

民生证券股份有限公司  
关于  
2023 年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团  
有限责任公司公司债券  
尽职调查报告

主承销商



(住所：中国(上海)自由贸易试验区浦明路 8 号)

# 目 录

释义 .....	2
第一节 项目基本情况 .....	4
一、发行人概况 .....	4
二、尽职调查情况 .....	5
第二节 尽职调查程序与方法 .....	7
一、尽职调查程序 .....	7
二、尽职调查方法 .....	8
第三节 公司债券发行实质条件调查 .....	11
一、对本次公司债券发行的授权和批准的核查 .....	11
二、对本次公司债券发行实质条件的核查 .....	11
第四节 尽职调查具体情况 .....	14
一、发行人历史沿革 .....	14
二、发行人控股股东和实际控制人情况 .....	15
三、发行人组织结构及重要权益投资情况 .....	15
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	20
五、发行人主营业务的经营模式和状况 .....	24
六、发行人财务状况 .....	37
七、发行人面临的风险因素 .....	75
八、本次债券募集资金用途及偿债保障措施 .....	84
九、发行人及本次债券的资信情况 .....	116
十、或有事项及其他重大事项情况 .....	120
十一、证券服务机构资质 .....	123
十二、发行人董事、监事和高级管理人员对本次债券发行申请文件书面确认的情况 .....	146
十三、本次债券质量控制审查情况 .....	146
第五节 发行人偿债能力专项意见 .....	149
一、发行人运营环境分析 .....	149
二、发行人在行业中的地位和竞争优势 .....	151
三、发行人融资情况分析 .....	152
四、发行人已发行企业债情况 .....	154
五、发行人债务偿还压力测算 .....	154
六、发行人偿债能力分析 .....	154
第六节 主承销商对发行人首次发行企业债券的辅导工作情况 .....	156
第七节 主承销商最终推荐意见 .....	158

# 释义

在本尽职调查报告中，除非另有说明，下列词语具有以下意义：

发行人/赤甲集团/公司	指	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司
奉节县	指	重庆市奉节县
县人民政府/县政府	指	重庆市奉节县人民政府
县财政局	指	重庆市奉节县财政局
县国资中心	指	重庆市奉节县国有资产管理中心
夔州新区管委会	指	奉节县夔州旅游文化新区管理委员会
祥丰市政/委托方	指	奉节县祥丰市政建设有限责任公司
名胜旅游	指	奉节县名胜旅游股份有限公司
生态旅游	指	重庆奉节生态旅游开发有限公司
路桥公司	指	重庆奉节路桥有限公司
赐丰工程公司	指	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司
三峡生态	指	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司
百盐投资	指	重庆百盐投资（集团）有限公司
白帝城旅游公司	指	重庆白帝城旅游开发有限公司
赤甲国旅	指	重庆赤甲国际旅行社有限公司
主承销商/债权代理人/民生证券	指	民生证券股份有限公司
重庆三峡担保/担保机构	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
中证鹏元/资信评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	北京大成（重庆）律师事务所
债券持有人	指	通过合法方式取得本次债券之投资者
账户监管人	指	重庆银行股份有限公司奉节支行
本次债券	指	发行人发行的总额不超过人民币6亿元（含6亿元）的“2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券”

本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券募集说明书》
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券主承销协议》
余额包销	指	主承销商在发行期结束后，将未售出的债券全部买入
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券之债券持有人会议规则》
《账户及资金监管协议》	指	发行人与监管银行、债权代理人签署的《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券之账户及资金监管协议》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
报告期/近三年	指	2020年、2021年和2022年
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》

注：本尽调报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

# 第一节 项目基本情况

## 一、发行人概况

公司名称：重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司

成立日期：2016年11月03日

注册资本：壹拾亿元整

法定代表人：张红梅

企业类型：有限责任公司

住所：重庆市奉节县永安街道县政路64号2楼

经营范围：许可项目：第二类增值电信业务，第一类增值电信业务（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：旅游管理服务；旅游资源开发；景区管理服务；工艺美术品制造、销售；动漫设计；文艺创作服务；文艺表演服务；市场营销；企业策划、设计；企业管理服务；酒店管理；会议会展服务；土地整治；从事建筑相关业务（以上须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；设计、制作、代理、发布广告；房屋租赁；交通行业资源的开发与利用[以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营]，食用农产品批发，食用农产品零售，游艺及娱乐用品销售，办公用品销售，食品销售（仅销售预包装食品），水果种植（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）。

发行人是奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体。近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在区域内处于垄断地位，有

着较强的竞争优势和良好的发展前景。

截至 2022 年末，公司经审计的资产总额为 1,456,366.35 万元，负债总额为 878,992.08 万元，所有者权益为 577,374.27 万元，资产负债率为 60.36%。近三年，公司分别实现营业收入 48,204.45 万元、60,491.36 万元和 62,924.48 万元，净利润分别为 15,087.93 万元、15,326.02 万元和 14,131.61 万元。

发行人近三年不存在违法和重大违规行为；不存在尚未了结的实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大诉讼事项。

## 二、尽职调查情况

2023 年 2 月 13 日，发行人召开董事会，会议就本次债券发行的相关事项进行审议，表决同意申请发行本次债券。

2023 年 3 月 14 日，发行人出资人奉节县国有资产管理中心批准了本次债券的发行相关事项，并出具了《关于同意重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司申请发行企业债券的决定》。

民生证券股份有限公司(以下简称“本主承销商”或“民生证券”)接受发行人委托，担任其本次发行债券之主承销商。民生证券承担本次发行债券的项目组(以下简称“项目组”)，于 2022 年 9 月进驻重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司，对发行人进行了尽职调查。调查涵盖的报告期为 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。调查范围主要包括：发行人基本情况、发行人业务情况、发行人治理情况、发行人财务状况、发行人持续经营能力、本次发行公司债券情况、本次债券募投项目、合规及诚信情况事项等。调查的主要事项包括：发行人基本情况、历史沿革、业务情况、组织结构与内部控制、财务与会计、管理层情况、业务发展目标、本次债券募投项目、风险

因素及其他重要事项等。

## 第二节 尽职调查程序与方法

### 一、尽职调查程序

本主承销商在与发行人确定了本次发行债券合作关系后成立了项目组。项目组与发行人共同确定本次发行债券工作时间表，并向发行人提交了调查工作所需资料清单。

2022年9月14日至10月29日，项目组进入重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司进行现场调查工作。在现场工作期间，项目组针对发行人基本情况、业务情况、治理情况、财务状况、发行人持续经营能力、本次发行债券情况、募投项目情况、合规及诚信情况事项的不同特点采取相应的调查方法。项目组先收集调查工作所需的相关资料，再对所收集的资料进行认真分析，了解发行人基本情况。在发行人情况基本了解的基础上，项目组拟定了访谈提纲，与发行人管理层就公司的经营运作情况、未来的发展目标、资料中的疑问及其存在的问题和风险等进行访谈。同时，项目组还与相关中介机构进行交流、沟通，以进一步对发行人的财务状况、规范运作和持续经营能力进行了解。最后，项目组根据要求建立了工作底稿制度，根据发行人及其他中介机构提供的资料，以及自行收集的文件资料制作了尽职调查工作底稿。

在材料制作阶段，项目组根据所取得的公司资料和第三方佐证材料，进一步进行复核、重新计算，并在参考会计师事务所和律师事务所意见的基础上，对有疑问的事项通过与发行人沟通、让发行人补充资料和出具书面说明或承诺等方式进行了补充调查。

最后，项目组根据调查所了解的情况，经独立思考、分析后对重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司是否符合本次发行债

券的条件作出判断，出具本调查报告。

## 二、尽职调查方法

### （一）公司基本情况的主要调查方法

1、查阅公司的企业注册登记资料、历年工商登记资料、年度检验资料等；

2、查阅具有资格的中介机构出具的验资报告，咨询企业律师或法律顾问；

3、与公司管理层进行交谈；

4、查阅重要会议记录及会议决议。

### （二）公司业务情况的主要调查方法

1、对公司管理层进行访谈；

2、咨询相关行业研究人员，查阅行业资料；

3、通过网站、政府文件、专业报刊、专业机构报告等多渠道了解公司所在行业的产业政策、未来发展方向，查阅行业研究报告、借鉴行业权威部门资料；

4、查阅公司重大合同、主要客户情况；

5、询问公司未来的发展计划和业务发展目标，评价业务发展目标对公司持续经营能力的影响；

6、分析公司业务发展规划与现有业务之间的关系，分析未来发展目标实施过程中存在的风险。

### （三）公司治理情况的主要调查方法

1、现场调查，与公司管理层进行访谈；

- 2、查阅公司章程、董事会文件、各项治理制度规定等文件资料；
- 3、与会计师事务所、律师事务所进行交流沟通；
- 4、查阅公司历年工商登记资料。

#### **(四) 公司财务状况的主要调查方法**

- 1、与公司高管人员进行交谈；
- 2、查阅公司董事会等会议记录，查阅公司章程及各项规章制度，查阅业务流程文件；
- 3、查阅公司投资、固定资产、无形资产、税收优惠等事项的相关文件资料；
- 4、查阅公司重大业务合同；
- 5、与会计师事务所进行沟通；
- 6、计算主要财务指标，分析公司盈利能力、偿债能力及营运能力；
- 7、对相关财务数据和财务指标进行横向和纵向的对比分析，分析其变动趋势及原因，评价公司与行业内公司同比的发展水平；
- 8、询问公司未来的发展计划和业务发展目标，调查公司的财务风险；
- 9、查看公司存货、固定资产等情况。

#### **(五) 公司持续经营能力的主要调查方法**

- 1、与发行人高管人员以及员工等进行交谈；
- 2、查阅发行人待履行的重大业务合同、有关税收优惠、财政补贴的依据性文件等资料；

- 3、查阅发行人重大合同；
- 4、计算主要财务指标，分析发行人盈利能力及营运能力。

#### **（六）本次发行公司债券情况的主要调查方法**

- 1、查阅历次验资报告、会议记录等资料；
- 2、与发行人管理层进行交谈；
- 3、查阅发行公司债券相关政策，判断募集资金用途是否符合相关产业政策、是否发符合企业的生产经营状况以及未来发展规划；
- 4、查阅会议记录等有关资料，了解偿债安排、偿债保障措施。

#### **（七）本次债券募投项目的主要调查方法**

- 1、募投项目现场调查；
- 2、查阅募投项目可比价格；
- 3、计算并分析募投项目收益。

#### **（八）公司资信状况的主要调查方法**

- 1、与管理层进行交谈，查阅企业档案；
- 2、咨询律师事务所，取得管理层对企业重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项情况及其影响的书面声明；
- 3、查询中国人民银行征信系统、信用中国、工商行政管理部门的企业信用信息系统等公共诚信系统。

## 第三节 公司债券发行实质条件调查

项目组根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规及规范性文件的规定，对发行人是否符合企业债券发行的实质条件进行了核查，并就有关事项向发行人高级管理人员进行了访谈。

### 一、对本次公司债券发行的授权和批准的核查

2023年2月13日，发行人召开董事会，会议就本次债券发行的相关事项进行审议，表决同意申请发行本次债券。

2023年3月14日，发行人出资人奉节县国有资产管理中心批准了本次债券的发行相关事项，并出具了《关于同意重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司申请发行企业债券的决定》。

本承销机构认为，发行人已经取得了申报发行本次债券所需的董事会和股东会的批准和授权，已经取得的批准和授权合法有效。

### 二、对本次公司债券发行实质条件的核查

作为本次债券的主承销商，民生证券股份有限公司根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规及国家主管机关颁布的相关规范性文件的规定，对发行人进行了必要的尽职调查。经核查，发行人符合发行企业债券的下列条件：

#### （一）发行人具备健全且运行良好的组织机构

发行人依法设立了出资人、董事会、监事会和经理的法人治理结构体系，具有完备的法人治理体系，符合《公司法》等法律、法规及

其他规范性文件关于公司法人治理结构的规定。

发行人建立了健全的内部经营管理机构，包括综合部、党建办、审计部、财务核算中心、投融资部、规划项目部、资产经营部、宣传营销部八个职能部门，各部门拥有明确清晰的职能作用，可以协调保障公司规范有序的经营运作，具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）款等规定。

## （二）发行人最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2022）第 01110066 号、亚会审字（2023）第 01110049 号），2020-2022 年，发行人净利润分别为 15,087.93 万元、15,326.02 万元和 14,131.61 万元，近三年平均净利润为 14,848.52 万元。按照合理利率水平计算，发行人近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年利息。公司经营业绩良好，符合发行企业债券前三年连续盈利且三年平均净利润能支付企业债券一年利息的条件，符合《证券法》第十五条第二款《管理条例》第十二条第三款、第十二条第四款等规定。

## （三）发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

截至2022年末，公司经审计的资产总额为1,456,366.35万元，负债总额为878,992.08万元，所有者权益为577,374.27万元，资产负债率为60.36%。近三年，发行人经营活动现金流入分别为12.79亿元、13.76

亿元和11.04亿元。发行人现金流量状况良好，资产负债率处于合理水平，具有偿债能力，符合《管理条例》第十二条第（三）项等规定。

#### **（四）募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策的项目建设**

本次债券募集资金6亿元，所筹资金3.6亿元用于奉节县冷链物流基地建设项目，2.4亿元用于补充营运资金。本次债券募集资金投资项目已取得了现阶段必要的审批手续，募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合《证券法》第十五条、《管理条例》第十二条第（五）款等规定。

#### **（五）发行人已公开发行人公司债或其他债务不存在违约或迟延履行本息情况**

截至本尽职调查报告出具之日，发行人债务不存在违约或迟延履行本息情况。

#### **（六）发行人不存在违反证券法规定，改变公开发行人公司债券所募集资金用途的情形**

项目组认为发行人本次债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等现行法律、法规及其他规范性文件规定的有关债券发行的各项实质条件。

## 第四节 尽职调查具体情况

### 一、发行人历史沿革

2016年7月，根据《奉节县人民政府关于同意组建重庆市赤甲旅游文化创意开发有限责任公司的批复》（奉节府函〔2016〕125号），奉节县人民政府同意奉节县国有资产管理中心出资组建重庆市赤甲旅游文化创意开发有限责任公司。经奉节县市场监督管理局登记审查后，发行人于2016年11月正式设立，初始注册资本为人民币50,000.00万元。

2016年11月，根据奉节县国有资产管理中心决定，将县国资中心持有的重庆奉节路桥有限公司股权全部无偿划转至重庆市赤甲旅游文化创意开发有限责任公司。此次变更后，发行人持有路桥公司100%股权。

2016年11月，根据奉节县国有资产管理中心决定，将重庆百盐投资（集团）有限公司持有的奉节县名胜旅游股份有限公司股权全部转让至重庆市赤甲旅游文化创意开发有限责任公司。此次变更后，发行人持有名胜旅游公司100%股权。

2017年7月，根据《奉节县国有资产管理中心关于同意增加重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司注册资本金的批复》（奉节国资企〔2017〕19号），县国资中心同意重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司注册资本由50,000.00万元增加至100,000.00万元。

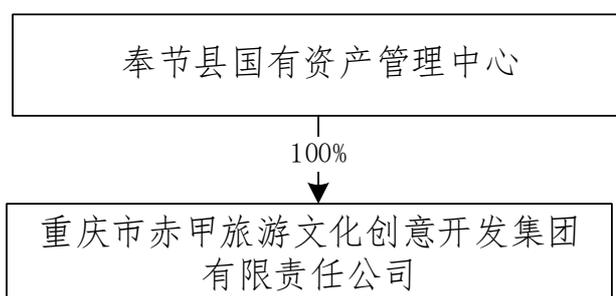
截至本尽调报告出具日，发行人注册资本为100,000.00万元人民币。发行人的控股股东及实际控制人为奉节县国有资产管理中心，持股比例为100%。发行人股东持有的股份不存在被限制或者质押的情形。

经调查，发行人系依据中国法律在中国境内注册并合法有效存续的有限责任公司，发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法

规和规范性文件的规定；发行人历次变更履行了必要程序并符合当时法律、法规和规范性文件的规定，不存在纠纷或存在潜在纠纷。

## 二、发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东为奉节县国有资产管理中心，奉节县国有资产管理中心对发行人注册资本认缴出资金额为 100,000.00 万元人民币，持股比例为 100%，为发行人实际控制人，股权结构图如下：



图：发行人股权结构图

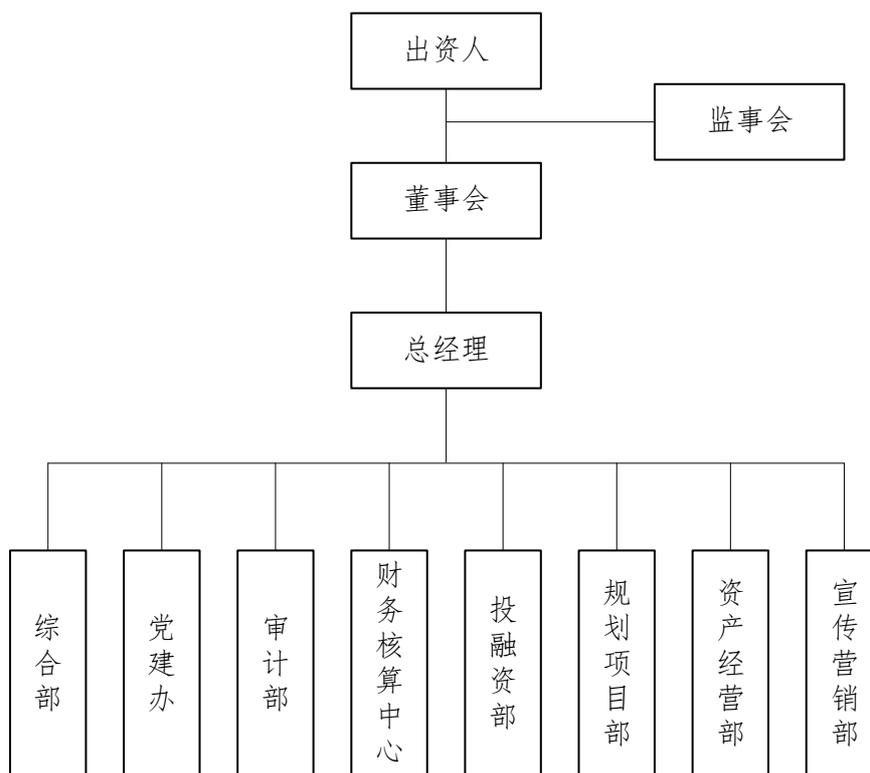
截至本尽职调查报告出具日，发行人实际控制人未发生变化。

经调查，发行人股权真实、准确、完整、清晰，不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷情形。

## 三、发行人组织结构及重要权益投资情况

### （一）发行人的组织结构

在组织机构设置方面，发行人设置了综合部、党建办、审计部、财务核算中心、投融资部、规划项目部、资产经营部、宣传营销部八个职能部门，各职能部门之间分工明确，协调一致，确保发行人业务和管理顺畅、高效开展。发行人目前的组织结构如图所示：



图：发行人组织结构

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

### 1、人员独立

发行人的高级管理人员未在实际控制人中担任职务，未在实际控制人处领取薪水；发行人的财务人员未在实际控制人中兼职。发行人按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

### 2、业务独立

发行人在奉节县人民政府的授权及统筹安排下，自主承担着奉节县

基础设施、土地开发整理等业务的资金筹措、建设实施、运营管理、债务偿还和资产管理，具备独立完整的自主经营能力。

### **3、资产独立**

发行人与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。发行人没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情况。

### **4、机构独立**

发行人各机构设置完整，各经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，依法行使各自职权，不存在与实际控制人混合经营的情况。

### **5、财务独立**

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户及控股股东违法违规占用公司资金的情况。发行人始终严格按照国家有关税收法律、法规规定的税率标准依法纳税。

## **(二) 发行人重要权益投资情况**

### **1、重要控股子公司**

截至 2022 年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

**表：发行人主要子公司情况**

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	业务性质
1	奉节县名胜旅游股份有限公司	60,100.00	91.51	同一控制下划拨	旅游类基础设施建设项目开发、建设
2	重庆奉节生态旅游开发有限公司	55,000.00	100.00	投资设立	农林绿化类基础设施建设项目开发、建设
3	重庆奉节路桥有限公司	14,868.00	69.73	同一控制下划拨	交通基础设施项目的建设、管理与养护

### (1) 奉节县名胜旅游股份有限公司

奉节县名胜旅游股份有限公司成立于2012年2月28日，注册资本为60,100.00万元人民币，经营范围为许可项目：食品经营（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：旅游项目开发；风景名胜区管理；旅游工艺品制造；土地整治；住宿、餐饮服务；酒店管理；建材销售；资产投资（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；从事建筑相关业务（以上须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营），食用农产品批发，食用农产品零售，食用农产品初加工，鲜肉批发，鲜肉零售（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）。

截至2022年12月31日，名胜旅游公司资产总额337,086.46万元，负债总额196,121.35万元，所有者权益140,965.11万元，2022年全年实现营业收入503.95万元，利润总额6,318.99万元，净利润5,064.39万元。

### (2) 重庆奉节生态旅游开发有限公司

重庆奉节生态旅游开发有限公司成立于2017年2月21日，注册资本为55,000.00万元人民币，经营范围为许可项目：食品生产，林木种子生产经营，饮料生产（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：

旅游项目开发；景区管理；土地整治；餐饮服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；农业开发；农业、林业信息咨询服务；农业、林业科技技术推广服务；仓储(不含危化品)服务；从事建筑相关业务；园林绿化工程设计、施工；种子、保健品（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）、化肥销售；农产品初加工、销售；造林；绿化管理；利用互联网销售：农产品；牲畜、家禽饲养（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），水果种植（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）。

截至 2022 年 12 月 31 日，生态旅游公司资产总额 397,704.74 万元，负债总额 235,689.11 万元，所有者权益 162,015.63 万元，2022 年全年实现营业收入 14,136.34 万元，利润总额 2,244.17 万元，净利润 1,686.91 万元。

### （3）重庆奉节路桥有限公司

重庆奉节路桥有限公司成立于 2001 年 9 月 6 日，注册资本为 14,868.00 万元人民币，经营范围为交通基础设施的管理和养护；交通行业资源的开发与利用；交通设施、设备、租赁、维修。

截至 2022 年 12 月 31 日，路桥公司资产总额 666,436.63 万元，负债总额 352,642.01 万元，所有者权益 313,794.61 万元，2022 年全年实现营业收入 6,529.02 万元，利润总额 5,681.58 万元，净利润 4,305.14 万元。

报告期内，发行人存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，其股权情况如下：

表：重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司股权情况表

序号	股东名称	持股比例
----	------	------

1	重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司	90.91%
2	江西建工第三建筑有限责任公司	8.18%
3	重庆奉节路桥有限公司	0.90%
合 计		<b>100.00%</b>

赐丰工程公司由重庆奉节路桥有限公司、江西建工第三建筑有限责任公司于2017年出资组建，注册资本1,000万元，其中路桥公司出资100万元，江西建工出资900万元。根据赐丰工程公司的《公司章程》，由路桥公司向赐丰工程公司委派执行董事，负责决定经营计划和投资方案、决定重要管理人员的聘任和解聘，江西建工仅按照既定利润率获取投资回报。2018年，重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司作为战略投资人对赐丰工程公司注资10,000万元，但约定其不参与、不干预赐丰工程公司的管理和营运。综上，路桥公司对赐丰工程公司拥有实际控制权，故纳入发行人合并范围。

## 2、重要参股子公司

截至2022年末，发行人无重要参股子公司。

经调查，发行人具备健全的组织架构，在日常经营、人员、资产、财务、机构等方面具备独立性。

## 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定。截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下。

## （二）董事、监事、高级管理人员简介

职位	姓名	性别	职务	任职期限
董事会	张红梅	女	董事长	2022年3月—至今
	宋君	男	董事、总经理	2022年3月—至今
	李平江	男	董事、财务总监	2022年3月—至今
	彭娟	女	董事、副总经理	2022年3月—至今
	向瑞兵	男	董事、副总经理	2022年3月—至今
监事会	黄海	男	监事会主席	2023年5月—至今
	黄友艳	女	监事	2023年5月—至今
	李鑫东	男	职工监事	2023年5月—至今
	黄琳洁	女	职工监事	2023年5月—至今
	杨皓	男	监事	2023年5月—至今
高级管理人员	宋君	男	董事、总经理	2022年3月—至今
	李平江	男	董事、财务总监	2018年8月—至今
	彭娟	女	董事、副总经理	2019年5月—至今
	向瑞兵	男	董事、副总经理	2022年3月—至今

发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

### 1、董事会成员

张红梅，女，1979年10月出生。曾任忠县中学团委书记，奉节县机关事务管理局接待科科长、采购中心主任，永乐镇人民政府副镇长，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事、总经理等职务。现任重庆赤甲文化旅游开发有限公司法人、董事长，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司法人、董事长。

宋君，男，1976年6月出生。曾任奉节县寂静乡人民政府副主任科员，奉节县康乐镇人民政府副主任科员，奉节县永安镇人民政府副主任科员，奉节县移民局办公室主任，奉节县西部新区建设指挥部工程处长兼奉

节县宏安城市投资建设公司副总经理，奉节县白帝镇党委委员、政法书记兼综治办主任，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司副总经理、总工程师等职务。现任重庆市归来印象旅游文化发展有限公司董事、重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事、总经理等。

李平江，男，1976年9月出生。曾任重庆市奉节县长鹏中学总务主任，重庆市奉节县公共资源交易中心会计、财务科长，奉节兴诚资产经营有限公司副总经理（挂职）、总经理等职务。现任奉节县特色农业产业发展有限公司法人、董事长、总经理，重庆赤甲旅游客运有限公司法定代表人、董事长兼总经理，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事、财务总监等。

彭娟，女，1982年1月出生。曾任奉节县旅游局任宣传促销科科长、奉节县旅游局旅游营销中心主任、奉节县旅游局办公室主任、中共奉节县旅游局党支部书记等职务。现任重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事、副总经理等。

向瑞兵，男，1985年3月出生。曾任重庆市奉节县康坪乡政府经济发展与社会事务办公室主任，重庆市奉节县国库集中支付中心副主任科员，重庆市奉节县财政局预算科科长等职务。现任奉节县林海林业股份有限公司监事会主席、重庆奉节生态农业发展股份有限公司监事会主席，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事、副总经理等。

## 2、监事会成员

黄海，男，1970年10月出生。曾任奉节国际旅行社接待部经理、外联部经理、副总经理、总经理，重庆奉节生态农业发展有限公司董事长，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司董事。现任重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司监事会主席等。

黄友艳，女，1989年12月出生。曾任重庆晟成房地产顾问有限公司市场研究部专员、市场研究部主管、综合（人力资源）部经理，重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司规划建设部、总工办、投融资部工作人员、综合部部长、团委书记、支部组织委员。现任奉节县名胜旅游股份有限公司董事、重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司监事等。

李鑫东，男，1991年10月出生。曾就职于重庆市南岸区分局、奉节县县政府电子政务中心。现任重庆市奉节县夔州假日酒店有限公司执行董事兼经理、重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司职工监事等。

黄琳洁，女，1976年11月出生。曾就职于白帝城旅行社、长江旅行社、旅游联合体、金夔旅行社、巴蜀旅游公司办公室、奉节国旅办公室工作，曾任奉节国旅办公室主任等职务。现任重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司职工监事。

杨皓，男，1994年12月出生，曾任重庆赤甲国际旅行社地接导游，奉节县名胜旅游投资有限公司鑫鼎酒店管理分公司负责人，现任重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司监事等。

### 3、公司高级管理人员

宋君，现任公司董事、总经理，参见董事会成员简历。

李平江，现任公司董事、财务总监，参见董事会成员简历。

彭娟，现任公司董事兼挂职副总经理，参见董事会成员简历。

向瑞兵，现任公司董事、副总经理，参见董事会成员简历。

经调查，发行人具备健全的经营管理层，上述发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职、领薪情况。

## 五、发行人主营业务的经营模式和状况

### （一）发行人主营业务情况

发行人是经奉节县人民政府批准设立的国有控股企业，主要负责奉节县基础设施建设及旅游资源的服务运营。近三年，发行人主营业务包括基础设施建设、旅游服务、脐橙及脐橙纸箱销售等业务，主营业务收入占比比较高，在奉节县相关业务领域内具有重要地位。

