

JG·YL83号集合资金信托计划  
尽职调查报告

---

## 目录

一、项目概述.....	2
二、信托要素及交易结构.....	5
(一) 信托要素.....	5
(三) 交易结构图.....	6
(四) 反洗钱调查结果.....	7
(五) 关于暂停续作客户查询结果.....	7
三、融资人——重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司.....	8
四、担保人——重庆长寿投资发展集团有限公司.....	35
五、区域情况综述.....	68
六、资金用途分析.....	76
七、还款来源说明.....	77
八、风险资本及效益.....	77
九、风险保障措施.....	77

### 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，本项目担保人重庆长寿投资发展集团有限公司在长寿区内按资产排名第 1 名。

序号	名称	注册资本 (亿元)	资产规模 2021 年末 (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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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	重庆市长寿生态旅游开发集团有限公司	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

融资人重庆市长寿生态旅游开发集团有限公司（以下简称“长寿生态”），成立于2003年5月1日，重庆长寿投资发展集团有限公司为控股股东占股83%，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会占股15.35%，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)占股1.65%，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143.55亿元，净资产55.72亿元，资产负债率61.18%。长寿生态2016年调出平台名单，平台风

---

险定性全覆盖。公司没有隐债。2021年6月，中诚信国际信用评级有限公司综合评定该主体信用等级为AA。

担保人重庆长寿投资发展集团有限公司（以下简称“发展集团”），立于2011年11月15日，注册资本500,000.00万元，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持有发展集团55%股权，为发展集团的控股股东，重庆长寿区经济技术开发区管理委员会持有发展集团45%股权。截止2021年末，公司总资产规模707.86亿元，净资产295.30亿元，资产负债率58.28%。2021年11月26日，中证鹏元对其评级AA+。发展集团不在平台名单上。公司没有隐债。

基于此，中国JG国际信托有限责任公司（以下简称“JG信托”）拟设立“JG·YL83号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），向长寿生态发放信托贷款，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，发展集团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生态补充流动资金。

风险保障措施：

#### 1、连带责任保证

发展集团为长寿生态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。

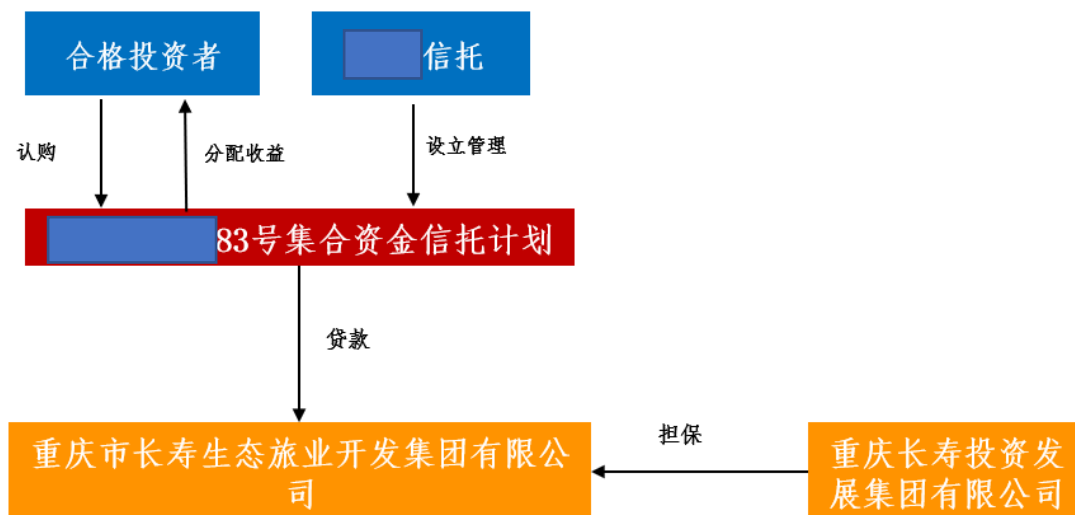
### 二、信托要素及交易结构

#### （一）信托要素

- **信托名称：**JG·YL83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 JG 国际信托有限责任公司（以下简称“JG 信托”）；
  - **交易对手：**发展集团、长寿生态
  - **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：**总期限不超过 3 年，各期期限不超过 2 年；
  - **信托资金用途：**信托资金用于长寿生态补充流动资金。
  - **受益人业绩比较基准：**不超过 7%/年。
  - **信托利益来源：**本信托存续期间，融资人每逢自然季度的 10 日支付信托收益，到期一次性支付本金；发展集团为长寿生态的本金利息支付义务做连带责任担保；
  - **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；
  - **信托业保障基金：**由融资人或指定的第三方认购，认购份额按本信托规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益；
  - **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。

### （三）交易结构图



#### (四) 反洗钱调查结果

反洗钱调查结果如下：

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	统一社会信用代码	9150011575005362X6	2022/5/27 11:42:25	0000		0
2	机构	重庆长寿投资发展集团有限公司	统一社会信用代码	91500115586856868K	2022/5/27 11:42:25	0000		0

#### (五) 关于暂停续作客户查询结果

本项目交易对手客户不在暂停续作客户名单中。

客户名称

客户编号	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位	暂停续作原因	暂停续作的解除条件
无数据						

客户名称    说明:请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位	暂停续作原因	
无数据						

### 三、 融资人——重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

#### 1. 基本情况

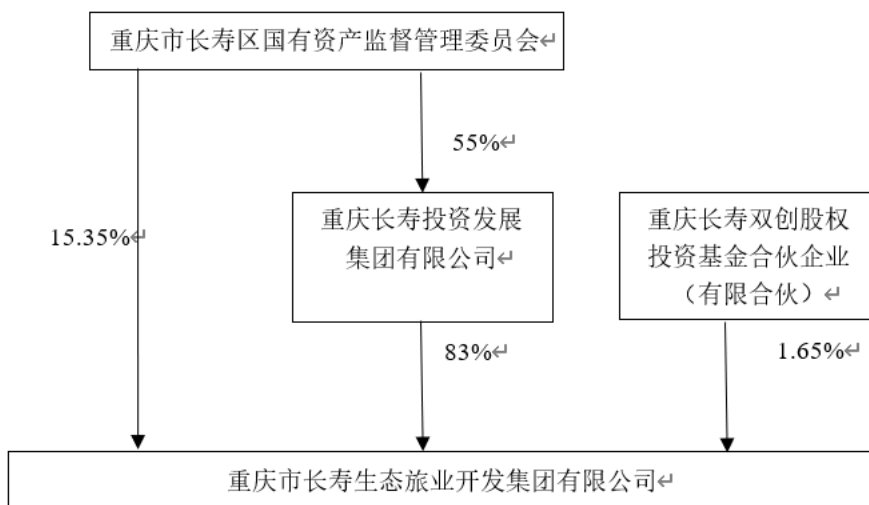
法定代表人	陈路	注册资本	人民币 101,980 万元
成立日期	2003 年 5 月 1 日		
营业期限	永久	企业状态	在营（开业）
登记机关	重庆市长寿区市场监督管理局	类型	有限责任公司（国有独资）
社会信用代码	9150011575005362X6	工商注册日期	2003 年 5 月 1 日
传真	023-40361200	邮编	401220
注册地址	重庆市长寿区长寿湖正街		
经营范围	经营范围：旅游开发；长寿湖风景区内土地整治、出让、环境治理；旅游基础设施建设管理；销售：旅游产品、生活日用品、百货、日用杂品、五金、文化用品、建筑材料、机械设备；物业管理；旅游信息咨询；农业综合开发；农村基础设施开发。（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

##### 2.1 股权情况

长寿投资发展持股 83%，长寿区国资委持股 15.35%，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 1.65%。实际控制人是长寿区国资委。截至 2021 年末，长寿生态股权结构图如下所示：





## 2.2 历史沿革

长寿生态历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003年5月	设立	长寿生态经重庆市长寿区人民政府长寿府发〔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独资公司。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。
2	2003年7月	增资	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游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

			所有限责任公司验证，并出具渝金汇长验（2003）055号验资报告。
3	2004年11月	股东变更	2004年11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。
4	2005年4月	增资	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。
5	2005年11月	增资	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。
6	2007年9月	股东变更	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7,000.00万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

