

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

(住所：重庆市沙坪坝区月台路12号附1号)

2023年面向专业投资者公开发行 公司债券（第二期）

募集说明书摘要

注册金额	30 亿元
发行金额	不超过 30 亿元
增信情况	无担保
发行人	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
主承销商	九州证券股份有限公司
受托管理人	九州证券股份有限公司
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
资信评级结果	主体评级 AA+，债项无评级

主承销商/受托管理人/簿记管理人



(住所：西宁市南川工业园区创业路108号)

签署日期 2023年 7月18日

重要声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投

投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

发行人提请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券未进行评级。本期债券未聘请资信评级机构对本次公司债券进行评级，本期债券的投资者面临无法通过第三方的信用评级体系对本期债券的信用状况进行评估的风险。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 21 日出具的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年度跟踪评级报告》，发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（二）本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（三）公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（四）根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

（五）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定

性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（六）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘请了九州证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

（七）按照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或放弃以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职责范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（八）发行人所处的基础设施建设行业与国民经济增长速度密切相关，对宏观经济周期变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动、周期性的宏观政策调整，都会使基础设施建设行业受到较大影响。一旦宏观经济出现波动、宏观政策发生变化，则可能对发行人生产经营产生不利影响。

（九）根据沙坪坝区人民政府文件“沙府人〔2023〕5号”，张继雄不再担任发行人董事长。根据《公司章程》，发行人董事会有5名成员，截至本募集说明书出具日，发行人董事会实际人数为4人，缺位一名。

（十）重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司是本期债券的唯一法定偿债人，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

二、与期债券相关的重大事项

（一）截至 2022 年末，发行人经审计的总资产为 7,250,367.58 万元，净资产为 2,377,445.48 万元，资产负债率为 67.21%；发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度，归属于母公司所有者的净利润分别为 17,059.56 万元、12,240.91 万元和 10,708.50 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13,336.32 万元（2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

（二）截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 21,102.54 万元、151,444.09 万元、216,959.57 万元和 217,302.54 万元，占流动资产的比例分别为 0.65%、3.99%、5.55%和 5.28%。发行人应收账款主要为应收重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝财政局、重庆市沙坪坝区城乡建设开发公司款项等。虽然发行人应收账款对手方主要为政府单位，出现风险的可能性较小，但是非政府性质的应收账款仍占一定比例，若未来外部形势发生重大变化，发行人应收账款无法正常回收，将对发行人正常经营造成不利影响。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,449,490.97 万元、2,014,059.16 万元、1,932,591.34 万元和 2,012,984.01 万元，占流动资产的比重分别为 44.42%、53.07%、49.41%和 48.93%。发行人其他应收款主要为应收重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司、重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区财政局、重庆市沙坪坝区国库支付中心、重庆市沙坪坝区征地办公室、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会往来款、征迁款等。尽管发行人其他应收款主要对手方为政府部门，出现风险的可能性较小，但是由于其他应收款项的金额比较大，未来一旦外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

（三）截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 1,537,178.09 万元、1,500,655.44 万元、1,667,250.85 万元和 1,669,160.33 万元，占流动资产的比例分别为 47.10%、39.54%、42.62%和 40.57%。发行人存货主要为土地开发成本，包括土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本、所发生的借款费用以及开发过程中产生的其他成本。如未来土

地开发投入增加导致发行人存货余额增长，若周转速度不能改善，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。此外，报告期内未发现发行人存货有减值迹象，故暂未提取存货跌价准备。如果未来宏观经济或政策形势发生重大变化，则可能对发行人存货账面价值产生较大影响，发行人存货存在一定的跌价风险。

（四）截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 2,761,014.82 万元、2,759,801.11 万元、2,845,903.04 万元和 2,896,179.10 万元，占非流动资产的比重分别为 65.62%、81.23%、85.24% 和 84.88%，在非流动资产中占比最大。发行人其他非流动资产主要由代建工程成本、水库资产等构成。如代建工程中资金未能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

（五）截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人有息债务分别为 4,331,193.82 万元、3,854,720.69 万元、3,998,954.65 万元和 4,243,702.14 万元，占总负债的比例分别为 86.03%、81.07%、82.06% 和 82.43%。报告期内发行人有息债务整体水平较高。发行人有息债务较高一定程度增加了公司的财务费用支出，同时也加大了公司未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展，公司外部融资需求预计会进一步上升，有息债务规模可能会继续增加。

（六）截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 67.39%、66.11%、67.21% 和 68.41%，资产负债率较高。近年来，为适应主营业务的快速发展，发行人加快了融资步伐，债务逐渐增加。虽然发行人与各大金融机构建立了良好的合作关系，直接融资渠道通畅，但是如果未来发行人不能有效控制债务规模，债务持续增长将会对发行人的长期偿债能力造成不利影响。

（七）2020 年度、2021 年度和 2022 年度，土地整治收入分别为 141,478.07 万元、121,872.38 万元和 85,593.54 万元，是发行人最主要的收入来源，在发行人营业收入中的占比分别为 90.43%、86.55% 和 80.24%，土地整治业务毛利率分别为 65.82%、12.50% 和 9.61%，波动较大。若未来发行人土地整治业务毛利率水平发生不利变化，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（八）2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人平均总资产回报率分别为

0.69%、0.46%和 0.42%，发行人平均总资产回报率较低；2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人加权平均净资产收益率分别为 0.70%、0.50%和 0.44%，发行人加权平均净资产收益率较低。虽然发行人的平均总资产回报率和加权平均净资产收益率由发行人所处的基础设施建设和土地整治行业性质决定，发行人的项目开发周期较长，前期投入大、回收期限长、产生利润少。但若发行人不能及时将项目收益变现，发行人的盈利能力将会受到极大的挑战。

（九）2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人期间费用分别为 41,727.17 万元、30,212.10 万元和 31,021.90 万元，占营业收入的比重分别为 26.67%、21.45%和 29.08%。从结构上来看，管理费用和财务费用是期间费用的主要组成部分。公司的管理费用主要为人工成本，财务费用则主要为贷款利息支出。如公司未来不能采取有效的措施，控制好期间费用规模，将会对公司的盈利能力和利润水平带来一定的风险。

（十）截至 2023 年 3 月末，发行人的担保余额为 888,122.20 万元，占 2023 年 3 月末净资产的比例为 37.35%；发行人对外担保皆为保证担保形式，对外担保金额较大。发行人对外担保对象主要是重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司和重庆共享工业投资有限公司，重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司最新外部评级 AA+，重庆共享工业投资有限公司最新外部评级 AA，虽然目前被担保公司经营情况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人所担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

（十一）发行人对外借款多通过资产抵质押等方式获得，由此导致受限资产规模较大。截至 2023 年 3 月末，发行人用于担保及其他原因造成所有权及使用权受到限制的资产（不包括未来工程管理业务的成本回款）合计为 94,926.12 万元，占 2022 年末发行人净资产的 3.99%。发行人已设定担保的资产规模较大，影响公司的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

（十二）截至 2023 年 3 月末，发行人与国开行、工行、三峡银行、光大银行等各家国有银行、政策性银行、股份制银行、城商行合作良好，发行人已获得银行授信额度为 3,380,200.00 万元，已使用 2,522,210.00 万元，未使用额度为 837,990.00 万元，未使用额度较小。尽管发行人资信优良，融资渠道较为通畅，但是仍面临未使用授信额度较低的风险。如果未来发行人不能获取更多的授信或者不具备合理调配授信额度滚动使用的能力，其偿债能力和正常经营都有可能受到不利影响。

（十三）截至 2023 年 3 月末，发行人下属子公司 9 家。发行人部分子公司由于为项目管理公司，本身不形成收入，因而形成亏损，此外部分公司由于开展的业务量较少，营业收入及净利润规模都较低，如果发行人子公司经营不善导致亏损较大，可能会对公司经营业绩产生一定影响。

（十四）截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债 4,243,702.14 万元，占总负债的 82.43%。有息债务兑付压力集中在 2023 年至 2025 年，发行人偿债资金来源主要包括自身经营收入、政府回款及再融资，如果发行人融资渠道受阻或经营收入出现波动，可能会对本期债券的偿付产生一定影响。

（十五）2022 年 1 月，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将持有的发行人 94.41% 股权无偿划转给西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司。本次股权变更后，发行人控股股东变更为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，实际控制人仍为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。本次控股股东变更暂未对发行人生产经营产生重大影响。发行人将继续争取重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会在业务和资金上的支持。

（十六）发行人无重大不良信用记录；重大未决诉讼事项、仲裁，行政处罚事项如下：

（1）未决诉讼

2011 年 4 月 7 日，发行人与重庆市中体投资有限公司（已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司，以下简称“鼎弘体育”）签订《合作协议》，双方共同设立沙体投公司，其中本公司持股 22%，鼎弘体育持股 78%。2014 年 1 月 18 日，沙体投公司被沙坪坝区人民法院裁定破产清算，鼎弘体育于 2019 年提起民事诉讼，请

求判决本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的经济损失约 5.22 亿元（本息合计）。2020 年 4 月 8 日，重庆市高级人民法院作出民事判决书（（2019）渝民初 15 号），判决本公司赔偿鼎弘体育经济损失本金 2.09 亿元，以及按实际天数计算的利息费用；鼎弘体育不服，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。2020 年 12 月 29 日，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（（2020）最高法民终 741 号）裁定：一、撤销重庆市高级人民法院一审民事判决；二、本案发回重庆市高级人民法院重审。案件发回重审后，鼎弘体育公司于 2021 年 2 月 23 日，向重庆市高级人民法院提出变更、增加诉讼请求，请求判决①本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的直接经济损失约 4.56 亿元，并以该金额为基数，以年息 15%为标准，自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②本公司向其赔偿可得利益损失 100 万元（暂定 100 万元，实际金额以鉴定为准）。2022 年 11 月 7 日，重庆市高级人民法院民事判决书（（2021）渝民初 24 号）判决：于本判决生效后十五日内赔偿鼎弘体育损失 2.3 亿元；以 2.3 亿元为基数从 2019 年 5 月 17 日起至 2019 年 8 月 19 日止，按照中国人民银行同期同类贷款利率计付资金占用损失，从 2019 年 8 月 20 日起至全部付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向鼎弘体育计付资金占用损失。

上述诉讼事项进入二审程序，暂未判决。

（2）行政处罚

2021 年 7 月 19 日，重庆市城市管理局向重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司出具了“渝城管违建罚（2021）316013 号”《行政处罚决定书》，因重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司在沙坪坝区井口街道江家院社实施井口江家院安置房（一期）工程项目时，未取得建设工程规划许可证进行建设 30,753.17 平方米违法建筑，即未批先建安置房项目，违反了《中华人民共和国城乡规划法》、《重庆市城乡规划条例》。处罚依据为《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一款第一项。处罚机关重庆市城市管理局对重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司处建设工程造价百分之五的罚款，罚款金额为人民币 1,636,545.32 元。

发行人本次行政处罚涉及的罚款金额为建设工程造价百分之五。根据前述法规

和条例关于罚款金额、罚款金额占建设工程造价比例，本次行政处罚涉及的罚款属于较低水平，不属于情节严重的情形。重庆市城市管理局出具的《行政处罚决定书》中亦不存在认定重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司违规事项属于情节严重情形。

该项目原行政确认文件有效期至 2020 年 1 月 31 日，但受配套市政道路建设的影响，项目建设工期延长，导致该项目未能在原行政确认文件有效期完工。2021 年重庆市沙坪坝区人民政府向重庆市住房和城乡建设委员会出具《关于商请对井口江家院安置房（一期）项目行政确认延期的函》。2021 年 10 月 31 日，重庆市住房和城乡建设委员会出具《重庆市住房和城乡建设委员会关于同意延长沙坪坝区井口江家园安置房（一期）项目行政确认有效期的复函》（渝建函[2021]1446 号），同意井口江家院安置房（一期）项目有效期延长至 2022 年 10 月 30 日。该延长项目有效期的复函已抄送重庆市发展改革委、财政局、市规划自然资源局、市水利局等部门。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司在收到处罚决定书后，于 2021 年 7 月 27 日按要求及时缴纳了罚款，且本次罚款金额占发行人最近一期经审计的净资产和报告期内每个年度的净利润比例较小，不会对发行人及其控股子公司的正常生产经营产生影响。因此，上述行政处罚不属于重大违法违规行为，不会对发行人正常的生产经营和本期债券的还本付息产生影响，对本次发行不构成实质性障碍。

（十七）本期债券为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（十八）本期债券无担保。

（十九）发行人为本期债券约定的主要投资者保护条款如下：

1、偿债保障措施承诺

（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金，在本期债券本息偿付日前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元，并向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元；在本期债券每次回售（如有）资金发放日前 5 个交易

日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 5 亿元。

(2) 发行人承诺，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照投资者保护机制本条第 3 项约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照救济措施约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

(1) 如发行人违反投资者保护机制相关承诺要求且未能在发行人偿债保障措施承诺第 3 项约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

(2) 债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

(二十) 按照公司债券命名惯例，本期债券名称由原申请的“重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签

署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

重要声明	1
重大事项提示	3
目录	13
释义	15
第一节 发行概况	18
一、本次债券发行批准情况.....	18
二、本期债券基本发行条款.....	18
三、本期债券的特殊发行条款.....	21
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	23
五、投资者适当性管理规定.....	23
六、认购人承诺.....	24
第二节 募集资金用途	25
一、本期债券募集资金规模.....	25
二、本期债券募集资金运用计划.....	25
三、募集资金的现金管理.....	25
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	25
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
七、募集资金使用承诺.....	26
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	27
第三节 发行人基本情况	29
一、发行人基本情况.....	29
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	29
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	36
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人治理情况.....	44
六、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况.....	61
七、发行人主营业务情况.....	65
八、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况.....	69
九、关联交易.....	70
十、发行人报告期内对控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保情况.....	73
十一、媒体质疑事项.....	73
第四节 财务会计信息	74
一、发行人财务报告总体情况.....	74
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	84
三、有息负债情况.....	95
四、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况其他重要事项.....	96
五、资产负债表日后事项、诉讼事项及其他重要事项.....	98

第五节 企业信用信息	101
一、信用评级情况.....	101
二、发行人的资信情况.....	101
第六节 增信情况	106
第七节 备查文件	107
一、备查文件.....	107
二、备查文件查阅时间、地点.....	107

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、迈瑞、公司、本部	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
实际控制人、区国资委	指	重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会
控股股东、沙兴实业	指	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
沙区、沙坪坝区	指	重庆市沙坪坝区
沙区财政局	指	重庆市沙坪坝区财政局
瑞欣公司	指	重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司
沙坪坝城建	指	重庆市沙坪坝区城乡建设开发公司
沙坪坝瑞教	指	重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司
富源新农投	指	重庆富源新农村建设投资有限公司
瑞诚创投担保	指	重庆瑞诚创业投资担保有限公司
丰文实业	指	重庆丰文实业有限公司
滨江建设	指	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司
文旅公司	指	重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司
重庆中体、鼎弘体育	指	重庆市中体投资有限公司，现已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司
沙体投公司	指	重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司
本期债券	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本期公司债券的发行
募集说明书	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
主承销商、承销商、债券受托管理人、九州证券	指	九州证券股份有限公司
审计机构、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	上海市协力律师事务所
登记机构	指	中国证券登记有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易所规定的专业投资者，本期债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
公司章程	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》
股东会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司股东会
董事会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司董事会
监事会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司监事会
《审计报告》	指	中审众环会计师事务所对发行人出具的 2020 年、2021 年和 2022 年三个会计年度标准无保留意见的审计报告
《债券持有人会议规则》	指	债券受托管理人与发行人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）之受托管理协议》
《账户及资金监管协议》	指	发行人、资金监管人与债券受托管理人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）账户及资金监管协议》
最近三年/近三年	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年度
最近三年及一期/报告期		2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
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	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：

（1）本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之

和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成；

（2）本募集说明书摘要中除特别指明为“发行人本部”外，发行人情况口径均为合并报表口径。

第一节 发行概况

一、本次债券发行批准情况

（一）发行人董事会决议

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司于 2021 年【5】月【6】日召开董事会，同意公司发行重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券，债券期限不超过 5 年、总额不超过人民币 35 亿元，具体发行方案以相关部门批复为准。

