

尽调报告

报告概要

一、信托摘要

我司拟设立集合资金信托计划，募集资金不超过人民币 2 亿元（以实际募集金额为准），可分期募集，各期信托期限不超过 2 年。信托资金用于投资**重庆长寿开发投资（集团）有限公司（公开发债主体，主体评级 AA+，长寿区资产规模最大的基础设施建设主体）**发行的“重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2023 年度第三期定向债务融资工具”。**重庆长寿投资发展集团有限公司（公开发债主体，主体评级 AA+，长寿区资产规模第二大的基础设施建设主体）**就信托本金及收益承担差额补足义务。

二、区域主体

长寿区位于重庆主城都市区，是重庆的工业重镇。2022 年，长寿区实现地区生产总值 918.6 亿元，全年一般公共预算收入为 50.45 亿元。

发行人长寿开投注册资本 10 亿元，由长寿区国资委 100%控股，主要负责长寿区范围内的土地整理、基础设施建设等业务。截至 2022 年末，资产规模 825.02 亿元，资产负债率 57.24%；2022 年营业收入 31.40 亿元，净利润 6.07 亿元。

差补人长寿发展注册资本 50 亿元，由长寿区国资委持有 55%股权，主要负责长寿经开区的土地整理、基础设施建设等业务。截至 2022 年末，资产规模 814.87 亿元，资产负债率 57.28%；2022 年营业收入 50.50 亿元，净利润 4.04 亿元。

一、区域概况和经济实力

（一）重庆市概况

重庆市，简称“渝”，别称山城、江城，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，国务院批复的国家重要的中心城市之一、长江上游地区经济中心，成渝地区双城经济圈核心城市，国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽；至 2022 年末，辖 38 个区县，总面积 8.24 万平方千米，常住人口 3213.3 万。

重庆地处中国西南部，是长江上游地区经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，国家物流枢纽。西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点及内陆开放高地。重庆是西南地区最大工商业城市，成渝金融法院驻地，中欧班列首发城市，正建设国际消费中心城市，中西部国际交往中心、内陆国际金融中心。

重庆地处中西部地区结合部。也是长江上游地区唯一汇集水、陆、空交通资源的超大型城市，西部地区综合交通枢纽；到 2030 年，形建成“三环十八射多联线”高速公路网和“米”字型高铁通道为骨架，“两环十干线多联线”普速铁路为支撑的铁路网，形成以“一干两支六线”航道、“三枢纽五重点八支点”港口为骨架的水运基础网，加快建设江北机场 T3B 航站楼及第四跑道；全面建成国家综合性铁路枢纽。江北国际机场年旅客吞吐量位居全国“八大”机场之一，以长江黄金水道、渝新欧国际铁路等为支撑，构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽。

重庆是定位的全国交通第 4 极，明确重庆为国际性综合交通枢纽城市，国家 6 轴、7 廊、8 通道的综合立体交通网主骨架中，有 3 轴、2 廊、1 通道通过重庆。

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》明确提出把重庆打造成为西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。也是首批交通强国建设试点地区。国家物流枢纽城市，是港口型、陆港型、空港型全国唯一兼具水陆空的物流枢纽。

近年来，随着各项政策的出台，重庆市与成都市所在的成渝地区越来越多地作为我国西部地区核心的“双核”城市群协同发展。自 2011 年国务院批复《成渝经济区区域规划》及 2016 年 3 月 30 日出台《成渝城市群发展规划》以来，2020 年 1 月 3 日，中央财经委员会第六次会议首次提出“成渝地区双城经济圈”，高质量谋划推动成渝地区建设，支持成渝两地以“一城多园”模式合作共建西部

科学城；2021年10月20日，中共中央、国务院印发的《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》指出，成渝地区双城经济圈位于“一带一路”和长江经济带交汇处，是西部陆海新通道的起点，是我国西部人口最密集、产业基础最雄厚、创新能力最强、市场空间最广阔、开放程度最高的区域，在国家发展大局中具有独特而重要的战略地位。从“成渝经济区”到“成渝城市群”，再到“成渝地区双城经济圈”，国家战略定位的调整表明成渝地区双城经济圈与其他三大城市群（长三角城市群、粤港澳大湾区和京津冀城市群）并列，上升为带动西部地区经济转型升级、参与全球竞争与合作的世界级城市群的国家战略高度。

（二）重庆市经济实力

2022年，重庆市根据地区生产总值统一核算结果，全年全市实现地区生产总值29129.03亿元，比上年增长2.6%。其中，第一产业实现增加值2012.05亿元，增长4.0%；第二产业实现增加值11693.86亿元，增长3.3%；第三产业实现增加值15423.12亿元，增长1.9%。

全年全市规模以上工业增加值比上年增长3.2%。分三大门类看，采矿业增加值增长3.5%，制造业增长2.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长12.4%。从主要支柱产业看，汽摩产业增加值增长7.1%，继续引领全市工业增长，快于规上工业增加值增速3.9个百分点，其中汽车产业增长10.2%；材料和消费品产业分别增长3.9%和2.1%。

全年工业战略性新兴产业增加值比上年增长6.2%，增速快于全市规上工业3.0个百分点，占规上工业增加值的比重为31.1%。高新技术产品产量增长较好，新能源汽车、光伏电池、工业机器人、液晶显示模组、服务机器人分别增长1.4倍、40.1%、31.8%、21.4%、19.5%。

全年全市实现社会消费品零售总额1.39万亿元，比上年下降0.3%。

全年全市固定资产投资比上年增长0.7%。分领域看，基础设施投资增长9.0%，工业投资增长10.4%，房地产开发投资下降20.4%。全市商品房销售面积4438.98万平方米，下降28.4%；商品房销售额3101.59亿元，下降42.5%。分产业看，第一产业、第二产业投资仍保持两位数以上增长，增速分别达到19.9%、11.0%，分别较上年提高4.2、3.0个百分点；第三产业投资下降3.4%。

2022年，全市在建10亿元以上基础设施项目354个，较上年增加34个；合计完成投资增长19.5%，快于全市基础设施投资增速10.5个百分点，占全市基

基础设施投资比重 52.6%。其中，全市水利投资增长 28.7%，城建投资增长 11.1%，铁路投资增长 49.0%，民航投资增长 34.4%。

全年全体居民人均可支配收入 35666 元，比上年增长 5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 45509 元，比上年增加 2007 元，增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 19313 元，比上年增加 1213 元，增长 6.7%。城乡居民收入比为 2.36，比上年缩小 0.04。

2020-2022 年重庆市经济发展情况

单位：亿元、%

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率
地区生产总值	29,129.03	2.6%	27,894.02	8.3%	25,002.79	3.9%
第一产业增加值	2,012.05	4.0%	1,922.03	7.8%	1,803.33	4.7%
第二产业增加值	11,693.86	3.3%	11,184.94	7.3%	9,992.21	4.9%
第三产业增加值	15,423.12	1.9%	14,787.05	9.0%	13,207.25	2.9%
固定资产投资	-	0.7%	-	6.1%	-	3.9%
社会消费品零售总额	-	-0.3%	-	18.5%	-	1.3%
人均地区生产总值 (元)	90,650	-	86,879	7.8%	80,027	5.5%
城镇居民人均可支配收入 (元)	45,509.00	4.6%	43,502	8.7%	40,006	5.4%
农村居民人均可支配收入 (元)	19,313.00	6.7%	18,100	10.6%	16,361	8.1%

数据来源：2020-2022 年重庆市国民经济和社会发展统计公报

(三) 重庆市财政实力

1、财政收入情况

2022 年，重庆全市一般公共预算收入 2103 亿元，完成预算的 101.4%，其中，税收收入 1271 亿元按自然口径计算分别下降 8%、17.7%，扣除留抵退税因素后分别下降 2.5%、9.2%，主要是受疫情散发、经济下行和房地产行业深度调整等因素影响，税收收入占比 60.42%。非税收入 832 亿元，增长 12.2%。加上中央补助 2309 亿元、地方政府债务收入 506 亿元，以及动用预算稳定调节基金、调入资金、上年结转等 1283 亿元后，收入总量为 6201 亿元。

