

投资分析人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了调查分析，有充分理由确信投资分析报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

## 央企信托·AT04006 号债券投资集合资金信托计划 投资分析报告

2023 年 5 月

## 目录

前 言 .....	3
一、信托计划基本情况 .....	4
二、标的债券简介 .....	7
(一) 标的债券基本情况 .....	7
(二) 标的债券发行批准及备案发行情况 .....	7
(三) 标的债券运行情况 .....	错误！未定义书签。
(四) 标的债券中介机构情况 .....	错误！未定义书签。
(五) 标的债券募集资金用途 .....	错误！未定义书签。
(六) 标的债券偿债资金来源 .....	7
(七) 标的债券发行人简介及分析 .....	8
(八) 标的债券偿债保障措施 .....	31
三、标的债券投资价值分析 .....	33
(一) 安全性分析 .....	33
(二) 流动性分析 .....	33
(三) 收益性分析 .....	33
(四) 投资价值评价 .....	34
四、信托财产的投资管理 .....	34
(一) 投资范围及投资限制 .....	34
(二) 投资方式及操作流程 .....	35
(三) 设置预警线 .....	36
(四) 信托收益的分配 .....	37
(五) 信托计划退出方式 .....	39
五、信托财产的估值 .....	40
(一) 估值时间及频率 .....	40
(二) 估值原则及方法 .....	40
(三) 估值程序 .....	41
(四) 暂停估值的情形 .....	41
六、信托计划合规性分析 .....	42
(一) 交易结构 .....	42
(二) 信托资金来源 .....	42
(三) 资金投向 .....	42
(四) 关联交易 .....	43
(五) 消费者权益保护 .....	43
(六) 绿色金融 .....	43
(七) 反洗钱调查 .....	44
七、风险揭示与风险处置预案 .....	44
(一) 风险揭示 .....	44
(二) 风险防范及处置预案 .....	48
八、投资分析结论 .....	50

## 前言

潼南区位于重庆市西北部,东邻合川区、铜梁区,南接大足区,西连四川安岳县、安居区、船山区,北与蓬溪县、武胜县相邻,涪江、琼江两江横贯。幅员面积1583平方公里,辖23个镇街,常住人口68.81万人。潼南地处成渝经济区中心地带、成渝城市群核心板块,是重庆向西开放的重要通道,是成渝重要交通枢纽。2020—2022年,重庆市潼南区GDP分别为476.78亿元、539.35亿元和558.51亿元,增速分别为4.3%、9.5%和3%。2020—2022年,一般预算收入分别为20.28亿元、23.32亿元和30.03亿元。

我公司拟通过发行“央企信托·AT04006号债券投资集合资金信托计划”募集资金不超过人民币15,500.00万元。信托资金拟用于投资重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司(以下简称“发行人”或“潼南城投”,主体评级AA)发行的“重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)”(以下简称“标的债券”,简称:20潼南01),信托期限不超过24个月,信托计划到期日为2025年6月24日,标的债券票面利率为7.5%/年。本信托计划拟在二级市场择机投资标的债券。

本信托计划存续期内,发行人按标的债券募集说明书的约定支付债券利息,兑付债券。在信托计划存续期间,受托人聘请宁波银行作为本信托计划的保管银行,为本信托计划提供保管、估值及清算等服务,闲置资金可用于投资银行存款等金融机构发行的固定收益类产品。

本着恪尽职守、谨慎勤勉的原则,项目经理倪庆、高海婵于2023年5月前往发行人住所进行现场尽职调查,先后与发行人潼南城投融资部负责人郑钞宝进行面谈,并通过多次电话、微信等方式进行非现场尽职调查,搜集相关资料。

本部依据《中华人民共和国信托法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》、《标准化债权类资产认定规则》等法律法规的规定,本着客观、公正原则,根据“重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书”、

“关于对重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函”等债券文件（详见附件），对标的债券基本情况、标的债券发行中介情况、标的债券发行人经营情况和财务情况、标的债券持有人保护措施、标的债券投资价值及风险情况等方面进行分析，出具本投资分析报告。本投资分析报告中关于标的债券、发行人以及重庆市潼南区情况的部分数字及文字描述，摘自于募集说明书、信用评级报告、审计报告等材料。

## 一、信托计划基本情况

1、信托计划名称：央企信托·AT04006号债券投资集合资金信托计划

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人的名义认购标的债券，通过受托人专业化的投资管理，实现受益人利益最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者。

受托人：央企信托有限责任公司（以下简称“央企信托信托”）。

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每1元信托资金计算为1份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币15,500.00万元（大写：壹亿伍仟伍佰万元整），以信托生效时实际募集资金规模为准。信托期限不超过24个月，实际天数自信托成立之日起计算至标的债券到期日止（2025年6月24日）。信托期满时，如本信托计划项下信托资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据信托文件约定处置信托财产。

本信托计划资金于2025年6月24日到期，并向受益人分配收益、返还信托

财产，受益人以其所持有的信托单位份额占信托计划总份额比例享有相应信托收益和返还信托财产。

8、发行方式：私募发行，由受托人发行。

9、信托资金用途：信托计划募集规模不超过人民币 15,500.00 万元，主要用于投资标的的债券。本信托计划存续期内，闲置资金可用于投资银行存款等金融机构发行的固定收益类产品。

10、信托计划退出方式：本信托计划期限不超过 24 个月，自信托计划生效日（含）起至标的的债券到期日（不含）止。债券发行人兑付标的的债券，实现信托计划的退出。

11、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

（1）信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用，包括但不限于：

①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的增值税等税费；

②信息披露费用；

③与信托设立、变更、终止等有关的审计费、律师费、信用评级费、销售费、评估费、拍卖费等费用；

④支付银行保管费用、运营外包服务费、银行代理收付费用、银行手续费、证券经纪商服务费用等；

⑤与认购标的的债券有关的交易费用、债券账户开户及管理费用（如有）等；

⑥信托的宣传、推介费用；

⑦其他费用：如信托财产处置变现费用、因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；

⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

（2）信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

## ③保管费的计收

保管费以存续信托资金规模为基数，每日计提，费率为 0.02%/年。

每日应计提的保管费=信托资金规模×保管费率（0.02%）÷365。

受托人于标的债券付息日后的十个工作日内及信托计划终止日后的十个工作日内向保管人支付截至标的债券付息日（不含）及信托计划终止日（不含）已计提未支付的保管费。

## ④信托管理费用和业绩报酬的计收

受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用和业绩报酬由信托财产承担。

本信托计划可以分期募集，信托管理费用适用的信托管理费率（暂定，详见下表），每日计提，并于标的债券付息日后的十个工作日内及信托计划终止日后的十个工作日内收取截至标的债券付息日（不含）及信托计划终止日（不含）已计提未支付的信托管理费用。

认购信托计划金额 M（单位：万元）	信托单位持有时间	信托管理费用率（暂定）
M	不超过 24 个月	%/年

每日应计提信托管理费用=∑各类受益人认购信托计划金额×信托管理费用率×每期信托单位核算期天数÷365。

本信托计划中，受托人按下列方式计收信托业绩报酬：

信托终止后，受托人以扣除信托费用、其他负债后的信托财产净值为限作为信托利益，向受益人分配信托利益，在信托财产按信托计划终止日的信托单位净值向受益人分配信托利益后仍有剩余的，剩余部分作为受托人业绩报酬。

受托人有权选择在分配信托收益前收取信托管理费用。

（3）委托人（受益人）应按现行法律法规规定就其信托行为自行缴纳税费。

12、中国信托业保障基金：本信托计划的信托业保障基金由发行人承担，按照信托计划规模的 1%缴纳。

13、以上 1-12 项信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

## 二、标的债券简介

本信托计划信托资金用于买入在上海证券交易所挂牌转让的重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司发行的“重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”，并于标的债券到期日，通过发行人兑付标的债券以实现信托资金的退出。

### （一）标的债券基本情况

（1）债券名称：重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）；

（2）发行主体：重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司；

（3）发行规模：人民币 11.2 亿元；

（4）债券期限：3+2 年；

（5）债券利率：标的债券票面利率为 7.5%/年；

（6）债券信用等级：发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，标的债券债项无评级；

（7）增信措施：标的债券无担保；

（8）还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；

（9）兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 6 月 24 日；

（10）挂牌转让场所：上海证券交易所。

### （二）标的债券偿债资金来源

根据募集说明书，发行人偿债资金主要来源于经营收入、政府支持、外部融资和资产变现等：

1、2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人实现营业收入 89,920.08 万元、90,007.91 万元和 94,332.75 万元，实现净利润分别为 15,251.02 万元、

16,232.06 万元和 19,547.33 万元。发行人经营情况较为稳定，盈利情况良好。发行人日常营业收入为发行人偿债资金的基础来源，公司的未来的营业收入和净利润将为本次债券本息偿付提供保障。

2、发行人是重庆市潼南区范围内重要的基础设施及土地整理开发单位，主要负责潼南区城市道路等基础设施建设工程和土地整理开发与出让等业务。截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人资产总额分别为 3,233,439.38 万元、3,322,429.84 万元和 3,454,310.90 万元，随着公司业务的发展，公司规模稳步上升，不断增长的业务规模为发行人偿债提供了重要保障。