表：近三年发行人主营业务情况

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	<b>62,418.84</b>	<b>100.00</b>	<b>60,232.62</b>	<b>100.00</b>	<b>47,961.51</b>	<b>100.00</b>
基础设施建设	20,268.87	32.47	48,187.62	80.00	38,186.24	79.62
旅游服务类	12,380.95	19.84	9,455.40	15.70	7,806.01	16.28
产品销售类	29,769.02	47.70	2,589.60	4.30	1,969.26	4.11
主营业务成本	<b>53,546.62</b>	<b>100.00</b>	<b>48,966.96</b>	<b>100.00</b>	<b>38,970.63</b>	<b>100.00</b>
基础设施建设	17,313.50	32.33	41,114.50	83.96	33,205.42	85.21
旅游服务类	7,233.39	13.51	5,653.80	11.55	4,101.04	10.52
产品销售类	28,999.73	54.16	2,198.67	4.49	1,664.17	4.27
主营业务毛利润	<b>8,872.22</b>	<b>100.00</b>	<b>11,265.65</b>	<b>100.00</b>	<b>8,990.88</b>	<b>100.00</b>
基础设施建设	2,955.37	33.31	7,073.12	62.78	4,980.81	55.40
旅游服务类	5,147.56	58.02	3,801.61	33.75	3,704.97	41.21
产品销售类	769.29	8.67	390.93	3.47	305.09	3.39
主营业务毛利率		<b>14.21</b>		<b>18.70</b>		<b>18.75</b>
基础设施建设		14.58		14.68		13.04
旅游服务类		41.58		40.21		47.46
产品销售类		2.58		15.10		15.49

近三年，发行人主营业务突出，营业收入保持持续增长趋势。2020-2022 年度发行人主营业务收入分别为 47,961.51 万元、60,232.62 万元及 62,418.84 万元，主营业务成本分别为 38,970.63 万元、48,966.96 万元及 53,546.62 万元。发行人营业收入主要来源于基础设施建设、产品销售和旅游服务业务。2022 年度，发行人主营业务收入较 2021 年度有一定提升，主要系发行人产品销售业务的大幅增长。2020-2022 年度发行人主营业务毛利率分别为 18.75%、18.70%和 14.21%。2022 年毛利率相较于 2021 年、2020 年有所降低，主要系发行人毛利率较低的产品销售业务占主营业务收入的比重较大，使发行人主营业务毛利率出现一定下降。

### 1、基础设施建设业务

发行人作为奉节县重要的基础设施建设主体，基础设施建设业务发展良好。根据《工程委托代建框架协议》，发行人及其子公司受奉节县祥丰市政建设有限责任公司委托，对奉节县范围内景区及周边基础设施建设项目、道路交通建设项目等进行投资建设。项目竣工后，由委托方按照委托代建协议，根据工程项目建设发生的实际成本加成 10%-16.50%的比例分别与发行人及其子公司进行结算，发行人及其子公司按竣工结算款确认代建收入并结转相应成本。此项业务具有较强的区域专营性，是营业收入和毛利润的重要来源。

近三年，公司基础设施建设业务收入分别为 38,186.24 万元、48,187.62 万元及 20,268.87 万元。报告期内，发行人基础设施建设业务建设内容主要包括县内的农林绿化类、路桥工程类、旅游开发类等项目建设。

表：报告期内发行人主要已完工的基础设施建设项目

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资 金额	已投资 金额	建设期间	累计确认 收入金额	累计回款 金额
1	奉节县长江两岸森林工程项目一期	57,937.74	57,937.74	2018.03- 2021.03	66,628.41	66,628.41
2	奉节县长江两岸森林工程项目二期	16,080.00	16,080.00	2019.05- 2021.05	18,492.00	18,492.00
3	三峡第一村项目	20,182.27	18,945.23	2020.01- 2022.03	21,787.02	21,787.02
合计		<b>94,200.01</b>	<b>92,962.97</b>	-	<b>106,907.43</b>	<b>106,907.43</b>

表：截至 2022 年末发行人主要在建基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目委托方	是否签订协议	预计建设期间	计划总投资金额	已投资金额	累计确认收入金额	累计回款金额	未来三年投资计划			未来回款安排
										2023 年	2024 年	2025 年	
1	玉带双珠项目	路桥项目	祥丰市政	是	2018.03-2026.07	237,180.00	93,366.95	-	-	15,000.00	20,000.00	25,000.00	预计 2027 年起开始回款
2	G348 草堂大桥至龙王淌沿线道路改造工程项目	路桥项目	祥丰市政	是	2021.01-2024.12	52,535.00	31,702.95	33,687.36	33,648.21	20,832.05	-	-	预计 2024 年完成回款
3	环草堂湖生态旅游及服务基础设施项目	路桥项目	祥丰市政	是	2021.01-2024.12	44,395.00	30,529.28	34,739.34	34,724.77	13,865.72	-	-	预计 2024 年完成回款
4	S201 巫恩路大修(改造)工程	路桥项目	祥丰市政	是	2015.07-2024.09	40,106.00	34,878.50	-	-	1,996.28	3,231.22	-	预计 2024 年起开始回款
5	S102 沿江南路(永乐至云阳界)改造工程	路桥项目	祥丰市政	是	2017.11-2024.01	27,465.00	23,858.40	-	-	3,606.60	-	-	预计 2024 年起开始回款
6	公路护栏采购及安装工程	路桥项目	祥丰市政	是	2017.11-2023.03	26,388.74	22,946.73	-	-	3,442.01	-	-	预计 2024 年起开始回款
7	G348 白帝城二溪沟至八阵村改扩建工程	路桥项目	祥丰市政	是	2021.02-2023.02	22,000.00	19,691.04	-	-	-	2,308.96	-	预计 2024 年起开始回款
8	奉节县康乐大桥项目	路桥项目	祥丰市政	是	2016.03-2022.07	12,729.00	12,092.33	-	-	636.67	-	-	预计 2023 年起开始回款

9	伍家嘴大桥及连接道项目	路桥项目	祥丰市政	是	2017.03-2025.07	33,198.50	11,956.68	-	-	1,000.00	8,000.00	12,241.82	预计2025年起开始回款
10	四好农村路通达工程	路桥项目	祥丰市政	是	2018.06-2024.12	15,638.08	14,445.56	-	-	1,000.00	192.52	-	预计2024年起开始回款
11	平安乡人居环境整治与保护	旅游开发项目	祥丰市政	是	2018.09-2022.12	11,000.00	10,176.71	-	-	823.29	-	-	预计2023年起开始回款
12	新县城长江北岸生态治理与环境监测保护	旅游开发项目	祥丰市政	是	2021.09-2025.07	25,351.57	9,020.55	-	-	3,000.00	7,331.02	6,000.00	预计2025年起开始回款
13	奉节县绿满夔州·花漾奉节-百日攻坚生态林建设项目	旅游开发项目	祥丰市政	是	2019.05.-2024.12	4,000.00	2,381.86	-	-	500.00	1,118.14	-	预计2025年起开始回款
14	奉节县柑橘博览园项目	旅游开发项目	祥丰市政	是	2020.11-2023.06	8,296.52	3,058.90	-	-	5,237.62	-	-	预计2025年起开始回款
合计						<b>560,283.41</b>	<b>320,106.44</b>	<b>68,426.70</b>	<b>68,372.98</b>	<b>70,940.24</b>	<b>42,181.86</b>	<b>43,241.82</b>	-

除上述已披露的重要项目外，发行人开发成本中还包括鹤峰乡两河口大桥至冯坪乡明堂段升级改造等925个建设工程项目，上述项目合计账面价值197,589.32万元，单个项目总投资规模在100-300万之间，此部分项目未来将根据项目实施的进展进行结算、回款。

## 2、旅游服务业务

发行人旅游服务业务主要包括景区运营及服务业务、酒店业务、旅行社业务及归来三峡观看业务。

### (1) 景区运营及服务业务

发行人景区运营及服务业务主要由发行人及其子公司重庆白帝城旅游开发有限公司负责。白帝城旅游公司主要负责国家AAAAA级景区白帝城景区、天坑地缝等旅游景区运营及管理。

赤甲集团与奉节县夔州旅游文化新区管理委员会签订《景区委托管理协议》，协议约定白帝城旅游公司负责白帝城及天坑地缝两大景区的运营和管理，并代收门票，收取的门票上缴奉节县财政局后，奉节县财政局通过夔州新区管委会每年以委托服务费的形式向公司支付5,000.00万元，并设立奖励机制：两大景区门票收入超过6,250.00万元的基础上，按照超出6,250.00万元的部分门票收入的80%作为奖励佣金。2020年10月14日，白帝城旅游公司与夔州新区管委会签订了新的《景区委托运营管理协议》，调整了基础管理费。该协议约定2020年10月14日至2020年12月31日为过渡期间，基础服务费为1,027.37元，自2021年1月1日起，两大景区的运营和管理服务费由基础管理费及超额收入提成费两部分组成，基础管理费每年4,746.72万元，每三年调增一次，增幅不少于上一周期基础服务费的20%。超额收入提成按当年门票收入超过基础服务费的比例计算，提成比例如下表所示：

年门票收入超过基础付费的比例	对应的超额收入提成比例
≤10%	20%
(10-20%]	30%

年门票收入超过基础付费的比例	对应的超额收入提成比例
(20-30%]	40%
(30-40%]	50%
(40-50%]	60%
>50%	70%

报告期内，发行人的景区运营及服务业务板块收入及利润较为稳定，对发行人旅游业板块构成了重要的支撑。近三年，发行人分别确认景区运营及服务业务收入 6,536.22 万元、6,222.07 万元和 7,022.93 万元。报告期内，由于不可抗力因素影响，白帝城·瞿塘峡景区及天坑地缝景区多次暂停对外开放，景区门票收入呈现波动下降趋势，但长期来看，随着旅游消费需求反弹以及白帝城·瞿塘峡景区创建国家 5A 级旅游景区的推进，公司景区运营及服务业务板块将逐渐步入正轨。

## (2) 旅行社业务

发行人旅行社业务由二级子公司重庆赤甲国际旅行社有限公司负责，主要提供入境旅游、出境旅游和国内旅游服务。重庆赤甲国际旅行社有限公司成立于 1990 年，是由奉节县人民政府批准设立的国有独资公司，2016 年 12 月，奉节县人民政府将赤甲国旅 100% 股权无偿划转至赤甲集团，通过多年的经营，企业目前在重庆市拥有较高的品牌认可程度。

依托奉节县内丰富的旅游资源，发行人旅行社业务收入稳定增长，主要包括入境旅游收入、旅游服务收入及票务代理收入等。近三年，发行人旅行社业务收入分别 648.55 万元、2,200.30 万元和 755.33 万元。2022 年度旅行社业务收入大幅下降，主要系受不可抗力影响，赤甲国旅各项业务长期处于停滞状态，随着旅游消费需求反弹，发行人旅行社业务将逐步好转。

### (3) “归来三峡”实景演艺

“归来三峡”是由奉节县与张艺谋团队联合打造的大型诗词文化实景演艺项目，是一台诗词文化体验式旅游节目，演出以夔门、瞿塘峡、白帝城为背景，以中华诗词为主线、山水为载体，选取了李白、杜甫、刘禹锡、苏轼、陈子昂、李商隐六位诗人的十首诗词，使用声、光、电等高新技术呈现方式，展示了长江三峡的自然景观和“诗城”奉节的文化底蕴。“归来三峡”实景演艺于 2019 年 3 月在重庆奉节白帝城·瞿塘峡正式开演，已成为奉节旅游的新核心项目。

近三年，发行人“归来三峡”实景演艺收入分别为 10.35 万元、361.72 万元和 443.40 万元。报告期内，该业务收入大幅下降，主要是受不可抗力影响，2020 年-2022 年分别有 8 个月、8 个月、6 个月的时间暂停演出、未产生收入。未来随着旅游消费需求反弹，此项业务将产生稳定、持续增长的现金流。

### (4) 酒店服务

截至报告期末，发行人共经营 2 家酒店，分别为鑫鼎假日酒店、夔州宾馆。其中，鑫鼎假日酒店为 4 星级酒店，位于国家级风景名胜区天坑地缝景区附近；夔州宾馆位于奉节县中心城区，均有较为稳定的客流量来源。发行人酒店服务采取市场化运作模式，近三年发行人酒店业务收入为分别 477.52 万元、432.12 万元和 637.46 万元。

表：截至 2022 年末发行人经营酒店情况

序号	名称	客房数量
1	鑫鼎假日酒店（4 星级）	135
2	夔州宾馆	70
合计		205

### 3、产品销售类业务

发行人作为奉节县重要的国有企业，在结合县情的基础上，积极探索新的业务增长点，增强市场化经营能力，积极推动国有企业改革，是十分合理且必要的。发行人拓展木材、棉花销售业务板块，有助于提高发行人市场化运作能力、盈利能力，对企业发展壮大具有积极意义。鉴于奉节县将在十四五期间加快国家储备林建设，以增强木材供给能力、扩大国家木材战略资源储备，并计划建设木材战略储备基地建设项目（奉节片区），发行人作为奉节县的重要国有企业，发行人在脐橙销售及脐橙纸箱销售业务的基础上，在 2022 年拓展了木材销售业务，并依托奉节县特色农业优势产业，进一步拓展棉花等农副产品销售业务，丰富发行人产品销售展业类型，努力结合县情找寻新业务增长点，增强市场化运营优势。未来，随着县内木材供给的不断提高，发行人或将进一步拓展木材加工业务。

#### （1）脐橙及脐橙纸箱销售业务

发行人脐橙销售业务主要由奉节县特色农业产业发展有限公司、重庆奉节生态农业发展有限公司及奉节县三峡之巅脐橙销售有限公司主要经营。发行人建设有两大脐橙种植基地，白帝镇草堂母本园基地中果树占地面积 24 亩，康乐镇 91 脐橙基地中果树占地面积 73 亩。近三年，两个脐橙基地产量分别为 25 万斤、21 万斤、7.5 万斤。2022 年，重庆市出现较长时间干旱，因此受天气原因影响，奉节县脐橙产量出现大幅下降。

脐橙纸箱销售业务主要由发行人子公司重庆赤甲旅游客运有限公司经营。为更好展示奉节脐橙品牌形象，不断提升奉节脐橙品牌效益。奉节脐橙统一了纸箱的外部包装，并对脐橙进行分级销售。全县

的奉节脐橙统一包装由奉节县脐橙产业协会授权发行人统一销售，发行人向生产企业购买包装箱后，再出售给使用人。

近三年，发行人脐橙及脐橙纸箱销售业务收入分别为 1,750.76 万元、2,338.95 万元、1,470.46 万元，呈现波动下降趋势。2022 年脐橙及脐橙纸箱销售业务收入下降，主要受天气情况影响脐橙产量降低，以及由于奉节县政府取消对脐橙纸箱补贴，发行人 2022 年度未从事脐橙纸箱销售业务所致。报告期内，此板块业务分别占主营业务收入 3.65%、3.88% 及 2.36%，占比有所下降。

## （2）木材销售业务

发行人木材销售业务由子公司奉节县林海林业股份有限公司（以下简称“林海林业”）负责经营，主要通过薄利多销的策略获取盈利。

发行人木材销售业务上游供应商主要是福建博晟瑞林国际贸易有限公司、福州博华睿通贸易有限公司等，发行人与上述木材供应商合作关系良好，木材供应充足。发行人木材销售业务下游客户主要为浙江恒孚贸易有限公司、浙江浙期实业有限公司等。

经核查，上述公司成立时间较长，经营时间较长，且通过核查国家企业信用信息公示系统、信用中国、裁判文书网、企业预警通等网站，未发现报告期内存在重大诉讼、公开债务违约、重大行政处罚等不良诚信行为，经营情况较好。

发行人木材销售主要采用“以销定购”。首先，发行人与供应商、客户通过商谈的方式沟通价格进行贸易撮合，约定好货物的标的、数量、价格，完成合同签订，按照合同约定交付货物。在进行货物交付时及时进行货权交割及结算，根据结算开具税票，并按照合同约定进行回款。具体来说，发行人在与客户达成购销意向后，会与上游供应

商签订《采购合同》，供应商在《采购合同》约定的交货期内将产品运输至指定交易地点，并由供应商出具《结算清单》。发行人完成提货后，在指定时间内予以验收，验收标准参考国家和国际质量和技术标准。验收合格后，发行人与供应商共同签署《货权转移证明》并支付货款，完成产品所有权移交和风险转移。销售端，发行人与客户签订《销售合同》后发货，客户在收到货物后，双方就货物所有权转移事项，共同签署《货权转移证明》，并由客户向发行人支付全额货款、签收入库，完成产品所有权移交和风险转移。在销售业务开展过程中，上下游均以现金进行结算。经核查，截至 2022 年末发行人对木材销售业务客户应收账款账面为零。因此，尽管发行人存在短期垫资情况，但由于业务模式为“以销定购”，资金占用周期较短。

2022 年度发行人木材销售业务收入为 1.68 亿元，占主营业务收入的比例为 26.96%，毛利率为 0.06%，主要通过薄利多销的方式形成利润。综合来看，发行人木材销售业务可对发行人收入形成一定补充，但毛利率水平较低，故对发行人利润贡献较低。

### **(3) 棉花销售业务**

发行人棉花销售业务由子公司奉节县特色农业产业发展有限公司（以下简称“特色农业”）负责经营。

发行人棉花销售业务上游供应商主要是厦门汇通瑞祥贸易有限公司、新疆棉花交易市场有限责任公司等，发行人与上述棉花供应商合作关系良好，棉花供应充足。发行人棉花销售业务下游客户主要为图木舒克市前海棉麻有限责任公司、坤润（天津）国际贸易有限公司等。由于发行人此板块业务拓展时间不长，供应商、客户目前相对集中，未来随着业务进一步发展成熟，将逐步拓展供应商与客户市场，

进一步降低供应商及客户集中度相对较高的风险。

经核查，上述公司成立时间较长，经营时间较长，且通过核查国家企业信用信息公示系统、信用中国、裁判文书网、企业预警通等网站，未发现报告期内存在重大诉讼、公开债务违约、重大行政处罚等不良诚信行为，经营情况较好。

发行人棉花销售主要采用“以销定购”。首先，发行人与供应商、客户通过商谈的方式沟通价格进行贸易撮合，约定好货物的标的、数量、价格，完成合同签订，按照合同约定交付货物。在进行货物交付时及时进行货权交割及结算，根据结算开具税票，并按照合同约定进行回款。具体来说，发行人在与客户达成购销意向后，会与上游供应商签订《采购合同》，供应商在《采购合同》约定的交货期内将产品运输至指定交易地点，并由供应商出具《结算清单》。发行人完成提货后，在指定时间内予以验收，验收标准参考国家和国际质量和技术标准。验收合格后，发行人与供应商共同签署《货权转移证明》并支付货款，完成产品所有权移交和风险转移。销售端，发行人与客户签订《销售合同》后发货，客户在收到货物后，双方就货物所有权转移事项，共同签署《货权转移证明》，并由客户向发行人支付全额货款、签收入库，完成产品所有权移交和风险转移。在销售业务开展过程中，上下游均以现金进行结算。经核查，截至 2022 年末发行人对棉花销售业务客户应收账款账面为零。因此，尽管发行人存在短期垫资情况，但由于业务模式为“以销定购”，资金占用周期较短。

2022 年度发行人棉花销售业务收入为 1.13 亿元，占主营业务收入的 18.18%，毛利率为 0.27%，主要通过薄利多销的方式形成利润。综合来看，发行人棉花销售业务可对发行人收入形成一定补充，

但毛利率水平较低，故对发行人利润贡献较低。

2022年，发行人木材、棉花的毛利率分别为0.06%、0.27%，整体毛利率相对较低，主要原因有：①从宏观经济角度看，近年来国内外经济下行，导致产业端利润率较低；②从业务模式的角度看，发行人开展木材、棉花销售业务采取“以销定购”模式，尚不涉及产品加工，整体购销交易周期较短、周转较快，导致毛利率整体偏低，目前主要通过薄利多销的方式盈利；③从市场开拓的角度看，发行人开展木材、棉花销售业务的时间尚未满一年，通过依靠低毛利率能够迅速提高企业知名度和影响力，加强与下游客户的合作，加速获取市场占有率，从而获得一定的市场议价能力。此外，通过公开资料查询，发行人与部分国有企业开展木材、棉花等相关业务板块的毛利率对比如下：

类别	报告期	公司名称	毛利率 (%)	与赤甲集团比较
木材	2022年度	东台惠民城镇化建设集团有限公司	0.01	-0.05
木材	2022年度	东阳市国有资产投资有限公司	0.43	0.37
木材	2022年度	成都市兴旅旅游发展有限责任公司	0.10	0.04
木材	2022年度	绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司	0.28	0.22
棉花	2022年度	成都隆博投资有限责任公司	0.11	-0.16

经上表可知，各家木材、棉花类销售类业务的毛利率均较低，发行人毛利水平与行业平均水平相近。同时考虑到发行人于2022年刚开展相关业务，前期成本相对微高、导致毛利偏低，符合业务逻辑。

#### 4、土地整理业务

根据发行人与奉节县国土资源和房屋管理局签订的《土地整理开发协议》，发行人接受奉节县国土资源和房屋管理局委托，经营

奉节县青龙镇大窝社区内的土地整理业务，由子公司奉节县名胜旅游股份有限公司负责实施。发行人负责在项目前期负责筹措资金，投入土地整理项目，完成三通一平等工作，并使整理开发的土地达到验收合格的状态。发行人完成协议约定的开发项目后，由奉节县国土资源和房屋管理局进行验收，验收合格后按照发行人实际投资金额的3%加成比例确认收益，与土地出让价格无关。截至2022年末，发行人土地整理业务未完工，尚未确认收入。发行人预计于2023年起，逐步实现完工、确认收入。

表：截至2022年末发行人土地整理业务情况

单位：万元

项目名称	项目类型	项目委托方	是否签订协议	预计建设期间	计划总投资金额	已投资金额	累计确认收入金额	累计回款金额	未来三年投资计划			未来回款安排
									2023年	2024年	2025年	
奉节县青龙镇大窝社区土地整理项目	土地整理项目	县国土局	是	2017.12-2024.12	200,000.00	158,625.71	-	-	20,000.00	21,374.29	-	预计于2023年起开始回款
合计					200,000.00	158,625.71	-	-	20,000.00	21,374.29	-	-

经调查，项目组认为发行人业务模式清晰、经营状况稳定，具有持续经营的能力。

## 六、发行人财务状况

通过查阅发行人审计报告、相关财务资料、询问会计人员以及与发行人聘请的会计师事务所沟通等方式，对发行人的财务情况进行了调查，项目组针对近三年的主要会计数据和财务指标进行比较分析，对于报告期内发生重大变化的，询问了发行人财务部，了解变化原因及其影响，并结合近三年的主要会计数据和财务指标，分析发行人资

产负债构成、偿债能力、盈利能力、营运能力等，具体如下：

### （一）发行人基础财务资料调查

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年、2022 年的财务报表出具了标准无保留意见的审计意见（亚会审字（2022）第 01110066 号、亚会审字（2023）第 01110049 号）。近三年发行人主要报表数据如下：

截至 2022 年末，公司经审计的资产总额为 1,456,366.35 万元，负债总额为 878,992.08 万元，所有者权益为 577,374.27 万元，资产负债率为 60.36%。2022 年度公司实现营业收入 62,924.48 万元，实现净利润 14,131.61 万元。

表：发行人近三年资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产	1,064,440.79	1,088,619.01	1,152,747.70
非流动资产	391,925.56	218,412.36	177,817.56
资产总计	1,456,366.35	1,307,031.37	1,330,565.26
流动负债	360,091.57	303,567.77	363,167.34
非流动负债	518,900.51	444,846.48	424,106.82
负债合计	878,992.08	748,414.25	787,274.16
所有者权益	577,374.27	558,617.11	543,291.10

表：发行人近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	62,924.48	60,491.36	48,204.45

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业成本	53,813.91	49,112.07	39,716.85
营业利润	19,366.24	21,320.80	20,467.72
利润总额	19,230.91	21,252.36	20,422.25
净利润	14,131.61	15,326.02	15,087.93

表：发行人近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	35,927.69	-31,073.90	-25,720.28
投资活动产生的现金流量净额	-84,051.77	-5,987.22	-9,669.95
筹资活动产生的现金流量净额	66,575.62	22,804.80	431.81

表：发行人近三年主要财务指标

项目	2022 年度/ 2022 年末	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末
流动比率 <sup>1</sup>	2.95	3.59	3.17
速动比率 <sup>2</sup>	0.53	0.49	0.54
资产负债率(%) <sup>3</sup>	60.36	57.26	59.17
营业利润率(%) <sup>4</sup>	30.78	35.25	42.46
总资产收益率(%) <sup>5</sup>	1.02	1.16	1.18
净资产收益率(%) <sup>6</sup>	2.49	2.78	2.81
应收账款周转率(次) <sup>7</sup>	0.78	0.65	0.49
存货周转率(次) <sup>8</sup>	0.06	0.05	0.05
总资产周转率(次) <sup>9</sup>	0.05	0.05	0.04
EBITDA(万元) <sup>10</sup>	27,545.44	24,812.26	22,348.38
EBITDA 利息保障倍数 <sup>11</sup>	0.85	0.89	0.83

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、营业利润率=营业利润/营业收入×100%

5、总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、总资产周转率=营业收入/平均总资产

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

## （二）资产构成分析

近三年，发行人财务报表资产总体构成情况如下表所示：

表：发行人近三年资产结构情况

单位：万元，%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	52,115.62	3.58	21,324.09	1.63	35,849.96	2.69
应收账款	76,804.89	5.27	83,860.63	6.42	102,118.88	7.67
预付款项	1,054.31	0.09	1,349.46	0.10	1,545.83	0.12
其他应收款	58,918.16	4.04	40,361.02	3.09	55,826.32	4.20
存货	874,757.60	60.05	940,762.44	71.98	956,586.53	71.89

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同资产	53.72	0.004	29.07	0.002	-	-
其他流动资产	736.50	0.05	932.30	0.07	820.17	0.06
<b>流动资产合计</b>	<b>1,064,440.79</b>	<b>73.09</b>	<b>1,088,619.01</b>	<b>83.29</b>	<b>1,152,747.70</b>	<b>86.64</b>
<b>非流动资产：</b>				-		-
长期股权投资	159.05	0.01	-	-	-	-
投资性房地产	5,562.59	0.38	5,883.20	0.45	6,203.80	0.47
固定资产	162,004.36	11.12	57,654.21	4.41	14,915.90	1.12
在建工程	81,635.98	5.61	48,430.22	3.71	51,129.39	3.84
生产性生物资产	527.81	0.04	510.51	0.04	514.83	0.04
无形资产	38,882.15	2.67	2,284.26	0.17	2,345.91	0.18
使用权资产	38.87	0.003	58.12	0.004	-	-
商誉	200.00	0.01	200.00	0.02	200.00	0.02
长期待摊费用	1,250.50	0.09	1,663.24	0.13	854.77	0.06
递延所得税资产	450.14	0.03	514.49	0.04	438.84	0.03
其他非流动资产	101,214.11	6.95	101,214.11	7.74	101,214.11	7.61
<b>非流动资产合计</b>	<b>391,925.56</b>	<b>26.91</b>	<b>218,412.36</b>	<b>16.71</b>	<b>177,817.56</b>	<b>13.36</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,456,366.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,307,031.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,330,565.26</b>	<b>100.00</b>

近三年，发行人资产总额分别为1,330,565.26万元、1,307,031.37万元和1,456,366.35万元。发行人2021年末资产总额较2020年末降低23,533.89万元，降幅为1.77%，主要系发行人应收账款、其他应收款、存货的大幅减低。2022年末资产总额较2021年末增加149,568.49万元，增幅为11.44%，主要系发行人固定资产、在建工程、无形资产的大幅增加。

资产结构方面，发行人流动资产占比较大，近三年，发行人流动资产分别为1,152,747.70万元、1,088,619.01万元和1,064,440.79万元，

占当期末总资产的比例分别为86.64%、83.29%和73.09%。截至2022年末，发行人的流动资产主要由存货、应收账款、货币资金、其他应收款等构成。发行人非流动资产分别为177,817.56万元、218,412.36万元和391,925.56万元，分别占当期期末资产总额的13.36%、16.71%和26.91%。截至2022年末，发行人非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等构成。

## 1、货币资金

近三年，发行人货币资金账面余额分别为35,849.96万元、21,324.09万元和52,115.62万元，分别占总资产的比例为2.69%、1.63%和3.58%。为维持日常经营活动，发行人保持适当规模的货币资金，主要包括现金及银行存款。2021年末发行人货币资金较上年末降低14,525.87万元，降幅为40.52%，主要系发行人银行存款规模的减低。2022年末，发行人货币资金较上年末增加30,776.54万元，增幅144.33%，主要系发行人本年新增长期、短期借款，导致银行存款、贷款保证金的增加。截至2022年末，货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，库存现金占比较少，其他货币资金主要为贷款保证金。

