(上接A24版)

2.建设“水公铁”交通枢纽。完成永川港区建设,协助推进西三环高速、长江大桥建设。完成港桥大道、滨江路、1.7平方公里拓展区主干道、8.7平方公里拓展区主干道建设。

3. 高品质打造港桥新城。按照“精美城市”要求,突出“宜居江城”特色,完成港桥新城城市骨干循环道路、长江防洪大堤建设,全面完成一朱路沿线农房风貌改造、森林广场、汉东历史文化遗址公园、城市供排水、永十二中、南华宫小学、港桥幼儿园、消防中心、廉租房三期和公租房等一批基础设施项目;开工建设四星级滨江花园大酒店。

第十一条 发行人财务情况

本募集说明书摘要中发行人的财务数据来源于发行人2010年度、2011年度和2012年度经审计的财务报告。北京兴华会计师事务所对2010年度、2011年度和2012年度财务报告进行了连审,并出具了标准无保留意见的【2013】京会兴审字第04013098号《审计报告》。

投资者在阅读下文相关财务信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人经审计的主要财务数据

(一)最近三年期末资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	949,423.48	673,836.47	567,290.04
流动资产	888,420.30	593,724.92	520,448.43
固定资产	61,003.17	80,111.56	46,841.61
负债总额	284,376.72	210,134.41	172,307.41
流动负债	187,697.92	80,116.29	56,999.84
长期负债	96,678.80	130,018.12	115,307.57
所有者权益合计	665,046.76	463,702.06	394,982.63

(二)最近三年利润表主要数据

单位:万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	61,626.64	38,572.65	27,200.00
营业成本	30,245.32	17,228.27	13,319.59
营业利润	23,556.18	15,580.40	9,160.33
营业外收入	6,418.95	7,256.44	3,308.05
利润总额	29,940.35	22,836.85	12,468.38
净利润	26,404.15	20,516.13	11,078.61

(三)最近三年现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	11,254.23	7,037.63	-8,087.05
投资活动产生的现金流量净额	-26,724.47	-66,700.37	-27,526.88
筹资活动产生的现金流量净额	9,950.92	36,324.85	38,041.14
现金及现金等价物净增加额	-5,519.33	-23,337.89	2,427.21

第十二条 已发行尚未兑付的债券

经国家发展和改革委员会发改财金【2013】2013号文批准,发行人于2013年11月公开发行了7亿元“13渝豪江债01”公司债券,债券期限7年,在债券存续的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券为固定利率债券,票面年利率为7.99%,在债券存续期内固定不变。除2013年11月公开发行的7亿元“13渝豪江债01”公司债券外,截至本期债券发行前,发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据和短期融资券。

第十三条 募集资金用途

一、资金募集总量及用途

本期债券募集资金3亿元,将用于重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目和重庆永川区滨江物流园建设项目,具体情况如下:

序号	项目名称	投资总额(万元)	募集资金投入金额(万元)	占项目总投资比例	占募集资金的比例
1	重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目	129,000	25,000	19.38%	83.33%
2	重庆永川区滨江物流园建设项目	54,000	5,000	9.26%	16.67%
	合 计	183,000	30,000	16.39%	100.00%

二、募集资金投向情况介绍

(一)重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目

1、项目概况

项目用地667,000平方米,总建筑面积60万平方米。其中,松既镇松江村、茅园村30万平方米,朱沱镇笋桥村30万平方米。建设内容包括土地征收、土石方工程和标准厂房建设。

(1)土地征收

建设项目所占用的1,000亩土地的征用、房屋拆迁、被拆迁户的安置及补偿。

(2)土石方工程

1,000亩建设用地整治。

(3)标准厂房建设

标准厂房60万平方米土建、装修及配套的厂区道路系统10,000米及水、电、气配套、污水、雨水管网、消防系统以及绿化系统的建设。

2、项目建设的必要性

(1) 推进“工业强市”战略的进程,促进永川区经济发展

标准厂房建设构筑了永川工业企业发展的平台,为“工业强市”战略进程的推进创造了必要条件。该项目的建成将大大提升永川区的城市服务功能,极大地改善投资环境,对永川招商引资,抢占承接产业的制高点,实现产业结构升级,增强经济发展的辐射力将起到积极的促进作用。

