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摘要

发 行 人:重庆两山建设投资有限公司
主承销商:五矿证券有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人将及时、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保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商五矿证券按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性和完整性进行了充分核查,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、完整性承担相应法律责任。

四、律师事务所勤勉尽职声明

重庆静昇律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】163号文件注册公开发行,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本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期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,包括《债权代理协议》、《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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

本期债券依法发行后,发行人经营变化导致的投资风险,投资者自行承担。投资者在评级本期债券时,应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

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。

七、信用承诺

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师和信用评级机构等中介机构均按要求出具了信用承诺书,承诺若违反信用承诺书的承诺,将依据《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行人律师和信用评级机构等中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务,并按照交易场所有关规定,通过相关媒介和方式进行公告,并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称: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(简称"22渝两山小微债01")。

(二)企业全称:重庆两山建设投资有限公司。

(三)注册文件:发改企业债券【2022】163号。

(四)发行总额:人民币7亿元。

(五)债券期限:本期债券期限为5年,设置本金提前偿还条款,自债券存续期第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。

(六)债券利率:本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(七)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,自债券存续期第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,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(八)承销方式:本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商以余额包销的方式承销。

(九)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十)发行对象及范围:在主承销商设置的发行网点的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)。

(十一)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十二)担保方式:本期债券无担保。

(十三)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。

(十四)信用级别: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。

九、发行人承诺

发行人承诺:近三年,发行人不存在应披露未披露的重大诉讼,亦不存在重大违法违规行为。同时,承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务,偿债资金非财政资金。募集资金仅用于募集说明书中披露的用途,不转借他人,不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有规定,下列词语具有如下含义:

公司/本公司/发行人/重庆两山	指	重庆两山建设投资有限公司。
璧山高新区管委会	指	璧山高新技术产业开发区管理委员会
本期债券	指	不超过人民币7亿元(含7亿元)的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。
本期发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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》。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
上交所	指	上海证券交易所。
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
主承销商/簿记管理人/债权代理人	指	五矿证券有限公司。
评级机构/中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
律师事务所	指	重庆静昇律师事务所。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。
集中配售	指	主承销商采用配额制,根据客户的预约情况申报额度,汇总后再向上级分销机构申请,额度下来后,再配售分给不同的客户的过程。
余额包销	指	按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入。
华夏银行重庆分行/监管银行	指	华夏银行股份有限公司重庆分行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《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》。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人签署的《2022年重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券持有人会议规则》。
《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》
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金[2004]1134号)
《企业债券注册制通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金[2020]298号)
三方框架协议/三方协议	指	政府部门、发行人及监管银行三方签署的合作发行"小微企业增信集合债券"的框架协议。
资金账户监管协议	指	发行人与监管银行签订的本期债券募集资金账户和偿债资金账户监管协议。
风险缓释基金监管协议	指	政府部门、发行人与监管银行签署的本期债券风险缓释基金监管协议。
最近三年/报告期末	指	2019年、2020年及2021年/2019年末、2020年末及2021年末
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)。
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元。

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的发行依据

2022年1月26日,发行人召开董事会会议,同意公司公开发行小微企业增信集合债券。

2022年2月14日,发行人股东会同意发行人注册小微企业增信集合债券事项。

本期债券业经国家发展和改革委员会"发改企业债券【2022】163号"文件注册公开发行。

二、本期债券的发行条款

(一)发行人:重庆两山建设投资有限公司。

(二)债券名称: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(简称"22渝两山小微债01")。

(三)注册文件:发改企业债券【2022】163号。

(四)发行总额:人民币7亿元。

(五)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。

(六)债券利率:本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(七)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,自债券存续期第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,当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(八)发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(九)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十)发行范围及对象:在主承销商设置的发行网点的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)。

(十一)上市安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将尽快向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。

(十二)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十三)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年6月22日。

(十四)发行期限:2个工作日,自2022年6月23日起,至2022年6月24日止。

(十五)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年6月23日。

(十六)起息日:2022年6月24日。

(十七)计息期限:自2022年6月24日至2027年6月23日止。

(十八)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)。

(十九)兑付日:本期债券的兑付日为2027年6月24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)。

(二十)本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

(二十一)承销方式:本期债券由五矿证券有限公司担任主承销商并以余额包销的方式承销。

(二十二)担保方式:本期债券无担保。

(二十三)债权代理人:五矿证券有限公司。

(二十四)监管银行:华夏银行股份有限公司重庆分行。

(二十五)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。

(二十六)募集资金用途: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。

(二十七)信用级别: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。

(二十八)税务提示:根据国家税收法律、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自行承担。

三、本期债券的发行安排

(一)本期债券发行时间安排

本期债券采用实名制记账方式发行,簿记管理人为五矿证券,拟采用簿记建档、集中配售的方式面向专业投资者配售,具体时间安排如下:

发行公告刊登的日期:2022年6月17日

簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年6月22日

发行首日:2022年6月23日

预计发行期限:2022年6月23日至2022年6月24日,共2个交易日

起息日:2022年6月24日

(二)本期债券发行网点安排

1、本期债券通过主承销商设置的发行网点向专业投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所发行部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

(三)本期债券的认购与托管

1、本期债券为实名制记账式债券,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见《2022年重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券申购和配售办法说明》中的规定。

2、在中央国债登记公司开户的境内法人机构须凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;在中央国债登记公司开户的境内非法人机构须凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的上海证券交易所市场专业投资者,在发行期间与本期债券主承销商联系,并须凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

3、本期债券由中央国债登记公司登记托管的具体手续,按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管的具体手续,按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

4、投资者办理认购手续时,不需要缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

(四)本期债券的上市或交易流通安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

四、本期债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券每年付息一次,债券存续期的第3至5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

本期债券的付息日为2023年至2027年每年的6月24日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息偿付公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款,自债券存续期第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。

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)。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、投资者认购承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者,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)同意本期债券《债券持有人会议规则》,接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务之安排;

(三)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,投资者同意并接受这种变更;

(四)本期债券的债权代理人/监管银行发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

(五)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,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;

(六)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

2、就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

4、如债务转让同时变更抵押资产的,相关事宜须债券持有人会议同意,并经有关主管机关审核批准;

5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(七)投资者同意华夏银行股份有限公司重庆分行作为债权代理人和账户监管人。同意发行人与监管银行签订的本期债券《资金账户监管协议》、与债权代理人签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

(八)本期债券的债权代理人/账户监管人依据有关法律、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,投资者同意并接受这种变更。

第二节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

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。

(一)募集资金使用的操作流程

1、确定中小微企业名单。华夏银行重庆分行协助发行人认真审慎选择符合条件的中小微企业贷款发放对象,并由发行人确定中小微企业。

募集资金委贷对象需要满足以下要求:①符合《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业(2011)300号)中的中型、小型、微型企业划型标准规定;②所在行业符合国家产业政策;③与发行人无隶属、代管或股权关系;④在募集资金委贷银行中无不良信用记录;⑤现阶段商业银行对信用贷款对象提出的其他条件。

单个委贷对象发放的委贷资金累计余额不得超过5,000万元且不超过小微债券募集资金规模的10%。同一控制人下的企业,合计获得的委贷资金不得超过上述规定数额和比例。

2、募集资金的归集和投放与监管。募集资金归集至发行人在华夏银行重庆分行开立的募集资金专项账户,通过华夏银行重庆分行以委托贷款形式投放给中小微企业,华夏银行重庆分行负责债券募集资金按发行文件与合同约定使用。

3、债券存续期内的资金监控与回收。根据发行人的另行专项委托,华夏银行重庆分行可负责监管募集资金使用情况,并协助发行人督促中小微企业在委托贷款到期时还本付息,并在债券到期时协助发行人归集偿债资金。

(二)补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的1亿元用于补充营运资金,有利于降低公司融资成本,可以为发行人获得稳定经营资金,能够一定程度上缓解公司未来经营和发展中流动资金压力,促进发行人主营业务获得持续稳定的发展,保证经营活动顺利进行。

二、募集资金使用计划和管理制度

本期债券募集资金将委托华夏银行重庆分行以委托贷款形式,投放于华夏银行重庆分行推荐并经发行人确认的,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中小微企业。

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定,结合公司的实际情况,在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系,制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定,对发债募集资金进行集中专项管理,根据募集说明书披露的用途使用发债募集资金,保证专款专用。

为保证本期债券募集资金部分用于中小微企业,璧山高新技术产业开发区管理委员会、发行人与华夏银行重庆分行签订了《三方协议》,并对各方的在债券发行环节和资金投放环节的权利和义务做了如下约定:

(一)璧山高新技术产业开发区管理委员会的权利义务

1、监督债券发行募集资金的管理和使用,有权要求发行人和华夏银行重庆分行按期向其报告资金使用情况;

2、负责安排债券委贷规模5%的专项资金,在本期债券发行前5个工作日内足额划拨到开设在华夏银行重庆分行的账户,作为债券的风险缓释基金;

3、监督发行人资金回笼情况,督促发行人及时筹集还款资金;

4、在出现债券兑付风险时,按照合同约定用风险缓释基金承担债券偿付义务,基金偿付后,为发行人向债务人追索提供协助;

5、有权向发行人和华夏银行重庆分行推荐委托贷款对象,委托贷款对象为重庆市璧山区以外的其他区域应由璧山高新技术产业开发区管理委员会同意。

(二)发行人的权利义务

1、负责债券发行规模、期限、利率、资金用途、资金监管方案的最终确定;

2、按照诚实信用的原则,真实、准确、完整、及时地向有关各方披露信息;

3、在华夏银行重庆分行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户,并将相应资金存放到专项账户,同时委托华夏银行重庆分行进行监管;

4、发行人有权向华夏银行重庆分行推荐委托贷款对象,最终的委托贷款中小微企业名单由发行人最终确认,发行人拥有推荐、确认和否决权,但不得对贷款方案的具体条款进行修改;

5、负责筹集还款资金,并按期还本付息;

6、用发行人在债券募集资金投放过程中获得的利差(委托华夏银行重庆分行托管)组成风险储备基金,并按照本协议约定以该风险储备基金在债券偿付资金不足时用以偿还债券到期本金及利息;

7、发行人有权委托华夏银行重庆分行负责中小微企业贷款的清收,并有义务向璧山高新技术产业开发区管理委员会通报委托贷款清收情况;

8、发行人有权委托华夏银行重庆分行管理募集资金中的闲置部分,用于投资流动性好、易于变现的固定收益产品。

(三)华夏银行重庆分行的权利义务

1、按照协议约定,监管募集资金的使用;

2、负责开立募集资金专项账户、偿债资金专项账户、风险缓释基金账户,并负责向璧山高新技术产业开发区管理委员会、发行人通报上述账户收付情况;

3、建立小微债委贷资金及银行自营贷款资金间"防火墙",确保实现资金和业务"双隔离";在办理债券募集资金转贷业务时,应按照自营贷款的标准和程序,认真审慎选择符合条件的小微企业贷款发放对象,并经发行人书面同意后放款;

4、对发行人推荐的中小微企业相关书面材料按银行委托贷款管理办法实施;

5、在璧山高新技术产业开发区管理委员会确定的地域范围内,按照发行人最终确定的贷款对象、额度、期限、利率实施发放委托贷款;

6、在委托贷款对象不能偿还委托贷款时,协助发行人实施催收、清收、资产保全、诉讼等工作;

7、定期向发行人提供委托贷款情况书面报告;

8、在债券到期前三十个自然日,华夏银行重庆分行尽其商业合理的努力协助发行人落实债券兑付资金;

9、在符合华夏银行重庆分行届时内部授信政策的前提下,华夏银行重庆分行可向发行人提供融资。

(四)委托贷款利率的确定

发行人参照银行自营贷款标准与符合条件的中小微企业双方自行确定贷款规模、期限、利率、结息方式等,但委贷利率综合水平应不高于自营贷款利率综合水平。

三、重庆市璧山区中小微企业经营情况

重庆市璧山区长期以来大力支持中小微企业,在市场准入、税收优惠、政府采购、服务平台、创业基地等方面极力为中小微企业经营发展创造良好的外部环境。为促进中小微企业发展,加快我区新兴产业发展步伐,璧山区先后成功引进比亚迪、康佳、中车等行业龙头,新能源汽车、高端显示等产业集群快速壮大,同时"Micro LED"、刀片电池、云巴等全球领先科技创新成果相继诞生,成功纳入西部(重庆)科学城版图,对璧山区产业优化升级提供了重大助力。

在璧山区委、区政府的高度重视和大力支持下,璧山区中小微企业蓬勃发展。截至2021年底,璧山区内规模以上中小微工业企业数达到16,054家。随着璧山区经济实力不断增长,中小微企业发展状况呈现良好势头。

截至2021年底,国有商业银行、股份制银行及城商行等银行业金融机构在璧山区开设分支机构17家,并有多家小额贷款公司服务于璧山区内企业。截至2021年底,璧山区金融机构为中小微企业贷款余额共计81亿元,不良贷款率为0.2%。

四、本期债券偿债保障措施

发行人具有良好的经营状况,稳定的收入来源及较强的偿债能力,能够依靠中小微企业的贷款本息及发行人自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。

发行人已经针对本期债券的后续偿付制定偿债计划和偿债保障措施,切实保障债券本息的按时兑付,维护投资者的权益。发行人认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

(一)本期债券的偿债计划

1、本期债券偿债资金的来源

本期债券的偿债资金主要来自于中小微企业归还或清收的贷款本息(含罚息)。同时,为保证投资者利益,发行人与璧山高新技术产业开发区管理委员会、华夏银行重庆分行签订了《三方协议》,设置了包括风险储备基金和风险缓释基金在内的多层风险缓释措施:

(1)风险储备基金

发行人设立风险储备基金,用以存放募集资金投放过程中带来的资金收入,主要由委托贷款利率与债券发行利率形成的利差收入组成,由华夏银行重庆分行设立专门账户进行管理,债券本金及利息到期无法全额兑付时,风险储备基金将用于偿付债券不足兑付部分的金额。

(2)风险缓释基金

由地方政府按照委贷规模5%的比例将资金存放在华夏银行重庆分行开立的风险缓释基金账户,作为本期债券的风险缓释基金。当中小微企业归还或清收的贷款本息(含罚息)及风险储备基金不足以清偿本期债券本息时,风险缓释基金将用于偿付债券不足兑付部分的金额。

(3)发行人日常经营性收入

如果上述风险储备基金和风险缓释基金仍不能满足债券本息偿付的需求,将由发行人以自身日常经营收入补偿。发行人经营情况良好,2019年-2021年度,发行人营业收入分别为212,534.89万元、211,303.39万元和215,165.67万元。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人指定专门人员负责管理还本付息工作,自成立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

发行人由专人负责与华夏银行重庆分行对接,跟踪委托贷款发放情况,并及时向当地政府和发行人汇报,每年就募集资金使用情况形成书面报告,总结当年募集资金使用的总体情况、风险控制情况及收益情况。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点,公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

(二)本期债券偿债保障措施

发行人主导产业竞争力突出,财务状况良好,盈利能力较强,资产变现能力强,且公司信誉度高,银企关系融洽,具有较强的偿债能力。在本期债券存续期内,发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付:

1、重庆市对中小微企业的大力扶持是本期债券按时偿付的有力保障

重庆市十分重视中小微企业,对中小微企业的发展给予了大力扶持。2021年1月,受到疫情影响,为了支持中小微企业复工复产,重庆市出台了《关于进一步促进中小微企业健康发展的实施意见》,通过若干政策,旨在促进中小微企业健康稳定发展,切实解决中小微企业经营压力大、成本高、融资困难、人才缺乏等突出问题。具体而言,重庆市政府提出要优化营商环境、强化融资服务、降低经营成本、提高创新能力、提升公共服务、加强组织保障等。

