2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书摘要

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人已批准本募集说明书及其摘要，发行人董事会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。

二、发行人相关负责人声明

发行人的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

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券（简称“13渝双福债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.50%；Shibor基准利率为簿记建档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（1Y）利率的算术平均数4.40%（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（四）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者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公开发行。

（五）发行对象：通过上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（六）债券担保：本期债券为无担保债券。

（七）信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA，发行人主体信用等级为AA。

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人公司：指重庆市双福建设开发有限公司。

区政府：重庆市江津区人民政府。

区建委：重庆市江津区城乡建设委员会。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币12亿元的“2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

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《2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

《债券持有人会议规则》：指《重庆市双福建设开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债权代理协议》：指《重庆市双福建设开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《账户及资金监管协议》：指《重庆市双福建设开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

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的最终发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

主承销商/华林证券/簿记管理人：指华林证券有限责任公司。

债权代理人/监管银行/中国银行：指中国银行股份有限公司重庆江津支行。

副主承销商：指广州证券有限责任公司。

分销商：指西南证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、西藏同信证券有限责任公司、江海证券有限公司、华融证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券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。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约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，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

上交所：指上海证券交易所。

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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

投资者/债券持有人：指持有2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）。

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日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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〔2013〕807号文件批准公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：重庆市双福建设开发有限公司

住　　所：重庆市江津区双福双河社区

法定代表人：李勇

联 系 人：朱永闯

联系地址：重庆市江津区双福新区九江大道

联系电话：023-61083899

传　　真：023-61083893

邮政编码：402247

二、承销团

（一）主承销商：华林证券有限责任公司

住　　所：深圳市福田区民田路178号华融大厦5-6层

法定代表人：宋志江

联 系 人：樊起虹、邱志锋、乔刚、陈嘉颖

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座17层

联系电话：010-88091754

传　　真：010-88091796

邮政编码：100033

（二）副主承销商：广州证券有限责任公司

住　　所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层

法定代表人：刘东

联 系 人：张宁、赵唯

联系地址：广州市珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心19楼债券融资总部

联系电话：020-88836999

传　　真：020-88836647

邮政编码：510623

（三）分销商：

1、西南证券股份有限公司

住　　所：重庆市江北区桥北苑8号

法定代表人：余维佳

联 系 人：杨晓、王颖、魏文娟

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话：010-88091304、010-57631261、010-57631107