(2)促进永川城市化进程,推进城乡统筹发展

该项目是永川区重点的基础设施建设工程,是永川推进工业化发展的重要举措,而工业化促进城市化,项目建成后对城市服务功能的提升作用和对投资环境的改善作用必将进一步促进永川城市的发展,为将永川建设成为川渝经济带上现代化大城市和渝西地区的经济、文化、商贸物流中心奠定良好的基础。同时项目的建设有助于创造就业岗位,提高当地城乡居民的收入水平,有利于推进城乡协调和可持续发展。

(3) 利于集约用地,拓宽城区发展空间

土地作为不可再生的资源,国家各级政府始终把节约土地资源作为城市建设过程中的重要政策。修建标准厂房能够最大程度实现用地集约,是优化资源配置,提高土地利用效率,解决企业用地难问题的有效手段。标准厂房可以变平面发展为立体发展,向空间要效益,实现了土地的综合开发利用,拓宽城区发展空间。

3、项目审批情况

该项目可行性研究报告已由重庆市永川区发改委《关于重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目可行性研究报告的批复》(永发改投【2012】9号)批准,并由重庆市永川区环境保护局《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》(渝(永)环准【2012】11号)批准。

4、项目总投资及资金使用

该项目总投资为129,000万元,计划使用本期债券募集资金25,000万元。

5、项目建设期及进展情况

该项目已于2013年1月开工,建设期两年,截至2013年4月30日,该项目已完成前期方案设计,正在进行征地拆迁工作。已投资金额约为420万元,占项目总投资金额的0.33 %。

6、项目投资及收益情况

该项目总投资12.9亿元,主要收入来源于建成的标准厂房租赁收入和出售收入。项目一期建设20万平方米和二期建设40万平方米分别计划于第一年年末和第二年年末完工,完工后即投入使用。拟出售46万平方米(第一、二年各出售4万平方米,第三、四年各出售7万平方米,以后三年各出售8万平方米),留14万平方米为自有资产长期出租。在项目计算期内,可实现标准厂房出租收入1.93亿元,出售收入19.78亿元,合计总收入21.71亿元,详细情况见下表:

单位:面积,平方米;收入,万元

年度	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	合计
出售面积	40,000	40,000	70,000	70,000	80,000	80,000	80,000	460,000
出售收入	17,200	17,200	30,100	30,100	34,400	34,400	34,400	197,800
出租面积		120,000	450,000	380,000	300,000	220,000	140,000	
出租收入	-	1,440	5,400	4,560	3,600	2,640	1,680	19,320
总收入	17,200	18,640	35,500	34,660	38,000	37,040	36,080	217,120

(二)重庆永川区滨江物流园建设项目

1、项目概况

项目用地950亩,建设内容包括土地征收、土石方工程、基础设施建设和224,000平方米仓储用房及配套工程建设。

(1)土地征收

包括950亩土地的征用、房屋拆迁、被拆迁户的安置及补偿。

(2)土石方工程

建设用地整治、路基挖、填方。

(3)基础设施建设

修建6,000米主干道和5,000米次干道的道路系统以及配套的市政设施建设、供电系统、给排水系统、污水处理系统、燃气公用系统、电信系统以及公建和绿化系统。

(4)仓储用房及配套工程建设

修建仓储用房、理货用房、办公用房、综合服务用房116,000平方米和露天货物堆码场、车辆停放区108,000平方米。

2、项目必要性分析

本项目建设十分有利于促进永川现代服务业与物流业的发展,带动工业企业和地方经济发展。现代服务业的发达程度,是一个地区或城市综合竞争力的重要体现之一,是现代化发展水平的重要标志。现代服务业包括了为工业企业服务的生产性服务业。相对于工业化、城市化的快速发展,永川区的生产性服务业发展还很不充分,已经成为制约工业企业发展的瓶颈,急需加速发展。加快生产性服务行业发展的主要内容之一是加速发展现代物流业,本项目的建设为促进物流资源优化组合和生产要素合理配置,加快传统物流向一体化、专业化的现代物流转变提供了契机。项目建成后将大大降低永川及周边地区企业的物流成本,进一步提升企业竞争优势,有效带动永川区地方经济发展。