全市政府性基金预算收入 1754 亿元，下降 25.6%，完成预算的 102.3%。其中，全市国有土地使用权出让收入 1562 亿元，下降 23.6%。加上中央补助 95 亿

元、地方政府债务收入 1613 亿元，以及上年结转等 682 亿元后，收入总量为 4144 亿元。

（四）重庆市土地及房地产情况

1、政策

2022 年，政策调控下放到地方，应出尽出，各地全年超过 700 次政策放松，特别是在 4·29 政治局会议之后，地方放松政策频率明显加快，出台政策多以公积金放宽、财税刺激、信贷、限售限购放宽为主。重庆地方政策主要体现在契税补贴（两次线上房交会）、公积金放宽（二次调整）以及差异化信贷上，年底出台硬核措施，供需两端发力刺激需求，保主体，政策支持力度全面升级。

2022 年 12 月 28 日重庆印发了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从加大金融支持、激活市场需求、减轻企业负担、优化行业服务等四个方面提出了 16 条政策措施。《通知》除阶段性减轻企业负担外，还有加大金融支持、激活市场有效需求、优化行业服务等 3 个亮点。增强金融支持力度，不仅包括新增融资支持，如动态发布房企白名单，支持金融机构提供中、长期贷款；支持优质房企发行债券和支持本地上市房企股权融资等；还包括对存量融资的支持，如支持半年内到期的房地产融资可在原规定基础上多展期一年。根据居民实际生产生活需要、按照职住平衡原则优化套数认定等，支持刚性和改善性住房需求。满足多层次刚性住房需求，在渝生活、工作的非本地籍居民购买首套住房，可享受同城信贷政策；成渝地区双城经济圈的川籍来渝居民购买首套住房的，凭身份证即按同城居民予以贷款支持；纳入重庆都市圈发展规划的四川广安籍居民在重庆都市圈购房的，享受同城贷款支持。同时，支持“买新卖旧”改善需求，先买新再卖旧家庭购买改善性住房的，鼓励开发企业可在购买协议中延长认购期。

2、土地市场概况

根据 2022 年供地计划，重庆中心城区计划全年供地 4 次，完成 3 次。土拍门槛较去年降低，地价涨幅限 15%，采取“拍卖+摇号”的方式出让，部分地块土地出让金延长至 1 年。

2022 年中心城区土地成交 496 万方，同比下降 60%，其中涉宅用地 467 万方；成交楼面均价回归 6000 水平。从拿地企业来看，国进民退态势明显，国央

企积极、平台“托底”，以国/央企为主力拿地规模达5成，民企羸弱，仅少数优质名民在22年摘地加仓，国央企（以中交，招商，中海等为首），民营企业（龙湖，国瑞，保亿等），平台拿地规模占比分别为52.3%，17.1%和24.6%。



由于地价回归，房地价差上行，企业利润空间增多，价格弹性增强，但地价运行轨迹传导房价运行，目前地价呈回落态势房价难上涨。



（五）长寿区概况

长寿区地处重庆腹心，幅员面积1424平方公里，下辖7个街道、12个镇，常住人口69万人，城镇化率68%，是首批国家级环都市区产业转型升级示范区之一、西部地区重要的综合性化工基地、重庆主城都市区同城化发展先行区。

长寿城区位于重庆主城以东沿江下游，紧依两江新区，距江北国际机场和重庆火车北站60公里，万吨级船队常年可通江达海，渝怀、渝利、渝万铁路和渝

宜、长涪、三环高速交织交汇，是全市水陆交通的重要枢纽，形成“三高”“三铁”对外综合交通体系。

长寿是重庆城乡统筹发展的示范区，撤县设区以来，加快推进重庆工业高地、现代农业基地、休闲旅游胜地和区域物流中心“三地一中心”建设。长寿经开区开发面积居全市开发区之首，落户重钢、川维等重庆龙头企业和巴斯夫、BP、威立雅等 27 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。长寿现代农业园区是全市首个国家级农业产业化示范基地，长寿柚、夏橙等特色农产品享誉市内外。

（六）长寿区经济实力

重庆市共有 38 个区县，长寿区 2022 年 GDP918.63 亿元，排名第 14 位。一般公共预算收入 50.45 亿元，排名第 9 位，税收收入 24.21 亿元，排名第 10 位。整体上看，长寿在重庆的经济财政实力处于中上游水平。

2020-2022 年长寿区主要经济指标情况

单位：亿元

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率
地区生产总值	918.6	2.6%	866.3	9.7%	732.6	4.2%
第一产业增加值	64.4	3%	63.9	7.4%	61.1	4.7%
第二产业增加值	565.1	2.4%	527.9	10.1%	414.2	5.7%
第三产业增加值	289.1	2.9%	274.5	9.6%	257.2	1.7%
三产结构比	7.0: 61.5: 31.5		7.4: 60.9: 31.7		7.6:51.1:41.3	
全区人均地区生产总值（元）	133618.91	-	125154.00	-	105057.00	-
固定资产投资	-	5.2%	-	11.1%	265.0	8.6%
规上工业总产值	1471.5	3.7%	1414.2	28.2%	339.6	5.7%
社会消费品零售总额	310	0.6%	308.3	23.2%	250.3	2.6%

2022 年，全区各行业顶住经济下行压力，“两地一城”建设开局良好。全年实现地区生产总值 918.6 亿元，按可比价计算，同比增长 2.6%，增速与全市持平。其中，第一产业增加值 64.4 亿元，增长 3%；第二产业增加值 565.1 亿元，增长 2.4%；第三产业增加值 289.1 亿元，增长 2.9%；三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.1%、53.5%、37.4%，分别拉动经济增长 0.2、1.4、1 个百分

点。从三产结构比来看，二产占比逐年上升，22年已达到61.5%，充分反映了长寿区工业重镇的属性。2022年，全区人均GDP13.36万，排名全市各区县第4位。

2022年全年实现规上工业总产值1471.5亿元，增长3.7%，其中，12月单月产值增长1.4%，增速环比比11月提高4.9个百分点，工业经济止跌回升。从园区看，全年经开区规上工业总产值增长9.7%，增速比全区高6个百分点；高新区产值同比减少53亿元。从主导产业看，医药、化工行业较快增长，产值分别增长57.8%、9.5%；钢铁行业增长缓慢，产值增长0.8%；家居行业下降较快，产值下降25.6%。

全年第三产业增加值增长2.9%，增速排主城都市区第6位，比前三季度提高2位，连续四个季度排主城都市区前10位。其他服务业发展较好，全年增加值增长8.4%，增速比GDP增速高5.8个百分点，占GDP比重从12.5%提高到13%，其中，规上居民服务和修理业、文化体育娱乐业、租赁和商务服务业营业收入分别增长87.6%、18.5%、11.8%，保持了较好增长态势。

全年固定资产投资增长5.2%，增速分别比全市、全国高4.5、0.1个百分点，增速排主城都市区第7位。不断加大民生、基础设施投入，基础设施投资增长46.3%。受新冠疫情影响，消费恢复压力明显。全年实现社会消费品零售总额310亿元，增长0.6%，增速分别比全市、全国高0.9、0.8个百分点，四季度消费回落明显，但下滑速度小于全市全国；批发业、零售业、住宿业、餐饮业销售额（营业额）分别增长5.2%、5.5%、2.6%、0.7%。

全年规上高技术制造业实现产值161.7亿元，增长39.4%，占规上工业总产值比重11%，占比比去年提高2.8个百分点，对规上工业总产值增长贡献率86.2%；规上战略性新兴产业实现产值303.7亿元，增长15.8%，占规上工业总产值比重20.6%，比去年同期提高4.2个百分点，对规上工业总产值增长贡献率41.5%；限上零售业中通过公共网络实现的销售额增长33.2%，比社会消费品零售总额增速高32.6个百分点。

2022年，长寿加快推进“两地一城”建设（具有全球影响力的新材料高地，世界级运动康养旅游目的地，中国长寿生命科学城），聚力实施“3113”