表：发行人 2022 年末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年末
库存现金	3.94
银行存款	36,207.11
其他货币资金	15,904.56
合计	52,115.62

## 2、应收款项

### (1) 应收账款

近三年，发行人应收账款账面价值分别为 102,118.88 万元、83,860.63 万元和 76,804.89 万元，分别占资产总额的 7.67%、6.42%和 5.27%。2021 年末发行人应收账款较 2020 年末减少 18,258.26 万元，降幅为 17.88%，主要为奉节县财政局支付部分土地款所致。2022 年末发行人应收账款较上年末减少 7,076.99 万元，降低 8.44%，主要系发行人收回部分对县财政局的土地注销结算款项。截至 2022 年末，发行人应收款账龄主要集中在 5 年以上，主要为与县财政局的往来款。

表：截至 2022 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元，%

项目	2022 年末	
	账面余额	占比
1 年以内	8,395.11	10.89
1 至 2 年	779.50	1.01
2 至 3 年	331.74	0.43
3 至 4 年	613.69	0.80
4 至 5 年	43.00	0.06
5 年以上	66,955.69	86.82
合计	77,118.74	100.00

截至2022年末，发行人按欠款方归集的期末账面价值前五名具体情况如下表所示：

表：截至2022年末应收账款主要构成情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	账面价值	占应收账款账面价值的比例	账龄	形成原因	报告期内回款情况	预计回款时间
奉节县财政局	否	67,106.34	87.37	1 年以内、5 年以上	业务往来款	24,862.42	2028 年

单位名称	是否关联方	账面价值	占应收账款账面价值的比例	账龄	形成原因	报告期内回款情况	预计回款时间
奉节县夔州旅游文化新区管理委员会	否	5,776.15	7.52	1年以内、1-2年	管理服务费	4,744.66	2025年
奉节县公路事务中心	否	830.87	1.08	1年以内	业务往来款	0.00	2024年
重庆奉节工业有限公司	否	811.17	1.06	1年以内、1-2年	工程款	0.00	2024年
重庆航旅国际旅行社有限公司	否	286.82	0.37	1-4年	旅游服务费	0.00	2026年
合计	-	<b>74,811.00</b>	<b>97.40</b>	-	-	<b>29,607.08</b>	-

发行人对财政局的应收账款主要为土地注销结算款。2017年，由于发行人之前通过购买取得的“渝地（2016）合字（奉节）第07号-17号”11块土地对应的项目规划发生调整，后续规划项目类型与原有出让的土地性质不一致，故经县国土房管局与名胜公司协商，约定解除名胜公司11宗地的土地使用权，并由县财政局向发行人支付9.19亿元作为土地解除的补偿。截至2022年末，该笔款项已收回2.49亿元，剩余款项将在未来年度视资金安排陆续支付。自上述土地使用权解除后，相关资产已不在发行人账面核算，相应的应收款项已计入应收账款项目科目核算。上述情况属于企业经营中的正常情况，发行人会计处理合理，未发现有不合规性情形。发行人对政府部门应收款金额为86,591.73万元，占当期净资产的15%，符合企业债基本发行条件。

## （2）其他应收款

近三年，发行人其他应收款账面价值分别为55,826.32万元、40,361.02万元和58,918.16万元，占总资产的比例分别为4.20%、3.09%和4.05%。2021年末发行人其他应收款账面价值较上年末降低15,465.30万元，降幅为27.70%，主要系对县土地房屋中心等单位的应收款降低所致。2022年末发行人其他应收款账面价值较上年末增加

18,557.13万元，增幅45.98%，主要系增加对百盐投资、奉节县文物保护管理中心的往来款。截至2022年末，发行人其他应收款主要为企业往来款、保证金及押金。

截至2022年末，发行人整体账龄相对较短，2年及以下的其他应收款占其他应收款账面余额总额的70%以上，具体情况如下。

表：截至 2022 年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元，%

项目	2022 年末	
	账面余额	占比
1 年以内	33,018.04	54.66
1-2 年	9,430.51	15.61
2-3 年	4,083.49	6.76
3-4 年	8,989.74	14.88
4-5 年	3,633.66	6.02
5 年以上	1,249.45	2.07
合计	<b>60,404.88</b>	<b>100.00</b>

截至2022年末，发行人其他应收款主要为应收奉节县国有企业、政府部门的往来款、保证金，按欠款方归集的期末账面价值前五名具体情况如下表所示：

表：截至 2022 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	形成原因	账面价值	占其他应收款账面价值比例	账龄	报告期内回款情况	预计回款时间
重庆百盐投资(集团)有限公司	否	资金拆借、资金往来款	23,438.96	39.78	0-4 年	56,151.21	2026 年
奉节县文物保护管理中心	否	项目资金往来款	5,560.00	9.44	1 年以内	0.00	2027 年
重庆兴农融资担保集团有限公司	否	担保保证金	5,050.00	8.57	1-5 年	0.00	2028 年

单位名称	是否关联方	形成原因	账面价值	占其他应收款账面价值比例	账龄	报告期内回款情况	预计回款时间
奉节县土地房屋征收中心	否	土地保证金等	4,315.47	7.32	1-4年	6,434.54	2025年
奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	否	资金拆借款	4,056.52	6.89	1-2年	0.00	2025年
合计			<b>42,420.95</b>	<b>70.43</b>	-	<b>62,585.75</b>	-

截至2022年末，发行人其他应收款账面价值为58,918.16万元，其中经营性其他应收款和非经营性其他应收款金额分别为28,422.68万元、30,495.48万元，具体情况如下：

表：截至2022年末其他应收款性质分类情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占其他应收款账面价值比例
经营性其他应收款	28,422.68	48.24
非经营性其他应收款	30,495.48	51.76
合计	<b>58,918.16</b>	<b>100.00</b>

截至2022年末，发行人非经营性其他应收款账面价值为30,495.48万元，约占发行人总资产的2.09%。发行人非经营性往来款的划分依据、决策权限、决策程序及其他具体情况如下：

①非经营性其他应收款分类依据及决策权限、决策程序

发行人将非公司生产经营直接产生的对其他企业或机构的往来占款和资金拆借划分为非经营性其他应收款，包括企业之间的非业务的往来占款、资金拆借等。经营性其他应收款包括其他企业或机构与发行人生产经营直接相关的款项，包括与经营业务相关的土地保证金、与生产经营有关的应收款、备用金、押金、保证金等。

发行人非经营性其他应收款均已履行内部审批程序，大额非经营性款项的决策权限、决策程序如下：付款申请由业务部门发起，在经财务核算中心审核后，分别提交财务总监、总经理、董事长审批。审

批通过后，财务核算中心予以放款并监控回款安排。

### ②非经营性其他应收款的主要构成及形成原因

2022年末，发行人非经营性其他应收款为企业间资金拆借、往来款等，具体情况如下：

表：截至 2022 年末非经营性其他应收款明细

单位：万元

单位名称	账面价值	形成原因	形成时间	期限	借款形式	资金用途	预计偿还安排
重庆百盐投资（集团）有限公司	23,438.96	企业资金拆借、往来占款等	2018年-2022年	1-4年	货币资金	资金周转	2026年前
奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	4,056.52	企业资金拆借	2018年-2022年	3年	货币资金	资金周转	2025年前
奉节县国有资产经营有限责任公司	3,000.00	往来占款	2022年	2年	货币资金	资金周转	2024年前
合计	30,495.48	-	-	-	-	-	-

### ③非经营性其他应收款的定价机制

一般情况下公司对外非经营性往来占款或资金拆借的定价依据为根据借款的期限，在借款时点银行贷款基准利率的基础上，参考市场同期可比利率，由双方共同确定借款的利率水平。

### （3）政府性应收款项情况

截至 2022 年末，发行人对政府部门应收款金额为 86,591.73 万元，占当期净资产的 15%，明细如下：

单位：万元、%

科目	单位名称	金额	账龄	形成背景	占当期净资产比例	未来回款计划
应收账款	奉节县财政局	67,106.34	5年以上为66,931.19万元，1年以内为175.15万元	土地结算款和脐橙纸箱销售补贴款	11.62	2028年
应收账款	奉节县夔州旅游文化新区管理委员会	5,776.15	1年以内为5,774.87元，1-2年为10.28万	管理服务费	1.00	2025年

			元			
应收账款	奉节县公路事务中心	830.51	1年以内	工程款	0.14	2024年
应收账款	其他小额	433.98	1-3年	-	0.08	2024年
其他应收款	奉节县文物保护管理中心	5,560.00	1年以内	项目资金往来款	0.96	2027年
其他应收款	奉节县土地房屋征收中心	4,315.47	1-2年为1,070.541元, 2-3年为1,408.92万元, 3-4年为1,836.02万元	土地保证金等	0.75	2025年
其他应收款	奉节县国有企业服务中心	672.05	1年以内	业务往来款	0.12	2025年
其他应收款	其他小额	1,897.22	0-5年、5年及以上	-	0.33	2028年
合计		<b>86,591.73</b>	-	-	<b>15.00</b>	-

发行人政府性应收款产生时，若款项与主营业务相关在借方计入“应收账款”，贷方对应计入“存货-土地使用权、主营业务收入”等；若款项与主营业务无关在借方计入“其他应收款”，同时贷方记入“货币资金”等。发行人与政府单位的往来款，均为正常业务开展形成，发行人也将积极经营，进一步降低与政府间的往来款规模。

### 3、存货

近三年，发行人存货余额分别为956,586.53万元、940,762.44万元和874,757.60万元，分别占总资产的比例为71.89%、71.98%和60.05%。2021年末，发行人存货较2020年末减少15,824.09万元，降幅为1.65%，主要系发行人已完工的代建项目转出所致。2022年末，发行人存货较上年末减少66,004.85万元，降幅7.02%，主要系开发成本减少所致。截至2022年末，发行人存货主要包括开发成本、库存商品及土地等。

表：截至 2022 年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2022 年
开发成本	854,461.29
土地	19,749.98
库存商品	546.33
合计	<b>874,757.60</b>

存货中土地使用权明细详见“第五条发行人财务情况/六、资产情况分析/（一）土地使用权信息披露”。存货中开发成本主要为路桥项目、旅游开发项目等，具体情况如下表：

表：截至 2022 年末发行人开发成本情况

单位：万元

项目	2022 年末
路桥项目	590,088.57
旅游开发项目等	86,338.62
农、林及绿化项目	19,408.39
土地整理项目	158,625.71
合计	<b>854,461.29</b>

截至 2022 年末，发行人开发成本中的项目明细如下：

单位：万元

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
1	代建项目	鹤峰乡两河口大桥至冯坪乡明堂段升级改造等 186 个农村公路建设工程	祥丰市政	107,319.00	94,190.85	2021-04	2024-03	2017-01	未确认收入	未回款	94,190.85
2	代建项目	玉带双珠项目	祥丰市政	237,180.00	93,366.95	2018-03	2026-07	2017-01	未确认收入	未回款	93,366.95

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
3	代建项目	甲高镇扶贫撤并村通畅安家路大坡路等 139 个扶贫村通畅工程	祥丰市政	42,939.00	37,971.43	2019-09	2024-08	2017-01	未确认收入	未回款	37,971.43
4	代建项目	S201 巫恩路大修(改造)工程	祥丰市政	40,106.00	34,878.50	2015-07	2024-09	2017-01	未确认收入	未回款	34,878.50
5	代建项目	白帝镇八阵紫阳等 10 村社泥结石路等 315 个农村通达工程	祥丰市政	38,145.00	33,939.55	2020-04	2024-04	2017-01	未确认收入	未回款	33,939.55
6	代建项目	朱衣镇 2016 年脱贫撤并通畅望蒿路蓼叶路伞干路 285 个农村通畅工程	祥丰市政	37,693.00	31,487.17	2016-01	2024-01	2017-01	未确认收入	未回款	31,487.17
7	代建项目	路桥建设项目-待分摊费用	祥丰市政	-	29,197.35	-	-	2017-01	未确认收入	未回款	29,197.35
8	代建项目	S102 沿江南路(永乐至云阳界)改造工程	祥丰市政	27,465.00	23,858.40	2017-11	2024-01	2017-01	未确认收入	未回款	23,858.40
9	代建项目	安保工程(公路护栏采购及安装)	祥丰市政	26,388.74	22,946.73	2017-11	2023-03	2017-01	未确认收入	未回款	22,946.73
10	代建项目	G348 白帝城二溪沟至八阵村改扩建工程	祥丰市政	22,000.00	19,691.04	2021-02	2023-02	2017-01	未确认收入	未回款	19,691.04
11	代建项目	奉节县太和乡至云雾乡道路建设工程	祥丰市政	19,057.00	16,670.68	2020-06	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	16,670.68
12	代建项目	2018 年四好农村路通达工程	祥丰市政	15,638.08	14,445.56	2018-06	2024-12	2017-01	未确认收入	未回款	14,445.56
13	代建项目	奉节县康乐大桥	祥丰市政	12,729.00	12,092.33	2016-03	2022-07	2017-01	未确认收入	未回款	12,092.33

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
14	代建项目	伍家嘴大桥及连接道项目	祥丰市政	33,198.50	11,956.68	2017-03	2025-07	2017-01	未确认收入	未回款	11,956.68
15	代建项目	兴隆镇旅游环线工程	祥丰市政	12,082.00	10,930.52	2013-01	2021-01	2017-01	未确认收入	未回款	10,930.52
16	代建项目	G242 兴隆至太和段改造工程	祥丰市政	12,990.14	8,814.62	2017-12	2020-1-9	2017-01	未确认收入	未回款	8,814.62
17	代建项目	奉节县大风垭至乌云顶旅游公路建设等工程	祥丰市政	9,601.00	8,267.01	2020-03	2023-11	2017-01	未确认收入	未回款	8,267.01
18	代建项目	神女机场奉节连接道	祥丰市政	9,427.00	8,078.56	2021-05	2023-11	2017-01	未确认收入	未回款	8,078.56
19	代建项目	S504 王家梁至朱衣干溪沟段改建工程	祥丰市政	22,500.00	7,862.49	2020-05	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	7,862.49
20	代建项目	农村公路建设工程-乡镇实施-其他工程	祥丰市政	9,054.00	7,643.67	2021-01	2024-01	2017-01	未确认收入	未回款	7,643.67
21	代建项目	天坑地缝景区渝鄂公路改造工程	祥丰市政	8,832.00	7,407.82	2021-07	2024-06	2017-01	未确认收入	未回款	7,407.82
22	代建项目	S505 大木坝至吐祥新华槽改建工程	祥丰市政	29,823.76	7,160.23	2020-04	2021-12	2017-01	未确认收入	未回款	7,160.23
23	代建项目	烟草援建项目	祥丰市政	6,638.00	5,766.68	2021-06	2024-01	2017-01	未确认收入	未回款	5,766.68
24	代建项目	公平两河口至竹园公路改造工程	祥丰市政	6,157.00	5,373.49	2021-04	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	5,373.49
25	代建项目	S404 平安乡关门山桥梁工程（和平村至关门山、桃树至云阳界）	祥丰市政	44,747.69	5,204.53	2019-09	2020-12	2017-01	未确认收入	未回款	5,204.53
26	代建项目	S103 渝巴路改造工程	祥丰市政	5,645.00	5,115.21	2019-09	2023-08	2017-01	未确认收入	未回款	5,115.21

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
27	代建项目	沿江北路（朱衣至康坪）改造工程	祥丰市政	5,611.00	5,040.47	2020-09	2023-09	2017-01	未确认收入	未回款	5,040.47
28	代建项目	S105 渝建路路面改造工程	祥丰市政	5,247.00	4,565.84	2021-03	2024-09	2017-01	未确认收入	未回款	4,565.84
29	代建项目	天坑地缝景区兴隆场镇环城路改造	祥丰市政	5,888.89	4,112.53	2012-06	2017-01	2017-01	未确认收入	未回款	4,112.53
30	代建项目	S402 奉利路改造工程	祥丰市政	3,089.00	2,801.91	2021-12	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	2,801.91
31	代建项目	奉节县吐祥至太和段大修工程	祥丰市政	2,739.00	2,426.58	2017-12	2019-1-9	2017-01	未确认收入	未回款	2,426.58
32	代建项目	奉节县火电厂至巨能集团运煤通道工程	祥丰市政	2,051.00	1,803.14	2022-07	2023-01	2017-01	未确认收入	未回款	1,803.14
33	代建项目	G242 白水池至寂静互通至火电厂至G348 康乐产业路工程	祥丰市政	2,437.46	1,418.32	2020-05	2021-06	2017-01	未确认收入	未回款	1,418.32
34	代建项目	G42 奉节互通改造工程	祥丰市政	8,790.95	1,069.35	2021-07	2022-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,069.35
35	代建项目	平安乡人居环境整治与保护	祥丰市政	11,000.00	10,176.71	2018-09	2022-12	2017-01	未确认收入	未回款	10,176.71
36	代建项目	新县城长江北岸生态治理与环境监测保护	祥丰市政	25,351.57	9,020.55	2021-09	2025-07	2017-01	未确认收入	未回款	9,020.55
37	代建项目	三峡第一村配套设施建设项目	祥丰市政	10,195.00	8,551.67	2020-05	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	8,551.67
38	代建项目	中国诗词大会服务中心	祥丰市政	7,950.00	7,043.42	2020-09	2024-12	2017-01	未确认收入	未回款	7,043.42
39	代建项目	白帝城瞿塘峡创 5A 景区	祥丰市政	5,901.00	5,282.36	2015-06	2023-08	2017-01	未确认收入	未回款	5,282.36
40	代建项目	宝塔坪换乘中心及停车场项目	祥丰市政	5,404.00	4,514.49	2017-12	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	4,514.49

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
41	代建项目	中国长江柑橘博览园	祥丰市政	8,296.52	3,058.90	2020-11	2023-06	2017-01	未确认收入	未回款	3,058.90
42	代建项目	夔州诗词研学基地	祥丰市政	2,773.00	2,465.62	2022-12	2023-12	2017-01	未确认收入	未回款	2,465.62
43	代建项目	白帝城景区	祥丰市政	2,125.00	1,874.57	2015-06	2023-08	2017-01	未确认收入	未回款	1,874.57
44	代建项目	白帝城智慧旅游二期	祥丰市政	2,124.00	1,797.41	2015-06	2023-08	2017-01	未确认收入	未回款	1,797.41
45	代建项目	2018年国土绿化提升行动	祥丰市政	2,078.00	1,774.64	2019-02	2022-04	2017-01	未确认收入	未回款	1,774.64
46	代建项目	2019年岩溶地区石漠化综合治理	祥丰市政	2,054.00	1,726.19	2020-11	2024-03	2017-01	未确认收入	未回款	1,726.19
47	代建项目	中心景观大道	祥丰市政	1,687.00	1,455.05	2012-09	2017-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,455.05
48	代建项目	天坑地缝景区	祥丰市政	1,723.00	1,452.62	2013-06	2017-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,452.62
49	代建项目	平安乡川东游击队红色景区	祥丰市政	1,591.00	1,429.36	2017-04	2023-01	2017-01	未确认收入	未回款	1,429.36
50	代建项目	白帝城瞿塘峡景区电力扩容项目	祥丰市政	1,616.00	1,353.19	2017-02	2020-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,353.19
51	代建项目	白帝城环境整治与文物保护工程	祥丰市政	1,461.00	1,284.24	2017-02	2019-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,284.24
52	代建项目	环草堂湖生态旅游及服务基础设施项目	祥丰市政	1,298.00	1,162.44	2020-01	2025-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,162.44
53	代建项目	古象馆升级改造工程	祥丰市政	1,161.00	1,054.14	2020-08	2021-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,054.14
54	代建项目	白帝城改善人居环境建设	祥丰市政	1,152.00	1,023.89	2022-06	2024-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,023.89

序号	项目类型	项目名称	委托方	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	合同签订时间	确认收入情况	回款情况	账面价值
55	代建项目	奉节县绿满夔州·花漾奉节-百日攻坚生态林建设项目	祥丰市政	4,000.00	2,381.86	2019-05	2024-12	2017-01	未确认收入	未回款	2,381.86
56	代建项目	奉节县 2015 年巩固退耕还林成果专项工程项目	祥丰市政	2,111.00	1,776.93	2018-02	2019-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,776.93
57	代建项目	奉节县 2013 年度三峡后续植被恢复整改项目	祥丰市政	1,505.00	1,327.71	2017-02	2020-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,327.71
58	代建项目	瞿塘峡·赤甲山·环草堂湖植被恢复及红叶补植工程（三标段）	祥丰市政	1,331.00	1,173.58	2017-02	2021-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,173.58
59	代建项目	奉节县长江南岸脐橙优质果生产基地建设项目	祥丰市政	1,262.00	1,060.06	2017-01	2020-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,060.06
60	代建项目	瞿塘峡·赤甲山·环草堂湖植被恢复及红叶补植工程（一标段）	祥丰市政	1,179.00	1,054.42	2017-02	2021-12	2017-01	未确认收入	未回款	1,054.42
61	代建项目	奉节县青龙镇大窝社区土地整理项目	祥丰市政	176,655.00	158,625.71	2017-12	2027-12	2017-01	未确认收入	未回款	158,625.71
62	代建项目	其他零星工程	祥丰市政	-	32,003.38	-	-	2017-01	未确认收入	未回款	32,003.38
合计				<b>1,158,194.30</b>	<b>854,461.29</b>	-	-	-	-	-	<b>854,461.29</b>

存货-开发成本主要为发行人所承接项目的代建项目，该部分多为奉节县重点建设项目，通常建设内容较多、规模较大，因此项目实施建设的周期也较长。截至 2022 年末，发行人无长期已完工未结算项目，仅存在很少部分项目于近年内完成阶段性投资，但由于建设计划、结算计划等原因，目前尚未验收、结算。存货-土地使用权主要系

发行人于 2015 年通过出让取得的项目建设用地，取得时已全额缴纳土地出让金，并以成本法入账。土地拟用于开发建设兴隆镇旅游小镇项目，由于项目尚未完成建设，故未结转。

存货-开发成本已投资 854,461.29 万元，主要为建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，以成本法入账。上述项目均有完整的上下游合同、施工进度等资料，满足会计准则对工程项目成本的确认要求，不存在未签订协议的代建项目。

发行人基础设施建业务确认收入均已实现回款，未有已确认收入但未回款的情况，因此应收账款中无代建项目的应收回款项。发行人存在 5 年以上的应收账款，主要为发行人与财政局的土地注销结算款，与代建业务收入无关，不存在与委托代建协议相悖的情况。

#### 4、固定资产

近三年，发行人固定资产账面价值分别为 14,915.90 万元、57,654.21 万元和 162,004.36 万元，分别占总资产的比例为 1.12%、4.41%和 11.12%。发行人固定资产主要是房屋及建筑物。2021 年末，发行人固定资产较 2020 年末增加 42,738.31 万元，增幅为 286.53%，主要系发行人在建工程中的归来三峡实景演艺及配套设施项目完工转入固定资产所致。2022 年末，发行人固定资产较上年末增加 104,350.15 万元，增幅 180.99%，主要为发行人存货中的天坑地缝项目转入固定资产所致。

表：截至 2022 年末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2022 年末
房屋及建筑物	158,672.50
运输工具	1,538.08

机械设备	1,229.92
办公设备	429.55
电子设备	134.32
合计	162,004.36

## 5、在建工程

近三年，发行人在建工程账面价值分别为 51,129.39 万元、48,430.22 万元和 81,635.98 万元，分别占总资产的比例为 3.84%、3.71% 和 5.60%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减小 2,699.17 万元，降幅为 5.28%，主要系发行人归来三峡实景演艺及配套设施项目完工转入固定资产科目所致。2022 年末，发行人在建工程较上年末增加 33,205.76 万元，增幅 68.56%。主要系发行人新增奉节县康乐脐橙采摘园、宝塔坪至白帝城道路景区观提升工程等项目的建设，以及增加奉节县九天龙凤旅游度假区提档升级一期项目的投入所致。

表：截至 2022 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	项目性质	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	账面价值
奉节县九天龙凤旅游度假区提档升级项目一期	自建项目	50,000.00	39,128.40	2020-06	2023-12	39,128.40
奉节县“三峡之巅”旅游开发项目一期工程	自建项目	35,000.00	18,065.42	2020-01	2023-12	18,065.42
三峡之巅旅游开发二期	自建项目	31,618.00	3,901.10	2022-06	2024-07	3,901.10
奉节县康乐脐橙采摘园项目	自建项目	20,012.00	10,608.60	2022-03	2024-01	10,608.60
宝塔坪至白帝城道路景区观提升工程	自建项目	7,500.00	7,185.26	2022-01	2022-12	7,185.26
2020 年康乐镇河水村祖代育种猪场建设项目	自建项目	409.00	356.02	2020-11	2021-04	356.02
河水脐橙基地提质增效项目	自建项目	135.00	115.48	2021-03	2021-07	115.48

项目	项目性质	总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	账面价值
观光游览船	自建项目	2,198.00	1,856.70	2019-11	2021-09	1,856.70
奉节县旅游码头游客服务中心提档升级工程	自建项目	333.00	278.99	2019-12	2020-07	278.99
其他项目	自建项目	-	140.01	-	-	140.01
合计	-	<b>147,205.00</b>	<b>81,635.98</b>	-	-	<b>81,635.98</b>

## 6、其他非流动资产

近三年，发行人其他非流动资产账面价值均为 101,214.11 万元，报告期内账面价值无变动。具体明细情况如下：

**表：截至 2022 年末发行人其他非流动资产情况**

单位：万元

项目	2022 年末
长龙山景区	564.46
渝巴路奉节东段 38.07 公里	4,710.00
奉溪老路 46 公里	5,658.00
夔门长江大桥	58,572.91
林地、林木	31,708.74
合计	<b>101,214.11</b>

截至 2022 年末，发行人全部资产中非经营性资产主要在其他非流动资产中，具体情况为：渝巴路奉节东段、奉溪老路于 2001 年由奉节县人民政府批准，将两处资产产权由奉节县交通局划拨至路桥公司，夔门长江大桥于 2012 年划拨至路桥公司，以上三处资产曾存在收费收益权，但现已无明确的收益来源，属于非经营性资产。发行人非经营性资产具体明细如下：

**表：截至 2022 年末发行人非经营性资产情况**

单位：万元

项目	2022 年末
渝巴路奉节东段 38.07 公里	4,710.00
奉溪老路 46 公里	5,658.00
夔门长江大桥	58,572.91
合计	<b>68,940.91</b>

## 7、无形资产

近三年，发行人无形资产账面价值分别为2,345.91万元、2,284.26万元和38,882.15万元，分别占总资产的比例为0.18%、0.17%和2.67%。2020年末、2021年末，发行人无形资产账面价值较小。2022年末，发行人无形资产较上年末增加36,597.88万元，增幅1,602.17%，主要系发行人向奉节县城市管理局取得奉节县城市规划区范围内的6503个户外广告位的5年经营权，发行人已通过现金方式完成支付。

表：截至 2022 年末发行人无形资产情况

单位：万元

项目	2022年末
特许经营权	36,848.79
土地使用权	1,896.74
软件	89.79
商标权	39.36
专利权	7.46
合计	<b>38,882.15</b>

## 8、投资性房地产

近三年，发行人投资性房地产账面价值分别为 6,203.80 万元、5,883.20 万元和 5,562.59 万元，分别占总资产的比例为 0.47%、0.45%和 0.38%，主要为房屋及建筑物。报告期内，发行人投资性房地产未

有新增入账的资产，账面价值呈逐年下降趋势，主要系发行人计提折旧所致。发行人投资性房地产主要系 2019 年奉节县国资中心为支持发行人发展壮大，向发行人划拨了 48 处投资性房地产，此外发行人还有 1 处小额资产通过抵押过户形式取得，相关产权已完成变更。发行人投资性房地产均以评估价值入账，初始入账价值为 6,834.24 万元。发行人投资性房地产均已用于商铺出租。

## 9、关于资产的具体核查情况

主承销商已对发行人主要资产的取得方式、入账价值、摊销折旧等有关情况进行核查，核查情况如下：

(1) 存货：截至 2022 年末，发行人存货主要包括开发成本、土地等。其中，开发成本主要系根据委托代建协议建造的代建项目，以实际发生成本入账。发行人存货-土地使用权均通过购买取得，以实际购买成本价值入账。由于发行人存货未来均按照成本加成一定的收益率确定售价，且由于收益率中已综合考虑了相关销售费用及税费，故在资产负债表日可变现净值始终高于存货成本，因此无需计提存货跌价准备。

