.6	18.05	29
24	垫江县	502.58	9.3	18.76	28
25	忠县	488.55	10	20.35	26
26	南川区	408.51	8.7	24.25	22
27	丰都县	375.44	7.5	23.86	23
28	奉节县	372.54	8.4	16.27	30
29	秀山土家族苗族自治县	340.94	8	14.31	33
30	大渡口区	310.36	8.8	20.27	27
31	黔江区	270.98	7.8	26.29	21
32	彭水苗族土家族自治县	270.12	7.9	13.62	34
33	武隆区	262.14	7.8	15.78	31
34	酉阳土家族苗族自治县	212.47	6	14.97	32
35	巫山县	208.8	9.4	11.72	35
36	石柱土家族自治县	186.54	7.8	10.81	36
37	巫溪县	120.83	6.7	7.39	37
38	城口县	60.63	6.6	4.61	38

2.2 重庆市财政收支情况

重庆市经济与财政实力处于全国中游水平，2020 年新冠肺炎疫情冲击下 GDP 增速有所回落，但受疫情影响整体有限，全年经济增速排名跃升至全国前

列，财政运行态势平稳，财政自给能力尚可；2021 上半年，重庆市持续巩固疫情防控和社会经济发展成果，国民经济运行稳中向好，财政自给能力明显提升。2021 年全年一般公共预算收入 2285.45 亿元，比上年增长 9.1%。其中税收收入 1543.4 亿元，增长 7.9%。主要源于产业恢复、动能释放、企业效益改善带来的经济稳定增长。一般公共预算支出 4835.1 亿元，比上年下降 1.2%。

综上所述，近年来重庆市经济发展保持了较高的增速，产业结构不断优化调整，公共财政收入水平稳定，城市转型发展稳步推进。

其他财政数据如下表所示：

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
(一) 地方一般公共预算收入	2285.45	2094.8	2134.9
(二) 政府性基金收入	2357.94	2457.9	2247.9
(三) 转移性收入	3192	3800.0	3327.0
地方综合财力	7835.39	8352.7	7709.8
地区生产总值 (亿元)	27894.02	25002.79	23605.77
项目	2021 年	2020 年	2019 年
政府一般债务	3065	2678.8	2524.3
政府专项债务	5545	4120.4	3079.4
债务总余额	8610	6799.2	5603.7
财政自给率	47.27%	42.81%	44.04%
政府负债率	30.87%	27.19%	23.74%
政府债务率	109.89%	81.40%	72.68%

附注公式：

债务率¹=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入）

负债率²=地方政府债务余额/GDP

（三）长寿区综合概况

3.1 长寿区基本情况

长寿区地处重庆腹心，全区面积 1,423.60 平方公里，人口 90 万，辖 7 个街道、12 个镇，全区城镇化率达 61.62%。长寿城区沿江下游，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。

长寿区自然资源丰富，开发前景广阔。长寿区在农业种植方面有“沙田柚之

乡”、“夏橙之乡”的称号。境内矿产资源丰富，有开采价值的矿藏有 20 多种，其中天然气储量达 3000 亿立方米，天然气净化输出量占全国的 42%。煤炭 4,598.00 万吨，优质白云岩 10 亿吨，特优级石灰石 20 亿吨，厚层岩盐数十亿吨，沙金、硫铁矿、黄铁矿、铝土矿、钾矿、石膏等储量颇丰。长寿江河纵横、水网密布。有一江、二湖、三河、十三溪，107 座水库。江河水能蕴藏量 18 万千瓦，现建有水电站 30 座，年发电量 10 亿度。地下水出露泉眼 117 处，储水量 1.20 亿立方米。其中石堰干坝村碳酸盐多元素复合型优质饮用矿泉水，日流量达 150.00 立方米。旅游点 30 余处，是远近闻名的旅游胜地。