项目攻坚行动计划（3个专项，每个专项10个以上特别重大项目、100个以上重大项目，总投资3000亿元以上），实现了新一届政府良好开局。

2022年，长寿共谋划3个专项62个“3113”项目攻坚行动计划特别重大项目，实现大部分开工建设；165个年度重大建设项目，其中新开工项目59个，完工项目54个，纳入市级重大项目35个、年度计划投资总量居全市区县第3。能争尽争抢抓上级政策红利，到位上级资金10.8亿元，新增政府债券25.7亿元，获批国家中长期贷款86亿元、总量居全市第一。

全球天然气化工新材料领先者、国际知名硅基新材料供应商、世界级新能源材料及装备集成应用示范地三大品牌初步成型，六大支柱产业实现产值1457.2亿元。经开区在商务部22年度国家级经开区综合发展水平考核评价中荣获西部第三、全市第一。

区内有建成国内最大的天然气化工生产基地、聚乙烯醇出口基地、全国第二大玻璃纤维生产基地。入驻世界500强企业27家、跨国公司56家、上市公司57家。2022年，泓禧科技、望变电气、康普化学成功上市，新增上市企业数量全市第一。

（七）长寿区财政实力

1、财政收入情况

2022年，受疫情以及高温影响，长寿区一般公共预算收入完成50.45亿元（全市第9），扣除留抵退税因素后同口径下降0.9%。其中，税收收入24.21亿元，全区兑现组合式税费支持政策17.3亿元，其中留抵退税13.8亿元（留抵退税总量全市第5，算上留抵退税长寿区税收收入占比为75%），税收收入扣除留抵退税因素后同口径增长1.7%，是重庆为数不多实现税收收入增长的区县，增速在主城都市区中排名第3，税收收入占比为48%。长寿区的财政自给率较为一般，2022年为55.32%，但仍高于重庆市2022年财政自给率（42.99%）。

2022年，长寿区综合财力达到212.76亿元，较上一年有所增长，其中一般公共预算收入和政府性基金收入有所下滑，转移性收入和国有资本经营收入有所增长。

2、债务情况

根据长寿区政府网站公布的债务余额数据，计算政府债务率，见下表：

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
地方政府债务余额	166.81	141.12	129.07
政府负债率	18.16%	16.29%	17.62%
政府债务率	78.40%	71.59%	73.17%

从上表可以看到，长寿区的政府债务余额，负债率和债务率均稳中有升，2022年末，政府负债率为 18.16%，债务率为 78.40%，考虑到未来的发展趋势，政府债务压力尚可，预计未来整体债务规模仍处于可控状态。

二、发行人：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

（一）基本信息

企业名称	重庆长寿开发投资（集团）有限公司
法定代表人	陈碧容
注册资本	100,000.00 万元人民币
成立日期	2002 年 10 月 30 日
统一社会信用代码	91500115742895827R
住所	重庆市长寿区桃源大道 3 号
邮政编码	401220
信息披露事务负责人	陈碧容
经营范围	许可项目：道路货物运输；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：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；；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)；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（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）。

（二）历史沿革及股权变动

发行人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发行人以货币出资增资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,发行人注册资本变更为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,发行人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监督管理委员会。

2006年4月,根据区政府批准,区国资办对发行人以货币出资增资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,发行人注册资本变更为20,000万元。

2007年8月,根据区政府批准,区国资办对发行人以货币出资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次出资进行了审验,并出具了《验资报告》(渝金汇长验[2007]058号)。增资完成后,发行人注册资本变更为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,发行人名称变更为“重庆长寿开发投资(集团)有限公司”。

截至本报告出具日,发行人实收资本100,000万元。发行人为国有独资公司,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。发行人2012年以前发生过储备地计入资本公积的情况,经核查该类资产注入时间在财预[2012]463号文发布之前,在财预[2012]463号文出台之后无新增入账情况。发行人不存在以林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。

发行人历次股本变动情况

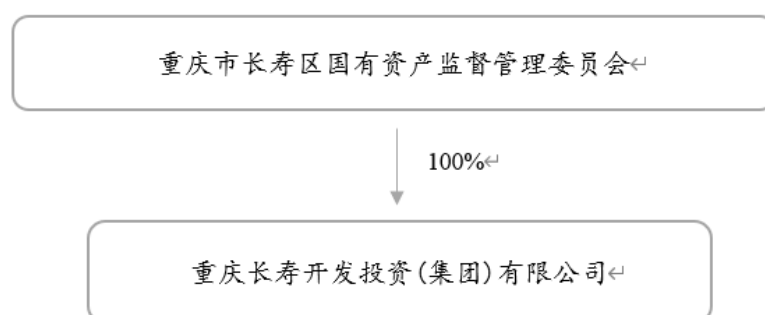
单位：万元

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6月	22,000.00	100,000.00	货币	增资

（三）控股股东及实际控制人情况

截至本报告出具日，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会是发行人唯一出资人，出资金额为 100,000.00 万元。

发行人股权结构图如下：



（四）子公司情况

截至2022年末，纳入公司合并报表范围的子公司共10家，发行人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。

发行人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	重庆盈地实业（集团）有限公司	100.00	11,000.00	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	重庆文和建设集团有限公司	40.00	12,000.00	一级子公司

（五）内部治理结构

公司法人治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立了由股东、董事会、监事会、以及各级经营管理机构组成的较为健全的公司治理结构。

1、出资人

发行人为国有独资公司，股东是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表国家履行出资人职责。发行人不设股东会，股东享有如下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；
- （3）委派或更换非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；
- （4）审议和批准董事会和监事会的报告；
- （5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- （6）批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；

(7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或减少注册资本、发行公司债券；

(8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；

(9) 修改公司章程；

(10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

2、董事会

发行人设董事会，成员为 5 人。其中应当有适当比例的职工代表，董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

(1) 执行出资人的决议；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

(3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

(4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

(5) 决定公司内部管理机构的设置；

(6) 聘任和解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人、决定其报酬事项；

(7) 制定公司的基本管理制度；

(8) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，为公司经营管理活动的监督机构，由 5 名成员组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换，每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。

监事的任期为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

(4) 国务院规定的其他职权。

4、经理

发行人设经理，由董事会聘任或解聘，经出资人批准，董事可以兼任经理，经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度。
- (5) 制定公司的具体规章。
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人。
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

发行人组织结构

发行人建立和健全了完善的组织架构和管理体系，结构如下图：



(六) 董事高管介绍

陈碧容，1970年2月生，大学本科学历，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、重庆长寿北部新城开发投资有限公司副总经理、重庆长寿开发投资（集团）有限公司总经理，现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司总经理董事长。

陶中荣，1983年3月出生，在职研究生学历。历任重庆市长寿区发展和改革委员会重点项目稽查办副主任，重庆市长寿区人民政府副主任科员，重庆市长寿区人民政府政研室政研科科长，重庆市长寿区人民政府办公室秘书科科长，重庆市长寿区发展和改革委员会党组成员、副主任，重庆市长寿区统计局党组书记，重庆市长寿区统计局党组书记、局长，现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司党委副书记，董事、总经理。

（七）经营情况

1、主营业务概述

发行人的经营范围为：道路货物运输；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：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；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）；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（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）。

发行人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、工程建设、房地产开发等业务，土地整治业务是发行人营业收入的主要来源。

发行人所涉及的土地开发整理、基础设施建设、保障性安居工程建设等业务均符合国家相关规定，发行人具有房地产三级资质证书。发行人不存在参与

PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。发行人不存在替政府项目垫资的情形。

2、主营业务构成

营业收入分析

发行人营业收入主要来源于土地整治销售、工程建设、保障房开发及建筑材料销售业务。2020-2022年度，发行人分别实现营业收入192,974.45万元、229,876.00万元和298,895.61万元，收入规模保持稳定。2022年度营业收入较2021年增长69,019.61万元，增幅为30.25%；2021年营业收入较2020年增长36,901.54万元，增幅为19.12%。

报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类型	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治销售收入	43,241.58	13.77	43,483.99	18.92	47,621.01	24.68
工程建设收入	149,659.44	47.66	107,801.98	46.90	60,316.93	31.26
保障房开发收入	44,024.36	14.02	199.21	0.09	7,080.71	3.67
建筑材料销售收入	58,813.44	18.73	65,739.17	28.60	65,903.07	34.15
停车收费收入	878.21	0.28	832.45	0.36	321.19	0.17
其他	17,380.54	5.54	11,819.21	5.14	11,731.54	6.08
合计	313,997.57	100.00	229,876.00	100.00	192,974.45	100.00