3、发行人作为潼南区大型国有企业，凭借多年来良好的信用记录，与金融机构建立了稳固的合作关系，截至 2022 年 6 月末，发行人取得银行授信额度合计为 175.11 亿元，其中已使用授信额度 128.93 亿元，尚未使用的授信余额为 46.18 亿元。发行人必要时可以从银行等金融机构及资本市场获得支持，为本次债券本息偿付提供补充资金来源。

4、发行人控股股东和实际控制人为重庆市潼南区国有资产监督管理委员会，潼南区为重庆市辖区，近年来，潼南区城市化不断深入，各区块提升改造，为发行人带来了较大的发展机遇，公司前景良好，发行人业务量不断增加，地位稳定。2020-2021 年，潼南区政府分别支付给发行人 10,323.10 万元和 12,839.00 万元的财政补贴，用以支持发行人开展城市基础设施建设业务、土地整理开发业务。潼南区政府在资产划拨、财政补贴等方面的有力支持为本次债券的偿付提供有力支撑。

## （七）标的债券发行人简介及分析

以下发行人概况、历史沿革、股权结构、法人简介、经营情况简介、财务报表及财务分析均来自于标的债券募集说明书、企业提供的审计报告等文件（详见附件）。

### 1、发行人简介

公司名称：重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“发

行人”)

成立日期：2006年3月5日

法定代表人：张超

注册资本：116,900.00万元

公司类型：有限责任公司

注册地址：重庆市潼南区桂林街道办事处金佛西路225号

控股股东及实际控制人：重庆市潼南区国有资产监督管理委员会

经营范围：许可项目：房地产开发建设，城市生活垃圾经营性服务，餐厨垃圾处理，危险废物经营，城市建筑垃圾处置(清运)(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：城市基础设施项目建设、投资与运营；土地整理、开发与运营；国有资产经营管理及投资；棚户区改造；物业管理；林业开发；苗木、花卉的种植及销售，生活垃圾处理装备销售，生活垃圾处理装备制造，农村生活垃圾经营性服务(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)

统一社会信用代码：9150022379070663X8

## 2、历史沿革

2006年3月5日，发行人前身潼南县城建设投资有限公司由重庆市潼南县新城开发建设有限公司、潼南县凉风垭经济园区建设有限责任公司、潼南县国有资产管理经营有限公司等5个国有独资公司(企业)合并设立，上述5个单位的合并净资产作为潼南县国有资产管理局的注册资本，成立时注册资本20,000.00万元整；2015年8月28日，根据有关决议和修改后的公司章程规定，发行人更名为重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司；2018年5月10日，根据《关于调整区属国有企业股权重组整合事宜的通知》(潼南府〔2018〕55号)文件规定：(一)调整出资人。各企业出资人由相应区级单位调整为区国有资产管理服务中心，统一区属国有资产出资人。(二)划转股权。各区级单位持有的企业股权，无偿划转给区国有资产管理服务中心，实行国有资本集中监管。发行人原股东重庆市潼南区财政局、中国农发重点建设基金有限公司，于2018年5月25日，召开股东会决议。会议决定，发行人股东之一重庆市潼南区财政局将其持有公司64.67%的股权，无偿划转给重庆市潼南区国有资产管理服务中心；后

经过多次增资，现发行人注册资本 116,900.00 万元。

### 3、股权结构

截至目前，发行人股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	重庆市潼南区国有资产监督管理委员会	101,901.73	87.17%
2	中国农发重点建设基金有限公司	14,998.27	12.83%
	合计	116,900.00	100.00%

实控人为重庆市潼南区国资委。

### 4、法定代表人简介

张超，男，1978 年 10 月出生，中共党员，本科学历。曾任潼南县古溪镇人民政府职员，潼南县城市社会经济调查队科员、队长，潼南县委办公室综合秘书，潼南县委机要局副局长、局长，潼南区委机要局局长，潼南区委办公室副主任、区委机要局局长、区委督查室主任，重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。现任公司董事长。

### 5、主要子公司情况

截至目前，发行人合并范围内子公司共 5 家，情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	重庆市潼南区富潼林业开发有限公司	从事农业发展、林业发展、林木的培育和种植、林产品的采集、森林工程苗木基地建设、林业产业的发展、林业规划设计及林业服务	100.00
2	重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	房地产经纪服务；城市基础设施建设；充电桩建设及经营管理，五金产品批发，五金产品零售，电线、电缆经营，建筑材料销售，酒店管理，物业管理，非居住房地产租赁	100.00
3	重庆市潼南区涪韵实业有限公司	旅游开发建设、管理及营运；土地整治、配套设施建设；林业开发；水上运动、娱乐项目管理及营运，木材收购，园艺产品种植，林业产品销售	100.00
4	广茂融资租赁（重庆）有限公司	融资租赁业务	75.00

5	重庆金涪房地产开发有限公司	房地产开发（凭资证执业），商品房销售，各类工程建设活动，施工专业作业，建筑劳务分包	100.00
---	---------------	---	--------

## 6、经营情况

发行人作为潼南区最重要的基础设施建设和土地整理开发投融资建设主体，主要负责潼南区城市道路等基础设施建设工程和土地整理开发与出让等业务。

近年来，公司营业收入逐年小幅增长，主要来自基础设施及安置房建设业务和土地整理出让业务。基础设施建设及安置房建设业务为公司收入的重要来源，近年来小幅波动；土地整理出让业务收入是公司营业收入的主要来源，近年来逐年增长，但该业务的开展及收入的实现易受政策、规划、市场等因素影响而存在不确定性。其他业务收入主要为租金收入和销售收入，是公司营业收入的重要补充。

### 发行人收入构成情况

单位：万元，%

项 目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理开发与出让业务	57,461.06	60.91	57,506.42	63.89	56,290.62	62.60
基础设施建设业务	26,382.81	27.97	28,947.57	32.16	29,115.52	32.38
租赁业务	3,085.40	3.27	2,575.78	2.86	1,277.58	1.42
销售业务	470.68	0.50	962.10	1.07	2,455.88	2.73
垃圾填埋场收入	667.96	0.71	-	-	-	-
加油站收入	1,386.92	1.47	-	-	-	-
车位收入	3,880.73	4.11	-	-	-	-
充电桩充电收入	130.97	0.14	-	-	-	-
其他业务	866.22	0.92	16.04	0.02	780.47	0.87
合计	94,332.75	100.00	90,007.91	100.00	89,920.08	100.00

## 7、财务状况

潼南城投提供了 2020-2022 年度由中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

审计并出具了标准无保留意见的审计报告，现将主要财务数据列示如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	83,911.30	38,165.78	159,678.94
应收票据	9.23	69.23	-
应收账款	6,583.40	19,584.72	87,613.55
预付款项	187,252.60	193,970.01	244,454.09
其他应收款	317,919.01	423,131.57	416,031.01
存货	1,665,081.09	1,439,510.62	1,378,685.92
其他流动资产	3.31		2,121.96
<b>流动资产合计</b>	<b>2,260,759.94</b>	<b>2,114,431.92</b>	<b>2,288,585.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	4,635.63	297.00	-
长期股权投资	5,710.73	5,513.43	5,571.71
其他权益工具投资	3,505.29	3,153.81	1,600.00
投资性房地产	941,572.82	999,108.80	845,438.46
固定资产	50,527.07	50,821.85	52,227.36
无形资产	147,334.97	108,946.93	-
递延所得税资产	2,189.46	2,081.10	1,941.38
其他非流动资产	38,075.00	38,075.00	38,075.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,193,550.96</b>	<b>1,207,997.92</b>	<b>944,853.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,454,310.90</b>	<b>3,322,429.84</b>	<b>3,233,439.38</b>
短期借款	71,977.95	43,150.00	4,755.00
应付票据	-	1,400.00	8,655.90
应付账款	21,339.34	54,271.16	84,574.90
预收款项	11.87	10.39	43,848.32
合同负债	46,086.39	41,684.93	-
应付职工薪酬	12.19	0.01	-
应交税费	17,633.17	13,182.49	4,437.15
其他应付款	239,857.01	112,812.59	82,085.96
一年内到期的非流动负债	393,265.91	500,038.27	456,336.14
其他流动负债	22,032.14	84,751.64	50,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>812,215.97</b>	<b>851,301.46</b>	<b>734,693.37</b>
长期借款	538,657.00	475,716.00	529,511.19
应付债券	480,986.91	429,492.54	485,775.29
长期应付款	113,907.99	104,987.10	93,177.32
递延所得税负债	18,606.23	18,569.43	18,212.21

非流动负债合计	1,152,158.13	1,028,765.07	1,126,676.01
负债合计	1,964,374.11	1,880,066.54	1,861,369.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	116,900.00	116,900.00	116,900.00
资本公积金	1,078,072.08	1,045,072.08	989,456.08
其它综合收益	11,194.42	11,299.27	10,291.03
盈余公积金	28,282.20	26,710.66	25,802.14
未分配利润	255,449.25	242,416.42	229,629.01
归属于母公司所有者权益合计	1,489,897.95	1,442,398.43	1,372,078.26
少数股东权益	38.84	-35.13	-8.25
所有者权益合计	1,489,936.79	1,442,363.31	1,372,070.01
负债和所有者权益总计	3,454,310.90	3,322,429.84	3,233,439.38

