2012年重庆市地产集团有限公司公司债券募集说明书摘要

重要声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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。

本着审慎和勤勉尽责的精神，广发证券股份有限公司和齐鲁证券有限公司对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引起的投资风险，投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券基本要素：

1、债券名称：2012年重庆市地产集团有限公司公司债券（简称“12渝地产债”）。

2、发行规模：人民币伍拾亿元整（RMB5,000,000,000）。

3、债券期限：7年期。

4、债券利率：本期债券票面年利率为7.35%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.22%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数5.13%，基准利率四舍五入保留两位小数），在债券存续期内固定不变。

5、发行方式：本期债券采取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）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行相结合的方式发行。其中，通过上海证券交易所协议发行部分预设发行总额为10亿元，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分预设发行总额为40亿元。上海证券交易所发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行之间设置双向回拨机制。发行人和主承销商可根据市场情况对上海证券交易所发行和承销团成员设置的发行网点公开发行的数量进行回拨调整。

6、发行范围及对象：上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记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）。

7、还本付息方式：本期债券利息每年支付一次，分次还本。在本期债券存续期第3年至第7年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的20%。提前偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

8、信用级别：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+级，发行人长期主体信用等级为AA+级。

9、债券担保：本期债券无担保。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司	指	重庆市地产集团有限公司。
本期债券	指	总额为人民币50亿元的“2012年重庆市地产集团有限公司公司债券”。
本次发行	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《2012年重庆市地产集团有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
《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》。
《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。
主承销商	指	广发证券股份有限公司与齐鲁证券有限公司。
承销商	指	负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
债权登记日	指	发行人在中国债券信息网或上海交易所网站上刊登付息或还本公告时根据托管机构相关规定确定的债权登记日。
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日。
元	指	人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金［2012］1005号文件批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：重庆市地产集团有限公司
注册地址：重庆市渝中区长江一路61号
法定代表人：周天云
联系人：赵冬梅、李强、王玲
联系电话：023-63858299
传真电话：023-63673503
邮政编码：400014

二、承销团

（一）主承销商：

1、广发证券股份有限公司
注册地址：广东省广州市天河北路183-187号大都会广场43楼（4301-4316房）
法定代表人：林治海
联系人：张新强、潘利、黄晓君
电话：020-87555888
传真：020-87554711
邮政编码：510620

2、齐鲁证券有限公司
注册地址：济南市市中区经七路86号
法定代表人：李玮
联系人：童德芳、唐文博
电话：0531-68889292
传真：0531-68889295
邮政编码：250001

（二）副主承销商：

1、中银国际证券有限责任公司
注册地址：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层
法定代表人：许刚
联系人：崔琰
电话：010-66229157
传真：010-66578973
邮政编码：100033

2、中信建投证券股份有限公司
注册地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人：张佑君
联系人：张全、张慎祥、杨莹
电话：010-85130542
传真：010-85130653
邮政编码：100010

（三）分销商

1、民生证券有限责任公司
注册地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层
法定代表人：岳献春
联系人：钟晓玲、王琛
电话：010-85127770
传真：010-85127787
邮政编码：100005

2、英大证券有限责任公司
注册地址：深圳市福田区深南中路2068号华能大厦三十、三十一层
法定代表人：赵文安
联系人：黄宪奇、杨森林
电话：010-84001673
传真：010-84001152
邮政编码：100007

3、长江证券股份有限公司
注册地址：武汉市新华路特8号
法定代表人：胡运钊
联系人：白雪
电话：027-65799809
传真：027-85481502
邮政编码：430015

4、光大证券股份有限公司
注册地址：上海市静安区新闸路1508号。
法定代表人：徐浩明
联系人：周华、刘凌云
电话：021-22169868
传真：021-22169834
邮政编码：200040

5、东兴证券股份有限公司
注册地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层
法定代表人：崔海涛
联系人：王守军
电话：010-66555385
传真：010-66555327
邮政编码：100033

6、招商证券股份有限公司
注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层
法定代表人：宫少林
联系人：汪浩、张华、梁莹
电话：010-57601920
传真：010-57601990
邮政编码：100140