			<p>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。</p>
7	2010 年 12 月	<p>股东变更、增资</p>	<p>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，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。</p>
8	2011 年	<p>股东名称变更</p>	<p>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。</p>
9	2017 年 4 月	<p>增资、新增股东</p>	<p>2017 年 5 月 4 日，长寿生态新增股东重庆长寿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集团有限公司注册资本为 51,980.00 万元，实收资本 51,980.00 万元。</p>

10	2018年2月	公司名称及法定代表人变更	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。
11	2019年6月	股东变更及公司章程变更	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，长寿生态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。
12	2019年10月	增资	2019年10月15日，根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会《关于下达生态旅业公司注册资本金的通知》（长国资发〔2019〕77号）的要求，增加公司注册资本金50,000.00万元，以货币出资50,000.00万元，增资后的注册资本101,980.00万元。
13	2021年8月	股东变更	2021年8月24日，根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会《关于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》（长国资发〔2021〕60号）的要求，将长寿生态80%股权无偿划转给重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司。此次股权划转后，长寿生态股权变更为：重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司（现更名为“重庆长寿投资发展集团有限公司”）持股80%，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持股18.0584%，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股1.9416%。

14	2021年 8月	公司 增资	2021年8月26日，股东会决议通过公司注册资本由101980万元增资至119980万元，由重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司出资18000万元。本次增资以后，长寿投资持股83%，长寿区国资委持股15.35%，重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股1.65%。
----	-------------	----------	--

### 3. 经营情况

2019-2021年末和2022年3月末，公司实现的营业收入分别为76,285.86万元、70,507.87万元、79,729.57万元和9,391.01万元，总体上保持平稳。从结构上看，2019长寿生态营业收入主要来源于土地整治转让、代建项目、旅游门票以及其他业务。2020年，当期土地整治业务未实现收入，主要是当地财政政策的影响，将土地整治业务整体归至代建项目大类，计入在代建项目收入。

长寿生态近三年主营业务收入构成表

单位：万元、%

项目	2021年		2020年		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治转让收入	-	-	-	-	8,768.78	11.49
代建项目收入	66,330.28	83.19%	63,747.16	90.41	61,038.59	80.01
旅游门票收入	902.63	1.13%	1,198.28	1.69	2,484.41	3.26
其他业务板块收入	12,496.66	15.67%	5,562.42	7.89	3,994.08	5.24
<b>营业收入合计</b>	<b>79,729.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,507.87</b>	<b>100.00</b>	<b>76,285.86</b>	<b>100.00</b>

#### 1、土地整治业务板块

长寿生态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。2019-2021年末，公司实现土地整治转让业务收入分别为

8,768.78 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2020 年度及 2021 年，公司土地转让业务收入和成本为 0，主要系因当地财政政策，土地整治转让收入成本归类至代建项目类所致。

## 2、代建项目业务板块

代建项目是长寿生态占比最大的收入来源,2019 年-2021 年末,为 61,038.59 万元、63,747.16 万元和 66,330.28 万元。公司与重庆市长寿湖风景名胜区管委会签订代建协议,重庆市长寿湖风景名胜区管委会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。此外,长寿生态与重庆市乐至置业发展有限公司就长寿湖高铁站至景区专用道路建设项目、滨江长寿谷库岸综合整治项目等签订了《委托项目建设协议书》。

截至 2021 年末,长寿生态主要在建基础设施建设项目预计总投资 60.32 亿元,已完成投资 41.00 亿元,还需投资 19.32 亿元。主要在建代建项目明细情况如下:

单位:亿元

项目名称	委托方	是否签订合同	计划建设期	总投资	已投资	已确认收入	回款安排
长寿湖高铁站至景区旅游专线	乐至公司	是	2018.03-2022.07	4.81	3.1	2.51	预计竣工后 5 年内完成回款
长寿三贤纪念园	长寿湖管委会	是	2017.12-2022.07	3.11	2.1	0.00	预计竣工后 5 年内完成回款
重庆市长寿区菩提公园建设工程	乐至公司	是	2014.12-2022.06	2.98	2.8	2.05	预计竣工后 5 年内完成回款
长寿湖西岸片区基础设施工程	长寿湖管委会	是	2011.12-2022.06	20.00	17.5	6.95	预计竣工后 5 年内完成回款
乐温大桥	长寿湖管委会	是	2018.12-2022.06	1.40	1.35	0.18	预计竣工后 5 年内完成回款

项目名称	委托方	是否签订合同	计划建设期	总投资	已投资	已确认收入	回款安排
滨江长寿谷库岸整治工程	乐至公司	是	2018.10-2022.04	10.16	9.93	10.42	预计竣工后5年内完成回款
菩提山滑道	长寿湖管委会	是	2020.03-2022.05	0.50	0.46	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖东岸环湖路景观带打造工程	长寿湖管委会	是	2020.12-2023.03	4.40	1.2	0.08	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖民宿文化新村项目	长寿湖管委会	是	2020.12-2022.10	1.14	1.01	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿古镇会展中心	长寿湖管委会	是	2020.10-2022.10	1.5	1.15	0.12	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖景区专用道路改建项目	长寿湖管委会	是	2018.01-2022.04	4.81	4.5	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖西岸环湖路景观带打造工程	长寿湖管委会	是	2021.03-2023.12	5.1	1.4	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖东岸环湖路临湖辅道工程	长寿湖管委会	是	2021.11-2023.01	2.00	0.5	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖景观绿化提升项目	长寿湖管委会	是	2021.11-2023.12	2.00	0.4	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿罗山半岛大桥及连接线工程	长寿湖管委会	是	2021.10-2022.10	2.80	0.3	0.00	预计竣工后5年内完成回款
长寿湖同心群岛绿化生态修复工程	长寿湖管委会	是	2021.10-2022.07	0.61	0.3	0.00	预计竣工后5年内完成回款
合计				60.32	41.00	22.31	

截至 2021 年末，长寿生态主要拟建的代建项目有 5 个，项目总投资 31.30 亿元，具体如下表所示：

单位：亿元

项目名称	总投资	计划建设工期	未来三年投资计划		
			2022 年	2023 年	2024 年
长寿湖游客集散中心	3.80	2022-2025	0.3	1.1	1.2
卧龙谷人工湿地建设项目	0.80	2022-2023	0.5	0.3	0
长寿湖旅游大道	18.00	2022-2025	0.5	5	5
三倒拐历史文化街区修缮项目（二期）	3.70	2023-2025	0	1.1	1.2
长寿湖旅游度假区创意润片区基础设施项目	5.00	2023-2026	0	1	1
合计	31.30	-	1.3	8.5	8.4

总体来说，长寿生态报告期内取得了一定的工程项目收入，促进了公司的稳健发展。随着已完工项目的陆续结转，在建、拟建项目和新承接项目的持续投入，未来几年工程项目施工收入有望稳中有升，为长寿生态的偿债能力提供有利的保障。

### 3、旅游门票收入

旅游景区门票收入是长寿生态业务重要的组成部分。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。2019-2021 年末，长寿生态旅游门票收入分别为 2,484.41 万元、1,198.28 万元和 902.63 万元，占营业收入比例为 3.26%、1.69%和 1.13%。长寿生态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。

### 4 其他业务板块

长寿生态其他业务板块收入主要由钢材货物贸易收入、房屋租赁业务收入、成鱼销售以及垂钓业务收入等，其中钢材货物贸易业务收入是长寿生态 2021 年



新增业务收入，主要由子公司重庆合为实业有限责任公司负责运营，2021年及2022年1-3月贸易业务收入分别为1,683.91万元和1,660.71万元。

近三年，长寿生态其他业务板块收入合计分别为3,994.08万元、5,562.42万元和12,496.66万元。

#### 4. 财务情况

##### 一、 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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	75,015.72	50,370.46	96,105.85	114,806.60
应收票据及应收账款	91,810.66	86,057.62	84,844.36	63,492.86
应收票据			11.48	
应收账款	91,810.66	86,057.62	84,832.88	63,492.86
预付款项	1,092.43	1,072.49	3,260.82	209.80
其他应收款(合计)	217,008.60	201,907.69	126,150.65	74,460.29
其他应收款			126,150.65	74,460.29
买入返售金融资产				
存货	1,029,059.54	1,008,106.91	887,652.52	722,287.48
其他流动资产	94.09	117.94	211.67	1,442.09
<b>流动资产合计</b>	<b>1,414,081.04</b>	<b>1,347,633.12</b>	<b>1,198,225.87</b>	<b>976,699.13</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产			2,162.00	2,060.00