## 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	94,332.75	90,007.91	89,920.08
其中：营业收入	94,332.75	90,007.91	89,920.08
二、营业总成本	87,375.49	82,995.37	84,213.62
其中：营业成本	81,973.47	79,106.89	79,873.45
税金及附加	3,193.30	2,659.85	3,153.80
销售费用	66.15	71.55	48.48
管理费用	1,871.04	2,224.01	2,321.02
研发费用	-	-	-
财务费用	271.53	-1,066.93	-1,183.13
其中：利息费用	475.06	15.97	574.78
利息收入	281.00	1,327.31	1,778.21
加：其他收益	13,403.74	12,839.00	10,323.10
投资收益（损失以“-”号填列）	248.31	18.84	-179.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-386.97	-742.93	643.78
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-361.58	-561.88	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-231.92
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>19,860.77</b>	<b>18,565.57</b>	<b>16,262.18</b>
加: 营业外收入	1.17	19.96	143.95
减: 营业外支出	7.01	50.8	141.84
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>19,854.93</b>	<b>18,534.72</b>	<b>16,264.29</b>
减: 所得税费用	307.60	2,302.66	1,013.27
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>19,547.33</b>	<b>16,232.06</b>	<b>15,251.02</b>

## 合并现金流量表

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:			
销售商品、提供劳务收到的现金	238,730.54	167,193.72	126,464.72
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	309,658.03	115,845.29	154,194.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>548,388.56</b>	<b>283,039.01</b>	<b>280,659.38</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	156,905.16	193,463.31	185,634.80
支付给职工以及为职工支付的现金	1,845.77	1,336.16	810.71
支付的各项税费	3,043.20	6,912.66	3,903.61
支付其他与经营活动有关的现	248,245.18	60,466.47	236,939.61

金			
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>410,039.32</b>	<b>262,178.59</b>	<b>427,288.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>138,349.25</b>	<b>20,860.42</b>	<b>-146,629.35</b>
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,021.01	7,200.00	6,690.00
取得投资收益收到的现金	30.00	73.99	623.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4.7
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,051.01</b>	<b>7,273.99</b>	<b>7,318.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,378.40	53,634.40	440.06
投资支付的现金	440.00	7,100.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	300	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>47,818.40</b>	<b>61,034.40</b>	<b>440.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-42,767.39</b>	<b>-53,760.41</b>	<b>6,878.13</b>
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	15,100.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	237,699.25	104,950.00	204,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	58,451.00	252,436.00	330,205.00
发行债券收到的现金	301,000.00	68,700.00	63,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>612,250.25</b>	<b>426,086.00</b>	<b>598,805.00</b>
偿还债务支付的现金	570,870.25	322,932.00	308,264.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,437.95	87,011.39	63,789.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	52,231.01	76,793.25	54,511.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>718,539.21</b>	<b>486,736.65</b>	<b>426,564.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-106,288.96</b>	<b>-60,650.65</b>	<b>172,240.56</b>
汇率变动对现金的影响			

现金及现金等价物净增加额	-10,707.10	-93,550.64	32,489.34
期初现金及现金等价物余额	25,272.40	118,823.04	86,333.70
期末现金及现金等价物余额	14,565.30	25,272.40	118,823.04

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	50,604.58	25,211.03	149,075.19
应收票据	9.23	69.23	
应收账款	150.55	15,790.15	106,563.55
预付款项	201,185.82	213,970.01	264,346.36
其他应收款	324,374.20	364,896.52	501,322.00
存货	1,352,522.67	1,249,023.38	1,169,681.20
其他流动资产	-		1,561.02
<b>流动资产合计</b>	<b>1,928,847.04</b>	<b>1,868,960.32</b>	<b>2,192,549.32</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	454,186.59	440,635.20	205,217.19
其他权益工具投资	3,505.29	3,153.81	1,600.00
投资性房地产	716,382.78	767,328.84	660,838.01
固定资产	7.98	20.19	626.91
无形资产	19,722.22		
递延所得税资产	1,616.43	1,581.38	1,783.63
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,195,421.28</b>	<b>1,212,719.41</b>	<b>870,065.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,124,268.33</b>	<b>3,081,679.74</b>	<b>3,062,615.05</b>
短期借款	48,515.95	35,700.00	4,305.00
应付票据	0.00	1,400.00	8,655.90
应付账款	15,431.92	45,731.39	81,176.71
预收款项	11.87	10.39	43,692.96
合同负债	45,830.72	41,580.72	
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	12,301.75	8,760.28	3,567.94
其他应付款	296,147.21	149,460.16	99,087.79
一年内到期的非流动负债	366,976.21	479,372.77	397,542.45
其他流动负债	22,000.00	84,742.26	50,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>807,215.64</b>	<b>846,757.97</b>	<b>688,028.76</b>

长期借款	384,547.00	420,896.00	521,611.19
应付债券	480,986.91	429,492.54	485,775.29
长期应付款	86,861.37	63,726.97	60,739.88
递延所得税负债	15,001.53	14,891.89	14,315.83
<b>非流动负债合计</b>	<b>967,396.81</b>	<b>929,007.40</b>	<b>1,082,442.18</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,774,612.46</b>	<b>1,775,765.37</b>	<b>1,770,470.94</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	116,900.00	116,900.00	116,900.00
资本公积金	956,378.07	923,378.07	923,378.07
其它综合收益	4,527.30	4,632.15	2,941.46
盈余公积金	28,282.20	26,710.66	25,246.41
未分配利润	243,568.30	234,293.48	223,678.17
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,349,655.87</b>	<b>1,305,914.36</b>	<b>1,292,144.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,124,268.33</b>	<b>3,081,679.74</b>	<b>3,062,615.05</b>

### 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业总收入</b>	84,300.60	60,160.84	88,052.39
减：营业成本	75,170.22	53,815.17	79,852.23
税金及附加	2,389.58	1,725.57	2,576.80
销售费用	33.48	52.39	44.97
管理费用	1,103.00	1,536.37	2,244.49
研发费用			
财务费用	-117.08	-495.45	-691.15
其中：利息费用			
利息收入	161.66	489.74	710.60
加：其他收益	10,002.73	12,839.00	9,840.00
投资收益（损失以“-”号填列）	122.40	-21.21	148.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-95.56	-854.98	496.88

信用减值损失(损失以“-”号填列)	-71.34	809.00	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	272.89
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>15,679.63</b>	<b>16,298.62</b>	<b>14,783.30</b>
加: 营业外收入	0.10	19.34	143.95
减: 营业外支出	6.10	31.51	87.02
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>15,673.63</b>	<b>16,286.44</b>	<b>14,840.22</b>
减: 所得税费用	-41.73	1,643.88	1,287.08
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>15,715.35</b>	<b>14,642.57</b>	<b>13,553.14</b>

### 母公司现金流量表

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:			
销售商品、提供劳务收到的现金	236,385.68	166,237.46	104,466.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	811,235.56	178,281.53	158,620.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,047,621.24</b>	<b>344,519.00</b>	<b>263,087.42</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	32,888.71	181,712.55	148,715.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,443.20	1,109.72	781.15
支付的各项税费	2,031.84	6,158.60	3,325.10
支付其他与经营活动有关的现金	776,361.00	172,148.76	242,349.84
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>812,724.75</b>	<b>361,129.64</b>	<b>395,171.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>234,896.50</b>	<b>-16,610.64</b>	<b>-132,083.89</b>
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	21.01	-	-
取得投资收益收到的现金	30.00	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4.70
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>51.01</b>	<b>-</b>	<b>4.70</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,000.00	-	-
投资支付的现金	13,820.00	3,120.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>33,820.00</b>	<b>3,120.00</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,768.99</b>	<b>-3,120.00</b>	<b>4.70</b>
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	15,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	107,749.25	49,800.00	187,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	38,460.00	41,000.00	30,000.00
发行债券收到的现金	301,000.00	252,436.00	330,205.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>462,209.25</b>	<b>343,236.00</b>	<b>547,855.00</b>
偿还债务支付的现金	562,140.25	321,792.00	292,364.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,876.22	83,088.81	60,678.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	28,572.73	10,532.81	29,560.44
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>679,589.20</b>	<b>415,413.62</b>	<b>382,603.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-217,379.95</b>	<b>-72,177.62</b>	<b>165,251.76</b>
汇率变动对现金的影响			
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-16,252.45</b>	<b>-91,908.26</b>	<b>33,172.57</b>
期初现金及现金等价物余额	23,511.03	115,419.29	82,246.72
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,258.58</b>	<b>23,511.03</b>	<b>115,419.29</b>

### (1) 资产结构分析

最近三年，潼南城投资资产总计余额分别为 3,233,439.38 万元、3,322,429.84 万元、3,454,310.90 万元，资产规模呈现增长趋势。从资产构成来看，潼南城投流动资产占比较高，最近三年，潼南城投流动资产占总资产的比例分别为 70.78%、63.64%和 65.45%，流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，资产流动性较强；最近三年，潼南城投非流动资产占总

资产的比例分别为 29.22%、36.36%和 34.55%，非流动资产主要由投资性房地产和无形资产构成。

### ① 货币资金

最近三年，潼南城投货币资金余额分别为 159,678.94 万元、38,165.78 万元和 83,911.30 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.43%、1.15%和 4.94%。货币资金中主要为银行存款和其他货币资金，其中银行存款近三年比重分别为 74.41%、66.20%和 17.34%，其他货币资金主要为定期存单。