传　　真：010-88091495

邮政编码：100033

2、国海证券股份有限公司

住　　所：广西桂林市辅星路13号

法定代表人：张雅锋

联 系 人：张璐

联系地址：北京市海淀区西直门外大街168号腾达大厦1501室

联系电话：010-88576899-813

传　　真：010-88576800

邮政编码：100044

3、西藏同信证券有限责任公司

住　　所：拉萨市北京中路101号

法定代表人：贾碧君

联 系 人：王海燕

联系地址：北京市海淀区西直门北大街枫蓝国际B座1506

联系电话：010-82206322

传　　真：010-82206309

邮政编码：100082

4、江海证券有限公司

住　　所：哈尔滨市香坊区赣水路56号

法定代表人：孙名扬

联 系 人：房晓丹

联系地址：上海市银城中路8号29楼

联系电话：021-60963656

传　　真：021-60963965

邮政编码：200120

5、华融证券股份有限公司

住　　所：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：宋德清

联 系 人：陈玫颖、李敏

联系地址：北京市西城区金融大街8号A座3层

联系电话：010-58568004、010-58568128

传　　真：010-58568140

邮政编码：100033

三、审计机构：中审亚太会计师事务所有限公司

住　　所：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：李娟

联系地址：重庆市江北区渝北三村6号（阳光城）25层

联系电话：023-67785909

传　　真：023-67737803

邮　　编：400020

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限公司

住　　所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

法定代表人：关敬如

联 系 人：赵晓曦、刘超

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

联系电话：010-66428877-539、010-66428877-615

传　　真：010-66426100

邮政编码：100031

五、发行人律师：重庆鼎凌律师事务所

住　　所：重庆市江北区建新北路16号茂业东方时代大厦2402号

负 责 人：王刚

经办律师：王刚、严安妮、钟诗

联系地址：重庆市江北区建新北路16号茂业东方时代大厦2402号

联系电话：023-86973371

传　　真：023-67853583

邮政编码：400020

六、债权代理人/监管银行：中国银行股份有限公司重庆江津支行

营业场所：重庆江津区几江街道办事处武城大街1号

负 责 人：彭志荣

联 系 人：侯宗奎

联系地址：重庆江津区几江街道办事处武城大街1号

联系电话：023-47522299

传　　真：023-47531792

邮　　编：402260

七、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：张志杰、李皓

电话：010-88170733、010-88170745

传真：010-88170752

邮编：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

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

八、上海证券交易所

住　　所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系电话：021-68808888

传　　真：021-68807813

邮政编码：200120

第三条　发行概要

一、发行人：重庆市双福建设开发有限公司。

二、债券名称：2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券（简称“13渝双福债”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为3.50%；Shibor基准利率为簿记建档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（1Y）利率的算术平均数4.40%（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

六、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者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公开发行。

七、发行对象：通过上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司开立合格证券账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上交所发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日至2013年10月29日。

十、簿记建档日：2013年10月22日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年10月23日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的10月23日为该年度的起息日（如法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十三、计息期限：自2013年10月23日至2020年10月22日。

十四、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，即在2016年、2017年、2018年、2019年、和2020年分别偿付债券本金2.4亿元、2.4亿元、2.4亿元、2.4亿元和2.4亿元。最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为2014年至2020年每年的10月23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）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2016年至2020年每年的10月23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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为华林证券有限责任公司，副主承销商为广州证券有限责任公司，分销商为西南证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、西藏同信证券有限责任公司、江海证券有限公司、华融证券股份有限公司。

二十、债权代理人/监管银行：中国银行股份有限公司重庆江津支行。

二十一、债券担保：本期债券为无担保债券。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA，发行人主体信用等级为AA。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条　承销方式

本期债券由主承销商华林证券有限责任公司、副主承销广州证券有限责任公司、分销商西南证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、西藏同信证券有限责任公司、江海证券有限公司、华融证券股份有限公司组成承销团，采取余额包销的方式进行承销。

第五条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2013年重庆市双福建设开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《关于在中央国债登记公司开立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团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（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。

三、本期债券通过上交所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《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公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。

凡参与上海证券交易所协议发行部分的机构投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖公章的营业执照（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、在中国证券登记公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

一、本期债券部分通过上交所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行，在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者可以在发行期间与主承销商联系，具体联系方式见附表一（标注“▲”的）。

二、本期债券通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，均与本期债券承销团成员设置的发行网点联系。具体发行网点见附表一。

第七条　认购人承诺

本期债券的投资者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、本期债券的发行人依据有关法律、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；

三、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；

四、投资者认购本期债券即被视为接受《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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，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：

（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变更无异议；

（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等级的评级报告；

（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）本期债券在存续期限内每年付息1次，最后五期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2014年至2020年每年的10月23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）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，采用单利按年计息，不计复利，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本金兑付日为2016年至2020年每年的10月23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）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关证券登记机构和其他有关机构办理。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。

第九条　发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：重庆市双福建设开发有限公司

法定代表人：李勇

注册资本：人民币伍亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：基础设施建设、国有土地整治开发

截至2012年12月31日，发行人经审计的总资产61.13亿元，总负债17.43亿元，归属于母公司股东权益43.71亿元。2012年度实现营业收入6.90亿元和归属于母公司股东的净利润1.22亿元。

二、发行人历史沿革

2003年4月16日，发行人依据《江津市人民政府关于同意设立重庆市江津双福工业园区开发建设有限公司的批复》（江津府函〔2003〕50号）、《江津市财政局关于同意双福工业园区管委会对外投资兴办重庆市双福工业园区建设开发有限公司的函》（津财企函〔2003〕33号）于重庆市江津工商行政管理局注册成立。

发行人成立时名称为重庆市双福工业园区建设开发有限公司，注册资本1亿元，由资人为重庆市江津区双福工业园管理委员会（以下简称“双福管委会”）。双福管委会依据《江津市人民政府办公室关于成立江津市双福工业园区管理委员会的通知》（江津府办函〔2002〕296号）于2002年11月28日成立，为江津区人民政府派出机构，主要负责双福新区的党务、行政管理和经济社会事务。