此外,针对本期债券的发行,璧山高新区管委会承诺将按照本期债券委贷规模的5%划拨资金,作为债券的风险缓释基金。

2、华夏银行重庆分行小微金融风险管理和贷后管理有利于实现本期债券本息按时偿付

华夏银行重庆分行在大力开展小微客户开发的同时,管好新增,控制存量,建立了严格的管控体系。一是严格客户准入和审批,管理好新增业务。以"小额、分散"为原则、批量模式为主导,加强客户第一还款来源的分析和审核,有效降低风险。二是严控存量业务的逾期和不良新增。加强存量到期贷款管理,提前管理还款资金,建立催收机制,严控贷款逾期。三是继续加强风险监测和预警提示,建立违约贷款管理的长效机制,强化风险防范,防止系统性、区域性风险。同时,积极采取措施,提高小微信贷精细化管理和全面风险管理能力,逐步建立适合中小微风险特点的防控体系。

3、设立风险储备基金和风险缓释基金为本期债券的按时偿付提供了坚实基础

本期债券设立的风险储备基金和风险缓释基金合计占本期债券委贷规模的比例超过5%,为本期债券的按时偿付提供了坚实基础。

4、发行人业务稳定增长为本期债券偿付提供了额外保障

发行人经营情况良好,2019年-2021年,发行人实现营业收入分别为212,534.89万元、211,303.39万元和215,165.67万元;实现净利润40,108.31万元、30,816.98万元和31,083.18万元。发行人主营业务保持良好发展态势,盈利能力较强,平均净利润足以支付发行人本期债券一年的利息。

5、充足的银行授信额度为本期债券偿付提供进一步保障

发行人财务状况、信贷记录良好,拥有较好的市场声誉,与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系,获得了较高的银行贷款授信额度,具有良好的间接融资能力。截至2021年末,发行人获得银行授信额度为128.11亿元,未使用额度24.81亿元。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金,发行人仍可以凭借自身良好的资信状况,通过间接融资等措施本期债券还本付息所需资金。

6、签署《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金账户监管协议》进一步确保本期债券的按时还本付息

发行人与五矿证券签署《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及与华夏银行重庆分行签署《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》,进一步保障了本期债券资金安全和债券投资人的权益。上述协议明确华夏银行重庆分行作为本期债券的募集资金监管人、偿债资金账户监管人,将代理债券投资人监督发行人的募集资金使用情况,并负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。

五、发行人相关承诺

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。

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。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:重庆两山建设投资有限公司 法定代表人:李正洪 注册资本:68,500.00万元整 实缴资本:68,500.00万元整
设立日期:2010年3月27日 注册地址:重庆市璧山区璧泉街道双星大道8号 统一社会信用代码:915002275520327643
公司类型:有限责任公司 联系电话:023-41555012 传真:023-41555900 邮政编码:402670
信息披露事务负责人:邓光强,董事兼副总经理

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)

重庆两山建设投资有限公司系经"璧山府发[2010]35号文件"批准设立,由重庆市璧山县财政局(2014年撤县设区)出资组建的具有独立法人资格的有限责任公司,作为璧山区最重要的基础设施建设主体,公司承担璧山高新区规划范围内和璧山区主城区基础设施建设,主营业务包括基础设施建设、土地整治、保障性房屋出租和销售等。

截至2021年末,发行人经审计的总资产为462.30亿元,所有者权益为288.20亿元。2021年度,发行人实现营业总收入21.52亿元,实现归属于母公司所有者的净利润3.11亿元。

二、发行人历史沿革

(一)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

(二)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

2、2014年2月,第二次增资

2014年2月26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议》,同意增加公司注册资本1,000万元,由股东璧山县财政局用货币方式增资;增资完成后公司注册资本为58,500万元,实收资本为58,500万元。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[2014]225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	58,500.00	58,500.00	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。

截至募集说明书签署日,发行人注册资本为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	**68,500.00**	**68,500.00**	**100.00%**	**-**

三、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日,发行人的控股股东为重庆市璧山区财政局,持股比例为85.40%,为公司实际控制人。发行人股权结构如所示:

重庆市璧山区财政局 中国农发重点建设基金有限公司
85.40% 14.60%
重庆两山建设投资有限公司

截至本募集说明书签署之日,发行人股东所持有发行人的股份不存在被质押的情况。

发行人存在"名股实债"的情况,但是发行人的增资协议签署日期早于财预【2017】50号文、财预【2017】87号文和财金【2018】23号文等相关政策的出台日期,协议签订时未违反国家相关法律法规,未来发行人将严格遵守相关法规及政策的规定,合法合规的组织进行经营和融资活动。

2016年3月8日,公司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,出资时间为2015年12月28日。根据发行人最新《公司章程》,中国农发重点建设基金有限公司增资为第五次增资,本次增资完成后,重庆市璧山区财政局所持公司股份85.40%,中国农发重点建设基金有限公司所持公司股份14.60%。中国农发重点建设基金是由中央政府支持依法设立组建,用于支持国家确定的"看得准、有回报、不新增过剩产能、不形成重复建设、不产生挤出效应"的重点领域项目建设的投资主体,公司以10,000万元货币增资的方式持有发行人14.60%的股权,该部分投资款主要用于高新区科技创新示范基地项目,根据《中国农发重点建设基金投资协议》,中国农发重点建设基金有限公司与发行人约定了明确的投资退出方式,条件达成璧山区人民政府作为发行人实际控制人支付了回购资金,双方是正常的股权转让。此行为没有直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资,没有违规新增地方政府融资平台公司贷款,没有要求地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任,不属于提供债务性资金作为地方建设项目、政府投资基金或政府和社会资本合作(PPP)项目资本金,符合财政部下发的财金【2018】23号文等相关规定。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

(一)发行人子公司情况

截至2021年末,发行人纳入合并报表范围的主要控股子公司的基本情况如下表所示:

序号	公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	重庆两山建设开发有限公司	2012-08-29	10,000.00	100.00
2	重庆两山产业投资有限公司	2015-07-13	100,000.00	100.00
3	重庆两山融资担保有限公司	2005-11-04	10,000.00	100.00
4	重庆两山高新建设有限公司	2017-12-13	11,000.00	100.00
5	重庆市璧山区城市建设投资有限公司	2006-08-11	26,998.85	99.22

(二)发行人参股/合营/联营公司情况

截至2021年末,发行人主要参股公司共2家。基本情况如下:

单位名称	持股比例(%)	表决权比例(%)	注册资本(万元)
重庆恒通客车有限公司	66.00	0.00	22,800.00
重庆恒通电动客车动力系统有限公司	66.00	0.00	10,000.00

注:1、根据2019年4月发行人《关于收购恒通公司控股权用于引进比亚迪整车项目的请示》,收购恒通客车66%的股权及恒通电动66%的股权,收购该项股权主要为了恒通客车相关资质,用于引进比亚迪或其他新能源工业项目。2019年4月,经重庆市璧山区人民政府52次常委会及十四届区常委会第64次会议纪要,同意该事项执行。2、公司取得恒通客车、恒通电动的股权,为了以此形成对新成立的重庆中车恒通汽车有限公司的投资(18.75%的股权)。发行人收购上述公司股权只是暂时过渡,对上述公司不纳入合并范围。

五、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《国有企业监事会暂行条例》和相关法律法规的规定,制定了公司章程,并根据公司章程设立了包括股东会、董事会、监事会和高级管理层在内完善的法人治理结构,形成了决策、监督和执行相分离的现代企业管理体系。

1、股东会

股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,行使下列职权:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)选举和更换由非职工代表担任的董事、监事会,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)审批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)对公司的合并、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、行政法规和公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会,由五人组成。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者罢免。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)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(6)制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;(7)制订公司分立、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的设置;(9)决定聘任或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经理、财务负责人及其报酬事项;(10)制订公司的基本管理制度;(11)董事会决定公司重大问题,应事先听取公司党组织的意见;(12)公司章程规定或股东会授予的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会,由五人组成。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民主选举产生或更换。每届监事会中的职工代表比例由股东会决定,但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年,监事任期届满,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,由区委、区政府及区组织部任命。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。

4、高级管理层

发行人设经理,由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责,行使以下职权:(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)拟订公司的基本管理制度;(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)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;(8)股东会或董事会授予的其他职权。

(二)组织结构

发行人内部设有7个部门,分别为综合部、财务部、资产管理部、产业投资部、担保服务部、云巴运营部和法务部。综合部负责公司日常事务的管理;财务部负责公司的资金筹集、财务管理、审计等工作;资产管理部负责公司国有资产的经营管理以及授权范围内国有土地的经营管理工作;产业投资部负责公司的产业投资和璧山区种子基金工作;担保服务部负责重庆市璧山区中小企业信用担保有限公司工作;云巴运营部负责云巴轻轨的运营管理;法务部负责管理集团公司及下属公司法律顾问,处理法律事务。各职能部门之间分工明确,协调一致,确保发行人业务和管理顺畅、高效开展。发行人的组织结构详见下图:

股东会
董事会 监事会
总经理
综合部 财务部 资产管理部 产业投资部 担保服务部 云巴运营部 法务部

(三)内部控制制度

发行人根据国家相关政策法规,并结合自身实际情况,制定并不断完善了资金管理制度、财务管理制度、人力管理制度、非诉讼法律事务管理制度和关联交易管理制度等一系列的内部控制制度。

1、财务管理制度

财务管理控制方面,为加强公司财务管理和经营核算,规范公司内部财务活动,公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》和《中央企业财务决算报告管理办法》等财务会计法规的要求,结合公司实际情况,建立了严格、系统的内部财务控制制度,防范会计核算方面的风险,保证会计信息真实、准确、完整。财务开支管理类制度对费用报销程序和审核等方面进行了详细规定,从而控制公司成本费用,提高公司盈利能力。

2、合同管理制度

合同管理控制方面,为了切实加强公司对外各类合同的管理,完善合同订立、履行过程中的管理程序和职责,保障合同的全面实施,确保公司建设、开发和经营目标的顺利实现,根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》等相关法律和行政法规的有关规定,结合公司内部管理实际情况,公司制定了合同管理办法和招标投标管理办法。该等管理办法对合同管理中的合同评审、合同订立、合同履行、合同结算和终止等各环节作了明确的规定,有效地防范了经营风险,促进了公司的规范发展。

3、项目投资管理制度

项目投资管理控制方面,按照建立现代企业制度的要求,为保证国有资产保值增值,促进公司投资决策的规范化、科学化和民主化,公司制定有投资管理制度。资产管理部是负责公司投资项目管理的职能部门,负责投资项目的甄选、论证分析、实施、投后评价等工作。

4、对外担保制度

对外担保管理控制方面,为规范公司对外担保行为,有效防范和控制对外担保风险,保障公司财务安全以及投资者的合法权益,公司根据《公司法》、《担保法》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》,制定了对外担保管理制度,对外担保应当遵循的原则、担保的决策程序、担保合同的订立和风险管理以及人员权责管理等方面做了详细、具体的规定。

5、内审制度

内部审计管理控制方面,为加强公司内部的管理和监督,提高管理水平,公司根据国家审计管理条例,结合公司具体情况制定了内部审计制度,对审计机构和审计人员的职责、职权、内部审计工作的目标、程序、实施以及奖惩办法都作了明确、细致的规定。

6、子公司管理制度

子公司管理控制方面,公司对控股子公司均具有实际的管理控制权。为加强对各控股子公司资产、人员、财务的管理,建立有效的控制机制,对公司的运作进行风险控制,提高公司整体运作效率和抗风险能力,公司从规范运作、人事管理、财务管理、投资管理、审计监督、考核奖惩、重大信息报告和信息披露等方面对控股子公司进行了管理规范,从制度上保证各控股子公司遵守集团公司关于公司治理、财务管理、对外投资等各方面的要求。

7、人力管理制度

人力资源管理控制方面,为规范公司的人事管理,公司制定了员工招聘管理制度、培训制度、薪酬管理制度、劳动合同管理办法、绩效考核管理办法以及考勤管理办法等规章制度,对岗位设置、员工招聘、培训、薪酬、奖惩、入离职管理以及考勤管理等各方面作出了全面细致的规定。

8、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《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。

9、预算管理制度

发行人为建立健全内部约束机制,进一步规范财务管理行为,加强预算管理,结合自身实际情况,制定了财务预算管理制度,利用预算对公司各部门、各单位的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制,以便有效地组织和协调公司的生产经营活动完成既定的经营目标。发行人预算管理的主要内容包括:制订企业在预定期内的战略规划和经营目标;编制公司经营预算、资本预算和财务预算;经过法定程序审查、批准企业预算;全面执行企业预算;对执行预算过程进行监督和调控;编制企业各项经营活动执行情况的反馈报告,对预算执行情况进行分析;对各预算执行部门的业绩进行考核评价,奖惩兑现。

10、融资管理制度

为了加强公司融资管理,规范融资行为,降低融资成本,防范融资风险,提高资金运作效益,发行人制定了融资管理制度。发行人财务管理部负责公司本部传统商业银行融资和资本市场的债券融资。发行人财务管理部编制的融资计划报财务部负责人、总经理、董事长审批同意后,进入融资具体实施操作阶段。也可根据需要报送总经理办公会及董事会审议,审议通过后进入融资具体实施操作阶段。

11、信息披露制度

为规范发行人的信息披露行为,保护投资者合法权益,发行人制定了《信息披露事务管理制度》。发行人对外信息披露由公司董事会统一领导和管理,公司董事长是信息披露管理的最终责任人,融资财务部为负责公司信息披露事务管理和执行的部门。根据《信息披露制度》,本期债券发行等环节相关文件及信息将通过中国债券信息网对投资人进行披露。发行人将根据《信息披露事务管理制度》及监管机构要求,将定期和不定期在债券主管机构认可的网站上,以规定的方式披露本期债券存续期公司经营情况。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督。发行人严格遵守《信息披露事务管理制度》规定,切实履行信息收集、传递、编制、审核、审议和披露等相应环节职责,确保信息披露的真实、准确、完整和合规。

12、突发事件应急管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国突发事件应对法》等法律、法规及《公司章程》等制订了《突发事件应急管理制度》,制度明确突发事件重大事项议事规范,建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制,明确风险预警标准,对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案,明确责任人,规范处理程序,确保突发事件得到及时妥善处理。

13、重大投融资决策管理制度

发行人制定了《财务管理制度》,管理办法中明确了:开展各项融资业务须遵守适度性原则、安全性原则、低成本原则、合法性原则;依据公司全面预算管理制度,金融板块根据预算管理委员会审批后的年度预算制定融资预算和计划;发行人募集的资金要有明确的资金用途和可靠的还款来源,发行人财务部定期与用款人核对,保证借款本息按期偿付,以确保公司信用,防范信用风险。

(四)发行人独立性

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于股东和实际控制人,具有独立完整的业务及面向市场自主经营的能力。具体情况如下:

1、业务独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力,能够独立自主地进行生产和经营活动,在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的、构成对股东重大依赖的关联交易;发行人根据国家产业政策及其经济发展战略,审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划,确保公司发展战略的实施。

2、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产,具备独立生产能力,不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保,不存在资产、资金被股东占用而损害发行人利益的情况。

3、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立相应的决策、监督及经营管理机构,明确职权范围,建立规范的法人治理结构。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构,运作正常有序,能独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门,聘有专职的财务会计人员,建立独立的会计核算体系和财务管理制度,并在银行独立开户,不存在与股东及下属子公司共用银行账户的情况;发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定,自成立以来一直依法纳税;不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、人员独立

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门,独立履行人事管理职责。公司高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在股东及其控制的其他企业中兼职。

六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

(一)基本情况

截至本募集说明书签署日,公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表:

姓名	职务	性别	是否公务员兼职	任职日期
李正洪	董事长、总经理	男	否	2020.11至今
代修智	董事、副总经理	男	否	2018.08至今
邓光强	董事、副总经理	男	否	2019.12至今
周正	职工董事	男	否	2021.06至今
廖礼飞	职工董事	男	否	2021.06至今
胡正国	监事会主席	男	否	2020.11至今
戴兴梅	监事	女	否	2018.08至今
刘畅	职工监事	女	否	2018.08至今
黄俊莉	职工监事	女	否	2018.08至今
万韵秋	职工监事	女	否	2018.08至今