7、中国中投证券有限责任公司
注册地址：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18层至第21层
法定代表人：龙增来
联系人：丁昆峰
电话：0755-82023434
传真：0755-82026594
邮政编码：518026

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司
注册地址：北京市西城区复兴门内金融大街33号通泰大厦B座5层
法定代表人：刘成相
联系人：李杨
电话：010-88170735
传真：010-66061875
邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
总经理：王迪彬
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所有限公司
注册地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22-23层
法定代表人：杨池生
联系人：方自维
电话：010-51716869
传真：010-51716869
邮政编码：100036

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
注册地址：北京市复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座12层
法定代表人：关敬如
联系人：王磊、刘博
电话：010-66428877
传真：010-66426100
邮政编码：100031

六、发行人律师：重庆海力律师事务所
注册地址：重庆市江北区观音桥步行街未来国际23楼
负责人：韩红
经办律师：韩红、袁卉明
电话：023-67083618
传真：023-89001598
邮政编码：400020

第三条 发行概要

一、发行人：重庆市地产集团有限公司。

二、债券名称：2012年重庆市地产集团有限公司公司债券（简称“12渝地产债”）。

三、发行规模：人民币伍拾亿元整（RMB5,000,000,000）。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券票面年利率为7.35%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.22%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数5.13%，基准利率四舍五入保留两位小数），在债券存续期内固定不变。

六、发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、债券形式：实名制记账式。通过上海证券交易所网下协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。

八、发行方式：本期债券采取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）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行相结合的方式发行。其中，通过上海证券交易所协议发行部分预设发行总额为10亿元，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分预设发行总额为40亿元。上海证券交易所发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行之间设置双向回拨机制。发行人和主承销商可根据市场情况对上海证券交易所发行和承销团成员设置的发行网点公开发行的数量进行回拨调整。

九、发行范围及对象：上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记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）。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2012年4月27日止；通过上海证券交易所交易系统协议发行的发行期限为3个工作日，即自发行首日至2012年4月27日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年4月25日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月25日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2012年4月25日起至2019年4月24日止。

十四、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十五、还本付息方式：本期债券利息每年支付一次，分次还本。在本期债券存续期第3年至第7年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的20%。提前偿还本金年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

十六、付息日：2013年至2019年每年的4月25日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、兑付日：2015年至2019年每年的4月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为广发证券股份有限公司和齐鲁证券有限公司，副主承销商为中银国际证券有限责任公司和中信建投证券股份有限公司，分销商为民生证券有限责任公司、英大证券有限责任公司、长江证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司、招商证券股份有限公司和中国中投证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：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+，发行人长期主体信用等级为AA+。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，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。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商广发证券股份有限公司和齐鲁证券有限公司，副主承销商中银国际证券有限责任公司和中信建投证券股份有限公司，分销商民生证券有限责任公司、英大证券有限责任公司、长江证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司、招商证券股份有限公司和中国中投证券有限责任公司组成的承销团，以承销团余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所协议发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人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；境内非法人机构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。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；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。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行的部门具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本债券募集说明书和募集说明书摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、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；

三、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

四、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（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人）在此不可撤销地同意并接受该等债务转让：

（一）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转让承继无异议；

（二）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；

（三）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；

（四）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。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。付息日为2013年至2019年每年的4月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

（二）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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，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

（一）本期债券采取分次还本方式。在本期债券存续期第3年至第7年，每年分别偿还的本金为本期债券发行总额的20%。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（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）。本期债券兑付日为2015年至2019年每年的4月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆市地产集团有限公司
住所：渝中区长江一路61号
法定代表人：周天云
注册资本：500,000万元
企业类型：有限责任公司（国有独资）
经营范围：土地整治储备、利用自有资金从事城市基础设施项目和社会公益性项目投资，货物进出口（法律、法规禁止的不得从事经营，法律、法规限制的取得审批或许可后方可从事经营）。