3、项目审批情况

该项目可行性研究报告已由重庆市永川区发改委《关于重庆永川区滨江物流园建设项目可行性研究报告的批复》(永发改投【2012】11号)批准,并由重庆市永川区环境保护局《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》(渝(永)环准【2012】12号)批准。

4、项目总投资及资金使用

该项目总投资为54,000万元,计划使用本期债券募集资金5,000万元。

5、项目建设期及进展情况

该项目已于2013年1月开工,建设期两年,截至2013年4月30日,该项目已完成前期方案设计,正在进行征地拆迁工作。已投资金额约为350万元,占项目总投资金额的0.65 %。

6、项目投资及收益情况

该项目总投资5.4亿元,主要收入来源于建成的仓储用房出租、出售收入,以及根据《重庆永川工业园区港桥管理委员会关于财政扶持政策资金拨款事宜的通知》(港桥管委【2009】10号),由工业园区港桥管委会返还的物流园土地出让金和其他收入。该项目可实现总收入9.37亿元,其中,仓储用房建成后开始出租,并投于第三年至第七年出售,每年出售20%。在计算期内,项目可实现仓储用房出租收入0.62亿元,出售收入6.84亿元。详细情况如下表所示:

单位:万元

年 度	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	合 计
一、仓储用房出售、出租收入						
1、仓储用房出售收入	13,680.00	13,680.00	13,680.00	13,680.00	13,680.00	68,400.00
2、仓储用房出租收入	2,499.84	1,874.88	1,249.92	624.96	0.00	6,249.60
合 计	16,179.84	15,554.88	14,929.92	14,304.96	13,680.00	74,649.60
二、返还的土地出让金						
1、工业用地收入	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,904.00	8,304.00
2、综合用地收入	3,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,800.00
合 计	5,400.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,904.00	12,104.00
三、其他收入	3,857.11	733.02	733.02	733.02	872.29	6,928.46
总 计	25,436.95	17,887.90	17,262.94	16,637.98	16,456.29	93,682.06

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人具有健全的财务和资金管理制度,资金流管理严格在企业管理的各个环节中执行。同时发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理和统一调控,以确保募集资金使用及管理的安全性。

(一)发行人于2012年3月15日召开董事会通过董事会决议,承诺在本次债券存续期内不得变更募集资金投向。

(二)永川区财政局对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权,当发行人违反本期债券募集说明书摘要披露的募集资金用途时,永川区财政局有权要求予以纠正。

(三)发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监管的原则。募集资金到位后,由财务部门办理资金验证手续,结合投资项目的信贷安排开设独立的银行账户,进行专项管理。

(四)发行人对于募集资金的使用,必须严格按照发行人有关规定履行资金审批手续。发行人在进行项目投资时,凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划,根据投资项目实施进度,提出用款额度,再根据用款额度大小,视情况报发行人分管领导、总经理、董事长批准后,办理付款手续。

(五)发行人募集资金不得用于委托理财或进行其他变相改变募集资金用途的投资。发行人将组织有关部门定期对募集资金的使用情况进行检查,必要时可委托会计师事务所等专业机构进行专题审计,并及时向董事会汇报检查结果。

第十四条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件,并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、偿债计划

本期债券设置本金提前偿还条款,即在本期债券存续期第3年至第7年,每年分别偿还占本期债券发行总额20%的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外,本期债券采用固定利率计提利息,因而还本付息的不确定因素较少,有利于提前制定偿付计划。

为了充分保障本期债券投资者的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

(一)设立偿债账户

发行人在监管银行中国农业银行重庆永川支行开设唯一的偿债账户,用于偿还债券本息资金的接收、存储及划转的专项银行账户。

偿债基金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放,并且仅可用于按期支付本期债券的利息、到期支付本期债券的本金、支付的违约金及其利息和支付根据法律、法规规定及本期债券约定的其他资金。