发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职及其他外部单位兼职情况,报告期内发行人董事、监事及高级管理人员不存在违法违规情况。发行人董事、监事及高级管理人员的任命,均符合《公司章程》、《公务员法》、《公司法》及《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》等法律法规的规定。

(二)现任董事、监事和高级管理人员的简历

1、董事

李正洪,男,1970年3月生,中共党员,本科学历。1989年参加工作,历任璧山县人力社保局办公室主任,璧山县大路镇党工委委员,璧山县大路街道办事处副主任,璧山高新技术产业开发区管理委员会投资促进局局长,璧山高新技术产业开发区管理委员会副主任。现任公司董事长、董事长、总经理。

代修智,男,1972年6月生,中共党员,本科学历。1991年参加工作,先后任璧山县工业园区管理委员会工作任财务科科长、璧山县来凤街道党工委宣传委员、璧山县来凤街道办事处副主任、璧山区来凤街道党工委委员、纪工委书记。现任公司董事、副总经理。

邓光强,男,1979年6月生,中专学历。1999年11月参加工作,先后曾在璧山县八塘镇政府工作,历任计生办副主任、主任、党政办主任,璧山县招商服务中心任主任,璧山县园区工程建设技术中心任副主任,重庆市璧山区两山中心任副主任,璧山高新区创新服务中心任副主任。现任公司董事、副总经理、财务负责人。

周正,男,1987年1月生,中共党员,本科学历。2009年7月参加工作,先后在中国东方电气、重庆建工、中建八局工作,2016年在发行人处资产运营部职员、2019年8月任职发行人资产运营部部长。现任公司职工董事、资产运营部部长。

廖礼飞,男,1988年6月生,中共党员,本科学历。2011年参加工作,先后任庆铃汽车股份有限公司技术人员,2016年在发行人处资产运营部职员、2019年8月任职重庆两山物业服务有限公司副经理。现任公司职工董事。

2、监事

胡正国,男,1969年5月生,大学学历。1990年7月参加工作,先后在四川省璧山县农牧渔业局工作、重庆市璧山县农村合作基金会联合会、重庆市璧山县璧城房地产管理所、重庆市璧山县计划与经济委员会、重庆市璧山县人民政府办公室、重庆绿岛新区管理委员会工作。现任公司监事会主席。

戴兴梅,女,1970年5月生,大专学历。1988年参加工作,先后曾任璧山县信托贸易有限责任公司营业员、璧山县科技投资有限公司璧渝路分理处主任、重庆市润源园林有限责任公司业务部经理。现任公司监事。

刘畅,女,1984年7月生,研究生学历。2007年7月参加工作,先后曾任重庆科创职业学院院长助理、办公室副主任、人事处副处长。现任公司职工监事、综合部负责人。

黄俊莉,女,1986年7月生,中共党员,研究生学历。2012年9月参加工作,先后曾任昆明中北交通旅游(集团)有限公司担保业务经理、风控经理。现任公司职工监事、担保服务部部长。

万韵秋,女,1987年9月生,本科学历。2012年4月参加工作,2012年至2016年11月于璧山区经济信息委工作。现任公司职工监事。

3、高级管理人员

李正洪,总经理,详细见董事简历。

代修智,副总经理,详细见董事简历。

邓光强,副总经理,详见董事简历。

(三)现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署之日,发行人现任董事、监事及高级管理人员并未直接或间接持有任何发行人的股权和债券。

(四)现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署之日,本公司现任董事、监事、高级管理人员不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

七、发行人主营业务情况

(一)发行人主营业务情况

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。报告期内,公司实现营业收入分别为212,534.89万元、211,303.39万元和215,165.67万元,报告期内收入稳定,主要系公司土地整理及基础设施建设业务收入的持续经营所致。

报告期内,发行人营业收入、成本和毛利润情况如下表所示:

报告期内营业收入、成本、毛利润及毛利率情况

单位:万元,%

年度	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2021年	基础设施建设业务	11,991.11	11,090.96	900.15	7.51
	土地整理业务	192,493.90	182,787.15	9,706.75	5.04
	安保服务收入	-	-	-	
	其他收入	5,028.96	3,178.49	1,850.47	36.80
	主营业务合计	**209,513.96**	**197,056.60**	**12,457.36**	**5.95**
	其他业务收入	**5,651.71**	**8,600.60**	**-2,948.89**	**-52.18**
	合计	**215,165.67**	**205,657.20**	**9,508.47**	**4.42**
2020年	基础设施建设业务	23,594.42	23,070.50	523.93	2.22
	土地整理业务	168,277.01	154,407.81	13,869.20	8.24
	安保服务收入	3,663.74	2,698.06	965.68	26.36
	其他收入	4,428.17	2,403.21	2,024.96	45.73
	主营业务合计	**199,963.34**	**182,579.58**	**17,383.76**	**8.69**
	其他业务收入	**11,340.05**	**7,487.58**	**3,852.47**	**33.97**
	合计	**211,303.39**	**190,067.16**	**21,236.23**	**10.05**
2019年	基础设施建设业务	126,090.80	119,497.54	6,593.26	5.23
	土地整理业务	49,818.51	47,446.20	2,372.31	4.76
	安保服务收入	-	-	-	-
	其他收入	3,785.22	2,552.15	1,233.07	32.58
	主营业务合计	**179,694.53**	**169,495.89**	**10,198.64**	**5.68**
	其他业务收入	**32,840.35**	**27,117.94**	**5,722.41**	**17.42**
	合计	**212,534.89**	**196,613.83**	**15,921.06**	**7.49**

1、营业收入情况

发行人近三年的营业收入分别212,534.89万元、211,303.39和215,165.67万元,其中主营业务收入均占比80%以上,发行人主营业务突出。主营业务中基础设施代建收入近三年分别为126,090.80万元、23,594.42万元及1,991.11万元,占营业收入的比重分别为59.33%、11.17%和5.57%,2020年发行人基础设施代建收入较2019年度大幅下降主要系2020年度部分基础设施代建收入尚未确认。

主营业务中土地收入近三年分别为49,818.51万元、168,277.01万元和192,493.90万元,占营业收入的比重分别为23.44%、79.64%和89.45%。2020年度发行人土地出让收入大幅增加主要系根据政府规划和土地市场行情将存货中212房地证2015字第11530号、212房地证2015字第09983号、212房地证2015字第09982号、212房地证2015字第09896号、渝(2016)璧山区不动产权第000799648号、渝(2019)璧山区不动产权第000461173号(原证号:渝(2018)璧山区不动产权第000337219号)、渝(2018)璧山区不动产权第000014755号、渝(2018)璧山区不动产权第000014590号(原证号(2017)001142005)、渝(2016)璧山区不动产权第000585376号、渝(2018)璧山区不动产权第000014755号共计10块土地出让给当地政府所致。2021年度发行人土地出让收入比2020年度增加24,216.89万元,增幅为14.39%,主要系政府有偿收回土地面积大幅增加,土地收入同比增长。未来随着高新工业园区和璧山区规划的整体外拓,收入会逐渐增加。

2021年主营业务中无安保服务收入,主要系根据重庆市璧山区国有资产管理中心《关于同意划转重庆两山建设投资有限公司划转龙腾保安公司股权的批复》重庆璧山国资中心发(2021)115号文件,两山建设投资有限公司以2021年1月1日为基准日,将龙腾保安公司100%股权无偿划转至国资中心所致。

发行人其他业务收入主要包括投资性房地产出售收入和租金收入。2020年其他业务收入降幅较大主要系发行人2020年并未产生投资性房地产出售收入。发行人2019年的投资性房地产出售业务为21,189.70万元,主要系发行人集中处置了一部分在璧山区秀湖公园周边的商业门面。发行人的租金收入主要为园区内厂房出租的租赁收入,近三年物业租赁业务收入分别为10,155.72万元、10,637.29万元和4,999.50万元,占营业总收入的比重分别为4.78%、5.03%和2.32%,总体占比较小。

整体来看,发行人营业收入呈平稳趋势,且主营业务突出,未来随着璧山区和高新工业园区的不断外拓,发行人主营业务收入将进一步提升。

2、毛利润情况

发行人近三年的营业毛利润分别为15,921.05万元、21,236.23万元和9,508.47万元。近三年的主营业务毛利润分别为10,198.64万元、17,383.76万元和12,457.36万元,占营业毛利润比重分别为64.06%、81.86%和132.01%,整体呈波动趋势。未来随着璧山区城镇化加速和高新工业园的拓展,相关业务毛利将会有所提升。

3、毛利率情况

发行人主营业务中基础设施代建业务近三年的毛利润率分别为5.23%、2.22%、5.04%。发行人主营业务中土地代理整治业务近三年的毛利润率分别为4.76%、8.24%和5.24%。发行人整体营业毛利润率近三年分别为7.49%、10.05%和4.42%,呈下降趋势,主要系土地代理整治业务以及其他业务收入毛利润率下降等综合原因所致。

(二)发行人主营业务经营模式

1、基础设施建设业务

(1)业务概述

发行人基础设施建设业务主要由发行人本部及子公司两山开发公司负责经营管理,主要为璧山高新区内的道路、学校、公园、工业厂房等基础设施建设。

业务资质方面,根据璧山县人民政府印发璧山县人民政府关于组建重庆两山建设投资有限公司的通知(璧山府【2010】35号),发行人的主要职能是:授权的土地整治;从事投资业务;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;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。

(2)业务模式

发行人本部作为璧山高新区基础设施项目的受托方,通过招投标等方式确认项目施工单位来开展项目建设。发行人基础设施建设业务的经营模式为,发行人园区基础设施建设项目建设资金由发行人自筹,基础设施建设业务收入的确认方式为与璧山高新区管委会签订代建合同,收入按照成本+不高于8%的手续费计算。代建业务中包括工程建筑等,代建项目按工程进度结算,一般在当年年底进行结算,加上加成比例形成代建收入,建设前或建设期签订合同,期末由高新区管委会下属的建管部门出具完工表,报高新区管委会下属财政部门审批,由高新区管委会结算。

(3)盈利模式

在成本加成制模式下,公司每年按照代建项目投资额的一定比例结算管理费用,相应确认工程代建收入。一般在每年年底按照完工百分比进行结算,成本外加上加成比例形成代建收入,建设前或建设期签订合同,期末由高新区管委会下属的建管部门出具完工表,报高新区管委会下属财政部门审批,由高新区管委会结算。该部分形成发行人代建收入的盈利部分。

2019-2021年度,发行人基础设施建设业务收入分别为126,090.80万元、23,594.42万元和11,991.11万元,占公司营业总收入比重分别为59.33%、11.17%和5.57%。

(4)会计处理

发行人为重庆市璧山区高新技术产业开发区管理委员会(以下简称"高新管委会")代建基础设施项目,工程采用发包方式,按完工百分比确认收入并与高新管委会结算代建款,结算周期为按年支付,代建款由工程成本及代建管理费构成,代建成本为工程实际成本,代建管理费按工程成本8%以内计算。会计处理方式如下:

公司支付工程款时:借记"存货(开发成本)",贷记"银行存款";工程按完工百分比与高新管委会结算:借记"银行存款(或)应收账款",贷记"应交税费—增值税—销项税额",贷记"主营业务收入(工程成本+代建管理费)",同时:借记"主营业务成本",贷记"开发成本"。

现金流量表项目会计处理上:发行人支付工程款时,在现金流量表上形成"经营活动现金流出",计入"购买商品、接受劳务支付的现金"项目;在收到区政府拨付的代建资金时,在现金流量表上形成"经营活动现金流入",计入"销售商品、提供劳务收到的现金"项目。

(5)主要在建及拟建项目情况

报告期末,发行人主要在建基础设施项目情况如下:

单位:亿元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	是否签订协议	累计确认收入	实际到账金额
西部(重庆)科学城先进数据中心一期项目	2021-2022	10.00	2.12	是	0.00	0.00
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目-大兴经适房项目B组团	2021-2024	11.50	0.21	是	0.00	0.00
中小企业家园(产业园区基础设施建设)项目	2020-2022	7.42	0.78	是	0.00	0.00
璧山区轨道换乘及配套设施项目-站前广场与连接线工程	2016-2022	12.47	2.23	是	0.11	0.11
高新技术成果转化产业园区配套基础设施建设项目-青杠经适房项目	2021-2024	11.00	0.31	是	0.00	0.00
合计	**—**	**52.39**	**5.65**	**—**	**0.11**	**0.11**

注:以上项目的建设期间根据可研批复列示,部分项目因为多重因素造成征地拆迁工作时间长,难度大,项目建设期受影响,完工日期将会有所延期。

报告期末,发行人主要拟建基础设施项目情况如下:

单位:亿元

项目名称	主要建设内容及规模	总投资	建设期限
璧山新材料产业园一期	占地面积3.60万平方米,修建工业建筑、配套用房等,建筑面积约8.76万平方米	3.89	2021~2025
两山丽苑经适房二期	总占地面积约18亩,建筑面积约4万平方米,配套建设室外综合管网、变配电及污水处理等设施	1.62	2022~2024
华道生物(重庆)细胞免疫治疗研发和生产转化基地项目	项目规划用地面积30138.9平方米,总建筑面积约59660平方米,建设内容包括新建工业建筑49729平方米,车库7030平方米,以及其他配套用房2899平方米等。	2.45	13个月
重庆市璧山区新能源产业园区配套基础设施建设项目——大兴经适房项目A组团	大兴经济适用房A组团:占地107861平方米,总建筑面积404101.60平方米,配套建设室外综合管网、变配电及污水处理等设施。	11.5	36个月
黛山大道北延线快速物流通道建设项目	黛山大道北延伸线工程起于璧山区璧城街道黛山大道雷家坪,经大路街道、七塘镇、八塘镇,止于璧山与北碚交界莲花堡处,是璧山与北碚两地间的重要物流通道。线路全长约25公里,道路等级为一级公路(兼市政功能),设计时速80千米/小时,路基宽度38米,双向八车道。项目上跨渝遂高速、下穿成渝中线高铁、下穿渝遂高速复线,设有立交10座(含预留一座),大桥8座,天桥17座。总投资约35亿元	35.00	24个月
重庆市璧山区低运量轨道交通工程	新建胶轮有轨电车约22公里,全线高架,设置高架17座车站	23.00	36个月
合计	**—**	**77.46**	**—**

(6)基础设施建设业务及收入确认合规性

发行人基础设施建设业务符合地方政府债务管理的有关规定,具体如下所示:

文件名称	发布时间	发布部门	文件主要内容	发行人情况
《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463号)	2012年12月24日	财政部、发展改革委、人民银行、银监会	地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体,要继续严格按照《担保法》等有关法律法规规定,不得出具担保函、承诺函、安慰函等直接或变相担保协议,不得以机关事业单位及社会团体的国有资产为其他单位或企业融资进行抵押或质押,不得为其他单位或企业融资承诺承担偿债责任,不得为其他单位或企业的回购(BT)协议提供担保,不得从事其他违法违规担保承诺行为。	自该文件颁布实施后,发行人开展的相关建设项目不存在地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保的情形。
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)	2014年9月21日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的,由地方政府发行一般债券融资,主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的,由地方政府通过发行专项债券融资,以对应的政府性基金或专项收入偿还。	自该文件颁布实施后,地方政府未通过发行人举借一般债务或专项债务。
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预(2017)50号)	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	金融机构为融资平台公司等企业提供融资时,不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。	自该文件颁布实施后,相关中介及金融服务机构为发行人提供融资服务时,未要求或接受地方政府及其所属部门以出具担保函、承诺函等任何形式提供担保。
《中华人民共和国预算法》(2018年修正)	2018年12月29日	全国人大	地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制,除本法另有规定外,不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。	自该文件颁布实施后,发行人开展的相关项目不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。

综上所述,发行人基础设施建设业务的开展符合《预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》等关于地方政府债务管理的有关规定。