其他权益工具投资	2,162.00	2,162.00		
长期股权投资			12.83	32.04
投资性房地产	15,133.23			
固定资产(合计)	686.99	15,279.57	14,178.15	12,672.07
固定资产			14,178.15	12,672.07
固定资产清理				
在建工程(合计)		661.85	1,162.94	670.85
在建工程			1,162.94	670.85
使用权资产	1,271.46			
无形资产		1,277.16	1,313.73	210.36
开发支出	193.61			
商誉	1,923.38	193.61	193.61	
长期待摊费用	46.03	1,939.92	1,756.11	1,830.71
递延所得税资产		46.03	16.33	17.94
其他非流动资产			11,419.07	11,419.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>21,416.71</b>	<b>21,560.15</b>	<b>32,214.78</b>	<b>28,913.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,435,497.75</b>	<b>1,369,193.26</b>	<b>1,230,440.65</b>	<b>1,005,612.17</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	41,899.00	31,199.00	45,800.00	11,000.00
应付票据及应付账款	4,500.27	1,965.88	1,683.77	1,877.36
应付票据				
应付账款	4,500.27	1,965.88	1,683.77	1,877.36
预收款项			156.60	111.33
合同负债	766.84	1,057.72		
应付职工薪酬	281.51	526.21	486.26	372.49

应交税费	13,103.29	15,344.24	10,981.92	11,886.40
其他应付款(合计)	20,475.77	17,485.30	14,049.96	32,457.34
应付利息	7,875.77	7,894.10	7,892.36	4,949.28
应付股利				
其他应付款			6,157.60	27,508.06
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	237,675.24	223,940.05	72,014.77	62,061.35
<b>流动负债合计</b>	<b>318,701.92</b>	<b>291,518.40</b>	<b>145,173.28</b>	<b>119,766.28</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	204,880.32	170,278.55	214,186.55	162,331.93
应付债券	271,025.98	264,127.98	283,737.00	173,407.84
租赁负债				
长期应付款(合计)	83,506.61	86,357.13	92,546.81	95,929.92
长期应付款			77,260.96	75,690.80
专项应付款			15,285.85	20,239.12
递延所得税负债	174.13	174.13	179.25	
<b>非流动负债合计</b>	<b>559,587.04</b>	<b>520,937.78</b>	<b>590,649.61</b>	<b>431,669.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>878,288.96</b>	<b>812,456.18</b>	<b>735,822.89</b>	<b>551,435.98</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	119,980.00	119,980.00	101,980.00	101,980.00
资本公积金	318,127.61	318,127.61	279,031.37	243,892.12
减：库存股				
盈余公积金	12,809.72	12,809.72	12,070.00	11,343.37
未分配利润	106,291.46	105,819.75	101,536.38	96,960.70

归属于母公司所有者权益合				
计	557,208.79	556,737.08	494,617.76	454,176.19
少数股东权益				
所有者权益合计	557,208.79	556,737.08	494,617.76	454,176.19

## 资产结构分析

2019年-2021年及2022年3月末，长寿生态资产规模分别为1,005,612.17万元、1,230,440.65万元、1,369,193.26万元和1,435,497.75万元。公司资产总规模保持增长趋势，2021年末较2020年末增加138,752.61万元，主要是因为新增较多其他应收款项和存货所致。

2019年-2021年及2022年3月末，公司资产结构中流动资产占总资产分别97.12%、97.38%、98.43%和98.51%，长寿生态流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收账款和存货构成，存货占比最高。非流动资产占比相对较小。2019年-2021年及2022年3月末，非流动资产占总资产的比重分别为2.88%和2.62%、1.57%和1.49%。长寿生态非流动资产主要由可供出售金融资产和固定资产构成

### 1、流动资产分析

从2019年-2021年及2022年3月末，流动资产分别为976,699.13万元、1,198,225.87万元、1,347,633.12万元和1,414,081.04万元。存货是公司流动资产的主要组成部分，2018年、2020年及2021年9月末分别为722,287.48万元、887,652.52万元、1,008,106.91万元和1,029,059.54万元，分别占流动资产的比重为73.95%、74.08%、74.81%和72.77%。

#### (1) 货币资金

2019年-2021年及2022年3月末，公司的货币资金余额分别为、114,806.60万元、96,105.85万元、50,370.46万元和75,015.72万元，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。

## (2) 应收账款

2019年-2021年及2022年3月末，公司应收账款净额分别为63,492.86万元、84,832.88万元、86,057.62万元和91,810.66万元，应收账款净额占各期末流动资产比例分别为、6.50%、7.08%、6.39%和6.49%。

截至2021年末，应收账款净额较年初增加1,224.74万元，主要系代建工程增加所致，其中应收账款金额占比最大的为重庆乐至置业发展有限公司及重庆市长寿区风景名胜区事务中心，占应收账款期末余额的比例分别为78.945%和19.91%，款项性质为工程款。

### 截至2021年末应收账款前五名情况

单位：元，%

单位名称	与本公司关系	应收账款期末余额	占比
重庆乐至置业发展有限公司	关联方	675,680,134.22	78.45
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	关联方	171,499,094.66	19.91
攀枝花公路建设有限公司	非关联方	5,155,623.80	0.60
河南鑫利恒工程有限公司	非关联方	4,087,604.24	0.47
重庆港庆建筑装饰有限公司	非关联方	2,575,267.00	0.30
合计		<b>858,997,723.92</b>	

长寿生态应收账款主要为应收重庆乐至置业发展有限公司及重庆市长寿区风景名胜区事务中心的代建项目结算款，是长寿生态依据同相关政府部门签订的代建合同的具体财务结算条款确认收入而形成。

## (3) 预付款项

2019年-2021年及2022年3月末，公司预付账款分别为209.80万元、3,260.82万元、1,072.49万元和1,092.43万元，占各期末流动资产的比重较小，公司预付款项为日常经营中正常往来款。

## (4) 其他应收款

公司的其他应收款主要是往来款项，2019年-2021年及2022年3月末公司的其他应收款净额分别为74,460.29万元、126,150.65万元、201,907.69万元和217,008.60万元，其他应收款净额占各期末流动资产比例分别为7.62%、10.53%、14.98%和15.35%。

2021年末其他应收账款分布情况表

单位：元、%

序号	名称	性质	欠款金额	时间	欠款占比
1	重庆市长寿湖联合企业公司	往来款	518,000,000.00	1年以内	25.66
2	重庆乐至置业发展有限公司	往来款	453,310,000.00	1-2年	22.45
3	重庆市长寿区丰碑建设有限公司	往来款	350,000,000.00	1年以内	17.33
4	重庆市长寿区森发木材有限公司	往来款	250,000,000.00	1年以内	12.38
5	重庆璟山建设开发有限公司	往来款	247,989,481.77	1年以内	12.28
	合计		1,819,299,481.77		90.11

(5) 存货

公司存货以开发成本为主，开发成本以征地拆迁费用、土地价款等直接费用为主。2019年-2021年及2022年3月末存货金额分别为722,287.48万元、887,652.52万元、1,008,106.91万元和1,029,059.54万元，占流动资产比例分别为73.95%、74.08%、74.81%和72.77%，是流动资产的主要组成部分。

近三年及近期存货历年分布情况表

单位：万元

	2019年	2020年	2021年
原材料	47.61	70.56	29.09
低值易耗品	16.88	11.21	4.66
库存商品（产成品）	76.61	1,723.24	66.13
开发成本	496,060.97	606,936.85	675,444.36
工程施工	226,085.41	279,910.66	332,513.34
其他			49.33
存货合计	722,287.48	887,652.52	1,008,106.91

---

截至 2021 年末，长寿生态存货中土地资产主要系政府划拨的土地以及发行人通过出让购置的土地，土地成本合计 52.79 亿元，出让地 17.65 亿元，划拨地 35.14 亿元。

## 2、非流动资产分析

截至 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，长寿生态非流动资产分别 28,913.04 万元、32,214.78 万元、21,560.15 万元和 21,416.71 万元。

### (1) 固定资产

截至 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，固定资产账面净值分别为 12,672.07 万元、14,178.15 万元、15,279.57 万元和 686.99 万元，占非流动资产比例分别为 43.83%、44.01%、70.87% 和 3.21%。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。2021 年末固定资产净值较 2020 年末增加了 1,101.42 万元，主要是因为新增较多房屋及建筑物所致。公司固定资产主要为业务板块生产经营所需的临时设施等长期资产。