### ② 应收账款

最近三年，潼南城投应收账款余额分别为 87,613.55 万元、19,584.72 万元和 6,583.40 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.71%、0.59%和 0.19%，截至 2022 年末，应收账款主要单位如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)
重庆市潼南区行政服务中心	3,000.27	45.39
重庆市潼南区水务(集团)有限公司	2,875.00	43.50
重庆市潼南区城市管理综合行政执法支队	358.84	5.43
重庆蕴鸥地产有限公司	124.87	1.89
重庆市锦阳建设工程有限公司	46.51	0.70
合计	6,405.48	96.91

### ③ 其他应收款

最近三年，潼南城投其他应收款余额分别为 416,031.01 万元、423,131.57 万元和 317,919.01 万元，占同期资产总额的比例分别为 12.87%、12.74%和 9.20%，其他应收款主要为应收潼南区财政局、重庆市金潼工业投资建设有限公司等单位款项。

### ④ 存货

最近三年，潼南城投存货余额分别为 1,378,685.92 万元、1,439,510.62 万元和 1,665,081.09 万元，占同期资产总额的比例分别 42.64%、43.33%和 48.20%，占比相对较高且总体呈上升趋势，公司存货主要为开发成本和消耗性生物资产。

### ⑤ 投资性房地产

最近三年，潼南城投投资性房地产余额分别为 845,438.46 万元、999,108.80 万元和 941,527.82 万元，占同期资产总额的比例分别为 29.22%、36.36%和 34.55%，是公司非流动资产的重要组成部分。潼南城投主要是采用公允价值模式计量土地使用权和房屋。截至 2022 年 12 月末，潼南城投累计拥有土地使用权 76 宗，总余额为 890,637.43 万元，房屋及建筑物 182 个，总余额为 50,935.39 万元。

## (2) 负债结构分析

最近三年，潼南城投负债合计余额分别为 1,861,369.37 万元、1,880,066.54 万元和 1,964,374.11 万元。从负债构成看最近三年，潼南城投流动负债合计余额分别为 734,693.37 万元、851,301.46 万元和 812,215.97 万元，占同期负债总额的比例分别为 39.47%、45.28%和 41.35%；最近三年，潼南城投非流动负债合计余额分别为 1,126,676.01 万元、1,028,765.07 万元和 1,152,158.13 万元，占同期负债总额的比例分别为 60.53%、54.72%和 58.65%。

### ① 短期借款

最近三年，潼南城投短期借款余额分别为 4,755.00 万元、43,150.00 万元和 71,977.95 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.26%、2.30%和 3.66%。报告期内，潼南城投短期借款有所增长。

潼南城投 2020-2022 短期借款构成情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	19,700.00	35,150.00	4,755.00
抵押借款	40,000.00	8,000.00	
保证+抵押借款	3,000.00		
其他借款	9,277.95		
合计	71,977.95	43,150.00	4,755.00

### ② 应付账款

最近三年，潼南城投应付账款余额分别为 84,574.90 万元、54,271.16 万元和 21,339.34 万元，占同期负债总额的比例分别为 4.54%、2.89%和 1.09%。截至 2022 年末，账龄超过 1 年的重要应付账款主要为应付重庆市潼南区公共资源交易中心的 6,064.29 万元的款项。

### ③ 其他应付款

最近三年，潼南城投其他应付款余额分别为 82,085.96 万元、112,812.59 万元和 239,857.01 万元，占同期负债总额的比例分别为 4.41%、6.00%和 12.21%。截至 2022 年，公司主要其他应付款单位如下。

单位：万元

单位名称	期末余额	占其他应付款总额的比例 (%)
重庆市潼南区新城建设管理委员会	42,898.73	18.51
重庆市潼南区物业监督管理中心	40,813.79	17.62
重庆市潼南区国有资产管理和金融事务中心	34,000.00	14.67
重庆市潼南区自来水公司	33,550.39	14.48
重庆市潼南区妇幼保健计划生育服务中心	4,300.00	1.86
合计	155,562.92	67.14

#### ④ 一年内到期的非流动负债

最近三年，潼南城投一年内到期的非流动负债余额分别为 456,336.14 万元、500,038.27 万元和 393,265.91 万元，占同期负债总额的比例分别为 24.52%、26.60%和 20.02%，主要包括一年内到期的长期借款、长期应付款以及应付债券等。

#### ⑤ 长期借款

最近三年，潼南城投长期借款余额分别为 529,511.19 万元、475,716.00 万元和 538,657.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 28.45%、25.30%和 27.42%，主要构成如下。

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
信用借款	24,464.00	31,818.00	316,592.00
抵押借款	109,837.00	136,113.00	174,125.00
保证借款	72,695.00	111,130.00	231,820.00
抵押+保证借款	98,500.00	42,900.00	-
质押借款	341,880.00	302,866.00	50,667.00
减：一年内到期的长期借款	108,719.00	149,111.00	243,692.81

合计	538,657.00	475,716.00	529,511.19
----	------------	------------	------------

### ⑥ 应付债券

最近三年，潼南城投应付债券余额分别为 485,775.29 万元、429,492.54 万元和 480,986.91 万元，占同期负债总额的比例分别为 26.10%、22.84%和 24.49%，截至 2022 年末，应付债券明细如下。

潼南城投 2022 年末应付债券明细表

单位：万元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
18 潼南 01	100,000.00	7.50%	2018-12-4	2018/12/4-2023/12/6	100,000.00
19 年私募债	30,000.00	7.00%	2019-9-28	2019/9/28-2024/9/28	30,000.00
19 年私募三期	20,000.00	7.00%	2020-3-30	2020/3/30-2025/3/30	20,000.00
19 潼南 01	76,000.00	7.50%	2019-12-18	2019/12/18-2024/12/28	76,000.00
20 年中期票据	50,000.00	6.00%	2020-3-2	2020/3/2-2025/3/3	50,000.00
20 潼南 01	112,000.00	7.50%	2020-6-24	2020/6/24-2025/6/24	112,000.00
21 潼南 01 债券	118,000.00	8.00%	2021-6-7	2021/6/7-2026/6/7	118,000.00
21 年中期票据	55,000.00	6.50%	2021-8-13	2021/8/13-2024/8/16	55,000.00
22 潼南 01	100,000.00	7.30%	2022-4-19	2022/4/19-2025/4/19	100,000.00
2022 潼南 02	103,000.00	6.90%	2022-8-18	2022/8/18-2027/8/18	103,000.00
20 潼南 01	76,000.00	7.30%	2022-12-12	2022/12/14-2024/12/14	76,000.00
合计	840,000.00				840,000.00

### ⑦ 长期应付款

最近三年，潼南城投长期应付款余额分别为 93,177.32 万元、104,987.10

万元和 113,907.99 万元，占同期负债总额的比例分别为 5.01%、5.58%和 5.80%。  
潼南城投长期应付款主要为长期应付款和专项应付款。

**潼南城投 2020-2022 长期应付款明细表**

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期应付款	77,396.81	68,993.56	59,827.45
专项应付款	36,511.19	35,993.54	33,349.87
合计	<b>113,907.99</b>	<b>104,987.10</b>	<b>93,177.32</b>

### (3) 现金流量分析

#### ①经营性现金流量分析

最近三年，潼南城投经营活动产生的现金流量净额分别为-146,629.35 万元、20,860.42 万元和 138,349.25 万元，近年来，潼南城投经营活动产生的现金流入主要是往来款及其他、政府补助、利息收入以及营业外收入，现金流出主要是单位资金往来、付现期间费用以及罚款捐赠等支出。

#### ②投资性现金净流量分析

最近三年，潼南城投投资活动产生的现金流量净额分别为 6,878.13 万元、-53,760.41 万元和-42,767.39 万元，投资活动现金流入主要是收回投资收到的现金等，投资活动现金流出主要是购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金等。

#### ③筹资性现金净流量分析

最近三年，潼南城投筹资活动产生的现金流量净额分别为 172,240.56 万元、-60,650.65 万元和-106,288.96 万元。筹资活动的现金流入主要是潼南城投收到长期应付款的现金，筹资活动的现金流出主要是用于支付长期应付款归还的现金。

### (4) 偿债能力分析

**潼南城投 2020-2022 主要偿债能力指标**

项目	2022 年	2021 年	2020 年
流动比率（倍）	2.78	2.48	3.12
速动比率（倍）	0.73	0.79	1.24
资产负债率（%）	56.87%	56.59%	57.57%

从短期偿债能力来看,近三年,潼南城投流动比率分别为 3.12、2.48 和 2.78,速动比率分别为 1.24、0.79 和 0.73。潼南城投近三年速动比率处于较低水平,主要系公司存货中开发成本投入金额连年增长较快,潼南城投流动比率均维持在正常水平。

从长期偿债能力来看,近三年,潼南城投的资产负债率分别为 57.57%、56.59% 和 56.87%,资产负债率处于合理区间。整体来看,公司经营情况有所改善,偿债能力总体保持稳定。

### (5) 盈利能力分析

#### 潼南城投 2020-2022 主要盈利能力指标

单位:万元

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	94,332.75	90,007.91	89,920.08
营业总成本	87,375.49	82,995.37	84,213.62
其他收益	13,403.74	12,839.00	10,323.10
营业利润	19,860.77	18,565.57	16,262.18
利润总额	19,854.93	18,534.72	16,264.29
净利润	19,547.33	16,232.06	15,251.02