2、土地整理业务

(1)业务概述

发行人子公司重庆市璧山区城市建设投资有限公司主要从事璧山区内的土地整理业务。为加快城市建设,提高土地资源的综合利用效率,璧山区政府通过授权的方式,确定区域内土地整理开发的具体实施单位,由重庆市璧山区城市建设投资有限公司负责璧山区内的土地整理工作。发行人及其子公司不属于土地储备机构,未从事土地储备工作,符合财综【2016】4号文的相关规定。

(2)业务模式

业务模式方面,发行人根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《重庆市城市房屋拆迁管理条例》等法律法规的要求开展拆迁安置工作,并通过招投标方式确定项目施工单位,开展"生地"的"三通一平"(通水、通电、通路、平整)、"五通一平"(通水、通电、通路、通讯、通气、平整)工作,将"生地"整理为达到出让条件的"熟地"。2002年国土资源部发布第11号令颁布实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的规定》,以及2008年出台《重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法的通知》(渝府发【2008】119号)及国土资源部一系列相关的规定,经营性用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让,发行人无法自行转让已入账的土地,因此发行人将土地转出交付给土地储备中心,在此过程中土地储备中心作为国家指定的出让中介,不对土地交易产生实质性影响,不影响发行人作为经营主体自负盈亏、独立自主地参与市场交易活动。

(3)盈利模式

土地整理业务实施主体主要为子公司重庆市璧山区城市建设投资有限公司。主要盈利方式分为以下两步进行:

A.在项目建设中,土地开发成本支付,土地整治人工费用、材料费用、机器设备的折旧摊销及租用费用、政府允许公司摊销的其他费用;

B.项目建设完毕,土地成本开发一般加成4%-15%支付,土地开发成本确定后,政府根据其金额加成一般4%-15%作为发行人利润对其进行支付。针对一些规模较大的项目,也存在低于4%的加成比率。

(4)会计处理方式及依据

A.土地整理

发行人在土地整理过程中实际发生的土地整理成本,如规划设计费、场地平整费、道路工程费等,按发生的实际支出作为土地整理成本,计入"存货"科目中的"拟开发的土地或开发成本"。现金流量表中计入"购买商品、接受劳务支付的现金"。

B.土地整理收入模式确认

发行人开始进行土地整治后,每年末发行人根据相关土地整治的完工情况进行收入成本的确认。发行人土地整治出让业务会计处理方式均为:发行人实际发生整治成本时,借记"存货",贷记"银行存款"或"应付账款";每年末,发行人与政府确认相关项目整治进度,发行人根据土地整治成本加上4-15%的收益支付给发行人,借记"应收账款"或"银行存款",贷记"主营业务收入",同时进行成本核算,借记"主营业务成本",贷记"存货"。待区财政局年终决算完后陆续进行相应现金支付。

现金流量表中,发行人支付的与土地整理业务有关的现金计入"购买商品、接受劳务支付的现金",收到的与土地整治业务有关的现金计入"销售商品、提供劳务收到的现金"。

(5)土地整理业务情况

2019-2021年,发行人土地业务情况如下表所示:

项目	2019年	2020年	2021年
政府收回土地面积(亩)	158.15	686.74	741.22
政府收回土地平均价格(万元/亩)	315.01	245.04	258.75
土地总成本(亿元)	4.74	15.44	18.28
土地平均成本(万元/亩)	300.01	224.84	239.14
已确认土地收入(亿元)	4.98	16.83	19.25

(6)土地业务及收入确认合规性

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)出台后,璧山区政府明确剥离发行人土地储备职能,发行人不再从事土地储备工作。2015-2018年,国家审计署开展的土地审计不涉及发行人,发行人所涉及土地开发业务合法合规,未收到相关部门关于土地开发业务的整改通知。

发行人土地整理业务符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文要求。

3、其他业务

发行人其他业务主要为公司将璧山区内的商业房产与高新区内的标准化厂房出租、还建房、及门面房等进行租赁;并将自建的剩余未进行出租的相关物业进行销售。近三年,发行人其他业务收入分别为32,840.35万元、11,340.05万元和5,651.71万元。

公司的房屋销售主要有两类,一类是销售拆迁安置还建房,执行标准内限价,房屋建筑成本与销售价的差额由政府补偿;另一类是建设拆迁安置房时配套建设的多余房屋对外销售,按市场价随行就市,盈亏由公司承担。2018年11月,子公司璧山城投与重庆绿发城市建设有限公司(以下简称"绿发建设")签订《重庆市房屋买卖合同》,将公司账上位于重庆市璧泉街道的10栋房产、总建筑面积为1.18万平方米房屋销售给绿发建设,房屋土地使用权的类型为出让地,性质为其他商服用地,房屋成交金额2.20亿元。2019年,公司实现投资性房地产出售收入2.12亿元;2020年-2021年公司未实现投资性房地产出售收入。

公司租赁业务按照出租房屋类型执行不同的模式:公租房出租方面,租赁价格执行璧山区发改委指导价格,按照璧山高新区审核后的名单出租给企业或个人,租金由公司收取;厂房出租和CBD商业楼宇出租方面,根据璧山高新区招商引资的要求或者企业需求,公司将房屋出租给企业,收取租金,价格执行协议价;商业门面和配套租赁房方面,有商业门面主要是对外招租,根据竞拍价格出租给个人或者企业,执行市场价格。此外,公司还有部分租赁收入来自子公司璧山城投。璧山城投与璧山区国有资产管理中心(以下简称"国资中心")签订《基础设施租赁合同》,璧山城投作为出租方将自有的"渝隧、成渝(复线)高速公路璧山连接线BT+EPC"出租给国资中心使用,资产价值为5.56亿元,租期为8年(2016~2024),国资中心每年向璧山城投支付不少于6,500万元租金。2018-2020年,公司合计实现出租收入分别为1.01亿元、1.02亿元和1.06亿元。随着公租房配套、标准厂房和商业楼宇的逐步出租,公司租赁收入呈增长态势。

截至报告期末,发行人可供出租或出售的资产情况如下表所示:

单位:万平方米、亿元

房屋名称	性质	建筑面积	账面价值
观音塘公租房	公租房及配套	6.74	1.64
清明公租房	公租房及配套	7.72	1.48
虎峰公租房	公租房及配套	4.07	0.85
塘坊公租房	公租房及配套	16.02	3.49
两山景苑公租房	公租房及配套	9.89	2.35
天安CBD6#、7#、9#楼	商业写字楼	1.23	0.84
展运一期	厂房	9.91	2.18
双星大道8号(原蓝黛老厂区)	厂房	4.16	1.33
金田厂房(派诺蒙房产)	厂房	7.42	0.55
微电园标准厂房	厂房	13.06	2.50
璧山城投房产	房屋	4.84	6.62
合计	**--**	**85.06**	**23.83**

八、报告期内资产重组情况

(一)资产重组基本情况

2019年11月,根据《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)内容,《关于将重庆市璧山区财政局持有的重庆市璧山区城市建设投资有限公司股权划转给重庆两山建设投资有限公司的请示》(璧财文[2019]145号)经璧山区常务会议通过,将璧山区财政局持有的重庆市璧山区城市建设投资有限公司99.22%股权无偿划转给发行人。本次资产划转构成重大资产重组,发行人业务板块新增土地整治业务板块。

(二)资产重组对发行人的影响

1、对公司主营业务的影响

本次重大资产重组后,公司新增土地整治业务板块,公司营业收入大幅增加。重组前2019年发行人主营业收入为129,639.75万元,主营业务成本121,895.19万元,毛利润7,744.56万元,综合毛利率为5.97%。重组后2019年发行人营业收入为212,534.89万元,营业务成本为196,613.83万元,毛利润为15,921.06万元,毛利率为7.49%。重组后公司主营业务收入、成本及利润均大幅增长。

2、对公司资产负债的影响

本次重大资产重组后,公司资产规模以及负债规模均大幅增加。重组前2018年末发行人总资产为212.36亿元,总负债为63.18亿元,净资产为149.17亿元。重组后2019年末发行人总资产为434.30亿元,总负债为133.88亿元,净资产为300.42亿元。重组后公司总资产、总负债及股东权益均大幅增长。

3、对公司偿债能力的影响

本次资产重组前,2018年度,发行人实现营业收入为13.46亿元,净利润为1.82亿元;本次资产重组后,2019年度,发行人实现营业收入为21.25亿元,净利润为4.01亿元。重组后公司收入及利润水平均大幅增长,发行人的偿债能力进一步增强。

九、发行人所在行业状况及行业地位

(一)发行人所在行业状况和前景分析

1、城市基础设施行业情况

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称,是城市发展水平和文明程度的重要支撑,也是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设包括供水、供电、道路和交通设施、仓储设备、邮电通讯设施、排污、绿化等生产基础设施,商业和饮食、服务业、金融保险机构、住宅和公用事业、公共交通、运输和通讯机构、教育和保健机构、文化和体育设施等社会基础设施以及公安、政法和城市建设规划与管理部门等制度保障机构。城市基础设施是城市现代化程度和经济发展水平的重要标志,对实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益,对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保2020年全面建成小康社会具有重要作用。因此,该行业的发展一直受到中央和各地方政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。2013年9月6日,国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》(国发(2013)36号),进一步完善和细化城市基础设施建设行业的目标和要求,以加强和促进该行业的发展。2014年2月5日,住建部发布《加快城市基础设施建设,推进城镇化健康发展》通知,以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见,推进城市基础设施建设发展。

根据《中华人民共和国2020年国民经济和社会发展统计公报》,2020年全年全社会固定资产投资527,270亿元,比上年增长2.7%。其中固定资产投资(不含农户)518,907亿元,增长2.9%。分区域看,东部地区投资比上年增长3.8%,中部地区投资增长0.7%,西部地区投资增长4.4%,东北地区投资增长4.3%。在固定资产投资(不含农户)中,第一产业投资13,302亿元,比上年增长19.5%;第二产业投资149,154亿元,增长0.1%;第三产业投资356,451亿元,增长3.6%。民间固定资产投资289,264亿元,增长1.0%。基础设施投资增长0.9%。

改革开放以来,伴随着工业化进程加速,我国城市化经历一个起点低、速度快的发展过程。1978-2016年,城镇常住人口从1.72亿人增加到7.93亿人,城镇化率从17.90%提升到57.35%,年均提高1.07个百分点。国家统计局最新发布的数据显示,截至2018年末,我国城镇常住人口8.31亿人,城镇化率升至59.58%,距离发达国家80%的平均水平还有很大差距,这样也意味着巨大的城镇化潜力,将为城镇基础设施建设与经济发展持续释放动能。2014年3月16日,国务院发布的《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》指出,要走中国特色新型城镇化道路,促进城镇化健康有序发展,到2020年,常住人口城镇化率达到60%左右,户籍人口城镇化率达到45%左右,努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。因此,城市基础设施建设必将保持高速的发展势头,未来发展空间巨大。

目前,我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足,影响城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善,制约人民生活水平的提高和城市经济的发展。虽然"十二五"时期和"十三五"初期,我国城市基础设施建设取得突出成绩,但在取得重大成就的同时,仍将面临以下:首先,城市基础设施项目规模大、建设周期长,需要大量的长期资金以保证项目的进行;其次,经济快速发展,城市基础设施条件滞后于经济社会发展的需要;再次,发展不均衡。其中,中小城市及小城镇城市基础设施明显不足。

国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要显示:十三五期间将构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设,加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设,支持海绵城市发展,完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向,预计未来10-20年间,我国城市化进程将步入快速发展阶段,基础设施的规模将不断扩大。同时,随着城市化进程的加快,城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入,投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化,以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立,城市基础设施建设行业在城市经济发展中将会扮演更加重要的角色。

综上,未来我国基础设施建设行业面临着广阔的发展前景。

2、土地整理开发行业发展现状及前景

土地开发是通过对土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设,对国有土地进行开发和再开发的活动。经过开发的土地,政府通过土地使用权转让或出租等形式,获取经济收益。同时,土地整理开发也增加城市土地的供给。围绕城市总体发展目标,运用市场经济手段,土地整理开发有利于最大限度地发掘土地资源的潜力,实现资源利用和综合效益最大化、最优化,谋求资本的流动和增值,推动城市的可持续发展。政府通过委托相关企业进行土地的整理开发,推动当地可交易土地市场的发展。

2017年2月15日,国土资源部发布《全国土地整治规划(2016-2020年)》,明确土地整治的目标业务。"十三五"时期全国要共同确保建成4亿亩、力争建成6亿亩高标准农田,其中通过土地整治建成2.3-3.1亿亩,经整治的基本农田质量平均提高1个等级;全面提升耕地数量质量保护。落实最严格的耕地保护制度,开展农村土地整治建设,努力补充优质耕地。通过土地整治补充耕地2000万亩,通过农用地整理改造中低等耕地2亿亩左右,城乡建设用地整理取得积极成效。落实最严格的节约用地制度,积极稳妥推进城乡建设用地整理,有序开展城乡建设用地增减挂钩,优化城乡土地利用布局与结构,提高用地质量和效益,整理农村建设用地600万亩,更新改造600万亩城镇低效用地等。

"十三五"全国土地整治规划控制指标一览表

"十三五"全国土地整治规划控制指标	
指标	2020年
高标准农田建设规模	4-6亿亩
经整治的耕地质量提高程度	1个等级
补充耕地总量	2000万亩
农用地整理补充耕地	900万亩
土地复垦补充耕地	360万亩
宜耕未利用地开发补充耕地	510万亩
农村建设用地整理补充耕地	230万亩
农村建设用地整理规模	600万亩
城镇低效用地再开发规模	600万亩

随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快、工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来10-20年,我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求,城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势,土地整理开发行业也将保持稳定的发展态势。

(二)发行人在行业中的地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

截至本募集说明书签署日,发行人所处区域内主要城市基础设施建设企业基本情况如下:

序号	名称	经营范围	注册资本(万元)	发债情况	财务数据
1	重庆两山建设投资有限公司(发行人)	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。(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营)。	68,500.00	截至本募集说明书签署之日,发行过企业债券、PPN及短融等。	截至2021年末,总资产为462.30亿元,净资产为288.20亿元。
2	重庆绿发资产经营管理有限公司	授权的土地储备整治,从事投资业务(不得从事金融业务),基础设施建设,公共设施建设,森林工程,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),水资源开发,农田灌溉,水利投资与管理(以上经营范围法律、法规禁止经营的不得经营,法律、法规规定应经审批的而未获审批之前不得经营)。	138,200.00	截至本募集说明书签署之日,未发行过任何债券。	截至2021年末,总资产为350.00亿元,净资产为182.00亿元。
3	重庆国隆农业科技发展有限公司	现代生态农业开发;旅游开发,基础设施建设;公共设施建设;授权的土地整治,土地流转、土地复垦;销售:建材;种植、销售:花卉、苗木、果蔬;水利工程与管理;水资源开发;养殖、销售:家禽、家畜(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)。	210,200.00	截至本募集说明书签署之日,未发行过任何债券。	截至2021年末,总资产为23.69亿元,净资产为19.86亿元。

发行人是经璧山区人民政府批准设立由璧山区财政局控股的国有企业,是璧山区最重要的土地整治和城市基础设施投资建设主体。自成立以来,公司受到了当地政府的大力支持,经营和投资范围涵盖了基础设施建设、土地整理开发、保障房建设等多个领域,在城市基础设施方面,集融资、投资和建设等多项业务于一体,具有天然的区域内垄断优势地位。资产、收入、利润等均在璧山区域排名第一。

2、竞争优势

(1)政府的有力支持

为增强发行人资本实力,保障璧山区城市总体规划的顺利实施,璧山区政府每年根据发行人项目建设情况给予多方面的有力支持。璧山区政府通过财政贴息、资本(产)注入以及政策优惠等,使公司获得多方面的建设资金来源,政府部门的高度重视与支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

