

债券代码：184452.SH

债券简称：22 璧微 01

债券代码：2280278.IB

债券简称：22 渝两山小微债 01

**2022 年第一期重庆两山建设投资有限公司小微企业
增信集合债券**

2024 年度债权代理事务报告

发行人

重庆两山建设投资集团有限公司

债权人代理人



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO., LTD.



(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

二〇二五年六月

重点声明

本报告依据《2022 年第一期重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《2022 年重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权人五矿证券有限公司（以下简称“债权人”或“五矿证券”）编制。

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五矿证券所作的承诺或声明。

目 录

重点声明	1
释 义	3
第一章 本次债券概况	4
第二章 债权代理人履行职责情况	6
第三章 发行人信息披露义务履行的核查情况	7
第四章 发行人经营及财务状况	9
第五章 募集资金使用和募集资金专项账户的核查情况 ..	15
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况、执行情况 及有效性分析	17
第七章 发行人本息偿付情况	18
第八章 发行人偿债能力和偿债意愿分析	19
第九章 募集说明书约定的其他义务执行情况	21
第十章 债券持有人会议召开情况	22
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 债权代理人采取的应对措施及相应成效	23

释 义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人	指	重庆两山建设投资集团有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司
22 渝两山小微债 01/22 璧微 01	指	2022 年第一期重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券
上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	中国银行间市场交易商协会
璧山区政府	指	重庆市璧山区人民政府
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：重庆两山建设投资集团有限公司。

英文名称：无。

二、本次债券的主要条款

1.债券名称：2022 年第一期重庆两山建设投资集团有限公司
小微企业增信集合债券

2.债券简称及代码：22 渝两山小微债 01/22 璧微
01,2280278.IB/184452.SH

3.发行规模及利率：人民币 7 亿元，发行利率为 4.40%

4.债券余额：人民币 7 亿元，最新票面利率为 4.40%

5.债券期限：本期债券期限为 5 年，设置本金提前偿还
条款，债券存续期第 3 年至第 5 年，发行人分别按照剩余债
券每百元本金值的 30%、30%、40%的比例偿还债券本金

6.起息日：2022 年 6 月 24 日

7.付息日：2023 年至 2027 年每年的 6 月 24 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
后第 1 个工作日）

8.本金兑付日：本期债券本金的兑付日为 2025 年至 2027
年每年的 6 月 24 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）

9.债券担保情况：本期债券无担保

10.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，发行人长期主体信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级，评级展望为稳定

11.募集资金用途：本期债券募集资金为人民币 7 亿元，所筹资金 6 亿元用于以委托贷款形式投放于重庆市璧山区政府管辖区域内或经璧山高新技术产业开发区管理委员会同意的其他区域的小微企业，1 亿元用于补充营运资金

三、发行人信息披露事务负责人变动情况

2024 年度，发行人负责处理与本债券信息披露事务负责人发生变动，信息披露事务负责人联系方式如下：

姓名	邹胜勇
联系地址	重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢
电话	023-41555012
邮箱	657742515@qq.com

第二章 债权代理人履行职责情况

五矿证券作为本次债券的债权代理人，已按照《募集说明书》《债权代理协议》的相关约定，通过访谈、查阅获取发行人相关资料、核查募集资金专项账户信息等方式持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了债权代理人职责，持续督导发行人履行信息披露义务以及兑付兑息义务，维护债券持有人的合法权益。具体情况如下：

一、对发行人的持续督导情况

五矿证券持续跟踪发行人重大事项，督导发行人根据相关法律法规履行信息披露义务，具体请见发行人“报告期内披露的定期报告及临时报告”。

二、债权代理人在履行债权代理职责时是否发生利益冲突

否。

三、发行人配合债权代理人工作情况

报告期内，发行人积极配合债权代理人相关工作。

第三章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内定期报告披露情况

报告期内，发行人及时披露了年度报告和半年度报告，具体如下：

债券简称	报告名称	披露时间	是否按时披露
22 渝两山小微债 01/22 璧微 01	重庆两山建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2024）、重庆两山建设投资集团有限公司公司债券 2024 年半年度财务报告及附注	2024. 8. 30	是
22 渝两山小微债 01/22 璧微 01	重庆两山建设投资集团有限公司公司债券 2023 年年度报告、重庆两山建设投资集团有限公司 2023 年审计报告	2024. 4. 29	是