(2) 固定资产：截至 2022 年末，发行人固定资产主要为房屋建筑物，均为购买或自行建造形成，采用成本法并按实际建设成本或购买成本入账。报告期内，发行人固定资产均按照会计准则要求，采用年限平均法计提折旧。

(3) 无形资产：截至 2022 年末，发行人无形资产主要为特许经营权、土地使用权。其中，特许经营权为发行人在 2022 年度购买取得，以购买成本入账，已将按照会计准则核算要求，在使用期限内采用年限平均法进行摊销。发行人无形资产中共有 5 宗土地使用权，其

中 1 宗为有证出让地，系购买取得并已缴纳土地出让金，按实际购买成本入账，账面价值为 391.66 万元，其余 4 宗土地系划拨取得，采用评估价值入账，账面价值为 1,505.08 万元。土地使用权均按照会计准则核算要求计提摊销。

(4) 投资性房地产：发行人投资性房地产主要系 2019 年奉节县国资中心为支持发行人发展壮大，向发行人划拨了 48 处投资性房地产，此外发行人还有 1 处小额资产通过抵押过户形式取得，相关产权已完成变更。发行人投资性房地产均以评估价值入账，初始入账价值为 6,834.24 万元，已按照会计准则核算要求计提折旧。

### (三) 发行人有息负债情况

#### 1、有息负债明细

截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 642,047.09 万元，其中，短期借款为 48,170.09 万元，一年内到期的非流动负债中带息部分为 74,995.39 万元，应付债券为 9,166.62 万元，长期借款为 489,214.99 万元，长期应付款为 20,500.00 万元。具体明细如下：

表：截至 2022 年末发行人有息负债明细

单位：万元

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
1	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/11/24	2027/11/22	6.50%	30,000.00	保证、质押
2	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	中国农业发展银行奉节县支行	2018/12/29	2033/12/26	5.39%	25,150.00	保证
3	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	2022/02/25	2027/04/12	7.00%	13,500.00	保证、抵押

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
4	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	富滇银行股份有限公司重庆分行	2022/05/31	2023/05/18	5.50%	9,998.47	保证
5	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	国家开发银行	2018/12/21	2030/12/21	4.90%	9,900.00	保证
6	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2021/12/07	2024/12/02	7.80%	9,000.00	保证、抵押
7	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆银行股份有限公司	2018/12/13	2023/06/12	7.60%	8,858.00	保证
8	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	2019/09/29	2024/09/29	6.40%	8,750.00	保证
9	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	2020/08/14	2025/10/09	6.85%	6,394.32	保证
10	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆银行股份有限公司	2020/12/24	2023/12/23	7.00%	5,900.00	保证
11	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆两江新区长江三峡小额贷款有限公司	2022/12/15	2023/06/14	12.00%	4,699.84	保证
12	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	华夏银行股份有限公司重庆加州支行	2022/07/08	2025/07/08	7.70%	3,705.00	保证、抵押
13	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	广发银行股份有限公司重庆分行	2022/01/11	2024/12/25	6.00%	2,850.00	保证
14	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	上海国金融资租赁有限公司	2021/12/29	2026/12/28	8.00%	2,527.79	保证
15	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司	2022/01/04	2023/01/01	7.80%	2,510.91	/
16	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	中国光大银行重庆分行	2022/10/18	2023/10/18	8.00%	2,004.31	保证+抵押
17	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	洛银金融租赁股份有限公司	2019/09/20	2023/09/20	6.80%	1,840.23	保证、抵押、质押
18	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国工商银行重庆万州奉节支行	2016/11/30	2031/11/30	4.66%	55,000.00	保证、质押
19	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农业发展银行奉节支行	2016/12/08	2034/12/07	4.90%	15,450.00	保证、抵押、质押
20	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国工商银行重庆万州奉节支行	2016/08/19	2026/06/30	5.88%	4,279.00	保证

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
21	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	2021/03/25	2026/03/24	6.10%	2,360.00	保证
22	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015/11/18	2025/11/18	1.20%	2,200.00	/
23	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	2018/06/15	2023/06/15	6.18%	2,000.00	保证
24	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2016/06/10	2033/06/10	1.20%	1,900.00	/
25	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆市交通设备融资租赁有限公司	2021/01/06	2024/01/06	7.00%	1,326.27	保证
26	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015/11/18	2025/11/18	1.20%	1,000.00	/
27	奉节县名胜旅游股份有限公司	平安国际融资租赁有限公司	2018/12/26	2023/12/26	7.61%	760.00	保证
28	奉节县特色农业产业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司奉节支行	2022/02/25	2023/02/24	4.80%	1,030.92	保证
29	奉节县特色农业产业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/09/21	2023/09/21	6.50%	1,001.99	保证
30	奉节县特色农业产业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/01/24	2023/01/20	6.50%	1,001.99	保证
31	奉节县特色农业产业发展有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2022/06/28	2023/06/27	3.70%	953.21	保证
32	奉节县特色农业产业发展有限公司	恒丰银行巴南支行	2022/09/18	2023/09/27	4.85%	800.57	保证
33	奉节县特色农业产业发展有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2022/06/22	2025/06/21	6.50%	390.00	保证
34	奉节县特色农业产业发展有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/06/18	2024/06/17	5.50%	243.75	保证
35	重庆奉节路桥有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/12/13	2041/12/12	4.90%	58,450.00	保证、质押
36	重庆奉节路桥有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/01/28	2036/01/27	4.90%	51,000.00	保证、质押
37	重庆奉节路桥有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/12/13	2041/12/12	4.90%	31,200.00	保证、质押
38	重庆奉节路桥有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2016/06/12	2036/06/12	1.20%	4,500.00	/
39	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节支行	2020/08/31	2035/08/30	4.90%	37,100.00	保证
40	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行	2020/10/19	2038/07/20	5.39%	27,943.00	保证、质押
41	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行	2017/10/23	2027/10/16	5.54%	21,995.00	保证
42	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2021/05/31	2036/05/10	4.90%	20,200.00	保证

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
43	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2022/01/04	2037/01/03	4.90%	20,000.00	保证
44	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行	2020/01/23	2037/07/20	5.15%	14,989.00	保证、质押
45	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2021/08/27	2036/07/29	4.90%	12,000.00	保证
46	重庆奉节生态旅游开发有限公司	徽银金融租赁有限公司	2020/08/13	2025/02/13	7.90%	10,954.60	保证
47	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	2022/07/01	2027/07/01	5.90%	10,450.00	保证
48	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2022/07/26	2037/07/06	5.10%	6,000.00	保证
49	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	2020/06/20	2025/04/01	6.41%	5,920.00	保证
50	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	2022/10/28	2027/10/28	5.90%	5,500.00	保证
51	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业发展银行奉节县支行	2022/07/26	2037/07/06	5.00%	4,500.00	保证
52	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国建设银行股份有限公司奉节支行	2022/11/29	2033/12/28	4.80%	4,000.00	保证
53	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆奉节支行	2022/05/25	2023/05/24	4.90%	3,090.24	保证
54	重庆奉节生态旅游开发有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行	2022/08/30	2042/01/20	4.90%	2,250.00	保证、质押
55	重庆奉节生态旅游开发有限公司	远东国际租赁有限公司	2019/10/18	2024/10/17	6.10%	900.00	保证
56	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	2018/11/21	2023/11/21	6.41%	800.00	保证
57	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	2021/04/30	2026/03/24	6.10%	720.00	保证
58	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/09/28	2024/09/27	5.50%	480.00	保证
59	重庆奉节生态农业发展有限公司	重庆股份转让中心	2022/11/18	2024/11/18	7.00% 、 7.10% 、 7.30%	1,355.05	保证
60	奉节县夔州电影放映有限公司	中国工商银行	2022/09/19	2023/09/18	4.15%	177.00	保证
61	奉节县夔州电影放映有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司	2022/12/29	2023/12/28	4.95%	120.00	保证

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
62	奉节县林海林业股份有限公司	重庆股份转让中心	2022/07/08	2024/07/08	7.00% 、 7.10% 、 7.30%	7,811.56	保证
63	奉节县林海林业股份有限公司	中国建设银行奉节支行	2022/05/26	2023/05/25	4.90%	990.00	保证
64	奉节县林海林业有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/06/28	2024/06/27	5.50%	487.50	保证
65	奉节县三峡之巔脐橙销售有限公司	重庆三峡银行股份有限公司	2022/09/20	2023/09/20	6.50%	1,000.00	保证
66	奉节县三峡之巔脐橙销售有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/12/24	2024/12/24	5.50%	580.00	保证
67	重庆白帝城旅游开发有限公司	中国建设银行股份有限公司奉节支行	2022/11/15	2023/11/14	4.80%	3,014.80	保证
68	重庆白帝城旅游开发有限公司	重庆银行奉节支行	2021/09/29	2024/09/28	5.50%	530.00	保证
69	重庆赤甲国际旅行社有限公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/08/03	2023/08/03	6.00%	1,001.83	保证
70	重庆赤甲国际旅行社有限公司	富滇银行股份有限公司重庆分行	2022/06/28	2023/06/27	3.80%	1,001.16	质押
71	重庆赤甲国际旅行社有限公司	重庆银行股份有限公司	2022/03/25	2025/03/24	6.50%	631.68	保证
72	重庆赤甲国际旅行社有限公司	重庆奉节中银富登村镇银行股份有限公司	2021/06/30	2024/06/28	7.00%	416.81	保证
73	重庆赤甲景区工程建设有限公司	中国建设银行股份有限公司奉节支行	2021/5/24	2023/05/23	4.35%	3,000.00	保证
74	重庆赤甲景区工程建设有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/08/20	2024/08/19	6.50%	410.00	保证
75	重庆赤甲景区工程建设有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2022/03/02	2025/03/01	6.50%	187.50	保证
76	重庆赤甲旅游客运有限公司	中国建设银行奉节支行	2022/02/25	2023/02/24	4.80%	3,122.85	保证
77	重庆赤甲旅游客运有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	2021/03/25	2026/03/24	6.10%	1,320.00	保证
78	重庆赤甲旅游客运有限公司	重庆市交通设备融资租赁有限公司	2020/04/21	2028/05/01	6.10%	922.68	保证
79	重庆赤甲旅游客运有限公司	浦发银行重庆北部新区支行	2022/03/23	2023/03/23	4.00%	800.00	保证
80	重庆赤甲旅游客运有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/06/22	2024/06/21	5.50%	487.50	保证
81	重庆赤甲旅游客运有限公司	奉节县竹园镇邓坪村股份经济合作联社	2020/04/21	2028/05/01	8.00%	48.27	/
82	重庆市赤甲景区工程建设有限公司	重庆三峡银行股份有限公司	2022/12/14	2023/12/13	3.20%	4,950.00	质押

序号	单位	贷款机构	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式
83	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司	2017/01/20	2023/01/20	/	10,000.00	/
84	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	江西建工第三建筑有限责任公司	2017/01/20	2023/01/20	/	900.00	/
85	重庆市奉节县夔州假日酒店有限公司	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/12/19	2023/12/19	6.50%	900.00	保证
86	重庆市奉节县夔州假日酒店有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2022/06/29	2025/06/29	5.60%	490.00	保证
87	重庆市奉节县夔州假日酒店有限公司	重庆银行股份有限公司奉节支行	2021/03/30	2024/03/29	5.50%	162.50	保证
88	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司	2022/09/20	2023/09/20	6.50%	1,000.00	保证
合计						642,047.10	/

截至 2022 年末，发行人非标融资明细如下：

单位：万元

序号	单位	贷款机构	融资方式	底层资产/标的	起始日期	讫止日期	利率	借款余额	担保方式	借款原因
1	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	融资租赁	奉节县口前污水管网	2022/2/25	2027/4/12	7.00%	13,500.00	保证、抵押	补充营运资金
2	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	融资租赁	瞿塘峡栈道及附属设施；宝塔坪换乘中心、停车场及附属设施	2019/9/29	2024/9/29	6.40%	8,750.00	保证	补充营运资金
3	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	渝农商金融租赁有限责任公司	融资租赁	三峡之巅旅游道路及附属设施；游步道及附属设施	2020/8/14	2025/10/9	6.85%	6,394.32	保证	补充营运资金
4	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	上海国金融资租赁有限公司	融资租赁	白帝城景区旅游渡船码头设施设备；三峡之巅景区售票中心配套设施；三峡之巅景区监控设备	2021/12/29	2026/12/28	8.00%	2,527.79	保证	补充营运资金
5	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	洛银金融租赁股份有限公司	融资租赁	龙桥河游客中心；高炉消露营基地木屋；白帝城景区入口停车场	2019/9/20	2023/9/20	6.80%	1,840.23	保证、抵押、质押	补充营运资金

6	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	融资租赁	天坑地缝停车场	2021/3/25	2026/3/24	6.10%	2,360.00	保证	补充营运资金
7	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	融资租赁	风雨廊桥；忠义广场	2018/6/15	2023/6/15	6.18%	2,000.00	保证	补充营运资金
8	奉节县名胜旅游股份有限公司	重庆市交通设备融资租赁有限公司	融资租赁	白帝城景区构筑物及机器设备；天坑龙桥河步游道及附属设施	2021/1/6	2024/1/6	7.00%	1,326.27	保证	补充营运资金
9	奉节县名胜旅游股份有限公司	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	办公设施	2018/12/26	2023/12/26	7.61%	760.00	保证	补充营运资金
10	重庆奉节生态旅游开发有限公司	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	《归来三峡》观演浮台及舞美设备	2020/8/13	2025/2/13	7.90%	10,954.60	保证	补充营运资金
11	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	融资租赁	《归来三峡》设施设备	2022/7/1	2027/7/1	5.90%	10,450.00	保证	补充营运资金
12	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	融资租赁	演出浮台及连接设备	2020/6/20	2025/4/1	6.41%	5,920.00	保证	补充营运资金
13	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	融资租赁	脐橙交易中心设施设备	2022/10/28	2027/10/28	5.90%	5,500.00	保证	补充营运资金
14	重庆奉节生态旅游开发有限公司	远东国际租赁有限公司	融资租赁	《归来三峡》舞美灯光、音响及LED屏	2019/10/18	2024/10/17	6.10%	900.00	保证	补充营运资金
15	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	融资租赁	观众浮台及硬件设备	2018/11/21	2023/11/21	6.41%	800.00	保证	补充营运资金
16	重庆奉节生态旅游开发有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	融资租赁	白帝城智慧旅游设施设备	2021/4/30	2026/3/24	6.10%	720.00	保证	补充营运资金
17	重庆赤甲旅游客运有限公司	重庆万川聚源融资租赁有限公司	融资租赁	旅游大巴、趸船及渡船	2021/3/25	2026/3/24	6.10%	1,320.00	保证	补充营运资金
18	重庆赤甲旅游客运有限公司	重庆市交通设备融资租赁有限公司	融资租赁	赤甲1号游轮	2020/4/21	2028/5/1	6.10%	922.68	保证	补充营运资金
19	重庆奉节生态农业发展有限公司	重庆股份转让中心	地方股转中心	-	2022/11/18	2024/11/18	7.00%、7.10%、7.30%	1,355.05	保证	补充营运资金
20	奉节县林海林业股份有限公司	重庆股份转让中心	地方股转中心	-	2022/7/8	2024/7/8	7.00%、7.10%	7,811.56	保证	补充营运资金

							7.30%			
21	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	其他	-	2015/11/18	2025/11/18	1.20%	2,200.00	/	项目建设融资
22	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	其他	-	2016/6/10	2033/6/10	1.20%	1,900.00	/	项目建设融资
23	奉节县名胜旅游股份有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	其他	-	2015/11/18	2025/11/18	1.20%	1,000.00	/	项目建设融资
24	重庆奉节路桥有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	其他	-	2016/6/12	2036/6/12	1.20%	4,500.00	/	项目建设融资
25	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆两江新区长江三峡小额贷款有限公司	其他	-	2022/12/15	2023/6/14	12.00%	4,699.84	保证	补充营运资金
26	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司	其他	-	2022/1/4	2023/1/1	7.80%	2,510.91	/	补充营运资金
27	重庆赤甲旅游客运有限公司	奉节县竹园镇邓坪村股份经济合作社	其他	-	2020/4/21	2028/5/1	8.00%	48.27	/	补充营运资金
28	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司	明股实债	-	2017/1/20	2023/1/20	/	10,000.00	/	项目建设融资
29	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	江西建工第三建筑有限责任公司	明股实债	-	2017/1/20	2023/1/20	/	900.00	/	项目建设融资
合计								<b>113,871.52</b>	/	-

## 2、有息负债期限结构分析

从期限结构看，一年内（含一年）到期的有息债务余额为123,165.49万元，占比19.18%，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债；长期债务为518,881.61万元，占比80.82%，主要由长期借款、长期应付款构成。发行人长期债务占比相对较高。

截至2022年末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元，%

项目	2022年12月31日	占比
一年以内（含一年）	123,165.49	19.18
一年以上	518,881.61	80.82
合计	<b>642,047.09</b>	<b>100.00</b>

### 3、债务偿还压力测算分析

截至2022年末，发行人有息负债到期、资金规划情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
有息负债当年偿付规模	123,165.49	99,350.94	65,233.69	55,465.56	68,918.72	40,172.99	39,427.72	150,312.00
其中：银行借款偿还规模	123,165.49	78,184.33	63,133.69	55,465.56	68,918.72	40,172.99	39,427.72	143,912.00
已发行债券偿还规模	-	9,166.62	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	12,000.00	2,100.00	-	-	-	-	6,400.00
本次债券利息偿付	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00
本次债券本金偿付规模	-	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
合计	123,165.49	103,550.94	69,433.69	71,665.56	84,278.72	54,692.99	53,107.72	163,152.00

总体来看，发行人各年债务到期分布较为平均，不存在大规模债务集中兑付的压力。未来，发行人拟将主要通过银行借款、融资租赁等方式融资，并灵活利用自有资金完成到期债务的按时兑付。

经核查，发行人融资方式以标准化融资为主，融资成本能够基本维持在合理范围。发行人未来7年的债务到期分布较为平均，预计不存在大规模债务集中兑付的压力。

#### （四）现金流量分析

发行人近三年现金流量情况如下表所示：

表：发行人近三年现金流量指标

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	110,471.08	137,593.90	127,943.40
经营活动现金流出小计	74,543.39	168,667.80	153,663.68
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,927.69</b>	<b>-31,073.90</b>	<b>-25,720.28</b>
投资活动现金流入小计	-	1.68	-
投资活动现金流出小计	84,051.77	5,988.91	9,669.95
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-84,051.77</b>	<b>-5,987.22</b>	<b>-9,669.95</b>
筹资活动现金流入小计	262,626.78	190,436.17	97,546.06
筹资活动现金流出小计	196,051.17	167,631.37	97,114.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>66,575.62</b>	<b>22,804.80</b>	<b>431.81</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>18,451.53</b>	<b>-14,256.32</b>	<b>-34,958.42</b>
加：期初现金及现金等价物余额	20,764.09	35,020.41	69,978.83
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>39,215.62</b>	<b>20,764.09</b>	<b>35,020.41</b>

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-25,720.28万元、-31,073.90万元和35,927.69万元，发行人2020-2021年经营活动产生的现金流量为负主要是由于发行人承担的开发建设项目投资规模大且开发周期长，开发成本中的大量工程项目还没有最终完工和决算，未实现收入和回款，项目现金流入与流出暂未匹配，导致发行人报告期经营活动的现金流出规模较大，符合发行人所属行业的特点；2022年经营活动产生的现金流量净额转正，主要系建造合同履行成本减少导致的经营活动现金流出大幅下降所致。

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-9,669.95万元、-5,987.22万元和-84,051.77万元。发行人近三年投资活动产生的

现金流量为负主要是由于发行人投资收益产生的投资活动现金流入有限，随着奉节县城镇化进程的加快、旅游产业大力推进，发行人在基础设施、旅游运营及建设等方面投资增加，导致投资支付的现金较多，进而使投资活动现金流出较大。由于发行人基础设施、旅游运营及建设的项目较多，从而导致当期投资活动产生的现金流量净额出现较大规模负值。

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 431.81 万元、22,804.80 万元和 66,575.62 万元。报告期内，发行人筹资活动净额持续为正，主要是由于发行人不断加大对基础设施建设项目和土地整理开发项目的投入，资金需求大、收到较多的金融机构借款。

总体来看，发行人经营回款能力一般，主营业务现金流入与流出暂未匹配，且发行人项目开发建设资金需求大，未来仍将面临一定的资金压力，由于发行人主要通过吸收投资、取得借款等方式筹集资金以满足经营和投资需求，对筹资活动的依赖较强。但是发行人在营业收入增长且开发建设项目在未来陆续结算、回款的情况下，经营现金流的情况可得到进一步的改善，且公司的筹资能力总体较强，可以为到期债务的偿还提供一定的现金流支撑。

## （五）盈利能力分析

发行人近三年的盈利能力指标如下表所示：

表：发行人近三年盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	62,924.48	60,491.36	48,204.45

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业成本	53,813.91	49,112.07	39,716.85
营业利润	19,366.24	21,320.80	20,467.72
利润总额	19,230.91	21,252.36	20,422.25
净利润	14,131.61	15,326.02	15,087.93
营业利润率	30.78	35.25	42.46
总资产收益率	1.02	1.16	1.18
净资产收益率	2.49	2.78	2.81

近三年，发行人营业收入分别为 48,204.45 万元、60,491.36 万元及 62,924.48 万元，呈逐年上升趋势。2021 年发行人营业收入较上年增长 12,286.91 万元，增幅 25.49%，主要系发行人本年度代建结算收入增加所致。2022 年发行人营业收入较上年增长 2,433.12 万元，增幅 4.02%，主要系发行人优化业务结构，拓展木材、棉花销售业务板块所致。

近三年，发行人营业利润率分别为 20,467.72 万元、21,320.80 万元和 19,366.24 万元，呈波动下降趋势。2021 年，发行人营业利润率较上年度增长 853.08 万元，增幅 4.17%。2022 年，发行人营业利润率较上年度降低-1,954.56 万元，降幅-9.17%，主要由于 2022 年发行人拓展了棉花木材贸易业务，导致主要受发行人业务结构发生变化。同时由于该板块毛利较低，导致发行人整体营业利润有所下降。此外，还存在部分在建工程项目转入固定资产，导致当期计提的折旧大幅增加。

近三年，发行人毛利率分别为 17.61%、18.81%和 14.48%。2022 年毛利率相较于 2021 年、2020 年有所降低，主要系发行人毛利率较低的产品销售业务占主营业务收入的比重较大，使发行人主营业务毛利率出现一定下降。

发行人项目储备充足，为其可持续发展打下了良好的基础，此外，发行人将在积极寻求利润增长点的同时，努力控制管理费用和财务费用等期间费用的增长，以保证公司盈利能力稳步提升。总体而言，发行人业务处于快速增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

近三年，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表：发行人营业收入构成表

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	20,268.87	32.21	48,187.62	79.66	38,186.24	79.22
旅游服务	12,380.95	19.68	9,455.40	15.63	7,806.01	16.19
产品销售类	29,769.02	47.31	2,589.60	4.28	1,969.26	4.08
其他业务	505.64	0.80	258.74	0.43	242.95	0.50
<b>营业收入</b>	<b>62,924.48</b>	<b>100.00</b>	<b>60,491.36</b>	<b>100.00</b>	<b>48,204.45</b>	<b>100.00</b>
<b>政府补助</b>	<b>23,006.70</b>	<b>-</b>	<b>21,704.20</b>	<b>-</b>	<b>20,146.79</b>	<b>-</b>

近三年，发行人分别实现营业收入48,204.45万元、60,491.36万元及62,924.48万元，近三年平均营业收入为57,206.76万元。近三年，发行人获得政府补助收入分别为20,146.79万元、21,704.20万元及23,006.70万元，近三年平均政府补助收入为21,619.23万元。因此，发行人近三年平均营业收入占平均营业收入与平均政府补助收入之和的比重为72.57%，即平均营业收入/（平均营业收入+平均政府补助收入）=57,206.76万元/（57,206.76万元+21,619.23万元）=72.57%，符合“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

近三年，发行人分别实现净利润 15,087.93 万元、15,326.02 万元

和 14,131.61 万元，发行人盈利状况稳定，增长潜力较大。发行人近三年平均实现净利润 14,848.52 万元，足以支付本次债券一年的利息。

发行人作为重庆市奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体，近年来承担了重庆市奉节县大量的基础设施建设和旅游项目运营，得到奉节县政府的大力支持。2020-2022 年度，发行人所获政府补助分别为 2.01 亿元、2.17 亿元和 2.30 亿元，主要为文旅基础设施建设项目及相关资产购买等的补助款，以及城建项目、脱贫攻坚项目的补贴款等，报告期内，发行人政府补助均已全额到账。

报告期内，发行人政府补助金额稳中有升，未来随着重庆市奉节县经济的快速发展和财政实力的显著提升、发行人在相关领域的不断深耕、建设项目的不断推进，县政府给予公司的资金和资产注入等方面的支持力度将进一步加大，发行人也将持续获得政府部门的资金支持，预计发行人政府补助具有较好的可持续性。

## （六）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标情况如下表所示：

表：发行人近三年偿债能力指标

指标	2022 年度/ 2022 年末	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末
流动比率（倍）	2.95	3.59	3.17
速动比率（倍）	0.53	0.49	0.54
资产负债率（%）	60.36	57.26	59.17
EBITDA 利息保障倍数	0.85	0.89	0.83

从短期偿债指标看，发行人近三年流动比率分别为 3.17、3.59 和 2.95，速动比率分别为 0.54、0.49 和 0.53。发行人流动比率较高且相对

稳定，能够覆盖流动负债，具有一定的短期偿债能力。但由于流动资产中存货规模较大，因此速动比率相对较低，符合城投类企业的行业特点。

从长期偿债指标看，发行人近三年资产负债率分别为59.17%、57.26%和60.36%。随着发行人业务规模的扩大，发行人对外负债融资规模有所增加，2022年末发行人资产负债率相对2021年末有所上升，但总体上仍处于合理的水平。发行人保持稳健的财务结构，与同行业相比，负债比率相对较低，说明公司未来仍具有一定的融资潜力，发行人具备良好的长期偿债能力。EBITDA利息保障倍数分别为0.83、0.89和0.85，能够对利息支付形成一定的覆盖。

总体来看，发行人整体负债处于行业较低水平，资产负债配置合理，财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力和抗风险能力。上述有利条件均能确保企业未来到期债务的及时足额偿还，同时也为本次债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

截至本尽职调查签署日，发行人不存在逾期未偿还债务的情况，发行人信用记录良好。

## （七）营运能力分析

表：发行人近三年营运能力指标

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次）	0.78	0.65	0.49
存货周转率（次）	0.06	0.05	0.05
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.04

发行人近三年应收账款周转率分别为0.49次、0.65次和0.78次。发行人应收账款周转率总体处于较低水平，与发行人所处基建行业投

入资金大、建设周期长、资金回收慢的行业特点相一致。

发行人近三年存货周转率分别为 0.05 次、0.05 次和 0.06 次。存货周转率总体水平偏低且保持小幅度增长，发行人存货周转率处于较低水平，是由于公司主要从事基础设施等重大项目的建设，具有建设周期和资金回收期较长的特点，存货中基础设施建设项目和土地使用权占比较高，存货周转率相对低于其他行业，符合发行人所在行业特点。

发行人近三年总资产周转率分别为 0.04 次、0.05 次和 0.05 次，整体偏低，是由于发行人项目建设规模较大，影响了资产的周转水平，因此资产周转率偏低。未来，随着发行人业务规模的扩大和业务多元化发展，营业收入将稳步增长，该项指标将会有所改善。

综合来看，发行人主要从事基础设施建设业务，投资规模大，存货变现需要的时间较长，当较多项目处于建设期时，企业收入规模的扩大往往滞后于其资产规模的扩大，符合行业特点。发行人当前营运能力指标处于行业合理水平，但存在一定波动的情况，随着发行人业务结构的不断完善以及当地财政实力的逐年增强，预计其营运能力将进一步提升。

经调查，项目组认为发行人资产负债结构较为合理，财务指标表现良好，具有较强的偿债能力和盈利能力，营运能力指标符合公司所属行业的特性，波动范围处于合理范围内。

## 七、发行人面临的风险因素

### （一）财务风险

#### 1、有息负债规模较大的风险

近三年，发行人有息负债余额分别为 50.48 亿元、54.03 亿元和 64.20 亿元，占同期末总负债的比例分别为 64.11%、72.20%和 73.05%，有息债务余额相对较大。发行人有息负债规模较大主要原因是发行人作为奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体，企业融资的需求较大，且发行人的在建项目及生产运营等都需要大量的资金投入。