近三年,潼南城投分别实现营业收入 89,920.08 万元、90,007.91 万元和 94,332.75 万元,实现净利润分别为 15,251.02 万元、16,232.06 万元和 19,547.33 万元,呈增长趋势,主要系潼南城投在租赁收入保持增长的同时,2022 年新增的车位收入、加油站收入等增加了公司的盈利能力。

### 8、对外担保情况

截至 2022 年 12 月末,潼南城建对外担保余额为 825,192.85 万元。情况如下:

单位:万元

被担保对象名称	担保余额	担保期限
重庆市潼南区建设工程(集团)有限公司	50,000.00	2022.12.23-2032.12.22
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	42,900.00	2021.12.27-2031.12.27
重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司	39,500.00	2022.6.29-2025.6.29
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	33,600.00	2022.9.27-2052.9.27
重庆市潼南区工业投资开发(集团)有限公司	32,426.40	2021.11.2-2026.11.2
重庆市潼桥水务工程有限公司	32,000.00	2021.5.31-2041.5.31

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	30,000.00	2022.5.30-2025.5.30
重庆市潼南区龙泉水利开发有限公司	22,000.00	2022.9.30-2026.9.30
重庆市潼南区龙泉水利开发有限公司	20,000.00	2022.9.30-2026.9.30
重庆市潼南区大潼建设工程有限公司	18,510.00	2016.9.28-2031.8.15
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	16,100.00	2021.3.29-2031.3.28
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	15,800.00	2017.5.18-2031.5.16
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	15,000.00	2022.1.7-2023.1.6
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	15,000.00	2021.12.17-2041.12.17
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	15,000.00	2022.12.1-2025.11.29
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	15,000.00	2022.6.27-2042.6.24
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	14,580.00	2019.12.4-2035.11.26
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	13,640.00	2020.4.22-2023.4.20
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	13,000.00	2021.3.29-2031.3.28
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	12,610.00	2019.1.11-2034.12.1
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	11,570.00	2022.1.1-2037.12.37
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	11,250.00	2016.12.26-2030.12.26
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10,000.00	2022.1.04-2041.12.17
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10,000.00	2022.12.30-2023.12.29
重庆市潼南区建设工程（集团）有限公司	10,000.00	2022.12.29-2032.12.28
重庆市绵阳建设工程有限公司	10,000.00	2022.9.29-2025.9.29
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10,000.00	2021.12.17-2041.12.17
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10,000.00	2022.3.25-2041.12.17
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10,000.00	2022.12.2-2026.12.2
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	9,800.00	2018.1.31-2030.12.31
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	9,549.91	2020.7.14-2025.7.14
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	9,000.00	2020.9.30-2023.9.28
重庆市潼南区建设工程（集团）有限公司	8,152.00	2022.12.30-2032.12.28
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	8,454.00	2018.3.07-2034.2.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	8,200.00	2020.1.3-2030.1.3
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	8,080.00	2019.9.20-2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	8,000.00	2022.1.29-2023.1.29
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	7,910.00	2018.12.18-2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	7,530.00	2019.4.18-2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	7,000.00	2021.12.1-2038.11.29
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	6,974.29	2020.9.16-2024.9.15
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	6,775.00	2021.1.1-2034.12.19
重庆市潼南区涪韵实业有限公司	6,687.50	2021.5.31-2025.5.31
潼南优潼供应链管理有限公司	6,470.29	2022.9.29-2025.9.29
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	6,120.00	2017.6.26-2031.6.24
重庆市潼南区涪韵实业有限公司	6,037.50	2020.9.24-2024.9.24
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,909.15	2021.1.20-2025.1.20
重庆市绵阳建设工程有限公司	5,850.00	2022.3.31-2025.3.31
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,745.26	2021.1.27-2025.1.27

重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,495.00	2020.12.30-2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,212.60	2021.3.26-2024.3.20
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,070.00	2019.12.23-2035.11.26
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,000.00	2022.1.4.-2041.12.17
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5,000.00	2022.1.14-2023.1.16
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	5,000.00	2022.4.27-2023.4.27
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	4,944.00	2018.3.2-2034.2.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	4,920.00	2019.12.1-2035.11.26
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	4,316.00	2019.3.21-2034.12.1
重庆市潼南区农业科技投资（集团）有限公司	4,091.30	2021.12.31-2026.12.31
重庆市潼南区农业科技投资（集团）有限公司	4,091.30	2021.12.31-2026.12.31
重庆新化科创建设工程有限公司	40,000.00	2020.10.27-2023.10.27
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	3,000.00	2022.6.8-2023.5.29
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	2,669.91	2020.7.24-2023.7.24
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	2,400.00	2020.12.21-2023.12.21
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	2,110.00	2016.12.21-2030.12.18
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	2,100.30	2021.2.9-2034.12.1
重庆市潼南区大潼建设工程有限公司	1,823.00	2016.12.16-2031.8.15
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	1,723.57	2021.5.31-2024.5.28
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	1,723.57	2021.5.28-2024.5.28
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	1,600.00	2022.4.24-2038.11.29
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	1,360.00	2022.9.30-2024.90
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	1,100.00	2022.9.30-2024.90
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	710.00	2022.11.4-2024.11.4
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	488.00	2020.3.13-2034.12.1
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	440.00	2022.5.26-2037-12.27
重庆市潼南区涪韵实业有限公司	395.00	2022.3.15-2025.3.14
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	351.00	2022.3.5-2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	327.00	2020.3.11-2034.12.1
合计	<b>825,192.85</b>	

潼南城建对外担保的主体主要为潼南区政府控制的当地类平台公司。

## 9、资信状况

东方金诚国际信用评估有限公司对重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司主体长期信用状况进行了评估，确定重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”。

经人民银行征信系统查询，截至 2023 年 5 月 8 日，未结清贷款余额 549,168.60 万元，无关注类和不良类贷款；对外担保余额 892,994.32 万元。

发行人提供的截至 2022 年末对外融资明细如下：

单位：万元

贷款银行	贷款项目	目前余额	贷款时间	期限（年）
农发行	整体城镇化项目	91960	2016/2/29	15
农发行	人居环境	3332	2016/11/9	18
兴业银行	北六路、观音村、西南部片区基础设施建设项目	10089	2016/12/30	7
农发行	潼南区大佛寺片区城中村改造项目	41325	2018/3/29	18
国开行	朝阳湖等片区棚户区改造项目	54000	2018/4/3	25
国开行	棚户区改造项目	66700	2018/4/3	25
建行	潼南区梓潼片区棚户区（二期）改造项目建设	65900	2018/8/1	15
九州证券	2018年非公开发行公司债券（第一期）	100000	2018/12/6	3+2
江苏金租	租赁贷款	3963.6333	2019/8/6	5
农商行	北交所债权融资计划	19000	2019/9/29	3+2
		9500	2019/11/28	
		20000	2020/3/30	3+2
渝农商金融租赁	租赁贷款	10000	2020/2/20	5

浙商银行	中票	50000	2020/3/3	5
农发行	音乐百花园	14420	2020/4/1	14
工行	流动资金贷款	20000	2020/6/2	3
中信银行	流动资金	9500	2020/6/18	3
国药租赁	融资租赁	5487.387726	2020/6/19	5
开源证券	2019年非公开发行公司债券（第一期）（第二次发行	112000	2020/6/24	3+2
工行	流动资金	10000	2020/8/18	3
广发银行	流动资金	11160	2020/9/15	3
		555	2021/4/30	3
		4625	2021/3/19	3
交通银行	流动资金贷款	10000	2020/12/4	3
重庆银行	流动资金	7600	2021/2/2	3
皖江金租	融资租赁	2078.569881	2021/3/10	3

鈇渝租赁	融资租赁	5750	2021/5/19	4
国融证券	城投司 2021 年非公开发行公司债券 (第一期)	94400	2021/6/7	5
汉口银行	流动资金贷款	0	2021/6/10	1
浙商、农商	中票	55000	2021/8/16	3
五矿信托	流动资金贷款	15890	2022/1/12	2
		4700	2022/3/16	
		7880	2022/4/27	
		1990	2022/6/8	
中建投租赁	融资租赁	6653.94761	2022/1/27	4
天风证券	短债	22000	2022/1/28	1
国金证券	城投司 2022 年非公开发行公司债券	100000	2022/4/19	3
工行	流动资金贷款	10000	2022/5/17	1
重庆银行	流动资金贷款	18960	2022/5/20	3
三峡银行	购买潼南区桂林街道垃圾填埋场经营 权	20000	2022/8/12	10
工行	流动资金贷款	4000	2022/8/15	1
浙商证券	城投司 2022 年非公开发行公司债券 (第二期)	103000	2022/8/18	2
工行	流动资金贷款	13000	2022/11/17	1
		11000	2022/11/21	
		2000	2022/11/25	
重庆银行	流动资金贷款	17000	2022/11/18	3
		5000	2022/11/21	
浙商证券	城投司 2022 年非公开发行公司债券 (第三期)	76000	2022/12/14	2
	<b>小计</b>	<b>1347420</b>		

通过“国家企业信用信息公示系统”、“企查查”查询，潼南城建近两年暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单；通过“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”查询，潼南城建有裁判文书记