### (2) 在建工程

在建工程主要为公司从事的代建基础设施项目。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，公司在建工程账面价值分别为 670.85 万元、1,162.94 万元、661.85 万元和 0 万元，占非流动资产的比重分别为 2.32%、3.61%、3.07% 和 0%。

### (3) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为已完工未结算的工程项目。2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，公司其他非流动资产账面价值为 11,419.07 万元、11,419.07 万元、0 万元和 0 万元，主要为已完工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。

## 3、流动负债分析

2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，负债总额分别为 551,435.98 万元、735,822.89 万元、812,456.18 万元和 878,288.96 万元，非流动负债为 431,669.70 万元、590,649.61 万元、520,937.78 万元和 559,587.04 万元。非流动负债占比较高，占负债总额的比重分别为 78.28%、80.27%、64.12% 和 63.71%。

流动负债为 119,766.28 万元、145,173.28 万元、291,518.40 万元和 318,701.92 万元。流动负债占负债总额的比重分别为 21.72%、19.73%、35.88% 和 36.29%。长寿生态的流动负债在负债中占比较小，主要原因为长寿生态调整了负债期限结构，更加倾向于中长期的融资。

#### (1) 短期借款

长寿生态 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末短期借款余额分别为 11,000.00 万元、45,800.00 万元、31,199.00 万元和 41,899.00 万元。

#### (2) 应付账款

长寿生态 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，应付账款分别为 1,877.36 万元、1,683.77 万元、1,965.88 万元和 4,500.27 万元，主要为应付未付工程款和设计费。公司应付账款余额基本稳定且余额较小。

#### (3) 其他应付款

长寿生态 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末的其他应付款余额分别为 32,457.34 万元、14,049.96 万元、17,485.30 万元和 20,475.77 万元，主要包括资金往来款、工程保证金以及应付利息。

#### 2021 年末前五名重要其他应付款

单位：万元、%

企业名称	性质	余额	账龄	占比
重庆市长寿湖联合企业公司	往来款	2,213.00	1 年以内、2-3 年	23.07
重庆市长寿湖风景名胜区管委会	往来款	1,995.12	1 年以内	20.8
浙江省第一水电建设集团股份有限公司	往来款	856.42	1-2 年	8.93
万源生态股份有限公司	保证金	818.14	1 年以内	8.53
攀枝花公路建设有限公司	往来款	612.23	1-2 年	6.38
合计		6,323.90		65.93

#### (4) 一年内到期的非流动负债



2019年-2021年及2022年3月末的一年内到期的非流动负债余额分别为62,061.35万元、72,014.77万元、223,940.05万元和237,675.24万元，主要包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

近三年末长寿生态一年内到期的非流动负债构成情况表

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	89,759.00	15,694.66	20,575.01
一年内到期的应付债券	93,800.36	13,996.09	14,000.00
一年内到期的长期应付款	40,380.69	42,324.02	27,486.34
合计	223,940.05	72,014.77	62,061.35

#### 4、非流动负债分析

2019年-2021年及2022年3月末，负债总额分别为551,435.98万元、735,822.89万元、812,456.18万元和878,288.96万元，非流动负债为431,669.70万元、590,649.61万元、520,937.78万元和559,587.04万元。非流动负债呈现上升趋势，占负债总额的比重分别为78.28%、80.27%、64.12%和63.71%。占总负债比例高。长寿生态非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。

##### (1) 长期借款

公司的长期借款主要是由抵押借款和保证借款构成。公司2019年-2021年及2022年3月末长期借款余额分别为162,331.93万元、214,186.55万元、170,278.55万元和204,880.32万元。

公司长期借款明细

单位：万元

项目	2020年末	2021年末
质押借款	9,700.00	29,550.00
抵押借款	40,000.00	89,690.11
保证借款	164,486.55	51,038.43
合计	214,186.55	170,278.55

## (2) 应付债券

2019年-2021年及2022年3月末应付债券余额分别为173,407.84万元、283,737.00万元、264,127.98万元和271,025.98万元。(3) 长期应付款

2019年-2021年及2022年3月末，长期应付款余额分别95,929.92万元、92,546.81万元、86,357.13万元和83,506.61万元。

## (5) 所有者权益情况分析

2019年-2021年及2022年3月末，长寿生态所有者权益合计分别为454,176.19万元、494,617.76万元、556,737.08万元和557,208.79万元，保持稳定增长态势。从结构上看，长寿生态所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

## 合并利润表

单位：万元

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>营业总收入</b>	9,391.01	79,729.57	70,507.87	76,285.86
营业收入	9,391.01	79,729.57	70,507.87	76,285.86
<b>营业总成本</b>	8,950.08	73,050.63	69,107.99	67,902.48
营业成本	3,610.72	51,046.25	46,490.84	41,719.03
税金及附加	2.00	1,611.91	1,572.53	1,282.26
销售费用	622.19	1,727.17	4,040.21	4,488.30
管理费用	1,345.56	4,468.86	4,200.54	5,276.57
研发费用				
财务费用	3,369.60	14,196.44	12,803.87	15,136.32
其中：利息费用		14,131.26	12,620.09	13,384.48
减：利息收入		667.82	280.64	63.79
加：其他收益	0.13	727.38	4,563.20	113.83

投资净收益	2.26	0.11	-16.49	-35.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-19.21	-50.69
资产减值损失		-12.83	-3.44	959.36
信用减值损失		-117.88		
资产处置收益		-1.99		
<b>营业利润</b>	443.33	7,273.74	5,943.16	9,421.18
加：营业外收入	59.94	266.44	486.76	187.73
减：营业外支出	31.56	321.84	153.08	977.89
<b>利润总额</b>	471.71	7,218.34	6,276.83	8,631.03
减：所得税		2,195.26	974.51	2,797.61
<b>净利润</b>	471.71	5,023.08	5,302.32	5,833.42
持续经营净利润	471.71		5,302.32	5,833.42
归属于母公司所有者的净利润	471.71	5,023.08	5,302.32	5,833.42
<b>综合收益总额</b>	471.71	5,023.08	5,302.32	5,833.42
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	471.71	5,023.08	5,302.32	5,833.42

截至 2019 年-2021 年及 2022 年 3 月末，公司实现的营业收入分别为 76,285.86 万元、70,507.87 万元、79,729.57 万元和 9,391.01 万元，总体上保持平稳。从结构上看，公司营业收入主要来源于土地整治转让、代建项目、旅游门票以及其他业务。

从营业利润来看，2019年-2021年及2022年3月末，公司营业利润分别为9,421.18万元、5,943.16万元、7,273.74万元和443.33万元。

从净利润来看，2019年-2021年及2022年3月末，公司净利润分别为5,833.42万元、5,302.32万元、5,023.08万元和471.71万元。2019-2021年度，长寿生态净利润呈上市趋势。

### 合并现金流量表

单位：万元

	2022-03-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,887.75	79,851.91	48,980.73	79,843.82
收到的税费返还		11.84		
收到其他与经营活动有关的现金	73,641.63	264,082.15	109,166.08	109,468.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>77,529.38</b>	<b>343,945.89</b>	<b>158,146.80</b>	<b>189,312.25</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	16,550.03	45,857.53	104,102.61	117,154.78
支付给职工以及为职工支付的现金	1,635.81	5,066.98	4,295.92	4,607.96
支付的各项税费	1,098.46	2,845.80	1,395.45	1,191.56
支付其他与经营活动有关的现金	51,485.36	289,266.08	54,562.02	70,584.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>70,769.67</b>	<b>343,036.39</b>	<b>164,356.01</b>	<b>193,538.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,759.72</b>	<b>909.50</b>	<b>-6,209.21</b>	<b>-4,226.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
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	0.08	1.89	1.93	0.20
收到其他与投资活动有关的现金			124.07	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2.34</b>	<b>2.01</b>	<b>128.73</b>	<b>15.50</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,217.89	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		16,000.00		
<b>投资活动现金流出小计</b>	4,217.89	79,772.71	2,161.83	1,646.06
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-4,215.55	-79,770.71	-2,033.11	-1,630.57
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		18,000.00		50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	98,484.00	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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	98,484.00	217,921.00	292,019.11	373,062.42
偿还债务支付的现金	55,490.07	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	10,749.50	59,111.77	57,762.37	27,975.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	10,143.34	18,376.90	222,595.02	123,617.36
<b>筹资活动现金流出小计</b>	76,382.91	197,614.56	327,129.98	274,049.47
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	22,101.09	20,306.44	-35,110.86	99,012.95
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	24,645.25	-58,554.76	-43,353.18	93,156.00
期初现金及现金等价物余额	26,951.08	85,505.85	111,919.83	18,763.83
期末现金及现金等价物余额	51,596.34	26,951.08	68,566.66	111,919.83

(1) 经营活动现金流分析

---

2019年-2021年及2022年3月末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-4,226.39万元、-6,209.21万元、909.50万元和6,759.72万元。公司2019年度及2020年经营性净现金流为负主要系公司项目建设和拆迁投入增加较多所致。经营性净现金流由净流入状态转为净流出，主要系公司土地转让业务支付增加，代建收入确认为应收账款，一年结转一次，代建工程持续增加，投入资金量加大，回款有一定时间差，使得现金流入与开发及建设的现金支出短期内不能完全配比所致。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转让、环境治理，旅游基础设施建设管理及旅游开发业务。未来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，公司经营活动产生的现金流将增加，现金支付能力也将继续提高。

### （2）投资活动现金流分析

2019年-2021年及2022年3月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,630.57万元、-2,033.11万元、-79,770.71万元和-4,215.55万元。公司报告期内投资活动产生的现金流量净额持续为负主要是因为公司作为长寿湖风景区旅游开发的重要主体，每年支付较多现金购建固定资产、无形资产和其他长期资产。近年来，公司用于旅游基础设施建设及旅游环境治理的规模不断扩大，投入资金不断增加，公司投资活动的现金流量净额持续为负，与公司的业务发展相符。

### （3）筹资活动现金流分析

2019年-2021年及2022年3月末，公司筹资活动产生的现金流净额分别为99,012.95万元、-35,110.86万元、20,306.44万元和22,101.09万元。公司筹资活动现金流入主要为通过发行债券、银行借款等方式融入的资金；筹资活动现金流出为对上述融资方式的本金及利息等相关费用的支付。2020年度由于还款较为集中，长寿生态筹资活动净现金流为负。2021年末，长寿生态筹资活动产生的现金流量为正，主要系发债收取现金较多。

## 二、重要财务指标分析

### 1、营运能力分析

长寿生态近两年及一期营运能力指标

项目	2022年3月末	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次/年）	0.11	0.93	0.95	1.17
存货周转率（次/年）	0.00	0.05	0.06	0.06
总资产周转率（次/年）	0.01	0.06	0.06	0.09

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，长寿生态应收账款周转率分别为1.17、0.95、0.93和0.11，2021年度，长寿生态应收账款周转率有所下降主要是因为2021年末长寿生态应收账款较多所致。

2019年-2021年及2022年3月末，长寿生态存货周转率分别为0.06、0.06、0.05和0.00，由于长寿生态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。存货中有较大部分为已建成或在建的基础设施及土地。

2019年-2021年及2022年3月末，长寿生态总资产周转率分别为0.09、0.06、0.06和0.01，2021年长寿生态总资产周转率有所下降，主要是因为疫情影响长寿生态收入下降较多所致。

2、偿债能力分析

长寿生态近两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）	4.44	4.62	8.25	8.16
速动比率（倍）	1.21	1.16	2.14	2.12
资产负债率（%）	61.18	59.34	59.80	54.84

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. 短期偿债能力分析

2019年-2021年及2022年3月末，长寿生态流动比率分别为8.16、8.25、4.62和4.44，速动比率分别为2.12、2.14、1.16和1.21。长寿生态流动比率较高，但速动比率偏低，主要由于公司主营业务回款周期相对较长，存货类资产金额较高，因此导致速动比率较低。

### 2. 长期偿债能力分析

2019年-2021年及2022年3月末，公司资产负债率分别为54.84%、59.80%、59.34%和61.18%，公司资产负债率逐渐上升，与公司经营的业务特点有关，随着公司经营规模的扩大，其负债总额也呈现增长态势。但从整体上看，长寿生态资产负债率保持在合理水平。

总体来看，长寿生态资产负债率波动幅度较小，整体保持在合理水平。长寿生态有息负债规模呈逐年增长态势，有一定的偿债压力。长寿生态流动负债规模相对较小，流动比率表现较好，长寿生态综合偿债能力较强。公司拥有良好的信用记录和行业声誉，其有充足的资金偿还利息及到期债务。

## 5. 融资明细

### 融资来源分析：

截止2022年3月末，长寿生态融资余额为81亿元，融资主要来自于债券，融资余额37.8亿元，占比47%。其次银行，融资余额27.7亿元，占比34%。租赁融资余额12.44亿元占比15%，其他融资余额3亿元，占比4%。

单位：万元

机构	余额	占比
银行	277,708	34%
债券	378,000	47%



租赁	124,426	15%
其他	30,035	4%
合计	810,170	100%

## 6. 担保情况

截至 2022 年 4 月 18 日，长寿生态担保余额为 22.44 亿元，皆为对集团内或者其他国有企业的担保。

## 7. 债券情况

截至 2022 年 6 月，长寿生态一共发行 8 只债券，当前余额合计 37.8 亿元。

证券代码	证券名称	证券类别	发行日期	当前余额(亿元)
032280165. IB	22 长寿生态 PPN001	定向工具	2022-01-25	5
166910. SH	G20 生态	私募债	2020-05-28	6.73
162854. SH	19 生态 01	私募债	2019-12-27	8
102101272. IB	21 长寿生态 MTN001	一般中期票据	2021-07-08	5.6
167533. SH	G20 生态 2	私募债	2020-08-27	3.27
102000873. IB	20 长寿生态 MTN001	一般中期票据	2020-05-28	2.4
031772041. IB	17 长寿生态 PPN001	定向工具	2017-09-27	5
197182. SH	21 生态 D1	私募债	2021-09-17	1.8

## 8. 企业征信及诉讼情况

### (1) 企业征信

根据 2022 年 4 月 8 日查询的企业征信报告显示，长寿生态于 2005 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 30 家金融机构办理过信贷业务，目前在 16 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 28.76 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 25.83 亿元；短期借款余额为 2.93 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。

信息公开	新闻动态	政策文件	纳税服务	互动交流
------	------	------	------	------

税收违法失信案件查询

布栏

查询

纳税人名称:  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:

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   共项查询结果 页 /  页

### (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

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: ey5l

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。

(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。

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

企业信用信息 | 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

**重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司** 存续(在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 9150011575005362X6  
注册号: 500221000003281  
法定代表人: 陈路  
登记机关: 重庆市长寿区市场监督管理局  
成立日期: 2003年05月01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

■ 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

#### 四、担保人——重庆长寿投资发展集团有限公司

##### 1. 基本情况

中文名称	重庆长寿投资发展集团有限公司
法定代表人	杨福仁
注册资本	500,000.00 万元
设立日期	2011年11月15日
统一社会信用代码	91500115586856868K

注册地址	重庆市长寿区菩提东路 2766 号
电话	023-81880208
传真	023-81880188
邮政编码	401254
经营范围	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（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）

## 2. 历史沿革

### （一）设立情况

发展集团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）。

### （二）历次变更情况

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），长寿区国资委对发展集团货币增资18,000万元，增资完成后，发展集团注册资本变更为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），发展集团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），发展集团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%的股权划转给发展集团。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生态旅业80%的股权划转给发展集团。2021年10月，发展集团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发展集团总资产、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。发展集团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发展集团注资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），长寿区国资委向发展集团增资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，发展集团的注册资本由28,000万元增加至500,000万元，实缴资本300,000万元。剩余出资额将于2023年12月31日缴足。

股东增资后发展集团的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	275,000.00	165,000.00	55.00
长寿经济技术开发区管理委员会	225,000.00	135,000.00	45.00
合计	500,000.00	300,000.00	100.00

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

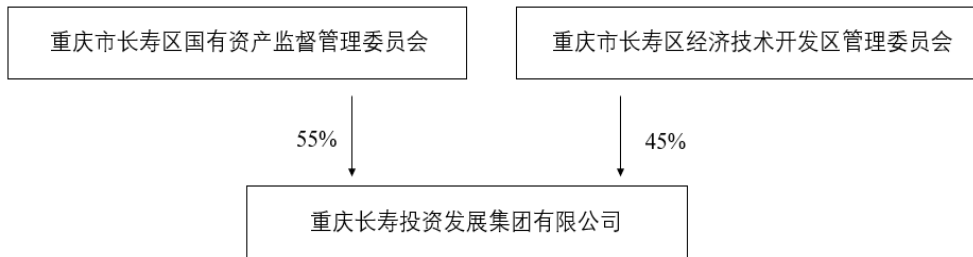
【2021】35号），发展集团法定代表人由孔涛变更为杨福仁。

2021年10月，发展集团名称变更为“重庆长寿投资发展集团有限公司”。

### 3. 股权情况

#### 3.1 股权结构图

发展集团是依法设立的国有控股企业，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持有发展集团55%股权，为发展集团的控股股东；重庆长寿区经济技术开发区管理委员会持有发展集团45%股权，股权结构图如下：



#### 3.2 发展集团重要权益投资情况

截至2022年3月末，发展集团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，发展集团对子公司人员任免、现金收支、业务经营管理均具有绝对掌控。具体情况见下表：

截至2022年3月末纳入发展集团合并范围的子公司情况表

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	83.00	-
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	-

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(%)
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

存在2家发展集团持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司，主要原因如下表所示：

公司名称	持股比例	纳入合并范围原因
重庆焜田燃气有限责任公司	34.00%	长寿经开投与该公司第二大股东重庆四合远能天然气实业有限公司签订一致行动协议，取得控制权。
重庆市长寿区保安服务有限责任公司	40.00%	该公司全部非职工董事均由其第一大股东长寿经开投任命，在生产经营上可以对该公司取得控制权。

### 截至 2022 年 3 月末发展集团参股公司情况

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

#### 4. 经营情况

发展集团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发展集团营业收入的主要来源。

##### 1、主营业务

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发展集团营业收入分别为 16,054.70 万元、23,612.75 万元、360,489.77 万元和 92,119.76 万元。发展集团营业收入、情况如下：

#### 发展集团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	-	-	-	-
化工材料销售业务	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	-	-	-	-
其他业务收入	4,622.03	5.02	28,624.45	7.94	9.87	0.04	-	-
合计	<b>92,119.76</b>	<b>100.00</b>	<b>360,489.76</b>	<b>100.00</b>	<b>23,612.75</b>	<b>100.00</b>	<b>16,054.70</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度及2022年1-3月，发展集团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年度发展集团营业收入较2019年度增加了7,558.05万元，增幅为47.08%，主要系发展集团代建业务收入增加所致；2021年度发展集团营业收入较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、生态旅业及飞华环保后，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，发展集团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为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生态旅业后，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，发展集团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为0%、0%、18.12%和0%。2021年度发展集团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生态旅业后，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，发展集团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为 0%、0%、13.80%和 46.21%。2021 年度发展集团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，发展集团的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 年度发展集团贸易服务业务收入较 2020 年度增加了 37,735.21 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。

#### (1) 发展集团已完工基础设施建设项目

截止 2022 年 3 月末，发展集团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，发展集团已完工基础设施项目，具体如下表所示：

截止 2022 年 3 月末发展集团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	总投资金额	已投金额	是否签署协议	拟回款金额	已回款金额	是否按照协议执行回款	未来三年回款计划		
										2021	2022	2023
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		-	-	-

(2) 在建的基础设施建设项目

截至 2022 年 3 月末，发展集团的主要在建项目总投为 90.18 亿元，已投 69.43 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	总投资额	已投资额	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	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	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	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	经开区管	经开投	2015-2018	2022-2025	1.00	1.00	是	-	-	-	30%	已到位

项目名称	委托方	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	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		
造工程	委会											
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	生态旅业	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	生态旅业	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	生态旅业	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	生态旅业	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	生态旅业	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	生态旅业	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	生态旅业	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
<b>合计</b>	-	-			<b>94.39</b>	<b>79.10</b>		<b>6.43</b>	<b>6.37</b>	<b>2.73</b>	-	

### (3) 拟建的基础设施建设项目

截至2022年3月末，发展集团的主要拟建项目共6个，总投为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	-
<b>合计</b>	<b>19.80</b>		<b>7.97</b>	<b>7.75</b>	<b>4.08</b>

## 5. 财务情况

因发展集团2021年合并范围增加4家企业，分别为重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司、重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司、重庆飞华环保科技有限公司和重庆兴寿供应链管理有限公司，因此2021年后科目数据有了很大的增加。经由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计过的发展集团2019-2021年度的审计财务报告和发展集团2022年一季度未审计财报的具体财务数据如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>5,970,728.15</b>	<b>5,693,260.38</b>	<b>63,925.84</b>	<b>60,077.51</b>

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	103,835.00	103,835.00	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,383,661.85</b>	<b>1,385,325.84</b>	<b>21.19</b>	<b>9.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,354,390.01</b>	<b>7,078,586.21</b>	<b>63,947.03</b>	<b>60,086.94</b>
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	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,055,367.01</b>	<b>1,917,442.54</b>	<b>32,009.95</b>	<b>29,835.34</b>
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	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
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	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
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

### 合并利润表

单位：万元

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	-	-

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>三、营业利润</b>	<b>3,546.55</b>	<b>53,115.98</b>	<b>1,984.19</b>	<b>1,335.39</b>
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	-
<b>四、利润总额</b>	<b>3,675.14</b>	<b>73,122.07</b>	<b>1,982.92</b>	<b>1,345.95</b>
减：所得税费用	185.51	7,347.17	297.44	141.89
<b>五、净利润</b>	<b>3,489.63</b>	<b>65,774.90</b>	<b>1,685.48</b>	<b>1,204.06</b>
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	-	-

### 合并现金流量表

单位：万元

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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>401,493.47</b>	<b>854,316.54</b>	<b>20,244.62</b>	<b>16,506.26</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>396,436.98</b>	<b>848,317.47</b>	<b>20,594.46</b>	<b>30,845.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,056.49</b>	<b>5,999.08</b>	<b>-349.84</b>	<b>14,339.28</b>
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	-	-



项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
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

### 5.1 资产结构分析

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团资产总计分别为60,086.94万元、63,947.03万元、7,078,586.21万元和7,354,390.01万元，发展集团流动

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,发展集团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、货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发展集团货币资金分别为 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,发展集团货币资金较 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,发展集团货币资金较 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、生态旅业及飞华环保后,其合并范围内货币资金增加所致;2022 年 3 月末,发展集团货币资金较 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。

### 近三年及一期末发展集团货币资金明细

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,发展集团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。

### 截至 2022 年 3 月末发展集团受限的货币资金明细表

单位:万元

项目	2022 年 3 月末	受限原因
----	-------------	------

货币资金	49,249.76	因融资而进行的存单质押
合计	49,249.76	

## 2、应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团应收账款分别为 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，发展集团应收账款较 2020 年末增加 107,701.98 万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，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，发展集团应收账款较 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 年末发展集团应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发展集团的关系	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

## 3、其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团其他应收款分别为 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，发展集团其他应收款较 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，发展集团其他应收款较 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、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内业务往来款增加所致；2022 年 3 月末，发展集团其他应收款较 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 年末发展集团其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与发展集团的关系	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

发展集团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。

#### 4、存货

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团存货分别为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%，2020年末，发展集团存货较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，发展集团存货较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、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内开发成本和库存商品增加所致。

开发成本中主要是在建工程和土地，明细如下，土地价值合计54.15亿元，其中出让地16.16亿元，划拨地37.99亿元，划拨地占存货的7.5%。

截至 2022 年 3 月末发展集团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	使用权类型	土地用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	取得方式	土地性质	取得时间	近期该区域土地均价
1	长寿区长寿湖先锋	长国用(2010)字第0119号	262,450.00	国有农业用地使用权	园地	11,022.90	评估	-	-	划拨	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	国有农业用地使用权	园地	5,909.38	评估	-	-	划拨	划拨	2009	460元/平方米
3	长寿湖镇大土湾	渝(2020)第001237840号	144,044.53	国有农业用地使用权	园地	6,626.05	评估	-	-	划拨	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	国有农业用地使用权	园地、旅游业	44,881.33	评估	-	-	划拨	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		国有农业用地使用权	园地、旅游业		评估	-	-	划拨	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		国有农业用地使用权	园地、旅游业		评估	-	-	划拨	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		国有农业用地使用权	园地、旅游业		评估	-	-	划拨	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		国有农业用地使用权	园地、旅游业		评估	-	-	划拨	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	国有农业用地使用权	国有储备	9,702.00	评估	-	-	划拨	划拨	2009	420元/平方米
10	长寿区长寿湖项家坝组	渝(2018)长寿区不动产权第000826879	219,092.15	国有农业用地使用权	农业用地	9,124.31	评估	-	-	划拨	划拨	2009	420元/平方米
11	长寿区长寿湖项家坝组	渝(2018)长寿区不动产权第000827869		国有农业用地使用权	农业用地		评估	-	-	划拨	划拨	2009	420元/平方米
12	长寿区长寿湖项家坝组	渝(2018)长寿区不动产权第000827177		国有农业用地使用权	农业用地		评估	-	-	划拨	划拨	2009	420元/平方米
13	长寿区长寿湖项家坝组	渝(2018)长寿区不动产权第000827029		国有农业用地使用权	农业用地		评估	-	-	划拨	划拨	2009	420元/平方米
14	长寿区长寿湖团结沱	渝(2018)长寿区不动产权第000829094	202,871.14	国有农业用地使用权	农业用地	8,448.77	评估	-	-	划拨	划拨	2009	400元/平方米

序号	土地名称	产权证号	宗地面积	使用权类型	土地用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	取得方式	土地性质	取得时间	近期该区域土地均价
15	长寿区长寿湖团结组	渝(2018)长寿区不动产权第000828640		国有农业用地使用权	农业用地		评估	-	-	划拨	划拨	2009	400元/平方米
16	长寿区长寿湖万寿组	渝(2018)长寿区不动产权第000827980	124,711.60	国有农业用地使用权	农业用地	5,193.74	评估	-	-	划拨	划拨	2009	400元/平方米
17	长寿区长寿湖红光组	渝(2018)长寿区不动产权第000829255	99,786.43	国有农业用地使用权	农业用地	4,155.71	评估	-	-	划拨	划拨	2009	400元/平方米
18	长寿区长寿湖大土文家湾组	渝(2018)长寿区不动产权第000829331	150,808.18	国有农业用地使用权	农业用地	6,280.56	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	35,207.25	评估	-	-	划拨	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	国有农业用地使用权	其他园地	5,467.13	成本	5,467.13	5,467.13	出让	出让	2014	610元/平方米
21	长寿湖镇豌豆寨	渝(2020)第001218602号	81,579.32	国有农业用地使用权	商业	4,160.55	成本	4,160.55	4,160.55	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	12,693.85	成本	12,693.85	12,693.85	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	10,032.79	成本	10,032.79	10,032.79	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	18,756.45	成本	18,756.45	18,756.45	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	18,956.52	成本	18,956.52	18,956.52	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	21,578.19	成本	21,578.19	21,578.19	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	31,942.68	成本	31,942.68	31,942.68	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	8,061.81	成本	8,061.81	8,061.81	出让	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	国有建设用地使用权	其他商服用地	21,808.87	成本	21,808.87	21,808.87	出让	出让	2020	2159.99元/平方米

序号	土地名称	产权证号	宗地面积	使用权类型	土地用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额	取得方式	土地性质	取得时间	近期该区域土地均价
30	长寿区长寿湖镇区组团分区湖25-1/01	渝(2020)长寿区不动产权第000606421号	41,821.40	国有建设用地使用权	其他商服用地	8,141.73	成本	8,141.73	8,141.73	出让	出让	2020	1890元/平方米
31	南区D1地块	长储备(2010)字第060号	67,040.60	国有建设用地使用权	商住	6,734.90	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	5,186.76	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	9,824.98	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	8,628.21	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	7,653.03	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	8,875.25	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	8,404.94	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	8,608.62	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	5,317.45	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	13,401.39	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	27,731.04	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	30,107.41	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	18,351.78	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	19,112.20	评估	-	-	划拨	划拨	2008	1,544元/平方米

序号	土地名称	产权证号	宗地面积	使用权类型	土地用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	取得方式	土地性质	取得时间	近期该区域土地均价
45	化工新材料区 26 号地块	长储备 (2010) 字第 015 号	76,515.40	国有建设用地使用权	商住	6,718.82	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	36,360.90	评估	-	-	划拨	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	国有建设用地使用权	商住	12,337.29	评估	-	-	划拨	划拨	2008	1,544 元/平方米
	合计					541,507.54							



## 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，发展集团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，发展集团固定资产分别为 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，发展集团固定资产较 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、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内房屋及建筑物、机器设备等增加所致。

## 7、在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团在建工程分别为 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，发展集团在建工程较 2020 年末增加 343,868.96 万元，主要系发展集团增加子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内在建工程项目增加所致。

## 8、无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团无形资产分别为 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，发展集团无形资产较 2020 年末增加 209,424.22 万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，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。

## 5.2 负债结构及分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团负债合计分别为 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

未及 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%、0%、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，发展集团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，发展集团短期借款较 2020 年末增加 137,159.00 万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，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，发展集团短期借款较 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，发展集团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，发展集团应付账款较 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、生态旅业及飞华环保，合并范围内应付工程款及购货款增加所致。

### 2021 年末发展集团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

### 3、合同负债

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团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，发展集团合同负债较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，发展集团合同负债较2021年末增加47,197.51万元，增幅为32.11%，主要系新增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，发展集团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，发展集团其他应付款较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、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内往来款增加所致。

#### 近三年及一期末发展集团其他应付款明细表

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年末发展集团其他应付款前五大对手明细表

单位：万元、%

单位名称	与发展集团的关系	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	往来款	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

#### 5、一年内到期的非流动负债

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团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，发展集团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、生态旅业及飞华环保后，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。

#### 5、长期借款

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团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，发展集团长期借款较2020年末增加1,316,517.08万元，主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内银行借款

#### 6、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，发展集团应付债券较2020年末增加650,127.98万元，主要系其新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，其合并范围内债券余额增加所致。2022年3月末，发展集团应付债券较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”、“22长寿01”及22长寿经开PPN001”所致。

#### 7、长期应付款

2019-2021年末及2022年3月末，发展集团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,发展集团长期应付款较2020年末增加237,538.80万元,主要系其新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后,其合并范围内融资租赁借款增加所致。

#### 8、递延收益

2019-2021年末及2022年3月末,发展集团递延收益分别为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%,发展集团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,发展集团递延收益较2020年末增加3,256.01万元,主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后,其合并范围内递延收益新增所致。

### 5.3 所有者权益结构及分析

2019-2021年末及2022年3月末,发展集团所有者权益分别为30,251.60万元、31,937.09万元、2,952,955.93万元和3,000,010.63万元。报告期内所有者权益逐年增加,发展集团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。

### 5.4 盈利能力分析

#### 1、营业收入分析

#### 发展集团三年及一期盈利能力指标

单位:万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	92,119.76	360,489.76	23,612.74	16,054.70
营业成本	81,278.90	343,504.47	33,637.62	31,469.14
其他收益	3,095.76	27,928.38	-	400.00
净利润	3,489.63	65,774.90	1,685.48	1,204.06
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

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发展集团营业收入分别为 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 年度发展集团营业收入增加 336,877.02 万元，增长 1426.67%，本期营业收入大幅增加主要系新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，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，发展集团的其他收益分别为 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、生态旅业及飞华环保后，使得相关财务数据发生了较大变动。

## 5.5 营运能力分析

### 发展集团近三年及一期营运能力指标

财务指标	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发展集团应收账款周转率分别为 0 次、0 次、6.69 次和 0.82 次，2022 年 3 月末发展集团的应收账款主要来自于其新增子公司经开投、生态旅业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、生态旅业及飞华环保后，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，主要系发展集团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，导致发展集团资金周转速度较慢。总体来看，发展集团各项营运能力指标较低，符合发展集团所处的行业特点。

## 5.6 偿债能力分析

发展集团近三年及一期偿债能力指标

财务指标	2022年1-3月	2021年末	2020年末	2019年末
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

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发展集团资产负债率分别为 49.65%、50.06%、58.28%和 59.21%，发展集团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，发展集团流动比率分别为 2.01 倍、2.00 倍、2.97 倍和 2.90 倍；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、生态旅业及飞华环保后，存货占流动资产的比例大幅增加，导致速动比率降低。发展集团所从事的行业特性决定了发展集团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%的股权划转给发展集团，长寿区国资委将所持长寿生态旅业 80%的股权划转给发展集团，2021 年 10 月，发展集团完成了对飞华环保公司 73.81%的股权的收购。无偿划拨和股权收购后，无偿划拨后，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。发展集团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。

## 5.7 现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发展集团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。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

司经开投和生态旅业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，发展集团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，主要系发展集团新增子公司经开投、生态旅业及飞华环保后，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、生态旅业及飞华环保后，合并口径业务和资产规模扩大，根据自身经营特点，发展集团在将资产负债率保持合适水平的基础上，适度增加了融资规模。

综上所述，发展集团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，发展集团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，也为本次信托计划的本息偿付提供更为可靠的保障。

## 6. 融资情况

融资来源分析：

截止 2022 年 3 月末，集团发展融资余额为 339 亿元，融资主要来自于银行，融资余额 152 亿元，占比 45%。其次债券，融资余额 102 亿元，占比 30%。信托 39 亿元，占比 11%，租赁融资余额 35 亿元，占比 13%，其他融资余额 8.91 亿元，占比 3%。集团发展融资余额排名前三家信托公司分别为国投泰康信托 6.5 亿元，西部信托 6 亿元和 JG 信托 4.3 亿元。

单位：万元

机构	余额	占比
银行	1,521,372.23	45%
债券	1,023,500.00	30%
信托	387,735.00	11%



租赁	350,519.44	10%
其他	89,072.03	3%
合计	3,390,085.98	100%

## 7. 对外担保

截至 2022 年 3 月末，发展集团对外担保金额为 598,438.44 万元，占当期末总资产的比例为 8.14%，占当期末净资产的比例为 19.95%。发展集团对外担保对象主要为长寿区当地国有企业，目前的经营以及财务状况均正常，发展集团代偿风险较小。

截至 2022 年 3 月末发展集团银行授信情况明细表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行长寿支行	261,946.00	121,980.00	139,966.00
农商行长寿支行	161,680.00	151,619.00	10,061.00
农业银行长寿支行	181,000.00	169,100.00	11,900.00
中国银行长寿支行	50,000.00	35,000.00	15,000.00
重庆银行长寿支行	230,000.00	120,900.00	109,100.00
三峡银行长寿支行	70,000.00	68,380.00	1,620.00
进出口银行重庆支行	30,000.00	12,201.40	17,798.60
建行首尔分行	106,332.00	106,332.00	0.00
厦门国际银行福州分行	44,800.00	21,650.00	23,150.00
光大银行渝北支行	53,710.00	53,710.00	0.00
浙商银行重庆分行	100,000.00	99,000.00	1,000.00
华夏银行重庆分行	39,000.00	19,000.00	20,000.00
渤海银行重庆分行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
北京银行总行营业部	40,000.00	40,000.00	0.00
广发银行江北支行	50,000.00	40,600.00	9,400.00
上海商储银行	50,000.00	41,469.00	8,531.00
中信银行重庆分行	40,000.00	19,000.00	21,000.00
交通银行长寿支行	126,400.00	125,400.00	1,000.00
招商银行长寿支行	70,000.00	70,000.00	0.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
恒丰银行重庆分行	70,000.00	15,000.00	55,000.00
民生银行重庆分行	20,000.00	20,000.00	0.00
交通银行长寿支行	80,000.00	48,700.00	31,300.00
重庆银行长寿支行	150,000.00	92,900.00	57,100.00
重庆三峡银行	70,000.00	52,500.00	17,500.00
厦门国际信托有限公司	30,000.00	10,000.00	20,000.00
浙商银行重庆分行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
重庆农商行长寿支行	50,000.00	2,000.00	48,000.00
农发行长寿支行	150,000.00	84,400.00	65,600.00
中信银行重庆分行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
民生银行重庆分行	10,000.00	1,000.00	9,000.00
华夏银行重庆分行	70,000.00	10,000.00	60,000.00
汉口银行重庆分行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
中国农业银行长寿支行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
广发银行重庆分行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
哈尔滨银行重庆分行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
恒丰银行重庆长寿支行	20,000.00	800.00	19,200.00
光大银行观音桥支行	50,000.00	5,000.00	45,000.00
<b>总计</b>	<b>2,864,868.00</b>	<b>1,817,641.85</b>	<b>1,047,226.15</b>

## 8. 企业征信及诉讼情况

### (1) 企业征信

根据 2022 年 5 月 5 日查询的企业征信报告显示,发展集团于 2012 年首次有信贷交易记录,报告期内,共在 10 家金融机构办理过信贷业务,目前在 9 家金融机构的业务仍未结清,当前负债余额为 184680 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 144680 万元;短期借款余额为 40000 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。

**重大税收违法失信主体信息公示栏**

地区查询 失信主体违法性质查询 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

纳税人识别号: 重庆长寿投资发展集团有限  
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:

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 <input type="text"/> <input type="button" value="确认"/> 共项查询结果 页 / <input type="text"/> 页 <input type="button" value="确认"/> <input type="button" value="上一页"/> <input type="button" value="下一页"/>				

(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——

首页 执行公开服务

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称: 重庆长寿投资发展集团有限公司

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: twvb

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 重庆长寿投资发展集团有限公司 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。

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

企业信用信息 | 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

**重庆长寿投资发展集团有限公司** 存续(在营、开业、在册)

集团名称: 重庆长寿投资发展集团 集团简称:  
统一社会信用代码: 91500115586856868K  
注册号: 500221000028607  
法定代表人: 杨福仁  
登记机关: 重庆市长寿区市场监督管理局  
成立日期: 2011年11月15日

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

**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
暂无行政处罚信息							

## 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
<b>14</b>	<b>长寿区</b>	<b>866.26</b>	<b>9.7</b>	<b>54.02</b>	<b>9</b>
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经济社会发展成果，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
<b>地方综合财力</b>	<b>7835.39</b>	<b>8352.7</b>	<b>7709.8</b>
<b>地区生产总值(亿元)</b>	<b>27894.02</b>	<b>25002.79</b>	<b>23605.77</b>
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
<b>财政自给率</b>	<b>47.27%</b>	<b>42.81%</b>	<b>44.04%</b>
<b>政府负债率</b>	<b>30.87%</b>	<b>27.19%</b>	<b>23.74%</b>
<b>政府债务率</b>	<b>109.89%</b>	<b>81.40%</b>	<b>72.68%</b>

附注公式：

债务率<sup>1</sup>=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<sup>2</sup>=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，一般公共预算支出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	<b>157.6</b>	<b>129.81</b>	<b>111.42</b>
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<sup>1</sup>=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<sup>2</sup>=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本担保人重庆长寿投资发展集团有限公司，内按资产排名第1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	<b>功能定位:</b> 资产整合主体 <b>主营业务:</b> 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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 长寿区高新区的城市基础设施建设主体、城市供水、粮食收入、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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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	<b>功能定位:</b> 运营主体 <b>主营业务:</b> 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：信托资金专项用于补充流动资金。

流动资金缺口根据公司模板测算如下，目前有资金缺口 29 亿元，本项目 5 亿元贷款金额符合缺口需求。

## 七、还款来源说明

### （一）第一还款来源

#### 长寿生态经营性收入

长寿生态作为重庆市长寿湖景区唯一的开发主体，主要承担长寿湖景区基础设施建设、土地开发整理和旅游门票业务，业务具有较强的区域专营性。它作为长寿区重要的基础设施建设主体，近年来持续获得股东在股权划转和资产注入方面的有力支持，近年来，公司的资本实力持续提升。2019-2021 年末和 2021 年 3 月末，公司实现的营业收入分别为 76,285.86 万元、70,507.87 万元、79,729.57 万元和 9,391.01 万元，未来，随着长寿区土地整治转让、代建项目、旅游门票项目增加，企业的主营业务收入将持续增加，持续经营能力也将不断增强。

### （二）第二还款来源

#### 发展集团经营性收入

发展集团作为长寿区重要的基础设施建设主体，公司近年获得当地政府较大力度的支持。近年公司营业收入保持增长，收入主要来源于土地开发整理及基础设施建设等，贸易等其他业务形成补充，整体收现比表现尚可。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发展集团营业收入分别为 16,054.70 万元、23,612.75 万元、360,489.77 万元和 92,119.76 万元。发展集团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，发展集团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，也为本次信托计划的本息偿付提供更为可靠的保障。

## 八、风险资本及效益

本信托由自主发行，则对应的风险资本计提系数为 1.5%。

## 九、风险保障措施

### 1、连带责任保证

发展集团为长寿生态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。