(2)突出的区位优势

璧山区位于成渝经济区的中心地带,交通条件较为便利。成渝、渝蓉、渝昆三条高速公路和即将通车的成渝高速铁路将璧山区与成都市、昆明市及重庆主城区紧密连接;在建的轻轨1号线璧山段将直通重庆市大学城和重庆西永微电子产业园区,有利于为璧山区输送人才资源,促进产业发展。另外,璧山区距重庆江北国际机场70公里,距重庆北站仅有50公里。优越的区位优势和便捷的交通,为发行人的发展提供了良好的条件。

(3)地区内的垄断优势

发行人作为璧山区重要的国有资产经营管理平台,经营和投资范围涵盖了基础设施建设、土地整理开发、保障房建设等多个领域,在城市基础设施方面,集融资、投资和建设等多项业务于一体,具有天然的区域内垄断优势地位,市场相对稳定,需求弹性小,具有持续稳定的盈利能力。未来,随着璧山区城市总体规划的进一步实施,发行人在基础设施建设和土地整理开发行业将迎来行业发展的新机遇,发行人的业务规模亦将进一步扩大,垄断地位也将更加凸显。

(4)紧密的银企合作优势

发行人拥有良好的资信条件,与国内各大中型金融机构建立了良好、长久的合作关系,多渠道、全方位地筹措资金,较好地保障了公司各业务的资金需求。发行人良好的资信条件和强大的持续融资能力将为其可持续发展提供充足的资金来源保障,并为发行人进一步拓展在城市基础设施建设领域奠定了坚实的基础。

十、发行人未来发展规划

发行人将依托作为璧山区重要的国有资产运营主体的独特优势,多渠道筹措城市基础设施建设资金,积极开展项目工程建设,合理整合土地资源,通过重大建设项目的投入以及资本、资产和公共产品的市场化运作、产业化经营,提升资产经营的层次和效益,促进资源的优化配置,实现国有资产保值增值。

未来五年,发行人将继续完善璧山高新区的基础设施,提升璧山高新区国际水准的投资环境,吸收利用内外资,使璧山高新区形成以高新技术产业为主的现代化工产业结构,将璧山高新区打造成为重庆市及成渝经济圈的重点区域。

未来五年,发行人在加大自身开发能力的同时,加快对外引进和合作的步伐,吸收拥有先进技术的外商入园,将璧山高新区建设成国家化工新材料高新技术产业化基地,提高我国信息技术产业水平,提高装备智能制造水平,提升健康产业的研发与产业化水平,更好地落实成为成渝经济圈的支撑点。

十一、发行人所在区域情况

(一)重庆市地域经济情况

发行人所属区域重庆市为西部地区唯一的中央直辖市,地处中、西部地区结合部,区位优势明显,铁路、公路、水路、航空等交通便利,是长江上游地区经济、文化、金融和创新中心,西部地区唯一集水陆空运输方式为一体的综合交通枢纽,国家重要的现代制造业基地和全国统筹城乡综合配套改革试验区。根据重庆市区域经济发展规划,集中力量建设"一圈两翼"发展战略,到2020年形成中国西部的强力增长极。重庆主城发展已进入"二环时代",将建成1千平方公里、千万人口特大城市,到"十三五"末重庆将形成完善的轨道交通骨干网,市民公共交通出行率将大幅上升,城市基础设施建设行业将迎来良好的发展前景。

2021年度,全市综合实力显著提升,全市地区生产总值达到27,894亿元、增长8.3%,固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值、一般公共预算收入分别增长6.1%、18.5%、22.8%、9.1%,居民消费价格上涨0.3%,城乡居民人均可支配收入分别增长8.7%、10.6%,融入和服务新发展格局迈出新步伐,推动高质量发展、创造高品质生活取得新成效。

2021年,全市一般公共预算收入完成2,285亿元,增长9.1%,其中:税收收入完成1,543亿元,增长7.9%,非税收入完成742亿元,增长11.7%。全市一般公共预算支出完成4,835亿元,下降1.2%。全市政府性基金预算收入完成2,358亿元,下降4.1%,其中,国有土地使用权出让收入完成2,044亿元,下降7.2%;全市政府性基金预算支出完成2,953亿元下降5.7%。

重庆市"十四五"规划提出:以建成高质量发展高品质生活新范例为统领,加快建设具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地,在全面建成小康社会基础上实现新的更大发展,努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用,在共建"一带一路"中发挥带动作用,在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。深入推动成渝地区双城经济圈建设,持续释放"一区两群"空间布局优化效应。建设有实力、有特色的双城经济圈,聚焦"两中心两地"战略定位,深入推动基础设施互联互通、产业发展协作协同、生态环保联建联治、改革开放共促共进、城乡建设走深走实、公共服务共建共享,合力打造区域协作的高水平样板。构建"一区两群"协调发展格局,着力提升主城都市区发展能级和综合竞争力,梯次推动主城新区和中心城区功能互补、同城化发展,扎实推进渝东北三峡库区城镇群生态优先绿色发展、渝东南武陵山区城镇群文旅融合发展,加快形成优势互补、高质量发展的区域经济布局。全市经济社会发展主要预期目标是:地区生产总值增长6%以上,固定资产投资增长6%,社会消费品零售总额增长7%,进出口总值增长5%,全体居民人均可支配收入增长7%,城镇调查失业率5.5%左右,居民消费价格涨幅控制在3.2%以内,粮食产量稳定在108亿公斤,单位地区生产总值能耗下降3%左右。

(二)璧山区地域经济情况

重庆市璧山区位于长江上游地区、重庆市西部、重庆大都市区内。璧山区东连九龙坡区、沙坪坝区,南接江津区,西临永川区、大足区,北靠铜梁区、合川区、北碚区,有"重庆西大门"之称。唐至德二年设立建制,因境内"山出白石,明润如玉"而得名。2014年5月,经国务院《国务院关于同意调整重庆市部分区划的批复》(国函(2014)58号)批准,璧山撤县设区。截至2020年末下辖6个街道、9个镇,辖区面积915平方公里,常住人口为73万。璧山区获得过全国科技进步先进县(市)、全国水土保持生态环境建设示范县、全国平安建设先进县、中国人居环境范例奖、国家水利风景区、全国纳税服务示范区、国家低碳工业园区试点、国家水生态文明城市建设试点、国家卫生区等荣誉称号。

璧山区位于成渝经济区的中心地带,交通条件较为便利。成渝、渝蓉、渝昆三条高速公路和即将通车的成渝高速铁路将璧山区与成都市、昆明市及重庆主城区紧密连接;在建的轻轨1号线璧山段将直通重庆市大学城和重庆西永微电子产业园区,有利于为璧山区输送人才资源,促进产业发展。另外,璧山区距重庆江北国际机场70公里,距重庆北站仅有50公里。

2019-2021年,璧山区全年分别实现地区生产总值(GDP)681.02亿元、747.09亿元和874.54亿元,2021年年地区生产总值增长10.40%,位居全市第一。近年来全社会固定资产投资年均增长9.2%,2021年三次产业结构比优化为4.7:50.1:45.2,第二产业占比较高,工业基础较强。

2019-2021年,璧山区全年一般公共预算收入分别为50.03亿元、50.55亿元和53.10亿元,近三年保持增长,其中,税收收入占比分别为64.84%、61.88%和62.45%,财政质量较好。2021年,璧山区政府性基金收入为98.85亿元,转移性收入(公共财政预算收入中的上级转移支付补助+基金收入中上级转移支付补助)为20.83亿元,同期财政平衡率为69.75%,财政平衡能力较上年的65.95%有所提升。2021年末璧山区政府债务余额为169.20亿元,其中一般债务余额为45.72亿元,专项债务为123.48亿元,处于171.80亿元的债务限额内。

总体来看,重庆市璧山区良好的区位优势、便利的交通、坚实的工业基础为地区经济持续、良好发展提供了有利的支撑,璧山区经济实力在重庆市所辖多个行政区、县中位居前列。

(三)璧山区债券发行情况

截至本募集说明书签署之日,除发行人及其子公司重庆市璧山区城市建设投资有限公司发行过债券外,璧山区其他城投公司均未发行过任何债券。

截至本募集说明书签署之日,除本期债券外,发行人所在区域不存在已批复未发行企业债券情形。

第四节 发行人主要财务情况

本部分财务数据来源于公司2019年度审计报告、2020年度审计报告和2021年度审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照公司完整的经审计的财务报告或未经审计的财务报表。

一、财务报表的编制基础和相关说明

(一)财务报表的编制基础、审计意见等相关说明

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019年度审计报告、2020年度审计报告和2021年度审计报告。

发行人2019年合并及母公司财务数据来源于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为XYZH/2020CQA10044号的无保留意见的审计报告。发行人2020年合并及母公司财务数据来源于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为XYZH/2021CQAA10179号的无保留意见的审计报告。发行人2021年合并及母公司财务数据来源于信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为XYZH/2022CQAA10192号的无保留意见的审计报告。

发行人的财务报表均按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释、财务报表编制基础及其他相关规定编制。发行人上述合并审计报告及单体审计报告的出具不违反现行法律法规的禁止性规定,不影响本期债券的申报,符合企业债券相关法律法规的要求。

(二)发行人最近三年的财务报表数据

发行人最近三年末合并资产负债表

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:			
货币资金	256,025.53	191,475.57	199,979.68
交易性金融资产	15,727.88	11,038.44	-
应收账款	625,951.62	682,053.38	836,061.40
应收票据	-	-	-
预付款项	597.30	47.91	-
应收利息	-	-	-
应收代偿款	1,014.59	1,174.16	1,186.16
其他应收款	392,045.91	372,442.95	248,068.55
存出保证金	686.00	557.00	860.68
存货	2,318,979.47	2,187,322.99	2,221,895.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	8,974.06	12,158.83	6,459.95
流动资产合计	**3,620,002.36**	**3,458,271.24**	**3,514,512.03**
非流动资产:			
可供出售金融资产	-	-	83,865.09
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
其他权益投资	65,765.19	48,553.94	-
投资性房地产	233,240.83	237,302.35	245,805.48
长期股权投资	331.09	-	-
固定资产	183,716.08	49,435.89	52,406.50
在建工程	25,170.13	144,562.35	7,092.85
无形资产	395,934.74	400,237.91	424,888.27
递延所得税资产	21.37	16.67	207.87
长期待摊费用	117.99	13.15	-
其他非流动资产	98,658.67	88,678.78	14,206.67
非流动资产合计	1,002,956.08	968,801.03	828,472.73
资产总计	**4,622,958.44**	**4,427,072.27**	**4,342,984.76**
流动负债:			
短期借款	-	-	-
应付账款	62,765.61	23,945.97	27,786.21
预收款项	0.23	231.66	316.20
应付票据	-	-	-
应付职工薪酬	36.49	420.78	72.90
应付利息	-	-	-
应交税费	5,540.49	25,119.59	20,997.67
其他应付款	113,254.67	195,670.63	154,582.22
合同负债	58.25	-	-
存入保证金	-	447.00	498.00
未到期责任准备金	35.55	32.97	42.70
担保赔偿准备金	1,207.40	1,235.56	1,187.86
一年内到期的非流动负债	233,104.13	225,004.64	146,712.56
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	416,002.84	472,108.80	352,196.34
非流动负债:			
长期借款	693,510.00	677,511.33	516,939.67
应付债券	462,903.03	264,256.14	348,823.08
长期应付款	167,569.72	170,979.65	119,944.69
递延收益	920.00	920.00	920.00
递延所得税负债	77.75	535.86	
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,324,980.50	1,114,202.98	986,627.44
负债合计	**1,740,983.35**	**1,586,311.79**	**1,338,823.78**
所有者权益:			
实收资本	68,500.00	68,500.00	68,500.00
资本公积	2,439,714.31	2,420,618.27	2,603,924.79
其他综合收益	-60.83	-47.67	-
盈余公积	15,533.19	14,650.51	13,671.48
一般风险准备	77.81	54.97	11.00
未分配利润	357,484.81	336,777.82	317,853.71
归属于母公司所有者权益合计	2,881,249.29	2,840,553.89	3,003,960.98
少数股东权益	725.80	206.59	200.01
所有者权益合计	**2,881,975.09**	**2,840,760.48**	**3,004,160.98**
负债和所有者权益总计	**4,622,958.44**	**4,427,072.27**	**4,342,984.76**

发行人最近三年合并利润表

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	**215,165.67**	**211,303.39**	**212,534.89**
其中:营业收入	215,165.67	211,303.39	212,534.89
二、营业总成本	**233,978.30**	**215,790.22**	**217,974.52**
营业成本	205,657.20	190,067.16	196,613.83
提取担保赔偿准备金	-28.17	47.70	372.80
提取未到期责任准备金	2.58	-9.74	25.63
营业税金及附加	7,101.17	6,389.67	8,589.06
销售费用	9.42	151.46	-
管理费用	13,084.68	14,240.65	11,870.91
财务费用	8,151.40	4,903.32	502.29
加:投资收益(损失以"-"号填列)	2,040.26	3.83	127.24
资产处置收益(损失以"-"号填列)	8.87	5.24	-
其他收益	48,919.84	35,373.70	46,380.70
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-	827.77	-31.24
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	382.46	-	-
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-2.06	-	-
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	**32,536.74**	**31,723.71**	**41,037.07**
加:营业外收入	47.80	81.18	1.31
减:营业外支出	500.55	261.78	426.97
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	**32,084.00**	**31,543.11**	**40,611.42**
减:所得税费用	1,000.81	726.13	503.11
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	**31,083.18**	**30,816.98**	**40,108.31**
归属于母公司股东的净利润	31,058.97	30,810.39	40,108.31
少数股东损益	24.21	6.58	-

发行人最近三年合并现金流量表

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019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	222,308.66	294,296.34	233,520.19
收到的税费返还	7,881.02	4,809.59	-
收到其他与经营活动有关的现金	610,737.61	687,890.93	832,775.66
经营活动现金流入小计	840,927.29	986,996.85	1,066,295.85
购买商品、接受劳务支付的现金	177,485.21	316,968.11	373,019.26
支付给职工以及为职工支付的现金	1,769.97	1,865.87	868.31
支付的各项税费	14,935.78	28,488.63	43,115.67
支付其他与经营活动有关的现金	751,681.75	588,832.38	683,137.63
经营活动现金流出小计	945,872.70	936,154.99	1,100,140.86
经营活动产生的现金流量净额	-104,945.41	50,841.87	-33,845.01
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	7,495.00	260.00	700.00
取得投资收益收到的现金	4,197.20	3.83	127.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.45	12.08	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	111,736.51	35,249.96	130.00
投资活动现金流入小计	123,439.15	35,525.88	957.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,842.31	147,694.82	90,127.91
投资支付的现金	31,534.54	41,806.18	40,340.10
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,719.11	1,046.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,976.89	-	-
投资活动现金流出小计	95,353.74	197,220.11	131,514.68
投资活动产生的现金流量净额	28,085.41	-161,694.23	-130,557.43
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	495.00	-	58,087.00
取得借款收到的现金	369,919.95	256,165.00	226,631.00
发行债券收到的现金	197,976.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	91,048.09	48,854.62	60,037.80
筹资活动现金流入小计	659,439.04	305,019.62	344,755.80
偿还债务支付的现金	347,925.33	126,315.33	146,552.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,158.03	54,089.79	54,046.13
支付其他与筹资活动有关的现金	123,959.52	21,266.24	28,110.85
筹资活动现金流出小计	520,042.88	201,671.36	228,708.99
筹资活动产生的现金流量净额	139,396.15	103,348.26	116,046.81
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	**62,536.15**	**-7,504.10**	**-48,355.63**
加:期初现金及现金等价物余额	187,951.63	195,455.73	243,811.36
六、期末现金及现金等价物余额	**250,487.78**	**187,951.63**	**195,455.73**

