

债券代码：241297.SH

债券简称：24 渝东 01

重庆市万州三峡平湖有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2024 年度)

债券受托管理人



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号
前海深港基金小镇 B7 栋 401)

二零二五年六月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆市万州三峡平湖有限公司（以下简称“万州平湖”、“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明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华泰联合证券所作的承诺或声明。

目 录

第一章 本期债券概况.....	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	3
第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
第四章 募集资金使用情况及专项账户运作情况与核查情况.....	8
第五章 发行人信息披露义务及募集说明书约定的其他义务履行的核查情况.....	9
第六章 内部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	10
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券付息情况.....	11
第八章 本期债券持有人会议召开情况.....	12
第九章 偿债能力和意愿分析.....	13
第十章 债券信用评级及跟踪评级情况.....	14
第十一章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况.....	15
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	16
第十三章 其他事项.....	17

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

中文名称：重庆市万州三峡平湖有限公司

英文名称：Chongqing Wanzhou Three Gorges Pinghu Co.,Ltd.

二、注册文件及规模

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券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注册（证监许可〔2024〕1013 号）。

三、本期债券的主要条款

1、债券名称：重庆市万州三峡平湖有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券代码及简称：债券代码为“241297.SH”，债券简称为“24 渝东 01”。

3、发行规模：人民币 10 亿元。

4、债券期限：本期债券发行的期限为 5 年。

5、票面利率：2.59%。

6、计息方式和还本付息方式：本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

7、起息日：2024 年 7 月 16 日。

8、付息日：2025 年至 2029 年每年的 7 月 16 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，顺延期间不另计利息。

9、兑付日：2029 年 7 月 16 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，顺延期间兑付款项不另计利息。

10、担保人及担保方式：本期债券无担保。

11、信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。本期债券无评级。

12、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

13、募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人公司债券本金。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、受托管理人职责

2024 年度，华泰联合证券依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及受托管理协议的约定，履行了受托管理职责，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

二、报告期内履职情况

2024 年 4 月 17 日，华泰联合证券在上海证券交易所等网站披露了《华泰联合证券有限责任公司关于重庆市万州三峡平湖有限公司企业本部无偿划转资产的临时受托管理事务报告》。

2024 年 9 月 19 日，华泰联合证券在上海证券交易所等网站披露了《华泰联合证券有限责任公司关于重庆市万州三峡平湖有限公司董事涉嫌严重违纪违法被调查的临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	重庆市万州三峡平湖有限公司
中文简称	三峡平湖
法定代表人	杨大树
注册地址	重庆市万州区沙龙路三段 488 号
办公地址	重庆市万州区沙龙路三段 488 号
邮政编码	404000
公司网址	-
经营范围	一般项目：从事投资及投资咨询业务（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），企业管理咨询，房地产经纪咨询，物业管理；从事建筑相关业务，城市房屋拆迁代办，组织实施万州区城市规划区内开发建设及工程项目管理，从事万州区政府授权范围内的土地开发整理，城市基础设施建设及相关资产管理，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

1、公司业务范围：一般项目：从事投资及投资咨询业务（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），企业管理咨询，房地产经纪咨询，物业管理；从事建筑相关业务，城市房屋拆迁代办，组织实施万州区城市规划区内开发建设及工程项目管理，从事万州区政府授权范围内的土地开发整理，城市基础设施建设及相关资产管理，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）

2、主要产品及服务：公司作为万州区重要的国有从事城市基础设施投资建设和资产运营主体，负责实施除万州经开区、江南新区以外的区委、区政府指定的城市重点建设工程，经营管理区政府授权管理的房屋等国有资产和自身建设形成的国有资产。

3、经营模式：

（1）土地整理业务

经区政府授权，发行人负责对城市规划区内（经开区、江南新区除外）的土地进行开发、整治工作。万州区政府授权三峡平湖负责主城区土地整理开发并获取土地整理开发业务管理费收入。三峡平湖主要通过接受万州区土储中心委托进行土地的整治开发，对于接受万州区土储中心委托进行开发的土地，三峡平湖按照万州区的规划，负责相关区域内土地拆迁、平整、市政设施建设等土地整理工作，使土地达到“净地”的状态，符合挂牌出让条件，区土储中心根据竣工验收情况，向发行人收回整理开发的土地，按照土地整理开发成本加成一定比例管理费支付给发行人。