截至2010年12月31日，发行人总资产为649.62亿元，负债总额413.53亿元，归属母公司的所有者权益合计235.31亿元。2010年度，公司实现营业收入12.55亿元，利润总额11.40亿元，归属母公司净利润11.48亿元。

二、发行人历史沿革

重庆市地产集团有限公司系经重庆市人民政府以渝府［2006］176号文件批准，由重庆市国有资产监督管理委员会出资组建，于2006年9月12日取得重庆市工商行政管理局核发的5000000180592号（企业法人营业执照），公司注册资本为20亿元。2010年12月，根据渝国资［2010］839号文以及公司董事会决议和修改后的章程规定，增加注册资本人民币3,000,000,000元，变更后的注册资本为人民币5,000,000,000元。

三、股东情况

重庆市国有资产监督管理委员会是发行人的唯一出资者，持有发行人100%的股权。

第十条 发行人业务情况

发行人立足于重庆市政府赋予的“五大功能”定位，即土地规范管理平台、政府投融资平台、重大公益性基础设施投资主体、实现重庆主城规划平台和公租房承建者，主要从事土地储备整治、城市基础设施建设和公租房建设业务。

一、发行人所在行业现状和前景

（一）行业发展现状

1、土地储备整治行业

土地储备整治是指由城市政府机构委托城市土地储备机构依照法律程序，通过收购、置换、回收等多种形式取得土地予以储存，由城市土地储备机构或其委托的机构进行前期开发和整治，根据土地利用总体规划和土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的行为。与其他行业不同，土地储备整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地储备制度的不断完善，我国土地储备行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头，2010年全国建设用地总供应量为42.8万公顷，同比增幅为18.4%。

2、城市基础设施行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%~2.2%的速度增长，2010年我国城镇化率已超过47%，城市已成为我国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。

3、公共租赁住房建设

公共租赁住房是指通过政府或政府委托的机构，按照优惠租价向中低收入的住房困难家庭提供的可租赁住房。公共租赁住房属于保障性住房的范畴，其目的是解决家庭收入高于享受廉租房标准而又无力购买经济适用房的低收入家庭（俗称“城市夹心层”）的住房困难。

近年来我国政府在不断加大保障性住房的建设步伐。2010年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求“加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应：房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价住房供应”。2010年全年我国各类保障性住房和棚户区改造住房开工建设590万套，基本建成370万套。

在国家加快保障性住房建设的背景下，重庆市政府因地制宜开展了公共租赁住房建设实践。2011年3月2日，重庆市首批共15,281套公租房实现摇号配租，首批公租房租户于4月份即可入住。随着重庆市公租房建设计划的快速施行，重庆市市民已经开始受惠于重庆市公租房的建设实践。

（二）行业发展前景

1、土地储备整治行业

根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020年）》，至2020年，重庆市总人口将达到3,100万人，城镇化水平达到70%左右；形成1个特大城市、6个大城市、25个中等城市和小城市、495个左右小城镇的城镇体系；规划主城区范围2,737平方千米，郊区范围为2736平方千米，其中主城建设的主要区域和旧城所在的中心城区范围为1062平方千米。此外，重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，全市建设用地规模将不断增长，为重庆市土地储备整治业务发展提供了坚实的经济基础。

2、城市基础设施行业

重庆市自1997年成为全国第四个直辖市以来，市政建设进入快速发展时期。2009年2月5日国务院办公厅下发了《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》（国发［2009］3号）要求重庆市加快统筹城乡改革和发展，为全国统筹城乡改革提供示范。根据《重庆市城乡总体规划（2007—2020年）》，重庆将重点采取统筹城乡基础设施体系建设，加快城乡交通基础设施建设，建立公路、铁路、民航、水运相协调的综合交通运输体系等措施，完善城乡基础设施体系，加强城乡经济联系。

3、公共租赁住房建设

温家宝总理在2011年政府工作报告中明确提出，“进一步扩大保障性住房建设规模，2011年再开工建设保障性住房、棚户区改造住房共1000万套。重点发展公共租赁住房。2012年我国将继续新建保障性住房1000万套，十二五期间实现建设3600万套的任务。就重庆市而言，2010年6月重庆市政府明确了公租房建设进程：到2012年，重庆市主城区建成公租房2000万平方米，全市建成3000万平方米。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是重庆市大型的投资集团之一，肩负着重庆市土地储备整治、城市基础设施建设和公共租赁住房建设的重任。