2005年3月4日，依据《重庆市江津双福工业园区管委会关于重庆市双福工业园区建设开发有限公司更名的请示》（津福管文〔2005〕4号），发行人名称由重庆市双福工业园区建设开发有限公司变更为重庆市双福建设开发有限公司。

2012年12月27日，发行人新增注册资本4亿元，其中：双福管委会货币出资0.5亿元，资本公积转增资本3.5亿元。发行人本次增资后注册资本变更为5亿元。

三、发行人股东情况

截至2012年12月31日，发行人的股东为重庆市江津区双福工业园管理委员会，为100%控股。

四、发行人与子公司的投资关系

截至2012年12月31日，发行人拥有重庆市富腾建筑工程有限公司、重庆市富腾房地产开发有限公司、重庆市津耕农业开发有限公司及重庆双福污水处理有限公司四家全资子公司，详情如表9-1。

表9－1　发行人主要子公司基本情况

公司名称	成立时间	注册资本（万元）	持股比例
重庆市富腾建筑工程有限公司	2010年5月13日	2,000	100%
重庆市富腾房地产开发有限公司	2010年4月14日	2,000	100%
重庆市津耕农业开发有限公司	2009年1月15日	100	100%
重庆双福污水处理有限公司	2012年1月11日	300	100%

第十条　发行人业务情况

发行人是经重庆市江津区政府批准成立的有限责任公司，主要从事江津双福新区基础设施建设和保障性住房建设等业务。

一、发行人所在行业现状和前景

（一）基础设施建设的现状和前景

1、我国基础设施建设的现状和前景

城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是国民经济发展的重要物资基础，对于促进国家及地区经济持续健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，城市化水平很大程度上标志着一个国家或地区的现代化程度。

我国目前正处于城市化高速发展阶段，根据《2011年《中国城市发展报告》》显示，2011年中国城镇化率已经达到51.3%，历史性突破了50%。与发达国家通常城镇化率达到80%水平相比，我国城镇化水平依然滞后，我国城镇化进程依然有着巨大的发展空间。国家“十二五”规划纲要指出：完善城市化布局和形态。按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。“总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、重庆市基础设施建设的现状和前景

重庆市自1997年成为直辖市以来，城市基础设施建设进入快速发展时期。2007年6月，国家发改委下发《关于批准重庆市和成都市设立全国统筹城乡综合配套改革试验区的通知》（发改经体〔2007〕1248号），重庆市和成都市被确定为继上海浦东新区、天津滨海新区之后的中国第三个“国家综合配套改革试验区”，这为重庆市的快速发展带来了新契机。2009年2月，国务院下发《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），不仅进一步明确了重庆市在促进区域协调发展和推进改革开放大局中的重要战略地位，还具体提出了从加强水利设施建设、加快综合交通运输枢纽建设、加强能源开发建设、提高基础设施规划、建设和管理水平等方面加快重庆基础设施建设、增强城乡发展能力。特别是我国政府于2008年能启动了总规模高达四万亿元的投资计划，大量铁路、公路等基础设施投资项目纷纷加快建设进度，重庆市基础设施建设也进入蓬勃发展的时期。

3、重庆市江津区双福新区基础设施建设的现状和前景

江津区位于重庆市西南部，是重庆市重点规划建设的六大区域性中心城市之一，是长江上游重要的航运枢纽和物资集散地。江津北距重庆主城42公里、江北国际机场70公里，重庆市规划的“三环十射”公路网涵盖江津区，属重庆“一小时经济圈”规划范围；规划的城市轻轨5号线直达江津，把江津主城与重庆主城紧密连接。经过改革开放特别是重庆直辖十年以来的持续快速发展，江津区综合经济实力得到明显增强，2012年实现地区生产总值426亿元，同比增长14%；工业总产值906.6亿元，同比增长24.3%。固定资产投资350.8亿元，同比增长16.8%；地方财政收入86.7亿元，同比增长22.6%，其中一般预算收入30.7亿元，同比增长6.7%。预计江津区未来经济将呈现持续、快速、稳定增长。