(1) 土地整治销售收入

发行人的土地整治销售业务由公司本部和全资子公司乐至公司负责运营。2020-2022年度，发行人土地整治销售收入分别为47,621.01万元、43,483.99万元和43,241.58万元，占营业收入比重分别为24.68%、18.92%和13.77%，是公司重要的收入来源。

(2) 工程建设收入

发行人的工程建设业务由公司本部和全资子公司商贸物流、北城公司负责运营。2020-2022年，发行人工程建设业务收入分别为60,316.93万元、107,801.98万元和149,659.44万元，占营业收入比重分别为31.26%、46.90%和47.66%。2022年该业务收入较2021年增加41,857.46万元，增幅为38.83%；2021年该业务收入较2020年增加47,485.05万元，增幅为78.73%；近两年均保持稳定增长态势，主要由于建设业务增加所致。

(3) 保障房开发收入

发行人的保障房开发业务由全资子公司恒居公司和乐至公司负责运营。2020-2022年，发行人保障房开发收入分别为7,080.71万元、199.21万元和44,024.36万元，占营业收入比重分别为3.67%、0.09%和14.02%。2022年该业务收入较2021年增加43,825.15万元；2021年该业务收入较2020年减少-6,881.50万元，降幅为-98.19%，主要由于保障房开发业务处于陆续出售中，受疫情影响销售进度暂缓所致。

（4）建筑材料销售收入

发行人建筑材料销售收入由子公司商贸物流负责运营。2020-2022年，发行人建筑材料销售收入分别为65,903.07万元、65,739.17万元和58,813.44万元，占营业收入比重分别为34.15%、28.6%和18.73%。2022年该业务收入较2021年减少6,925.73万元，降幅为10.54%；2020年该业务收入较2019年基本保持稳定，减少921.29万元，降幅1.38%。

（5）其他收入

发行人其他业务主要是房屋租赁收入、代建管理费等零星收入，报告期内，发行人其他收入分别为11,731.54万元、11,819.21万元和17,380.54万元，占营业收入比重分别为6.08%、5.14%和5.54%。2022年该业务较2021年度增长5,561.33万元，增幅为47.05%，主要系租赁业务收入有所增加所致；2021年该业务收入较2020年基本保持稳定。

（八）财务情况及指标分析

1、审计结论

发行人2020年度的财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会审字（2021）第01110116号标准无保留意见的审计报告。发行人2021年的财务报告经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了[2022]京会兴审字第16000027号标准无保留的审计报告。发行人2022年的财务报告经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了[2023]京会兴审字第16000026号标准无保留的审计报告。

2、财务报表

● 合并资产负债表（单位：万元）

项目	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动资产：			
货币资金	190,726.54	212,113.63	493,489.70
应收票据	-	4,585.91	-
应收账款	138,844.53	24,547.82	34,265.29
预付款项	3,098.30	1,125.93	15,158.60
其他应收款	691,609.42	155,879.42	163,750.83
应收股利	574.75	-	-
存货	5,770,176.33	4,944,751.69	4,406,514.58
原材料	38.77	-	-
库存商品	56.99	-	-
合同资产	-	-	-
其他流动资产	1,954.91	105,511.59	6,802.86
流动资产合计	6,796,468.12	5,448,515.99	5,119,981.87
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	25,584.33
债权投资	2,984.39	-	-
其他债权投资	-	2,068.31	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	49,712.13	24,504.26	21,058.36
其他权益工具投资	-	10,000.00	-
其他非流动金融资产	65,981.51	-	-
投资性房地产	559,984.63	407,858.08	404,656.06
固定资产	140,574.63	72,733.60	74,988.11
固定资产账面余额	205,034.60	-	-
固定资产减值准备	733.15	-	-
在建工程	285,915.46	5,916.79	5,909.68
无形资产	123,305.00	56,480.79	59,531.72
长期待摊费用	1,369.32	3.13	8.93
递延所得税资产	1,320.15	309.56	215.58
其他非流动资产	222,613.18	35,256.91	14,182.95
非流动资产合计	1,453,760.39	615,131.43	606,135.72
资产总计	8,250,228.51	6,063,647.42	5,726,117.59
流动负债：			
短期借款	265,801.85	103,925.35	86,995.00
应付票据	28,255.80	25,166.68	28,092.80
应付账款	34,187.64	7,209.90	6,575.31
预收账款	35.19	2.76	150,117.46
合同负债	218,518.34	271,444.14	-
应付职工薪酬	238.43	138.25	50.12
应付福利费	-	-	-
应交税费	87,363.53	57,004.29	57,602.61
其他应付款	259,381.76	120,234.36	157,497.40
应付股利	557.18	-	-
一年内到期的非流动负债	811,655.56	814,965.93	598,987.77
其他流动负债	314,099.59	292,224.92	264,000.00
流动负债合计	2,019,537.69	1,692,316.58	1,349,918.47
非流动负债：			
长期借款	878,555.31	478,412.31	594,914.64

项目	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
应付债券	1,118,237.30	694,295.48	867,775.76
长期应付款	626,986.46	515,159.87	366,942.31
递延所得税负债	78,441.40	57,974.67	57,189.90
其他非流动负债	1,000.00	-	-
非流动负债合计	2,703,220.48	1,745,842.33	1,886,822.62
负债合计	4,722,758.17	3,438,158.90	3,236,741.09
所有者权益(或股东权			
实收资本(或股本)	100,000.00	100,000.00	78,000.00
其他权益工具	49,960.00	49,960.00	-
永续债	49,960.00	-	-
资本公积	2,698,548.64	1,855,937.50	1,837,697.58
其他综合收益	208,796.90	208,796.90	208,796.90
盈余公积	41,146.95	35,436.33	31,258.23
未分配利润	421,562.48	367,114.51	325,415.52
归属于母公司所有者权益	3,520,014.97	2,617,245.23	2,481,168.23
少数股东权益	7,455.37	8,243.29	8,208.28
所有者权益合计	3,527,470.34	2,625,488.52	2,489,376.51
负债和所有者权益总计	8,250,228.51	6,063,647.42	5,726,117.59

● 合并利润表（单位：万元）

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	313,997.57	229,876.00	192,974.45
二、营业总成本	302,100.71	183,169.49	151,794.21
减：营业成本	245,536.64	159,447.26	127,531.24
税金及附加	8,309.83	5,105.11	3,809.07
销售费用	22.20	189.94	192.17
管理费用	18,492.28	12,306.10	11,185.46
财务费用	29,739.75	6,121.08	9,076.26
加：其他收益（损失以“-”号填列）	50,303.74	4,020.63	7,416.55
投资收益	-524.03	1,712.33	918.23
公允价值变动收益	7,644.67	3,202.01	4,083.17
信用减值损失	375.92	-414.48	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	48.06	67.48
资产处置收益	-2.59	2.60	-680.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	69,694.56	55,277.66	52,985.14
加：营业外收入	65.30	467.23	71.12
减：营业外支出	129.91	234.30	444.55
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	69,629.95	55,510.59	52,611.71
减：所得税费用	8,905.20	9,040.25	7,782.02
五、净利润（亏损总额以“-”号填列）	60,724.75	46,470.34	44,829.69
归属于母公司所有者的净利润	60,158.59	45,877.09	44,767.43
少数股东损益	566.15	593.25	62.26
六、其他综合收益的税后净额	-	-	132,104.31
七、综合收益总额	60,724.75	46,470.34	176,934.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	60,158.59	45,877.09	176,739.47
归属于少数股东的综合收益总额	566.15	593.25	194.52

● 合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	424,132.52	218,980.46	165,623.97
收到的税费返还	96.47	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	185,455.37	17,436.31	24,507.79
经营活动现金流入小计	609,684.36	236,416.78	190,131.76
购买商品、接受劳务支付的现金	292,599.90	116,678.61	135,984.31
支付给职工以及为职工支付的现金	9,360.43	5,319.04	4,956.20
支付的各项税费	15,671.19	9,365.75	8,174.11
支付其他与经营活动有关的现金	112,920.46	59,815.42	13,750.61
经营活动现金流出小计	430,551.99	191,178.83	162,865.73
经营活动产生的现金流量净额	179,132.37	45,237.95	27,266.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,137.31	1,372.23	2,160.00
取得投资收益收到的现金	208.99	589.02	373.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	4.16	28.72	63.93
收到其他与投资活动有关的现金	21,032.03	-	5.82
投资活动现金流入小计	22,382.48	1,989.97	2,603.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	159,465.13	289,723.68	213,206.46
投资所支付的现金	12,758.39	2,019.60	852.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	14,864.84	617.20	-
投资活动现金流出小计	187,088.35	292,360.48	214,059.26
投资活动产生的现金流量净额	-164,705.87	-290,370.51	-211,455.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	103,741.71	94,877.52	137,995.40
取得借款收到的现金	1,607,881.41	784,143.89	885,155.43
收到其他与筹资活动有关的现金	386,806.24	369,038.94	308,532.24
筹资活动现金流入小计	2,098,429.36	1,248,060.36	1,331,683.07
偿还债务支付的现金	1,505,818.49	991,922.85	494,658.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,740.22	57,965.74	118,520.02
支付其他与筹资活动有关的现金	443,133.44	256,261.87	240,118.70
筹资活动现金流出小计	2,185,692.15	1,306,150.46	853,296.81
筹资活动产生的现金流量净额	-87,262.79	-58,090.10	478,386.27
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-72,836.30	-303,222.66	294,196.61
加：期初现金及现金等价物余额	156,267.04	459,489.70	165,293.09
六、期末现金及现金等价物余额	83,430.74	156,267.04	459,489.70

3、会计科目分析

资产结构分析

(1) 资产构成及变动情况

2020年至2022年末，发行人总资产分别为5,726,117.59万元、6,063,647.42万元和8,250,228.51万元，呈稳定增长趋势。从资产结构看，2020年至2022年，发行人流动资产占总资产的比例分别为89.41%、89.86%和82.38%。总体上看，发行人资产结构较为稳定。

(2) 流动资产结构分析

报告期内，发行人流动资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	190,726.54	2.81	212,113.63	3.89	493,489.70	9.64
应收票据	-	-	4,585.91	0.08	-	-
应收账款	138,844.53	2.04	24,547.82	0.45	34,265.29	0.67
预付款项	3,098.30	0.05	1,125.93	0.02	15,158.60	0.30
其他应收款	691,609.42	10.18	155,879.42	2.86	163,750.83	3.20
存货	5,770,176.33	84.90	4,944,751.69	90.75	4,406,514.58	86.07
合同资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	1,954.91	0.03	105,511.59	1.94	6,802.86	0.13
流动资产合计	6,796,468.12	100.00	5,448,515.99	100.00	5,119,981.87	100.00

报告期内，发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

(3) 非流动资产结构分析

报告期内，发行人非流动资产项目构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	25,584.33	4.22
其他债权投资	-	-	2,068.31	0.34	-	-
长期股权投资	49,712.13	3.42	24,504.26	3.98	21,058.36	3.47
其他权益工具投资	-	-	10,000.00	1.63	-	-
投资性房地产	559,984.63	38.52	407,858.08	66.30	404,656.06	66.76
固定资产	140,574.63	9.67	72,733.60	11.82	74,988.11	12.37
在建工程	285,915.46	19.67	5,916.79	0.96	5,909.68	0.97
无形资产	123,305.00	8.48	56,480.79	9.18	59,531.72	9.82
长期待摊费用	1,369.32	0.09	3.13	0.00	8.93	0.00
递延所得税资产	1,320.15	0.09	309.56	0.05	215.58	0.04
其他非流动资产	222,613.18	15.31	35,256.91	5.73	14,182.95	2.34
非流动资产合计	1,453,760.39	100.00	615,131.43	100.00	606,135.72	100.00

2020年至2022年，发行人非流动资产分别为606,135.72万元、615,131.43万元和1,453,760.39万元。报告期内，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产和固定资产构成。

负债结构分析

(1) 负债构成及变动情况

报告期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	2,019,537.69	42.76	1,692,316.58	49.22	1,349,918.47	41.71
非流动负债合计	2,703,220.48	57.24	1,745,842.33	50.78	1,886,822.62	58.29
负债合计	4,722,758.17	100.00	3,438,158.90	100.00	3,236,741.09	100.00

2020年至2022年，发行人负债总额分别3,236,741.09万元、3,438,158.99万元和4,722,758.17万元。其中，流动负债占负债总额比例分别为41.71%、49.22%和42.76%，非流动负债占负债总额比例分别为58.29%、50.78%和57.24%。

(2) 流动负债结构分析

报告期末，发行人流动负债构成如下：

单位：万元，%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	265,801.85	13.16	103,925.35	6.14	86,995.00	6.44
应付票据	28,255.80	1.40	25,166.68	1.49	28,092.80	2.08
应付账款	34,187.64	1.69	7,209.90	0.43	6,575.31	0.49
预收账款	35.19	0.00	2.76	0.00	150,117.46	11.12
合同负债	218,518.34	10.82	271,444.14	16.04		
应付职工薪酬	238.43	0.01	138.25	0.01	50.12	0.00
应交税费	87,363.53	4.33	57,004.29	3.37	57,602.61	4.27
应付利息	-	-	-	-	-	-
其他应付款	258,824.58	12.81	120,234.36	7.10	157,497.40	11.67
一年内到期的非流动负债	811,655.56	40.19	814,965.93	48.16	598,987.77	44.37
其他流动负债	314,099.59	15.55	292,224.92	17.27	264,000.00	19.56
流动负债合计	2,019,537.69	100.00	1,692,316.58	100.00	1,349,918.47	100.00

2020年至2022年，发行人流动负债分别为1,349,918.47万元、1,692,316.58万元和2,019,537.69万元。2022年末发行人流动负债较2021年末增加327,221.11万元，增幅为19.34%，主要系一年内到期的非流动负债和其他流动负债增加所致。

报告期内，流动负债主要由预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

（2）非流动负债结构分析

报告期末，发行人非流动负债构成如下：

单位：万元，%

项目	2022/12/31		2021/12/31		2020/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	878,555.31	32.50	478,412.31	27.40	594,914.64	31.53
应付债券	1,118,237.30	41.37	694,295.48	39.77	867,775.76	45.99
长期应付款	626,986.46	23.19	515,159.87	29.51	366,942.31	19.45
递延所得税负债	78,441.40	2.90	57,974.67	3.32	57,189.90	3.03
非流动负债合计	2,703,220.48	100.00	1,745,842.33	100.00	1,886,822.62	100.00

2020年至2022年，发行人非流动负债分别为1,886,822.62万元、1,745,842.33万元和2,703,220.48万元。报告期各期末，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。

（四）现金流量分析

2020年-2022年，发行人现金流量结构构成如下所示：

发行人近三年现金流情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入	609,684.36	236,416.78	190,131.76
经营活动现金流出	430,551.99	191,178.83	162,865.73
经营活动现金流量净额	179,132.37	45,237.95	27,266.03
投资活动现金流入	22,382.5	1,989.97	2,603.57
投资活动现金流出	187,088.35	292,360.48	214,059.26
投资活动现金流量净额	-164,705.87	-290,370.51	-211,455.69
筹资活动现金流入	2,098,429.36	1,248,060.36	1,331,683.07
筹资活动现金流出	2,185,692.15	1,306,150.46	853,296.81
筹资活动现金流量净额	-87,262.79	-58,090.10	478,386.27

(1) 经营活动方面：

2020年至2022年，发行人经营活动现金流量净额分别为27,266.03万元、45,237.96万元和179,132.37万元。2022年收到其他与经营活动有关的现金较上一年度上升168,019.06万元，增幅963.62%，主要系公司与外部单位之间的往来款增加所致。

(2) 投资活动方面：

2020年至2022年，发行人投资活动现金流量净额分别为-211,455.69万元、-290,370.51万元和-164,705.87万元。发行人投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金；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。报告期内公司投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。

(3) 筹资活动方面：

2020年至2022年，发行人筹资活动现金流量净额分别为478,386.27万元、-58,090.10万元和-87,262.79万元，发行人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、取得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。

偿债能力分析

发行人近三年偿债能力指标

项目	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
流动比率（倍）	3.37	3.22	3.79
速动比率（倍）	0.51	0.30	0.53
资产负债率（%）	57.24	56.70	56.53
EBITDA 全部债务比（%）	2.37	2.36	2.41
EBITDA 利息倍数（倍）	0.40	0.53	0.57

从短期偿债指标来看，2020年至2022年末，发行人流动比率分别为3.79、3.22、3.37，速动比率分别为0.53、0.30、0.51。

从长期偿债指标来看，2020年至2022年末，发行人资产负债率分别为56.53%、56.70%、57.24%

（九）有息债务情况及或有事项

截至2023年3月末，发行人有息债务余额394.37亿元。公司与大型金融机构合作较多，包括工农建交国开农发等国有大行，以及招商，中信，光大，华夏，民生，渤海，浙商，广发，恒丰等股份制银行，还包括本土的三大行等。

对外担保

截至2022年末，发行人合并口径对外担保余额为99.83亿元，占2022年末净资产的比重为28.35%。被担保单位均为区域内国有企业。

（十）征信及涉诉情况

根据最新查询的《企业信用报告》，公司未结清和已结清信贷中不存在不良及关注类。

三、差补人：重庆长寿投资发展集团有限公司

(一) 基本信息

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
成立日期	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
邮政编码	401254
经营范围	许可项目：以自有资金从事投资活动（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：重大项目开发、建设和管理；城镇开发建设；城镇及农村基础设施等重大项目建设；农村商贸物流设施建设与经营管理；产业化基础设施建设与经营管理；农业产业化服务；生态环保建设与经营管理；水利基础设施建设与经营管理；交通基础设施建设与经营管理；新农村建设和农村教育、文化、卫生等基础设施建设与经营管理；园林绿化、林业生产与经营管理；农业综合开发；承接政府委托代建项目等，土地整治服务，园区管理服务，旅游开发项目策划咨询，商业综合体管理服务，游览景区管理，建筑材料销售，建筑防水卷材产品销售，涂料销售（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品），电气设备销售，电线、电缆经营，机械设备销售，环境保护专用设备销售，高性能有色金属及合金材料销售，金属材料制造，农副产品销售（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）

(二) 历史沿革

差补人前身为重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司，系经重庆市长寿区政府批件【2011】926号文件决定，于2011年11月15日由重庆市长寿区国有资产金融管理办公室以货币出资设立的有限公司，注册资本为10,000万元，实收资本10,000万元。重庆康华会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（重康会验报字[2011]第CS63号）。

2012年6月，根据长寿区国资委出具的《关于对重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司增加注册资本金的通知》（长国金办【2012】22号），长寿

区国资委对差补人货币增资 18,000 万元，增资完成后，差补人注册资本变更为 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），差补人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），差补人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% 的股权划转给差补人。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% 的股权划转给差补人。2021 年 10 月，差补人完成了对飞华环保公司 73.81% 的股权的收购。

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差补人注资 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），长寿区国资委向差补人增资 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，差补人的注册资本由 28,000 万元增加至 500,000 万元，实缴资本 300,000 万元。

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

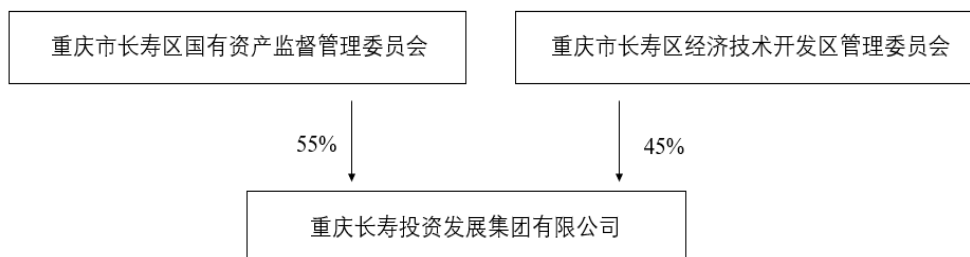
2021 年 10 月，差补人名称变更为“重庆长寿投资发展集团有限公司”。

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

截至本报告出具日，差补人的注册资本为 500,000 万元，实缴资本 343,500 万元，剩余出资额将于 2023 年 12 月 31 日缴足。下属子公司长寿经开投注资过程中存在储备土地 23.34 亿元。除此外，差补人及下属子公司不存在其他以储备土地、学校、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至本报告出具日，差补人股权结构图如下：



（四）内部治理结构

差补人按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《长寿投资发展集团有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、董事会、经营管理机构、财务会计制度等做出了明确的规定。

治理结构

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

1、股东会

根据《重庆长寿投资发展集团有限公司公司章程》，公司设立股东会，股东会是公司的权力机构，由全体股东组成。依照公司法行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

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

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

2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，其中职工董事2人。非职工代表担任的董事由股东会选举产生或罢免；职工代表董事由公司职工大会选举产生或罢免。董事任期三年，经委派方继续委派可以连任。董事会设董事长1名、副董事长1名，由董事会选举产生或罢免。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (9) 决定融资议案，决定公司对外融资及对外担保；
- (10) 决定公司重大投资、重大资产处置；

- (11) 根据公司建设需要，可设立专门委员会；
- (12) 制订或研究向股东报告、审议的其他重大事项相关方案；
- (13) 公司章程或出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举 1 名董事召集和主持。董事会每年至少召开一次。经三分之一以上的董事、经理提议，应当召开临时董事会议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会会议应当于会议召开十五日前通知全体董事。经全体董事一致同意，可以调整通知时间。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经出席会议的董事的过半数通过

3、监事会

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

监事会主要职权为：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 对违法违规并造成公司损失的董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

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

4、党委会

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

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

公司党委及基层党组织推动落实公司重大决策部署，带头遵守公司各项规章制度，做好公司重大决策实施的宣传动员、解疑释惑等工作，团结带领全体党员、职工，把思想和行动统一到公司发展战略目标和重大决策部署上来，推进公司改革发展。

5、经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经出资人双方批准，董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：

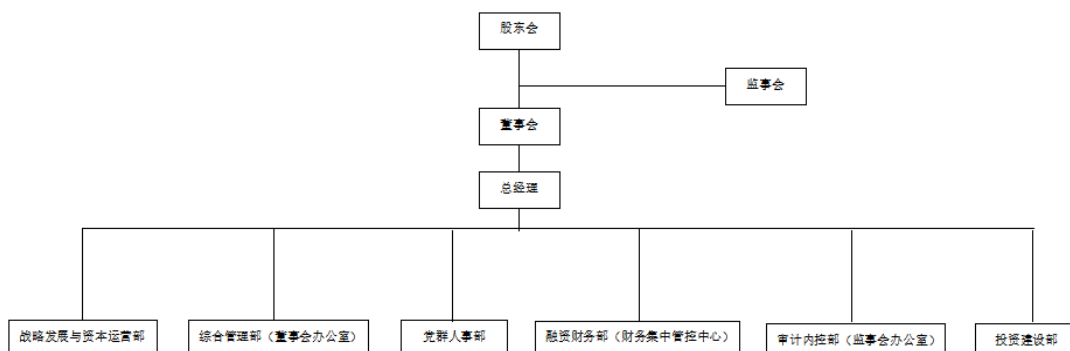
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 制订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

差补人最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

差补人组织机构设置

差补人建立并健全了法人治理结构，有完善的股东、董事会、监事会和经营管理层的独立运行机制，同时公司根据业务发展需要，下设战略发展与资本运营部、综合管理部、党群人事部等职能部门，各部门运行情况良好。截至目前，差

补人组织结构图如下：



(五) 子公司情况

截至 2022 年末，差补人纳入合并报表范围的一级子公司共计 4 家，二级子公司共计 15 家，差补人对子公司人员任免、现金收支、业务经营管理均具有绝对掌控。具体情况见下表：

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	-
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

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(%)
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

(六) 董事高管介绍

公司董事会成员情况一览表

序号	姓名	出生年月	性别	职务	是否为公务员	是否在公司领取薪酬	任职时间
1	杨福仁	1969.07	男	董事长	否	是	2021.11-2024.11
2	周磊	1983.04	男	董事、总经理	否	是	2021.11-2024.11
3	何治龙	1986.09	男	董事	否	是	2021.11-2024.11
4	叶茂	1980.12	女	职工董事	否	是	2021.11-2024.11
5	傅荣华	1981.07	女	职工董事	否	是	2022.11-2024.07

杨福仁，男，生于1969年7月，本科学历，中共党员。历任重庆市长寿区双龙镇人民政府副镇长，重庆市长寿区国土资源局党组成员、副局长，重庆市长寿区发展和改革委员会党组副书记、副主任；重庆市长寿区晏家街道党工委委员、副书记、办事处主任；重庆长寿开发投资(集团)有限公司董事长；现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事长及法定代表人。

周磊，男，生于1983年4月，硕士学历，中共党员，2006年参加工作，历

任重庆市长寿区渡舟镇干部、重庆市长寿区财政局科员、重庆市长寿区财政局副主任科员、重庆市长寿区财政局预算科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室国资管理科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室金融管理科副科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室金融管理科科长、重庆市长寿区国有资产金融管理办公室副主任、重庆市长寿区财政局党组成员（副处级）。现任重庆长寿投资发展集团有限公司董事兼总经理。

（七）经营情况

1、主营业务概述

差补人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差补人营业收入的主要来源。

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

2、主营业务构成

2021-2022年度，差补人营业收入分别为360,489.76万元、505,017.65万元。报告期内，差补人营业收入、营业成本和营业毛利润情况如下：

差补人报告期内主营业务收入构成

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
代建业务	137,314.64	27.19	143,844.79	39.90
土地整理业务	72,315.79	14.32	65,327.08	18.12

化工材料销售业务	126,476.78	25.04	49,746.44	13.80
贸易服务业务	52,242.34	10.34	37,473.10	10.40
燃气销售业务	30,314.26	6.00	20,321.26	5.64
安保业务	16,422.05	3.25	15,152.65	4.20
其他业务收入	69,931.80	13.85	28,624.45	7.94
合计	505,017.65	100.00	360,489.76	100.00

2021-2022 年度，差补人实现的营业收入分别为 360,489.76 万元、505,017.65 万元。2021 年度差补人营业收入较 2020 年度增加了 336,877.02 万元，增幅为 1,426.67%，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。2022 年度差补人营业收入较 2021 年度增加 144,527.89 万元，增长 40.09%，本期营业收入大幅增加主要系化工材料销售业务、成品油销售业务、贸易服务业务收入增加所致。

2021-2022 年度，差补人代建业务收入分别为 143,844.79 万元、137,314.64 万元，在营业收入中的占比分别 39.90%、27.19%。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。2022 年度代建业务收入较 2021 年度减少 6,530.15 万元，降幅为 4.54%。

2021-2022 年度，差补人土地整理业务收入分别为 65,327.08 万元、72,315.79 万元，在营业收入中的占比分别 18.12%、14.32%。2021 年度差补人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。2022 年度差补人土地整理业务收入较 2021 年度增加 6,988.71 万元，增幅为 10.70%

2021-2022 年度，差补人化工材料销售业务收入分别为 49,746.44 万元、126,476.78 万元，在营业收入中的占比分别 13.80%、25.04%。2021 年度差补人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。2022 年度差补人化工材料销售业务收入较 2021 年度增加了 76,730.34 万元。

2021-2022 年度，差补人贸易服务业务收入分别为 37,473.10 万元、52,242.34 万元，在营业收入中的占比分别 10.40%、10.34%。2021 年度差补人贸易服务业

务收入较 2020 年度增加了 37,473.10 万元，主要系新增子公司经开投后，其合并范围内贸易服务业务规模增大所致。2022 年度差补人贸易服务业务收入较 2021 年度增加了 14,769.24 万元，增幅为 39.41%。

（八）财务状况及指标分析

1、审计结论

差补人 2020-2022 年度的备考审计财务报告已经由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公允反映了本公司合并及母公司财务状况以及合并及母公司经营成果和现金流量。

2、财务报表

公司新会计准则下近三年合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表如下：

公司近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
货币资金	270,354.82	160,602.83	1,511.70
交易性金融资产	20,881.18	-	-
应收票据	2,891.51	490.84	-
应收账款	105,794.35	107,701.98	-
预付账款	161,340.29	9,869.65	-
其他应收款	615,034.63	403,858.13	53,446.84
存货	5,480,212.91	4,981,300.31	8,967.30
其他流动资产	5,608.73	29,436.64	-
流动资产合计	6,662,118.41	5,693,260.38	63,925.84
长期应收款	109,541.66	103,835.00	-
其他权益工具投资	135,401.04	145,785.32	-
投资性房地产	7,916.36	7,916.36	-
固定资产	460,338.36	481,922.58	21.19
在建工程	324,456.55	343,868.96	-
无形资产	345,184.59	209,424.22	-
商誉	36,349.03	36,349.03	-

项目	2022年末	2021年末	2020年末
长期待摊费用	4,900.76	6,020.20	-
递延所得税资产	308.72	287.68	-
其他非流动资产	62,156.01	49,916.48	-
非流动资产合计	1,486,553.08	1,385,325.84	21.19
资产总计	8,148,671.49	7,078,586.21	63,947.03
短期借款	242,393.33	137,159.00	-
应付票据	120,007.25	22,165.12	-
应付账款	59,639.44	50,633.92	420.72
预收款项	-	-	7,469.68
合同负债	138,430.54	146,981.58	-
应付职工薪酬	3,610.05	3,793.60	-
应交税费	41,521.37	39,751.85	5,720.18
其他应付款	652,119.73	576,494.51	18,399.38
一年内到期的非流动负债	1,413,090.85	940,462.96	-
流动负债合计	2,670,812.57	1,917,442.54	32,009.95
长期借款	990,708.58	1,316,517.08	-
应付债券	754,991.88	650,127.98	-
长期应付款	246,672.31	237,538.80	-
递延收益	3,100.53	3,256.01	-
递延所得税负债	1,554.22	747.88	-
非流动负债合计	1,997,027.53	2,208,187.74	-
负债合计	4,667,840.10	4,125,630.28	32,009.95
实收资本	500,000.00	300,000.00	28,000.00
资本公积	2,700,390.04	2,414,666.84	-
专项储备	382.07	157.32	-
盈余公积	807.56	597.57	389.23
未分配利润	97,484.94	60,528.46	3,547.86
归属于母公司所有者权益合计	3,299,064.60	2,775,950.20	-
少数所有者权益	181,766.79	177,005.73	-
所有者权益合计	3,480,831.39	2,952,955.93	31,937.09
负债和所有者权益总计	8,148,671.49	7,078,586.21	63,947.04

公司近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	505,017.65	360,489.76	23,612.74
二、营业总成本	502,428.20	343,504.47	21,628.56
营业成本	465,926.31	301,074.85	19,669.06
税金及附加	3,984.02	4,131.28	254.97
销售费用	3,327.56	2,629.07	-
管理费用	17,919.79	18,385.42	1,713.26
研发费用	1,024.05	251.63	-
财务费用	10,246.47	17,032.22	-8.73
加：其他收益	37,060.44	27,928.38	-
投资收益	2,499.87	4,490.27	-
公允价值变动收益	5,409.76	3,825.00	-
信用减值损失	1.14	-83.70	-
资产减值损失	-	-24.10	-
资产处置收益	-1,296.80	-5.15	-
三、营业利润	46,263.85	53,115.98	1,984.19
加：营业外收入	750.00	20,446.58	9.49
减：营业外支出	485.72	440.49	10.76
四、利润总额	46,528.13	73,122.07	1,982.92
减：所得税费用	6,177.48	7,347.17	297.44
五、净利润	40,350.66	65,774.90	1,685.48
归属于母公司所有者的净利润	37,166.46	57,188.95	1,685.48
少数股东损益	3,184.20	8,585.95	-

公司近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	573,199.83	421,885.43	11,382.00
收到的税费返还	25,765.68	11.84	
收到其他与经营活动有关的现金	736,419.43	432,419.27	8,862.62
经营活动现金流入小计	1,335,384.94	854,316.54	20,244.62
购买商品、接受劳务支付的现金	571,821.67	430,782.35	18,869.79