（二）发行人股东会决议

本次债券的发行已经公司股东会同意，并于 2021 年【5】月【14】日出具同意发行重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券的股东会决议。

（三）注册情况及发行安排

2021 年【9】月【13】日，发行人本次面向专业投资者公开发行不超过【30】亿元公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可【2021】2990 号）。本次债券项下第一期：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已于 2022 年 10 月 14 日发行 10 亿元；本次债券项下第二期：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已于 2023 年 1 月 13 日发行 11.7 亿元，本期债券为本次注册项下第三期发行。

二、本期债券基本发行条款

（一）发行人全称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司。

（二）债券全称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“23 迈瑞 G2”，债券代码：115716.SH）。

（三）本期债券注册情况：发行人于 2021 年 9 月 13 日获中国证券监督管理

委员会出具的《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2990 号），注册规模为不超过 30 亿元。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）为本次债券注册下第三期发行。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 4.85 亿元（含 4.85 亿元）。

（五）债券期限：5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款（二）”

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率和在第 4 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商九州证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券起息日为【2023】年【7】月【27】日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为【2024】年至【2028】年间每年的【7】月【27】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者在本期债券第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2024】年至【2025】年间每年的【7】月【27】日。如投资者在本期债券第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2024】年至【2027】年间每年的【7】月【27】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日为【2028】年【7】月【27】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者在本期债券第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2025】年【7】月【27】日。如投资者在本期债券第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2027】年【7】月【27】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券不做评级。

具体信用评级情况详见“第五节 企业信用信息”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

三、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末和第 4 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末和第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【2023】年【7】月【24】日。
- 1、发行首日：【2023】年【7】月【26】日。
- 2、发行期限：【2023】年【7】月【26】日至【2023】年【7】月【27】日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2023 年 8 月 1 日。

- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

五、投资者适当性管理规定

根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》，参与本期债券认购和转让的专业投资者，应符合下列条件：

（一）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募

基金管理人。

（二）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

（三）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（四）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- 1.最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；
- 2.最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；
- 3.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（五）中国证监会和上海证券交易所认可的其他投资者。

上述所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关规定；

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金用途

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过和股东决定，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】2990 号）本次债券的注册总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采用分期发行。本期债券拟发行规模为不超过 4.85 亿元（含 4.85 亿元），为本次债券注册规模下第三期发行。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司回售的公司债券本金，本期债券用于偿还回售的公司债券如下表所示：

单位：年、亿元

债券简称	发行总额	当前余额	期限	起息日期	回售日期	到期日期	拟使用募集资金
21 迈瑞 05	10.00	10.00	2+2+1	2021.8.2	2023.8.2	2025.8.2	4.85
合计	10.00	10.00					4.85

发行人于 2023 年 7 月 18 日披露《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期）（21 迈瑞 05）2023 年回售实施结果公告》，21 迈瑞 05 回售规模为 4.85 亿元。本期债券偿还的部分（21 迈瑞 05 回售本金）不实施转售。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券存续期内不将募集资金变更为偿还公司债券本金外的其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将与受托管理人、监管银行签订《账户及资金监管协议》，发行人将与监管在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效调整负债结构的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力的核心竞争力。

七、募集资金使用承诺

发行人承诺本期债券募集资金将全部用于募集说明书中约定用途。公司债券募集资金将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求和募集说明书的约

定使用，若出现违反承诺的情况，发行人将依据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定承担相应的法律责任。

发行人承诺：（1）不用于新股配售、申购，或用于股票和其衍生品种、可转换公司债券等的交易和其他非生产性支出；（2）不将募集资金直接或间接转借他人使用；（3）不直接或间接用于房地产开发业务；（4）不用于弥补亏损和非生产性支出；（5）本期债券不涉及新增政府债务，不用于地方政府融资平台，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任，本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目；（6）不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，且不会直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；（7）本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人承诺本期债券偿还的部分不实施转售。（8）本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人是本期债券的唯一法定偿债人，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

2021 年 9 月 13 日，发行人获得中国证券监督管理委员会出具的《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2990 号），注册规模为不超过 30 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，已发行两期债券，发行金额共计 21.70 亿元，具体如下：

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已经于 2022 年 10 月 14 日发行完成，债券简称“22 迈瑞 G1”，募集资金总额 10 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司

债券（第一期）已经于 2023 年 1 月 13 日发行完成，债券简称“23 迈瑞 G1”，募集资金总额 11.70 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
法定代表人	池福兵
注册资本	617,112.22 万元人民币
实缴资本	617,112.22 万元人民币
设立（工商注册）日期	2004 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	91500106762673180J
注册地	重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号
住所	重庆市沙坪坝区凤天大道 157 号
邮政编码	400038
所属行业	建筑行业中的土木工程建筑业
经营范围	负责城市基础设施投融资建设,实施城市基础设施建设及运行管理,实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发(凭相关的资质证书执业),实施股权投资,参与西部八镇小城镇建设,实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用,管理运作授权的国有资产经营及处置。(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)
电话及传真号码	023-65317939、023-65305211
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郝朝蓬(财务负责人) 联系电话:023-65317939

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司前身为重庆迈瑞资产经营有限责任公司,系由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资成立,2004 年 5 月 31 日,重庆市沙坪坝区财政局出具《关于出资组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司有关事宜的决议》(沙财企【2004】167 号),2004 年 6 月 4 日,重庆市沙坪坝区人民政府

府出具《沙坪坝区人民政府关于组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司的批复》（沙府发【2004】74号），同意组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司。于2004年6月10日经重庆市工商行政管理局登记注册，其《企业法人营业执照》注册号为5001061805417，初始注册资本为10,000.00万元，为实物资产出资。经重庆普华会计师事务所审验，并出具普华【2004】验字013号验资报告。发行人设立时的股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

1、第一次增资至 35,630.08 万元

2005年8月8日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以股权划转方式增资35,630.08万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2005】043号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	35,630.08	100.00
合计	35,630.08	100.00

2、第二次增资至 112,007.57 万元

2006年12月31日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以债权和资本公积转增实收资本方式增资76,377.50万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2007】108号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	112,007.57	100.00
合计	112,007.57	100.00

3、发行人更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2007 年 10 月 31 日，经沙坪坝区人民政府《沙坪坝区人民政府关于同意重庆迈瑞资产经营有限责任公司更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司的批复》（沙府发【2007】140 号）批准，重庆迈瑞资产经营有限责任公司更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司，并取得重庆市沙坪坝区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 500106000004876。

4、第三次增资至 129,007.57 万元

2008 年 3 月 7 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 17,000.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2008】028 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	129,007.57	100.00
合计	129,007.57	100.00

5、第四次增资至 159,007.57 万元

2008 年 3 月 13 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 30,000.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2008】038 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	159,007.57	100.00
合计	159,007.57	100.00

6、第五次增资至 210,307.57 万元

2008 年 12 月 23 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以资本公积转增实收资本方式增资 51,300.00 万元，经重庆恒申达会计师事务所审验，出具重恒申达会验字【2008】第 272 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	210,307.57	100.00
合计	210,307.57	100.00

7、第一次减资至 178,112.22 万元

2009 年 8 月 31 日，根据沙坪坝区财政局《沙坪坝区财政局关于同意城投公司将龙润公司股权无偿划转给工投公司的批复》（沙财企【2009】879 号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以股权划转方式减资 32,195.35 万元，经大信会计师事务所重庆分所审验，出具大信渝验字【2010】第 00014 号验资报告。减资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	178,112.22	100.00
合计	178,112.22	100.00

8、第六次增资至 228,112.22 万元

2012 年 12 月 12 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 50,000.00 万元，经大信会计师事务所重庆分所审验，出具大信渝验字【2012】第 0041 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	228,112.22	100.00
合计	228,112.22	100.00

9、第七次增资至 378,112.22 万元

2015 年 12 月 16 日，根据《关于同意增加注册资本金的批复》（沙国资中心【2015】57 号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心同意向发行人以现金方式增加注册资本 150,000.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】017 号验资报告。发行人于 2015 年 12 月 24 日收到重庆市沙坪坝区国有资产管理中心批复的全部增资款，增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	378,112.22	100.00
合计	378,112.22	100.00

10、第八次增资至 417,112.22 万元

2016 年 4 月 7 日，根据《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司增资扩股相关事宜的批复》（沙国资中心【2016】11 号），发行人注册资本由 378,112.22 万元增加至 417,112.22 万元。变更后，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资 378,112.22 万元，中国农发重点建设基金有限公司出资 9,500.00 万元，国开发展基金有限公司出资 29,500.00 万元，经重庆渝资会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】018 号验资报告。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	378,112.22	90.65
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	2.28
国开发展基金有限公司	29,500.00	7.07
合计	417,112.22	100.00

11、第九次增资至 617,112.22 万元

2017 年 12 月 29 日，根据《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司增加注册资本金的批复》（沙国资中心【2017】57 号），发行人注册资本由 417,112.22 万元增加至 617,112.22 万元。变更后，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资 578,112.22 万元，中国农发重点建设基金有限公司出资 9,500.00 万元，国开发展基金有限公司出资 29,500.00 万元，经重庆渝资会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】019 号验资报告。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	578,112.22	93.68
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	29,500.00	4.78
合计	617,112.22	100.00

12、控股股东及实际控制人发生变更

根据《关于调整区国有资产管理中心部分机构编制事宜的通知》（沙委编发【2019】32号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心（以下简称“区国资中心”）不再承担区属国有重点企业出资人职责。2019年8月14日，重庆市沙坪坝区人民政府同意重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会（以下简称“区国资委”）《关于变更区属国有企业出资人的请示》（沙国资文【2019】46号），将区属国有资产出资人由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心变更为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。2019年11月7日，完成相应工商变更，发行人控股股东及实际控制人由区国资中心变更为区国资委。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	578,112.22	93.68
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	29,500.00	4.78
合计	617,112.22	100.00

13、股东股权变更

2021年6月，国开基金、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会、发行人、重庆市沙坪坝区财政局签订股权转让协议，约定由重庆市沙坪坝区财政局向国开基金支付股权转让价款，并指定重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会受让国开基金持有发行人0.73%的股权，至此，国开基金持有发行人4.05%的股权。

发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	582,612.22	94.41
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	25,000.00	4.05
合计	617,112.22	100.00

14、控股股东变更

2022 年 1 月，根据《重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司国有股权划转的通知》（沙国资发【2022】14 号），重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将持有的发行人 94.41% 股权无偿划转给西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司。股权变更后，发行人控股股东变更为沙兴实业，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会保持不变。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	582,612.22	94.41
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	25,000.00	4.05
合计	617,112.22	100.00

15、股东股权变更

2023 年 6 月，国开基金与西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司签订股权转让协议，约定由西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司向国开基金支付股权转让价款，并由西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司受让国开基金持有发行人 5,000.00 万元的股权，至此，国开基金持有发行人 3.24% 的股权。

发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	587,612.22	95.22
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	20,000.00	3.24
合计	617,112.22	100.00

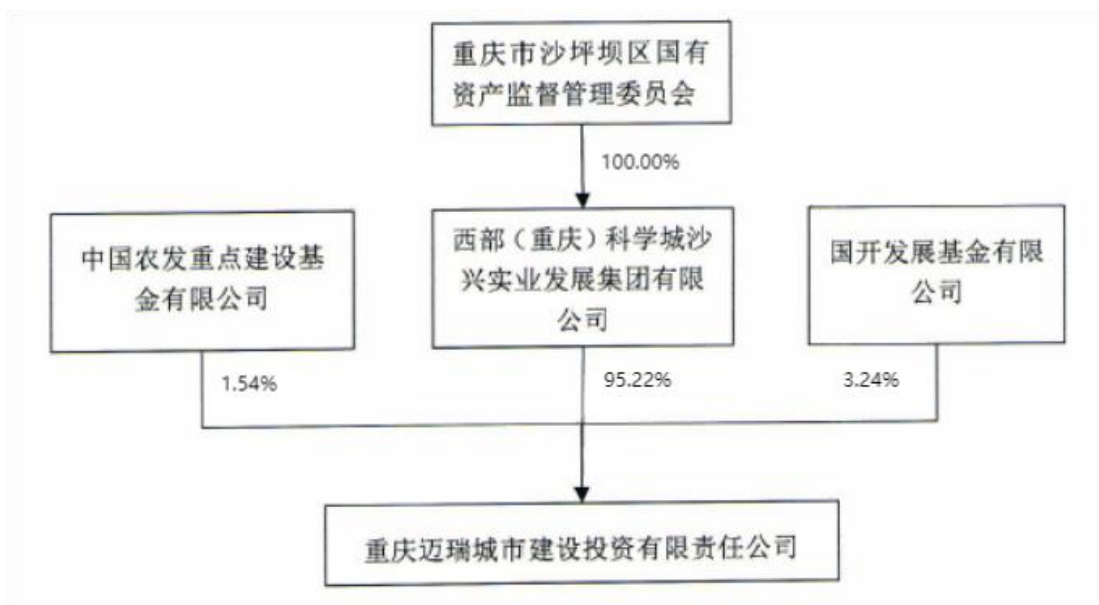
（三）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致其主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的控股股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，持有发行人 95.22% 股权，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会；发行人股权出资额及持股比例如下所示：

单位：万元，%

股东名称	出资额	出资比例
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	582,612.22	95.22

西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司成立于 2017 年 6 月 13 日，注册资本为 30 亿元，统一社会信用代码：91500106MA5UMTGM44，唯一股东为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。业务范围：许可项目：建设工程施工（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），市政设施管理，园林绿化工程施工，城市绿化管理，工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），物业管理，园区管理服务，企业管理咨询，水污染治理，土壤污染治理与修复服务，地质灾害治理服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，停车场服务，住房租赁，非居住房地产租赁，安全咨询服务，安全、消防用金属制品制造，安防设备制造，安全技术防范系统设计施工服务，摄像及视频制作服务，汽车拖车、救援、清障服务（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）

重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会于 2019 年 1 月 25 日正式挂牌成立，依法履行出资人职责，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权力；负责区属企业国有资产监管，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，建立和完善经营业绩考核指标体系，制定考核标准。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人的股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人合并范围内的子公司情况

截至 2023 年 3 月末，纳入发行人合并报表的子公司共 9 家，基本情况如下表所示：

单位：%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权比例	取得方式
1	重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	100.00	100.00	投资设立
2	重庆富源新农村建设投资有限公司 ^{注1}	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	86.96	100.00	其他
3	重庆瑞诚创业投资担保有限公司	重庆市沙坪坝区	金融业-其他资本市场服务	100.00	100.00	其他
4	重庆丰文实业有限公司 ^{注2}	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	55.56	100.00	投资设立
5	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司 ^{注3}	重庆市沙坪坝区	基础设施建设管理、房地产开发业	67.53	100.00	其他
6	重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	100.00	100.00	其他
7	重庆凰佳科技发展有限公司	重庆市沙坪坝区	汽摩研发制造	100.00	100.00	其他
8	重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校 ^{注4}	重庆市沙坪坝区	非学历教育	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
9	重庆市茂忠城市建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	项目建设	100.00	100.00	投资设立

注 1：根据发行人及子公司重庆富源新农村建设投资有限公司与中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）、重庆市沙坪坝区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》，由农发基金对富源新农投增资 1.5 亿元，用于重庆市沙坪坝区中梁镇新型城镇化特色小镇建设项目，增资后发行人持股比例由 100.00% 变更为 86.96%，农发基金不向富源新农投派董事、监事和高级管理人员，不直接参与富源新农投的日常经营管理。农发基金有权选择重庆市沙坪坝区人民政府或发行人承担上述投资的收购义务，收购计划为 2034 年、2035 年、2036 年各收购 0.5 亿元。农发基金本次投资的年投资收益率为 1.2%，每季度末月 21 日按季支付。

注 2：根据发行人及子公司重庆丰文实业有限公司与农发基金、重庆市沙坪坝区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》，由农发基金对丰文实业增资 2 亿元，用于沙坪坝区嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程，增资后发行人持股比例由 100.00% 变更为 55.56%，农发基金不向丰文实业派董事、监事和高级管理人员，不直接参与丰文实业的日常经营管理。农发基金有权选择重庆市沙坪坝区人民政府或发行人承担上述投资的收购义务。农发基金本次投资的年投资收益率为 1.2%，每季度末月 20 日按季支付。