(二)人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作,在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

(三)财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入,以及债券募集资金投资项目产生的收益。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,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

二、偿债保障措施

(一)发行人良好的财务状况和经营能力是本期债券偿付的基础

发行人系重庆市永川区国有资产管理局出资成立的国有独资有限责任公司,在永川区港桥工业园内的土地整治和基础设施建设方面具有业务垄断优势。近年来发行人资产规模快速增长,资产规模较大,负债水平较低。截至2012年12月31日,发行人资产总额为949,423.48万元,负债总额为284,376.72万元,资产负债率为29.95%,在同行业中处于较低水平,财务结构稳健,具有较强的偿债能力。

2010-2012年,发行人分别实现主营业务收入27,200.00万元、38,572.65万元和61,621.57万元;实现净利润分别为11,078.61万元、20,516.13万元和26,404.15万元。主营业务收入增长较快,盈利能力较强,这为发行人按期偿还本期债券本息提供了可靠保障。

(二)充足的土地资产为本期债券按期偿付增强了保障

发行人拥有充足的土地资产,同时,该部分土地资产权属明确,可有计划地变现用于偿还债务。在本期债券本息兑付或公司经营出现困难时,发行人将有计划地出让部分土地,以增加和补充偿债资金。且随着永川区经济的快速发展,发行人的土地资产存在着很大的增值潜力。截至2012年末,发行人拥有使用权类型为出让的土地10,740,817.00平方米,账面价值53.89亿元(见表14-1)。其中未抵押土地2,240,731.00平方米,账面价值15.66亿元。已抵押土地在本期债券存续期内会逐步解押。

表14-1 截至2012年末发行人土地资产清单

序号	国有土地使用证	性质	用途	土地面积(平方米)	账面价值(万元)	是否抵押
1	永川区房地证2009字第G02521号	出让	工业用地	333,333	9,633.32	是
2	永川区房地证2009字第G02522号	出让	工业用地	443,400	12,814.26	是
3	永川区房地证2009字第G02523号	出让	工业用地	281,842	8,145.23	是
4	永川区房地证2009字第G02590号	出让	工业用地	305,457	8,002.97	是
5	永川区房地证2009字第G02591号	出让	工业用地	529,203	13,865.12	是
6	永川区房地证2009字第G02592号	出让	工业用地	529,203	13,865.12	是
7	永川区房地证2009字第G02598号	出让	工业用地	1,078,450	28,255.39	是
8	永川区房地证2009字第G02599号	出让	工业用地	1,021,902	26,773.83	是
9	永川区房地证2009字第G02600号	出让	工业用地	685,335	17,955.78	是
10	永川区房地证2009字第G02601号	出让	工业用地	967,431	25,346.69	是
11	永川区房地证2009字第G02602号	出让	工业用地	421,890	11,053.52	是
12	永川区房地证2009字第G02603号	出让	城镇混合住宅用地	242,971	18,660.17	是
13	永川区房地证2009字第G02604号	出让	工业用地	737,056	19,310.87	否
14	永川区房地证2009字第G02606号	出让	城镇混合住宅用地	306,185	23,515.01	否
15	永川区房地证2009字第G02607号	出让	城镇混合住宅用地	286,713	22,019.56	是
16	永川区房地证2009字第G02608号	出让	城镇混合住宅用地	326,037	25,039.64	是
17	永川区房地证2010字第G02821号	出让	城镇混合住宅用地	144,071	11,064.65	否
18	永川区房地证2012字第G02758号	出让	工业用地	388,986	39,093.10	否
19	永川区房地证2012字第G03427号	出让	工业用地	310,681	28,102.05	否
20	永川区房地证2012字第G03428号	出让	商业用地	333,500	35,017.50	是
21	永川区房地证2012字第G03429号	出让	城镇单一住宅用地	163,087	30,793.80	是
22	永川区房地证2012字第G03431号	出让	商业用地	24,221	4,723.10	是
23	永川区房地证2012字第G03432号	出让	城镇单一住宅用地	118,083	23,636.44	是
24	永川区房地证2012字第G03433号	出让	城镇单一住宅用地	16,669	3,367.14	否
25	永川区房地证2012字第G03434号	出让	工业用地	325,877	31,773.01	是
26	永川区房地证2012字第GY3426号	出让	城镇单一住宅用地	82,151	14,935.00	是
27	永川区房地证2012字第GY3430号	出让	商业用地	130,183	28,379.89	否
28	永川市房地证2006字第GY01888号	出让	工业用地	206,900	3,755.92	否
合计				10,740,817	538,898.08	