在土地储备整治方面，发行人是重庆市经市政府授权常设的专职土地储备整治企业，负责全市经营性土地储备整治，是重庆市土地储备供应的主渠道，是政府调控土地供应市场的主要闸门和工具。截至2010年底，公司储备土地规模达18.45万亩，土地储备总规模列于全市首位。2010年公司实现土地出让综合价金210亿元，占主城区土地出让总额的三分之一，新增土地储备3.3万亩。未来五年公司土地储备将控制在超过30万亩的水平，继续保持全市土地供应主渠道的地位。

基础设施建设方面，发行人是重庆市重大社会文化教育项目和城市基础设施的主要建设者。近年来由发行人承建的国泰艺术中心等一批社会文化事业建设项目，均被列为“民心工程”、重庆市重点工程。由发行人实施建设的三峡博物馆和奥体中心项目节约工程投资都在10%以上，并分别获得“鲁班奖”和“詹天佑奖”的殊荣。由发行人建设的重庆大学城目前已经成为国内建设规模最大、综合功能最强、入驻高校门类齐全、入驻师生最多的新型大学城。

公共租赁住房建设方面，发行人是全国率先开工建设公共租赁住房的企业之一。2010年发行人通过自身在管理体制、土地储备和工程建设方面的优势，实现快速开工建设公共租赁住房360万平方米，约占重庆市公共租赁住房开工建设总面积的三分之一，是重庆市公共租赁住房的主要投资建设者。

（二）发行人的竞争优势

1、重庆市发展的区位优势和政策优势

重庆地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽，区位优势明显。1997年，重庆市被批准为全国第四个直辖市，2007年，在成为直辖市十周年之际，重庆市被国务院正式批准为全国城乡综合开发试点区，其区域性中心城市的地位得到进一步提升。重庆市的快速发展将带动重庆土地储备整治和城市基础设施建设的迅速发展。

2、地方政府的政策支持

发行人是经重庆市人民政府批准设立的国有独资公司，其土地储备整治业务在重庆市具有主导地位，受到重庆市政府的政策支持，在区域内具有较强的行业垄断性。为提升了公司在重庆市土地储备主体中的重要地位，加强公司在土地储备方面的业务实力，重庆市政府在土地收储净收益部分返还、税收减免等多方面给予发行人政策支持。

3、具备较强的融资能力

作为重庆市资产规模和经营实力最强的企业之一，发行人凭借其长期稳定的经营收益和丰富的财务资源，已经成为重庆市最主要的投融资平台之一。经过多年的探索和努力，发行人已经建立起成熟和完善的投融资体制，与国内大型金融机构建立了多年密切和广泛的合作，具有较强的融资能力。

三、发行人主营业务模式、经营状况和发展规划

（一）发行人的主营业务模式

发行人主要从事土地储备整治业务，并承担重庆市城市基础设施项目和公共租赁住房项目的投资建设任务。土地储备业务是发行人的核心业务，土地储备管理业务收入是发行人主要的收入来源。

（二）发行人的主营业务经营状况

发行人2010年实现主营业务收入12.16亿元，同比增长140.13%。2010年发生主营业务成本2.65亿元，同比增长170.55%。

1、土地储备整治业务

发行人所从事的土地储备业务是指发行人为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的业务。2010年发行人土地储备管理业务收入为8.49亿元，占主营业务收入的67.60%。按照重庆市国土资源和房屋管理局及重庆市财政局相关文件，公司可按当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的8%，当期城市房屋拆迁安置补偿成本支出总额的4%，以及当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额的8%提取管理费。土地储备管理费是公司主要收入来源。

发行人的土地整治业务指发行人对符合土地利用总体规划的荒地、中低产田、灾毁地开展的水土保持技术及工程、土壤肥力培育技术开发等综合治理复垦工作。土地整治有助于提高土地的使用效率，实现区域耕地的占补平衡。土地整治收入指公司将整治获得新增加的耕地指标转让所取得的收入。公司的土地整治业务集中在下属子公司重庆中振土地综合治理有限公司。

2、城市基础设施建设业务

发行人成立以来承担了大量的基础设施建设任务，主要由下属子公司重庆市城市建设发展有限公司和重庆康田置业有限公司负责开展实施。城市基础设施建设项目的建设投入主要来源于财政拨款，发行人按政府规定的比例收取代建管理费。

3、公共租赁住房建设

根据重庆市政府的总体部署，发行人肩负起重庆市大部分公共租赁住房的投资建设任务。2010年2月，经重庆市国资委同意，发行人成立重庆市公共住房开发建设投资有限公司（简称“公租房公司”），专门从事重庆市公共租赁住房建设项目的投资和管理。2010年，重庆市第一批公租房由公租房公司负责投资建设，总投资为104.4亿元；“十二五”期间，发行人将在重庆市建成十一个公租房片区，使公租房总建筑面积达到1,000万平方米，实现投资300亿元。

（三）发行人的战略发展规划

发行人争取到2020年资产规模达到1,500亿元，逐步发展成为以土地储备整治为主业，兼顾资产经营和土地金融的大型国有企业。在土地储备整治上，整合重庆市现有具备土地储备职能的国有集团企业约55万亩土地储备资源，形成集成规模效应，成为政府有效调控土地市场的蓄水池。土地供给上增强计划性，起到重庆市“土地供应总储备，土地市场调节器”的基础地位作用，争取实现达到重庆市年度建设用地供应量80%占有率。

第十一条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所有限公司对发行人近三年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。以下为发行人近三年经审计的主要财务数据。

表：发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2010年度/末	2009年度/末	2008年度/末
1、资产总计	6,496,233.73	5,572,916.73	4,205,418.99
其中：流动资产	1,294,751.88	1,446,183.35	1,336,362.28
2、负债合计	4,135,274.17	3,558,555.68	2,293,355.49
其中：流动负债	950,861.62	989,713.67	844,436.19
3、归属于母公司所有者权益合计	2,353,080.85	1,968,655.49	1,806,734.60
4、营业收入	125,519.95	51,749.08	47,280.87
5、利润总额	114,042.30	55,927.71	37,103.67
6、净利润	112,821.29	53,745.07	34,919.27
7、归属于母公司所有者的净利润	114,802.16	54,076.91	37,735.37

表：2008年末至2010末资产负债结构

单位：万元

项目	2010.12.31	占比	2009.12.31	占比	2008.12.31	占比
流动资产	1,294,751.88	19.93%	1,446,183.35	25.95%	1,336,362.28	31.78%
非流动资产	5,201,481.86	80.07%	4,126,733.38	74.05%	2,869,056.71	68.22%
总资产	6,496,233.73	100.00%	5,572,916.73	100.00%	4,205,418.99	100.00%
流动负债	950,861.62	22.99%	989,713.67	27.81%	844,436.19	36.82%
非流动负债	3,184,412.55	77.01%	2,568,842.00	72.19%	1,448,919.30	63.18%
总负债	4,135,274.17	100.00%	3,558,555.68	100.00%	2,293,355.49	100.00%

表：2008年至2010年营运能力指标

单位：次

项 目	2010年	2009年	2008年
总资产周转率	0.02	0.01	0.01
流动资产周转率	0.09	0.04	0.03
存货周转率	0.35	0.21	0.03
应收账款周转率	32.16	18.15	6.54

①总资产周转率=主营业务收入÷年末总资产

②流动资产周转率=主营业务收入÷年末流动资产

③存货周转率=主营业务成本÷年末存货

④应收账款周转率=主营业务收入÷年末应收账款

表：2008年至2010年盈利能力指标

项 目	2010年	2009年	2008年
营业收入（万元）	125,519.95	51,749.08	47,280.87
营业成本（万元）	28,082.30	10,908.48	14,423.28
营业利润（万元）	81,835.36	32,744.30	25,217.60
利润总额（万元）	114,042.30	55,927.71	37,103.67
归属母公司净利润（万元）	114,802.16	54,076.91	37,735.37
净资产收益率	4.88%	2.75%	2.09%
营业利润率	65.20%	63.28%	53.34%