二、报告期内临时报告披露情况

报告期内，发行人发生了以下应披露重大事项，发行人及时披露了重大事项临时报告：

债券简称	报告名称	披露时间
22 渝两山小微债	重庆两山建设投资集团有限公司关	2024. 11. 1

01/22 璧微 01	于变更信息披露事务负责人的公告	
-------------	-----------------	--

第四章 发行人经营及财务状况

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

注册地址：重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢

5-1

办公地址：重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢

5-1

法定代表人：李正洪

电话：023-41555012

传真：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）

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

报告期内，发行人主营业务未发生重大变化。

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。

（二）公司主要经营情况

2024 年度，发行人业务经营情况如下：

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（%）
土地收入	14.61	11.81	23.71	51.57	20.87	19.52	6.92	78.43
房屋销售收入	10.15	9.42	7.75	35.83	0.17	0.33	-48.48	0.64
项目回购收入	0.01	0	-	0.04	3.42	3.16	8.23	12.85
租赁收入	3.44	0.81	324.69	12.14	2.06	0.57	261.4	7.74
其他	0.12	0.01	1,100.00	0.42	0.09	0	-	0.34
合计	28.33	22.05	28.48	100	26.61	23.58	12.85	100

三、发行人 2024 年度财务情况

（一）发行人 2024 年度主要财务数据

单位：亿元，%

项目	本期末	上期末	同比变动比例
货币资金	7.36	7.45	-1.21
应收账款	109.81	85.24	28.82
其他应收款	55.89	52.22	7.03
存货	126.98	262.72	-51.67
其他流动资产	2.26	2.09	8.13
固定资产	24.35	25.26	-3.60
短期借款	3.91	0.33	1,084.85
应付账款	19.33	20.74	-6.80
一年内到期的非流动负债	38.69	31.76	21.82
应付债券	40.43	40.26	0.42
总资产	590.41	552.34	6.89
归属母公司股东的净资产	293.17	285.91	2.54
营业收入	28.33	26.61	6.46
归属母公司股东的净利润	3.95	4.49	-12.03
经营活动产生的现金流净额	9.02	-4.20	314.76
投资活动产生的现金流净额	-20.47	-9.85	-107.82
筹资活动产生的现金流净额	11.41	9.24	23.48
期末现金及现金等价物余额	7.34	7.38	-0.54

（二）财务数据及重大变动分析

1.主要资产变动情况

单位：亿元、%

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的 变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明 原因
存货	开发成本	126.98	-52.67	主要系将相关项目重分类其他非流动资产所致
应收账款	应收项目回 购款、售房 款、往来款	109.81	28.82	-
其他非流 动资产	自营项目	79.49	339.47	主要系将相关项目由存货重分类其他非流动资产所致
其他应收 款	往来款、保 证金	55.89	7.04	-
投资性房 地产	房屋建筑物	55.69	67.79	主要系房屋建筑物增加所致
长期股权	对联营企业	54.11	31,330.45	主要系对联营

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的 变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
投资	投资			企业投资增加所致
在建工程	在建项目	18.68	120.55	主要系在建项目投资增加所致
其他权益 工具投资	非上市权益 工具投资	13.76	32.34	主要系对非上市权益工具投资增加所致

2.主要负债情况

单位: 亿元、%

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
长期借款	103.54	93.76	10.43	-
其他流动 负债	79.93	69.26	15.41	-
长期应付 款	55.76	46.63	19.58	-

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
应付债券	40.43	40.26	0.42	-
一年内到期的非流动负债	38.69	31.76	21.83	-
应付账款	19.33	20.74	-6.79	-
其他应付款	16.63	15.32	8.54	-