注:房地证使用权人全部为重庆豪江建设开发有限公司。

(三)本期债券募集资金投资项目产生的经营性收益是本期债券的重要偿债来源

本期债券募集资金3亿元,其中2.5亿元用于重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目,0.5亿元用于重庆永川区滨江物流园建设项目。两项目在经营期内收益预期良好,可增加公司的现金流量,提高公司的经营效益。重庆永川区滨江工业标准厂房建设项目的主要收入来源包括建成的标准厂房租赁收入和出售收入,该项目可实现总收入21.71亿元。重庆永川区滨江物流园建设项目的主要收入来源包括建成的仓储用房出租、出售收入和返还的土地出让金等。该项目可实现总收入9.37亿元。

两项目良好的经营性收益将为公司按期偿付本期债券的本息提供有力支持。

(四)申请银行贷款为本期债券提供流动性支持

发行人与本期债券偿债资金监管银行中国农业银行重庆永川支行签订的《公司债券账户及资金监管协议》中明确规定,当发行人发生偿债困难时,中国农业银行重庆永川支行可根据发行人的申请,按照其内部规定程序进行评审,经评审合格后,可对发行人提供信贷支持。

(五)优良资信是本期债券到期偿还的有力保证

发行人拥有良好的资信条件,与工商银行、建设银行、浦发银行、农业银行、中国银行、重庆银行、三峡银行等金融机构的分支机构建立了稳固、良好的合作关系。截至2012年12月31日,发行人已取得的银行授信额度为16.53亿元,其中未使用的授信额度为10亿元。发行人不仅可以获得银行的融资支持,用于项目建设,同时在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时,将可以通过银行的资金拆借予以解决。

三、债券持有人会议及债权代理人制度

(一)债券持有人会议

为保护本期债券持有人的合法权益,规范债券持有人会议召开程序及职权的行使,发行人与债权代理人中国农业银行重庆永川支行签署了《债券持有人会议规则》,对债券持有人会议召开、出席、表决和决议等规则进行了明确。

当出现发行人不能按期支付本息、发行人减资、合并、分立、解散等影响债券持有人重大权益的重大权益的事项时,债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。有关债券持有人会议的详细规定,应参照《债券持有人会议规则》。

(二)债权代理人

为维护本期债券持有人的利益,发行人与中国农业银行重庆永川支行签订了《债权代理协议》,发行人聘请中国农业银行重庆永川支行为本期债券的债权代理人,中国农业银行重庆永川支行接受该聘任。

在本期债券存续期限内,债权代理人将为债券持有人的最大利益行事,履行指派专人负责本期债券的债权代理事务,督促发行人按本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露,并按照规定向债券持有人出具债权代理事务报告,召集和主持债券持有人会议,代表债券持有人监督发行人本期债券募集资金的使用,持续关注发行人的资信状况等义务。关于发行人与债权代理人就本期债券的债权代理相关事项达成的详细约定,应参照《债权代理协议》。

综上所述,发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障,能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势,抓住我国宏观经济快速发展的有利时机,增加主营收入,控制运营成本,提高管理效率,确保公司的可持续发展,为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素:

一、风险

(一)本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,在本期债券存续期间,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期限内,受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人的经营活动可能没有带来预期的回报,从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券能够按照预期时间上市或交易流通,亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场有活跃的交易,从而可能影响本期债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

