

债券简称：21 渝两山债/21 两山 01

债券代码：2180425.IB/184094.SH

# 重庆两山建设投资集团有限公司

（住所：重庆市璧山区璧泉街道双星大道 8 号）

## 2021 年重庆两山建设投资有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2022 年度)

债权代理人：中天国富证券有限公司

（住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城 B 区金融商务区集中商业(北)）

二〇二三年五月

## 目 录

目 录 .....	1
重要声明 .....	2
第一章 本期公司债券概要 .....	3
第二章 债权代理人履行职责情况 .....	5
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况 .....	6
第四章 发行人募集资金使用情况 .....	11
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况 .....	12
第六章 债券持有人会议召开的情况 .....	13
第七章 本期债券本息偿付情况 .....	14
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	15
第九章 本期债券跟踪评级情况 .....	16
第十章 其他事项 .....	17

## 重要声明

中天国富证券有限公司（以下简称“中天国富证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《重庆两山建设投资集团有限公司 2022 年度财务报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中天国富证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中天国富证券不承担任何责任。

## 第一章 本期公司债券概要

### 一、 本期债券发行依据与发行规模

本期债券经国家发展和改革委员会《关于重庆两山建设投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2021】179 号）文件批准公开发行，发行人将在中国境内公开发行不超过 4.9 亿元（含 4.9 亿元）公司债券。发行人将根据市场情况等因素与主承销商协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

本期债券最终实际发行规模为 4.9 亿元，债券名称“2021 年重庆两山建设投资有限公司公司债券”（简称“21 渝两山债、21 两山 01”）。

### 二、 本期债券主要条款

1、 债券名称：2021 年重庆两山建设投资有限公司公司债券。

2、 债券简称：21 渝两山债/21 两山 01。

3、 债券代码：2180425.IB/184094.SH。

4、 发行总额：人民币 4.9 亿元。

5、 发行对象及发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

6、 债券期限：7 年期。

7、 票面利率：4.4%。

8、 还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每次还本时，本金根据债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的当期应付利息随本金的兑付一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

9、 起息日：2021 年 10 月 29 日。

10、 付息日：2022 年至 2028 年每年的 10 月 29 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

11、 兑付日：2024 年至 2028 年每年的 10 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

12、 担保情况：本期债券无担保。

13、 信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

14、 债权代理人：中天国富证券有限公司。

15、 募集资金用途：本期债券募集资金 4.90 亿元，全部用于置换发行人 2021 年内到期的企业债券本金及利息。

16、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第二章 债权代理人履行职责情况

中天国富证券作为“21渝两山债/21两山01”的债券代理人，在债券发行完成后，及时向发行人了解关于公司债券存续期募集资金使用情况，在公司债券存续期内，严格按照《2021年重庆两山建设投资有限公司公司债券债权代理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，按月获取发行人公司债券重大事项排查表，针对发行人重大事项及时出具债权代理事务报告，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

中天国富证券密切关注发行人关于“21渝两山债/21两山01”公司债券的本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等规定或约定履行债券债权代理人的职责。

### 第三章 发行人2022年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

中文名称:	重庆两山建设投资集团有限公司
法定代表人:	李正洪
成立日期:	2010年3月27日
注册号/统一社会信用代码:	915002275520327643
注册资本:	68,500.00万元
住所:	重庆市璧山区璧泉街道双星大道8号
办公地址:	重庆市璧山区璧泉街道双星大道50号7幢5-1
邮政编码:	402760
信息披露事务负责人:	邓光强, 副总经理
电话号码:	023-41555012
传真号码:	023-41555900
经营范围:	许可项目: 房地产开发经营, 保税仓库经营, 海关监管货物仓储服务(不含危险化学品), 报关业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 授权的土地整治; 从事投资业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务); 基础设施建设; 公共设施建设; 授权的国有资产经营管理; 房地产开发(凭相关资质证书执业); 销售: 建材、花卉苗木; 水资源开发、农田灌溉、水利投资与管理; 生活污水、工业废水环境污染治理、生活垃圾、工业固体废物环境污染治理, 住房租赁, 非居住房地产租赁(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)

#### (一) 发行人历史沿革情况

##### 1、2010年3月27日, 公司设立

2010年3月25日, 璧山县人民政府(以下简称“璧山县政府”)作出《关于组建重庆两山建设投资有限公司的通知》(编号: 璧山府发[2010]35号), 决定组建重庆两山建设投资有限公司; 公司性质为具有独立法人资格的国有独资公司; 注册资本金为5亿元(其中现金1亿元, 实物资产土地使用权4亿元);

璧山县财政局为出资人。该出资经重庆华信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（编号：重华信会验[2010]113号）验证。公司设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	出资方式
璧山县财政局	50,000.00	50,000.00	100.00%	货币、土地使用权

## 2、公司历次注册资本变更

### (1) 2010年9月，第一次增资

2010年9月27日，公司的股东璧山县财政局作出《重庆两山建设投资有限公司决定》，决定增加公司注册资本7,500万元，由股东璧山县财政局用货币方式增资。该出资经重庆华信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（编号：重华信会验[2010]566号）验证。