（2）基础设施建设业务

公司接受重庆市万州区人民政府委托，负责万州区范围内部分基础设施的基础设施建设工作。公司在项目完工验收后与区政府进行结算，按项目建设成本与服务费之和确认主营业务收入，并同时结转成本。区政府将根据公司实际建设资金扣除已收到款项后支付，实际建设资金包括项目建设成本以及服务费。2018 年以来，由万州区住建委委托公司进行项目建设，项目竣工验收后，由万州区住建委与公司进行项目结算。

（3）建筑服务

公司建筑服务业务主要由子公司重庆市万州建筑工程集团有限公司开展。重庆市万州建筑工程集团有限公司业务承接模式包括一般施工模式和 EPC 模式，其中一般施工模式即为建筑施工企业在拥有的工程承包资质范围内向建设单位提供施工总承包服务以及向其他工程施工总承包方提供工程专业承包服务；EPC 模式即设计-采购-施工模式（Engineering Procurement Construction）。

（4）资产租赁业务

公司在主城高笋塘核心商圈和塘坊高铁片区、万州体育中心等处拥有优质自有商用房屋资产。公司作为主体，按照公开招租、市场价格定价方式与企业、商户签订租赁合同，以获得长期稳定的租金收入。

（5）石油销售

公司通过控股子公司重庆中油平湖能源发展有限公司开展石油销售业务，业

务范围包括加油气站网络开发建设以及销售各种成品油及天然气。

（二）各业务板块收入情况

发行人 2023 年及 2024 年分板块营业收入、营业成本及毛利率情况如下：

表：发行人营业收入、营业成本及毛利率情况表

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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（%）
土地整理业务	2.31	1.73	25.33	10.16	0.83	0.72	12.77	2.62
代建业务	8.95	8.05	10.10	39.36	13.58	12.17	10.39	43.11
建筑服务业务	9.30	8.66	6.92	40.88	9.65	9.01	6.67	30.63
资产租赁及其他业务	1.30	0.58	55.40	5.73	1.05	0.33	68.97	3.35
石油业务	0.72	0.64	11.55	3.16	2.11	2.01	4.68	6.70
天然气业务	-	-	-	-	4.09	3.53	13.60	12.97
安置房业务	0.054	0.052	3.66	0.24	0.19	0.10	47.84	0.61
其他业务	0.108	0.104	2.89	0.47	0.0054	0.0038	29.89	0.02
合计	22.75	19.80	12.94	100.00	31.51	27.87	11.54	100.00

三、发行人 2024 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	同比变动
资产总计	381.11	425.66	-10.46%
负债合计	200.84	237.79	-15.54%
归属母公司所有者权益合计	178.54	184.67	-3.32%
所有者权益合计	180.27	187.87	-4.04%

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动
营业总收入	22.75	31.51	-27.81%
营业总成本	22.67	31.33	-27.65%
利润总额	3.91	3.80	2.76%
净利润	3.78	3.79	-0.44%
归属于母公司股东的净利润	3.74	3.73	0.29%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	15.99	3.68	334.36%
投资活动产生的现金流量净额	-0.35	2.05	-117.24%
筹资活动产生的现金流量净额	-35.56	6.63	-636.64%

（四）主要财务指标

项目	2024 年度/年末	2023 年度/年末	数值变动
流动比率（倍）	8.35	6.14	2.21
速动比率（倍）	3.08	2.61	0.47
资产负债率（%）	52.70	55.86	-3.16
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.68	0.77	-0.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出。

第四章 募集资金使用情况及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用情况

根据《重庆市万州三峡平湖有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》的约定，募集资金在扣除发行费用后，全部拟用于偿还公司债务。

截至 2024 年末，公司已使用全部 10 亿元募集资金偿还公司债务，与募集说明书中的约定一致。

二、专项账户运作情况与核查情况

经受托管理人核查，发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，建立了募集资金使用制度并设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五章 发行人信息披露义务及募集说明书约定的其他义务履行的核查情况

一、发行人信息披露义务的履行情况

经核查，2024 年度，发行人根据相关监管要求，履行了如下信息披露义务：

（一）定期报告

1、2023 年年度报告

2024 年 4 月 30 日，发行人披露了《重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券 2023 年年度报告》。

2、2024 年半年度报告

2024 年 8 月 30 日，发行人披露了《重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券 2024 年中期报告》。

（二）临时报告

2024 年 4 月 15 日，发行人披露了《重庆市万州三峡平湖有限公司关于企业本部无偿划转资产的公告》。

2024 年 9 月 13 日，发行人披露了《重庆市万州三峡平湖有限公司董事涉嫌严重违纪违法被调查的公告》。

二、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2024 年度，发行人均按照募集说明书中的约定履行相关义务。

第六章 内部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内部增信机制

本期债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。公司偿债保障措施较为完备，如未来发生不能如期兑付的情形，可一定程度上保障投资者合法权益。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券付息情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况和募集说明书中相关承诺一致。

二、本期债券付息情况

“24 渝东 01”债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 7 月 16 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，顺延期间不另计利息。

报告期内，发行人未到首个付息日。

第八章 本期债券持有人会议召开情况

报告期内，“24 渝东 01”未召开债券持有人会议。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

“24 渝东 01”债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 7 月 16 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，顺延期间不另计利息。报告期内，发行人未到首个付息日。

发行人其他债券未出现兑付付息违约的情况，偿债的意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

项目	2024 年度/年末	2023 年度/年末	数值变动
流动比率（倍）	8.35	6.14	2.21
速动比率（倍）	3.08	2.61	0.47
资产负债率（%）	52.70	55.86	-3.16
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.68	0.77	-0.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

从短期偿债指标来看，发行人近两年末流动比率分别为 6.14 和 8.35，速动比率分别为 2.61 和 3.08，流动比率和速动比率较为健康。

从长期偿债指标来看，发行人近两年末资产负债率分别为 55.86%和 52.70%，资产负债率保持在合理区间。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人近两年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.77 倍和 0.68 倍，EBITDA 利息保障倍数略有下降，但保持在合理水平。

截至报告期末，发行人偿债能力指标未出现重大不利变化，偿债能力正常。

第十章 债券信用评级及跟踪评级情况

一、债券评级情况

本期债券发行时，根据联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券无评级。

二、跟踪评级情况

本期债券未进行评级。发行人未聘请资信评级机构对本期公司债券进行评级。

2024 年 6 月 17 日，联合资信评估股份有限公司出具了《重庆市万州三峡平湖有限公司 2024 年跟踪评级报告》（编号：联合〔2024〕4199 号），对发行人主体信用等级评级结果为 AA+级，评级展望为稳定。

第十一章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况

一、信息披露事务负责人变动的基本情况

2024 年度，发行人负责处理本期公司债券相关事务的负责人未发生变动。

第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

本期债券无外部担保等增信措施，报告期内亦不涉及与发行人偿债能力有关的其他情况。

第十三章 其他事项

一、担保情况

截至报告期末，发行人的对外担保余额为 9.07 亿元。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 4.09 亿元。

发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10% 的情形。

二、重大未决诉讼情况

截至报告期末，发行人无重大未决诉讼。

三、其他重大事项

（一）受限资产情况

截至报告期末，发行人受限资产总额为 12.79 亿元，占发行人报告期末总资产比例为 3.36%，占发行人报告期末净资产比例为 7.09%。发行人受限资产主要为土地使用权及房屋建筑物。此外，发行人存在部分未来收益权质押。

图表：截至 2024 年末所有权或使用权受限制的资产情况表

单位：万元

受限资产内容	账面价值	受限原因
投资性房地产	64,025.93	抵押借款
存货	63,857.92	抵押借款
合计	127,883.85	-

（二）相关当事人

报告期内，“24 渝东 01”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

(本页无正文，为《重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券受托管理事务报告
(2024 年度)》之盖章页)

华泰联合证券有限责任公司