注 3：2019 年 12 月 13 日，重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司与发行人和重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司签订增资扩股三方协议，泛欧铁路公司对滨江建设公司增资 30 亿元，并约定重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司不参与滨江建设公司的经营管理，且重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司也未向滨江建设公司派驻董事、监事和高级管理人

员。

注 4：重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校为民办学校。

发行人主要子公司基本情况如下表所示：

发行人对嘉兴渝迈投资合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 99.97%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围。

发行人对重庆汉新股权投资基金合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 76.00%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围。

发行人对重庆凤源供水有限公司的持股比例虽为 100%，但根据 2013 年 12 月 13 日重庆富源新农村建设投资有限公司与沙坪坝区凤凰镇人民政府签订的《关于凤凰镇供水系统及凤源公司委托经营管理的协议》约定，从 2014 年 1 月 1 日起，由沙坪坝区凤凰镇人民政府负责凤源公司的经营管理，债权、债务由沙坪坝区凤凰镇人民政府承担，因此不纳入合并范围。

发行人对嘉兴渝迈投资合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 99.97%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围。

发行人对重庆汉新股权投资基金合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 76.00%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围。

发行人主要子公司基本情况如下表所示：

1、重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司

重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司成立于 2015 年 5 月 4 日，法定代表人为王世刚，注册资本 30,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围主要包括：许可项目：文件、资料等其他印刷品印刷（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：招生辅助服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），教育教学检测和评价活动，文化场馆管理服务，文化场馆用智能设备制造，文化、办公用设备制造，数字文化创意技术装备销售，数字文化创意内容应用服务，数字文化创意软件开发，文化用品设备出租，文物文化遗址保护服务，非物质文化遗产保护，文化娱乐经纪人服务，其他文化艺术经纪代理，组织文化艺术交流活动，数字创意产品展览展示服务，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣

服务），物业管理，单位后勤管理服务（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）

截至 2022 年末，沙坪坝瑞教总资产为 347,734.56 万元，总负债为 280,248.77 万元，净资产为 67,485.79 万元，资产负债率为 80.59%。2022 年度，沙坪坝瑞教实现营业收入 0 万元，实现净利润 17.33 万元。

2、重庆富源新农村建设投资有限公司

重庆富源新农村建设投资有限公司成立于 2007 年 12 月 27 日，法定代表人为刘吉刚，注册资本 115,000.00 万元，为发行人控股子公司，经营范围主要包括：一般项目：房地产开发（凭相关资质证书执业）；土地整治储备及存量建设用地开发利用；农村土地资源、水资源及森林资源开发利用；从事城乡统筹发展基础设施建设项目；社会公益项目及相关产业项目的投融资；水果、蔬菜、中药材、绿化植物的种植、收购、销售；水产品、农副产品的养殖、初加工、收购、销售；会议服务。（法律法规禁止经营的不得经营，法律法规限制经营的项目取得许可后经营）（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 年末，富源新农投总资产为 239,339.84 万元，总负债为 81,463.89 万元，净资产为 157,875.95 万元，资产负债率为 34.04%。2022 年度，富源新农投实现营业收入 2,318.16 万元，实现净利润 24.59 万元。

3、重庆瑞诚创业投资担保有限公司

重庆瑞诚创业投资担保有限公司成立于 2007 年 2 月 12 日，法定代表人为王世刚，注册资本 63,500.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围主要包括：从事投资、融资项目、金融、房地产、证券等行业的投资及其相关信息咨询服务；在相关法律、法规允许范围内从事重点项目信用担保业务。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2022 年末，瑞诚创投担保总资产为 72,158.19 万元，总负债为 6,114.79 万元，净资产为 66,043.40 万元，资产负债率为 8.47%。2022 年度，瑞诚创投担保实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 137.09 万元。

4、重庆丰文实业有限公司

重庆丰文实业有限公司成立于 2015 年 11 月 2 日，法定代表人为张继雄，注

册资本 45,000.00 万元人民币，为发行人控股子公司（发行人持股 55.56%，中国农发重点建设基金有限公司持股 44.44%），经营范围主要包括：餐饮服务，食品经营（销售预包装食品），住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商务信息咨询；基础设施项目建设、农业水利项目建设及运营管理；土地整治，土地开发以及与建筑业相关的业务（凭资质证执业），销售：建筑材料（不含危险化学品），林业产品销售，会议及展览服务，礼仪服务，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），面向家长实施的家庭教育咨询服务，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），组织文化艺术交流活动，招生辅助服务，露营地服务，体验式拓展活动及策划，旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务（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）

截至 2022 年末，丰文实业总资产为 666,384.04 万元，总负债为 557,605.27 万元，净资产为 108,778.77 万元，资产负债率为 83.68%。2022 年度，丰文实业实现营业收入 2,358.57 万元，实现净利润 1,920.18 万元。

5、重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司

重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司成立于 1998 年 10 月 6 日，法定代表人为崔巨光，注册资本 154,000.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：组织基础设施工程及工业与民用建筑工程建设；房地产开发（二级，按许可证核准的范围及期限从事经营）；农业综合开发及基础设施建设项目的投资；销售：建筑材料（不含危险化学品）。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2022 年末，滨江建设总资产为 580,312.86 万元，总负债为 53,510.33 万元，净资产为 526,802.54 万元，资产负债率为 9.22%。2022 年度，滨江建设实现营业收入 5,497.67 万元，实现净利润 44.65 万元。

6、重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司

重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司成立于 2006 年 6 月 8 日，法定代表人为王世刚，注册资本为 271,300.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：许可项目：互联网信息服务，住宿服务，网络文化经营，体育场地设施经

营（不含高危险性体育运动），道路旅客运输经营，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，房地产开发经营，城市建筑垃圾处置（清运），餐厨垃圾处理,危险废物经营，食品销售（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：汽车、摩托车新技术开发;有线网络技术开发；加工、销售：汽车及摩托车配件；销售:五金、化工原料（不含化危品）、建材（不含危险化学品）；清洁服务；市政设施维护，停车场服务，信息技术咨询服务，工程管理服务，园林绿化工程施工，住房租赁，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），组织文化艺术交流活动，企业形象策划，会议及展览服务，单位后勤管理服务，旅游开发项目策划咨询，工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外），农副产品销售，广告设计、代理，客运索道经营，游乐园服务，酒店管理，物业管理，非居住房地产租赁，城市绿化管理，农村生活垃圾经营性服务，环境卫生公共设施安装服务，住宅水电安装维护服务，政府采购代理服务，国内贸易代理，销售代理,家政服务，专业保洁、清洗、消毒服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，日用百货销售，电子产品销售，办公用品销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），计算机软硬件及辅助设备批发，建筑装饰材料销售，安防设备销售，灯具销售，办公设备耗材销售（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年末，瑞璟城市总资产为 260,963.91 万元，总负债为 135,210.62 万元，净资产为 125,753.29 万元，资产负债率为 51.81%。2022 年度，瑞璟城市实现营业收入 2,325.80 万元，实现净利润 1,266.35 万元。

7、重庆凰佳科技发展有限公司

重庆凰佳科技发展有限公司成立于 2005 年 9 月 22 日，法定代表人为王世刚，注册资本为 30.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：一般项目：汽车、摩托车新技术开发、制造；销售：摩托车配件、汽车配件、建筑材料（不含危险化学品）、化工原料（不含危险化学品）、五金；自有房屋租赁。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）（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 年末，凰佳科技总资产为 313.60 万元，总负债为 57.79 万元，净资产为 255.81 万元，资产负债率为 18.43%。2022 年度，凰佳科技实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-33.06 万元。

8、重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校

重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校成立于 2017 年 7 月 10 日，法定代表人为王建中，注册资本为 100.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：线下非学历教育，艺术、科技、棋类及成人文化培训。

截至 2022 年末，五云山寨教育培训总资产为 5,920.44 万元，总负债为 96.44 万元，净资产为 5,824.00 万元，资产负债率为 1.63%。2022 年度，五云山寨教育培训实现营业收入 105.76 万元，实现净利润-609.10 万元。

（二）发行人主要的合营、联营企业和参股子公司的基本情况

1、发行人联营企业

截至 2023 年 3 月末，发行人参股子公司 1 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	单位名称	经营范围	成立日期	注册资本	持股比例
1	重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司	体育场馆建设投资、城市建设投资、建设工程项目的投资服务；房地产开发；承办经批准的体育比赛及文化演出活动、组织和承办会议会展服务；场地租赁；体育器材销售；物业管理。（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）	2011 年 6 月 10 日	10,000.00	22.00%

重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司成立于 2011 年 6 月 10 日，法定代表人为邓勇，注册资本 10,000.00 万元，为发行人参股子公司，经营范围主要包括：体育场馆建设投资、城市建设投资、建设工程项目的投资服务；房地产开发；承办经批准的体育比赛及文化演出活动、组织和承办会议会展服务；场地租赁；体育器材销售；物业管理。（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）

2014 年 1 月 28 日，沙坪坝区法院裁定重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司破产清算。

2、发行人参股企业

除纳入发行人财务报表合并范围内子公司和合营、联营企业外，发行人还参股了 5 家企业，由于发行人对参股企业未派驻董事、监事或高级管理人员，对参股企业无控制、共同控制或重大影响，故将其纳入其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目其他非流动金融资产核算。

五、发行人治理情况

（一）发行人治理结构

发行人按照《公司法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东会、董事会、监事会、经理层组成的治理结构体系，同时构建了较为完善的制度体系，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的治理结构如下表所示：

1、股东会

发行人按照现代企业制度，建立了完备的法人治理结构。根据《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》，发行人设股东会，股东会由全体股东组成，是发行人的权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；（12）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；（13）法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

股东会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次。经代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会提议，应当召开临时会议。股东会会议由董事会召集，董事长主持。股东会会议由股东按照认缴出资比例行使

表决权，对所议事项作出决议，须经代表过半数以上表决权的股东通过。但是对公司修改章程、增加或减少注册资本以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

2、董事会

公司设董事会，由 5 人组成。非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或罢免。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一名，由董事会选举产生或罢免。董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案、弥补亏损方案；（6）制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司的内部管理机构设置；（9）决定聘任和解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程或股东会授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，每年至少召开一次，经三分之一以上的董事、经理提议，应当召开临时董事长会议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会会议应当有三分之二的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员为 5 人。非职工代表出任的，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或更换。每届监事会中职工代表的比例由股东会决定，但不低于监事会人数的三分之一。监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生或罢免。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；（5）向股东会提出议案；（6）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

监事会会议每年度至少召开二次，经三分之一以上的监事提议，应当召开临时监事会会议。监事会决议的表决实行一人一票制，监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会按其职权作出的决议，须经半数以上的监事通过方为有效。

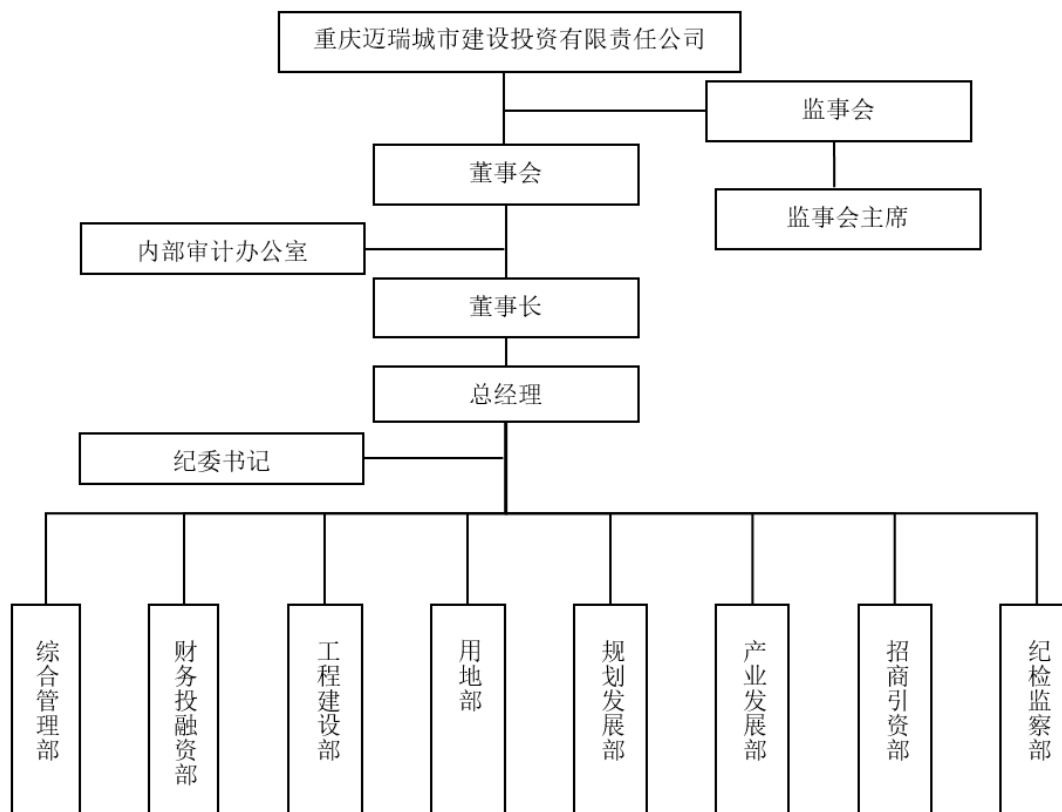
4、经理

公司设经理，由公司董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；（8）股东会或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东会、董事会、监事会、经理层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》及相关规则的规定，独立有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）发行人的组织架构

发行人公司内设综合管理部、财务投融资部、工程建设部、用地部、规划发展部、产业发展部、招商引资部和纪检监察部等 8 个职能部门。截至募集说明书签署日，公司组织结构参见下图：



发行人各部门主要职能如下表所示：

1、综合管理部

（1）负责公司党办党务、党建工作；组织实施年度经营管理计划，对各经营单位下经营指标，月度经营数据收集与汇总分析、协助组织日常经营检查；区重点任务接收与分解；公司行政后勤综合事务管理。

（2）负责公司人才的选聘、培训、薪酬、绩效、员工关系工作，为公司发展打造优秀的员工队伍。

2、财务投融资部

（1）承担投资项目的融资任务，负责项目建设资金多渠道融资工作；开展公司投融资工作，积极拓宽公司投融资渠道。

（2）负责公司日常会计核算及基础工作，并监督资产管理，对新项目进行税收策划工作，参与公司经济合同会签，协调理顺与有关的业务部门关系。

3、工程建设部

(1) 研究沙坪坝区重点工程项目信息，进行工程项目技术、投资收益分析后，规划并申请与之相匹配的资源；组织工程前期报建及招投标工作。

(2) 为公司实施工程项目建设提供经济、规范、科学的技术论证。根据有关规划、设计管理、施工技术管理的各项技术规范要求，负责为项目全程及项目中综合管线迁改提供技术管理和技术支持、协调工作；对各工程项目/拆迁项目实施质量安全督查。

(3) 对公司重点工程实行全方位、全过程工程造价的控制和监管工作，把牢工程成本和设备材料询价关，负责审核公司招标文件及施工合同。

(4) 负责项目全程施工及项目施工中的现场管理、安全管理和技术支持等业务工作，并负责综合管线的迁改工作。

4、用地部

(1) 对征地拆迁中的被拆迁人进行安置，并办理相关证件手续，安置房源档案管理。

(2) 完成工程项目中涉及的城乡征用拆迁工作，对公司所储备的土地进行整治，以达到土地一级开发的目的。

5、规划发展部

组织规划公司发展战略，研究公司可持续发展策略，研究城市发展规划、研究沙坪坝区土地资源、组织规划土地资源增值方案、引导政府匹配资源、土地购储、调规、土地招商策划。

6、产业发展部

负责市场开拓（市场分析、策略制度、业务洽谈及客户管理等）、资产经营（资产信息管理及资产收验等）、投资管理（投前管理、投中管理及投后管理）、对接外部审计工作。

7、招商引资部

负责信息研究，收集沙坪坝区对各项产业发展促进、鼓励等优惠政策，编制政策分析报告；负责市场业务及政府业务的拓展；负责招商计划的执行。

8、纪检监察部

负责监督公司党办党务、党建工作；纪检监察、团委、工会以及法务工作。

（三）发行人相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人董事会及监事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，股东会、董事会、监事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定；股东会、董事会、监事会的决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。发行人召开的上述会议中涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员均已回避表决。