双福新区地处江津北大门，是江津区对外开放、融入主城的“桥头堡”，是江津区加快打造“双百”（即到2020年，江津城市人口达到100万人、城区面积达到100平方公里）现代化大城市的重要支撑，也是重庆加快西部新城发展的核心拓展区域，被纳入重庆“半小时经济圈”，同时被规划为重庆城市副中心。双福新区位于重庆高新技术开发区南端，紧邻西永微电园、璧山工业园、九龙工业园等产业园区，紧邻重庆九龙坡装卸港、重庆港务集团兰家坟港和成渝铁路江津站、重庆火车东站、交通通行便捷。近年来，双福新区经济的迅猛发展促进了城市建设规模的不断扩大。2012年，双福新区实现工业总产值235.6亿元，同比增长41.1%；基础设施投入10.1亿元，同比增长26.3%；新入驻企业53家，协议引资额达到230亿元，完成全年目标任务的105%。截至2012年末，双福新区已吸引包括金龙精密铜管集团、重庆润通动力、广州恒大集团等268家企业入驻，投资总额累计近1,369亿元。

近年来，为适应经济和城市的发展，双福新区城市基础设施建设力度不断加大，城市面貌发生巨变。2012年，在市政道路建设方面，双福新区修建完成“福成二路、创业大道、学府路和津马路”4条市政道路，共计通车里程为5.4公里，福元路和万寿大道已开工建设；在市政环境改善方面，完成了枫林大道、创业大道、双庆路和双河路绿化工程，共计面积10万平方米；晋愉大岭湖公园一期、迎宾公园已建成并对外开放；在民生基础设施方面，重庆市双福污水处理有限公司的污水处理厂已经建成，并已进入试运营阶段。

未来几年，双福新区整体布局将采取组团与成片相结合的功能结构体系，既能较好地适应以市场经济为特征的开发区建设，又具有较大的应变能力。各功能区分区明确，一同构成规划区“一心、四轴、五片”的有机的网络化功能结构。“一心”——在外环高速东侧北部建设高档次的商业中心，打造集商贸、宾馆、娱乐为一体的综合性商业服务区。“四轴”——以北部福城大道、南部九江大道为横向发展轴，前者联系规划区与九龙坡巴福镇，后者联系华岩镇和永川；以西部津马大道、东部纽团工业大道为纵向发展轴，前者联系江津主城，后者联系西彭。“五片”——分为五个主要次功能片区：①综合功能区：位于兰成渝输油线以北、福城大道两侧，布置商贸、文化、娱乐、科教、居住等综合功能。②高尚住区和会议度假区：沿缙云山麓，利用良好的自然环境，结合双岛湖、冒水湖等水体建设低密度、中低层为主的高尚生态社区。③综合住区：在九江大道南侧分别围绕团结水库和津福镇规划两个综合住区，为工业聚集区提供配套服务。④工业聚集区：沿九江大道适度扩大现有工业用地规模。⑤物流园区：结合现有的嘉丰物流园，做大做强现代物流业，在外环线北侧立交规划集中物流园区。新的发展规划对双福新区基础设施建设提出了新的更高的要求，同时也为双福新区基础设施建设创造了广阔的发展空间。

（二）保障性住房行业的现状和前景

1、我国保障性住房行业的现状和前景

2000年以来，中国城镇化进程不断加快。从2000年到2011年，中国城镇化率由36.2%提高到51.3%，城镇人口由4.6亿增加到6.9亿。同时，中国城镇化进程中规模扩张的制约和品质提升的压力日渐凸显；一方面，城市外延的可用土地资源已接近极限，城市发展转向内涵式发展，提高现有城市空间的利用品质和使用效率；另一方面，高速的城镇化进程带来大量住房需求，住房供需失衡产生，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善。”