发行人最近三年末母公司资产负债表

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:			
货币资金	115,814.78	12,710.90	61,267.59
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	451,011.55	526,944.40	735,496.30
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他应收款	75,525.27	52,821.41	5,468.31
存货	943,283.76	876,508.37	665,591.16
其他流动资产	5,103.54	3,778.27	3,856.04
流动资产合计	1,590,738.89	1,472,763.35	1,471,679.41
非流动资产:			
可供出售金融资产	-	-	23,795.10
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	1,648,536.80	1,631,342.92	1,629,458.01
投资性房地产	107,461.07	110,948.46	114,883.96
长期应收款	-	-	-
固定资产	813.60	118.13	27.77
在建工程	25.40	274.05	324.25
无形资产	-	-	33,077.44
递延所得税资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
其他非流动资产	59,598.69	33,048.77	-
非流动资产合计	1,816,435.56	1,775,732.34	1,801,566.52
资产总计	**3,407,174.46**	**3,248,495.70**	**3,273,245.93**
流动负债:			
短期借款	-	-	-
应付账款	10,018.73	8,008.75	12,791.99
预收款项	-	216.35	216.32
应付职工薪酬	3.45	41.36	72.90
应交税费	1,967.50	1,996.84	1,943.54
其他应付款	148,494.87	232,502.69	131,293.18
一年内到期的非流动负债	103,990.44	59,700.00	65,700.00
流动负债合计	264,475.00	302,466.00	212,017.93
非流动负债:			
长期借款	144,854.00	152,954.00	165,254.00
应付债券	226,748.13	117,833.23	157,052.27
长期应付款	159,000.00	69,000.00	8,000.00
其他非流动负债	-	-	-
递延收益	920.00	920.00	920.00
非流动负债合计	531,522.13	340,707.23	331,226.27
负债合计	795,997.13	643,173.23	543,244.20
所有者权益:			
实收资本	68,500.00	68,500.00	68,500.00
资本公积	2,382,029.29	2,379,589.94	2,509,392.76
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	15,533.19	14,650.51	13,671.48
未分配利润	145,114.86	142,582.03	138,437.49
所有者权益合计	**2,611,177.33**	**2,605,322.47**	**2,730,001.73**
负债和所有者权益总计	**3,407,174.46**	**3,248,495.70**	**3,273,245.93**

发行人最近三年母公司利润表

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	**86,907.11**	**94,797.69**	**91,584.99**
其中:营业收入	86,907.11	94,797.69	91,584.99
二、营业总成本	**87,841.87**	**94,867.25**	**91,206.62**
营业成本	76,830.88	83,844.54	83,344.15
营业税金及附加	3,475.22	2,645.00	3,179.45
销售费用	-	-	-
管理费用	5,534.04	5,211.62	5,907.54
财务费用	2,001.73	3,166.09	-1,224.53
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	5.24	-
投资收益(损失以"-"号填列)	-	-	-
其他收益	9,900.00	10,023.24	11,052.00
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	**8,965.24**	**9,958.91**	**11,430.38**
加:营业外收入	1.76	0.11	0.13
减:营业外支出	140.22	152.31	302.45
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	**8,826.79**	**9,806.72**	**11,128.06**
减:所得税费用	-	16.44	11.42
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	**8,826.79**	**9,790.28**	**11,116.64**
持续经营净利润	8,826.79	9,790.28	11,116.64
综合收益总额	8,826.79	9,790.28	11,116.64

发行人最近三年母公司现金流量表

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019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	94,659.19	92,664.52	108,616.66
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	336,956.25	380,884.04	447,305.56
经营活动现金流入小计	431,615.44	473,548.56	555,922.22
购买商品、接受劳务支付的现金	83,971.58	92,696.28	338,047.43
支付给职工以及为职工支付的现金	1,023.59	664.88	632.55
支付的各项税费	7,739.42	12,125.06	12,204.13
支付其他与经营活动有关的现金	410,426.63	352,857.61	214,584.05
经营活动现金流出小计	503,161.22	458,343.82	565,468.16
经营活动产生的现金流量净额	-71,545.77	15,204.73	-9,545.94
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.24	-
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	90,000.00	4,666.71	-
投资活动现金流入小计	90,000.00	4,671.95	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	906.31	121.60	192.37
投资支付的现金	14,754.53	5,303.68	23,795.09
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	-	3,950.00	-
投资活动现金流出小计	15,660.83	9,375.28	24,087.47
投资活动产生的现金流量净额	74,339.17	-4,703.33	-24,087.47
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	39,154.00
发行债券收到的现金	197,976.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	91,048.08	33,332.30	
筹资活动现金流入小计	289,024.08	33,332.30	39,154.00
偿还债务支付的现金	51,700.00	51,700.00	4,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,177.58	26,690.39	19,700.61
支付其他与筹资活动有关的现金	113,836.01	14,000.00	15,614.14
筹资活动现金流出小计	188,713.59	92,390.39	39,514.75
筹资活动产生的现金流量净额	100,310.49	-59,058.10	-360.75
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	**103,103.88**	**-48,556.69**	**-33,994.15**
加:期初现金及现金等价物余额	12,710.90	61,267.59	95,261.75
六、期末现金及现金等价物余额	**115,814.78**	**12,710.90**	**61,267.59**

(三)报告期内主要财务指标

主要财务指标	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
总资产(亿元)	462.30	442.71	434.30
总负债(亿元)	174.10	158.63	133.88
所有者权益(亿元)	288.20	284.08	300.42
营业总收入(亿元)	21.52	21.13	21.25
利润总额(亿元)	3.21	3.15	4.06
净利润(亿元)	3.11	3.08	4.01
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	3.11	3.08	4.01
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	-10.49	5.08	-3.38
投资活动产生的现金流量净额(亿元)	2.81	-16.17	-13.06
筹资活动产生的现金流量净额(亿元)	13.94	10.33	11.60
流动比率(倍)	8.70	7.33	9.98
速动比率(倍)	3.13	2.69	3.67
资产负债率(%)	37.66	35.83	30.83
全部债务(亿元)	138.95	116.68	101.25
债务资本比率(%)	32.53	29.11	25.21
平均总资产回报率(%)	0.69	0.70	0.93
净资产收益率(%)	1.09	1.05	1.34
营业毛利率(%)	4.42	10.05	7.49
EBITDA(亿元)	5.96	5.73	5.85
EBITDA全部债务比(倍)	4.29	4.95	5.78
EBITDA利息保障倍数(倍)	2.35	1.09	1.16
应收账款周转率(次/年)	0.33	0.28	0.22
存货周转率(次/年)	0.09	0.09	0.09

上述指标均依据合并报表口径计算,各指标的具体计算公式如下:
流动比率=流动资产/流动负债;
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
资产负债率=负债合计/资产合计;
全部债务=短期债务+长期债务;短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债;长期债务=长期借款+应付债券;
债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);
平均总资产回报率=净利润/总资产平均余额*100%;
净资产收益率=净利润/净资产平均余额;
营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;
EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务*100%;
EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出;
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
存货周转率=营业成本/存货平均余额。

二、发行人重大会计科目分析和重要财务指标分析

(一)发行人资产分析

最近三年末,发行人资产总计分别为4,342,984.76万元、4,427,072.27万元和4,622,958.44万元,发行人资产规模呈逐年增长态势。

最近三年末公司资产总体构成情况如下表所示:

单位:万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产合计	3,620,002.36	78.30	3,458,271.24	78.12	3,514,512.03	80.92
货币资金	256,025.53	5.54	191,475.57	4.33	199,979.68	4.60
交易性金融资产	15,727.88	0.34	11,038.44	0.25	-	-
应收账款	625,951.62	13.54	682,053.38	15.41	836,061.40	19.25
预付款项	597.30	0.01	47.91	0.00	-	-
应收代偿款	1,014.59	0.02	1,174.16	0.03	1,186.16	0.03
其他应收款	392,045.91	8.48	372,442.95	8.41	248,068.55	5.71
存出保证金	686.00	0.01	557.00	0.01	860.68	0.02
存货	2,318,979.47	50.16	2,187,322.99	49.41	2,221,895.60	51.16
其他流动资产	8,974.06	0.19	12,158.83	0.27	6,459.95	0.15
非流动资产合计	1,002,956.08	21.70	968,801.03	21.88	828,472.73	19.08
可供出售金融资产	-	-	-	-	83,865.09	1.93
长期股权投资	331.09	0.01	-	-	-	-
其他权益投资	65,765.19	1.42	48,553.94	1.10	-	-
投资性房地产	233,240.83	5.05	237,302.35	5.36	245,805.48	5.66
固定资产	183,716.08	3.97	49,435.89	1.12	52,406.50	1.21
在建工程	25,170.13	0.54	144,562.35	3.27	7,092.85	0.16
无形资产	395,934.74	8.56	400,237.91	9.04	424,888.27	9.78
长期待摊费用	117.99	0.00	13.15	0.00	-	-
递延所得税资产	21.37	0.00	16.67	0.00	207.87	0.00
其他非流动资产	98,658.67	2.13	88,678.78	2.00	14,206.67	0.33
资产总计	**4,622,958.44**	**100.00**	**4,427,072.27**	**100.00**	**4,342,984.76**	**100.00**

从资产构成来看,发行人资产主要以流动资产为主。最近三年末,公司流动资产分别为3,514,512.03万元、3,458,271.24万元和3,620,002.36万元,流动资产占各期末资产总额的比例分别为80.92%、78.12%和78.30%。流动资产占比较高,资产流动性较好。最近三年末,公司非流动资产分别为828,472.73万元、968,801.03万元和1,002,956.08万元,发行人非流动资产占资产总额的比例分别为19.08%、21.88%和21.70%,主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产构成。

截至2021年末,发行人对政府的应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款分别为0.00万元、629,096.80万元、260,484.08万元和0.00万元,发行人对政府的各类应收款项合计为889,580.88万元。

截至2021年末,发行人净资产为2,881,975.09万元,发行人对政府的各类应收款项占净资产比例为30.87%,符合相关规定。

(二)发行人负债结构分析

最近三年末,发行人负债总计分别为1,338,823.78万元、1,586,311.79万元和1,740,983.35万元,发行人负债规模呈逐年增长态势。

最近三年末公司负债总体构成情况

单位:万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债合计	416,002.84	23.89	472,108.80	29.76	352,196.34	26.31
应付账款	62,765.61	3.61	23,945.97	1.51	27,786.21	2.08
预收款项	0.23	0.00	231.66	0.01	316.20	0.02
应付职工薪酬	36.49	0.00	420.78	0.03	72.90	0.01
应交税费	5,540.49	0.32	25,119.59	1.58	20,997.67	1.57
其他应付款	113,254.67	6.51	195,670.63	12.33	154,582.22	11.55
存入保证金	-	-	447.00	0.03	498.00	0.04
未到期责任准备金	35.55	0.00	32.97	0.00	42.70	0.00
担保赔偿准备金	1,207.40	0.07	1,235.56	0.08	1,187.86	0.09
合同负债	58.25	0.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	233,104.13	13.39	225,004.64	14.18	146,712.56	10.96
非流动负债合计	1,324,980.50	76.11	1,114,202.98	70.24	986,627.44	73.69
长期借款	693,510.00	39.83	677,511.33	42.71	516,939.67	38.61
应付债券	462,903.03	26.59	264,256.14	16.66	348,823.09	26.05
长期应付款	167,569.72	9.63	170,979.65	10.78	119,944.69	8.96
递延收益	920.00	0.05	920.00	0.06	920.00	0.07
递延所得税负债	77.75	0.00	535.86	0.03	-	-
负债总计	**1,740,983.35**	**100.00**	**1,586,311.79**	**100.00**	**1,338,823.78**	**100.00**

从负债构成来看,发行人负债主要以非流动负债为主。最近三年末,公司流动负债分别为352,196.34万元、472,108.80万元和416,002.84万元,流动负债占各期末负债总额的比例分别为26.31%、29.76%和23.89%,主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年末,公司非流动负债分别为986,627.44万元、1,114,202.98万元和1,324,980.50万元,发行人非流动负债占负债总额的比例分别为73.69%、70.24%和76.11%,主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(三)发行人所有者权益结构分析

最近三年末,发行人所有者权益明细如下:

单位:万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	68,500.00	2.38	68,500.00	2.41	68,500.00	2.28
资本公积	2,439,714.31	84.65	2,420,618.27	85.21	2,603,924.79	86.68
盈余公积	15,533.19	0.54	14,650.51	0.52	13,671.48	0.46
一般风险准备	77.81	0.00	54.97	0.00	11.00	0.00
未分配利润	357,484.81	12.40	336,777.82	11.86	317,853.71	10.58
其他综合收益	-60.83	-0.00	-47.67	-0.00		
归属于母公司所有者权益合计	2,881,249.29	99.97	2,840,553.89	99.99	3,003,960.98	99.99
少数股东权益	725.80	0.03	206.59	0.01	200.01	0.01
所有者权益合计	**2,881,975.09**	**100.00**	**2,840,760.48**	**100.00**	**3,004,160.98**	**100.00**

发行人所有者权益主要是由实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。近三年,发行人资本公积余额分别为2,603,924.79万元、2,420,618.27万元和2,439,714.31万元。资本公积主要为管委会注入的资产,形成了发行人净资产的主要部分。2020年末发行人资本公积较2019年有所降低,主要是政府收回重庆两山建设投资有限公司林权,且璧城至大学城隧道项目无偿划转给重庆市璧山区市政设施所所致。

(五)发行人现金流量结构分析

最近三年,发行人现金流量情况如下:

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计	840,927.29	986,996.85	1,066,295.85
经营活动现金流出小计	945,872.70	936,154.99	1,100,140.86
经营活动产生的现金流量净额	-104,945.41	50,841.87	-33,845.01
二、投资活动产生的现金流量:			
投资活动现金流入小计	123,439.15	35,525.88	957.24
投资活动现金流出小计	95,353.74	197,220.11	131,514.68
投资活动产生的现金流量净额	28,085.41	-161,694.23	-130,557.43
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	659,439.04	305,019.62	344,755.80
筹资活动现金流出小计	520,042.88	201,671.36	228,708.99
筹资活动产生的现金流量净额	139,396.15	103,348.26	116,046.81
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	**62,536.15**	**-7,504.10**	**-48,355.63**

1、经营活动现金流量分析

近三年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-33,845.01万元、50,841.87万元和-104,945.41万元,发行人经营活动现金流出主要是公司支付的土地开发整理成本、基础设施建设款及往来款,经营活动产生现金流入主要是结算款、财政补贴、保证金及往来款形成的现金流入。2019-2020年,受业务规模扩张和往来款流出较多的影响,公司经营活动净现金流整体呈现净流出状态,但受益于2019年度、2020年度主营业务良好的回款情况,经营活动现金流回款情况明显好转。目前,发行人正处于主营业务规模的扩张期,其实施的代建项目经营性现金收入与支出存在期限错配,公司当年的代建款现金收入小于工程款现金支出,导致经营活动现金流入较低。发行人经营活动现金流量情况符合所处行业特点,其交易对手违约风险低,收入实现有保证,预计经营活动现金流入将持续好转。2021年,经营活动产生的现金流量净额较2020年大幅减少,主要系经营性现金收入减少所致。

2、投资活动现金流量分析

近三年,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-130,557.43万元、-161,694.23万元和28,085.41万元。报告期内,发行人投资活动产生的现金流量净额较低,主要系发行人不断加大对外投资、提升自身资产实力所致,发行人投资活动现金流出主要投向于璧山区基础设施建设项目及产业基金,符合发行人作为璧山区投资运营主体的定位。2019年,公司投资活动产生的现金流量净额较2018年末减少169,222.81万元,主要系公司购入停车位收费权、新增对重庆恒通电动客车动力系统有限公司和重庆恒通客车有限公司的股权投资所致。2020年,公司投资活动产生的现金流量净额较2019年末减少31,136.80万元,主要系公司对外股权投资增加所致。2021年,公司投资活动产生的现金流量净额较2020年末增加189,779.64万元,主要系公司对外投资取得的收益增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为116,046.81万元、103,348.26万元和139,396.15万元。报告期内,发行人筹资活动产生的现金流量净额较高,符合通过增加筹资扩大主营业务规模的现状。发行人尽管近年来面临中长期贷款的逐年到期兑付,筹资活动现金流出增加,但通过积极拓宽融资渠道,借助中长期银行贷款、融资租赁等多种融资工具筹措资金,保持着较大的资金筹集规模,对扩大主营业务规模、按时足额偿付到期债务形成有力支撑。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2019-2021年度,发行人现金及现金等价物净增加额分别为-48,355.63万元、-7,504.10万元和62,536.15万元。2019-2020年,发行人现金及现金等价物净增加额连续为负,主要原因系2018-2020年公司业务处于规模扩大时期,公司经营活动及投资活动现金流出规模较大所致。2021年,发行人现金及现金等价物净增加额转负为正,主要系公司投资活动及筹资活动现金流入规模增大所致。

综上所述,发行人目前资产负债率水平较低,运营状况良好,盈利能力和偿债能力较强。同时,公司在建项目的逐步回收将给公司带来较为稳定的现金流入,将大大提升公司的偿债能力。本期债券的发行,将有利于公司改善资产负债结构,节约财务成本,增强公司资金的流动性,提升公司未来获取经营性现金流的能力。

(六)重要财务指标分析

1、盈利能力分析

近三年,发行人主要盈利能力指标数据如下:

单位:万元、%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	215,165.67	211,303.39	212,534.89
营业成本	205,657.20	190,067.16	196,613.83
营业利润	32,536.74	31,723.71	41,037.07
营业利润率	15.12	15.01	19.31
毛利率	4.42	10.05	7.49
利润总额	32,084.00	31,543.11	40,611.42
净利润	31,083.18	30,816.98	40,108.31
净资产收益率	1.09	1.05	1.34
总资产收益率	0.69	0.70	0.93
补贴收入	48,919.84	35,373.70	46,380.70
营业收入/(营业收入+补贴收入)	0.81	0.86	0.82

注:1、营业利润率=营业利润/营业收入×100%;
2、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%;
3、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%;
4、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%。

近三年,发行人营业收入分别为212,534.89万元、211,303.39万元和215,165.67万元,营业利润分别为41,037.07万元、31,723.71和32,536.74万元,净利润分别为40,108.31万元、30,816.98万元和31,083.18万元,经营业绩良好且保持稳定。2019年,发行人营业收入较2018年减少了4,213.61万元,主要受土地整理业务进度影响,当年部分土地整理业务未确认收入。2020年,发行人营业收入较2019年减少1,231.50万元,主要系2020年度的基础设施代建业务尚未确认收入。2021年,发行人营业收入较2020年增加3,862.28万元,主要系土地收入增加所致。

最近三年,发行人营业利润率分别为19.31%、15.01%和15.12%,净资产收益率分别为1.34%、1.05%和1.09%,总资产收益率分别为0.93%、0.70%和0.69%,基本保持稳定,符合行业特征。

最近三年,发行人来自政府的补助收入分别为46,380.70万元、35,373.70万元和48,919.84万元,占同期利润总额比例分别为114.21%、112.14%和152.47%,政府补助占利润总额比例较高,对政府补助存在较大的依赖。发行人作为璧山区最重要的基础设施建设主体,璧山区政府为发行人的经营发展提供了大力支持,璧山区地域优势明显,区域经济发展良好,近年璧山区地区生产总值、固定资产投资等各项经济指标增长较快,璧山区政府正在加快"强基础、兴产业、求突破"的发展战略实施步伐,预计短期内璧山区区域经济将继续保持增长,璧山区政府也将继续从资金、政策等各方面支持发行人的发展。同时,公司将进一步优化业务结构、扩大主营业务收入和营业利润规模、拓展市场化业务,提升公司盈利水平,降低对财政补贴的依赖。

2、营运能力分析

近三年,发行人主要营运能力指标如下:

单位:万元

项目	2021年度/年末	2020年度/年末	2019年度/年末
存货周转率	0.09	0.09	0.09
应收账款周转率	0.33	0.28	0.22
总资产周转率	0.05	0.05	0.05
净资产周转率	0.08	0.07	0.07

注:1、存货周转率=营业成本/存货平均余额;
2、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;
3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;
4、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额。

近三年,发行人存货周转率分别为0.09、0.09和0.09,总资产周转率分别为0.05、0.05和0.05,净资产周转率分别为0.07、0.07和0.08,主要系发行人所在工程施工行业建设周期长,存货中的待开发土地和开发成本占比较大所致,符合行业特征。

最近三年,发行人应收账款周转率分别为0.22、0.28和0.33,公司总体应收账款管理效率符合行业特征,应收账款账龄期限合理,能够有效控制风险,降低资金成本。

综合来看,发行人当前运营效率指标处于行业合理水平,但存在一定波动情况,随着璧山区经济发展实力不断增强,预计发行人业务规模和收入规模将持续扩大,其运营效率将稳步提升。

3、偿债能力分析

近三年,发行人主要偿债能力指标如下:

项目	2021年度	2020年度	2019年度
资产负债率(%)	37.66	35.83	30.83
流动比率(倍)	8.70	7.33	9.98
速动比率(倍)	3.13	2.69	3.67
EBITDA(万元)	59,576.15	57,316.93	58,500.99
EBITDA利息保障倍数	2.35	1.09	1.16
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00

注: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=总负债/总资产;
4、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息);
5、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额。

(1)短期偿债能力

从短期偿债指标来看,最近三年,发行人流动比率分别为9.98、7.33和8.70,速动比率分别为3.67、2.69和3.13,均处于行业较高水平,公司流动资产对流动负债的覆盖程度较高,流动性较为充裕。速动比率比流动比率而言相对较低,主要系发行人流动资产中的存货占比较高所致。总体来看,公司具有较强的短期偿债能力,能够较好的应对短期债务风险。

(2)长期偿债能力

从长期偿债指标来看,最近三年末,公司资产负债率分别为30.83%、35.83%和37.66%,整体处于行业较低水平,公司财务结构较为稳健。最近三年,公司EBITDA分别为58,500.99万元、57,316.93万元和59,576.15万元,EBITDA利息保障倍数分别为1.16、1.09和2.35,公司拥有较为稳健的资金管理能力和可持续的盈利能力。

从贷款偿还率来看,公司自成立以来,始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好,且具有较好的发展前景,在生产经营过程中,公司与商业银行等金融机构建立长期的良好合作关系,公司的贷款到期均能按时偿付,从未出现逾期情况,具有良好的资信水平。

(3)发行人经营情况良好,2019年-2021年,发行人实现营业收入分别为212,534.89万元、211,303.39万元和215,165.67万元;实现净利润40,108.31万元、30,816.98万元和31,083.18万元。发行人主营业务保持良好发展态势,盈利能力较强,可为公司有息债务的偿还提供一定保障。

(4)发行人有息负债主要包括一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款等,融资方式较为多样,融资渠道畅通。截至2021年末,发行人获得银行授信总额为128.11亿元,其中尚余授信额度24.81亿元,发行人可利用银行金融机构授信,以及充分利用发行债券等直接融资等方式,优化公司债务结构,加强流动性管理以保证有息债务的偿还。

(5)长期以来,发行人财务政策稳健,注重对流动性的管理,必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2021年末,发行人流动资产余额为362.00亿元,其中:未受限货币资金25.05亿元,未抵押存货199.70亿元,其他应收款39.20亿元。因此,如果发行人未来出现偿付困难的情形,可通过变现部分流动资产作为有息债务的偿付资金。

综上所述,发行人财务结构比较稳健,资本结构较为合理,各项偿债能力指标均处于行业较高水平,整体偿债能力较强,随着发行人业务规模不断扩张,将为发行人提供持续稳健的经营性现金流,具有较强的抗风险能力,为各项债务的按时偿还提供强有力的保障。

三、有息债务情况

(一)发行人有息债务构成

1、有息负债基本情况

截至2021年末,发行人有息债务总额为1,449,249.93万元,发行人有息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款和其他应付款中有息部分等。发行人融资方式较为多样,融资渠道畅通,银行借款是发行人有息负债的主要构成部分。

近三年末,发行人有息负债结构情况如下表所示:

单位:万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	233,104.13	16.08	216,677.70	17.08	146,712.56	12.60
长期借款	693,510.00	47.85	677,511.33	53.40	516,939.67	44.40
应付债券	462,903.03	31.94	264,256.14	20.83	348,823.08	29.96
长期应付款(付息项)	3,389.80	0.23	31,724.53	2.50	49,736.89	4.27
其他应付款(付息项)	56,342.97	3.89	78,500.00	6.19	102,000.00	8.76
合计	**1,449,249.93**	**100.00**	**1,268,669.70**	**100.00**	**1,164,212.20**	**100.00**

2、有息负债到期分布情况

截至2021年末,公司有息负债的到期情况如下:

单位:万元、%

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
一年内到期的非流动负债	233,104.13	-	-	-	-	-	233,104.13
长期借款	-	108,149.33	105,340.17	71,149.67	66,822.00	342,048.83	693,510.00
应付债券	-	139,892.17	184,590.08	9,746.65	109,180.85	19,493.28	462,903.03
长期应付款(付息项)	-	3,389.80	-	-	-	-	3,389.80
其他应付款(付息项)	56,342.97	-	-	-	-	-	56,342.97
合计	**289,447.10**	**251,431.30**	**289,930.25**	**80,896.32**	**176,002.85**	**361,542.11**	**1,449,249.93**

3、有息负债信用融资与担保融资的结构分析

截至2021年末,发行人有息负债的构成情况如下:

项目	金额(万元)	占比(%)
抵押借款	200,456.53	13.83
质押借款	248,929.27	17.18
保证借款	327,400.00	22.59
信用借款	672,464.13	46.40
合计	**1,449,249.93**	**100.00**

截至2021年末,发行人有息负债主要为质押借款、保证借款和信用借款,合计占发行人有息负债总额的86.17%。

4、债券存续期内有息债务偿还压力测算情况

发行人债券存续期内有息债务偿还压力测算情况如下:

单位:万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
有息负债当年偿付规模	289,447.10	251,431.30	289,930.25	80,896.32	176,002.85	85,758.65
其中:银行借款偿还规模	75,558.50	108,149.33	105,340.17	71,149.67	66,822.00	76,012.00
已发行债券偿还规模	153,272.90	139,892.17	184,590.08	9,746.65	109,180.85	9,746.65
其他债务偿还规模	60,615.70	3,389.80	-	-	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	21,000.00	21,000.00	28,000.00
合计	**289,447.10**	**251,431.30**	**289,930.25**	**101,896.32**	**197,002.85**	**113,758.65**

注:该表格不包括债务的利息部分,部分借款于2027年以后完成偿付。

本期债券存续期内,发行人债务配置较为平均,债务集中偿还压力较小。

发行人经营状况良好,财务状况优良,一直保持良好的资信记录,拥有较高的市场声誉,与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系,获得了较高的授信额度;发行人未来将继续采用发行债券等其他融资方式,以拓宽融资渠道,避免银行放贷政策受限给公司的正常经营带来不利影响;发行人实施的基础设施建设项目、土地整理等业务具有良好的经济效益,能保障发行人稳定的收入来源,增强发行人偿债能力。发行人将制定严格的投融资管理计划以及中长期规划,合理控制负债规模,确保公司资产负债保持在合理水平,并建立有效的融资规划,以降低公司有息负债规模较大的风险。

四、关联关系及关联交易情况

(一)发行人关联方情况

1、发行人实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人为重庆市璧山区财政局,持股比例为85.40%。

2、发行人子公司

发行人子公司详见本募集说明书第四节之"四、发行人对其他企业的重要权益投资情况"之"(二)发行人子公司情况"。

3、发行人参股/合营/联营公司情况

发行人参股/合营/联营公司情况详见本募集说明书第四节之"四、发行人对其他企业的重要权益投资情况"之"(三)发行人参股/合营/联营公司情况"。

4、发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆绿发资产经营管理有限公司	受同一实际控制人控制
重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	受同一实际控制人控制

(二)发行人关联方交易情况

报告期内发行人关联交易情况如下表所示:

关联方名称	关联交易内容	2021年	2020年	2019年
重庆市璧山区财政局	处置房产及土地	81,852.03	60,767.00	49,873.20
重庆市璧山区财政局	汽车租赁收入	-	0.14	-
重庆市璧山区财政局	建设项目	633.15	2,997.19	-
重庆市璧山区财政局	代付债务利息	8,400.13	7,567.68	-
合计		**90,885.30**	**71,332.01**	**49,873.20**

(三)发行人关联方往来情况

报告期内发行人关联方往来情况如下表所示:

项目	单位	2021年	2020年	2019年
应收账款	重庆市璧山区财政局	22,628.72	22,628.72	30,468.47
其他应收款	重庆市璧山区财政局	236,964.08	259,263.30	176,407.05

(四)发行人关联方担保情况

截至2021年末,发行人关联方担保情况如下表所示:

担保企业	被担保方	担保余额(万元)	担保方式	担保起始日	担保到期日
重庆两山建设投资有限公司	重庆众泰汽车工业有限公司	10,000.00	保证担保	2015/12/28	2025/12/28
重庆两山建设投资有限公司	重庆恒通客车有限公司	5,940.00	保证担保	2019/12/20	2022/12/19
合计		**15,940.00**	**-**	**-**	**-**

(五)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《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。

五、重大或有事项以及其他重大事项

(一)对外担保情况

截至2021年末,发行人对外担保金额为113,553.49万元,占净资产的比重为3.94%,具体如下:

单位:万元

担保企业	被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日期	担保到期日期
重庆两山建设投资有限公司	重庆众泰汽车工业有限公司	10,000.00	保证担保	2015/12/28	2025/12/28
重庆两山建设投资有限公司	重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	60,293.49	保证担保	2020/12/18	2024/03/09
重庆两山建设投资有限公司	重庆恒通客车有限公司	5,940.00	保证担保	2020/12/18	2024/3/9
重庆两山融资担保有限公司	重庆市惠川鞋业有限公司	190.00	保证担保	2021/4/27	2022/4/24
重庆两山融资担保有限公司	重庆市正发有色金属有限公司	700.00	保证担保	2021/9/18	2022/9/13
重庆两山融资担保有限公司	重庆速腾机械制造有限公司	450.00	保证担保	2019/6/9	2022/6/2
重庆两山融资担保有限公司	重庆瑞通精工科技股份有限公司	900.00	保证担保	2021/6/2	2022/6/1
重庆两山融资担保有限公司	重庆永达精密机械有限公司	880.00	保证担保	2019/10/12	2022/8/12
重庆两山融资担保有限公司	重庆三木佳悦涵汽车零部件有限公司	900.00	保证担保	2019/11/05	2022/11/05
重庆两山融资担保有限公司	重庆恒久成实钢管有限责任公司	600.00	保证担保	2021/8/27	2022/8/24
重庆两山融资担保有限公司	重庆诺腾包装制品有限公司	100.00	保证担保	2021/4/26	2022/4/24
重庆两山融资担保有限公司	重庆英耐尔科技有限公司	100.00	保证担保	2021/6/16	2022/4/8
重庆两山融资担保有限公司	重庆南变机电有限公司	100.00	保证担保	2021/6/22	2022/6/16
重庆两山融资担保有限公司	重庆市顺香火锅底料厂	100.00	保证担保	2021/6/24	2022/5/17
重庆两山融资担保有限公司	重庆市维华包装印务有限公司	100.00	保证担保	2021/6/24	2022/6/17
重庆两山融资担保有限公司	重庆捷丰设备租赁有限公司	80.00	保证担保	2021/8/20	2022/8/10
重庆两山融资担保有限公司	重庆衡畅机械有限公司	70.00	保证担保	2021/6/10	2022/5/9
重庆两山融资担保有限公司	重庆正丰鞋业有限公司	50.00	保证担保	2021/6/22	2022/5/10
重庆市璧山区城市建设投资有限公司	重庆绿发城市建设有限公司	32,000.00	保证担保	2019/6/6	2022/6/5
合计		**113,553.49**	**-**	**-**	**-**