（四）发行人内部控制制度

发行人建立了完善的内部控制制度以保证内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用，具体如下表所示：

1、资产管理制度

发行人根据国务院国有资产管理体制改革精神，结合发行人自身实际，制定了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司资产管理制度（试行）》（渝迈瑞城投【2015】167号）、《关于修订《经营性资产出租管理办法》的通知》（渝迈瑞城投司发〔2020〕104号）。主要内容如下表所示：

（1）资产经营管理办法

公司对授权集中经营的国有资产和公司自有资产的处置，必须履行相关审批手续，不得擅自处置。公司对资产的出售、变卖、出让、转让等资产处置行为，应严格遵守国家法律、法规和有关规定，采取公开拍卖、招投标及其他方式进行。凡资产的出售、变卖、出让、转让等资产处置行为，按申请、审批、评估、交易、产权变更和存量资产管理的程序进行。

公司利用资产进行资产置换、房地产开发、出资入股、联合开发等方式开展投资经营的，为降低资产经营风险，资产经营部配合相关部门做好资产投资可行性论证、编制可行性报告和提出资产投资方案。并对公司开展的各项资产抵押、资产质押等融资项目提供准确无误的相关材料。资产投资、融资经公司行政办公会或董事会决定后，报国资委审批。

（2）经营性资产租赁办法

出租的基本原则：现状出租。招租及费用收取原则：出租应当遵循依法、公开、公平、公正和诚实守信的原则，采用“市场竞争、价高者得”的方式，通过第三方评估、估价或询价对招租底价按市场行情进行评估后进行。租金和保证金的收取均采用银行转账方式，直接转入公司指定账户，产业发展部负责建立租金台账。租金增幅确定原则：房屋租赁期限在两年以上的，租赁合同中约定的租金应体现出以一定比例逐年增长的态势，一般应按逐年不低于 2% 的幅度增长。遭遇严重自然灾害和突发公共卫生事件等不可抗力因素，经公司党委会、董事会审核后，可以依据市场定价进行调整，在一定期限内（不超过一年）暂不增涨租金或适当降减租金。出租期限及免租期确定原则：租赁期限一般不低于半年，原则上不超过 5 年，特殊情况除外。新招租资产及物业需承租人自行装修或整治的，根据实际情况，免租期一般为 3 个月，特殊情况除外；资产租赁应收取保证金，保证金标准应不低于一个季度的租金。租赁合同管理原则：经法律顾问审查和公司管理制度履行决策程序后，与承租人签订固定文本租赁合同。合同应明确无论租赁合同解除原因，均由承租人自行承担装修、存货等善后处理责任，避免产生不必要的经济补偿或纠纷。原租赁合同到期后应按规定重新招租。招租底价可通过资产评估、估价或询价等方式确定，也可以租赁合同到期前的租金为基础，参照市场行情确定。原承租方申请继续租赁的，应在公开招租时参与竞租。因情况特殊确有必要的，经协商一致，同等条件下可享有优先承租权。原承租方享有优先承租权的相关信息应在招租信息公告中进行披露。

发行人招租分为三种：公开竞价招租、协议招租及自行招租。其中公开竞价招租的程序如下表所示：

①资产评估。产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②拟定招租方案。产业发展部拟定招租方案，提交党委会、总经理办公会、董事会研究决定；③委托区公共资源交易中心公开招租；④签订租赁合同。产业发展部与通过公开竞标等方式确定的中标人（承租人）签订租赁合同。

协议招租的程序如下表所示：

①资产评估。产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②拟定招租方案。若承租人为社会单位和个体的，由产业发展部拟定招租方案，方案经党委会审议、总经理办公会研究并报董事会决定后报区国资委

审批；若承租人为区属国有企业、行政事业单位的，由产业发展部拟定招租方案，方案经党委会审议、总经理办公会研究并报董事会决定，审定后的协议招租合同报区国资委备案；③产业发展部与承租人签订租赁合同。

自行招租的程序如下表所示：

①资产评估：产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②会议审定：产业发展部依据评估价格确定招租底价，将招租公告提交公司相关会议审定；③发布招租公告：通过公司官网、报纸广告、公司公告栏、在待出租物业显要位置张贴招租公告等以上一种或几种媒介公开招租信息，且公告发布时间不得少于五个工作日；④缴纳竞租保证金：竞租保证金为三个月租金（以招租资产起租价格为拟定月租金），竞租单位或个人必须在招租公告截止日前将竞租保证金通过银行转账方式直接转入公司指定的竞租保证金账户，中选公告公示后无息退还未中选单位或个人的竞租保证金，租赁合同签订生效之后退还中选单位或个人的竞租保证金，同时按三个月的租赁价格重新收取租赁保证金；⑤确认参与资格及资格审查：竞租单位或个人需提供身份证复印件及原件（企业报名的还须携带营业执照复印件及原件、法人授权书原件），经查询确认后，竞租单位或个人方可领取公开竞价表；⑥现场竞价：公司纪检监察部及财务投融资部作为监督部门参加；⑦发布中选公告：现场竞价确定中选人后，在公司官网、公告栏等一种或几种媒介上进行公示，公示时间为三个工作日；⑧上会通报：待中选公告公示完成无异议后，将比选结果按照流程向公司会议通报；⑨签订租赁合同：在取得相关会议纪要后，由产业发展部通知中选单位或个人签订租赁合同。

（3）废旧资产处置办法

处置方式包括公开招标、邀请招标、竞争性谈判、协议处置等。废旧资产的处置，评估金额 30 万元以上原则上采用公开招标的方式确定收购方，评估金额在 30 万元以内的处置可采用邀请招标、竞争性谈判、协议处置等，处置金额不得低于评估价。

处置的审批程序为：执行公司的合同审批流程，并且处置合同经公司行政办公会批准，特殊情况经公司党委会批准。以下处置行为报沙区法制办、沙区财政局（沙区国资中心）区政府审批：涉及维稳的处置；上级主管部门要求送审的处

置。

（4）子公司资产经营管理办法

子公司资产属母公司所有，母公司有决策权和选择管理者等权利，资产的产权（证书）等材料办入子公司名下的由子公司存放保管，办入母公司名下的由母公司存放保管。子公司将资产进行转让、出租、处置产权或作为它用时，拟定相关方案报母公司，母公司审批后执行。

审批权限：合同金额 5 万元以下的执行子公司的合同审批流程，经子公司行政办公会批准，报母公司备案；5 万元（含 5 万元）以上的，先执行子公司的合同审批流程，经子公司行政办公会批准，然后报送母公司审批（上母公司办公会或党委会或董事会讨论），最终按母公司相关会议决议执行。以下报沙区法制办、沙区财政局（沙区国资中心）区政府审批：涉及维稳、民生、社会公益及配合区经济发展需要有重大影响的；上级主管部门要求审批的。

2、财务管理制度

根据国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规定，结合公司实际，制定《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财务管理制度（试行）》及《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财务支付制度（试行）》（渝迈瑞城投司发〔2019〕14 号）。主要内容如下表所示：

（1）预算管理

预算管理机构。公司财务部门是预算工作的牵头部门，以公司年度工作计划及上年实际使用资金为基础编制“公司年度收支预算表”；指导、汇总、审查各部门预算的编制；协调预算编制和执行中的具体问题并予以调整；加强决算管理，控制预算执行差异。

预算执行机构。公司各部门是预算执行的主体，主要职责：根据总体年度目标和本部门的工作计划编制预算；执行批准后的预算；定期分析预算执行情况；根据具体情况提出预算调整方案和建议；做好预算的综合平衡、考核等配合工作。

预算执行与分析。公司各部门应严格按照下达的预算认真组织实施。应保证预算的严肃性，避免产生无预算支出、超预算支出等情形。如出现超预算支出，资金使用部门须提请总经理办公会审议。公司应对预算实施过程和完成结果，加

强监督检查，开展预算收支绩效评价工作。公司应当在预算年度终了时，及时撰写“财务预算执行情况工作报告”，并于次年 4 月末报送区国资委。

（2）资本金管理

国有资本金是指国有出资人按照《公司法》规定，依据公司章程或合同、协议约定，投入公司的资本。

公司应严格执行资本金保全制度。公司筹集的资本，公司依法享有经营权。经营期内，投资者除依法经过规定程序和合法手续进行资本转让外，不得以任何方式撤回投资。投资者必须按合同、协议履行出资义务，分享公司利润，分担风险及亏损。公司或其他投资者违约，不履行义务，要依法追究违约责任。

财务部门为资本金的管理部门，应当建立健全资本金核算制度。公司应设置“实收资本”科目，并按资本金的构成分别设置明细分类账户，详细记录和反映资本金的增加、减少及结存情况。

实收资本与注册资本原则上应保持一致，当公司增加资本、用资本公积或盈余公积转增资本金时，必须向工商行政管理部门办理注册资本变更登记手续。除特殊情况按规定程序报审批机关审批后，公司经营期内发生的其他任何经济业务，均不得冲减资本金。

资本公积是一种资本的储备形式（准资本），可以按法定程序转化为资本。公司必须加强资本公积的核算和管理，全面真实地记录和反映资本公积的形成和增减变动。

盈余公积是公司按规定从税后利润中提取的积累资金，既可用于弥补以后年度亏损或作为股利分配，也可转增资本金。公司必须加强盈余公积的核算与管理，按《公司法》规定和股东大会决议提取法定盈余公积、任意盈余公积和公益金，当法定盈余公积达到注册资本的 50% 时，可不再提取。公司用法定盈余公积转增资本后，其留存数额不得小于注册资本的 25%。

（3）现金及银行存款管理

公司应严格执行《支付结算办法》和《现金管理暂行条例》。建立会计和出纳职责分工制度，设置专职出纳办理货币资金（现金、银行存款）的收付业务。出纳人员不得兼管除现金、银行存款以外的其他账务登记工作和会计档案管理工

作。财务负责人对库存现金进行定期或不定期检查，以确保资金安全。

公司应建立银行对账制度。及时登记现金、银行存款日记账。现金日记账按币种设置，银行日记账按账号分别设置，每日需结出余额。由出纳每日核对库存现金账面余额与实际库存现金是否相符，每月核对银行存款账面余额与银行对账单，并编制“银行余额调节表”。

公司应遵守核定的现金库存限额和银行结算纪律。公司单位间的经济往来，应通过银行进行转账结算，不准出借银行账户和套取现金。

严禁白条抵库，严禁私自挪用、借出现金，不准坐支，不得将单位收入的现金以个人名义存储。

公司银行预留印鉴至少由两人分管。严禁代外单位或个人转账套现和大额度支付现金。

严格付款审批和支票的签发。不准开“空头票”和“空白支票”。妥善保管空白支票、汇票和本票，并设置备查簿，登记其购入、发出和注销情况。

（4）应收及预付款项管理

应收及预付款项包括应收账款、其他应收款、预付账款。各类应收及预付款项应分单位及时登记，准确反映其形成、收回情况，月底应列出各项应收及预付款的“余额分户清单”。

各类应收及预付款项应建立定期核对和清理制度。加强应收及预付款项的管理，根据经济业务的内容和往来客户设置“应收账款台账”、每年末做一次账龄和清收情况分析，并报相关领导和部门，督促业务部门积极催收，避免形成坏账。按照“谁经办谁负责”的原则，损失或已采取各种必要措施确实无法收回的坏账，由当事人按责任赔偿并及时处理账务。

加强其他应收账款的管理，严格个人借款审批程序，每季度清查清收，对应收未收回款项，应及时将信息反馈相关责任人。

（5）固定资产管理

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。公司对符合该条件且不含税价格在 2000 元以上(含

2000 元）的有形资产作为固定资产管理，其余的按低值易耗品、存货管理。

固定资产成本包括购建该项固定资产达到预定可使用状态前所发生的一切合理、必要的支出。

具有未来经济效益的重大固定资产改良及更新支出予以资本化。日常的维修及保养支出则列为当期费用。

公司计提固定资产折旧应在预计可使用年限内以直线法或加速折旧法计提。

固定资产处置收益及损失计入当期损益。

下列固定资产不计提折旧：

- 1) 已提足折旧继续使用的固定资产；
- 2) 提前报废的固定资产。

公司按月计提折旧，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不计提折旧。

以融资租赁方式租入的固定资产，应当采用与自有固定资产类别相一致的折旧方法。能够合理确定租赁期满时将取得租赁固定资产所有权的，应当在租赁固定资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期满时将会取得租赁固定资产所有权的，按租赁期与租赁固定资产尚可使用年限两者孰短确定折旧期限。

对于已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

因固定资产更新改造等原因而调整固定资产价值的，应当根据重新确定的固定资产原价、使用寿命、预计净残值和折旧方法计提折旧。

（6）负债管理

负债是指公司过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出公司的现实义务。包括短期借款、长期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款等。

公司应将债务规模纳入计划管理，形成“按期还款计划”。银行借款、拆借及发行债券等融资，由融资部门根据公司资金需求提出“融资计划”，经董事会

决议后，按规定程序报批。

公司应按期偿还到期资金，以提高公司信誉、评级和知名度。

公司应付未付的款项，经办人员应及时将发票等单据送交财务部门，以便及时处理账务，清理往来。

3、融资管理制度

为规范公司融资行为，提高资金利用效益，降低融资成本，依据国家有关法律法规，结合公司具体情况，特制定《融资管理制度》（渝迈瑞城投【2015】300号）。

主要内容如下：

公司融资应根据政府年度预算安排、公司实施的项目需要，制定年度资金预算，根据预算合理安排相应的筹集时间、资金的投放、使用和归还之间的时间期限，使各项资金在时间上相互匹配。

每笔融资按照确定方案与金融机构商谈，条件达成后需经董事会审议决定，并由董事会出具同意融资的决议，并报经区财经领导小组审批同意。

融资项目情况必须以书面形式上报，并遵循以下审批程序：财务投融资部→财务管理中心→分管领导→总经理→董事长→董事会→区财经领导小组；子公司→财务管理中心→分管领导→总经理→董事长→董事会→区财经领导小组。

根据融资方式的不同，以商议后的借款条件由经办人办理相应抵押登记、担保手续等系列合同签订流程，经法人代表或其授权代表在公司与金融机构签订的借款、抵押等合同上签字、盖公司公章后，向银行办理借款。融资部根据签定的合同完善相应的抵押登记、借款手续等，保证资金能按时上账。向其他单位借入资金的，由法人代表或其授权代表在相关的借款文件上签字后，由融资部与财务部共同办理。

4、对外担保制度

公司为担保对象提供担保，公司财务投融资部门作为职能管理部门在对被担保单位的基本情况核查分析后，发起申请，由公司财务总监同意后，报总经理核准，再报董事会（或股东）审议同意，出具董事会决议（或股东决议）。

被担保对象符合以下标准的，公司方可为其提供担保：

- （1）因公司业务需要的互保单位；
- （2）公司所属全资子公司、控股子公司、参股公司；
- （3）虽不符合上述所列条件，但与公司有现实或潜在重要业务关系的单位，公司认为需要发展与其业务往来和合作关系的申请担保人，风险较小的，经公司董事会（或股东）同意，可以提供担保。

以上单位必须同时具有较强偿债能力。

对由董事会审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。

公司下列对外担保行为，应当在董事会审议通过后提交股东审议：

- （1）为资产负债率超过【70%】的担保对象提供的担保；
- （2）单笔担保额超过最近一期经审计净资产【10%】的担保；
- （3）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

5、征地拆迁工作管理制度

为优质高效地完成公司涉及的农村征地、城市征收及各项续拆工作，确保补偿安置工作依法有序、程序合规、补偿合理、公平公正地开展，特制定《征迁工作管理试行办法》（渝迈瑞城投司发〔2020〕105号）。主要内容如下表所示：

在拆迁前期时主要开展以下工作：按照规划要求，用地部负责拟定完成征地征收红线确定，农村征地批文或城市征收四规一划手续办理，并移交征地征收相关部门；用地部积极参与征地、征收摸底调查工作，测算项目资金、房源需求，拟定资金计划和安置房源计划；用地部负责协助征地征收相关部门做好被征迁人的政策宣传、法律解释等有关工作。

在拆迁管理时发行人主要开展以下工作：用地部按要求及时汇总上报工作推进信息报表、月报表和须上报的其他资料；用地部负责征迁项目的安全工作并按规定承担起相应的安全监管职责，督促拆房单位开展安全检查，把握安全情况，消除安全隐患；用地部负责协同属地街镇做好征迁现场环卫保洁、秩序管理等工作，及时制止各种非法占地占房、乱搭乱建等行为；用地部负责公司原拆迁遗留

项目的旧房拆除，水、电、气、讯迁改相关工作；新启动的征地征收项目的旧房拆除，水、电、气、讯迁改相关工作，按区政府要求由属地街镇负责实施；规划发展部负责做好征拆项目需要招投标相关工作；工程建设部负责做好征拆项目造价初审、结算评审等相关工作；财务投融资部负责征拆项目资金筹措及资金支付等相关工作。

在资金支付管理时主要开展以下工作：由征地征收相关部门实施的项目资金，由对方单位按照征地征收进度支付款项，支付时按照上级要求，公司相关规定完善相关程序方可支付；由我公司自行实施的收储、危旧改等项目，直接向被收储、被拆迁人支付补偿款，按照区土地收储和原危旧改的资金管理和财务支付办法实施，完成公司内部财务审签再送区财政局、土储中心审核后支付对应补偿款；补偿款采取银行划款或存单方式，由被征迁人自行前往指定银行支取。

在征迁档案管理时主要开展以下工作：档案保管工作应严格按照《公司档案管理制度》相关规定执行，做到资料完整、排列科学、存放有序、编号正确、妥善保管、查找方便；用地部应配备专职档案管理人员，主要负责：对各类档案材料进行收集、登记、整理、统计分类、归档，确保档案的系统性、完整性、准确性；严格执行公司的档案保管和档案借阅制度；征迁补偿工作全部完成后，相关档案资料交档案管理人员整理后存档；在档案资料入库前，档案管理人员应将每户产权证及国土证留存复印件归档，原件交房源权证专员进行统一注销。原则上权证的注销时间自征拆协议生效起不超过 3 个月，若相关权证不能注销，征拆项目负责人及权证专员应及时安排处理并向公司分管领导报告。

在拆迁地块移交时主要开展以下工作：征拆地块房屋拆净后（经公司研究同意不拆除的保留房屋除外），用地部及时移交产业发展部管理利用；特殊情况的移交：部分征迁完毕，报经公司研究同意、局部土地或房屋可使用并具备封闭管理条件的，可先行部分移交；移交手续办理：填写《地块移交时状态明细表》（见附件），须双方部门经办人、部长以及分管领导签字同意。

在廉政管理时主要开展以下工作：用地部全体人员在工作中坚持以下原则：
（1）严格遵照执行《沙坪坝区征地征收工作从业人员“八条禁令”》。必须按制度办事，按程序行事；
（2）严格按公司招投标制度和相关制度选拆房单位。必须与拆房单位签订廉政建设责任书，并加强对拆房单位的管理；
（3）加强廉

政风险防控。对各个岗位工作人员的履职行为、权力运行、制度执行实行动态监控，对及时发现的问题，对相关人士进行警示提醒、诫免纠错和责令整改，认真抓好一岗双责、岗位职责，及时预防和解决廉政风险中的隐患和问题。

6、关联交易管理制度

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规及《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》的有关规定，制订了《关联交易管理制度》。发行人关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚信的原则；（2）不损害公司及非关联股东合法权益原则；（3）有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

关联交易的定价原则按以下规定执行：（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（2）一般通行的市场价格；（3）如果没有市场价格，则为推定价格；（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

公司拟与关联方达成的关联交易总额在 5000 万元以内的关联交易，以及本属于公司总经理决定的但其本人因关联关系而回避的关联交易，经公司董事会批准后生效；拟与关联方达成的关联交易总额在 5000 万元以上的关联交易，经由董事会向股东提交预案，经股东批准后生效。与股东发生的关联交易需将董事会决议和股东批复抄送重庆市沙坪坝区人民政府。发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

7、人事管理制度

发行人制订了《人员管理办法》、《人员管理实施细则》、《薪酬管理制度》、《员工考勤与请休假管理制度》等制度，对公司各部门职能和员工的招聘录用、劳动合同管理、薪酬福利、考勤休假等进行了明确规定。这些制度符合《劳动合

同法》及相关配套法律法规规定，能确保员工具备相应的工作能力，提高员工的积极性和创造性。

8、行政管理制度

发行人在行政管理方面制定了《公务接待制度》、《档案管理制度》等制度，对发行人日常运转中除财务、业务及发行人治理外的各行政环节进行控制。发行人综合部为其主要执行部门，部门内根据需要进行了岗位职责划分，具有较好的执行力及执行效果，能够满足发行人的经营管理需要。

因此，发行人根据现代企业制度设立了董事会、监事、管理层等健全的法人治理结构体系。在组织架构方面，设置了综合管理部、财务投融资部、工程建设部、用地部、规划发展部、产业发展部、招商引资部、纪检监察部等 8 个职能部门。在内部控制制度方面，建立了资产管理制度、财务管理制度、融资管理制度、关联交易管理制度、征地拆迁工作管理制度等内控制度。发行人自成立以来均采用市场化运作方式，所有交易的决策均按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的相关规定履行必要的内部决策程序。

（五）发行人独立性情况

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，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

1、业务方面独立情况

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

2、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员方面独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

5、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

（六）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

发行人根据《公司法》等相关法律法规，设置董事会、监事会和经理层。公司董事会成员 4 人，其中职工董事 1 人；监事会成员 5 人，职工监事 2 名；经理层 5 人，其中 3 人为董事会成员兼任。根据沙坪坝区人民政府文件“沙府人(2023)5 号”，张继雄不再担任发行人董事长，目前公司董事长处于暂缺状态，待股东任命新董事长。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事会、监事会和高级管理人员情况如下：

姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否为公务员身份
池福兵	董事、总经理	2021 年 12 月-2024 年 12 月	是	否	否
崔巨光	董事、副总经理	2022 年 11 月-2025 年 11 月	是	否	否
王世刚	董事、副总经理	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
黄艳	职工董事	2020 年 10 月-2023 年 10 月	是	否	否
王砚脉	监事会主席	2021 年 11 月-2024 年 11 月	是	否	否
叶琳	监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
王红涛	监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月	是	否	否
刘晓凤	职工监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
陈孟莲	职工监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
余凌	副总经理	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
郝朝蓬	财务负责人	2021 年 9 月-2024 年 9 月	是	否	否

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员变动人数比例较大，均为发行人根据《公司法》、《公司章程》的规定按照公司的决策程序作出的人事任免，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力构成重大不利影响，不会影响公司董事会决议、监事会决议的有效性。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

池福兵，公司董事，男，1975 年生，大专学历。曾任重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司融资服务部副部长、部长、副总经理；重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司总经理；重庆共享工业投资有限公司监事会主席；现任发行人董事、总经理、法定代表人。

崔巨光，公司董事，男，1965 年生，本科学历。曾任 13 集团军 37 师装备

部副部长，沙坪坝区环境保护局党组织成员、副局长，沙坪坝滨江建设开发有限公司党委书记，沙坪坝滨江建设开发有限公司总经理。现任发行人董事、副总经理。

王世刚，公司董事，男，1976 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆市沙坪坝区房屋征收中心任征收二办主任，重庆市沙坪坝区房屋征收中心任征收一办主任。现任发行人董事、副总经理。

黄艳，公司董事，女，1975 年生，本科学历。曾任重庆市儿童食品厂行政主办、行办副科长，川外双语校行政人事主办、宣传主办，重庆纵横旅业有限公司办公室主任，川外双语校宣传主办，渝北中学党政办文秘，曾任富源新农投文秘、监事、妇委会副主任、综合管理部部长。现任发行人职工董事。

2、监事会成员

王砚脉，公司监事会主席，女，1975 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆市沙坪坝区中医院党支部副书记；重庆市沙坪坝人民医院党总支副书记、书记；重庆药品交易所股份有限公司党群人力资源部部长；重庆易网医药发展有限公司执行董事和法定代表人；重庆共享工业投资有限公司党委委员、副总经理；重庆市沙坪坝区医保局党组成员、区医保事务中心主任。现任发行人监事会主席、工会主席、党委副主席。

王红涛，公司监事，男，1980 年生，本科学历。曾任重庆畅渝交通机械工程有限公司经营部副部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司开发部副部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司开发部部长兼合同造价部部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司副总经理、重庆沙坪坝文化发展有限责任公司副总经理、重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司项目发展部部长、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司规划发展部部长。现任发行人规划用地部部长、监事。

叶琳，公司监事，女，1977 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆必扬（集团）有限公司人事主办；重庆川外双语学校校办副主任；重庆富源新农村建设投资有限公司人事经理、综合管理部部长、第一党支部书记、副总经理、支部副书记；博融置业（集团）有限公司总裁办主任；重庆沙坪坝区正通资产管理有限公司副总经理。现任发行人监事、纪检监察部部长。

刘晓凤，女，中共党员，1975 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆市公路工程股份有限公司职员；重庆康华工程造价咨询公司造价工程师；沙坪坝区公共工程局预算科职员，重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司工作任工程建设部副部长。现任发行人监事、工程建设部副部长。

陈孟莲，公司监事，女，1986 年生，本科学历，曾任重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司职员、重庆市沙坪坝区瑞教文化发展股份有限公司综合部副部长。现任发行人职工监事。

3、高级管理人员

池福兵，公司总经理，男，1975 年生，大专学历。见董事介绍。

崔巨光，公司副总经理，男，1965 年生，本科学历。见董事介绍。

王世刚，公司董事，男，1976 年生，大专学历，中共党员。见董事介绍。

余凌，公司副总经理，男，1978 年生，本科学历。曾任重庆市沙坪坝区公路养护段养建股股长，重庆市沙坪坝区公路局建养科副科长、科长，重庆市沙坪坝区公路局质监科科长，重庆市沙坪坝区公路养护中心副主任。现任发行人副总经理。

郝朝蓬，公司财务负责人，男，1980 年生，本科学历，中共党员。曾任綦江财政局预算科任预算科科员；中信汽车有限责任公司高级财务经理、计财部总经理、期间兼任广州中信信通物流有限公司财务总监、狮桥融资租赁（中国）有限公司财务总监；重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司财务融资部副部长；重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司财务融资部部长。现任发行人财务投融资部部长、财务负责人。

（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，高管人员任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公

公司股份；因公司未实施股权激励计划，不存在公司董事、监事、高级管理人员自公司获得限制性股票或股票期权的情况；公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司债券。

（五）发行人董事、监事、高级管理人员任职合规情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、监事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

公司经营范围为：负责城市基础设施投融资建设，实施城市基础设施建设及运行管理，实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发（凭相关的资质证书执业），实施股权投资，参与西部八镇小城镇建设，实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用，管理运作授权的国有资产经营及处置。（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）主营业务结构分析

1、整体经营情况

发行人作为沙坪坝区基础设施建设的主要主体，承担着沙坪坝区重要项目的建设任务，市政建设主体地位突出。发行人主导沙坪坝区城市建设、投融资、管理和服务。在地方政府的大力支持下，发行人形成了土地整治业务、工程管理业务、培训服务、租赁及其他业务的业务架构。

2、营业收入、成本及利润情况

(1) 营业收入情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	-	-	96,373.54	90.34	132,266.11	93.93	150,905.68	96.45
土地整治	-	-	85,593.54	80.24	121,872.38	86.55	141,478.07	90.43
工程管理	-	-	9,441.78	8.85	3,692.05	2.62	1,246.73	0.80
培训服务	-	-	85.19	0.08	6,701.68	4.76	8,070.81	5.16
其他	-	-	1,253.04	1.17	-	-	110.08	0.07
其他业务小计	1,236.79	100.00	10,300.80	9.66	8,553.45	6.07	5,551.39	3.55
租赁业务	1,236.79	100.00	9,863.97	9.25	7,120.64	5.06	4,573.86	2.92
其他	-	-	436.83	0.41	1,432.81	1.02	977.53	0.62
营业收入合计	1,236.79	100.00	106,674.34	100.00	140,819.56	100.00	156,457.07	100.00

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 156,457.07 万元、140,819.56 万元、106,674.34 万元和 1,236.79 万元。报告期内发行人营业收入呈现下降的态势，主要是土地整治收入规模减小所致；发行人土地整治收入与土地市场、结算进度等因素有关，存在一定的波动性。2023 年 1-3 月，发行人营业收入规模较小，主要是因为发行人的土地整治业务和工程管理业务一般在年末结算。

工程管理和土地整治是发行人最主要的收入来源，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，工程管理和土地整治收入小计在发行人营业收入中的占比分别为 91.23%、89.17%和 89.09%。

培训服务业务主要来源于下属子公司由重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校经营，主要为中小學生提供素质教育培训和野外素质拓展培训，涉及到培训、住宿、餐饮等一系列收入。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人培训服务业务收入分别为 8,070.81 万元、6,701.68 万元和 85.19 万元，占营业收入的比重分别为 5.16%、4.76%和 0.08%。

资产租赁业务主要系发行人本部门面、住宅、停车位等资产的租金收入，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，租赁业务收入分别为 4,573.86 万元、7,120.64 万元、9,863.97 万元和 1,236.79 万元，占营业收入的比例分别为 2.92%、5.06%、9.25% 和 100.00%。

（2）营业成本情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 59,124.46 万元、116,816.38 万元、80,140.13 万元和 635.93 万元，发行人营业成本构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本小计	-	-	78,363.17	97.78	114,095.73	97.67	58,830.71	99.50
土地整治	-	-	77,367.70	96.54	106,638.33	91.29	48,357.24	81.79
工程管理	-	-	352.62	0.44	434.56	0.37	1,913.23	3.24
培训服务	-	-	263.04	0.33	7,022.84	6.01	8,545.72	14.45
其他	-	-	379.81	0.47	0.00	-	14.53	0.02
其他业务成本小计	635.93	100.00	1,776.96	2.22	2,720.64	2.33	293.75	0.50
租赁业务	635.93	100.00	964.18	1.20	678.55	0.58	225.67	0.38
其他	-	-	812.79	1.01	2,042.09	1.75	68.08	0.12
营业成本合计	635.93	100.00	80,140.13	100.00	116,816.38	100.00	59,124.46	100.00

（3）营业毛利润和毛利率情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利润构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	-	-	18,010.37	67.88	18,170.38	75.70	92,074.98	94.60

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治	-	-	8,225.84	31.00	15,234.05	63.47	93,120.83	95.67
工程管理	-	-	9,089.16	34.25	3,257.48	13.57	-666.50	-0.68
培训服务	-	-	-177.85	-0.67	-321.15	-1.34	-474.91	-0.49
其他	-	-	873.22	3.29	-	-	95.55	0.10
其他业务小计	600.85	100.00	8,523.83	32.12	5,832.81	24.30	5,257.64	5.40
租赁业务	600.85	100.00	8,899.79	33.54	6,442.09	26.84	4,348.19	4.47
其他	-	-	-375.96	-1.42	-609.28	-2.54	909.44	0.93
合计	600.85	100.00	26,534.21	100.00	24,003.18	100.00	97,332.61	100.00

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利率如下表所示：

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务毛利率	-	18.69	13.74	61.01
土地整治	-	9.61	12.50	65.82
工程管理	-	96.27	88.23	-53.46
培训服务	-	-208.77	-4.79	-5.88
其他	-	69.69	-	86.80
其他业务毛利率	48.58	82.75	68.19	94.71
租赁业务	48.58	90.23	90.47	95.07
其他	-	-86.06	42.52	93.04
业务毛利率	48.58	24.87	17.05	62.21

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别 97,332.61 万元、24,003.18 万元、26,534.21 万元和 600.85 万元，发行人营业毛利润主要由土地整治业务贡献。

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业毛利率分别为 62.21%、17.05% 和 24.87%，发行人 2020 年度营业毛利率较高，主要是当年土地整治业务毛利率

大幅提高所致；发行人每年转让的土地地理位置及周边配套情况有差异，因此整治的成本及收入也有差异，导致毛利率波动较大。

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，工程管理业务毛利率分别为-53.46%、88.23%和 96.27%，工程管理业务按照当期项目投资额的一定比例收取工程管理费，2020 年度发行人工程管理业务毛利率为负，主要系 2020 年发行人的工程管理业务等主营业务的审批手续及建设进度受到一定的影响，经营成本大幅上升所致。

八、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

2021 年 7 月 19 日，重庆市城市管理局向重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司出具了“渝城管违建罚（2021）316013 号”《行政处罚决定书》，因重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司在沙坪坝区井口街道江家院社实施井口江家院安置房（一期）工程项目时，未取得建设工程规划许可证进行建设 30,753.17 平方米违法建筑，即未批先建安置房项目，违反了《中华人民共和国城乡规划法》、《重庆市城乡规划条例》。处罚依据为《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一款第一项。处罚机关重庆市城市管理局对重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司处建设工程造价百分之五的罚款，罚款金额为人民币 1,636,545.32 元。

发行人本次行政处罚涉及的罚款金额为建设工程造价百分之五。根据前述法规和条例关于罚款金额、罚款金额占建设工程造价比例，本次行政处罚涉及的罚款属于较低水平，不属于情节严重的情形。重庆市城市管理局出具的《行政处罚决定书》中亦不存在认定重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司违规事项属于情节严重情形。

该项目原行政确认文件有效期至 2020 年 1 月 31 日，但受配套市政道路建设的影响，项目建设工期延长，导致该项目未能在原行政确认文件有效期完工。2021 年重庆市沙坪坝区人民政府向重庆市住房和城乡建设委员会出具《关于商请对井口江家院安置房（一期）项目行政确认延期的函》。2021 年 10 月 31 日，重庆市住房和城乡建设委员会出具《重庆市住房和城乡建设委员会关于同意延长沙坪坝区井口江家园安置房（一期）项目行政确认有效期的复函》（渝建函[2021]1446 号），同意井口江家院安置房（一期）项目有效期延长至 2022 年 10 月 30 日。

该延长项目有效期的复函已抄送重庆市发展改革委、财政局、市规划自然资源局、市水利局等部门。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司在收到处罚决定书后，于 2021 年 7 月 27 日按要求及时缴纳了罚款，且本次罚款金额占发行人最近一期经审计的净资产和报告期内每个年度的净利润比例较小，不会对发行人及其控股子公司的正常生产经营产生影响。因此，上述行政处罚不属于重大违法违规行为，不会对发行人正常的生产经营和本期债券的还本付息产生影响，对本次发行不构成实质性障碍。

九、关联交易

（一）关联方和关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号-关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下表所示：

1、控股股东及实际控制人

公司的控股股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，出资比例占公司注册资本的 95.22%；实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

2、公司子公司、合营及联营公司

公司控股子公司、合营及联营公司见本节之“六、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员情况参见本节之“八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为公司关联方。

4、其他关联方情况

公司名称	关联关系
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司

重庆共享工业投资有限公司	同一母公司
重庆旭辰置业发展有限责任公司	同一最终控制方
重庆青凤科技发展有限公司	同一最终控制方
重庆乘尚建筑工程有限公司	同一最终控制方

（二）发行人的关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易与往来均已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。其他关联交易为接受关联方服务，具体如下：

单位：万元

客户名称	是否关联方	产品类型	2022 年度	2021 年度	2020 年度
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	是	安保	7.06	77.91	1.90
重庆乘尚建筑工程有限公司	是	工程	-	78.26	-

（三）发行人的关联方应收应付款项情况

截至 2022 年末，发行人关联方应收款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	与发行人关系	金额
其他应收款	重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	实际控制人	72,567.31
其他应收款	重庆共享工业投资有限公司	同一母公司	1,000.00
总计			73,567.31

截至 2022 年末，发行人关联方应付款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	与发行人关系	金额
其他应付款	重庆共享工业投资有限公司	同一母公司	10,000.00
	重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司	3,802.00
	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	股东	78,134.86

项目名称	关联方	与发行人关系	金额
	重庆青凤科技发展有限公司	同一最终控制方	1,000.00
应付账款	重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司	78.30

（四）发行人为关联方提供担保的情况

根据审计报告及工商查询，截至 2023 年 3 月末，发行人对关联方担保情况如下：

单位：万元

序号	债务人	债权人	担保余额	担保形式	担保期限
1	重庆共享工业投资有限公司	超短融	120,000.00	保证担保	2022.9.22-2023.6.18
2	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2022.12.30-2023.9.26
3	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2023.2.23-2023.11.19
4	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2023.3.14-2023.12.8
5	重庆青凤科技发展有限公司	远东租赁	7,500.00	保证担保	2021.9.15-2024.9.15
6	重庆龙润科技有限公司	天银金租	9,121.60	保证担保	2021.12.21-2024.12.21
7	重庆共享工业投资有限公司	工行沙支行	30,000.00	保证担保	2016.12.23-2024.12.7
8	重庆共享工业投资有限公司	农行沙支行	84,000.00	保证担保	2020.4.24-2026.10.12
9	重庆共享工业投资有限公司	农发行沙支行	61,327.80	保证担保	2019.7.19-2034.7.17
10	重庆共享工业投资有限公司	农行沙支行	14,500.00	保证担保	2020.5.28-2023.5.10
11	重庆共享工业投资有限公司	成都银行	25,500.00	保证担保	2021.5.14-2023.5.13
12	重庆共享工业投资有限公司	农发行沙支行	26,102.00	保证担保	2021.9.2-2041.9.2
13	重庆共享工业投资有限公司	越秀租赁	14,555.60	保证担保	2021.8.5-2026.8.5
14	重庆共享工业投资有限公司	徽银金租	18,908.20	保证担保	2022.1.4-2027.1.4
	合计		531,515.20		

（五）资金违规占用的情形

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

（六）关联交易决策权限、程序与定价机制

发行人关联交易真实，均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为；关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则，定价公允；并已按规定履行内部决策程序，不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易，不存在损害发行人利益的情形。

发行人制定了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司关联交易决策制度》，对关联交易的决策权限、决策程序、信息披露等作出了规定。

十、发行人报告期内对控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保情况

发行人在报告期内不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十一、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础及审计情况

发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”）基础进行编制。发行人审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2020-2022 年资产负债表及合并资产负债表，2020-2022 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表及财务报表附注，出具了“众环审字（2022）1810083 号”和“众环审字（2023）1800063 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年 1-3 月财务报表未经审计。非经特殊说明，本募集说明书摘要中的财务会计数据来源于发行人 2020-2022 年审计报告及 2023 年 1-3 月财务报表。本募集说明书摘要引用的 2020 年期末财务数据为审计报告中 2021 年的期初数。

（二）主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

1、主要会计政策变更

（1）2020 年度会计政策变更

2020 年度，发行人会计政策无变更。

（2）2021 年度会计政策变更

1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财

会（2017）14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

发行人于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。除指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外的非交易性股权投资，列报为其他非流动金融资产。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	211,811,693.44	应收账款	摊余成本	211,025,441.32
其他应收款	摊余成本	14,570,461,850.28	其他应收款	摊余成本	14,494,909,684.71
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	11,652,637,426.15	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	11,318,673,070.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	349,239,848.18

b、对公司财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	253,548,502.66	应收账款	摊余成本	253,045,997.66
其他应收款	摊余成本	12,610,713,219.35	其他应收款	摊余成本	12,592,505,526.84
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	8,521,011,026.15	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	8,268,573,070.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	273,615,708.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	211,811,693.44			
重新计量: 预计信用损失准备			-786,252.12	
按新金融工具准则列示的余额				211,025,441.32
其他应收款	14,570,461,850.28			
重新计量: 预计信用损失准备			-75,552,165.57	
按新金融工具准则列示的余额				14,494,909,684.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益:				
其他非流动金融资产	—			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		343,787,426.15		
重新计量: 按公允价值重新计量			5,452,422.03	
按新金融工具准则列示的余额				349,239,848.18
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产(原准则)	11,652,637,426.15			
减: 转出至其他非流动金融资产		-343,787,426.15		
减: 转出至其他权益工具投资		-11,308,850,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:				
其他权益工具投资	—			

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
加: 自可供出售金融资产(原准则) 转入		11,308,850,000.00		
重新计量: 按公允价值重新计量			9,823,070.00	
按新金融工具准则列示的余额				11,318,673,070.00

b、对公司财务报表的影响

单位: 元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	253,548,502.66			
重新计量: 预计信用损失准备			-502,505.00	
按新金融工具准则列示的余额				253,045,997.66
其他应收款	12,610,713,219.35			
重新计量: 预计信用损失准备			-18,207,692.51	
按新金融工具准则列示的余额				12,592,505,526.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益:				
其他非流动金融资产	—			
加: 自可供出售金融资产(原准则) 转入		262,261,026.15		
重新计量: 按公允价值重新计量			11,354,681.85	
按新金融工具准则列示的余额				273,615,708.00
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产(原准则)	8,521,011,026.15			
减: 转出至其他非流动金融资产		-262,261,026.15		
减: 转出至其他权益工具投资		-8,258,750,000.00		

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
按新金融工具准则列示的余额				——
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		8,258,750,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			9,823,070.00	
按新金融工具准则列示的余额				8,268,573,070.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

单位：元

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	551,045.53		786,252.12	1,337,297.65
其他应收款减值准备	215,611,856.98		75,552,165.57	291,164,022.55

b、对公司财务报表的影响

单位：元

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	545,135.53		502,505.00	1,047,640.53
其他应收款减值准备	211,405,739.48		18,207,692.51	229,613,431.99

D、对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

a、对合并报表的影响

单位：元

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	1,128,402,137.19	281,929,780.83	
1、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	3,680,384.87	408,931.65	
2、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			6,867,302.50
3、应收款项减值的重新计量	-66,899,837.21	-960,595.32	
2021 年 1 月 1 日	1,065,182,684.85	281,378,117.16	6,867,302.50

注：上述金额仅体现因执行新金融工具准则的影响。

2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

——发行人将因整治土地、提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”、“其他流动负债”、“其他非流动负债”项目列报。

A、对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
------	-------------------------	-----------------------

	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	768,683,970.35	753,370,020.79	28,934,086.24	27,918,639.04
合同负债			13,489,153.17	
其他流动负债			809,349.19	
其他非流动负债			725,451,381.75	725,451,381.75

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

B、对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

单位：元

报表项目	2021 年 12 月 31 日 新收入准则下金额		2021 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	30,693,775.17	28,545,263.17	737,929,905.17	735,729,713.17
合同负债	48,754.72			
其他流动负债	2,925.28			
其他非流动负债	707,184,450.00	707,184,450.00		

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调

整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

发行人作为出租人，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

执行新租赁准则对发行人的财务报表无影响。

（3）2022 年会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》、于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，以上会计政策变更对发行人财务报表未产生重大影响。

（4）2023 年 1-3 月会计政策变更

2023 年 1-3 月，发行人会计政策无变更。

2、主要会计估计变更

最近三年一期，发行人主要会计估计未发生变更。

3、前期差错更正

发行人对以下事项进行会计差错更正：

（1）更正 2018 年及以前年度多计提的城市维护建设税及教育费附加 3,541,943.22 元，更正 2018 年及以前年度多计提的企业所得税 31,789,978.62 元，更正 2019 年度当期所得税费用 56,907,883.72 元，调增 2019 年度年初未分配利润 83,015,825.01 元，调增 2019 年度年初盈余公积 9,223,980.55 元，调增 2019 年 12 月 31 日未分配利润 31,798,729.66 元，调增 2019 年 12 月 31 日盈余公积 3,533,192.18 元，调减 2019 年 12 月 31 日应交税费 35,331,921.84 元，调增 2019 年度所得税费用 56,907,883.72 元；

（2）更正 2019 年多计提的企业所得税 20,070,565.31 元，调增 2019 年 12 月 31 日未分配利润 18,063,508.78 元，调增 2019 年 12 月 31 日盈余公积 2,007,056.53 元，调减 2019 年 12 月 31 日应交税费 20,070,565.31 元，调减 2019 年度所得税费用 20,070,565.31 元；

(3) 对 2018 年以前已减值的商誉补提商誉减值准备 28,904,920.00 元，调减 2019 年度年初未分配利润 28,904,920.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日商誉 28,904,920.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日未分配利润 28,904,920.00 元；

(4) 对以前年度确认的可供出售金融资产进行差错更正，涉及金额 30,000,000.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日可供出售金融资产 30,000,000.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日其他应付款 30,000,000.00 元。

根据会计准则采用追溯重述法对 2019 年-2021 年合并及母公司财务报表数据进行调整，报表相关项目影响如下：

单位：元

项目名称	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
以前年度企业所得税汇算清缴差异及多计提的税金及附加差错更正	追溯重述法	2019 年度年初未分配利润	83,015,825.01
		2019 年度年初盈余公积	9,223,980.55
		2019 年 12 月 31 日未分配利润	49,862,238.44
		2019 年 12 月 31 日盈余公积	5,540,248.71
		2019 年 12 月 31 日应交税费	-55,402,487.15
		2019 年度所得税费用	36,837,318.41
对以前年度已减值的商誉补提商誉减值准备	追溯重述法	2019 年度年初未分配利润	-28,904,920.00
		2019 年 12 月 31 日未分配利润	-28,904,920.00
		2019 年 12 月 31 日商誉	-28,904,920.00
对以前年度确认的可供出售金融资产差错更正	追溯重述法	2019 年 12 月 31 日可供出售金融资产	-30,000,000.00
		2019 年 12 月 31 日其他应付款	-30,000,000.00

除上述差错更正外，最近三年一期，发行人无其他差错更正。

(三) 发行人合并范围变化情况

1、2020 年合并报表范围变化情况

发行人 2020 年度财务报告合并报表范围较 2019 年度合并范围无变化。

2、2021 年合并报表范围变化情况

发行人 2021 年度财务报告合并报表范围较 2020 年度新增 2 家，减少 3 家，具体情况如下表所示：

序号	子公司全称	变化	变化原因
1	重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	增加	政府划入
2	重庆凰佳科技发展有限公司	增加	政府划入
3	重庆市第一实验中学学校	减少	失去控制
4	重庆市名校联合中学校	减少	失去控制
5	重庆市南渝中学校	减少	失去控制

3、2022 年合并报表范围变化情况

发行人 2022 年度财务报告合并报表范围较 2021 年度减少 1 家，具体情况如下表所示：

序号	子公司全称	变化	变化原因
1	重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司	减少	失去控制

4、2023 年 1-3 月合并报表范围变化情况

发行人 2023 年 1-3 月财务报告合并报表范围较 2022 年度增加 1 家，具体情况如下：

序号	子公司全称	变化	变化原因
1	重庆市茂忠城市建设有限责任公司	增加	新设投资

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

本公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下表所示：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	202,547.92	82,904.11	89,484.47	242,408.02
交易性金融资产	248.59	248.59	326.32	
应收票据	-	-	-	-
应收账款	217,302.54	216,959.57	151,444.09	21,102.54
预付款项	1,748.43	1,700.69	24,347.65	3,170.74
其他应收款	2,012,984.01	1,932,591.34	2,014,059.16	1,449,490.97
存货	1,669,160.33	1,667,250.85	1,500,655.44	1,537,178.09
其他流动资产	9,974.58	9,839.61	14,964.77	10,119.71
流动资产合计	4,113,966.40	3,911,494.77	3,795,281.89	3,263,470.08
非流动资产：				
其他权益工具投资	318,204.22	318,204.22	317,601.27	1,131,867.31
其他非流动金融资产	36,878.34	36,878.34	37,053.30	34,923.98
投资性房地产	9,861.53	10,007.34	10,590.58	5,080.46
固定资产	114,810.17	115,240.64	114,535.50	122,248.67
在建工程	23,537.29	37.41	140,204.43	134,121.31
无形资产	3,464.53	3,522.05	3,404.19	5,730.13
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	277.68	308.19	83.41	99.90
递延所得税资产	8,771.59	8,771.59	14,105.22	12,505.00
其他非流动资产	2,896,179.10	2,845,903.04	2,759,801.11	2,761,014.82
非流动资产合计	3,411,984.45	3,338,872.82	3,397,379.02	4,207,591.58
资产总计	7,525,950.86	7,250,367.58	7,192,660.91	7,471,061.66
流动负债：				
短期借款	90,823.22	71,618.40	-	10,016.67
应付票据	0.10	0.20	3,424.85	-
应付账款	15,337.52	14,866.40	19,203.59	13,310.17
预收款项	2,182.69	1,943.49	3,069.38	2,893.41

合同负债	114.80	11.23	4.88	1,348.92
应付职工薪酬	1,103.56	2,176.82	2,447.06	1,811.30
应交税费	1,046.23	6,998.99	14,960.32	17,515.28
其他应付款	885,810.32	849,649.66	765,337.03	588,340.89
一年内到期的非流动负债	685,622.89	629,312.45	486,086.24	409,874.24
其他流动负债	276,577.49	177,349.77	155,727.68	161,706.27
流动负债合计	1,958,618.82	1,753,927.40	1,450,261.02	1,206,817.15
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,470,892.79	1,512,447.79	1,725,877.79	2,072,668.27
应付债券	1,511,272.11	1,395,799.24	1,440,448.97	1,657,624.09
长期应付款	108,737.20	111,915.18	41,060.55	-
预计负债	26,537.70	26,537.70	24,873.09	23,987.41
递延所得税负债	1,576.34	1,576.34	1,582.06	793.47
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	70,718.45	72,545.14
非流动负债合计	3,189,734.60	3,118,994.70	3,304,560.91	3,827,618.38
负债合计	5,148,353.42	4,872,922.10	4,754,821.93	5,034,435.53
所有者权益：				
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
其他权益投资工具	95,180.00	95,180.00	-	-
资本公积	1,209,241.82	1,209,241.82	1,375,703.01	1,384,171.09
其他综合收益	1,321.91	1,321.91	1,237.21	686.73
盈余公积	31,695.12	31,695.12	30,275.66	28,137.81
未分配利润	123,046.36	122,894.40	113,510.88	106,518.27
归属于母公司所有者权益合计	2,077,597.44	2,077,445.48	2,137,838.98	2,136,626.13
少数股东权益	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
所有者权益合计	2,377,597.44	2,377,445.48	2,437,838.98	2,436,626.13
负债和所有者权益总计	7,525,950.86	7,250,367.58	7,192,660.91	7,471,061.66

2、合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,236.79	106,674.34	140,819.56	156,457.07
其中：营业收入	1,236.79	106,674.34	140,819.56	156,457.07
二、营业总成本	2,907.89	113,806.75	150,921.14	103,230.83
其中：营业成本	635.93	80,140.13	116,816.38	59,124.46
税金及附加	13.23	2,644.72	3,892.67	2,379.20
销售费用	3.05	-	108.79	158.80
管理费用	2,286.50	13,132.58	15,066.62	15,352.58
财务费用	-30.82	17,889.32	15,036.69	26,215.79
其中：利息费用	-	14,169.86	14,514.92	24,610.23
利息收入	-	682.76	1,298.07	1,990.64
加：其他收益	2,000.00	25,712.49	33,127.30	301.86
投资收益（损失以“-”号填列）	-	665.75	889.92	1,435.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动（损失以“-”号填列）	-	-116.81	2,222.79	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,750.75	-5,951.81	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-6,417.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	844.33	-209.14	1,663.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	328.90	17,222.61	19,977.48	50,209.12
加：营业外收入	1.51	17.59	233.55	27.66
减：营业外支出	178.46	1,440.35	912.74	24,136.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	151.95	15,799.85	19,298.28	26,100.07
减：所得税费用	-	5,091.36	7,057.37	9,040.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	151.95	10,708.50	12,240.91	17,059.56
归属于母公司股东的净利润	151.95	10,708.50	12,240.91	17,059.56
少数股东损益	-	-	-	-

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,864.75	15,893.58	83,616.66	180,885.10
收到的税费返还	-	5,748.09	7,229.07	3,287.85
收到其他与经营活动有关的现金	129,954.71	296,479.81	377,999.22	284,676.20
经营活动现金流入小计	131,819.45	318,121.48	468,844.95	468,849.15
购买商品、接受劳务支付的现金	4,339.61	19,730.15	24,743.22	204,275.66
支付给职工以及为职工支付的现金	1,496.37	5,120.49	10,735.15	11,011.31
支付的各项税费	4,903.90	17,778.78	28,627.21	17,174.92
支付其他与经营活动有关的现金	179,697.38	213,861.75	98,457.22	91,548.33
经营活动现金流出小计	190,437.26	256,491.18	162,562.81	324,010.22
经营活动产生的现金流量净额	-58,617.80	61,630.30	306,282.14	144,838.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	1,740.38	283,647.55	794.15
取得投资收益收到的现金	-	665.75	704.93	964.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	326.39	91.51	2,696.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	41,863.54	49,540.03	86,317.89	99,790.08
投资活动现金流入小计	41,863.54	52,272.56	370,761.88	104,245.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,320.82	94,961.71	123,677.05	257,624.45
投资支付的现金	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.07	595.84	-
投资活动现金流出小计	40,320.82	94,961.78	124,272.89	257,624.45
投资活动产生的现金流量净额	1,542.72	-42,689.22	246,488.99	-153,378.58
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	95,180.00	-	-
取得借款收到的现金	452,720.16	669,215.75	828,913.51	642,290.60
收到其他与筹资活动有关的现金	15,000.00	196,675.10	-	-

筹资活动现金流入小计	467,720.16	961,070.85	828,913.51	642,290.60
偿还债务支付的现金	200,900.00	726,285.00	1,310,486.00	416,643.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,581.68	222,502.72	219,934.52	208,300.80
支付其他与筹资活动有关的现金	22,542.10	33,053.84	8,906.15	3,954.99
筹资活动现金流出小计	291,023.78	981,841.55	1,539,326.66	628,899.76
筹资活动产生的现金流量净额	176,696.37	-20,770.70	-710,413.16	13,390.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	119,621.29	-1,829.62	-157,642.02	4,851.19
加：期初现金及现金等价物余额	42,098.98	43,906.09	201,548.11	196,696.92
六、期末现金及现金等价物余额	161,720.27	42,076.46	43,906.09	201,548.11

（二）母公司财务报表

本公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月母公司利润表、母公司现金流量表如下表所示：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	110,105.34	53,855.90	56,684.45	185,257.33
应收票据	-	-	-	-
应收账款	215,336.27	215,280.20	155,363.52	25,304.60
预付款项	1,723.04	1,675.30	24,329.38	3,153.85
其他应收款	1,813,003.25	1,690,904.48	1,807,776.66	1,259,250.55
存货	1,554,554.68	1,552,650.95	1,449,295.07	1,472,568.35
其他流动资产	6,084.98	6,038.92	9,695.28	3,665.10
流动资产合计	3,700,807.55	3,520,405.74	3,503,144.36	2,949,199.78
非流动资产：				

可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	649,594.59	649,494.59	656,074.20	656,315.07
其他权益工具投资	12,704.22	12,704.22	12,591.27	826,857.31
其他非流动金融资产	28,953.62	28,953.62	29,149.02	27,361.57
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	87,307.65	87,307.65	108,098.02	114,964.60
在建工程			-	-
无形资产	684.57	684.57	336.64	502.90
递延所得税资产	8,377.26	8,377.26	13,476.33	11,977.40
其他非流动资产	1,913,687.44	1,876,566.38	1,876,890.55	1,967,733.04
非流动资产合计	2,701,309.34	2,664,088.28	2,696,616.04	3,605,711.90
资产总计	6,402,116.89	6,184,494.02	6,199,760.40	6,554,911.68
流动负债：				
短期借款	56,073.22	56,073.22	-	10,016.67
应收票据	0.10	0.20	1,430.38	-
应付账款	8,087.06	8,137.06	8,008.61	8,388.75
预收款项	2,172.99	1,931.98	2,854.53	2,791.86
应付职工薪酬	663.14	1,781.41	1,958.75	1,457.22
应交税费	249.72	5,889.07	14,946.48	17,456.52
其他应付款	920,202.30	886,176.22	652,606.49	637,175.26
一年内到期的非流动负债	577,083.81	550,683.81	455,173.93	375,947.18
其他非流动负债	276,570.60	176,570.60	155,031.72	160,695.02
流动负债合计	1,841,102.95	1,687,243.57	1,292,010.89	1,213,928.49
非流动负债：				
长期借款	943,289.14	971,289.14	1,182,259.14	1,417,211.13
应付债券	1,511,272.11	1,395,799.24	1,440,448.97	1,657,624.09
长期应付款	37,506.15	38,719.90	-	-
预计负债	26,467.26	26,467.26	24,802.65	23,987.41
递延所得税负债	1,533.95	1,533.95	1,520.24	793.47

其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	70,718.45	72,545.14
非流动负债合计	2,590,787.06	2,504,527.93	2,719,749.44	3,172,161.24
负债合计	4,431,890.01	4,191,771.50	4,011,760.33	4,386,089.73
所有者权益：				
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
其他权益投资工具	95,180.00	95,180.00	-	-
资本公积	1,069,825.26	1,093,325.14	1,398,061.97	1,397,702.41
其他综合收益	1,321.91	1,321.91	1,237.21	686.73
盈余公积	31,695.12	31,695.12	30,275.66	28,137.81
未分配利润	155,092.36	154,088.12	141,313.00	125,182.77
所有者权益合计	1,970,226.88	1,992,722.52	2,188,000.06	2,168,821.96
负债和所有者权益总计	6,402,116.89	6,184,494.02	6,199,760.40	6,554,911.68

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	583.77	96,822.44	132,238.95	145,450.03
减：营业成本	148.32	75,694.13	107,830.61	50,564.89
税金及附加	0.19	2,464.08	3,799.26	1,514.47
销售费用	3.05	-	-	-
管理费用	1,368.38	11,143.65	11,437.38	12,207.10
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-99.98	13,183.43	7,265.25	16,735.49
加：其他收益（损失以“-”号填列）	2,000.00	22,656.54	30,389.14	36.28
投资收益（损失以“-”号填列）	-	408.07	437.54	769.52
公允价值变动收益以（损失以“-”号填列）	-	-59.52	1,875.79	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,632.02	-5,174.92	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-6,314.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	5,109.95	-209.99	1,607.90

列)				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,163.82	19,820.18	29,224.01	60,526.92
加：营业外收入	-	17.48	219.85	23.34
减：营业外支出	159.59	1,438.10	908.57	24,134.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,004.23	18,399.55	28,535.29	36,415.75
减：所得税费用	-	4,204.97	7,156.76	9,040.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,004.23	14,194.58	21,378.53	27,375.06

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,295.41	13,407.84	76,594.89	133,433.91
收到的税费返还	-	2,787.70	3,627.88	3,150.42
收到其他与经营活动有关的现金	144,851.56	579,173.64	497,344.15	497,843.81
经营活动现金流入小计	146,146.97	595,369.18	577,566.92	634,428.14
购买商品、接受劳务支付的现金	3,637.82	18,923.20	23,656.98	202,003.15
支付给职工以及为职工支付的现金	1,207.63	3,636.40	3,759.20	3,504.16
支付的各项税费	4,752.77	17,529.70	27,797.53	14,705.12
支付其他与经营活动有关的现金	241,083.15	436,450.28	300,606.79	466,769.62
经营活动现金流出小计	250,681.37	476,539.58	355,820.50	686,982.05
经营活动产生的现金流量净额	-104,534.39	118,829.60	221,746.42	-52,553.91
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	1,635.89	283,647.55	186.40
取得投资收益收到的现金	-	408.07	437.54	446.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	27,735.53	78.11	2,603.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	38,000.00	35,638.89	40,525.20	68,128.67
投资活动现金流入小计	38,000.00	65,418.38	324,688.41	71,364.62

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,403.78	61,247.61	73,189.83	130,820.64
投资支付的现金	-	12,571.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,503.78	73,818.61	73,189.83	130,820.64
投资活动产生的现金流量净额	9,496.22	-8,400.23	251,498.57	-59,456.02
三、筹资活动产生的现金流量：				-
吸收投资收到的现金	-	95,180.00	-	-
取得借款收到的现金	397,740.36	582,318.15	778,913.51	641,838.80
收到其他与筹资活动有关的现金	-	95,236.60	-	-
筹资活动现金流入小计	397,740.36	772,734.75	778,913.51	641,838.80
偿还债务支付的现金	183,900.00	679,285.00	1,186,843.07	316,568.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,575.25	195,135.61	189,559.82	195,844.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-	9,742.15	6,126.15	3,954.99
筹资活动现金流出小计	246,475.25	884,162.76	1,382,529.04	516,367.40
筹资活动产生的现金流量净额	151,265.10	-111,428.00	-603,615.53	125,471.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	56,226.93	-998.63	-130,370.54	13,461.48
加：期初现金及现金等价物余额	13,050.77	14,026.88	144,397.41	130,935.94
六、期末现金及现金等价物余额	69,277.69	13,028.25	14,026.88	144,397.41

（三）报告期内主要财务数据和财务指标

最近三年及一期，发行人主要财务指标如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月/末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
总资产	7,525,950.86	7,250,367.58	7,192,660.91	7,471,061.66
总负债	5,148,353.42	4,872,922.10	4,754,821.93	5,034,435.53
全部债务	4,243,702.14	3,998,954.65	3,854,720.69	4,331,193.82
所有者权益合计	2,377,597.44	2,377,445.48	2,437,838.98	2,436,626.13

营业收入	1,236.79	106,674.34	140,819.56	156,457.07
利润总额	151.95	15,799.85	19,298.28	26,100.07
净利润	151.95	10,708.50	12,240.91	17,059.56
扣除非经常性损益后净利润	-1,671.10	-6,490.70	-12,605.75	37,404.19
归属于母公司所有者的净利润	151.95	10,708.50	12,240.91	17,059.56
经营活动产生的现金流量净额	-58,617.80	61,630.30	306,282.14	144,838.93
投资活动产生的现金流量净额	1,542.72	-42,689.22	246,488.99	-153,378.58
筹资活动产生的现金流量净额	176,696.37	-20,770.70	-710,413.16	13,390.84
流动比率（倍）	2.10	2.23	2.62	2.70
速动比率（倍）	1.25	1.28	1.58	1.43
资产负债率	68.41%	67.21%	66.11%	67.39%
债务资本比率	64.09%	62.71%	61.26%	64.00%
营业毛利率	48.58%	24.87%	17.05%	62.21%
平均总资产回报率	0.00%	0.42%	0.46%	0.69%
加权平均净资产收益率	0.01%	0.44%	0.50%	0.70%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-0.07%	-0.27%	-0.52%	1.54%
EBITDA	5,747.24	38,181.01	42,196.44	58,866.55
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息保障倍数	0.09	0.18	0.19	0.25
应收账款周转率	0.02	0.98	1.63	4.01
存货周转率	0.00	0.10	0.08	0.04
总资产周转率	0.00	0.01	0.02	0.03

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

(8) $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$ ；

(9) $EBITDA \text{ 全部债务比} (\%) = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

(10) $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$ ；

(11) $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{平均应收账款}$ ；

(12) $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{平均存货}$ ；

如无特别说明，本募集说明书摘要中出现的指标均依据上述口径计算。

三、有息负债情况

(一) 有息债务余额和类型

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 4,331,193.82 万元、3,854,720.69 万元、3,998,954.65 万元和 4,243,702.14 万元，呈现出波动下降状态。从发行人有息债务的结构来看，主要是长期借款占比最大，其次是应付债券，再次是一年内到期的非流动负债，而短期借款和长期应付款占比较低。

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月 31 日		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	金额	占比
短期借款	90,750.00	2.14	71,500.00	1.79	-	-	10,016.67	0.23
一年内到期的非流动负债	685,622.89	16.16	629,312.45	15.74	486,086.24	12.61	409,874.24	9.46
其他流动负债	220,000.00	5.18	121,552.85	3.04	100,000.00	2.59	101,630.55	2.35
短期债务合计	996,372.89	23.48	822,365.30	20.56	586,086.24	15.20	521,521.45	12.04
长期借款	1,470,892.79	34.66	1,512,447.79	37.82	1,725,877.79	44.77	2,072,668.27	47.85
应付债券	1,511,272.11	35.61	1,395,799.24	34.90	1,440,448.97	37.37	1,657,624.09	38.27
长期应付款	108,684.35	2.56	111,862.32	2.80	41,007.69	1.06	-	-
其他（其他应付款等）	156,480.00	3.69	156,480.00	3.91	61,300.00	1.59	79,380.00	1.83
长期债务合计	3,247,329.25	76.52	3,176,589.36	79.44	3,268,634.45	84.80	3,809,672.37	87.96

有息债务合计	4,243,702.14	100.00	3,998,954.65	100.00	3,854,720.69	100.00	4,331,193.82	100.00
--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

最近三年及一期末，发行人有息债务以长期债务为主，长期债务占有息债务规模的比重分别为 87.96%、84.80%、79.44% 和 76.52%。

（二）有息负债种类结构

截至 2023 年 3 月末，发行人的有息负债类型如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,904,707.79	44.88%
公司债券	1,398,300.00	32.95%
非金融企业债务融资工具	418,400.00	9.86%
非标融资（信托、租赁、债融）	327,383.92	7.71%
明股实债	34,500.00	0.81%
其他（企业债）	160,410.43	3.78%
合计	4,243,702.14	100.00%

四、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况其他重要事项

（一）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况

截至 2023 年 3 月末，发行人受限资产合计为 94,926.12 万元，占 2023 年 3 月末发行人净资产的 3.99%，受限资产具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	40,827.65	司法冻结资金、银行承兑汇票保证金
固定资产	53,849.88	限售期股票
交易性金融资产	248.59	银行借款抵押担保
合计	94,926.12	

注：发行人向国家开发银行、农业银行等金融机构借款，以应收重庆市沙坪坝区财政局未来代建项目工程款作质押担保，合计金额为 4,425,861.12 万元。

（二）对外担保情况

截至 2023 年 3 月末，发行人及其子公司对外担保余额 888,122.20 万元，占 2023 年 3 月末净资产的比例为 37.35%，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	债务人	债权人	担保余额	担保形式	担保期限
1	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	农商行沙支行	117,377.00	保证担保	2019.2.19-2027.12.31
2	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	农行沙支行	42,000.00	保证担保	2020.8.13-2028.12.15
3	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	北京银行	55,000.00	保证担保	2016.10.17-2024.10.17
4	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	农商行沙支行	48,300.00	保证担保	2020.11.2-2023.11.1
5	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	成都银行	17,000.00	保证担保	2021.6.18-2023.6.17
6	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	恒丰银行西永支行	8,000.00	保证担保	2022.6.14-2023.6.13
7	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	广发银行	23,900.00	保证担保	2022.5.9-2023.9.1
8	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	农行沙坪坝支行	9,750.00	保证担保	2020.5.27-2023.5.26
9	重庆国际物流枢纽园区建设 有限责任公司	农行沙坪坝支行	4,000.00	保证担保	2020.6.19-2023.6.16
10	重庆共享工业投资有限公司	超短融	120,000.00	保证担保	2022.9.22-2023.6.18
11	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2022.12.30-2023.9.26
12	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2023.2.23-2023.11.19
13	重庆共享工业投资有限公司	超短融	40,000.00	保证担保	2023.3.14-2023.12.8
14	重庆青凤科技发展有限公司	远东租赁	7,500.00	保证担保	2021.9.15-2024.9.15
15	重庆龙润科技有限公司	天银金租	9,121.60	保证担保	2021.12.21-2024.12.21
16	重庆共享工业投资有限公司	工行沙支行	30,000.00	保证担保	2016.12.23-2024.12.7
17	重庆共享工业投资有限公司	农行沙支行	84,000.00	保证担保	2020.4.24-2026.10.12
18	重庆共享工业投资有限公司	农发行沙支行	61,327.80	保证担保	2019.7.19-2034.7.17

19	重庆共享工业投资有限公司	农行沙支行	14,500.00	保证担保	2020.5.28-2023.5.10
20	重庆共享工业投资有限公司	成都银行	25,500.00	保证担保	2021.5.14-2023.5.13
21	重庆共享工业投资有限公司	农发行沙支行	26,102.00	保证担保	2021.9.2-2041.9.2
22	重庆共享工业投资有限公司	越秀租赁	14,555.60	保证担保	2021.8.5-2026.8.5
23	重庆共享工业投资有限公司	徽银金租	18,908.20	保证担保	2022.1.4-2027.1.4
24	重庆旭辰产业发展集团有限 责任公司	农业发展银行	31,280.00	保证担保	2021.09.17-2024.09.16
	合计		888,122.20		

发行人对外担保的对象主要为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下属企业。因此被担保方实际发生债务违约的风险较低，发行人承担或有负债的风险较小，发行人对外担保债务规模较大对公司偿债能力影响较小。截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保主要被担保对象基本情况如下表所示：

单位：万元

被担保方名称	注册资本	经营范围	主体评级	评级机构
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	300,000.00	物流园开发及基础设施建设、物流园土地整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理及招商；房地产开发（凭资质证执业）。（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）	AA+	中诚信国际
重庆共享工业投资有限公司	480,000.00	资产收购、处置及相关产业投资，投资咨询，企业重组兼并及代理，企业资产托管，工业园区开发及投融资建设，土地收购、整治、运作。	AA	中诚信国际

截至本募集说明书摘要签署日，发行人对外担保均未出现代偿情况。

五、资产负债表日后事项、诉讼事项及其他重要事项

（一）日后事项

截至本募集说明书摘要签署之日，公司无需要披露的日后事项。

（二）诉讼事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司存在的尚未了结的或可预

见的重大诉讼、仲裁案件如下：

2011 年 4 月 7 日，发行人与重庆市中体投资有限公司（已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司，以下简称“鼎弘体育”）签订《合作协议》，双方共同设立沙体投公司，其中本公司持股 22%，鼎弘体育持股 78%。

2014 年 1 月 18 日，沙体投公司被沙坪坝区人民法院裁定破产清算，鼎弘体育于 2019 年提起民事诉讼，请求判决本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的经济损失约 5.22 亿元（本息合计）。

2020 年 4 月 8 日，重庆市高级人民法院作出民事判决书（（2019）渝民初 15 号），判决本公司赔偿鼎弘体育经济损失本金 2.09 亿元，以及按实际天数计算的利息费用；鼎弘体育不服，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。

2020 年 12 月 29 日，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（（2020）最高法民终 741 号）裁定：一、撤销重庆市高级人民法院一审民事判决；二、本案发回重庆市高级人民法院重审。

案件发回重审后，鼎弘体育公司于 2021 年 2 月 23 日，向重庆市高级人民法院提出变更、增加诉讼请求，请求判决①本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的直接经济损失约 4.56 亿元，并以该金额为基数，以年息 15%为标准，自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②本公司向其赔偿可得利益损失 100 万元（暂定 100 万元，实际金额以鉴定为准）。

2022 年 11 月 7 日，重庆市高级人民法院民事判决书（（2021）渝民初 24 号）判决：于本判决生效后十五日内赔偿鼎弘体育损失 2.3 亿元；以 2.3 亿元为基数从 2019 年 5 月 17 日起至 2019 年 8 月 19 日止，按照中国人民银行同期同类贷款利率计付资金占用损失，从 2019 年 8 月 20 日起至全部付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率向鼎弘体育计付资金占用损失。

上述诉讼事项进入二审程序，发行人倾向于认为，该案存在维持（2021）渝民初 24 号民事判决的可能性。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人参考判决结论计提预计负债 260,894,041.10 元。

除上述案件外，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在其他未决且对本期债券发行及偿还可能产生重大影响的诉讼或仲裁案件。

（三）发行人及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其董事、监事、高级管理人员无受有权机关稽查、行政处罚、通报批评事项，不存在被采取司法强制措施情况。

第五节 企业信用信息

一、信用评级情况

（一）本期债券的信用评级

本期债券为公开发行，未进行债项评级。

（二）发行人主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司在 2023 年 6 月 21 日出具的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（三）报告期内历次主体评级、变动情况及原因

发行人最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果（含主体跟踪评级结果）均为 AA+，评级展望均为稳定。

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要银行的授信情况

发行人资信状况良好，多年来与多家银行等金融机构保持着长期良好的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。截至 2023 年 3 月末，发行人及子公司共获得银行授信 3,380,200.00 万元，已使用 2,522,210.00 万元，未使用额度为 837,990.00 万元，具体如下：

单位：万元

机构名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国开行重庆市分行	5,600.00	5,600.00	-
国开行重庆市分行	30,000.00	30,000.00	-
国开行重庆市分行	142,000.00	40,000.00	102,000.00

工行沙支行	100,000.00	100,000.00	-
工行沙支行	142,000.00	100,000.00	42,000.00
工行沙支行	300,000.00	194,939.00	105,061.00
工行沙支行	210,000.00	20,000.00	190,000.00
工行沙支行	47,500.00	47,500.00	-
工行沙支行	44,000.00	44,000.00	-
重庆银行三峡广场支行	29,000.00	29,000.00	-
国开发展基金	5,000.00	5,000.00	-
中国农发重点建设基金有限公司	2,000.00	2,000.00	-
中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	1,000.00	-
国开发展基金	9,500.00	9,500.00	-
国开发展基金	15,000.00	15,000.00	-
中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	1,000.00	-
中国农发重点建设基金有限公司	5,500.00	5,500.00	-
农行沙支行	45,000.00	45,000.00	-
农行沙支行	90,000.00	90,000.00	-
农行沙支行	25,000.00	25,000.00	-
农行沙支行	10,000.00	10,000.00	-
厦门国际银行北京分行	10,000.00	10,000.00	-
厦门国际银行北京分行	50,000.00	42,500.00	7,500.00
建行沙支行	160,000.00	139,000.00	21,000.00
重庆银行小龙坎支行	30,000.00	30,000.00	-
重庆银行沙坪坝支行	32,000.00	32,000.00	-
重庆银行沙坪坝支行	25,000.00	25,000.00	-
交行沙支行	68,000.00	64,000.00	4,000.00
交行重庆市分行	16,000.00	16,000.00	-
农商行沙支行	160,000.00	160,000.00	-
中国银行沙支行	155,000.00	155,000.00	-
三峡银行沙支行	60,000.00	60,000.00	-
广发银行重庆分行	24,000.00	24,000.00	-

中信银行重庆分行	20,000.00	20,000.00	-
华夏银行沙支行	20,000.00	20,000.00	-
民生银行重庆分行	12,100.00	12,100.00	-
民生银行重庆分行	48,000.00	48,000.00	-
恒丰银行沙坪坝支行	30,000.00	30,000.00	-
工行沙支行	50,000.00	50,000.00	-
农商行西永支行	72,000.00	72,000.00	-
农发行沙支行	90,000.00	30,000.00	60,000.00
农发行沙支行	57,000.00	33,571.00	23,429.00
农发行沙支行	150,000.00	150,000.00	-
工行沙支行	300,000.00	300,000.00	-
交行沙支行	130,000.00	32,000.00	98,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	35,000.00	35,000.00	-
渤海银行重庆分行	20,000.00	-	-
邮储银行沙坪坝支行	100,000.00	-	100,000.00
成都银行沙坪坝支行	50,000.00	50,000.00	-
中国农业发展银行沙坪坝支行	147,000.00	62,000.00	85,000.00
合计	3,380,200.00	2,522,210.00	837,990.00

（二）发行人与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，发行人与主要客户及供应商发生业务往来时，均遵守合同约定，未曾出现严重违约的情况。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行的债券和债务融资工具及偿还情况如下表所示：

单位：亿元，年，%

序号	债券简称	债券代码	发行总额	当前余额	期限	起息日期	到期日期	票面利率	债券品种
1	16 迈瑞 03	135794.SH	10.00	10.00	5+2	2016.9.5	2023.9.5	5.38	私募债

2	17 迈瑞 01	145660.SH	11.00	11.00	5+2	2017.7.21	2024.7.21	5.30	私募债
3	17 迈瑞 02	145679.SH	4.00	4.00	5+2	2017.9.1	2024.9.1	5.30	私募债
4	19 迈瑞 01	151443.SH	20.00	20.00	3+2	2019.4.25	2024.4.25	5.50	私募债
5	19 迈瑞 02	151682.SH	10.52	10.52	3+2	2019.7.22	2024.7.22	5.30	私募债
6	20 迈瑞 01	162886.SH	9.48	8.60	3+2	2020.1.13	2025.1.13	5.30	私募债
7	20 渝迈瑞	114832.SZ	10.00	10.00	3+2+2	2020.10.29	2027.10.29	5.17	私募债
8	21 迈瑞 02	177791.SH	6.10	5.05	2+2+1	2021.2.5	2026.2.5	5.08	私募债
9	21 迈瑞 03	178009.SH	11.30	11.30	2+2+1	2021.3.9	2026.3.9	5.08	私募债
10	21 迈瑞 04	178349.SH	4.70	4.70	2+2+1	2021.4.13	2026.4.13	5.49	私募债
11	21 迈瑞 05	178565.SH	10.00	10.00	2+2+1	2021.7.30	2026.7.30	5.29	私募债
12	22 迈瑞 G1	137898.SH	10.00	10.00	3+2	2022.10.14	2027.10.14	4.20	公募公司债
13	23 迈瑞 G1	138817.SH	11.70	11.70	3+2	2023.1.13	2028.1.13	6.30	公募公司债
14	23 迈瑞 01	251348.SH	10.00	10.00	2+2+1	2023.6.14	2028.6.14	5.80	私募债
15	22 迈瑞债	042100433. IB	4.20	4.20	3+2	2022.3.25	2027.3.25	5.00	企业债
16	21 迈瑞城投 PPN001	032100593. IB	5.00	5.00	3+2	2021.6.11	2026.6.11	5.39	定向工具
17	22 迈瑞城投 PPN001	032200111. IB	5.00	5.00	2+2+1	2022.1.28	2027.1.28	5.49	定向工具
18	22 迈瑞城投 PPN002	032280320. IB	11.90	11.90	2+2+1	2022.3.22	2027.3.22	5.50	定向工具
19	23 迈瑞城投 SCP001	012300212. IB	10.00	10.00	270 天	2023.1.10	2023.10.7	5.60	超短期融资券
20	23 迈瑞城投 CP001	042300036. IB	10.00	10.00	1	2023.4.28	2024.4.28	4.50	短期融资券
总计			184.90	182.97					

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行的债券均按期足额兑付本息，发行人及其子公司无违约或延迟支付债券或其他债务融资工具的情况。

（四）发行人已获批未发行债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人本部及子公司已获批未发行债券情况如下表所示：

单位：亿元

批文主体	债券品种	审批机构	审批规模	已发行规模	尚未发行规模
发行人本部	公开发行公司债券	上海证券交易所	30.00	21.70	8.30
发行人本部	短期融资券	银行间协会	14.00	10.00	4.00
发行人本部	短期融资券	银行间协会	9.50	-	9.5
发行人本部	中期票据	银行间协会	10.00	-	10.00
合计			63.50	31.70	31.80

（五）发行人报告期内主要偿债指标

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率	2.10	2.23	2.62	2.70
速动比率	1.25	1.28	1.58	1.43
资产负债率（%）	68.41	67.21	66.11	67.39
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息保障倍数	0.09	0.17	0.19	0.25
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

第六节 增信情况

本期债券无担保。

第七节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下表所示：

- （一）本次发行的募集说明书正式文本；
- （二）发行人股东及董事会关于本次公开发行公司债券发行事项的决议；
- （三）发行人的章程、营业执照；
- （四）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；
- （五）主承销商出具的核查意见；
- （六）发行人律师出具的法律意见书；
- （七）债券受托管理协议；
- （八）债券持有人会议规则；
- （九）证监会关于本次债券发行的批复；

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书。

（二）查阅地点

1、发行人：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

办公地址：重庆市沙坪坝区凤天大道 157 号

电话：023-65305183

传真：023-65305211

联系人：刘林

2、主承销商：九州证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

电 话：010-57672256

传 真：010-57672020

联系人：熊立、陈泽阳、胡建秀

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。