2011年，保障性住房建设的概念逐步明朗、任务不断细化，现已明确保障性住房建设领域包括公租房、廉租房、经济适用房、棚户区改造及限价商品房。2011年，《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发〔2011〕1号），提出“2011年，全国建设保障性住房和棚户区改造住房1,000万套”的任务。今后5年国家计划新建保障性住房3,600万套，使保障房覆盖率达到20%。根据财政部统计，2012年全国保障性安居工程财政支出3,800.43亿元，比上年增长13.7%；基本建成保障性住房601万套，开工建设781万套，均超额完成任务。巨大的需求量和开工量使得我国保障性住房市场未来有着很好的发展前景。

2、重庆市保障性住房建设现状和前景

在国家政策大力支持下，重庆市保障性住房建设步伐较快，近年来重庆市保障性住房的计划量和开工量均居全国前列。2010年，重庆市政府在全国率先提出实施以公租房为重点的保障性住房建设，决定在3年内，开工建设4,000万平方米公租房，解决近200万中低收入人群的住房困难。2011年，重庆市计划建设保障性住房49.45万套。2012年，国家下达重庆市的保障性安居工程建设目标任务为新开工保障性住房、棚户区（危旧房）改造住房共34.49万套，基本建成（含竣工）保障性住房、棚户区（危旧房）改造住房共23.19万套。预计到“十二五”末，重庆城镇居民住房保障覆盖面将达到30%，高于全国保障覆盖面20%的目标。因此，重庆市保障性住房建设有着广阔的发展空间。

3、重庆市江津区双福新区保障性住房建设现状和前景

近几年来，江津区围绕重庆市委、市政府赋予建设区域性中心城市的重大使命，建设“双百城市”，实施“北拓东延”战略，从过去组团式分散发展向集中成片发展转变，已形成装备制造、汽车摩托车及零部件、新型材料、电子信息、云计算、食品加工等六大主导产业。（包括世界500强法国拉法基、韩国SK和沃尔沃汽车，中国建材集团、重庆建工集团、重庆万虎摩托、瑞标集团等国内外知名企业已入驻区内，使江津区获得前所未有的发展机遇。房地产因此迎来快速发展的春天，商品房价格持续上扬，城市中低收入群体对公租房的需求量高价格的商品房，新就业人员、企业引进人才和外来务工人员以及城市中低收入家庭的住房困难问题日益突出，迫切需要政府加大保障性住房建设的力度，提高全区保障性住房比重。截止2012年末，江津区累计开工建设各类保障性住房（含还建房）196万平方米，竣工142万平方米。

双福新区作为江津的重点发展区域，承担了江津区内大量保障性住房建设工程。至2012年末，双福新区累计建成廉租房近13万平方米，分别为渝惠廉租房5.6万平方米、黑林廉租房4万平方米、A2廉租房3万平方米、C2廉租房0.4万平方米；还房近31.6万平方米，其中C2还房2万平方米、C3还房6.6万平方米、A2还房12万平方米、渝惠还房11万平方米。此外，罗盘村经济适用房项目、祥福家园公租房项目和享堂公租房项目均已开工建设，建成后将为双福新区提供约105万平方米的保障性住房，中低收入人民群众居住水平、企业职工住房问题将得到明显改善。

根据江津区“十二五”规划纲要，双福新区将完善保障性住房供给体系，以改善城镇居民住房条件为重点，逐步形成商品住房、公租房、廉租房、经济适用房协调发展、互为补充、供求平衡的住房供给体系，覆盖城镇住房困难家庭、进城农民工、大中专毕业生和外来务工人员等群体，解决占城镇人口30%以上的中低收入群众住房难问题；人均住房使用面积达35平方米。总体来看，双福新区仍将保持较大的保障性住房建设力度。

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

发行人作为重庆江津双福新区唯一的国有资产投资与经营主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、保障性住房建设、土地整治等方面，所从事的业务竞争较小，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着双福新区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将同步增加。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、突出的地位优势

江津区政府明确提出要把双福新区打造成“重庆城市副中心”，使其成为江津快速发展寻求突破的支点。双福新区地处江津区北大门，位于重庆西部新城核心区，重庆半小时经济圈内，距成渝高速走马出口2公里，距重庆内环10分钟车程，距重庆江北机场仅35分钟车程，交通便捷、物流通畅。