(二)与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人的经营领域主要涉及土地整治和城市基础设施建设等行业,属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退,城市基础设施的使用需求可能同时减少,从而对发行人盈利能力产生不利影响。此外,土地市场行情以及发行人所在地区经济发展趋势的不确定性也会对项目经济效益产生影响。

3、土地市场波动风险

土地市场在一定程度上存在不确定性,因此公司未来土地出让收入可能会出现波动。同时,公司负责的永川区港桥工业园区建设进度受多方面因素影响,存在一定不确定性,可能会对公司的土地整治业务产生一定影响。土地为公司的主要资产,整体资产流动性一般。

(三)与发行人有关的风险

1、发行人运营风险

发行人是重庆市永川区国资局所属的国有独资公司,主要从事重庆港桥工业园区土地整治和基础设施建设等业务。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误,将影响发行人持续融资能力及运营效益,进而影响本期债券偿付。

2、募集资金投资项目可能存在的风险

本次募集资金投资项目,存在投资规模大、建设工期较长等特点,建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响,项目实际投资有可能超出项目的投资预算,影响项目按期竣工及投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。

此外,投资项目的管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节,涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面,如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误,将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

3、资金风险

作为永川区港桥工业园区的开发建设主体,除土地整治业务外,发行人还承担园区内的基础设施建设等任务,截至2012年底,发行人在建、拟建的主要基础设施等项目总投资429,140.85万元,已投入57,005.43万元,尚需投入372,135.42万元,上述项目前期投入资金主要由发行人自身筹集,此外,发行人土地整治业务也将持续投入资金,发行人面临较大的融资压力。

二、对策

(一)本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响。本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通,增强债券流动性,在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险对策

发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理,严格控制成本,保证工期,创造效益,为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

发行人将加强日常经营的监控,并将继续严格财务管理制度,严格控制成本,降本增效;同时,发行人将改善资产质量,特别是保证流动资产的及时变现能力,确保发行人的财务流动性,为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。并且,发行人将加强现金流动性管理,在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限,以达到在金额和期限上的匹配,控制本期债券的偿付风险。

发行人具有良好的偿债能力,经鹏元资信综合评定,发行人长期主体信用等级为AA级,债项评级为AA级,进一步支持了本期债券本息兑付的可靠性。

3、流动性风险对策

发行结束后,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请,争取尽快获得有关部门的批准。另外,随着债券市场的发展,企业债券交易和流通的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(二)与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

发行人可利用优质资产,持续增强盈利能力。在资产管理方面,发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》制定了一系列的财务管理规定,并在经营过程中严格执行,使得发行人能够比较有效地防范经营风险,保障资金安全。

同时,发行人将加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究,依托“十二五”政策规划,提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响,发挥产业政策的正面引导。充分利用中共重庆市委和重庆市人民政府《关于加快江津、合川、永川经济社会发展的决定》(渝委发(2011)24号)文件的精神,推进产业发展,增强区域优势,增强抗风险能力。

2、经济周期风险对策

近几年来,我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为工业产业及城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇,调整结构,在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在地区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。同时,发行人将充分利用区位优势,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化,降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响并实现真正的可持续发展。

3、土地市场波动风险的对策

“十二五”期间,永川区将按照土地出让计划稳步推进土地开发,未来发生较大波动的可能性很小。发行人在经营发展过程中,与政府形成了良好关系,发行人将充分利用自身的政策和信息优势,积极采取措施防范土地市场风险。

(三)与发行人有关的风险对策

1、发行人运营风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商,在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理,提高发行人整体运营实力。进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集社会资金,有效降低融资成本。进一步完善法人治理结构,建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度,通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理,提高运营效率。

2、与投资项目相关的风险对策

本次发行募集资金投资项目已由发行人进行了详细周密的研究和论证,并已由相关管理部门批准,项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的投招标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