## 2、应收款项金额较大的风险

近三年，发行人应收款项账面价值分别为 157,945.20 万元、124,221.65 万元和 135,723.04 万元，分别占资产总额的 11.87%、9.50%和 9.32%，应收款项金额相对较大。如应收款项回款不及时，可能会对发行人未来经营及偿债能力产生一定影响。截至 2022 年末，发行人应收款项中 67,106.34 万元为发行人对奉节县财政局的应收账款，占当期应收款项的 49.44%，且账龄相对较长。尽管奉节县财政局为政府机构，还款意愿及还款能力较强，但若奉节县财政局还款延后，则可能对公司应收款项的回收产生一定的不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

## 3、存货占比较高的风险

近三年，发行人存货余额分别 956,586.53 万元、940,762.44 万元和 874,757.60 万元，占当期末总资产的比例分别为 71.89%、71.98%和 60.06%，存货金额及占比相对较大。发行人存货以项目开发成本为主，变现能力较弱，存在一定的跌价风险，也影响了发行人的资金周转率。

## 4、资产受限的风险

截至 2022 年末，发行人受限资产为 118,605.78 万元，占发行人

当期末总资产的比例为 8.14%，占发行人当期末净资产的比例为 20.54%。如果未来发行人贷款不能正常偿还，抵押的资产将被银行等托管，对发行人的日常经营产生较大影响。

## 5、政府补助波动及可持续性风险

近三年，发行人所获政府补助分别为 20,146.79 万元、21,704.20 万元和 23,006.70 万元，呈逐年上升趋势。近三年，发行人政府补助分别占利润总额的 98.65%、102.13%和 119.63%，利润对政府补助依赖较大。发行人作为奉节县国有资产管理中心出资组建的国有控股公司，在基础设施建设、旅游开发项目等方面享有较大的支持政策。但若当地政府对发行人减少或消除部分支持和相关政策，将对发行人的生产经营情况、盈利能力和偿债能力产生一定的影响。

## 6、发行人对外担保规模较大及担保区域内债务传导风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 23.13 亿元，占公司 2022 年末总资产的比例为 15.88%，占期末净资产的比例为 40.06%，对外担保余额较大。虽然被担保企业均为奉节县属国有企业，整体资信状况良好，但仍然存在一定的担保代偿风险。同时，奉节县存在一定的国有企业互保情形，若奉节县国有企业出现经营不善或信用风险，可能会出现区域内债务传导情形，对发行人经营、资信和偿债能力造成不利影响。

## 7、经营性现金流持续为负的风险

近三年，发行人经营活动现金净额分别为 -25,720.28 万元、-31,073.90 万元和 35,927.69 万元，2022 年开始经营性现金流净额转为正。未来随着发行人业务的进一步扩大以及资金的收回，经营性现金

流入将进一步增加。但是，如果发行人经营活动现金流量未能达到预期，将对发行人的偿债能力产生不利影响。以上相关波动可能会对发行人的偿债能力造成一定影响。

## **8、授信余额较低的风险**

截至2022年末，发行人共获得银行授信额度83.58亿元，其中已使用授信65.48亿元，剩余授信18.10亿元。尽管发行人资信较好，融资渠道较为畅通，但是仍然面临可用授信余额较低风险。如果未来发行人不能获取更多的银行授信额度或者不具备合理调配授信额度滚动使用的能力，其偿债能力及业务经营可能会受到不利影响。

## **9、短期偿债压力较大风险**

截至2022年末，发行人有息负债余额为64.20亿元，其中1年内（含）到期的有息负债为12.32亿元，到期债务规模相对较高。未来发行人计划通过间接融资、发行公司债券、企业债券等多渠道融资形式，做好长短期期限错配和现金流有序衔接等工作，顺利保证上述债务按期兑付。若未来融资渠道受市场或发行人自身因素影响则可能产生流动性风险。

## **10、未来资本支出较大风险**

截至2022年末，发行人主要工程项目未来资本支出规模约为40.40亿元，投资规模较大，公司资本支出维持在较高水平，预计将给公司的资金周转带来一定压力。如果发行人未来资金筹措能力发生不利变化，可能会影响发行人对项目的资金投入，进而影响发行人的正常经营活动。因此，发行人面临未来资本支出较大风险。

## **11、资产流动性较弱风险**

截至2022年末，发行人的主要资产为存货、固定资产等，上述

两项资产合计为 1,036,761.96 万元，占当期总资产的比例为 71.17%。上述资产主要为发行人代建的工程项目、房屋及建筑物，在发行人出现紧急情况需出售资产时，变现能力相对较弱，资产存在一定的流动性较弱的风险。

## **(二) 经营风险**

### **1、经济周期风险**

受全球经济不确定性因素增加和国内经济结构日益显现的结构性问题影响，中国经济增速逐渐放缓。发行人所涉及的行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。如果国家整体经济增速继续放缓，发行人的盈利能力可能会出现下降，会对发行人的经营产生负面影响，将可能影响发行人的整体经营和未来可持续发展。

### **2、建设施工和工程管理风险**

发行人的项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

### **3、旅游服务波动风险**

报告期内，发行人旅游业务收入分别为 7,806.01 万元、9,455.40 万元、12,380.95 万元，尽管业务整体收入呈上升趋势，但仍有一定波动。由于旅游业具有高集中性的服务特点，易受自然灾害、流行性疾病等不可抗力事件的冲击。近年来在全球相继爆发的新型冠状病毒肺炎等

传染性疾病，以及地震、洪水等自然灾害，都将对旅游业产生了不同程度的影响。此类不可抗力事件的发生，都会影响旅游者的消费能力，抑制出游需求，进而对发行人的业务发展带来一定的冲击。

#### **4、景区经营权不确定风险**

发行人根据政府授权“长江三峡风景名胜区（奉节段）”“天坑地缝”等旅游景区的经营管理权，发行人作为景区的唯一经营主体，具有一定的垄断地位。发行人根据市场经济规律自主从事旅游经营活动，后期随着自身经营政策及地方政府旅游产业政策的调整，这种优势能否长久保持具有一定的不确定性。

#### **5、客源分流风险**

重庆市作为全国主要的旅游直辖市，旅游资源丰富多样、分布广泛，经过多年的发展，各个旅游景区建设和服务功能日趋完善。除发行人经营管理的景区外，市内其他景区景点也在快速发展，游客对景区的选择决定了各景区的经营情况，无法满足客户需求会带来客源分流的风险。

#### **6、突发事件引发的经营风险**

发行人注重突发事件应急管理，建立突发事件预警机制，防范在经营过程中各环节可能发生的突发事件，尤其重视对安全类突发事件的防范与应急处理。一旦发生可能影响公司正常经营的突发事件，发行人将启动应急处理方案并及时进行信息披露，降低由此引致的人员、财产损失，但仍不能完全排除引发一定的经营风险。

#### **7、产品销售业务盈利能力降低的风险**

2022 年度，发行人产品销售业务收入分别为 1,969.26 万元、

2,589.60 万元和 29,769.02 万元，毛利率分别为 15.49%、15.10% 和 2.58%。2022 年度，由于发行人拓展木材、棉花销售业务，导致收入增幅较大。同时由于木材、棉花销售行业竞争激烈，利润率普遍偏低，导致发行人该业务板块的毛利率有所降低，盈利能力有所减弱。若未来宏观经济增速持续放缓、实体经济需求持续减弱、同业竞争加剧，可能导致发行人产品销售业务收入或毛利率水平下降，对发行人的盈利能力造成不利影响。

### **（三）管理风险**

#### **1、合同风险**

发行人从事的基础设施建设工程项目的投资、建设、经营和管理，在实际经营活动中需要签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中反映和体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为发行人经营带来一定风险。

#### **2、投融资管理风险**

发行人所承担的部分基础设施建设工程项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢。发行人未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

#### **3、内部管理风险**

发行人目前已建立了较为规范的管理体系，经营运作较顺畅，随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升

员工素质、加强发行人内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理等管理制度不完善，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利的影响。

#### **4、下属子公司管理风险**

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有 13 家，参股联营企业 3 家。良好的内控制度及高效的管理体系是确保发行人健康经营的必要条件，若出现管理制度不能有效执行的情况，则发行人的日常经营可能会受到不利影响。

#### **5、行业多元化风险**

发行人近年来规模扩张较快、管理半径不断扩大，涉及基础设施建设、旅游服务、脐橙及脐橙纸箱销售等业务等。随着公司产业链条的延伸，传统的管理模式可能不再适应新行业的发展，专业技术人员将成为制约公司进一步发展的瓶颈。如果发行人在资金、技术、管理方面没有及时适应集约化、专业化发展要求，可能会影响各板块经营效益的发挥。

#### **6、治理结构不完善风险**

根据《公司法》《公司章程》，发行人董事会成员中应当有公司职工代表。截至本尽职调查报告出具日，发行人尚无职工董事。除此之外，发行人董事会按照《公司法》《公司章程》等规定正常履职。上述情况虽未影响正常的公司治理、管理运行和相关决议的有效性，但发行人公司治理结构仍存在着一定的不完善性。

## （四）政策风险

### 1、宏观经济政策风险

发行人主营业务中的基础设施建设板块，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

### 2、行业政策变化风险

“十四五”期间，旅游业在新的发展时期面临着新的发展环境变化和发展目标的调整。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提到：推动文化和旅游融合发展，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，发展红色旅游和乡村旅游。但是，未来旅游行业政策的变动，国家推出的法律政策和具体措施，不能确保均能够对公司的经营产生积极影响。

### 3、地方政府支持政策变化风险

奉节县政府为支持发行人对县内旅游资源的开发及整合，除每年对相关景区项目的建设提供补助资金外，还享受旅游接待方面获得旅游绩效奖励和红色系列活动奖励等各项补贴奖励政策。如未来，政府取消相关扶持和优惠政策，可能会对公司的经营产生一定的不利影响。

经调查，发行人存在的主要风险在合理的范围内，风险基本可控。

## 八、本次债券募集资金用途及偿债保障措施

项目组就本次债券的募集资金用途、使用计划、募投项目具体情况、偿债保障措施等情况与发行人投融资部专员进行沟通,具体如下:

### (一) 本次债券募集资金规模

根据公司债券的相关规定,结合发行人财务状况及资金需求状况,经发行人董事会审议通过,并经公司出资人决定通过,发行人拟向相关主管部门申请公开发行不超过人民币6亿元公司债券。

### (二) 本次债券募集资金运用计划

本次债券募集资金6亿元,所筹资金3.6亿元用于奉节县冷链物流基地建设项目,2.4亿元用于补充营运资金。

奉节县冷链物流基地建设项目建设投资总额为64,334.82万元。募集资金投向具体情况如下表所示:

表:本次募集资金投向具体情况

单位:万元, %

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
奉节县冷链物流基地建设项目	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	64,334.82	36,000.00	55.96	60.00
补充营运资金	-	-	24,000.00	-	40.00
合计			<b>60,000.00</b>		<b>100.00</b>

### (三) 募投项目基本情况

#### 1、项目实施主体

募投项目实施主体为重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责

任公司。

## 2、项目基本情况

本次债券募投项目为奉节县冷链物流基地建设项目，系发行人自营项目，不涉及政府回购或代建，项目不包括公益性建设内容、独栋商业建筑。项目总用地面积约为 61.00 亩，总建筑面积约为 154,200.00m<sup>2</sup>。地上建筑面积为 132,000.00m<sup>2</sup>，项目建设内容主要包括冷链仓储分拨中心、冷链产品低温加工中心、冷链产品交易中心及配套用房等。具体建设内容如下：

冷链仓储分拨中心建筑面积为 72,000.00m<sup>2</sup>，拟建设 4 栋 6 层高的建筑，其中高温冷库面积 25,000.00m<sup>2</sup>，中温冷库面积 25,000.00m<sup>2</sup>，低温冷库面积 12,000.00m<sup>2</sup>，超低温冷库面积 10,000.00m<sup>2</sup>，主要用于产品的冷冻、贮藏。

冷链产品低温加工中心建筑面积为 44,000.00m<sup>2</sup>，拟建设 1 栋 8 层高的建筑，建筑内主要分为特色生鲜加工区、面积 24,000.00m<sup>2</sup>，中央厨房加工区、面积 20,000.00m<sup>2</sup>，主要用于产品的低温加工、进行车发、低温运输与配送、包装等作业。

冷链产品交易中心及配套用房建筑面积为 16,000.00m<sup>2</sup>，拟建设 1 栋 8 层高的建筑，建筑内主要分为城市生鲜电商区、面积 6,000.00m<sup>2</sup>，冷链产品交易区、面积 5,000.00m<sup>2</sup>，客户服务区、面积 5,000.00m<sup>2</sup>，主要用于冷链物流产品交易相关业务。

项目拟建设地上车位 222 个，地下车位 518 个，主要用于冷链物流基地及周边相关工作人员的停车需求。根据《重庆市城市规划管理技术规定》，重庆市工业、物流仓储用地应当配建的停车位数量下限值如下：

建筑使用功能		单位	指标
工业、 物流仓储	1、工业项目中生产用房、物流仓储	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.1
	2、标准厂房项目中生产用房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5
	3、工业项目中行政办公及生活服务设施、 楼宇产业园项目中生产用房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0

本项目系仓储物流类项目，因此在设计停车位数量时，发行人结合了上表 1、2 的最低要求，同时也根据项目实际需求情况，将本项目的“车位/100m<sup>2</sup> 建筑面积”指标定为 0.56，满足管理技术规定的最低标准，具有合理性。

项目单个停车位占地面积及造价方面，一般来说，货车停车位面积在 28m<sup>2</sup>-50m<sup>2</sup> 左右，汽车停车位面积在 15m<sup>2</sup> 左右，同时车位两侧均应有足够的空间让驾驶员出入车位。本项目停车位数量拟按货车、汽车 1:1 建设，因此本项目单个停车位占地面积统一按照 30 m<sup>2</sup> 平均值保守估计测算，较为合理。项目地下车库及设备用房造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程，综合按照 1900 元/m<sup>2</sup> 估算，经咨询相关造价公司，一般 6-8 层建筑的停车位土建、装饰装修及安装单方造价在 1600 元/m<sup>2</sup>-2500 元/m<sup>2</sup> 之间，本项目符合一般停车位造价水平区间，较为合理。

本项目建设内容不涉及商业建设内容，具体情况如下：

项目名称	商业建设面积 (m <sup>2</sup> )	形态	主要用途	商业面积占比	是否独栋
冷链仓储分拨中心	0.00	工业建筑	产品冷冻、贮藏	0.00	是，非商业独栋
冷链产品低温加工中心	0.00	工业建筑	产品加工	0.00	是，非商业独栋
冷链产品交易中心及配套用房	0.00	工业建筑	产品交易	0.00	是，非商业独栋

### 3、项目用地情况

本项目用地面积共计 61.00 亩，均为出让用地，通过招拍挂方式

取得，并需缴纳土地出让金，共计 3,830.80 万元。相关土地费用已纳入项目总投资，土地招拍挂流程正在办理中，暂未取得用地预审文件，预计将于近期取得土地使用权。具体情况如下：

用地面积(亩)	用地面积(m <sup>2</sup> )	取得方式	取得情况	用地性质	规划用途	是否缴纳土地出让金/划拨土地成本费用	土地费用是否纳入总投资	是否符合国家土地管理方面的法律规定
61.00	40,666.38	招拍挂	未获取(正在进行相关流程)	出让用地	仓储物流用地	是	是	是

#### 4、项目进度

该项目拟于 2023 年 10 月开工建设，建设期为 24 个月，预计 2025 年 10 月完工。目前，项目正处于前期工作阶段，暂无投入。

发行人已针对本次项目开展招商工作，目前已与奉节县聚龙农业发展有限公司、奉节县梗植商贸有限公司、奉节县腊味传奇肉业加工厂等 23 家经营主体达成初步合作意向，其中：冷链仓储分拨中心意向租售面积约 3.12 万平方米，占总租售面积的 43.33%；冷链产品低温加工中心意向租售面积约 3.21 万平方米，占总租售面积的 72.95%；正在洽谈拟入驻企业主要业务涵盖果蔬产品贮藏加工、肉类产品贮藏加工、中药材贮藏加工等。发行人与上述经营主体已达成初步意向，但暂未正式签订意向协议。

#### 5、项目资金来源

本项目总投资为 64,334.82 万元，其中发行人自筹资金 19,334.82 万元，占总投资的比例为 30.05%，资金来源于发行人自有资金，将在项目正式开工前落实；发行人本次债券 36,000.00 万元，约占总投资的 55.96%，其余 9,000.00 万元将通过发行人充足的自有资金或外部

筹资等方式补充，暂无争取上级补助资金或专项资金的计划。本项目资金不涉及重复融资、不涉及地方政府专项债资金。

## 6、项目建设经济收益

### (1) 募投项目收入测算

项目主要收入来源包括冷链仓储分拨中心出租及出售收入、冷链产品低温加工中心出租及出售收入、冷链产品交易中心及配套用房出租及出售收入、停车位临停及出售收入等，不存在政府补贴。

#### ①冷链仓储分拨中心出租及出售收入

冷链仓储分拨中心总面积为 72,000.00 平方米，其中高温冷库 25,000.00 平方米、中温冷库 25,000.00 平方米、低温冷库 12,000.00 平方米、超低温冷库 10,000.00 平方米，同时配备分拣设施辅助产品集散，为不同类型的农产品、农副产品提供全程冷鲜冷冻保存，降低产品腐损率。

冷链仓储分拨中心采用租售结合的方式运营，并依此测算收入。冷链仓储分拨中心计划销售面积按冷链仓储分拨中心总面积的 50% 计算，（即 36,000.00 平方米），分 5 年销售，每年销售计划销售面积的 20%，计划销售的冷库在销售前可用于出租。

通过市场调研，奉节县及其他地区的相似项目租金在 100-150 元/月·平方米之间。参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，并考虑适当利润，取 90 元/平方米·月。出租价格按每 3 年增长 9% 计算。出租率方面，项目按照保守估计，运营期第 1 年按 70% 计算，此后每年递增 10%，直至出租率达到 95% 后保持不变。

表：奉节县及周边项目出租价格信息表

所属区县	地址	租赁价格 (元/月·平方米)
重庆市奉节县	奉节县永乐镇	150
重庆市梁平区	梁平区城区	100
	<b>(出租) 梁平冻库、保鲜库出租</b> 梁平-梁平城区 重庆市梁平区 200㎡ 建筑面积 3.33元/㎡/天 2万/月	07-27
重庆市江津区	江津区城区	102
	<b>在嘉丰物流里面有办公室库房冻库出租</b> 江津-双福新区 重庆市江津区津马大道66号 59㎡ 建筑面积 3.39元/㎡/天 6000元/月	08-01
重庆市梁平区	梁平区文化镇	105
	<b>(出租) 梁平冻库, 可分租</b> 梁平-梁平城区 文化镇 300㎡ 建筑面积 3.5元/㎡/天 3.15万/月	07-27

数据来源：发行人访谈、58 同城

通过市场调研，暂未获取到奉节县相似项目的出售价格信息，其他地区的同类项目销售价格在 6,480-13,117 元/平方米之间。参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，销售单价选取 3,700 元/平方米，运营期内，项目出售价格按每年增长 400 元/平方米计算。运营期第 1 年开始销售，分 5 年平均销售完毕，未销售部分自持继续出租。

表：奉节县及周边项目出售价格信息表

所属区县	地址	出售价格 (元/平方米)
湖南省长沙市宁乡市	宁乡市经开区市区	6,480
湖南省长沙市宁乡市	S223 宁乡大道	6,500

序号	租赁企业/房源	所在位置	低温（0至5℃）冷库租金	冷藏库（-18℃）租金	平均售价（元/m <sup>2</sup> ）
1	宁乡大河西农产品物流中心	宁乡市 S223 附近	2.2 元/m <sup>2</sup> ·天	3 元/m <sup>2</sup> ·天	6,500
2	源山冷链物流园	宁乡经开区永佳路以南	2.2 元/m <sup>2</sup> ·天	3 元/m <sup>2</sup> ·天	6,480
江苏省徐州市		徐州空港经济开发区	13,117		
<p><b>① 出售收入：</b></p> <p>本项目在运营期，在建设完成后分 5 年转让冷库及配套建筑（包括冷加工配送中心、管理中心、门卫及水泵房）共 44,625.67 m<sup>2</sup>，冷库、物流仓储运输等设备共 319 台随同冷库及配套建筑一同出售。本项目计划在本期债券存续期的第 3 年开始出售，第 7 年出售完成，出售价格按照双方合作协议确定，出售价格（包含冷库、物流仓储运输等设备）按照 13,116.69 元/m<sup>2</sup>测算，资产出售总价预计为 58,534.10 万元。</p>					

数据来源：Wind 公开披露的募集说明书（<https://www.chinabond.com.cn/Info/159801447> 及 <https://www.chinabond.com.cn/Info/156900181>）

## ② 冷链产品低温加工中心出租及出售收入

冷链产品低温加工中心总面积为 44,000.00 平方米，其中特色生鲜加工区 24,000.00 平方米、中央厨房加工区 20,000.00 平方米，为生鲜产品及原料的提供临时仓储冷库、加工车间。

冷链产品低温加工中心采用租售结合的方式运营，并依此测算收入。冷链产品低温加工中心计划销售面积按冷链产品低温加工中心总面积的 50% 计算，（即 22,000.00 平方米），分 5 年销售，每年销售计划销售面积的 20%。在销售前，其他冷库及车间可用于出租。

通过市场调研，暂未获取到奉节县相关项目的出售价格信息，其他地区的类似项目租金在 54-285 元/月·平方米之间。参考上述项目价格区间，本次测算采用保守价格，并考虑适当利润，取 45 元/平方米·月。出租价格按每 3 年增长 9% 计算。出租率方面，项目按照保守估计，

运营期第 1 年按 70%计算，此后每年递增 10%，直至出租率达到 95% 后保持不变。

表：奉节县及周边项目出租价格信息表

所属区县	地址	租赁价格（元/月·m <sup>2</sup> ）
重庆市江津区	江津区城区	54
	<b>江津双福配送中心、分拣、仓库出租</b> 江津-双福新区 嘉峰物流市场	961m <sup>2</sup> 建筑面积 <b>1.8元/m<sup>2</sup>/</b> 5.19万/月
重庆市江津区	江津区城区	75
	<b>彩光好，水电齐全。交通便利。适合小型加工厂</b> 江津-德感片区   重庆市江津区德油路18号   1 罗先生 个人房东 宿舍	1750m <sup>2</sup> 建筑面积 <b>2.5元/m<sup>2</sup>/天</b> 13.13万/月
重庆市荣昌区	荣昌区城区	285
	<b>出租荣昌荣昌城区附近 食品 厂房两栋</b> 荣昌-荣昌城区   重庆荣隆工业园   付总 个人房东	1612m <sup>2</sup> 建筑面积 <b>9.5元/m<sup>2</sup>/天</b> 45.94万/月

数据来源：58 同城

通过市场调研，暂未获取到奉节县相关项目的出售价格信息，其他地区的相似项目销售价格在 3500-4000 元/平方米之间。参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，销售单价选取 3500 元/平方米，运营期内，项目出售价格按每年增长 400 元/平方米计算。运营期第 1 年开始销售，分 5 年平均销售完毕，未销售部分自持继续出租。

表：奉节县及周边项目出售价格信息表

所属区县	地址	出售价格（元/m <sup>2</sup> ）
重庆市江津区	江津区城区	3500

 <b>厂房出售，德感工业园独栋厂房，首层7.8米，...</b> 江津-德感片区   德感工业园-重庆市江津区   可办环评 框架结构 全新 王 王文 金科科健置业 月台 雨棚 食堂 宿舍			1000㎡ 建筑面积	350万元 单价 3500元/㎡
重庆市永川区	永川区城区	3968		
 <b>于2019年购买，做过大米加工厂</b> <span style="float: right;">广告</span> 重庆-永川 重庆市永川区科园路73号			62.5㎡ 建筑面积	24.8万 单价 3968元/㎡
重庆市江津区	江津区城区	4000		
 <b>双福单层厂房空高11米</b> 江津-双福新区   攀宝钢材市场-重庆市江津区   可办环评 钢结构 全新 余川 坤煌佳源 高速路口 临近机场 食堂 宿舍			1500㎡ 建筑面积	600万元 单价 4000元/㎡

数据来源：安居客、58同城

### ③冷链产品交易中心及配套用房出租及出售收入

冷链产品交易中心及配套用房总面积为 16,000.00 平方米，其中城市生鲜电商区 6,000.00 平方米、冷链产品交易区 5,000.00 平方米、客户服务区 5,000.00 平方米，为冷链产品提供设施齐全的交易服务场所。

冷链产品交易中心及配套用房采用租售结合的方式运营，并依此测算收入。冷链产品交易中心及配套用房计划销售面积按冷链产品交易中心及配套用房总面积的 50% 计算，（即 8,000.00 平方米），分 5 年销售，每年销售计划销售面积的 20%。在销售前，其他用房可用于出租。

通过市场调研，奉节县相似项目租金在 51-115 元/月·平方米之间。参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，并考虑适当利润，取 40

元/平方米·月。出租价格按每3年增长9%计算。出租率方面，项目按照保守估计，运营期第1年按70%计算，此后每年递增10%，直至出租率达到95%后保持不变。

表：奉节县及周边项目出租价格信息表

所属区县	地址	租赁价格（元/月·m <sup>2</sup> ）
重庆市奉节县	奉节县城区	51
 <p><b>夜市金华</b> 奉节-奉节城区   新华塞纳美岸-南门   空置中 临街门面 70m<sup>2</sup> 建筑面积 3580 1.7元/m<sup>2</sup> 临街门面 可餐饮 外摆区</p>		
重庆市奉节县	奉节县城区	60
 <p><b>适合卖包子, 水果, 美发等各种小吃</b> 奉节-奉节城区   天祐中央公园城   空置中 商业街店铺 22m<sup>2</sup> 建筑面积 1333 2.02元/m<sup>2</sup> 商业街店铺 可餐饮 可明火</p>		
重庆市奉节县	奉节县城区	115
 <p><b>门市方正, 有卫生间, 烟道, 天然气, 后面还有窗户可...</b> 奉节-奉节城区   少陵路   空置中 临街门面 1层 52m<sup>2</sup> 建筑面积 6000元/月 3.85元/m<sup>2</sup>/天 临街门面 临街 可餐饮 上水</p>		

数据来源：58 同城

通过市场调研，奉节县相似项目销售价格在 20,000-40,000 元/平方米之间。参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，销售单价选取 5,200 元/平方米，运营期内，项目出售价格按每年增长 400 元/平方米计算。运营期第 1 年开始销售，分 5 年平均销售完毕，未销售部分自持继续出租。

表：奉节县及周边项目出售价格信息表

所属区县	地址	出售价格（元/m <sup>2</sup> ）
------	----	-------------------------

重庆市奉节县	奉节县城区	20,000
	<b>位置好巴花园前面50米</b> 重庆-奉节   巴蜀花园   空置中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 上水	06-04 20㎡ 建筑面积 40万 单价 2万/㎡
重庆市奉节县	奉节县城区	20,800
	<b>急售，夜宵，性价比超高。</b> 奉节-奉节城区   少陵路56号   经营中 临街门面 1层 临街门面 临街 可明火 上水	06-05 48㎡ 建筑面积 100万 单价 2.08万/㎡
重庆市奉节县	奉节县城区	40,000
	<b>海城金街，资金周转无奈抛售</b> 奉节-奉节城区   金街美食街   经营中 商业街店铺 1层 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火	06-02 30㎡ 建筑面积 120万 单价 4万/㎡

数据来源：安居客

#### ④临停及出售收入

本项目停车位共有 740 个，其中地上车位 222 个，地下产权车位 518 个，为冷链车辆、普通运输车辆、个人车辆等提供停车场所。其中，用于销售的车位均为地下车位。由于地下车位具有产权，可以过户交易，因此对地下车位进行销售具有合理性。

停车位采用租售结合方式运营，并依此测算收入。本项目地上车位全部为临停车位，共 222 个；地下产权车位计划销售数量按地下产权车位的 50% 计算，共 259 个，分 5 年销售，每年销售计划销售数量的 20%。在销售前，其他车位可用于出租。

本项目停车位的测算价格主要按照《奉节县发展和改革委员会关于公共停车场服务收费有关问题的通知》（奉节发改价〔2015〕1 号），选取政府指导价进行测算，价格标准如下：

表：奉节县公共停车服务收费政府指导价标准

车型	停放时间	金额单位	室内		室外	旅游景点室外停车场
			特级	普通级		
小型车 三轮车	每小时	元/小时	3.00	2.00	2.00	10.00 元/次
	12小时内 不超过	元/次	15.00	10.00	8.00	
	24小时内 不超过	元/次	20.00	15.00	12.00	

本项目为冷链仓储物流类项目，建设较多的大型车停车位，为保守估算，停车位收入测算统一参照小型车普通级室内停车场收费标准取费。从停车需求特点看，临时停车需求以白天临时停车为主，同时随着城市机动车保有量不断增加，夜间停车需求亦不断增加。本项目采取保守估算原则，按照每小时2元，每个车位每天停车8小时计算，地上车位取8元/个·天，地下车位取10元/个·天。运营期第1年车位临停率按50%，此后每年递增5%，直至临停率达到70%后保持不变。

项目停车位按照销售和临停经营结合方式运营，未销售的车位可用于临停收费，销售数量按可销售总数的50%考虑，剩余部分用于临停。通过市场调研，奉节县及其他周边地区的停车位售价在9-15.8万/个之间，参考上述价格区间，本次测算采用保守价格，取8万元/个。销售价格按每年增长3000元计算。运营期第1年开始销售，分5年平均销售完毕，未销售部分用于自持经营。

表：奉节县及周边项目出售价格信息表

所属区县	地址	出售价格（万元/个）
重庆市永川区	永川区城区	9

 <b>永川世外桃源24幢二单元956车位转让</b> <span style="float: right;">广告</span> 永川-神女湖 重庆市永川区神女湖文昌路898号协信世外桃源一期24栋 20㎡ 建筑面积 <b>9万</b> 单价 4500元/㎡		
重庆市南川区	南川区城区	10
 <b>出售重庆南川16平米车库10万元</b> 南川·南川城区 赵女士 个人房东 16㎡ 建筑面积 <b>10万元</b> 单价 6250元/㎡		
重庆市江津区	江津区城区	15.8
 <b>此车位紧临1、2、3、4号楼。</b> <span style="float: right;">09-09</span> 江津-东部新城 重庆市江津区体育路47号 44.5㎡ 建筑面积 <b>15.8万</b> 单价 3550.56元/㎡		

数据来源：安居客、58同城

## (2) 募投项目成本及税金测算

### ①经营成本估算

项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

**外购燃料及动力费：**外购燃料及动力费包括项目运营所需水、电、气等费用，非居民用水价格按 3.5 元/吨，非生活用电按 0.57 元/千瓦小时，燃气等外购燃料费用按 30 万元/年计。实际成本费用按照当年出租率折算。

**工资及福利费：**包括公司派遣项目运营期领导 1 人，工资每人 8 万元/年；管理人员 2 人，工资每人 6.4 万元/年；工作人员 8 人，工资每人 4.2 万元/年；所有人员薪资每 3 年增长 8%；福利费按工资合计 20%暂估。

修理费：建筑工程修理费每年按建筑工程费的 0.2%计，设备及安装工程修理费按设备及安装工程费的 1%计，道路工程修理费按每年每公里 8 万元计。实际成本费用按照达产率（及出租率）第一年 75%，此后每年增加 10%，至 95%保持不变后进行折算。

其他费用：包括其他管理费用，按工资的 15%计算。实际成本费用按照达产率（及出租率）第一年 70%，此后每年增加 10%，至 95%保持不变后进行折算。

## ②流转税及附加费估算

流转税及附加费主要包括增值税、房产税、土地增值税、税金及附加等。

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）及其实施细则（财政部、国家税务总局令 50 号）规定、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、税务总局财税[2016]36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），各类用房出租及销售、地下车位销售均属不动产租赁，税率按 9%计征。考虑增值税抵扣，即项目建设期形成的工程增值税在运营期作为进项税进行抵扣。

房产税：根据《重庆市房产税实施细则》，房产税从租计征的部分，依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%，基数为不含增值税收入。房产税从价计征的部分，依照房产销售收入减除 30%的扣除比例后的余值计算缴纳，税率为 1.2%，基数为不含增值税收入。

土地增值税：根据重庆市地方税务局《关于土地增值税核定征收率的公告》，单位纳税人转让房产：普通住宅位 5%；非普通住宅及车

库为 6%；非住宅（车库除外）为 8%。同时根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。经计算，本项目计算期内增值额未超过扣除项目 20%，因此，不计取土地增值税。

税金及附加：根据国务院发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》和发布的《征收教育费附加的暂时规定》，本项目城市维护建设税按应缴纳增值税按 5%计征，教育费附加按 3%计征，地方教育附加按 2%计征。

### （3）募投项目收益情况

债券存续期内募投项目预计可产生运营收入共计 68,211.71 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 61,228.06 万元。本次债券用于募投项目的本金 36,000.00 万元，按 7.00%年票面利率计算，债券存续期的利息共计 12,600.00 万元，本息共计 48,600.00 万元，债券存续期内项目净收益对用于募投项目的债券本息的覆盖率为 125.98%。

项目运营期内募投项目预计可产生运营收入共计 123,544.74 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 102,606.51 万元，项目总投资规模为 64,334.82 万元，项目运营期内项目净收益对于募投项目总投资的覆盖率为 159.49%。

债券存续期及项目运营期内，募投项目收益测算明细如下：

表：债券存续期及项目运营期内项目收益测算明细表

单位：万元

序号	项目名称	建设期		运营期					债券存续期 合计
		1	2	3	4	5	6	7	
一	项目收入			12,449.06	13,732.15	14,156.14	13,983.06	13,891.30	68,211.71
1	出租收入			6,997.06	7,736.55	7,616.94	6,900.26	6,274.10	35,524.91
1.1	冷链仓储分拨中心出租收入			4,898.88	5,424.54	5,339.78	4,831.22	4,388.40	24,882.82
其中	出租面积（平方米）			64,800.00	57,600.00	50,400.00	43,200.00	36,000.00	-
	单价（元/月·平方米）			90.00	98.10	98.10	98.10	106.93	-
	价格增长率			9.00%			9.00%		-
	出租率			70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额（万元）			440.90	488.22	480.59	434.82	394.97	2,239.50
1.2	冷链产品低温加工中心出租收入			1,496.88	1,657.50	1,631.60	1,476.20	1,340.77	7,602.95
其中	出租面积（平方米）			39,600.00	35,200.00	30,800.00	26,400.00	22,000.00	-
	单价（元/月·平方米）			45.00	49.05	49.05	49.05	53.46	-
	价格增长率			9.00%			9.00%		-
	出租率			70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额（万元）			134.72	149.18	146.85	132.86	120.67	684.28
1.3	冷链产品交易中心及配套用房出租收入			483.84	535.75	527.39	477.15	433.38	2,457.51
	出租面积（平方米）			14,400.00	12,800.00	11,200.00	9,600.00	8,000.00	-

其中	单价 (元/月·平方米)		40.00	43.60	43.60	43.60	47.52	-
	价格增长率		9.00%			9.00%		-
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额 (万元)		43.55	48.22	47.46	42.94	39.01	221.18
<b>1.4</b>	<b>地上停车场临停收费收入</b>		<b>32.41</b>	<b>35.65</b>	<b>38.89</b>	<b>42.14</b>	<b>45.38</b>	<b>194.47</b>
其中	数量 (个)		222	222	222	222	222	-
	单价 (元/个·天)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
	停车率		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	-
	天数		365	365	365	365	365	-
<b>1.5</b>	<b>地下停车场临停收费收入</b>		<b>85.05</b>	<b>83.11</b>	<b>79.28</b>	<b>73.55</b>	<b>66.17</b>	<b>387.16</b>
其中	数量 (个)		466	414	362	310	259	-
	单价 (元/个·天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	-
	停车率		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	-
	天数		365	365	365	365	365	-
<b>2</b>	<b>销售收入</b>		<b>5,452.00</b>	<b>5,995.60</b>	<b>6,539.20</b>	<b>7,082.80</b>	<b>7,617.20</b>	<b>32,686.80</b>
<b>2.1</b>	<b>冷链仓储分拨中心出售收入</b>		<b>2,664.00</b>	<b>2,952.00</b>	<b>3,240.00</b>	<b>3,528.00</b>	<b>3,816.00</b>	<b>16,200.00</b>
其中	出售比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	-
	出售单价 (元/m <sup>2</sup> )		3,700.00	4,100.00	4,500.00	4,900.00	5,300.00	-
	出售面积 (m <sup>2</sup> )		7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	-
	销项税额 (万元)		239.76	265.68	291.60	317.52	343.44	1,458.00
<b>2.2</b>	<b>冷链产品低温加工中心出售收入</b>		<b>1,540.00</b>	<b>1,716.00</b>	<b>1,892.00</b>	<b>2,068.00</b>	<b>2,244.00</b>	<b>9,460.00</b>
	出售比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	-

其中	出售单价 (元/m <sup>2</sup> )			3,500.00	3,900.00	4,300.00	4,700.00	5,100.00	-
	出售面积 (m <sup>2</sup> )			4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	-
	销项税额 (万元)			138.60	154.44	170.28	186.12	201.96	851.40
<b>2.3</b>	<b>冷链产品交易中心及配套用房出售收入</b>			<b>832.00</b>	<b>896.00</b>	<b>960.00</b>	<b>1,024.00</b>	<b>1,088.00</b>	<b>4,800.00</b>
其中	出售比例			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	-
	出售单价 (元/m <sup>2</sup> )			5,200.00	5,600.00	6,000.00	6,400.00	6,800.00	-
	出售面积 (m <sup>2</sup> )			1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	-
	销项税额 (万元)			74.88	80.64	86.40	92.16	97.92	432.00
<b>2.4</b>	<b>车库出售收入</b>			<b>416.00</b>	<b>431.60</b>	<b>447.20</b>	<b>462.80</b>	<b>469.20</b>	<b>2,226.80</b>
其中	出售比例			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	-
	出售单价 (元/个)			80,000.00	83,000.00	86,000.00	89,000.00	92,000.00	-
	出售数量 (个)			52	52	52	52	51	-
	销项税额 (万元)			37.44	38.84	40.25	41.65	42.23	200.41
<b>二</b>	<b>流转税及附加费</b>			<b>871.35</b>	<b>964.50</b>	<b>954.78</b>	<b>873.64</b>	<b>2,164.53</b>	<b>5,828.80</b>
<b>三</b>	<b>经营成本</b>			<b>201.41</b>	<b>220.02</b>	<b>238.64</b>	<b>247.39</b>	<b>247.39</b>	<b>1,154.85</b>
<b>四</b>	<b>净收益</b>			<b>11,376.30</b>	<b>12,547.63</b>	<b>12,962.72</b>	<b>12,862.03</b>	<b>11,479.38</b>	<b>61,228.06</b>

表：债券存续期及项目运营期内项目收益测算明细表（续）

单位：万元

序号	项目名称	运营期								运营期合计
		8	9	10	11	12	13	14	15	
一	项目收入	6,274.10	6,274.10	6,828.60	6,828.60	6,828.60	7,433.01	7,433.01	7,433.01	123,544.74
1	出租收入	6,274.10	6,274.10	6,828.60	6,828.60	6,828.60	7,433.01	7,433.01	7,433.01	90,857.94
1.1	冷链仓储分拨中心出租收入	4,388.40	4,388.40	4,783.22	4,783.22	4,783.22	5,213.72	5,213.72	5,213.72	63,650.44
其中	出租面积（平方米）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	-
	单价（元/月·平方米）	106.93	106.93	116.55	116.55	116.55	127.04	127.04	127.04	-
	价格增长率		9.00%			9.00%			9.00%	-
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额（万元）	394.97	394.97	430.50	430.50	430.50	469.24	469.24	469.24	5,728.66
1.2	冷链产品低温加工中心出租收入	1,340.77	1,340.77	1,461.41	1,461.41	1,461.41	1,592.83	1,592.83	1,592.83	19,447.21
其中	出租面积（平方米）	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00	-
	单价（元/月·平方米）	53.46	53.46	58.27	58.27	58.27	63.51	63.51	63.51	-
	价格增长率		9.00%			9.00%			9.00%	-
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额（万元）	120.67	120.67	131.53	131.53	131.53	143.35	143.35	143.35	1,750.26
1.3	冷链产品交易中心及配套用房出租收入	433.38	433.38	472.42	472.42	472.42	514.91	514.91	514.91	6,286.26
其中	出租面积（平方米）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	-

	单价 (元/月·平方米)	47.52	47.52	51.80	51.80	51.80	56.46	56.46	56.46	-
	价格增长率		9.00%			9.00%			9.00%	-
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	-
	销项税额 (万元)	39.01	39.01	42.52	42.52	42.52	46.34	46.34	46.34	565.78
<b>1.4</b>	<b>地上停车场临停收费收入</b>	<b>45.38</b>	<b>557.51</b>							
其中	数量 (个)	222	222	222	222	222	222	222	222	-
	单价 (元/个·天)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-
	停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	-
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	-
<b>1.5</b>	<b>地下停车场临停收费收入</b>	<b>66.17</b>	<b>916.52</b>							
其中	数量 (个)	259	259	259	259	259	259	259	259	-
	单价 (元/个·天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	-
	停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	-
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	-
<b>2</b>	<b>销售收入</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>32,686.80</b>
<b>2.1</b>	<b>冷链仓储分拨中心出售收入</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>16,200.00</b>
<b>2.2</b>	<b>冷链产品低温加工中心出售收入</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>9,460.00</b>
<b>2.3</b>	<b>冷链产品交易中心及配套用房出售收入</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>4,800.00</b>
<b>2.4</b>	<b>车库出售收入</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>2,226.80</b>
<b>二</b>	<b>流转税及附加费</b>	<b>1,346.44</b>	<b>1,346.44</b>	<b>1,467.86</b>	<b>1,467.86</b>	<b>1,467.86</b>	<b>1,600.21</b>	<b>1,600.21</b>	<b>1,600.21</b>	<b>17,725.89</b>
<b>三</b>	<b>经营成本</b>	<b>247.39</b>	<b>253.65</b>	<b>253.65</b>	<b>253.65</b>	<b>260.45</b>	<b>260.45</b>	<b>260.45</b>	<b>267.80</b>	<b>3,212.34</b>
<b>四</b>	<b>净收益</b>	<b>4,680.27</b>	<b>4,674.01</b>	<b>5,107.09</b>	<b>5,107.09</b>	<b>5,100.29</b>	<b>5,572.35</b>	<b>5,572.35</b>	<b>5,565.00</b>	<b>102,606.51</b>

#### **(4) 募投项目收益情况**

经主承销商核查，发行人本次债券募投项目收入测算较为公允、保守，收入测算结果较为合理。

经主承销商核查，发行人已在《募集说明书》/第三条 募集资金用途/六、发行人的相关承诺/中承诺，本次债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本次债券。

#### **7、募投项目社会效益**

本项目是因地制宜的弥补奉节县县城突出短板、满足群众迫切需要的惠民项目，将切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，是奉节县城镇化补短板强弱项工作的重要举措。从区域发展角度看，项目建设对产业规模做强做优、地方经济高质量发展，提高地区国民生产总值，推动奉节县产城深度融合发展和城市品质提升均具有积极影响。

#### **8、发行人相关优势**

##### **(1) 发行人具有区位优势**

奉节县位于渝东北三峡库区城镇群，地处成渝地区双城经济圈与中部城市群的几何中心，也是西部地区沿长江经济带向东连接中部城市群和沿海发达地区的重要节点，区位优势凸显。随着郑万高铁建成通车，初步实现“1.5小时重庆、2.5小时成都、4小时郑州、5小时北京”，实现西经万州融入成渝地区双城经济圈以及向东经武汉至长三角、向北经郑州至京津冀等中国两大世界级城镇群的快速交流。依托奉节县良好的区位优势、产业资源优势，本项目预计将实现良好的社会效益、经济效益。

##### **(2) 发行人具有竞争优势**

发行人主要从事奉节县文化旅游、交通等基础设施建设业务，以及负责奉节县旅游、脐橙等农产品贸易两大支柱产业的投资、运营与管理，具有丰富的相关管理经验。此外，发行人作为县内最重要的国有主体之一，在奉节县具有较强的核心地位，上述优势均为发行人建设、运营冷链物流基地项目奠定良好基础。

### **(3) 发行人具有经营优势**

从发行人定位来看，发行人除负责县内主要景区运营管理和相关基础设施建设、县内交通设施基础建设外，还负责县内乡村振兴扶贫项目建设、脐橙等农产品贸易及相关基础设施建设。其中，农产品贸易及相关基础设施建设主要包括奉节脐橙及纸箱销售相关配套设施建设等，如承建国家现代农业园奉节脐橙加工中心厂房建设工程等，具体建设内容主要包括产品分拣、产品加工中心等。其中为延长脐橙的销售周期，通常也会对脐橙进行冷链仓储。因此，发行人在经营冷链仓储方面具有一定管理经验，建设冷链物流园与发行人定位也具有较高的相关性。

从本次募投项目属性来看，冷链仓储与交通运输行业密不可分，发行人作为承担县内交通运输基础设施建设的主体，与其主营业务相关；从服务对象来说，奉节县冷链物流基地建设项目主要服务奉节县内农产品、农户副产品相关企业，亦与发行人业务有较强的关联性。

综上，发行人拟建设的冷链仓储物流项目，与自身主营业务十分相关，发行人作为县内相关产业的重要运营主体，具有一定的经营优势。

### **(四) 偿债保障措施**

#### **1、本次债券担保情况**

中文名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

法定代表人：李卫东

设立日期：2006年4月30日

注册资本：51.00亿元

注册地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

邮政编码：401121

联系人：肖清文

联系电话：023-63567223

传真：023-63567500

统一社会信用代码：91500000787481580L

经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。（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：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

重庆三峡融资担保集团股份有限公司原名为重庆三峡担保集团股份有限公司，成立于2006年，注册资本为510,000.00万元。截至本尽职调查报告出具日，三峡担保控股股东为重庆渝富控股集团有限公司，直接持股比例为50.00%，三峡担保实际控制人为重庆市国有

资产监督管理委员会。

### (2) 担保人业务情况

三峡担保持续稳健经营超过 16 年，提供以担保为主业的多元化综合金融服务。三峡担保以重庆为中心，并充分依托 5 家异地分公司提高当地及周边区域的业务拓展和风险控制能力，现已实现全国性区域布局，业务遍布全国 20 多个省份。

三峡担保担保业务种类覆盖广泛，主要包括发行债券担保、借款类担保、其他融资担保、非融资担保等，尤其在发行债券担保业务板块品种较为齐全、经验较为丰富，已持续 12 年从事资本市场担保业务，历史资本市场产品无违约记录。公司下设 5 家非担保类子公司，为各类客户提供小额贷款、股权投资、金融科技、不良资产处置、征信管理等多元化综合金融服务，与融资担保主业形成有效协同，已建立起成熟的集团化、专业化管理架构，形成全国化区域布局以及综合金融板块布局。

### (3) 担保人财务情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）对重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的 2022 年度审计报告（信会师报字[2023]第 ZD20028 号）。截至 2022 年末，三峡担保资产总额为 1,198,320.66 万元，净资产为 786,263.79 万元。2022 年度，三峡担保实现营业收入 151,337.72 万元，其中担保业务收入 131,887.01 万元，实现净利润 44,851.89 万元。

表：三峡担保主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
----	-----------	-----------

总资产	1,198,320.66	1,102,516.01
总负债	412,056.87	433,993.47
所有者权益	786,263.79	668,522.54
归属于母公司所有者权益	751,926.25	626,482.43
营业收入	151,337.72	129,525.26
利润总额	63,290.72	53,230.16
净利润	44,851.89	37,562.06

#### (4) 担保人资信状况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”或“担保人”）为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。三峡担保实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会，3家股东分别为重庆渝富控股集团有限公司、三峡资本控股有限责任公司和国开金融有限责任公司，是全国唯一具备省级地方政府、超大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。三峡担保主营业务持续发展，资产质量良好，流动性水平较好，资本规模位于国内担保公司前列。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年8月4日出具的《重庆三峡融资担保集团股份有限公司2022年主体信用评级报告》，中证鹏元资信评估股份有限公司通过对重庆三峡融资担保集团股份有限公司的信用状况进行分析和评估，确定重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

#### (5) 担保人合规情况

中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017年

10月1日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算。

本次债券担保业务适用于《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度中关于集中度的相关要求。被担保人主体信用评级为AA级，本次债券规模上限为6亿元，对应集中度计算口径的责任余额为3.60亿元。本次债券担保未超过同一被担保人融资担保责任余额占净资产10%的指标要求，亦未超过对同一担保人及其关联方融资担保责任余额占净资产15%的指标”要求，满足监管要求。

根据《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍”。

截至2022年12月31日，三峡担保融资担保责任余额为494.87亿元，扣除对其他融资担保及再担保机构的股权投资后的净资产为68.87亿元，融资担保放大倍数为7.19，符合监管要求。加上本期债券融资担保责任余额4.80亿元后，三峡担保融资担保责任余额为499.67亿元，融资担保放大倍数为7.26，亦符合监管要求。

截至2022年末，担保人总资产119.83亿元，净资产78.63亿元。2022年营业收入15.13亿元，净利润4.49亿元。根据担保人出具的说明，截

至2022年末，扣除对其他融资担保及再担保机构的股权投资后的净资产为68.87亿元，融资担保责任余额为494.87亿元，净资产放大倍数为7.19倍，未超过期末净资产的10倍。担保人对发行人的担保额合计为6亿元，对应集中度计算口径的责任余额为3.60亿元，占扣除对其他融资担保及再担保机构的股权投资后的净资产的比例为5.23%，未超过10%。

#### （6）担保函主要内容

鉴于：

一、债券发行人重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司根据《企业债券管理条例》之规定，经中国证券监督管理委员会申请发行“2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券”（以下简称“本期债券，具体名称以中国证券监督管理委员会注册通知为准），本期债券发行人规模不超过人民币60000万元（大写：陆亿元整），期限为7年；

二、重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”、“担保人”）是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律、法规的规定，具有提供保证担保的法律资格。

三、担保人在出具本担保函时，已就其当时的财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分披露，具有代表债券发行人清偿债务的能力。

本担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额：被担保的债券为本期债券，期限为7年期，发行面额总计为不超过人民币60000万元（大写：陆亿元整）（债券名称、金额和期限等以中国证券监督管理委员会注册

通知和本期债券发行时的募集说明书为准)。

第二条 债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

第三条 保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担：在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露：中国证券监督管理委员会或债券持有人及债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条、第六条规定的范围

和期间内继续承担本担保函项下的保证责任。

第九条 主债权的变更：经中国证券监督管理委员会注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效：本担保函自签定之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

## **2、本次债券偿债保障措施**

### **(1) 发行人自身偿付能力**

发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的坚实基础。发行人作为重庆市奉节县主要的城市基础设施建设主体，主营业务稳定，经营效益良好。近三年，公司分别实现营业收入 48,204.45 万元、60,491.36 万元和 62,924.48 万元，净利润分别为 15,087.93 万元、15,326.02 万元和 14,131.61 万元。按预计本次债券发行 6 亿元的规模计算，发行人近三年平均净利润能够覆盖一年的利息。

未来几年，随着发行人基础设施项目的不断推进，旅游业务的稳步增强，相关收入将逐年快速增加，发行人经营业绩和偿债能力将获得很大提升。总体来看，发行人主营业务突出，盈利模式明确，发展前景良好，为本次债券本息的偿付奠定坚实的基础。

### **(2) 项目收益**

本次债券拟 36,000.00 万元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。根据《奉节县冷链物流基地建设项目可研报告》，债券存续期内收益测算明细如下表所示：

表：债券存续期内项目收益测算明细表

单位：万元

序号	科目名称	建设期	运营期					存续期合计
			1	2	3	4	5	
一	项目收入		<b>12,449.06</b>	<b>13,732.15</b>	<b>14,156.14</b>	<b>13,983.06</b>	<b>13,891.30</b>	<b>68,211.71</b>
1	出租收入		<b>6,997.06</b>	<b>7,736.55</b>	<b>7,616.94</b>	<b>6,900.26</b>	<b>6,274.10</b>	<b>35,524.91</b>
1.1	冷链仓储分拨中心出租收入		4,898.88	5,424.54	5,339.78	4,831.22	4,388.40	24,882.82
1.2	冷链产品低温加工中心出租收入		1,496.88	1,657.50	1,631.60	1,476.20	1,340.77	7,602.95
1.3	冷链产品交易中心及配套用房出租收入		483.84	535.75	527.39	477.15	433.38	2,457.51
1.4	地上停车场临停收费收入		32.41	35.65	38.89	42.14	45.38	194.47
1.5	地下停车场临停收费收入		85.05	83.11	79.28	73.55	66.17	387.16
2	销售收入		<b>5,452.00</b>	<b>5,995.60</b>	<b>6,539.20</b>	<b>7,082.80</b>	<b>7,617.20</b>	<b>32,686.80</b>
2.1	冷链仓储分拨中心销售收入		2,664.00	2,952.00	3,240.00	3,528.00	3,816.00	16,200.00
2.2	冷链产品低温加工中心出售收入		1,540.00	1,716.00	1,892.00	2,068.00	2,244.00	9,460.00
2.3	冷链产品交易中心及配套用房出售收入		832.00	896.00	960.00	1,024.00	1,088.00	4,800.00
2.4	车库出售收入		416.00	431.60	447.20	462.80	469.20	2,226.80
二	流转税及附加费		<b>871.35</b>	<b>964.50</b>	<b>954.78</b>	<b>873.64</b>	<b>2,164.53</b>	<b>5,828.80</b>
三	经营成本		<b>201.41</b>	<b>220.02</b>	<b>238.64</b>	<b>247.39</b>	<b>247.39</b>	<b>1,154.85</b>
四	净收益		<b>11,376.30</b>	<b>12,547.63</b>	<b>12,962.72</b>	<b>12,862.03</b>	<b>11,479.38</b>	<b>61,228.06</b>

债券存续期内募投项目预计可产生运营收入共计 68,211.71 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 61,228.06 万元。本次债券用于募投项目的本金 36,000.00 万元，按 7.00% 年票面利率计算，债券存续期的利息共计 12,600.00 万元，本息共计 48,600.00 万元，债

券存续期内项目净收益对用于募投项目的债券本息的覆盖率为125.98%。

### **(3) 重庆市奉节县政府的大力支持**

发行人作为重庆市奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体，承担了重庆市奉节县主要的大型基础设施建设项目，运营县内大部分主要旅游项目，在业务扶持等方面得到了奉节县政府的大力支持。奉节县政府在推动公司资产质量不断改善、运营能力不断提升的同时，也给予公司适当的政府补贴，近三年，发行人所获政府补助分别为20,146.79万元、21,704.20万元和23,006.70万元。未来随着重庆市奉节县经济的快速发展和财政实力的显著提升，县政府给予公司的资金和资产注入等方面的支持力度将进一步加大，为本次债券本息偿付提供了有力保障。

### **(4) 良好的融资能力**

发行人资信良好，在还本付息方面从未有过违约记录，有着良好的市场声誉。同时发行人具有较强的融资能力，与多家金融机构保持了良好的合作关系，截至2022年末，发行人共获得银行授信额度83.58亿元，其中已使用授信65.48亿元，剩余授信18.10亿元。在本次债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可通过银行的资金拆借予以解决。

### **(5) 重庆三峡担保为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保**

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，重庆三峡担保的主体长期信用等级为AAA。重庆三峡担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆三峡担保的股东及实际控制人背景较强，

资本实力及代偿能力较强，为本期债券的偿付提供了有力保障。

### **3、本次债券的偿债计划**

#### **(1) 债券偿还计划**

本次债券为期限 7 年，发行总额为 6 亿元的固定利率债券。本次债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还债券发行总额的 20%。本次债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### **(2) 本次债券偿债计划人员安排**

发行人将安排专门人员负责管理本次债券的还本付息工作，并制定详细的本次债券还本付息计划，以避免因人员更迭或财务人员疏忽造成不能按时还本付息的情况。本次债券的专门人员自债券起息日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### **(3) 本次债券偿债计划的财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本次债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本次债券到期前确保本金兑付资金入账。

#### （4）本期偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人已聘请重庆银行股份有限公司奉节支行作为本次债券偿债资金专户监管银行，签订了《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券资金监管协议》，并为本次债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本次债券付息日或兑付日前3个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

经调查，本次债券募集资金用途符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规和规范性文件的规定。发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本次债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者利益。

### 九、发行人及本次债券的资信情况

项目组查阅了资信评级机构出具的评级报告，从公开渠道查阅了发行人的资信情况，查阅了发行人《企业信用报告》、《法人和非法人组织公共信用信息报告》、借款合同、授信明细等资料，对发行人的资信情况进行了调查，具体如下：

#### （一）资信评级机构对本次债券的信用评级情况

发行人聘请中证鹏元资信评估股份有限公司对本次公司债券的

资信情况进行了评级。中证鹏元资信评估股份有限公司评定本次债券的信用级别为 AA，评定发行人主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。

项目组结合尽调情况对评级报告进行调查后认为，评级报告所述情况与尽调情况不存在矛盾之处。

## （二）发行人获得银行等金融机构的授信情况

发行人资信状况良好，与多家商业银行建立了长期稳定的业务关系。截至 2022 年末，发行人共获得银行授信额度 83.58 亿元，其中已使用授信 65.48 亿元，剩余授信 18.10 亿元。

单位：万元

序号	债权人	授信金额	放款金额	存量授信
1	国家开发银行	20,000.00	20,000.00	-
2	中国农业发展银行	491,350.00	345,150.00	146,200.00
3	中国工商银行	91,677.00	91,677.00	-
4	中国农业银行	70,300.00	45,182.00	25,118.00
5	中国建设银行	18,470.00	17,970.00	500.00
6	中国光大银行	2,000.00	2,000.00	-
7	重庆银行	27,250.00	27,250.00	-
8	重庆三峡银行	50,850.00	50,850.00	-
9	重庆市农村商业银行	44,000.00	34,824.00	9,176.00
10	富滇银行	11,000.00	11,000.00	-
11	广发银行	3,000.00	3,000.00	-
12	恒丰银行	800.00	800.00	-
13	华夏银行	3,800.00	3,800.00	-
14	浦发银行	800.00	800.00	-
15	中银富登村镇银行	490.00	490.00	-
合计		<b>835,787.00</b>	<b>654,793.00</b>	<b>180,994.00</b>

### **（三）发行人信用情况**

#### **1、对发行人是否为被执行人的调查**

通过登录《全国法院被执行人信息查询网》查询发行人及其董事、高级管理人员和监事的被执行记录。根据信息查询网的记录，发行人董事、高级管理人员和监事无被执行的相关记录。

#### **2、对发行人是否为失信被执行人的调查**

通过检索全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国执行信息公开网，发行人不存在失信被执行的情况。

#### **3、对发行人是否存在重大税收违法违章行为的调查**

通过国家税务总局重大税收违法案件公布栏、国家及地方税务局网站对发行人的涉税情况进行查询，未发现发行人最近三年存在重大税收违法违章行为的情况。

#### **4、对《企业信用报告》的调查**

通过调阅发行人在中国人民银行征信管理系统中的《企业信用报告》（2023年5月25日），查询发行人的信用状况。根据上述信用信息报告，发行人无不良信贷情况、不存在垫款情况、税务处罚情况、行政处罚情况和诉讼情况，发行人信用记录良好。

#### **5、查阅借款合同**

通过查阅发行人的主要银行借款合同，对发行人的借款和还款情况进行了调查。发行人近三年银行贷款均能按期足额归还，不存在因借款导致的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

#### **6、其他信用情况调查**

通过查询全国企业信用信息公示系统、《法人和非法人组织公共

信用信息报告》，发行人工商备案信息完整，无行政处罚、经营异常、严重违法等情形，未被列入严重失信主体名单，未被列为食品药品生产领域失信生产经营单位，未被列为国内贸易流通领域严重违法失信主体。自预约申报日起到发行前，如发行人存在上述情况，主承销商将及时报告。

#### （四）发行人的违法违规调查

通过适当调查并经发行人承诺，发行人近三年不存在重大违法违规行为。

#### （五）发行人债券存续及偿还的情况/

截至 2023 年 8 月末，发行人合并范围内历史及存续债券情况如下：

表：发行人历史发债及存续债券情况

单位：亿元、%、年

发行人	简称	发行规模	债券余额	期限	利率	债项评级	担保人	债券品种	起息日	公募/私募
重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司	重庆赤甲旅游集团 4.2% N20260630	1.88	1.88	3	4.2	-	-	境外债	2023-06-30	私募

截至本尽职调查报告出具日，发行人合并报表范围内不存在已获批企业债券的情况，本次为发行人第一次申报企业债券。”

#### （六）发行人负面舆情情况

经核查，发行人合并范围内、股东及当地其他城投公司合并范围内均不存在负面舆情情况。

经调查，项目组认为发行人信用状况良好。同时，项目组认为，在本次债券存续期内，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

## 十、或有事项及其他重大事项情况

项目组通过公开渠道查询、询问发行人，了解发行人的资产负债表日后事项、或有事项、重大违法违规情况、纳税情况、对外担保情况、资产受限情况及其他重要事项，具体如下：

### （一）发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

经调查，截至本尽职调查报告出具日，发行人不存在正在进行的或未决的会对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼和仲裁。

### （二）发行人近三年涉及的重大违法违规及受处罚的情况

经调查，发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营，近三年不存在重大违法违规行为。

### （三）发行人纳税情况

经调查，本次债券的报告期内，发行人能够按照税法的规定按时、足额纳税，不存在偷税、漏税等违法行为，没有对本次债券发行构成重大不利影响的情形。

### （四）发行人最近一期末的对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 23.13 亿元，占期末净资产的比例为 40.06%。具体情况如下：

表：截至 2022 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	反担保措施	担保期限
1	赤甲旅游	重庆百盐投资（集团）有限公司	68,000.00	50,000.00	保证	无	2017/08/31-2037/08/30

序号	担保人	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	反担保措施	担保期限
2	赤甲旅游	重庆百盐投资（集团）有限公司	74,000.00	73,000.00	保证	无	2018/04/20-2023/04/20
3	赤甲旅游	重庆百盐投资（集团）有限公司	15,000.00	11,450.00	保证	无	2020/07/08-2023/07/16
4	赤甲旅游	重庆奉节工业有限公司	5,000.00	4,000.00	保证	无	2020/07/18-2023/07/16
5	赤甲旅游	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	30,000.00	30,000.00	保证	无	2021/12/15-2029/12/15
6	赤甲旅游	重庆奉节工业有限公司	10,000.00	9,600.00	保证	无	2021/12/29-2029/09/29
7	赤甲旅游	奉节县国有资产经营有限责任公司	2,000.00	1,800.00	保证	无	2022/01/24-2025/01/23
8	赤甲旅游	重庆百盐投资（集团）有限公司	3,000.00	3,000.00	保证	无	2022/09/14-2023/09/13
9	赤甲旅游	重庆百盐投资（集团）有限公司	13,500.00	13,500.00	保证	无	2022/09/29-2025/09/28
10	赤甲旅游	奉节县国有资产经营有限责任公司	4,000.00	4,000.00	保证	无	2022/11/11-2025/11/10
11	赤甲旅游	奉节县中医院	700.00	700.00	保证	无	2022/12/27-2025/12/26
12	赤甲旅游	奉节县橙乡旅游开发有限公司	15,000.00	5,824.00	保证	无	2022/12/26-2025/12/25
13	赤甲旅游	奉节县国有资产经营有限责任公司	2,400.00	2,400.00	保证	无	2022/12/28-2023/12/27
14	名胜旅游	重庆奉节工业有限公司	40,000.00	22,000.00	保证	无	2016/12/14-2025/12/13
合计			<b>282,600.00</b>	<b>231,274.00</b>	-	-	-

发行人对外担保的政策、决策程序等符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规和公司内部管理制度的要求，并履行了相关审批流程。发行人被担保单位均为奉节县国有企业，目前经营状态良好，未出现重大不利事项，未曾发生过代偿情况，公司整体担保风险较小。

发行人对外担保的对象主要为重庆百盐投资（集团）有限公司，该公司成立于2007年7月20日，注册资本23.38亿元，是奉节县重要的平台公司之一。公司控股股东及实际控制人为奉节县国有资产管理中心。截至2022年末，公司经审计的总资产为351.74亿元，净资

产 174.79 亿元，资产负债率 50.31%，最新主体信用等级为 AA。

截至 2022 年末，百盐集团对发行人及子公司担保余额为 18.31 亿元，发行人对百盐集团及子公司担保余额为 21.85 亿元，其中有 9.15 亿元预计于今年到期，双方互保均未设置反担保措施。截至目前，发行人尚未发生过担保代偿的情形，百盐集团作为区域内重要的平台公司之一，预计发生债务违约的风险较低，发行人代偿风险较小。为控制互保风险，一方面发行人与百盐集团之间的互保金额相对均衡，担保期限大致相当，互保事项较为平衡；另一方面发行人与百盐集团也充分考虑自身净资产情况，严控互保规模，并设置领导审议流程，对互保事项进行充分审核，降低相关风险。

截至目前，发行人对所担保的款项未发生代偿情况。

#### （五）受限资产情况

截至 2022 年末，发行人账面受限资产情况如下：

表：发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	15,900.00	贷款保证金存款
存货-开发成本	7,241.78	借款抵押
存货-土地	18,359.41	借款抵押
投资性房地产	5,477.70	借款抵押
固定资产	70,929.34	借款抵押
无形资产	697.55	借款抵押
合计	118,605.78	-

除上述资产受限外，发行人还存在应收账款、收费权质押的情况。

经调查，发行人受限资产主要系日常经营活动形成，发行人不存

在有可能影响本次债券偿付的重大未决诉讼的情况，亦不存在重大违法违规行为。

## 十一、证券服务机构资质

本次债券所引用的审计报告系亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具、法律意见书系北京大成（重庆）律师事务所出具、评级报告系中证鹏元资信评估股份有限公司出具。本次债券的主承销商为民生证券股份有限公司。

### （一）本次债券发行的承销商

民生证券股份有限公司现持有中国证券监督管理委员会于 2020 年 6 月 3 日颁发的（流水号：000000029382 号）《经营证券期货业务许可证》，具备作为本次债券发行主承销商的资格。

报告期内，民生证券受到主管机关处罚或采取监管措施调查：

2020 年 8 月 13 日，民生证券武汉分公司收到湖北证监局下发的《中国证券监督管理委员会湖北监管局行政监管措施决定中（2020）17 号》，因武汉分公司负责人兼任合规管理人员、合规管理人员资质不达标，武汉分公司被采取警示函措施。整改措施：民生证券已于 2019 年 4 月 18 日完成了整改，合规管理人员配置符合监管要求。

2022 年 10 月 17 日，民生证券天津多伦道证券营业部收到天津证监局下发的《关于对民生证券股份有限公司天津多伦道证券营业部采取出具警示函措施的决定》（津证监措施[2022]33 号），该营业部存在以下问题：一是原营业部负责人因涉嫌合同诈骗罪被司法部门采取强制措施，现人民法院已作出一审判决；二是非本公司人员长期在营业部从事记录考勤和会议纪要等工作。针对上述问题，该营业部被采取警示函措施。

2022年11月9日，民生证券收到中国证监会下发的《关于对民生证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》，中国证监会发现民生证券存在以下违规问题：一是投资银行类业务内部控制不完善，内控组织架构独立性不足，中小企业发展部履行质量控制职责的同时还存在承做投行项目的情况，部分项目质控、内核把关不严。二是廉洁从业风险防控机制不完善，第三方服务机构审查制度执行不到位。针对以上问题，民生证券被采取责令改正的行政监督管理措施。

报告期内，民生证券股份有限公司除上述监管措施外未被采取其他行政监管措施或受到证券监督管理部门的其他行政处罚，不存在正在被立案调查事项。上述监管措施不属于被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对本次债券发行构成实质性障碍。

此外，本次债券项目组成员在报告期内不存在被监管机构采取监管措施、受到行政处罚或被立案调查的情况。

## （二）本次债券发行的审计机构

本次债券发行的审计机构为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。亚太（集团）会计师事务所现持有有效的《营业执照》（统一社会信用代码：911100000785632412）。

报告期内，亚太会计师事务所收到证监会五个行政处罚决定书。

1、2021年12月7日，中国证券监督管理委员会发布行政处罚决定书【2021】118号，亚太会计师事务所作为雄安科融环境科技股份有限公司2017年年报审计机构，给予责令改正，没收业务收入60万元、并处以60万元罚款；对吴平权和周铁华给予警告，并分别处以5万元罚款。

2、2021年12月16日，中国证券监督管理委员会发布行政处罚决定书【2021】128号，亚太会计师事务所作为中融双创（北京）科技集团有限公司《公司债券年度报告（2017年）》审计机构，给予责令改正，没收业务收入130万元、并处以390万元罚款；对陈博和李孝念给予警告，并分别处以10万元罚款。

3、2022年8月15日，中国证券监督管理委员会广西监管局发布行政处罚决定书【2022】2号，亚太会计师事务所作为天夏智慧城市科技股份有限公司2016年年报审计机构，给予责令改正，没收业务收入679,245.00元，并处以1,358,490.00元罚款；对王瑜军、汪红宁给予警告，并分别处以5万元罚款。

4、2022年8月22日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局发布行政处罚决定书【2022】2号，亚太会计师事务所作为公准肉食股份有限公司2016年年报审计机构，给予责令改正，没收业务收入40万元，并处以120万元罚款；对潘前、张燕给予警告，并分别处以5万元罚款。

5、2022年9月28日，中国证券监督管理委员会浙江监管局发布行政处罚决定书【2022】31号，亚太会计师事务所作为浙江仁智股份有限公司2017年年报审计机构，给予责令改正，没收业务收入101.89万元，并处以101.89万元罚款；对周铁华、欧阳卓给予警告，并分别处以3万元罚款。

报告期内，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）收到相关监管部门的监管措施文件及整改情况：

1、浙江证监局2020年1月3日关于《对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及崔玉强、郭光胜采取出具警示函措施的决定》（中国证券监督管理委员会浙江监管局行政监管措施决定书〔2020〕

2号)

### (1) 相关说明

浙江证监局按照《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的浙江莎特勒新材料股份有限公司（下称：“莎特勒”或“公司”）2018年年报审计项目进行了专项检查，决定对审计机构及崔玉强、郭光胜采取出具警示函措施。

### (2) 整改情况

审计机构及崔玉强、郭光胜2020年1月10日向浙江监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。问题一：签字注册会计师未实质参与项目。责令崔玉强、郭光胜执行所里质量控制制度，应当深度参与审计项目。问题二：未恰当识别和评估重大错报风险，且无实质性应对措施；问题三：存货、固定资产等重要审计程序明显执行不到位；问题四：收入、成本审计程序执行不到位。项目组补充完善底稿，收集整理审计证据，项目组人员有针对性地对《中国注册会计师审计准则》的相关要求进行重点学习，并根据准则的要求对各自在执业过程的不足进行改进。问题五：事务所内部管理和控制存在重大缺陷。完善所内业务承接报备审核制度，避免外聘临时人员参与审计工作；完善项目立项审批程序和业务约定书签订程序，项目必须承接并立项后才能进场并签订业务约定书；加强项目质量控制复核程序，在复核底稿时必须将风险评估程序、函证程序及监盘程序作为重点关注复核事项，关注项目组是否程序是否执行到位；完善所内用友审计系统账号管理，对离职人员要及时收回其用友系统账号并注销，对于新员工要及时发放用友系统账号，禁止出现员工姓名与其系统账户名称不一致的情况。

## 2、深圳证监局2020年1月8日关于《对亚太（集团）会计师事

务所（特殊普通合伙）及周含军、周英采取出具警示函措施的决定》（中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书〔2020〕1号）

#### （1）相关说明

深圳证监局按照《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的深圳美丽生态股份有限公司（以下简称美丽生态或公司）2015 年年报审计执业项目进行了专项检查。决定对审计机构及周含军、周英采取出具警示函措施。

#### （2）整改情况

审计机构及周含军、周英 2020 年 1 月 18 日向深圳监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿。存在问题：“你们未保持职业审慎态度，在美丽生态无法合理解释盘盈生物资产产生原因及形成时间的情况下，认可了公司将其计入 2015 年利润的处理；此外，检查还发现你们对大额盘盈生物资产事项的判断和考虑并未在审计工作底稿中详细记录，审计工作底稿记录不完善。”  
自查原因：项目组人员的职业审慎性还不够严谨，对底稿整理归档的及时性以及记录的详细程度未执行到位。  
整改措施：（1）认真学习监管决定书内容，分析产生问题的原因；（2）提出改进和防范措施；（3）修改和完善审计工作底稿；（4）要求审计人员认真学习相关审计准则，做好以后年度审计工作。针对上述问题，我们所里召开管理工作会议，再次向同志们培训保持职业审慎的重要性，全面学习并理解相关执业要求。

3、吉林证监局 2020 年 1 月 19 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周方奇、王庆华采取出具警示函措施的决定》（吉证监决〔2020〕2号）

## （1）相关说明

吉林证监局对审计机构执行的吉林成城集团股份有限公司(下称：“吉林成城”或“公司”)2018 年内部控制审计报告项目及财务报告审计项目进行了专项检查，决定对审计机构及周方奇、王庆华采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及周方奇、王庆华 2020 年 2 月 27 日向吉林监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。问题一、未对重大投资后续监督管理相关内控进行测试。项目组认为已在审计过程中对重大投资后续监督管理相关的内部控制进行了了解，获取了包括年终分红等相关的会议决议，并在后期对投资监管情况进行了解并获取了项目监管报告，但缺乏系统的内部控制测试相关底稿。项目组在对 ST 成城 2019 年内部控制专项审计过程中，进一步了解和测试其对重大投资的后续监督管理相关内部控制的执行情况。问题二、未充分考虑资产减值损失相关的错报(如存在)对 ST 成城财务报表可能产生的影响。问题三、未充分考虑长期股权投资相关的错报(如存在)对 ST 成城财务报表可能产生的影响。审计报告均对此发表了保留意见，已对底稿补充完善。问题四、合并报表合并范围审计存在的问题。项目组在审计过程中，作出了 ST 成城孙公司对投资企业不具有控制的判断，在 2019 年报审计时，补充收集证据。

4、证监会深圳专员办 2020 年 3 月 18 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周先宏、孙伟捷及注册会计师尹超文、李春妹采取出具警示函措施的决定》（中国证券监督管理委员会深圳证券监管专员办事处行政监管措施决定书(2020)9、

8、5号)

(1) 相关说明

证监会深圳专员办按照《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构进行 2019 年证券资格所全面质量检查，包括审计机构内部治理、质量控制、独立性以及四川金顶（集团）股份有限公司 2018 年报审计项目和点点客信息技术股份有限公司 2016 年报审计等审计项目，决定分别给予周先宏和孙伟捷、审计机构、尹超文和李春妹出具行政监管措施警示函【2020】9号、8号、5号。

(2) 整改情况

审计机构及相关人员向证监会深圳专员办于 2020 年 4 月 10 日提交了整改报告。检查发现审计机构内部治理、质量控制及独立性存在的问题：一是不进行利润分配的议案未经合伙人会议审议。二是合伙人的考核未执行既定的考核办法。三是财务管理一体化不足，未执行预算管理，总分所之间调整资金划拨比例与时间无书面文件规定。四是部分注册会计师签字项目过多以及大量聘用非本所人员从事审计业务。五是独立性监控不到位，未对全体员工是否均已填报独立性确认函、个人投资自律及自查声明书进行统计确认。审计机构对检查发现的上述问题高度重视，2019 年 12 月 14 日-12 月 15 日召开第二届管理合伙人 2019 年度会议，专门研究部署整改措施。由财务部、机构发展部、业务监管部、风险评估部、综合部人力资源岗、各直属部和各分所采取针对性措施，予以整改。有些在 2020 年整改到位，有些持之以恒改进、在 2020 年取得明显成效。四川金顶项目：一签字注册会计师孙伟捷未在独立性声明上签字。二未充分关注到四川金顶受原实际控制人控制，未能独立运作的风险。三应收票据审计程序执行不到位，审计证据收集不完整。四没有在建工程的实地勘查记录。

五银行函证控制不到位。六应收账款及收入函证控制不规范。七期后事项底稿空白。八底稿索引有误。九关联方认定错误。上述问题主要系相关底稿编制不完善，已认真修改补充完善相关底稿。审计机构承接了四川金顶 2019 年度财务报表审计，要求签字项目合伙人周先宏、签字会计师、现场负责人及项目组其他成员在审计时，高度重视上述问题，注重审计底稿质量，加强底稿复核，避免类似问题重复发生。点点客项目：一是项目合伙人尹超文在审计人员遵循职业道德基本准则声明中未签名。二是应收账款函证抽样比例低，对账龄较长的客户未函证且无合理解释。三是固定资产盘点检查表缺少抽盘比例说明及相关审计结论。四是对波动较大的营业收入、营业成本、毛利率、销售费用等项目未进行详细分析复核并说明异常波动原因。五是收入的审计证据缺失。六是工资、管理费用的分析性程序执行不到位，审计证据缺失。七是银行存款函证控制程序执行不到位。八是商誉减值测试执行不到位，缺少测算过程等必要工作底稿。点点客项目组对有些问题进行了说明，对上述问题进行了整改，补充完善了审计底稿。审计机构未再承接点点客 2017 年年报及其以后年报的审计或其他业务。

5、广东证监局 2020 年 7 月 7 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周含军、戴勤永采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕89 号）

#### （1）相关说明

广东证监局根据《上市公司现场检查办法》（证监会公告【2010】12 号）《财政部、证监会关于会计师事务所从事证券、期货相关业务有关问题的通知》（财会【2012】2 号）等规定，派出检查组对广东舜喆（集团）股份有限公司进行了现场检查，并对审计机构执业的广东舜喆审计工作进了延伸检查，决定对审计机构、周含军、戴勤永采取

出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及周含军、戴勤永 2020 年 7 月 13 日向广东监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。存在的问题（一）商誉减值测试程序执行不到位；

（二）未对财务报表的信息是否具有相关性和可靠性进行特别评价；

（三）审计工作底稿不符合相关规定。产生原因：项目组人员的职业审慎性不够严谨；项目组内部复核程序未执行到位；对底稿整理记录的详细程度未执行到位。整改措施：（1）认真学习监管决定书内容，分析产生问题的原因；（2）提出改进和防范措施；（3）修改和完善审计工作底稿；（4）要求审计人员认真学习相关审计准则，做好以后年度审计工作。

6、山东证监局 2020 年 10 月 20 日、全国中小企业股份转让系统会计监管部 2021 年 12 月 6 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师于蕾、刘楠园采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕55 号）、股转会会计监管函【2021】2 号。

## （1）相关说明

山东证监局根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的山东金色童年股份有限公司 2019 年年报审计项目进行了检查，决定对审计机构、于蕾、刘楠园采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及于蕾、刘楠园 2020 年 11 月 13 日向山东监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。存在的问题（一）未能有效执行控制测试；（二）货币资金检查程序执行不到位；（三）未对往来询证函保持有效控制；

(四) 营业收入、营业成本核查不充分；(五) 其后截止测试不到位；  
(六) 未对金色童年持续经营能力是否存在重大不确定性进行充分关注。整改情况：上述问题主要系相关底稿编制遗漏、不完善，后期未及时更新，项目组深刻吸取教训，将修改和完善审计工作底稿。加强对质量控制部门、相关签字会计师、项目组人员培训。审计机构 2020 年 11 月 23 日至 25 日举办注册会计师及在岗执业骨干、助理人员培训，培训内容有关证券监管部门检查审计机构项目发现的问题及整改。

7、山东证监局 2020 年 11 月 23 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周铁华、欧阳卓采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕64 号）

#### （1）相关说明

山东证监局根据《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 113 号）的有关规定，对审计机构执行的山东富宇化工有限公司 2018 年财务报表审计情况进行了检查，决定对审计机构、周铁华、欧阳卓采取出具警示函措施。

#### （2）整改情况

审计机构及周铁华、欧阳卓 2020 年 12 月 7 日向山东监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。存在的问题（一）函证方面存在的问题：未见对部分函证发出、收回实施控制的记录；底稿中未见相关询证函回函，也未见实施替代程序的记录。整改情况：（1）上述问题主要系相关底稿不完善。今后加强对函证的控制、完善审计底稿编制。（2）后续全所上下进一步长期开展函证、底稿细致编制等相关审计工作的培训学习，并严格督导落实。（二）、业务质量控制方面存在的问题：个别审计人员未在《项目组成员独立性声明书》上签字；业务复核核对表中，

未见项目经理、项目合伙人、项目质量控制复核人员的复核记录。整改情况：已补充完善底稿。

8、湖北证监局 2020 年 11 月 26 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周先宏、阮红采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕45 号）

（1）相关说明

湖北证监局根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的盈方微电子股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目和 2019 年度内部控制审计项目进行了检查，决定对审计机构、周先宏、阮红采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及周先宏、阮红 2020 年 12 月 10 日向湖北监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。存在的问题：一、业务承接阶段存在的主要问题，在执业中途因自身原因终止业务。整改措施：加强审计机构业务承接、合同签约等环节的管理。二、审计计划阶段存在的主要问题，风险评估程序不完善。整改措施：该问题系底稿编制错误、不完善，已严格修改完善相关底稿。三、审计实施阶段存在的主要问题，一是对其他权益工具实施的审计程序不充分。二是对资产减值实施的审计程序不充分。三是函证程序不完善。整改措施：加强对《中国注册会计师审计准则第 1301 号——审计证据》内涵的深度学习，组织项目组成员完善相关底稿。四、审计报告阶段存在的主要问题，一是对发表保留意见的相关事项实施的审计程序不到位。二是部分审计底稿未能完整反映审计过程。整改措施：加强对审计准则的深度学习，在审计底稿中充分记录实施的审计程序。审计机构不再承接盈方微 2020 年度财

务报表等审计业务。

9、北京证监局 2020 年 12 月 24 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师李继校、李孝念采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕207 号）

（1）相关说明

北京证监局根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的有关规定，对审计机构执行的北京华信龙悦科技股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、李继校、李孝念采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及李继校、李孝念向北京监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了问题通报、集中整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。审计机构将加强所内管理，加强项目质量控制，进行项目质量检查，实施监管惩戒。

10、云南证监局 2021 年 1 月 18 日、全国中小企业股份转让系统会计监管部 2021 年 12 月 6 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师宋锋岗、张力强采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕1 号）、股转会计监管函【2021】1 号。

（1）相关说明

云南证监局根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的有关规定，对审计机构执行的长江绿海环境工程股份有限公司 2019 年财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、宋锋岗、张力强采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及宋锋岗、张力强向云南监管局提交了整改报告。项目

组对相关问题进行了问题通报、集中整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。审计机构将加强所内管理，加强项目质量控制，进行项目质量检查，实施监管惩戒。

11、湖北证监局 2021 年 1 月 22 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师陈浩、陈刚采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕1 号）

（1）相关说明

湖北证监局根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的盈方微电子股份有限公司 2015 年盈利预测实现情况专项审核项目进行了检查，决定对审计机构、陈浩、陈刚采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及陈浩、陈刚 2021 年 2 月 25 日向湖北监管局提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。存在的问题（一）未保持职业怀疑，未关注到审核证据存在异常；（二）未对异常的审核证据保持职业怀疑，也未采取进一步的审核程序。整改情况：提高职业判断，保持职业怀疑，对获取的审核证据的逻辑性充分检查，尤其关注审核证据的充分性和适当性，以及对鉴证结论的支持性。后续工作中我们会加强对审核证据的检查，对异常的审核证据保持充分的职业怀疑，并采取进一步的审核程序，充分关注其对财务报表的影响。

12、上海证监局 2021 年 2 月 25 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师吴平权、曹代晴采取出具警示函措施的决定》（沪证监决〔2021〕18 号）

（1）相关说明

上海证监局对审计机构执行的展唐助拍（上海）科技股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、吴平权、曹代晴采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

存在的问题：ST 展唐 2018 年度财务报表因重要全资子公司已停业等原因导致被前任会计师出具无法表示意见审计报告，该子公司 2019 年 4 月注销，2019 年不再纳入合并范围，并确认大额投资收益，项目组在首次审计业务时，未恰当评价导致对上期财务报表形成无法表示意见的事项的影响，未合理评估本期财务报表的重大错报风险。审计机构及吴平权、曹代晴已对上述问题进行整改。

13、湖北证监局 2021 年 3 月 30 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师王季民、廖坤采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕11 号）

## （1）相关说明

湖北证监局根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，对审计机构执行的高升控股股份有限公司 2019 年度财务报表审计及内控审计项目进行了检查，决定对审计机构、王季民、廖坤采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及王季民、廖坤向湖北监管局提交了整改报告。存在的问题一、内控审计方面：未按审计计划实施控制测试程序、对企业层面的内控了解和测试不足、对公章管理的内控测试不完善等。二、财务报表审计方面：对预计负债、商誉减值、交易性金融资产、研发支出实施的审计程序不充分，函证程序不完善等。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了回复说明。

14、全国中小企业股份转让系统自律监管部 2021 年 4 月 6 日关于《对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及韩显、吴平权采取出具警示函措施的决定》（股转系统自律函【2021】26 号）。

#### （1）相关说明

全国中小企业股份转让系统自律监管部按照《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的有关规定，对审计机构执行的深圳海斯迪能源科技股份有限公司（以下简称海斯迪或公司）2017 年、2018 年年报审计项目进行了检查。决定对审计机构及韩显、吴平权采取出具警示函自律监管措施。

#### （2）整改情况

审计机构及韩显、吴平权 2021 年 4 月向全国中小企业股份转让系统提交了整改报告。项目组对相关问题进行了整改，补充完善了底稿，对有些问题进行了说明。问题一是 2017 年新承接海斯迪年报审计项目，但承接业务底稿中缺少与前任注册会计师的沟通记录。问题 2、货币资金审计程序不到位问题。整改：强调货币资金审计的重要性，以“两康财务事件”警醒所里人员在执业过程中一定要保持职业谨慎。问题 3、或有事项审计程序执行不到位及未充分考虑对外担保事项对预计负债的影响问题。说明：我们对海斯迪 2018 年年报出具了无法表示意见，原因包括“（二）诉讼担保事项”。问题 4、签字注册会计师未实际参与审计工作及质控复核程序执行不到位问题。整改：审计机构要求事务所签字注册会计师和质控复核人员深刻反思，找出问题根源。同时责令各业务部门的签字注册会计师在今后执业过程中切实起到指导、监督的作用；责令质控复核人员规范工作程序，质控复核记录一定要存入底稿。

15、宁波证监局 2021 年 8 月 12 日《关于对亚太（集团）会计师

事务所（特殊普通合伙）及注册会计师任海春、于丹采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕16号）

（1）相关说明

宁波证监局根据《上市公司现场检查办法》的有关规定，对审计机构执行的宁波创源文化发展股份有限公司 2020 年度财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、任海春、于丹采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及任海春、于丹已进行整改。存在的主要问题是宁波创源文化贸易收入是“总额法”还是“净额法”核算实施的审计程序和收集的审计证据不充分，宁波创源文化已进行会计差错更正，将贸易收入由“总额法”更正为“净额法”。审计机构已出具此次差错更正的审核报告。

16、深圳证监局 2021 年 11 月 02 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师陈启生、汪红宁采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕112号）

（1）相关说明

深圳证监局根据《上市公司信息披露管理办法》的有关规定，对审计机构格林美股份有限公司 2020 年度年报审计项目开展了货币资金审计专项检查，决定对审计机构、陈启生、汪红宁采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及陈启生、汪红宁 2021 年 11 月 23 日向深圳监管局提交了整改报告。检查发现的问题为风险评估程序不到位；控制测试执行不到位；函证程序执行不到位；他实质性程序执行不到位；出具鉴

证报告证据不充分。项目组对相关问题进行了整改，对有些问题进行了回复说明。

17、山东证监局 2021 年 11 月 04 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师崔玉强、郭光胜采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕44 号）

（1）相关说明

山东证监局根据《公司债券发行与交易管理办法》和《公司债券发行与交易 15 管理办法》的有关规定，对审计机构执行的山东玉皇化工有限公司 2017 年度财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、崔玉强、郭光胜采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构、崔玉强、郭光胜已经整改。审计机构除执行山东玉皇化工有限公司 2017 年度财务报表审计外，后续未再承接该客户业务。

18、宁波证监局 2021 年 11 月 24 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师李孝念、孟红采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕26 号）

（1）相关说明

宁波证监局根据《上市公司现场检查办法》的有关规定，对审计机构执行的浙江省围海建设集团股份有限公司 2020 年年报审计项目进行了检查，决定对审计机构、李孝念、孟红采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及李孝念、孟红向宁波证监局提交了整改报告。项目组对部分审计程序不到位、质量控制复核程序不到位、审计底稿不规范等相关问题进行了整改，后续不再承接该公司年审项目。

19、山东证监局 2022 年 3 月 25 日《关于对亚太（集团）会计师

事务所（特殊普通合伙）及注册会计师李亚东、李彦斌采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕16号）

（1）相关说明

山东证监局按照《非上市公众公司监督管理办法》（证监会令第161号）第八十三条的规定，对审计机构执行的潍坊金正食品股份有限公司2020年年报审计项目进行了检查，决定对审计机构、李亚东、李彦斌采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的初步业务活动中执行的了解被审计单位程序执行不充分、风险评估程序执行不到位、具体会计科目执行审计程序中存在的问题，已完成项目整改并提交了整改报告，后续未再承接该客户审计。今后项目执业人员加强关注执业风险，及时采取措施加强质量管理，确保审计执业质量。

20、广东证监局2022年4月14日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、陈海强、王季民采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕46号）

（1）相关说明

广东证监局依据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）相关规定，对审计机构执行的广东盛路通信科技股份有限公司2020年度财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、陈海强、王季民采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的风险评估程序执行不到位、执行具体审计程序中存在的问题和工作底稿编制存在错漏等事项，已提交整改报告。整改措施：项目合伙人组织项目组成员对涉及的具体审

计准则等相关内容进行培训学习，在执业过程中充分关注设计及实施进一步的实质性审计程序。后续承接项目已委派更具丰富项目经验和较强胜任能力的审计项目组，制定针对性的审计计划，实施更为充分的风险评估程序以应对可能的重大错报风险。针对审计程序不到位和工作底稿编制错漏等事项，已组织项目组对盛路通信 2020 年报审计底稿进行补充完善。

21、江苏证监局 2022 年 8 月 11 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师魏彩虹、赵芸卿采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕92 号）

（1）相关说明

江苏证监局根据《中华人民共和国证券法》等相关法规，对审计机构执行的兴化市经济发展有限公司债券申报发行审计项目进行了检查，决定对审计机构、魏彩虹、赵芸卿采取出具警示函措施。

（2）整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的营业收入和营业成本细节测试执行不恰当、执行具体审计程序中存在的问题等事项，已提交整改报告。整改措施：项目合伙人组织项目组成员对涉及的具体审计准则等相关内容进行培训学习，在执业过程中充分关注设计及实施进一步的实质性审计程序。后续承接项目已委派更具丰富项目经验和较强胜任能力的审计项目组，制定针对性的审计计划，实施更为充分的风险评估程序以应对可能的重大错报风险。针对审计程序不到位等事项，已组织项目组对兴化市经济发展有限公司相关的审计底稿进行补充完善。

22、广东证监局 2022 年 9 月 16 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、李亚东、赵青采取出具警示函措施的决定》

((2022) 129 号)

(1) 相关说明

广东证监局根据《中华人民共和国证券法》等相关法规，对审计机构执行的中昌大数据股份有限公司 2020 年度审计项目进行了专项检查，决定对审计机构、李亚东、赵青采取出具警示函措施。

(2) 整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的未在首次承接审计业务前开展与前任注册会计师的沟通、初步了解业务环境程序执行不到位、未对异常情况保持职业怀疑，以评估可能存在的控股股东非经营性占用资金的风险、控制测试执行不到位、函证程序执行不到位、导致重要实质性程序缺失、对关键审计事项相关程序执行不到位、未对公允价值会计估计的合理性获取充分适当的审计证据、对非标意见事项的审计程序执行不到位等事项，已提交整改报告。整改措施：项目合伙人组织项目组成员对涉及的具体审计准则等相关内容进行培训学习，在执业过程中充分关注设计及实施进一步的实质性审计程序。针对审计程序不到位等事项，已组织项目组对中昌大数据股份有限公司相关的审计底稿进行补充完善。已提交了整改报告，今后项目执业人员会增强风险意识，扎实中国注册会计师审计准则的理论基础，根据审计目的设计并执行审计程序，保证审计程序执行的有效性，及时采取措施加强质量管理，严控项目质量风险，不断提高审计执业的质量。

23、深圳证监局 2022 年 10 月 26 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周含军、戴勤永采取出具警示函措施的决定》((2022) 171 号)

(1) 相关说明

深圳证监局根据《中华人民共和国证券法》等相关法规，对审计

机构执行的深圳丹邦科技股份有限公司 2019 年年报审计执业项目进行资金占用审计专项检查，决定对审计机构、周含军、戴勤永采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的货币资金审计存在重大缺陷、大额设备采购相关审计不到位、函证程序不到位等事项，已提交整改报告。整改措施：项目合伙人组织项目组成员对涉及的具体审计准则等相关内容进行培训学习，在执业过程中充分关注设计及实施进一步的实质性审计程序。针对审计程序不到位等事项，已组织项目组对深圳丹邦科技股份有限公司相关的审计底稿进行补充完善。已提交了整改报告，后续不再承接该客户审计。今后项目执业人员加强关注执业风险，及时采取措施加强质量管理，确保审计执业质量。

24、海南证监局 2022 年 11 月 10 日《关于对亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师蒋珏英、邓雪平采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕11 号）

## （1）相关说明

海南证监局根据《中华人民共和国证券法》等相关法规，对审计机构执行的易航科技股份有限公司 2018 年、2019 年财务报表审计项目进行了检查，决定对审计机构、蒋珏英、邓雪平采取出具警示函措施。

## （2）整改情况

审计机构及项目组对警示函提出的未关注重要审计证据存在的异常、函证程序存在瑕疵事项，已提交整改报告。整改措施：项目合伙人组织项目组成员对涉及的具体审计准则、职业道德守则、常规金融业务知识等相关内容进行培训学习，在执业过程中保持应有的职业

怀疑，提升专业胜任能力。针对审计程序不到位等事项，已组织项目组对易航科技股份有限公司审计底稿进行补充完善。已提交了整改报告，今后项目执业人员会增强风险意识，及时采取措施加强质量管理，严控项目质量风险，不断提高审计执业质量。

报告期内，亚太会计师事务所不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形；除上述行政处罚、监管措施和自律处分外未受到证券监督管理部门的其他行政处罚和监管措施，以上情况对本次债券发行申请不构成实质性影响。

本次债券签字注册会计师在报告期内不存受到行政处罚或被立案调查的情况。广东证监局对本次债券签字注册会计师赵青采取的警示函措施，签字注册会计师赵青已完成整改，对本次债券发行申请不构成实质性影响。

### **（三）本次债券发行的法律服务机构**

担任本次债券发行的法律顾问为北京大成（重庆）律师事务所。北京大成（重庆）律师事务所现持有重庆市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（编号：25001200611102582），具备为本次债券出具法律意见书的资格。

经调查，北京大成（重庆）律师事务所及其负责 2023 年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司公司债券项目的签字律师在报告期内不存在被监管机构采取监管措施、受到行政处罚或被立案调查的情况。

### **（四）本次债券发行的评级机构**

本次债券发行的信用评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司。中证鹏元资信评估股份有限公司现持有有效的《营业执照》（统

一社会信用代码：914403001922170270），具备为本次债券出具评级报告的资格。

中证鹏元资信评估股份有限公司不存在因执业行为被监管部门立案调查、被监管部门行政处罚的情况。报告期内，中证鹏元资信评估股份有限公司被采取监管措施的情形如下：

2020年3月26日，深圳证监局出具了《深圳证监局关于对中证鹏元资信评估股份有限公司的监管关注函》（文号：深证局公司字[2020]68号）。公司已针对该关注函，在业务、内控制度建设和执行方面作进一步改进和完善。

2020年12月23日，深圳证监局出具了《深圳证监局关于对中证鹏元资信评估股份有限公司的监管关注函》（文号：深证局公司字[2020]135号）。公司已针对该关注函，在评级模型搭建、业务制度执行和质量控制等方面作进一步改进和完善。

2021年12月17日，中国银行间市场交易商协会对公司出具了《违规事项关注函》（文号：中市协函[2021]597号）。公司已针对该关注函，在非金融企业债务融资工具定期跟踪评级现场调查访谈工作方面作进一步改进和完善。

2022年8月8日，深圳证监局出具了《深圳证监局关于对中证鹏元资信评估股份有限公司的监管关注函》（文号：深证局公司字[2022]84号）。公司将针对该关注函，在评级方法模型的使用、公司治理和内控建设等方面作进一步改进和完善。

**调查结论：**上述中介机构均具备从事发行人债券发行相关业务的主体资格，符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。同时，发行人与该等中介机构均不存在关联关

系。

## 十二、发行人董事、监事和高级管理人员对本次债券发行申请文件书面确认的情况

经主承销商核查，发行人董事、高级管理人员已对债券发行申请文件签署书面确认意见；发行人监事会对董事会编制的债券发行申请文件已进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见，符合《公司信用类债券信息披露管理办法》的相关要求。

经调查，发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求，对本次债券发行申请文件进行书面确认。

## 十三、本次债券质量控制审查情况

### （一）本主承销商关于本项目的内部审核程序

本主承销商在向中国证监会推荐本项目前，通过债券承销立项审核等内部核查程序对项目进行质量管理和风险控制，履行了审慎核查职责。

#### 1、承销项目的立项审查阶段

本主承销商债权融资事业部业务管理及质量控制部（以下简称“业管及质控部”）负责承销项目的立项审核及管理，对各业务部门经过尽职调查和风险评估后拟承接的承销项目进行立项登记及审核批准。

业管及质控部首先对承销项目正式立项申请材料进行审核，形成书面的立项审核意见并下发给项目组；项目组对立项审核意见进行书面回复后，由业管及质控部提请召开项目立项审核委员会会议，对正

式立项申请进行审核。立项审核委员会通过对项目进行事前评估，对申请立项的项目做出基本评判，以保证项目的整体质量，从而达到控制项目风险的目的。

## 2、承销项目的管理和质量控制阶段

项目执行过程中，业管及质控部对项目实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和管理，以便对项目进行事中的管理和控制，进一步保证和提高项目质量。

## 3、承销项目的内核阶段

根据中国证监会对投资银行业务的内核审查要求，本主承销商对承销项目在正式申报前进行内部审核，以加强项目的质量管理和风险控制。业务部门在申请内核前，须由项目负责人、签字项目主办人及业务部门负责人等对全套内核申请文件和工作底稿进行全面审核，对项目材料制作质量进行评价。

业务部门审核通过后，应当将全套内核申请文件及工作底稿提交业管及质控部审核。业管及质控部在收到项目内核申请文件后，报内核委员会办公室（以下简称“内核办公室”）审核前，应按照公司制度要求抽取一定比例进行现场核查。对于现场核查的项目，业管及质控部应将现场核查报告及时反馈项目组，项目组须对现场核查报告进行书面回复；对于未进行现场核查的项目，业管及质控部应出具书面审核意见，项目组须对审核意见进行书面回复。业管及质控部应对尽职调查工作底稿进行审阅，并出具明确验收意见；承销项目内核前全部履行问核程序，业管及质控部负责组织实施该项目的问核工作，并形成书面或者电子文件记录，由问核人员和被问

核人员确认。

业管及质控部在对项目尽职调查工作底稿验收通过，并收到项目组对现场核查报告或书面审核意见的回复后，制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核会议讨论，与问核情况记录并提交内核办公室申请内核。

内核办公室在收到项目内核申请文件后，经初审认为符合内核会议召开条件的，负责组织内核委员召开内核会议。内核委员按照监管部门的有关规定，在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责，是否具备申报条件。

民生证券所有承销项目的发行申报材料都经由民生证券内核审查通过，并履行公司审批程序后，方能申报。

## （二）本主承销商关于本项目的内核意见

经审议，民生证券认为本次债券已经履行民生证券的内控审核流程，本次债券符合相关法律法规的要求，相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同意上报申请材料。

根据以上调查，本主承销商认为：

本次债券的发行经过了主承销商严格的内核审核程序，主承销商依据相关法律、法规，本着勤勉尽责的原则，严格把控风险。

## 第五节 发行人偿债能力专项意见

### 一、发行人运营环境分析

#### (一) 重庆市奉节县概况

奉节县位于重庆市东北部，地处三峡库区腹心，幅员面积 4098 平方公里，辖 29 个乡镇、4 个街道办事处、314 个村，78 个社区，常住人口 74.42 万人，郑渝高速铁路穿境而过，县内设有奉节站。

奉节县自然环境较好。奉节县属中亚热带暖湿润季风气候区，气候温和、光照适宜、雨量充沛、四季分明，气候环境得天独厚，享有“中国气候宜居县”和“中国天然氧吧”等美誉，森林覆盖率达 63.4%，空气优良天数保持在年均 350 天以上。

奉节县交通物流便捷。坐拥长江黄金水道，境内夔门港为重庆五大港口之一，沪蓉、安来高速“十字”交汇，距万州机场 1 小时、巫山机场 40 分钟，郑万高铁通车——1.5 小时重庆、3 小时成都武汉、4 小时郑州广州、6 小时北京。安张、沿江铁路，沿江南线、巫奉利高速正加速推进，未来五年将形成“三铁四高六港两机场”区域性综合交通枢纽。

奉节县旅游资源丰富。县境内有世界上最深最大(深度 666.2 米、容积 1.2 亿立方米)的岩溶漏斗—小寨天坑，世界最长(全长 37 公里)的地缝—天井峡地缝、世界上最长(全长 50 公里)的暗河—龙桥河，有第五套 10 元人民币背景图案—夔门、千古诗词盛迹—白帝城、长江三峡第一峡—瞿塘峡。奉节县拥有三百余个旅游资源单体，其中 5A 级 1 个、4A 级 6 个、3A 级 3 个。2022 年，奉节累计接待游客 2,560.01 万人次，旅游综合收入 143.7 亿元，连续三年上榜县域旅游综合实力百强县。

奉节县产业发展态势良好。奉节盛产柑橘、药材、蔬菜、蚕桑、烟叶、茶叶等名优土特产品，脐橙、茶叶多次获得全国金奖。奉节脐橙驰名中外，被誉为“中华名果”，荣获农业部优质水果、中国国际农业博览会金奖等荣誉，中国果协授予“中国橙都”称号，奉节脐橙种植面积达 37.5 万亩，年产量 40.5 万吨，年产值 40.5 亿元、全产业链产值超 60 亿元，品牌价值达到 182.8 亿元，是全国脐橙单产第一县，已出口新加坡、越南等 RCEP 成员国和香港等地 1280 吨。

## （二）奉节县经济发展状况

近年来，奉节县经济增长速度较快，经济实力较强。2020年-2022年，奉节县地区生产总值分别为323.14亿元、372.54亿元和395.25亿元，同比分别增长2.5%、8.40%和4.5%。

2022年，全县新增制造企业257家，升规14家，成功申报市级“专精特新”企业9家。规上工业实现产值70.5亿元、同比增长9.8%，工业总产值182亿元，增加值53亿元。草堂生态工业园全市首个通过全部区域评价，园区获批面积拓展至395公顷；园区新投产企业21家，累计投产企业达71家，其中规上企业34家。草堂工业园区、甘溪沟小微创业园新投用标准厂房13.6万平方米，4.8平方公里高铁生态城新兴产业集聚区启动路网等配套设施建设，镜架表面处理车间及工业污水处理、30万平方米中药材科研试验基地、30万平方米农产品加工科研试验基地前期工作有序推进。

发行人所在区域为重庆市奉节县。近年来，奉节县一般公共预算收入持续增长，2020年-2022年，分别为15.50亿元、16.27亿元和16.93亿元，同比增长比例分别为5%、5%、4%。税收收入所占比重分别64.19%、60.36%和39.34%。2020-2022年，奉节县政府性基金收入分别为16.02亿元、20.00亿元、8.82亿元，主要为国有土地使

用权出让金收入。近三年呈波动下降趋势，主要受奉节县土地出让收入的影响。

截至 2023 年 8 月末，奉节县共有 3 家城投企业，区域内已发行未兑付的企业债券余额为 4.72 亿元。”

## 二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）发行人的行业地位

发行人是经奉节县人民政府批准设立的国有控股企业，主要从事基础设施建设、旅游资源投融资、项目策划规划、开发投资建设、景区经营与管理等工作等，在奉节县相关业务领域内具有重要地位。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、突出的区位优势

奉节县位于重庆市东部，东邻巫山县，南接湖北省恩施市，西连云阳县，北接巫溪县。作为“一带一路”沿线城市、长江经济带重要节点城市和渝东北三峡库区城镇群重要板块，辐射东西，沟通南北，区位优势凸显。奉节县长江黄金水道横贯东西，奉建高速、巫奉利高速、万巫南线高速加快推进，随着郑万高铁建成通车，“1.5 小时重庆、2.5 小时成都、4 小时郑州、5 小时北京”成为现实，实现奉节向西经万州融入成渝地区双城经济圈以及向东经武汉至长三角、向北经郑州至京津冀等中国两大世界级城镇群的快速交流。

#### 2、政府支持优势

发行人作为奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体，发行人在增资、资产划拨、财政补贴、业务发展等方面得到地方政府的大力支持。近三年，发行人获得政府补助收入分别为 20,146.79 万元、21,704.20 万元和 23,006.70 万元。此外，经政府相关部门授权，

发行人运营管理奉节县唯一的 5A 级景区及大部分的 4A 级、3A 级景区，也承担着县内重要的基础设施建设任务。在政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，在奉节县城市建设中的核心地位得到进一步巩固。

### 3、区域性的垄断优势

发行人是奉节县重要的基础设施建设与旅游运营、服务主体，经营和投资范围涵盖了基础设施建设、旅游服务等多个领域，业务具有区域垄断性，获得当地政府的大力支持，盈利状况良好，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。根据奉节县“十四五规划”，未来奉节县将按照“全景式打造、全季节体验、全产业发展、全社会参与、全方位服务、全区域管理”要求，把全县作为开放式大景区整体谋划，精心打造“白帝城·瞿塘峡”核心景区，积极培育乡村旅游示范点，形成全域旅游发展格局。发行人的业务规模亦将进一步扩大，垄断地位也将更加凸显。

### 4、较强的持续融资能力

发行人自成立以来经营运作规范，信用记录良好，与各大商业银行保持着良好的合作关系，间接融资能力较强。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或者其他承诺。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

## 三、发行人融资情况分析

截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 642,047.09 万元，其中，短期借款为 48,170.09 万元，一年内到期的非流动负债中带息部分为

74,995.39 万元，应付债券为 9,166.62 万元，长期借款为 489,214.99 万元，长期应付款为 20,500.00 万元。

表：截至 2022 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	单位	贷款单位	起始日期	利率	借款余额	类型
1	路桥公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/12/13-2041/12/12	4.90	58,450.00	保证质押
2	名胜旅游	工行重庆万州奉节支行	2016/11/30-2031/11/30	4.66	55,000.00	保证质押
3	路桥公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/01/28-2036/01/27	4.90	51,000.00	保证质押
4	生态旅游	中国农业发展银行奉节支行	2020/08/31-2035/08/30	4.90	37,100.00	保证
5	路桥公司	中国农业发展银行奉节县支行	2016/12/13-2041/12/12	4.90	31,200.00	保证质押
6	赤甲集团	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2022/11/24-2027/11/22	6.50	30,000.00	保证质押
7	生态旅游	中国农业发展银行奉节支行	2020/10/19-2038/07/20	5.39	27,943.00	保证质押
8	赤甲集团	中国农业发展银行奉节县支行	2018/12/29-2033/12/29	5.39	25,150.00	保证
9	生态旅游	重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行	2017/10/23-2027/10/16	5.54	21,995.00	保证
10	生态旅游	中国农业发展银行奉节县支行	2021/05/31-2036/05/10	4.90	20,200.00	保证
前十大有息负债合计					<b>358,038.00</b>	-
前十大有息负债占有息负债合计的比例					<b>55.77</b>	-

从期限结构看，一年内（含一年）到期的有息债务余额为 123,165.49 万元，占比 19.18%，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债；长期债务为 518,881.61 万元，占比 80.82%，主要由长期借款、长期应付款构成。发行人长期债务占比相对较高。

截至 2022 年末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日	占比
一年以内（含一年）	123,165.49	19.18

一年以上	518,881.61	80.82
合计	<b>642,047.09</b>	<b>100.00</b>

#### 四、发行人已发行企业债情况

截至本尽职调查报告出具日，发行人未有已发行的企业债券。

#### 五、发行人债务偿还压力测算

以 2022 年末有息负债情况为基础，在本期债券存续期内，发行人有息负债偿债压力测算情况如下表所示：

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及以后
有息负债当年偿付规模	123,165.49	99,350.94	65,233.69	55,465.56	68,918.72	40,172.99	39,427.72	150,312.00
其中：银行借款偿还规模	123,165.49	78,184.33	63,133.69	55,465.56	68,918.72	40,172.99	39,427.72	143,912.00
已发行债券偿还规模	-	9,166.62	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	12,000.00	2,100.00	-	-	-	-	6,400.00
本次债券利息偿付	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	3,360.00	2,520.00	1,680.00	840.00
本次债券本金偿付规模	-	-	-	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
合计	123,165.49	103,550.94	69,433.69	71,665.56	84,278.72	54,692.99	53,107.72	163,152.00

总体来看，发行人各年债务到期分布较为平均，不存在大规模债务集中兑付的压力。未来，发行人拟将主要通过银行借款、融资租赁等方式融资，并灵活利用自有资金完成到期债务的按时兑付。此外，近三年发行人平均营业收入 57,206.76 万元，亦可为发行人偿债提供良好保障。

#### 六、发行人偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人有息债务余额为 642,047.09 万元，其中，一年内(含一年)到期的有息债务余额为 123,165.49 万元，占比 19.18%；

长期债务为 518,881.61 万元，占比 80.82%。发行人偿债资金来源如下：

1、截至 2022 年末，发行人货币资金余额 52,115.62 万元，该部分款项系最直接的短期偿债资金来源。

2、近三年，发行人分别实现营业收入 48,204.45 万元、60,491.36 万元及 62,924.48 万元，未来随着发行人基础设施建设项目的不断推进、旅游业务的逐步稳定向好、贸易业务不断成熟，预计发行人收入将逐年快速增加，该部分款项系最主要的偿债资金来源。

3、截至 2022 年末，发行人应收款项账面价值合计 135,723.04 万元，针对应收款项，发行人已积极协调回款，随着该部分款项的逐步收回将会形成发行人偿债资金的重要补充。

4、截至 2022 年末，发行人共获得银行授信额度 83.58 亿元，其中已使用授信 65.48 亿元，剩余授信 18.10 亿元。发行人银行授信规模较大，该部分款项系发行人偿债能力的重要保障。

综上，发行人偿债资金来源广泛、通畅，债务偿还能力较强。此外，发行人也制定了较为完善的债务偿还的管理规定，为本次债券偿还提供保障。

截至本尽职调查报告签署日，发行人不存在逾期未偿还债务的情况，发行人信用记录良好。

## 第六节 主承销商对发行人首次发行企业债券的辅导工作情况

重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司（以下简称“发行人”）拟申请发行总额不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）的公司债券，民生证券股份有限公司作为本次债券的主承销商，对发行人进行了首次公开发行企业债券相关的辅导工作，指导发行人进行规范运作，具体辅导情况如下：

### 一、本次发债过程中的主要辅导工作

#### （一）辅导的主要内容、辅导方式情况

##### 1、辅导的主要内容

主承销商督导发行人学习相关制度与政策。向发行人提供《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《企业债券管理条例》等法律法规作为辅导材料，介绍了债券市场监管政策的最新变化，并敦促发行人认真学习。

辅导内容主要涉及：企业债券申请与发行基本条件、发行债券对应的公司治理的监管要求、信息披露工作内容与监管要求、募集资金使用的工作内容与监管要求、债券存续期信用风险管理的工作要求等。

##### 2、辅导方式

主承销商主要采取提供辅导资料、现场辅导、电话答疑等方式开展辅导工作。

#### （二）发行人配合主承销商辅导工作情况

在本次债券发行申请过程中，发行人按照有关规定，积极参与辅导，全面配合主承销商完成所有辅导工作。发行人为主承销商提供办公场地及设施，及时向主承销商提供各项资料，配合相关人员进行尽职调查，全面学习辅导资料，进一步完善相关管理制度。

## 二、评估结论

主承销商在辅导过程中，认真执行相关法律、法规和规范性文件的要求，对发行人进行辅导。主承销商参与辅导工作的人员勤勉尽责，及时向发行人传递监管政策法规等信息，促进发行人完善治理结构及相关内控制度，督促发行人的相关人员全面掌握债券市场有关的法律法规、规范运作和信息披露等相关要求。发行人积极配合主承销商完成辅导培训工作。

综上所述，主承销商已完成企业债券发行辅导培训工作。

## 第七节 主承销商最终推荐意见

经调查,民生证券股份有限公司认为本次债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等现行法律、法规及其他规范性文件规定的有关债券发行的各项实质条件,并保证尽职调查的专业性、推荐意见的客观性以及所出具的文件内容的真实性、准确性和完整性。

综上所述,发行人具备发行企业债券的基本条件,本公司建议承销该项目。

(本页无正文，为《2023年重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限公司公司债券尽职调查报告》之签章页)

项目组成员签字：



马欣

陈煜航