双福新区城市建设和产业发展基础较好，城市化和工业化发展良好的互动。在产业结构上，新区已发展形成了以小康、铁马、雅美、润通、大长江等五大汽车、摩托车整车制造项目为龙头，发展汽摩零部件企业的“5+N”传统产业发展模式，形成了以生物医药（如金山科技）、云计算（如中科龙芯）、笔电配套（如群光电子）三大产业集群为核心的“3+N”高新技术产业发展模式；形成了以重庆双福国际农贸城、和润汽摩城、攀华钢材等三天专业市场为基础的重庆仓储物流基地。未来，双福新区将建设成为环境友好型、资源节约型、社会和谐型的可持续发展的江津城市副中心，打造成重庆市西部新城的重要组成部分，发展成重庆市“一小时经济圈”内重要的现代工业、现代服务业、科教产业、现代物流业为主的新兴产业聚集区，是江津融入重庆主城区的桥梁和纽带。基础设施建设是实现上述规划的前提，发行人作为双福新区唯一一家基础设施建设主体，地位优势突出。

2、政府的大力支持优势

重庆市江津区财政实力较强，近年来随着江津区社会经济的快速发展，地方财政收入增长迅速。根据江津统计年鉴公布的数据，2010-2012年江津区地区生产总值分别为303.00亿元、383.80亿元和426.00亿元，年均复合增长率为18.57%。根据江津区财政局提供的数据，2010-2012年江津区地方财政收入分别为40.10亿元、70.80亿元和86.7亿元，年均复合增长率为47.04%，其中一般预算收入分别为19.60亿元、28.80亿元和30.70亿元，说明江津区财政实力雄厚，且不断增强。

双福新区作为江津区内的重点发展对象，在江津区经济发展中起到了关键作用。2010-2012年双福新区地方财政收入分别为13.75亿元、37.20亿元和30.59亿元，分别占江津区的34.29%、52.54%和35.28%；其中一般预算收入分别为4.50亿元、8.00亿元和8.97亿元，分别占江津区的22.96%、27.78%和29.22%。发行人成立以来一直受到江津区政府和双福新区管委会的大力支持，承担了双福新区大量的城市基础设施建设工作，并圆满完成了多项重点工程。随着双福新区城市建设的进一步发展及新区财政实力的不断增强，独特的股东背景将有助发行人继续获得政府的大力支持。

3、良好的融资能力

发行人多渠道、全方位筹集业务资金，较好地保障了双福新区开发建设的资金需求。发行人拥有良好的资信条件，与中国银行、建设银行、农业银行、重庆银行、浦发银行、民生银行等国内大型金融机构建立了良好、长久的合作关系。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

三、发行人的主营业务模式状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人主要从事基础设施建设和保障房建设业务，独立行使建设和开发职能，承担的建设项目完工后由双福管委会进行回购，回购款按每年所完成工程项目的结算价加上5%-10%支付给发行人。发行人近几年主营业务收入均来自工程项目建设业务。

发行人近年来先后完成枫林大道、福城大道、三横三期道路工程、渝安大道等市政道路工程20余个，通车里程近30公里，累计总投资约14.17亿元；同时，发行人还建成了渝惠还房、C2还房等还建房项目，累计总投资约3.98亿元。2010年、2011年和2012年，发行人分别实现工程建设业务收入6.12亿元、6.68亿元和6.90亿元。

在保障性住房建设方面，发行人承担了A2廉租房工程、六摩（即林廉租房、罗盘村经济适用房、祥福家园公租房、享堂公租房等项目建设，项目总投资27.62亿元。其中祥福家园公租房和享堂公租房项目已与区政府签署了回购协议，回购资金总额为26.72亿元，项目未来收益能够得到保障。随着发行人承担基础设施及保障性住房建设的深入，其行业地位和综合竞争力将得到极大提高。

（二）发行人发展规划

发行人将按照重庆市双福新区经济发展战略和产业政策要求，结合公司的职能职责和双福新区的发展规划，进一步增强投融资能力，提高项目综合管理水平，强化资金使用管理效率。发行人未来的发展战略为：

1、按照江津区委、区政府“统一规划、集中建设”的原则，发行人将筹集资金整治并管理土地资产，着力推进祥福家园公租房、享堂公租房、罗盘村经济适用房等保障房建设项目，确保群众住有所居；加快