录 50 条，案件总金额为 439.66 万元，涉案案由为建设工程分包合同纠纷的案件最多。潼南城建有终本案件记录 1 条，未履行总金额 20.75 万元。公司的涉诉案件及执行情况在公司承受能力范围内，公司无重大违约事件，不会对公司的经营产生实质性影响。

## 10、总体评价

潼南城投作为重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，从事潼南区范围内的基础设施及安置房建设和土地整理出让业务，主营业务仍具有较强的区域专营性；同时该公司在资产划拨、财政补贴等方面继续获得股东及相关各方的有力支持。潼南城投作为 AA 级发债主体，无逾期、违约等情况发生，信用良好，具备为标的债券本息提供偿付的能力。

## （八）标的债券偿债保障措施

为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了如下的偿债保障措施：

### 1、制定《债券持有人会议规则》

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）的相关规定，制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### 2、聘请债券受托管理人

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）的相关规定，聘请浙商证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期间内，债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并按照协议的约定维护本次债券持有人的合法利益。

### 3、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的按期偿付工作，并通过发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本金和/或利息的兑付资

金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

#### 4、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### 5、设立募集资金专项账户和专项偿债账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，设立募集资金专项账户和专项偿债账户。

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理，由监管银行进行监督。本次债券本息的偿付将主要来源于公司营业收入及利润、流动资产变现等，在每个付息日的 5 个工作日前，

发行人将应付利息全额存入偿债保障金专户；在本金到期日 5 个自然日前，发行人累计存入的偿债保障金余额不低于本次债券本金及最后一期应付利息全额之和。发行人应在兑付/兑息日前的第二个交易日将还本付息的资金和兑付、兑息手续费一并足额划入中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的债券兑付专用账户，并将经银行受理的划款凭证传真至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。本次债券发行后，发行人将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

#### 6、其他偿债保障措施

根据发行人关于非公开发行 2022 年公司债券的董事会决议，在发生预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施，包括但不限于：

- (1) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (2) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

- (3) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；
- (4) 不向股东分配利润；
- (5) 追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险。

### 三、标的债券投资价值分析

#### (一) 安全性分析

潼南区位于重庆市西北部，地处成渝经济区中心地带、成渝城市群核心板块，渝遂快速铁路、高速公路横贯东西，是成渝重要交通枢纽。潼南区幅员面积 1583 平方公里，辖 20 个镇、2 个街道，总人口 103 万。潼南区 2022 年 GDP558.51 亿元，增长 3.55%，2022 年全年实现一般公共预算收入 30.03 亿元增长 28.77%。

潼南城投作为重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，从事潼南区范围内的基础设施及安置房建设和土地整理出让业务，主营业务仍具有较强的区域专营性；同时该公司在资产划拨、财政补贴等方面继续获得股东及相关各方的有力支持。潼南城投作为 AA 级发债主体，无逾期、违约等情况发生，信用良好，具备为标的债券本息提供偿付的能力。

总体来说，标的债券安全性较高，违约风险较低。

#### (二) 流动性分析

本信托计划投资于单只私募债，标的债券仅面向合格投资者非公开发行，二级市场交易活跃度较低，债券流动性较差，本信托计划投资方式为持有至到期，持有期间不进行债券交易，流动性对信托计划影响较小。但若发生发行人无法兑付债券本息的情况，较差的流动性将影响信托计划通过二级市场转让方式处置标的债券的可行性。

#### (三) 收益性分析

投资债券的收益可以分为两部分，一部分为持有期间的票面利息收入，票面

利率为 7.5%；另一部分为资本利得，即买卖债券的价差收入，随着债券市场波动、发行人信用状况等因素而变化。本信托计划采取的投资方式为持有至到期，持有期间不进行债券交易。因此，本信托计划的全部收益均来源于票面利息。标的债券票面利率 7.5%，处于正常水平，持有至到期的收益性良好。

#### （四）投资价值评价

根据前述分析，本信托计划资金用于投资重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司在上海证券交易所发行的公司债券，标的债券发行手续齐备，债券发行中介资质符合法规要求，债券募集资金用途符合相关规定。本期债券发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。标的债券于 2020 年 6 月 24 日成功发行人民币 11.20 亿元，本信托计划拟在二级市场投资标的债券并持有至到期。

综上，本期债券票面利率正常，持有至到期的收益性良好，债券安全性较高，违约风险较低，具备投资价值。

## 四、信托财产的投资管理

### （一）投资范围及投资限制

#### 1、投资范围

本信托计划的信托资金投资于重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司发行的“重庆市潼南区城市建设投资(集团)有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)”，本信托计划存续期内，闲置资金可用于投资银行存款。

#### 2、投资限制：

本信托计划财产禁止以下行为：

- (1) 购买单一债券不超过该债券发行规模总额的 40%；
- (2) 承销行为；
- (3) 违反规定向他人贷款或提供担保；
- (4) 从事承担无限责任的投资；
- (5) 从事内幕交易、操纵证券价格及其他不正当的证券交易活动；
- (6) 法律法规、中国证监会及本合同规定禁止从事的其他行为。

## (二) 投资方式及操作流程

### 1、投资前审查

本信托计划为证券投资产品，受托人以诚实、信用、谨慎、有效管理为原则，为受益人的利益，对信托资金认购投资标的等事项进行管理。

本信托计划拟投资的标的债券“重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”已于 2020 年 6 月 24 日成功发行 11.20 亿元，期限 3+2 年。

受托人在投资前按照公司《集合资金信托业务操作流程》、《证券投资管理办办法》等规章制度要求履行必要的内部审查流程。在信托计划设立前，受托人就本信托计划在中国信托登记有限责任公司登记系统完成预登记操作，并向当地监管机构完成事前报备。

本次标的债券交易完成后，我公司发行的信托计划认购标的债券规模不超过其发行总规模的 40.00%，符合相关要求。

### 2、操作流程

在履行完投资前审查流程后，受托人按如下步骤进行投资交易及存续期管理工作：

(1) 委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，受托人以自己的名义认购标的债券。

(2) 受托人确定保管银行及服务券商，签署保管协议、证券经纪服务协议

等文件，在保管行处开立信托专户，通过券商开立证券账户和资金账户。

根据中国证券登记结算有限责任公司《特殊机构及产品证券账户业务指南》，集合信托产品申请开户需提供产品预登记完成通知书且需提供两份以不同委托人签署的信托合同。因此，需要及时完成信托产品预登记，并先行确定两个投资者，签署两份信托文件，以用于开立证券账户（开户时间约为一周）。

(3) 受托人与商业银行签订相关资金保管合同以及运营外包服务合同等，并在商业银行开立信托专户。商业银行为本信托计划提供信托资金保管、信托财产估值以及信托收益分配等服务。商业银行作为估值外包服务机构，于每个工作日向受托人发送信托单位估值表，受托人收到估值表在官方网站每月披露一次信托单位净值。

(4) 信托计划存续期内，受托人根据信托文件的约定向受益人进行信托收益分配，并支付信托税费、信托管理费用、保管费等所有费用。

(5) 信托到期时，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产，信托计划终止。若存在非现金形式的信托财产，信托期限延长至信托财产全部变现之日，受托人有权处置信托财产，并以现金形式向受益人分配。信托计划延长期间，受托人有权继续收取信托管理费用。

### （三）设置预警线

1、信托成立日（T日）后的每一个工作日为信托单位净值估值日。在每个估值日，由运营外包服务机构负责信托财产估值，计算信托单位净值，并于每周最后一个工作日与托管银行进行核对。受托人于每月的第一个工作日在受托人网站上披露上月信托单位净值情况。

2、本信托计划设置预警线=【0.9】元

运营外包服务机构于T+1日估算前一工作日（T日）信托单位净值，若估算的T日信托单位净值≤【0.9】元，运营外包服务机构与托管银行进行核对，核对一致后发送给受托人。受托人将于T+1日下午5点之前，以受托人网站公告、

短信或电子邮件的方式通知委托人。

## （四）信托收益的分配

### 1、信托收入和信托收益

（1）信托收入包括投资标的债券产生的收入和信托财产存放于银行的利息收入及其在信托收益分配前的运作收入等。

（2）信托收益为信托收入扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬及委托人交付的信托计划资金后的余额。

### 2、信托收益分配

（1）信托存续期间，受托人将已实现现金类信托收益，在扣除信托税费、信托管理费用后，于标的债券付息日后的十个工作日内，按委托人/受益人认购（申购）的信托资金金额向受益人分配其应得的信托收益，同时将该信托收益划入受益人的信托受益账户。

本信托计划各类受益人信托资金对应的业绩比较基准如下表：

认购信托计划金额 M	信托单位持有时间	信托管理费用率（年化）	业绩比较基准（年化）
M	不超过 24 个月	%	6.1%

**受托人特别申明：本业绩比较基准不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。**

（2）本信托计划终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。信托计划终止日后的十个工作日内，受托人按信托合同约定向受益人分配信托利益。

信托计划期限届满或提前届满日，若存在非现金形式的信托财产，受托人将现金形式的信托财产在扣除信托税费和信托管理费用等费用后向受益人分配，信托计划自动延期，受托人对剩余非现金形式信托财产进行处置，本信托计划进入处置变现期，处置变现期为自信托计划存续期限届满之日（含提前终止）至信托财产全部变现完毕之日（不含该日）止。