项目	2022年度	2021年度	2020年度
支付给职工以及为职工支付的现金	40,892.36	31,425.51	1,049.05
支付的各项税费	10,358.81	5,260.23	-
支付其他与经营活动有关的现金	699,388.84	380,849.37	675.62
经营活动现金流出小计	1,322,461.68	848,317.47	20,594.46
经营活动产生的现金流量净额	12,923.26	5,999.08	-349.84
收回投资收到的现金	3,986.27	4,478.43	
取得投资收益收到的现金	3,992.90	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	19,034.49	2.55	
收到其他与投资活动有关的现金	1,169.20	6,346.13	
投资活动现金流入小计	28,182.86	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	342,758.19	218,363.34	14.23
投资支付的现金	11,835.61	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	173.50	16,000.00	
投资活动现金流出小计	354,767.30	296,041.50	14.23
投资活动产生的现金流量净额	-326,584.44	-282,129.44	-14.23
吸收投资收到的现金	299,352.00	366,483.26	
取得借款收到的现金	1,447,160.16	1,060,476.84	
收到其他与筹资活动有关的现金	96,259.84	85,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,842,772.00	1,511,960.10	
偿还债务支付的现金	1,085,270.21	803,501.12	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,352.65	239,411.13	
支付其他与筹资活动有关的现金	143,108.18	83,076.11	
筹资活动现金流出小计	1,522,731.05	1,125,988.36	
筹资活动产生的现金流量净额	320,040.95	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	6,379.75	109,841.37	-364.07
加：期初现金及现金等价物余额	111,353.08	1,511.70	1,875.77

项目	2022年度	2021 年度	2020 年度
六、期末现金及现金等价物余额	117,732.83	111,353.08	1,511.70

3、会计科目分析

资产结构分析

2021 年末及 2022 年末差补人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	270,354.82	3.32	160,602.83	2.27
交易性金融资产	20,881.18	0.26	-	-
应收票据	2,891.51	0.04	490.84	0.01
应收账款	105,794.35	1.30	107,701.98	1.52
预付账款	161,340.29	1.98	9,869.65	0.14
其他应收款	615,034.63	7.55	403,858.13	5.71
存货	5,480,212.91	67.25	4,981,300.31	70.37
其他流动资产	5,608.73	0.07	29,436.64	0.42
流动资产合计	6,662,118.41	81.76	5,693,260.38	80.43
长期应收款	109,541.66	1.34	103,835.00	1.47
其他权益工具投资	135,401.04	1.66	145,785.32	2.06
投资性房地产	7,916.36	0.10	7,916.36	0.11
固定资产	460,338.36	5.65	481,922.58	6.81
在建工程	324,456.55	3.98	343,868.96	4.86
无形资产	345,184.59	4.24	209,424.22	2.96
商誉	36,349.03	0.45	36,349.03	0.51
长期待摊费用	4,900.76	0.06	6,020.20	0.09
递延所得税资产	308.72	0.00	287.68	-
其他非流动资产	62,156.01	0.76	49,916.48	0.71
非流动资产合计	1,486,553.08	18.24	1,385,325.84	19.57
资产总计	8,148,671.49	100.00	7,078,586.21	100.00

2021-2022 年末，差补人资产总计分别为 7,078,586.21 万元、8,148,671.49 万元。差补人流动资产合计分别为 5,693,260.38 万元、6,662,118.41 万元，占资产总计的比例分别为 80.43%、81.76%，主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他

应收款和存货等构成。2021-2022 年末，差补人非流动资产合计分别为 1,385,325.84 万元、1,486,553.08 万元，占资产总计的比例分别为 19.57%、18.24%，主要由固定资产、无形资产、在建工程、长期应收款和其他权益工具投资等构成。

负债结构分析

差补人近两年末负债情况构成表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	242,393.33	5.19	137,159.00	3.32
应付票据	120,007.25	2.57	22,165.12	0.54
应付账款	59,639.44	1.28	50,633.92	1.23
预收款项	-	-	-	-
合同负债	138,430.54	2.97	146,981.58	3.56
应付职工薪酬	3,610.05	0.08	3,793.60	0.09
应交税费	41,521.37	0.89	39,751.85	0.96
其他应付款	652,119.73	13.97	576,494.51	13.97
一年内到期的非流动负债	1,413,090.85	30.27	940,462.96	22.80
流动负债合计	2,670,812.57	57.22	1,917,442.54	46.48
长期借款	990,708.58	21.22	1,316,517.08	31.91
应付债券	754,991.88	16.17	650,127.98	15.76
长期应付款	246,672.31	5.28	237,538.80	5.76
递延收益	3,100.53	0.07	3,256.01	0.08
递延所得税负债	1,554.22	0.03	747.88	0.02
非流动负债合计	1,997,027.53	42.78	2,208,187.74	53.52
负债合计	4,667,840.10	100.00	4,125,630.28	100.00

2021-2022 年末，差补人负债合计分别为 4,125,630.28 万元、4,667,840.10 万元。2021-2022 年末，流动负债分别为 1,917,442.54 万元、2,670,812.57 万元，分别占总负债比例为 46.48%、57.22%，主要是由短期借款、合同负债、应付票据、其他应付款和一年内到期非流动负债等构成。2021-2022 年末，非流动负债分别为 2,208,187.74 万元、1,997,027.53 万元，分别占总负债比例为 53.52%、42.78%，主要是由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。2022 年末差补人非流动负债的总额为 1,997,027.53 万元，占总负债的比例为 42.78%。

偿债能力分析

差补人偿债指标

财务指标	2022年12月末/2022年1-12月	2021年末/2021年度(审计)
流动比率(倍)	2.49	2.97
速动比率(倍)	0.44	0.37
资产负债率(%)	57.28	58.28
EBITDA(万元)	386,160.25	302,961.95
EBITDA保障倍数	1.29	1.42
贷款偿还率(%)	100.00	100.00

2021-2022年末,差补人资产负债率分别为58.28%和57.28%。

2021-2022年末,差补人流动比率分别为2.97倍和2.49倍,速动比率分别为0.37倍和0.44倍。

(八) 现金流量分析

差补人现金流量情况

单位:万元

项目	2022年度	2021年度(审计)
经营活动现金流入小计	1,335,384.94	854,316.54
经营活动现金流出小计	1,322,461.68	848,317.47
经营活动产生的现金流量净额	12,923.26	5,999.08
投资活动现金流入小计	28,182.86	13,912.06
投资活动现金流出小计	354,767.30	296,041.50
投资活动产生的现金流量净额	-326,584.44	-282,129.44
筹资活动现金流入小计	1,842,772.00	1,511,960.10
筹资活动现金流出小计	1,522,731.05	1,125,988.36
筹资活动产生的现金流量净额	320,040.95	385,971.74

2021-2022年度,差补人经营活动现金流入分别为854,316.54万元和1,335,384.94万元。2021-2022年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为5,999.08万元和12,923.26万元。

2021-2022年度,差补人投资活动产生的现金流量净额分别为-282,129.44万元、-326,584.44万元。2022年度投资活动现金净流出量较大,主要系差补人

新增子公司长寿经开、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增多功能能源站经营权、投资建设办公楼和仓储物流罐区等项目需要持续性的资金投入，投资资金将通过项目的未来运营逐步回收。

2021-2022 年度，筹资活动产生的现金流量净额分别为 385,971.74 万元和 320,040.95 万元。2021 年度筹资活动的净流量相较于 2020 年度变化较大，主要系新增子公司长寿经开、生态旅业及飞华环保后，合并口径业务和资产规模扩大，

（九）有息债务情况及或有事项

截至 2023 年 3 月末，差补人有息债务余额 381.80 亿元，公司与大型金融机构合作较多，包括工农中建交农发国开进出口等国有大行，以及招商，中信，光大，华夏，民生，渤海，广发，恒丰等股份制银行，还包括本土的三大行等。

对外担保

截至 2022 年末，差补人对外担保余额为 721,929.76 万元，占当期末总资产的比例为 8.86%，占当期末净资产的比例为 20.74%。被担保企业主要为长寿区属国有企业。

（十）征信及涉诉情况

根据最新日查询的《企业信用报告》，公司未结清和已结清信贷中不存在不良及关注类。

2023年6月