①净资产收益率=归属于母公司所有者净利润 ÷ 期末归属于母公司所有者权益 × 100%

②营业利润率=营业利润÷营业收入×100%

表：2008年-2010年偿债能力指标

项 目	2010年	2009年	2008年
资产负债率	63.66%	63.85%	54.53%
流动负债/负债总额	23.00%	27.81%	36.82%
流动比率（倍）	1.36	1.46	1.58
速动比率（倍）	1.28	1.41	1.15
EBITDA（万元）	116,473.67	57,529.80	40,068.80

①资产负债率=总负债÷总资产×100%

②流动比率=流动资产÷流动负债

③速动比率= 流动资产-存货）÷流动负债

④EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

表：2008年至2010年现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2010年	2009年	2008年
经营活动产生的现金流量净额	102,590.72	-399,359.10	-203,146.55
投资活动产生的现金流量净额	-560,234.74	-981,489.10	-296,858.28
筹资活动产生的现金流量净额	535,809.60	1,206,861.88	836,143.23
现金及现金等价物净增加额	80,265.34	-168,501.69	334,235.04

第十二条 已发行尚未兑付的债券

发行人于2009年3月3日发行了2009年重庆市地产集团有限公司公司债券，该债券发行总额为23亿元，期限为10年。

截至本期债券发行前，发行人已发行尚未兑付的公司债券余额为23亿元，除此以外发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的公司债券、中期票据以及短期融资券。

第十三条 募集资金用途

本期债券募集资金50亿元人民币，全部用于重庆市公共租赁住房和配套廉租房建设项目。募集资金投向具体情况如下：

单位：万元

项目名称	投资总额	拟投入募集资金	募集资金占项目投资总额比重
九龙坡区华岩组团公共租赁住房和廉租住房建设项目	369,167	100,000	27.09%
北部新区大竹林组团公共租赁住房和配建廉租住房建设项目	354,879	210,000	59.18%
北部新区鸳鸯组团公共租赁住房和配建廉租住房建设项目	320,037	190,000	59.37%

本期债券募集资金投向的公共租赁住房（配套廉租房）项目均由重庆市公共住房开发建设投资有限公司负责建设，发行人持有重庆市公共住房开发建设投资有限公司100%的股权。具体项目介绍如下：

一、九龙坡区华岩组团公共租赁住房和廉租住房建设项目

（一）项目介绍：该项目估算总投资369,167万元（含暂列土地成本55,800万元），其中廉租住房项目投资89,625万元。建设内容为总建筑面积123.3万平方米，其中：新建公共租赁房53.95万平方米、9,964套，廉租房35.85万平方米、8,140套（2010年实施26.95万平方米、5,762套），附属公共建筑33.5万平方米。该项目建成后可大大缓解重庆市九龙坡区和大渡口区的保障性住房的供应缺口，解决45,260多人的居住问题，为九龙坡区和大渡口区的社会经济发展吸引人才和建设和谐社会作出贡献。

（二）核准情况：重庆市发改委以《重庆市发展和改革委员会关于九龙坡区华岩组团公共租赁住房和廉租住房建设项目实施方案（代可行性研究报告）的批复》（渝发改投［2010］288号）同意建设；重庆市人民政府以《重庆市人民政府关于重庆市人民政府关于重庆市公共住房开发建设投资有限公司行政划拨国有土地的批复》（渝府地［2010］875号）同意划拨该项目建设用地；重庆市九龙坡区环境保护局以渝（九）环准［2010］45号文批准该项目的建设。

（三）建设情况：该项目建设工期为2010年至2013年，已经于2010年5月正式开始动工建设。

二、北部新区大竹林组团公共租赁住房和配建廉租住房建设项目

（一）项目介绍：该项目估算总投资354,