受托人因处置信托财产而产生的处置费用、诉讼费、律师费等由信托财产承担。信托计划处置变现期内，受托人有权按信托文件继续收取信托管理费用。

(3) 信托终止时，信托财产按下列顺序清算分配：

①信托财产优先支付信托文件约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；

②受托人按约定收取信托管理费用；

③受托人按约定向受益人分配信托利益；

④向受益人支付应返还的现金类信托财产；

⑤受托人按约定收取业绩报酬。

本信托的清算分配按照以上顺序进行，以信托财产为限。

业绩报酬：信托终止时信托单位净值达到业绩比较基准的，在信托财产扣除信托税费、信托管理费用、信托收益（按业绩比较基准计算）和实收信托资金后的剩余部分。

(4) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：信托存续期间，受托人将已实现现金类信托收益，在扣除信托税费、信托管理费用后，于标的债券付息日后的十个工作日内，按委托人/受益人认购（申购）的信托份额向受益人分配其应得的信托收益，同时将该信托收益划入受益人的信托受益账户。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用并向受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。信托财产如有剩余，则归为受托人业绩报酬。

(5) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费和信托管理费用后，按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

**受托人特别申明：若标的债券提前支付本信托计划投资收益并返回本金，受托人有权不需经受益人大会同意提前终止本信托计划。**

## （五）信托计划退出方式

### 1、标的债券违约情形

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（3）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（4）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（5）保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

### 2、信托计划退出方式

本信托计划期限不超过 24 个月，自信托计划生效日（含）起至标的债券到期日（2025 年 6 月 24 日），发行人兑付债券本息，实现信托计划的退出。

本信托计划终止时，受托人依信托文件对信托财产进行清算分配，若因标的债券发生上述违约情形导致信托财产尚未全部变现的，受托人将现金形式的信托财产在扣除信托税费和信托管理费用等费用后向受益人分配。受托人对剩余非现

金形式信托财产进行处置，本信托计划进入处置变现期，处置变现期为自信托计划存续期限届满之日（含提前终止）至信托财产全部变现完毕之日（不含该日）止。

处置变现期内，受托人有权处置标的债券并采取相应措施，包括但不限于转让标的债券、提议召开债券持有人会议，要求债券受托管理人依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，受托人有权追究债券受托管理人的违约责任。非现金形式财产变现完成后，受托人将现金形式的信托财产向受益人进行分配。受托人因处置信托财产而产生的处置费用、诉讼费、律师费等由信托财产承担。信托财产变现期内，受托人有权按信托文件继续收取信托管理费用。

## 五、信托财产的估值

### （一）估值时间及频率

估值日：本信托计划成立日（T日）后每一个工作日为信托单位净值估值日，估值日（T日）的信托单位净值在下一工作日（T+1日）计算。估值核对日为每周的最后一个工作日。

受托人委托托管银行作为本信托计划的运营提供外包服务，负责本信托计划的估值。估值核对日为估值日（T日）的下一工作日（T+1日）。托管银行于估值核对日对运营外包服务机构提交的估值结果进行核对。如果由于证券交割清算制度变化等政策原因造成不能按上述规定日期估算的，则根据相应政策调整。

受托人于每月的第一个工作日在受托人网站上披露上月信托单位净值情况。

### （二）估值原则及方法

#### 1、标的债券的估值

根据资管新规，符合以下条件之一的，可按照企业会计准则以摊余成本进行

计量：1、资产管理产品为封闭式产品，且所投金融资产以收取合同现金流量为目的并持有到期；2、资产管理产品为封闭式产品，且所投金融资产暂不具备活跃交易市场，或者在活跃市场中没有报价、也不能采用估值技术可靠计量公允价值。

本信托计划投资标的为交易不活跃的私募债，以获得票面利息为目的，且投资方式是以持有至到期为目的，符合摊余成本计量的使用条件，标的债券采用“摊余成本法”估值，即标的债券以买入成本列示，按照票面利率并考虑其买入时的溢价与折价，在剩余存续期内平均摊销，每日计提收益。

## 2、信托业保障基金估值

信托业保障基金在受托人将该资金划缴至保障基金公司专用账户之日前的期间按银行活期存款利率计提收益，受托人缴付的保障基金自划入保障基金公司账户之日起至本信托计划终止日按一年期存款基准利率计提收益。

## 3、银行存款估值

以本金列示，银行存款利息不做计提，均按照实际收到利息的当日确认收入。

受托人有权按照监管政策规定，在与运营外包服务机构及保管人协商一致后适用具体的估值方法。

## （三）估值程序

信托财产估值由运营外包服务机构负责，保管人复核。运营外包服务机构完成估值后，将估值结果以邮件或电子对账形式发送保管人，保管人将按照规定的估值方法及估值频率对估值结果进行复核。运营外包服务机构与保管人核对一致的，由运营外包服务机构以邮件或传真形式将核对一致的估值表发送受托人。若运营外包服务机构估值结果与保管人复核结果不一致的，运营外包服务机构需及时通知受托人，与受托人商量解决办法，并据此调整估值。

## （四）暂停估值的情形

1、信托资金投资所涉及的交易场所遇法定假日或因其它原因暂停营业时；

2、因其他任何不可抗力致使受托人、运营外包服务机构及保管银行无法准确评估委托财产价值时；

3、占信托财产相当比例的投资品种的估值出现重大转变，而受托人为保障委托人的利益，决定延迟估值的；

4、法律法规、信托文件规定的其它情形或监管机构批准的其他情形。

## 六、信托计划合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、关联交易、消费者权益保护等方面进行合规性分析。

### （一）交易结构

本信托计划的交易结构为：我公司拟通过发行集合资金信托计划，向社会募集资金，并以受托人的名义认购标的债券及投资银行存款，并通过受托人专业化的投资管理，实现受益人利益。本项目交易结构未涉及多层嵌套等违规问题。

### （二）信托资金来源

本信托计划由合格投资者认购，委托人限定符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金限定为合格投资者的自有资金，信托资金来源合规。

### （三）资金投向

本信托计划信托资金用于投资在上海证券交易所发行的“重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”，闲置资金可用于投资银行存款，标的债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期公司债券。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府

债务或违规用于公益性项目建设，也不用于地方政府融资平台。本次债券募集资金不用于住宅房地产业务，本次债券募集资金将严格执行《募集说明书》中关于募集资金投向的相关规定，并承诺募集资金不用于直接或间接转借他人使用，不直接或间接用于担保业务、房地产业务，不被控股股东、实际控制人或关联方违规占用，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。综上，信托资金投向合法合规。

#### （四）关联交易

本信托计划项下投资标的与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、保管人等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、保管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

#### （五）消费者权益保护

为保护消费者合法权益不受非法侵犯，受托人在董事会下设信托与消费者权益保护委员会，负责将消费者权益保护工作纳入公司治理、经营发展战略和企业文化。受托人构建了负责领导消保工作的消费者保护工作委员会、负责牵头消保工作的财富管理中心及各相关部门共同参与的消费者权益保护管理体系；制定了《消费者权益保护管理办法》《适当性管理办法》《消费投诉处理管理办法》《销售专区及录音录像管理规定》等保护消费者权益的制度、流程，并贯穿于信托产品或服务的全过程。

我部在本信托产品交易结构、受益人业绩比较基准（或业绩比较基准）设置等与消费者权益有关事项上，不存在侵犯消费者合法权益情形；我部将在后续协议制定等环节，保障消费者合法权益不受侵害；受托人不定期向消费者开展金融知识安全宣传教育，开展员工消保合规专题培训，努力培育保护消费者权益的文

化氛围。

## （六）绿色金融

本信托计划资金中投资于发行人在上海证券交易所发行的“重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”的面值不超过 15000 万元，不涉及绿色产业或“两高一剩”行业（项目）。本计划投资标的未被纳入《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》。发行人最近两年未发生过严重的环境或社会风险事件，最近一年不曾有未处理的严重的环保处罚。

## （七）反洗钱调查

根据反洗钱相关监管规定和受托人内部规章制度，我部对本信托产品项下拟投资标的债券的发行人进行了反洗钱调查，进行了有效的客户身份识别并保存了其身份资料。经查，上述交易主体不属于联合国、欧盟或美国等制裁名单，及中国政府部门或有权机关发布的涉恐及反洗钱相关风险名单内的企业或个人，本信托产品项下交易不涉及洗钱和恐怖融资。

综上，本信托计划在交易结构、信托资金来源、资金投向、关联交易、消费者权益保护、绿色金融及反洗钱调查等方面合法合规。

# 七、风险揭示与风险处置预案

本信托计划为债券投资类信托产品，在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，具体如下：

## （一）风险揭示

### 1、法律政策风险

国家及监管部门等相关机构的法律法规，货币政策、财政政策、产业政策和证券市场监管政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，可能导致债券

价格波动；法律法规、各种经济政策对发行人的生产经营也会产生影响，进而影响发行人的偿付能力。

## 2、利率与市场风险

受国民经济总体运行状况，国家经济政策、货币政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。证券市场系统风险等其他因素也会影响债券的投资价值。

## 3、信用风险

标的债券发行人在债券到期时无法还本付息而使本信托计划投资本金及收益遭受损失的风险。信托财产投资于债券市场，虽然债券发行主体有外部评级，但受市场经济变化影响，债券发行人可能面临经济环境、行业政策、法律政策、经营形势、融资环境等多方面影响，其偿债能力可能会发生下降，因此存在标的债券发行人到期无法兑付债券本息的风险。在该等情况下，投资于标的债券的信托财产可能面临重大损失，导致委托人的本金可能会发生重大亏损甚至全部损失。