截至2021年末,发行人对外担保对象主要为对璧山区内的企业,对外担保明细包括发行人对重庆众泰汽车工业有限公司和重庆恒通客车有限公司的担保;发行人子公司重庆两山融资担保有限公司的对外担保;发行人子公司重庆市璧山区城市建设投资有限公司对重庆绿发城市建设有限公司的担保。发行人对外担保已按照公司制度,履行了内部审批程序,并对对外担保事项进行定期跟踪问访与检查,确保风险可控。截至本募集说明书签署日,上述被担保对象除重庆众泰汽车工业有限公司外均经营正常。

截至本募集说明书签署日,发行人对重庆众泰汽车工业有限公司的担保及代偿情况如下:

重庆众泰汽车工业有限公司(以下简称"重庆众泰")成立于2015年7月27日,注册地在璧山高新区内,注册资本100,000.00万元,自然人陈孝祝出资51,000.00万元、发行人全资子公司重庆两山产业投资有限公司出资39,000.00万元、中国农发重点建设基金有限公司出资10,000.00万元。公司经营范围为:研发、生产、销售:汽车整车、汽车零部件、电车制造;从事货物及技术进出口业务。

重庆众泰被列为失信被执行人后,璧山区政府于2020年4月组织成立重庆众泰监管小组并召开化解重庆众泰风险的专题会,为防止重庆众泰贷款逾期进而影响发行人征信,璧山区政府研究形成了银行债权整体收购方案,由区内国有企业重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司整体收购重庆众泰银行贷款债权并分期支付收购款,以释放发行人对重庆众泰的银行连带保证责任担保,担保形成的债务实际支付方仍为发行人。2020年6月、8月、12月,重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司与中国建设银行重庆璧山支行等7家银行签订了债权转让协议,重庆众泰汽车工业有限公司与上述金融机构的借款债权人变更为重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司。

此外,2019年6月,发行人与重庆众泰签订反担保合同,就发行人对重庆众泰向各家金融机构授信总额合计25.55亿元的借款担保提供反担保措施,反担保抵押物包括:在建工程资产17.41万平方米,机器设备63套,应收债权11.05亿元。

截至2021年末,发行人直接为重庆众泰向金融机构借款提供的担保余额1.00亿元,发行人因重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司收购中国建设银行重庆璧山支行等7家银行对重庆众泰汽车工业有限公司的债权事项而产生的担保余额为6.03亿元。

截至2021年末,发行人已为重庆众泰代偿银行到期贷款本息共计3.04亿元,2021年末至本募集说明书签署日,未新增代偿金额。

在璧山区政府的大力支持下,发行人针对重庆众泰被列为失信被执行人事项已经采取多项应对措施,发行人对重庆众泰的对外担保有充足的反担保措施,发行人与其之前的往来、担保可能造成损失的金额占发行人总资产的比重较低,整体风险可控,预计不会对本次发行债券构成重大不利影响。

后续,发行人将进一步优化内部管理制度,确保对外投资、对外担保的整体风险可控。

(二)未决诉讼、仲裁事项

报告期内,发行人重要诉讼、仲裁事项如下:

根据重庆市璧山区人民法院民事判决书【2021】渝0120民初4915号),2016年,原重庆市璧山区交通委员会(现为重庆市璧山区交通局)作为招标人,就"璧山轨道换乘枢纽及配套设施建设项目一站前广场与连接线工程"发出招标文件(BPO模式),重庆公路工程(集团)股份有限公司(以下简称"重庆公路工程公司")中标。2017年1月,重庆市璧山区城市建设投资有限公司(以下简称"璧山城投公司")作为以上工程的发包人,重庆公路工程公司作为承包人,双方签订《璧山区轨道换乘枢纽及配套设施建设项目一站前广场与连接线工程(BPO模式)投资建设合同》。

2018年8月1日,重庆公路工程公司就"璧山轨道换乘枢纽及配套设施建设项目一站前广场与连接线工程"中的标志标线部分,与重庆市璧山区永博交通设施有限公司(以下简称"永博公司")签订《标志标线专业承包合同》(以下简称:"涉案合同"),该合同主要约定如下内容:1、合同暂定总价665,039元,最终以政府审计结果为准;2、计划工期20天,开工时间2018年1月11日,完工时间2018年1月31日;3、缺陷责任期自实际交工日期计算,缺陷责任期与主合同保持一致。4、工程款进度款支付:(1)工程进度款支付按对应的业主计量支付周期进行;(2)中期支付按已完合格计量款的80%进行;(3)工程竣工资料编制完成经璧山区审计局结算审计完成后,支付至结算审定价款的95%;(4)结算审定价款的5%留作工程质量保证金,在工程质量保修期满且工程质量缺陷整改修复完毕后,待业主返还质量保证金到位后一个月内无息据实返还。(5)支付工程款前,永博公司必须提供真实有效的增值税专用(普通)发票,否则,重庆公路工程公司有权拒绝支付。

2018年9月27日,涉案工程通过了重庆市璧山区交通局组织的专项验收。

2020年7月7日,璧山城投公司以"璧山轨道换乘枢纽及配套设施建设项目一站前广场与连接线工程"中的站前广场工程自2019年8月起基本处于停工状态为由,向重庆公路工程公司发出了《关于解除璧山区轨道换乘枢纽及配套设施建设项目一站前广场与连接线工程(BPO模式)投资建设合同的函》。同月22日,重庆公路工程公司回函同意解除合同。

2020年9月21日,重庆公路工程公司与永博公司签订退场结算协议,该协议载明:一、结算金额确认。双方现已确认结算金额为905135元(详见工程竣工结算审核表)。二、工程款的支付。1、截至2020年8月31日,永博公司向重庆公路工程公司累计已提供发票905,135元,重庆公路工程公司向永博公司累计付款767,595元,扣除已付款后重庆公路工程公司实际应付永博公司工程结算余款137,540元。2、永博公司充分理解重庆公路工程公司目前的财务状况,本退场协议签订后,永博公司可通过合法方式优先从建设业主处获取剩余款项,本着实事求是的原则,重庆公路工程公司认可永博公司为上述合同的实际施工人,重庆公路工程公司全力支持并配合永博公司收取剩余款项。

关于发包人璧山城建公司尚欠承包人重庆公路工程公司的工程款数额问题。永博公司举示了重庆市璧山区交通局出具的《璧山区轨迹换乘枢纽及自己套设施建设项目一连接线工程已完成工程量及支付工程款的情况说明》,该说明载明完成工程量为220,912,265元,合同支付金额99.9%为220,691,353元,已支付金额80%为172,174,170元,已扣20%保留金为43,043,543元,备注:已扣20%的保留金,待质量缺陷责任期满后全额支付,站前广场已支付安全文明施工费5,479,120元。永博公司拟证明璧山城投公司尚欠重庆公路工程公司工程款43,043,543元。重庆工程公司对该证据及证明目的无异议;璧山城投公司对该证据的真实性认可,但认为剩余未支付的20%的保留金43,043,543元是当时双方大概估算的数据,最终未付工程款需在仲裁后才能确认。

璧山区人民法院主要判决结果如下:1、被告重庆公路工程(集团)股份有限公司于本判决生效后五日内支付原告重庆市璧山区永博交通设施有限公司工程款137,540元及逾期付款资金占用损失(计算方式:以137,540元为基数,从2020年11月1日起至该款付清时止按一年期LPR计算)。2、被告重庆市璧山区城市建设投资有限公司在欠付被告重庆公路工程(集团)股份有限公司的工程款范围内对原告重庆市璧山区永博交通设施有限公司承担137,540元的工程款支付责任。

根据重庆市璧山区人民法院2021年12月10日出具的重庆市璧山区人民法院执行通知书(【2021】渝0120执6486号),重庆公路工程公司和璧山城投公司未履行确定义务,被要求于通知书送达之日起7日内向永博公司履行上述确定义务。

截至本募集说明书签署之日,璧山城投公司已积极协调相关机构,积极履行工程款支付责任,本次涉案工程款数额较小,不会影响发行人正常经营情况。

截至本募集说明书签署之日,发行人无重大未决诉讼或未决仲裁。

(三)承诺事项

截至本募集说明书签署之日,发行人不存在其他承诺事项。

(四)其他或有事项

截至本募集说明书签署之日,发行人无其他或有事项。

六、受限资产

截至2021年末,发行人资产受限规模合计358,618.90万元,占净资产的比重为12.44%,主要为受限的投资性房地产和存货。具体情况如下:

单位:万元

项目	2021年末账面价值	受限制情形
货币资金	5,537.75	农民工工资保证金、诉讼冻结、定期存款
投资性房地产	31,119.75	融资租赁
存货	321,961.40	抵押担保、银行借款
合计	**358,618.90**	**-**

截至募集说明书签署日,发行人无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

第五节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

(一)历史评级情况

发行人评级历史如下表列示:

序号	评级机构	评级日期	主体评级	评级展望
1	中诚信国际信用评级有限责任公司	2021-09-24	AA+	稳定
2	中诚信国际信用评级有限责任公司	2021-06-21	AA+	稳定
3	东方金诚国际信用评估有限公司	2021-06-09	AA	稳定
4	东方金诚国际信用评估有限公司	2020-06-19	AA	稳定
5	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020-04-01	AA+	稳定
6	东方金诚国际信用评估有限公司	2019-06-20	AA	稳定
7	东方金诚国际信用评估有限公司	2018-06-15	AA	稳定

报告期内,发行人主体评级结果存在差异。不同报告的评级结论是评级机构依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断,评级意见未因发债主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变,故不同评级机构之间评级流程、方法论相互独立,或有不同考量从而得到不同结论。因此发行人的历史评级情况存在差异具有合理性。

(二)本次评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的"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信用评级报告",发行人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;本期债券的信用等级为AA+。

评级观点:

1、优势

(1)璧山区经济实力较强。璧山区GDP逐年增长且增速处于较高水平,第二产业对经济的贡献率较高,工业基础较强;璧山高新区作为国家级高新区,具备良好的发展基础,综合来看,较强的区域经济实力为公司业务发展提供了良好的环境。

(2)公司地位重要,获得股东的有力支持。重庆市璧山区城市建设投资有限公司纳入合并范围,使得公司业务范围进一步扩展,定位由璧山高新技术产业开发区唯一平台转变为璧山区规模最大的基础设施建设主体和国有资产经营管理平台;此外,公司近年来持续获得股东在资产注入和财政补贴方面的有力支持。

(3)公司土地资产较为充足。截至2021年末,公司存货中土地资产账面价值为109.60亿元,均为出让地,土地性质主要为商住用地,公司可供出让的土地较为充足。

2、关注

(1)部分股权、资产划出及林权资产摊销导致净资产下降。2021年,由于政府收回重庆市璧山区龙腾保安服务有限公司股权及渝隧、成渝(复线)高速公路璧山连接线BT+EPC项目,导致公司资本公积减少4.33亿元。截至2021年末,公司无形资产中有林权29.05亿元,林权规模较大且收益性差,需关注公司资产流动性及后续林权核减导致净资产下降的风险。

(2)公司对重庆众泰的担保代偿和股权投资款损失风险值得关注。截至2021年末,公司对重庆众泰的担保余额为1.00亿元;公司为重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司收购银行对重庆众泰的债权提供担保余额6.03亿元,金额较大;因重庆众泰的债权转让形成应收璧山国资借款6.53亿元。同时,公司对重庆众泰的担保已发生代偿,截至2021年末,公司对重庆众泰的担保累计发生代偿3.04亿元,仍需关注后续代偿情况。综合来看,公司对重庆众泰39%的股权投资款、担保及应收璧山国资借款回收风险值得关注。

(3)应收类款项规模较大且回款周期较长。截至2021年末,公司应收类款项合计占总资产比重较高,其中应收璧山高新技术产业开发区管理委员会的土地补偿款规模大且周期长,需关注后续回款情况。

(4)公司资本支出压力较大。作为璧山区最重要的基础设施建设主体,公司承担了璧山区的建设和招商引资工作,在建和拟建项目合计投资规模较大,未来面临较大的资本支出压力。

(三)跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求,中诚信将在发行人的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信将在发行人的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件,应及时通知中诚信,并提供相关资料,中诚信将就该事项进行实地调查或电话访谈,及时对该事项进行分析,确定是否要对信用等级进行调整,并根据监管要求进行披露。

、发行人授信情况

(一)发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

自成立以来,发行人与金融机构建立良好的业务关系,得到银行等各类金融机构的支持。发行人具有良好的信用水平,作为璧山区主要的基础设施投资建设重点公司,与多家政策性银行、商业银行建立稳固的合作关系,目前无任何逾期贷款,发行人良好的信用水平,为公司进一步拓展融资渠道奠定重要基础,发行人积极加强与商业银行的合作,逐步形成多渠道、全方位筹集项目建设资金的融资局面,为公司业务经营和长远发展提供充足的资金来源。

截至2021年末,发行人获得银行授信额度为128.11亿元,已使用额度103.30亿元,未使用额度24.81亿元。具体情况如下:

发行人2021年末银行授信情况

单位:万元

序号	授信金融机构名称	授信额度	已用额度	授信余额
1	农业发展银行	523,654.00	403,294.00	120,360.00
2	农业银行	165,000.00	165,000.00	0.00
3	交通银行	110,500.00	94,000.00	16,500.00
4	进出口银行	30,000.00	30,000.00	0.00
5	重庆三峡银行	32,500.00	32,500.00	0.00
6	国家开发银行	70,000.00	50,000.00	20,000.00
7	工商银行	63,000.00	46,800.00	16,200.00
8	农发基金	20,000.00	20,000.00	0.00
9	国银金融租赁	35,000.00	35,000.00	0.00
10	华夏银行	5,000.00	5,000.00	0.00
11	建设银行	49,000.00	49,000.00	0.00
12	中信银行	65,000.00	30,000.00	35,000.00
13	中国银行	40,000.00	0.00	40,000.00
14	国开基金发展公司	20,000.00	20,000.00	0.00
15	进出口银行/交行	52,400.00	52,400.00	0.00
合计		**1,281,054.00**	**1,032,994.00**	**248,060.00**

(二)发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至募集说明书签署日,发行人及主要子公司不存在逾期未偿还负债。

(三)发行人直接债务融资工具发行及偿还情况

截至本募集说明书签署之日,发行人已发行债券均能按时还本付息,未出现违约情况,发行人已发行尚未兑付债券具体如下表所示:

发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位:亿元、%

债券简称	发行日期	债券期限	利率	发行金额	期末余额	债券类型	发行方式
21渝两山债	2021-10-28	3+4	4.40	4.90	4.90	企业债	公开发行
21两山建设PPN002	2021-08-27	3+2	4.47	5.00	5.00	定向工具	非公开发行
21两山建设PPN001	2021-04-27	3+2	5.00	5.00	5.00	定向工具	非公开发行
17渝两山债	2017-10-13	7	6.30	19.70	11.82	企业债	公开发行
合 计	**-**	**-**	**-**	**34.60**	**26.72**	**-**	

截至本募集说明书出具日,发行人及其下属子公司不存在延期支付已发行债券本息的情况。

第六节 担保情况

本期债券无担保。

第七节 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件;

(二)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;

(三)发行人2019年-2021年度审计报告;

(四)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)重庆静昇律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)债券持有人会议规则、债权代理协议、资金及账户监管协议。

二、查询地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

1、重庆两山建设投资有限公司
住所:重庆市璧山区璧泉街道双星大道8号
法定代表人:李正洪 联系人:李梅、黄竹
联系地址:重庆市璧山区璧泉街道双星大道8号
联系电话:023-41555012 传真:023-41555900

2、五矿证券有限公司
住所:深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401
法定代表人:黄海洲 联系人:冯世超
联系地址:北京市东城区朝阳门北大街5号五矿广场B座603
联系电话:010-64088702 传真:010-64088702

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会
网址:http://www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网
网址:http://www.chinabond.com.cn

(三)如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附件一:2022年重庆两山建设投资有限公司小微企业增信集合债券发行网点一览表

序号	主承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲五矿证券有限公司	五矿证券有限公司	深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道3165号五矿金融大厦2401	冯世超	010-64088702