至此，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	出资方式
璧山县财政局	57,500.00	57,500.00	100.00%	货币、土地使用权

### 3、2016年3月，第三次增资、变更注册地址

2016年3月8日，公司的股东重庆市璧山区财政局作出《重庆两山建设投资有限公司决议》，同意增加公司注册资本10,000万元，由新股东中国农发重点建设基金有限公司用货币方式增资；增资完成后公司注册资本为68,500.00万元，实收资本为68,500.00万元；将公司注册地址变更为重庆市璧山区璧泉街道双星大道8号。

### 4、2019年1月，合并吸收子公司

2019年1月，根据重庆市璧山区人民政府《重庆市璧山区人民政府关于同意无偿划转重庆市璧山区城市建设投资有限公司股权的批复》（璧山府[2019]92号），公司控股股东璧山区财政局以2019年1月1日为基准日将重庆市璧山区城市建设投资有限公司股权无偿划转给发行人，重庆市璧山区城市建设投资有限公司成为发行人的二级子公司，截至募集说明书签署日，相关工商变更已完成。

截至受托报告签署日，发行人现有注册资本为68,500.00万元，持有重庆市璧

山区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码为915002275520327643，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	出资方式
重庆市璧山区财政局	58,500.00	58,500.00	85.40%	货币、土地使用权
中国农发重点建设基金有限公司	10,000.00	10,000.00	14.60%	货币
合计	<b>68,500.00</b>	<b>68,500.00</b>	<b>100.00%</b>	-

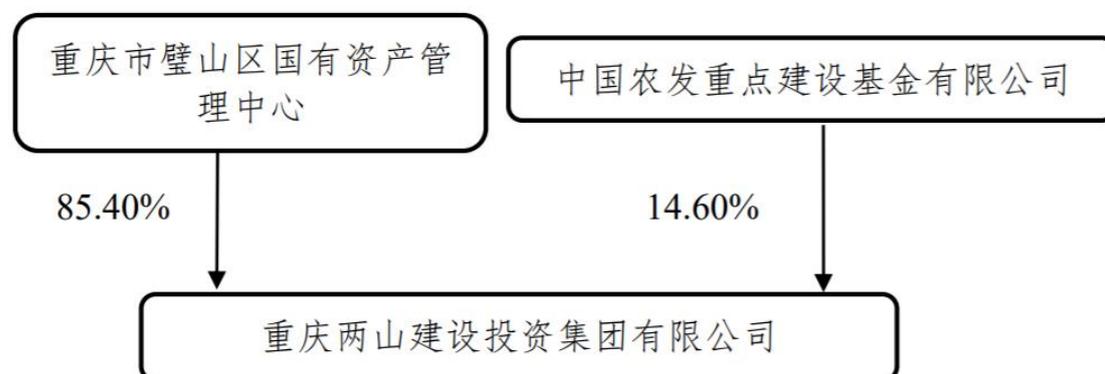
#### 5、实际控制人及控股股东变更、经营地址变更、名称变更

根据中共重庆市委办公室关于印发《重庆市璧山区区属国有企业“一企一策”深化改革方案》的通知（璧山委办[2022]84号）以及《璧山区深化国有企业改革整体方案》的通知（璧山委办[2022]45号通知），重庆市璧山区财政局将其持有的本公司58,500.00万元的股权（持股比例85.4%）转让给重庆市璧山区国有资产管理中心。上述变更于2022年11月03日经公司股东会表决通过，本次股权转让完成后公司控股股东及实际控制人变更为重庆市璧山区国有资产管理中心，持有本公司85.4%股权；将公司名称变更为重庆两山建设投资集团有限公司。

2023年01月19日公司召开了股东大会，作出决议将本公司住所变更为：重庆市璧山区璧泉街道双星大道50号7幢5-1。

#### （二）发行人股权结构

截至本报告出具日，发行人股权结构情况如下：



#### （三）发行人控股股东与实际控制人

截至本报告出具日，重庆市璧山区国有资产管理中心持有发行人 85.40% 的股份，另一股东为中国农发重点建设基金有限公司，持有发行人 14.60% 的股份。发行人的控股股东和实际控制人均为重庆市璧山区国有资产管理中心。

## 二、发行人 2022 年经营情况

发行人主要从事土地整理、市政基础设施建设和房屋出租、出售等业务，在璧山区市场占有率稳定。从收入构成情况来看，土地整理业务收入和基础设施建设业务收入是公司经营性收入的最主要来源。

2022 年度发行人各业务板块主营业收入结构情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理	14.02	13.48	3.85	71.09	19.25	18.28	5.04	91.88
工程回购	2.89	2.66	8.00	14.68	1.13	1.11	1.77	5.39
代建	0.09	-	100.00	0.46	0.07	-	100.00	0.33
其他	2.71	2.24	17.40	13.77	0.50	0.32	36.00	2.40
合计	19.72	18.38	6.77	100.00	20.95	19.71	5.92	100.00

2022 年度发行人各业务板块收入、成本及毛利具体情况如下：

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
土地整理	14.02	13.48	3.85	-27.19	-26.27	-24.63
工程回购	2.89	2.66	8.00	156.30	140.12	373.91
代建	0.09	-	100.00	30.14	-	-
其他	2.71	2.24	17.40	439.86	605.57	-63.83
合计	19.72	18.38	6.77	-5.90	-6.72	14.79

## 三、发行人 2022 年度财务情况

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
总资产（万元）	5,155,200.58	4,622,958.44
总负债（万元）	2,251,447.79	1,740,983.35
所有者权益（万元）	2,903,752.79	2,881,975.09
归属母公司股东的所有者权益（万元）	2,903,006.58	2,881,249.29

资产负债率（%）	43.67	37.66
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	47.34	41.19
流动比率	6.58	8.70
速动比率	2.31	3.13
期末现金及现金等价物余额	139,192.65	250,487.78
营业收入（万元）	213,027.74	215,165.67
营业成本（万元）	229,585.62	233,978.30
利润总额（万元）	36,233.51	32,084.00
净利润（万元）	35,276.73	31,083.18
归属母公司股东的净利润（万元）	35,254.60	31,058.97
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	72,561.84	59,576.15
经营活动产生的现金流净额（万元）	-262,779.75	-104,945.41
投资活动产生的现金流净额（万元）	-153,136.62	28,085.41
筹资活动产生的现金流净额（万元）	304,621.24	139,396.15
应收账款周转率	0.31	0.33
存货周转率	0.10	0.10
EBITDA 全部债务比	5.19	4.29
EBITDA 利息倍数	1.52	2.35
贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%
利息偿付率（%）	100.00%	100.00%

## 第四章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

本期债券发行金额为人民币 4.90 亿元，按照募集说明书约定，本期债券募集资金全部用于置换发行人 2021 年内到期的企业债券（即：“17 渝两山债”）本金及利息，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已全部汇入发行人本期债券募集资金监管专项账户。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，本期债券募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕，募集资金专项账户运作情况正常。

## 第五章 发行人偿债保障措施的执行情况

### 一、增信措施及变动情况

本期债券无担保。

### 二、偿债保障措施及是否发生重大变化

报告期内，发行人本期债券偿债保障措施没有发生重大变化

## 第六章 债券持有人会议召开的情况

2022 年度，无触发需召开债券持有人会议的情形，本期债券未召开债券持有人会议。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

本期债券的付息日为2022年至2028年每年的10月29日为上一个计息年度的付息日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息。

本期债券的本金兑付日为2024年至2028年每年的10月29日为上一个计息年度的付息日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）顺延期间兑付款不另计利息。

发行人已于2022年10月29日完成第1个计息年度的利息兑付。截至本报告出具之日，发行人均按时足额兑息，“21渝两山债”尚未到兑付本金的时间，暂不存在兑付兑息违约情况。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据本期债券募集说明书中有关约定，本期债券不涉及新增地方政府债务，发行人承诺本期债券的募集资金本期债券募集资金 4.9 亿元，全部用于置换发行人 2021 年内到期的企业债券（即：“17 渝两山债”）本金及利息。在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下，如变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，发行人应依法变更募集资金用途。

为保障本期债券本息偿付资金能够按时、足额到位，发行人承诺“17 渝两山债”募投项目未来所产生的收入将优先用于本期债券还本付息。

2022 年度，未发生发行人违反上述约定或承诺的情形。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年6月10日对本期债券出具了最新的跟踪评级报告，评级结论（主体）AA+，评级结论（债项）AA+，评级展望：稳定。发行人未被列入信用观察名单，债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

## 第十章 其他事项

经债权人中天国富证券有限公司核查，2022年度本期债券存续期内重大事项情况如下：

（一）发行人生产经营状况（包括经营方针、经营范围、生产经营外部条件等）发生重大变化；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（二）发行人主要资产被抵押、质押、出售、转让、报废、查封、扣押或者冻结等；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（三）发行人发生到期债务违约或者延迟支付债务情况；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（四）当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（五）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（六）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（七）发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定；

经核查，2022年内发行人未涉及。

（八）发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

经核查，2022年内发行人未涉及。

**（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；**

经核查，2022年内发行人未涉及。

**（十）发行人涉嫌违法行为被有关机关调查，发行人的董事、监事和高级管理人员涉嫌违法行为被有关机关调查或者被采取强制措施；**

经核查，2022年内发行人未涉及。

**（十一）增信机构、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化，如出现增信机构债务或者增信义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项；**

经核查，2022年内发行人未涉及。

**（十二）债券信用评级发生变化；**

经核查，2022年内发行人未涉及。

**（十三）其他对债券持有人权益有重大影响的事项。**

经核查，2022年内发行人未涉及。

中天国富证券有限公司作为本期债券的债权代理人将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则；持续关注重庆两山建设投资集团有限公司的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行债权代理人职责维护债券持有人的合法权益。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年重庆两山建设投资集团有限公司公司债券债权代理  
事务报告（2022 年度）》之盖章页）