## 4、流动性风险

标的债券为非公开发行，发行范围较小，投资者数量有限，最多不得超过200人。标的债券将在限定投资人范围内交易流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对手而难以将标的债券变现，从而可能影响标的债券的流动性，导致标的债券转让时出现困难。

## 5、管理风险

受托人管理风险：由于本信托计划信托资金用于投资标的债券，属于投资行为。标的债券发行人/受托管理人按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等有关法律法规进行信息披露，将通过定期报告和临时报告的形式及时披露发行人信息，定期报告包括年度报告、中期报告。

受托人信息的披露内容、时点以及真实性依赖于发行人及债券受托管理人披

露在证监会相关网站上情况，且发行人/受托管理人的信息披露频率与受托人的信息披露频率亦可能存在不同步。受此影响，受托人披露的信息可能存在披露时间不及时、披露内容不完整等情况。

**债券受托管理人风险：**标的债券的债券受托管理人为民生证券有限公司，根据发行人与民生证券有限公司签署的《债券受托管理协议》，在债券存续期限内，受托管理人将代表债券持有人，按照《公司债券受托管理人执业行为准则》或债券受托管理协议约定的受托管理人职责，为债券持有人的最大利益行事。如民生证券有限公司违反该要求，未能履行期职责或利用其因债券受托管理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益，将会对债券持有人利益和信托财产造成损失。

#### 6、技术及操作风险

由于信息系统或者内部控制缺陷导致意外损失的风险。交易所、清算所或其它市场暂停交易、证券经纪商证券交易系统发生任何故障、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题。由于交易所、银行、证券经纪商等中介机构资金划付、交易、清算等电子系统技术障碍造成资金不能及时划付、交易不能及时执行等结果从而影响到信托财产的投资运作效率。信托财产管理过程中，受托人、保管人可能操作失误或违反其操作规程，从而影响信托财产的收益。

#### 7、委托人本金和收益损失的风险

本信托计划投资于单只私募债，信托计划投资方式为持有至到期，实现信托计划的退出，投资风险集中。标的债券发行人如无法兑付本期债券本金，则将造成委托人本金和收益的损失，委托人认购信托单位，表明委托人已经完全了解该风险，并愿意承担由此遭受的损失。

#### 8、持有人会议机制对本信托计划特有的风险

债券持有人会议作出的决议，须经未偿还债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的超过二分之一通过方为有效。债券持有人会议决议自通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，债券持有人单独行使债权，不得

与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债券受托管理人依据债券持有人会议决议处理事务的结果由全体债券持有人承担。本信托计划持有的表决权比例较小，如信托计划受益人利益与持有人会议决议存在冲突，将会对信托财产产生不利影响。

#### 9、中介机构不尽职履职的风险

债券承销商、会计师事务所、律师事务所等标的债券发行服务中介机构及其人员应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按规定和约定履行义务。如中介机构未严格履行相关义务，制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，使投资者无法了解发行人真实情况，从而误导投资者投资决策，可能致使债券持有人利益和信托财产出现损失。

#### 10、标的债券未能买入的风险

本信托计划拟择机投资标的债券，如标的债券未能买入，则受托人将无法投资标的债券，在该种情况下，受托人将宣告信托计划不成立，并将向委托人原路径退回其划付的认购资金及期间产生的利息，委托人自愿承担资金闲置产生的损失。

#### 11、信托提前终止及延期风险

本信托计划投资可能在运行期间面临全部或部分提前终止或延期的风险。若出现标的债券的极端情况导致信托计划项下财产无法及时变现（需要延期），导致受托人无法及时兑付委托人利益，甚至委托人交付的认购资金可能受到损失。委托人认购信托单位，表明委托人已经完全了解该风险，并愿意承担由此遭受的损失。

#### 12、无止损平仓风险

本信托计划项下设置了预警值，未设置平仓线。当信托单位净值达到预警值时，受托人仅通知投资者信托单位净值情况，并不进行任何止损平仓操作，可能会出现信托财产损失的风险。

#### 13、净值化管理风险

本信托计划将根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等规定实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映信托财产的收益和风险。本信托计划项下信托财产净值将根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》及相关规定，按照企业会计准则确定并适用的具体的估值方法进行计量，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，调整会计核算，选择更为公允的估值方法，若估值与实际分配时存在偏差，或者估值及数据核对等出现错误的，将对信托利益的实现产生一定影响，以上事项导致的信托财产损失或者受益人利益损失等相关风险，均由届时存续的信托受益人承担。

#### 14、估值外包的风险

受托人将本信托计划的估值核算等事项、职责以服务外包等方式交由其他服务机构办理，如因受托服务机构因管理不善、技术系统故障、操作失误等，可能给本信托计划的委托人/受益人带来一定的风险。服务机构的服务能力、服务水平将直接影响其职责的履行成效，在其提供估值服务的过程中，可能因服务机构的差错等因素影响本信托计划的估值。服务机构因停业、解散、撤销、破产，或者被监管机构撤销相关业务许可、责令停业整顿等原因不能履行职责，可能给本信托计划的估值运作带来一定的影响。

#### 15、环境与气候风险

标的债券发行人主营业务是负责区域内的基础设施建设，属于基础设施行业，不属于重工业和高污染行业，且发行人承建的基础设施项目符合环评要求，对环境和气候影响可忽略不计。发行人潼南城投通过标的债券募集资金全部用于偿还偿还“19 潼南 01”回售的本金，对环境和气候影响可忽略不计。受托人从企业性质、所属行业、资金用途等方面对发行人进行环境、气候风险评级，环境、气候风险评级结果为“三级”，对环境、气候影响轻微，风险较小。

#### 16、其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接因素、不可预测因素、不可抗力因素等导致信托财

产损失的风险。

## （二）风险防范及处置预案

### 1、风险防范措施

针对上述可能发生的风险，本信托计划在以下几个方面采取了针对性措施，应对可能的风险：

（1）受托人将关注国家相关政策及法律法规的调整与变化，关注国家行业政策的变化，关注重庆市潼南区经济发展及财政收入情况，关注标的债券发行人经营管理和财务情况，在发生重大不利于信托运行的风险时，将及时向委托人及受益人进行信息披露。

（2）受托人将关注发行人经营管理情况，关注经营发展情况，关注发行人债券发行、债券跟踪评级、财务报表及重大事项披露情况，严密跟踪发行人在信托计划期间对各类对外负债的偿付情况，并及时向委托人及受益人进行信息披露。

（3）受托人要求信托项目经理将严格按照合同要求管理信托事务，根据公司业务制度规定进行检查、监督，同时督促债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》对公司的相关情况进行监督管理，在发行人发生《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》约定的重大不利情形时，督促债券受托管理人及时组织召开债券持有人大会，以采取相关措施，尽量降低信托的管理风险。

（4）根据标的债券设置的债券持有人权益保护措施，要求债券受托管理人监督发行人在债券本息兑付日前按承诺将应付本息存入偿债保障金专户；预计发行人无法兑付债券本息时，由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》督促发行人做出相关决议并采取相应措施。

（5）项目经理在后续管理过程中将加强对发行人所属行业、环境、气候风险监测，密切关注国家调整产业结构、关闭落后产能、实施绿色信贷等对发行人生产经营、财务状况等的影响，查询人行信贷征信系统、环保部门记录及银保监

会披露的环保信息等，及时发现发行人可能存在的不良环保记录。对于一级与二级等重点领域环境、气候风险客户和项目，协助并督促其制定有效的环境风险应对预案及缓释措施，对存量业务发生重大环境、气候事故的，受托人可按照合同约定宣布信托计划提前到期，采取有效措施强化担保、资产保全，并在风险分类、准备计提、损失核销等方面及时作出调整。

## 2、风险处置预案

尽管受托人将采取相关风险防范措施，以应对可能出现的上述风险，但不意味本信托计划可以完全规避上述风险。当上述风险情况发生时，受托人将采取以下一项或多项方式进行处置：

(1) 召集受益人大会，根据受益人大会决议采取措施，包括但不限于寻找机构投资者或专业处置机构，转让标的债券等；

(2) 提议召开债券持有人会议，授权债券受托管理人或由受托人以自己的名义参与谈判、提起民事诉讼、参与重组或破产的法律程序；

(3) 如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，受托人有权追究债券受托管理人的违约责任；

(4) 其他可能减少信托财产损失的措施。

上述处置方式，因操作程序简繁及司法程序的差异，无法预计所需处置时间及处置效果，受益人的信托利益及信托财产存在部分或全部损失的可能性。

受托人将依据法律法规，积极处置风险并及时发布处置进展情况公告。

## 八、投资分析结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向等合法合规。

本信托计划资金中不超过 1.5 亿元用于投资于“重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”（简称：20 潼南 01），不超过标的债券发行规模的 40%。标的债券发行手续齐备，发行人主体信用等级为 AA，风险控制措施有效。本信托计划投资方式为持有至到期，标的债

券票面利率较高，收益性较好，债券安全性较高，违约风险较低。

综上所述，标的债券具备一定的投资价值，本信托计划在交易结构、信托资金来源和投向、关联交易等方面合法合规，本信托计划可行，建议提交公司评审。

信托业务部

2023年5月

附件：

- 1、非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函
- 2、标的债券募集说明书