第五章 募集资金使用和募集资金专项账户的核查情况

一、公司债券募集资金情况

截止报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

债券代码：184452.SH,2280278.IB	
债券简称：22 璧微 01,22 渝两山小微债 01	
发行金额：7 亿元	
报告期内是否使用募集资金	否
报告期初募集资金余额（亿元）	0.45
报告期末募集资金余额（亿元）	0.45
募集资金约定用途	本期债券拟募集资金为人民币 7 亿元，所筹资金 6 亿元用于以委托贷款形式投放于重庆市璧山区政府管辖区域内或经璧山高新技术产业开发区管理委员会同意的其他区域的小微企业，1 亿元用于补充营运资金。
募集资金最终用途	本期债券拟募集资金为人民币 7 亿元，其中已使用 6.55 亿元，5.55 亿元用于以委托贷款形式投放于重庆市璧山区政府管辖

	区域内或经璧山高新技术产业 开发区管理委员会同意的其他 区域的小微企业，1 亿元用于补 充营运资金。
募集资金报告期内整改情况（如 有）	无

二、募集资金专项账户运作情况及核查情况

发行人在华夏银行重庆分行璧山支行设立了募集资金专项账户，账户名称为重庆两山建设投资有限公司。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转。截至本报告披露日，发行人的募集资金专项账户运作不存在异常。

三、对发行人债券募集资金使用和披露情况的核查结果

经债权代理人核查，发行人募集资金使用情况、专户运作情况与发行人定期报告披露内容一致。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况、执行情况 情况及有效性分析

一、本次债券增信机制变动情况及有效性分析

本期债券未设置增信机制。

二、本次债券的偿债保障措施变动情况及有效性分析

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券债权代理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，本期债券偿债保障措施运行有效，报告期内未发生重大变化，未触发偿债保障措施相关情形。

三、本次债券的偿债保障措施执行情况

报告期内，本期债券未触发偿债保障措施相关情形。

第七章 发行人本息偿付情况

本期债券于 2022 年 6 月 22 日发行，付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。本期债券于 2023 年 6 月 24 日及 2024 年 6 月 24 日已完成两次付息工作，并将于 2025 年 6 月 24 日进行分期还本及利息兑付工作，五矿证券将做好本息兑付提示督导工作。

第八章 发行人偿债能力和偿债意愿分析

一、发行人偿债能力分析

（一）有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额为 208.26 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额为 218.56 亿元，有息债务同比变动 4.95%。2025 年内到期或回售的有息债务总额：42.60 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 49.97 亿元，占有息债务余额的 22.86%；银行贷款余额 127.97 亿元，占有息债务余额的 58.55%；非银行金融机构贷款 25.04 亿元，占有息债务余额的 11.46%；其他有息债务余额 15.58 亿元，占有息债务余额的 7.13%。

（二）发行人重大资产受限情况

截至 2024 年末，发行人受限资产账面价值为 75.49 亿元，主要包括存货、投资性房地产、在建工程等。

（三）发行人对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 14.37 亿元，占 2024 年末净资产比例为 4.90%。

（四）发行人资信评级情况

报告期内，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

（五）发行人经营及财务状况详见第四章

二、发行人偿债意愿情况

截至报告出具日，发行人发行的各类债券均按时兑付兑息，没有出现延迟兑付兑息情况，发行人资信情况良好，偿债意愿正常。

第九章 募集说明书约定的其他义务执行情况

在本次债券存续期内，发行人做出如下承诺：

1、发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途合法合规。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金使用进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。在本期债券存续期内，小微企业贷款产生的利息收入将优先用于偿还本期债券的本息。

2、发行人承诺于本期债券发行前设置资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

第十章 债券持有人会议召开情况

本报告期内，发行人未触发持有人会议召开事项，未召开债券持有人会议。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 债权人采取的应对措施及相应成效

本报告期内，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年第一期重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券 2024 年度债权代理事务报告》之盖章页）

五矿证券有限公司
2025 年 6 月 17 日