（四）长寿区经济财政

4.1 长寿区总体经济情况

2021 年全年地区生产总值 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%。

2021 年末，全区共辖 7 个街道、12 个镇，含 221 个行政村、49 个社区。年末全区常住人口 69.22 万人，城镇化率 70.64%。年末户籍人口 87.48 万人，其中，城镇人口 38.33 万人，乡村人口 49.14 万人；出生人口 4686 人，死亡人口 4805 人，人口自然增长率-2.45‰；人口性别比为 102.3（以女性为 100，男性对女性的比例）。

长寿区主要经济指标：

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值（亿元）	701.2	8.8	732.6	4.2	866.26	9.7
人均地区生产总值（元）	81681	-	84984	-	-	-
工业增加值（亿元）	334.3	12.9	-	5.9		
固定资产投资（亿元）	244.0	15.3	265.0	8.6	294.9	11.1
社会消费品零售总额（亿元）	244.1	12.8	250.3	-	308.34	23.2

三次产业结构	7.4: 57.5: 35.1	8.3: 56.5: 35.2	7.4:60.9:31.7
--------	-----------------	-----------------	---------------

4.2 长寿区财政情况

2021 年一般公共预算收入合计 54.02 亿元，增长 28.9%。其中税收收入小计 26.8 亿元，增长 12.9%。一般公共预算支出合计 87.9 亿元，增长 22.3%。其中，一般公共服务支出 5.9 亿元，增长 7.6%；教育支出 15.5 亿元，增长 0.3%；社会保障和就业支出 13.3 亿元，增长 32.1%；卫生健康支出 6.8 亿元，下降 24.7%；城乡社区支出 18.1 亿元，增长 325.9%。

截至 2021 年末，长寿区地方政府债务余额为 141.12 亿元，其中一般债务余额和专项债务余额分别为 52.97 亿元和 88.15 亿元。

长寿区财政其他数据情况：

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
(一) 地方一般预算收入	54.02	41.9	35.18
1、税收收入	26.82	23.8	26.37
2、非税收入	27.2	18.2	8.81
(二) 政府性基金收入	49.8	46.53	48.25
(三) 转移性收入	53.78	41.38	27.99
地方综合财力	157.6	129.81	111.42
地区生产总值 (亿元)	866.26	732.6	701.2
项目	2021 年	2020 年	2019 年
政府一般债务	52.97	48.9	45.99
政府专项债务	88.15	80.15	67.45
债务总余额	141.12	129.04	113.44
财政自给率	61.43%	58.28%	47.50%
政府负债率	16.29%	17.61%	16.18%
政府债务率	89.54%	99.41%	101.81%

附注公式：

债务率¹=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入）

负债率²=地方政府债务余额/GDP

综上所述，近年来长寿区经济发展保持了较高的增速，产业结构不断优化调整，公共财政收入水平稳定，城市转型发展稳步推进。

(五) 政府主要负责人

区长：戴明，男，汉族，重庆璧山人，1969年10月生，研究生学历，工程硕士，1991年7月参加工作，1993年8月加入中国共产党，现任重庆市长寿区委副书记、区长，长寿经开区党工委书记、管委会主任（兼）。

主管工作：区委副书记、区政府党组书记、区长，长寿经开区党工委书记、管委会主任；主持区政府、长寿经开区全面工作；负责审计工作；主管区政府办公室、区审计局、区政府研究室；联系人大、政协、民主党派和工商联工作。

个人履历：1987.09—1991.07 重庆建筑工程学院工业与民用建筑专业大学学习，获工学学士学位

1991.07—1995.08 四川省重庆市计划委员会政治（人事）处科员（其间：1992.05—1994.06 下派綦江县龙乡锻炼）

1995.08—1997.06 四川省重庆市计划委员会政治（人事）处副主任科员

1997.06—1998.12 重庆市计划委员会政治（人事）处副主任科员

1998.12—2000.09 重庆市计划委员会固定资产投资处主任科员

2000.09—2002.11 重庆市发展计划委员会固定资产投资处主任科员

2002.11—2003.11 重庆市发展计划委员会投资处助理调研员

2003.11—2009.09 重庆市发展和改革委员会投资处副处长（2009.04主持工作）（2002.03—2003.12 西南财经大学政治经济学专业研究生课程班学习）

2009.09—2010.07 重庆市发展和改革委员会固定资产投资处（前期办）处长（2008.03—2010.06 重庆大学建设管理与房地产学院项目管理领域工程专业学习，获工程硕士学位）

2010.07—2011.08 重庆市发展和改革委员会农村经济处处长（其间：2011.02—2011.07 重庆市委党校第四期中青班学习）

2011.08—2015.06 重庆市发展和改革委员会固定资产投资处（前期办）处长（其间：2012.06—2012.12 挂职，任重庆两江新区管委会经济运行局局长、两江航投集团副总裁）

2015.06—2018.06 重庆市潼南区副区长

2018.06—2020.09 重庆市发展和改革委员会党组成员、副主任（其间：2019.04—2020.01 挂职任国家发展改革委创新和高技术发展司副司长）

2020.09—2020.10 重庆市长寿区委副书记、区长人选，长寿经开区党工委书记、管委会主任（兼）

2020.10—2021.01 重庆市长寿区委副书记、副区长、代理区长，长寿经开区党工委书记、管委会主任（兼）

2021.01—至今重庆市长寿区委副书记、区长，长寿经开区党工委书记、管委会主任（兼）

副区长：卓大林，男，汉族，重庆南川人，1970年11月生，研究生学历，1990年7月参加工作，1990年7月加入中国共产党。现任重庆市长寿区政府副区长、党组成员。

主管工作：负责工业和信息化、生态环境、科技、招商投资促进、大数据运用发展、市场监管、药品监管、知识产权工作。分管区政府台办、区政府侨办、区科技局、区经济信息委、区生态环境局、区招商投资局、区大数据发展局。协助分管长寿高新区管委会、长寿高新区服务中心、盈地集团。联系区科协、区侨联、区市场监管局(区药监局、区知识产权局)、区盐务分局、区烟草专卖局、长寿供电公司、邮政长寿分公司、电信长寿分公司、移动长寿分公司、联通长寿分公司。

个人履历：1987.09—1990.07 四川省南川师范学校中专学习

1990.07—1992.08 四川省南川县委办公室干事、秘书（其间：1990.09—1993.06 四川省广播电视大学汉语言文学专业大专学习，1992.03—1992.08 下派任南川县东胜乡副乡长）

1992.08—1993.03 四川省南川县隆化镇城南办事处党总支委员

1993.03—1996.01 四川省南川县委办公室信息督办科副科长、科长、副主任干事

1996.01—1997.06 四川省涪陵市委办公室副科级秘书（其间：1994.09—1996.12 四川省委党校经济管理专业大学学习）

1997.06—1998.12 重庆市涪陵市委办公室副科级秘书

1998.12—2000.10 重庆市涪陵区委办公室秘书四科科长

2000.10—2001.02 重庆市涪陵区委办公室秘书三科科长

2001.02—2002.04 重庆涪陵卷烟厂副厂长（1999.07—2001.07 中国社科院市场经济专业研究生课程班学习）

2002.04—2003.05 重庆市涪陵区委办公室副主任、区“一堤两区”办公室副主任（兼）

2003.05—2006.12 重庆市涪陵区委办公室副主任（2002.09—2005.06 重庆市委党校区域经济专业研究生学习）

2006.12—2010.06 重庆市涪陵区荔枝街道党工委书记

2010.06—2010.07 重庆市涪陵区委副秘书长（正处级）

2010.07—2012.04 西藏自治区昌都地区类乌齐县委书记（援藏），重庆市涪陵区委副秘书长（正处级）

2012.04—2013.07 西藏自治区昌都地区类乌齐县委书记（援藏），重庆市涪陵区委办公室副主任（正处级）

2013.07—2013.11 重庆市涪陵区委办公室副主任（正处级）

2013.11—2016.11 重庆市涪陵区政府副区长

2016.11—2017.01 重庆市长寿区政府党组成员

2017.01 至今，重庆市长寿区政府副区长、党组成员、重庆市涪陵区第三次党代会代表、重庆市涪陵区第三届区委委员、重庆市第三次党代会代表、西藏自治区第八次党代会代表

（六）地区主要平台公司

长寿区主要平台见下表，区域内规模最大的是重庆长寿投资发展集团有限公司，担保人重庆长寿开发投资(集团)有限公司在长寿区内按资产排名第 2 名。

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 (亿元)	YY 评级	外部 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (亿元)
1	重庆长寿投资发展集团有限公司	50.00	707.86	7	AA+	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位: 运营主体 主营业务: 代建项目收入 土地整治出让、土地整理开发、土地管理收入 钢材、肥料、石材、钢材贸易销售收入	10.14
2	重庆长寿开发投资(集团)有限公司	10.00	606.36	7	AA+	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位: 运营主体 主营业务: 土地整治、销售收	176.89

	司					委员会	入、工程建设收入、房地产开发收入、建筑材料销售业务、停车费收入	
3	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	35.50	497.87	7-	AA	重庆长寿投资发展集团有限公司	功能定位:运营主体 主营业务:劳务派遣及安保业务、土地整治、大宗商品贸易、土地整理、土地整理开发及工程代建	59.55
4	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.10	172.83	7-	AA	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	功能定位:运营主体 主营业务:城市供水、粮食收入、城市基础设施建设、长寿湖高速路收费、建材商品销售	20.62
5	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	12.00	136.92	8+	AA	重庆长寿投资发展集团有限公司	功能定位:运营主体 主营业务:土地整治转让收入、代建项目收入、旅游门票收入	37.80
6	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	10.00	56.01	8	-	重庆长寿开发投资(集团)有限公司	功能定位:运营主体 主营业务:钢材贸易收入、项目建设收入、停车位经营收入、租赁收入	4.4

六、资金用途分析

资金用途：信托资金专项用于为长寿商贸支付采购款，发行前提供采购合同，用款后提供支付凭证，确保资金按约定用途使用

七、还款来源说明

（一）第一还款来源

长寿商贸经营性收入

长寿商贸所在长寿区为重庆重要的工业基地，区域内重庆钢铁(集团)有限责任公司、重庆川维石化工程有限责任公司等重庆龙头企业和巴斯夫(中国)有限公司、BP、威立雅集团等 18 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。随着产业聚集，对商贸物流行业的带动成为必然趋势。因此，区政府将建设现代商贸物流产业发展作为新的产业增长点。发行人作为商贸物流

项目的投资、开发、建设、管理及资本运作主体，业务范围涵盖物资贸易、项目建设、土地整理等领域。发行人主营业务日趋稳定与成熟。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月 31 日，发行人营业收入分别为 101,397.10 万元、101,040.56 万元、105,932.21 万元和 148.49 万元，未来，随着长寿区商贸物流产业发展、商贸物流项目建设任务增加，企业的主营业务收入将成倍增加，持续经营能力也将不断增强。

（二）第二还款来源

长寿开投经营性收入

长寿开投从事长寿区范围内的土地整理、基础设施建设及保障房开发等业务，业务仍具有很强的区域专营性。它作为长寿区最重要的基础设施建设主体，交易对手在增资、资产划拨和政府补助等方面继续获得股东及相关各方的有力支持。长寿开投经营活动稳定增长，2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投营业收入分别为 144,756.16 万元、162,643.35 万元、192,974.45 万元、229,876.00 万元和 39,931.42 万元。随着交易对手业务的不断增长，交易对手营业收入及利润未来将有所增加。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿开投分别实现筹资活动现金流入 1,251,746.03 万元、1,331,683.07 万元、1,248,060.36 万元和 348,654.61 万元。公司偿债能力和信用情况良好（最新主体信用评级为 AA+），具备较强的再融资能力，为本信托的还款提供有力还款保障。

八、风险资本及效益

本信托的固定信托报酬【1.5】%/年。

九、风险保障措施

1、连带责任保证

长寿开投为长寿商贸在本信托项下的支付义务提供连带责任保证担保。