3、资金风险的对策

发行人资产负债率长期处于行业较低水平,2012年末资产负债率仅为29.96%。另外,发行人近三年的息税折旧摊销前利润分别为13,658.78万元、25,300.22万元和33,643.90万元,表明发行人长期偿债能力较强。未来发行人将继续执行严格的财务制度,提高资金使用效率,扩展融资渠道,降低财务风险。

第十六条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期公司债券信用等级为AA。

一、正面

1、永川区经济快速发展,经济实力和财政实力不断增强;

2、公司作为港桥工业园区的开发建设主体,在资产划拨、资金补助方面得到了地方政府的大力支持;

3、公司土地整治业务开展顺利,经营业绩良好;

4、公司未来将获得较大规模的道路桥梁项目的维护及回购收入;

5、公司土地资源较为丰富且资产质量较好,能为融资及偿债提供有力保障。

二、关注

1、永川区财政收入对上级补助收入及土地出让收入依赖程度较高;

2、政府性基金收入中的土地出让收入易受宏观调控政策的影响而产生波动,进而影响永川区财政收入的稳定性;

3、公司部分土地整治项目能否签订土地整治协议目前尚不明确;

4、公司承建的部分基础设施、保障房建设项目资金回收方式有待确定;

5、公司在建、拟建基础设施、保障房及厂房建设项目资金需求量大,面临一定的融资压力;

6、土地资产价值及流动性易受土地一级市场波动的影响;

7、林权资产面临因火灾等自然灾害等导致资产减值的风险;

8、公司盈利能力对政府补助的依赖程度较高;

9、公司经营活动现金流表现一般,未来资本支出规模较大,公司对筹资活动依赖程度较高;

10、公司有息债务规模持续增加,偿债压力加大。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司跟踪评级制度,鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后,将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中,鹏元资信评估有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行人须向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料,鹏元资信评估有限公司将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自评级报告出具之日起,当发生可能影响评级报告结论的重大事项时,发行人应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与发行人有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,鹏元资信评估有限公司有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级,必要时,可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信评估有限公司将为时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师海力律师事务所出具了《关于重庆豪江建设开发有限公司发行2013年第二期公司债券的法律意见书》,认为:

1、发行人为在中国境内设立的具有法人资格的企业法人,其依法设立并有效存续,具备申请发行企业债券的主体资格。

2、本期债券的发行已经获得发行人董事会及主管机关的批准,发行人已经取得本期发行债券所需的各项批准和授权,该等已经取得的批准或授权合法有效。

3、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》和《简化核准程序通知》等法律、行政法规所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

4、本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策及《通知》要求,募集资金投资项目已获得有关审批机关的核准。

5、执行本期债券审计业务的会计师事务所具有从事证券、期货相关业务的主体资格和从业资质。

6、本期债券信用评级机构具有企业债券信用评级业务的主体资格和从业资质其已就本期债券发行出具了相应的信用评级报告。

7、本期债券主承销商具有企业债券承销业务的主体资格和从业资质,其已就本期债券发行出具了相应推荐意见,主承销商与发行人签订了承销协议合法有效。

8、本期债券《募集说明书》的形式和内容均符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。本期债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9、本期债券的发行申报材料真实、完备,符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。

10、发行人最近三年未发生任何重大违法、违规情况。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、本期债券利息收入所得税

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收由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

(一)国家有关部门对本期债券的核准文件

(二)《2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券募集说明书》

(三)《2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券募集说明书摘要》

(四)发行人2010-2012年的三年连审财务报告

(五)律师事务所为本次债券发行出具的法律意见书

(六)评级机构为本次债券发行出具的信用评级报告

(七)债权代理协议

(八)债券持有人会议规则

二、查询地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅本期债券募集说明书摘要全文及上述备查文件:

(一)发行人:重庆豪江建设开发有限公司

住 所:重庆市永川区何埂镇一碗水村三叉路

联 系 人:闵绪军

联系地址:重庆市永川区何埂镇一碗水村三叉路

联系电话:023-49503988

传 真:023-49503325

邮政编码:402160

(二)国信证券股份有限公司

住 所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法人代表:何如

联 系 人:周志林、张毅

联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦

联系电话: