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

发行人

重庆豪江建设开发有限公司

主承销商

国信证券股份有限公司

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构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摘要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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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摘要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。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书摘要中列明的各种风险。

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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

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、本期债券基本要素

（一）债券名称：2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券（简称“13渝豪江债02”）。

（二）发行人：重庆豪江建设开发有限公司。

（三）发行总额：人民币3亿元。

（四）债券期限：7年期。本期债券为7年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7年计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例逐年偿还债券本金。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为3.50%，即簿记建档利率区间上限为8.5%。Shibor基准利率为《2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5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5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年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付息，不计复利。

（六）发行方式及发行对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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和通过上海证券交易所向机构投资者发行相结合的方式发行

（七）上市安排：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。

（八）信用等级：经鹏元资信综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体信用级别为AA。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式，投资者在全国银行间债券市场持有的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；投资者在上海证券交易所持有的本期债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分别于本期债券的第3至第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。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。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/豪江公司/公司：指重庆豪江建设开发有限公司。

本期债券：指总额为人民币3亿元的“2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券”（简称“13渝豪江债02”）。

募集说明书：指《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》。

募集说明书摘要：指《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》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/簿记管理人/国信证券：指国信证券股份有限公司。

副主承销商：指招商证券股份有限公司。

分销商：指长江证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

重庆市发改委：指重庆市发展和改革委员会。

区政府：指重庆市永川区人民政府。

区发改委：指重庆市永川区发展和改革委员会。

区国资局：指重庆市永川区国有资产管理局。

区财政局：指重庆市永川区财政局。

工业园区港桥管委会：指重庆永川工业园区港桥管理委员会。

监管银行、偿权代理人、中国农业银行重庆市永川支行：指中国农业银行股份有限公司重庆永川支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

偿权代理协议：指重庆豪江建设开发有限公司发行公司债券之偿权代理协议。

鹏元资信：指鹏元资信评估有限公司。

《账户及资金监管协议》：指《2013年重庆豪江建设开发有限公司公司债券之账户及资金监管协议》。

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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（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】2013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

法定代表人：林伟

联 系 人：倪绪军

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：023-49503225

邮政编码：402185

二、承销团

（一）主承销商：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、周靖、严韬、陈永喜、张西晴

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：010-88005291

传 真：010-66211974

邮政编码：100033

（二）副主承销商：招商证券股份有限公司

住 所：深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层

法人代表：宫少林

联 系 人：汪浩、肖陈楠、王雨泽

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层

联系电话：010-57601920、010-57601917、010-57601915

传 真：010-57601990

邮政编码：100140

（三）分销商：

1、长江证券股份有限公司

住 所：武汉市新华路特8号

法人代表：胡运钊

联 系 人：斯竹

联系地址：北京市西城区金融街17号中国人寿中心604

联系电话：010-66220557

传 真：010-66220637

邮政编码：100033

2、中信建投证券股份有限公司

住 所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法人代表：王常青

联 系 人：张金、张慎祥、郭严

联系地址：北京市东城区朝内大街188号

联系电话：010-85130563、010-85130207、010-85130466

传 真：010-85130542

邮政编码：100010

三、审计机构：北京兴华会计师事务所有限责任公司

住 所：北京西城区裕民路18号北环中心2201室

法人代表：王全洲

联 系 人：郭国卫、王金峰、翟岩

联系地址：北京西城区裕民路18号北环中心2201室

联系电话：010-82250666

传 真：010-82250697

邮政编码：100029

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住 所：深圳市福田区深南大道7008阳光高尔夫大厦3楼

法人代表：刘思源

联 系 人：周友华、林心平

联系地址：深圳市福田区深南大道7008阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872240

传 真：0755-82872338

邮政编码：518040

五、发行人律师：重庆海力律师事务所

住 所：重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦23楼

法人代表：韩红

联 系 人：韩红、袁卉明

联系地址：重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦23楼

联系电话：023-67083618

传 真：023-67731990

邮政编码：400020

六、监管银行、偿权代理人：中国农业银行股份有限公司重庆永川支行

住 所：重庆市永川区渝西大道中段968号

负 责 人：陈磊

联 系 人：毛昂舟、李旭

联系地址：重庆市永川区渝西大道中段968号

联系电话：023-49862589

传 真：023-49864124

邮 编：402160

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1号

法人代表：刘成相

联 系 人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街1号

联系电话：010-88170733

传 真：010-66068715

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：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮编：200120

第三条 发行概要

一、发行人：重庆豪江建设开发有限公司。

二、债券名称：2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券（简称“13渝豪江债02”）。

三、发行总额：人民币3亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为3.50%，即簿记建档利率区间上限为8.5%。Shibor基准利率为《2013年第二期重庆豪江建设开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5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5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年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付息，不计复利。

六、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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、发行方式及发行对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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和通过上海证券交易所向机构投资者发行相结合的方式发行。

八、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式，投资者在全国银行间债券市场持有的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；投资者在上海证券交易所持有的本期债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

九、上市或交易流通安排：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。

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。

十、发行期限：发行的发行期限为3个工作日，自发行首日至2014年3月10日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年3月5日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2014年3月6日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月6日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为2014年3月6日至2021年3月5日止。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分别于本期债券的第3至第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。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。

十六、付息日：2015至2021年每年的3月6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、兑付日：2017至2021年每年的3月6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)。

十八、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。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为招商证券股份有限公司，分销商为长江证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。

二十一、监管银行、债券偿权代理人：中国农业银行股份有限公司重庆永川支行。

二十二、信用等级：经鹏元资信综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体信用级别为AA。

二十三、债券担保：本期债券无担保。

二十四、募集资金投向：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。

二十五、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国信证券股份有限公司、副主承销商招商证券股份有限公司，分销商长江证券股份有限公司和中信建投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方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的部分在中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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。

三、认购本期债券的金融机构投资者应在中央国债登记公司开立甲类或乙类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立丙类托管账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在中央国债登记公司开立丙类托管账户。

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法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

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（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。具体发行网点见附表一。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书摘要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、在本期债券存续期限内，若发行人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

本期债券存续期限为7年，采用提前偿还方式，在债券存续期的第3、4、5、6、7年兑付日分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，第3、4、5、6、7年的利息随本金的兑付一并支付。本期债券每年的付息日为2015年至2021年每年的3月6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）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。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公告加以说明。

（三）根据国家有关税收的法律、法规规定，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承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券存续期的后五年逐年还本。自第三年开始，即2017年、2018年、2019年、2020年和2021年，分别偿还本金0.6亿元（占本期债券发行总额的20%），0.6亿元（占本期债券发行总额的20%），0.6亿元（占本期债券发行总额的20%），0.6亿元（占本期债券发行总额的20%）和0.6亿元（占本期债券发行总额的20%）。每年还本时，本金按照债权登记日最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）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑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公告加以说明。

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

法定代表人：林伟

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资金：10,236万元

经营范围：许可经营项目：竹材、木材批发、零售（有效期至2015年7月4日）；一般经营项目：从事港桥工业园内土地整治、土地开发；园区基础设施建设；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；房屋、设备租赁；商务营销策划、咨询；物业管理；竹材种植。（以上经营范围法律、法规禁止的项目不得经营；法律、法规限制的项目取得相关行政许可后方可经营）

发行人是重庆市永川区国资局直属国有重点企业，主要承担永川区港桥工业园区的土地整治和基础设施建设等业务。目前承担实施的建设项目有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等。

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，所有者权益为665,046.76万元，资产负债率为29.95%。2012年度，发行人实现营业收入61,626.64万元，净利润为26,404.15万元。

二、历史沿革

发行人系2006年4月11日经原永川市国有资产管理局《关于投资组建重庆豪江建设开发有限公司的通知》(永国资【2006】34号)批准成立，由永川市国有资产管理局出资设立的国有独资公司。公司设立时注册资本3,000万元，重庆帅威会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（帅威会所验【2006】第39号）。

2006年10月，根据国务院《关于同意重庆市撤销江津市合川市永川市南川市设立重庆市江津区合川区永川区南川区的批复》（国函【2006】110号）的行政区划调整要求，撤销重庆永川市，设立重庆市永川区。发行人股东名称变更为重庆市永川区国有资产管理局。

2007年5月，经重庆市永川区国资局《关于同意增加重庆豪江建设开发有限公司注册资本金的批复》（永国资【2007】51号）批准，区国资局对发行人增资4,236万元，重庆帅威会计师事务所对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（帅威会所验【2007】395号）。增资完成后，发行人注册资本变更为7,236万元。

2008年2月，经区国资局《关于同意重庆豪江建设开发有限公司增加注册资本金的批复》（永国资【2008】8号）批准，区国资局对发行人增资3,000万元，重庆豪顺会计师事务所对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（豪顺验复【2008】34号）。增资完成后，发行人注册资本变更为10,236万元。

2009年9月，根据区国资局《关于变更部分国有企业出资人的通知》（永国资【2009】103号）文件要求，发行人的出资人变更为重庆市永川区国资局。

2011年10月，根据区国资局《关于变更部分国有企业出资人的通知》（永国资【2011】63号）文件要求，发行人的出资人变更为重庆市永川区国资局。

三、股东情况

发行人的出资人是重庆市永川区国有资产管理局，出资比例占发行人注册资本的100%。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业发展现状和前景

发行人是重庆市永川区港桥工业园区建设的骨干企业，主要业务包括土地整治和基础设施建设等。

（一）土地整治行业发展现状和前景

1、行业发展现状

土地整治，是指市或区县（自治县、市）人民政府批准设立的土地整治机构依据规定，根据国有土地供给计划、控制性详细规划与土地管理实际，对国有土地进行场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和各类设施的建设用地的行为。

土地是社会经济发展的基础和保障，其获取与利用条件是确定投资方向和规模的一个重要因素。近几年我国经济在投资和出口拉动下保持高速增长，固定资产投资增长过快，投资与消费比例出现失衡，贸易顺差增大导致外汇储备增多，人民币升值压力过大。为加强宏观调控，实现经济增长方式转变，国家赋予了国土管理部门参与宏观调控的新职能，将土地作为与金融手段相对应的重要“闸门”来抑制投资过快增长，调控国民经济运行。因此，土地整治行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。

我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。

我国土地整治行业规模逐渐扩大，国有建设用地供地总量连续四年保持增长。2012年国有建设用地实际供应总量达69.04万公顷，同比增长17.5%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供地面积分别为20.35万公顷、4.94万公顷、11.68万公顷和32.06万公顷，同比分别增长5.6%、增长17.6%、减少11.5%和增长43.4%（数据来源：国土资源部《2012中国国土资源公报》）。

近几年，我国经济在投资拉动下保持高速增长，固定资产投资大幅增长和非理性投机因素导致房地产价格过快上涨，2010年以来，国务院连续出台“国十九条”、“新国十条”、“国八条”等宏观调控措施坚决遏制部分城市房地产价格过快上涨，促进房地产市场平稳健康发展。为加强宏观调控，实现经济发展方式转变，国家赋予了国土管理部门参与宏观调控的职能，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。在严厉的宏观调控下，最近两年土地市场进入波浪性下行通道，2011年全国国有土地使用权出让收入为2.7万亿元，同比减少18.6%；2012年全国300个城市国有土地出让收入不到2万亿元，同比减少13%。

但根据上海易居房地产研究院发布的统计数据显示，进入2013年1月，北京、上海、广州、深圳、天津、大连、杭州、南京、青岛和南昌等十大典型城市土地出让面积2,602万平方米，同比增长77%，土地出让金收入达到562亿元，同比增长263%。资金面的改善和房地产企业拿地热情推动了土地市场再度呈现出供需两旺的局面。

2、行业发展前景

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整治开发市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

根据《重庆市城市总体规划（2007－2020）》和《永川区城市总体规划（2004－2020）》），至2020年，重庆市和永川区将持续提高城市化水平。《永川区城市总体规划（2004－2020）》指出，到2015年和2020年，永川区城市建设用地规模将分别达到44.62平方公里和52.92平方公里。城市范围的不断扩大和旧城改造工作对土地整治行业的刚性需求将为重庆市和永川区土地整治行业的发展提供广阔空间。

（二）城市基础设施建设行业发展现状和前景

1、行业发展现状

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定资产。

城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已经超过70%。城市基础设施是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件，也是劳动力再生产的重要条件。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设具有所谓的“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。城市化水平很大程度上标志着一个国家的现代化程度，城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，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积极作用。

国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004年7月，国务院公布了《关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已经形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

我国目前正处于城市化高速发展阶段，改革开放以来，我国城镇化率逐年提高，截至2012年底，已达52.57%，达到了世界平均水平，但仍然低于发达国家75%的平均水平。

重庆市是全国的重要中心城市，是我国长江上游地区的经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽，在我国国民经济中具有非常重要的地位。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”，这为重庆市的城市发展带来了新契机。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动全国对外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年底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。在此背景下，2009年底成渝城际铁路、成渝辅助高速公路已开工建设，这是两条能够改变成渝现状区域格局的重要通道，前者将会强化生产要素向成渝通道沿线的进一步集聚，而后者的建设将有可能拉动一条新的成渝空间发展走廊。2011年10月15日，国务院《关于重庆市城乡总体规划的批复》（国函〔2011〕123号）将重庆市未来的发展方向定位为“逐步建设成为我国内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口”和“长江上游地区综合交通枢纽和国际贸易大通道”。这一系列国家级政策支持和举措，正在推动重庆发展角色的转变，重庆的历史使命从直辖初期的“保障稳定”向“加快发展”过渡。重庆已经从国家发展的大后方变为改革发展的前沿，担负着推动新时期国家从沿海捉动向沿海内陆联动、出口拉动向内外兼顾、城镇化先向城乡统筹转型发展的历史使命。截至2012年底，重庆市城镇化率为57%，领先于全国水平（数据来源：《2013年重庆市人民政府工作报告》）。

永川是重庆的区域性中心城市，近年来，永川区全力实施路网、码头、供电、供水等各项基础设施建设，城市建设事业迅速发展。截至2012年底，永川区城镇化率已达60.30%，目前，永川区有成渝公路、成渝高等级公路横贯全境，正在全力推进“一小时永川”畅通工程，已全面完成主干线公路改造提升，建成了“一环十射”主骨架公路网络，镇村道路通畅率达到100%；“两环、六横、六纵”道路骨架基本形成，中心城区面积由30平方公里拓展到50平方公里；铁路运输发达，成渝铁路经过城区，可到达重庆、成都、南充、达川、泸州、宜宾、乐山等大中城市；区内南部长江沿岸有松溉、朱沱码头，正在新建货运专用码头，吞吐能力20万吨，拟建深水码头，停靠千吨级船舶，吞吐能力50万吨；兴龙湖、凤凰湖、神女湖已全面竣工，极大地提升了城市品位；永川区电力供应充足，现有两座12万伏变电站，供电能力达到24万千伏安；供水基础设施建设良好，城区现有日供水5万吨的水厂一座和正建设的日供水10万吨的第二水厂，几年来，永川先后荣获“全国城市环境整治先秀城市”、“全国创卫先进城市”、“重庆市卫生城市”称号和“2012年中国最具幸福感城市”之一。随着城市基础设施的不断完善，功能分区明显，市容市貌焕然一新，人居环境日益改善，城市形象迅速提升。

2、行业发展前景

目前，中国城市化正处于加速发展时期，未来20年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。住房和城乡建设部有关规划内容显示：“十二五”期间，全国各城市将加快推进市政公用事业改革，加大对市政设施建设和服务的指导监督，全面提高供给能力和服务水平，城市市政基础设施投资总额预计在7万亿元左右。力争到2015年，36个大中城市的管网覆盖率达到100%，设市城市全部建成污水处理设施，建成区污水收集率和处理率平均达到85%；全国城市生活垃圾无害化处理率达到80%以上，36个大中城市生活垃圾全部实现无害化处理；全国城市建成区绿化覆盖率达到39%，绿地率达到35%，人均公园绿地面积达到11平方米。随着我国城市范围的不断扩大，原来由中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。因此，“十二五”期间仍然是城市基础设施建设任务量非常繁重的时期，也是市政建设企业大发展的历史机遇期。

2010年2月，住房和城乡建设部编制的《全国城镇体系规划》首次将重庆市确定为国家五大中心城市之一。重庆市正在向国家中心城市迈进，这不仅意味着其发展地位的提升，更将带来城市空间和功能的结构性调整，再次迎来发展的重大契机。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平方公里，郊区范围2,736平方公里，其中主城建设的主要区域和旧城所在的中心城区范围为1,062平方公里。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。

根据永川区城市总体规划（2004－2020），永川区城市发展目标是：到2020年确立永川在川渝经济带上的区域中心城市地位。把永川区建成重庆西部的加工制造业基地，商贸物流城，山水园林城市，职业教育基地和新兴旅游城市，形成以促进人的全面发展为核心的社会服务体系。总体规划指出，到2015年和2020年，全区城市建设用地规模将分别达到44.62平方公里和52.92平方公里。到2020年，永川区的城镇化率将达到67%。未来几年永川区基础设施建设行业仍将保持快速发展势头。

二、发行人经营环境、在行业中的地位及竞争优势

（一）发行人经营环境

1、永川区经济总体发展情况

永川东距重庆55公里，西离成都276公里，是重庆市定位的“区域性中心城市、成渝经济带战略支点、区域性中心城市”和规划建设的“双百”大城市。永川历来就是渝西的政治经济中心、商贸中心、金融中心、交通枢纽。近年来，永川通过大开放推动大发展，已初步形成“中国西部职业教育高地”、“成渝经济圈休闲旅游高地”、“川渝黔商贸物流高地”、“渝西现代制造业高地”、“渝西金融服务高地”、“渝西文体卫生高地”“六大高地”的比较优势，可更好承接成渝两个特大城市的传导辐射，有条件成为区域内最具竞争力、最具发展活力的投资热土。

根据《重庆市人民政府关于创新行政管理培育六大区域性中心城市的决定》（渝府令第200号）文件提出的指导思想，自2007年1月1日起，重庆市政府全力培育万州、涪陵、黔江、永川、合川、江津六大区域性中心城市，文件在区域规划布局、加强基础设施建设、扶持重大产业项目、加大财金支持力度和强化城市配套功能五个方面提出了六个区带动周边经济社会发展的具体政策扶持措施。其中在财政支持方面，该文件指出：“市财政部门要充分运用财政调节区域经济发展的职能作用，增加财力用于六个区各项社会事业的发展；充分发挥财政政策的作用，用好支持三峡库区产业发展的政策和出口退税政策，在市级工业结构调整资金、商贸结构调整资金、旅游结构调整资金和科技“三项”费用等安排上，加大用于六个区的比重；调整农发资金的结构，优先支持六个区中心镇的农产品加工贴息贷款；整合和涵实专项资金，按照总量平衡、动态管理的原则，整合各种资源，集中力量，保证重点，主要用于六个区完善区域性中心城市功能和构建发展平台的民用支线机场、火车站、城市道路管网等基础设施建设项目。”

根据《中共重庆市永川区委关于制定永川区国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》，十二五期间对于永川而言，是全面发展的五年。永川区将围绕提速建设“双百”大城市、提速建设“千亿工业园”、提速建设渝西开放高地、提速建设“不小永川”、提速办好民生实事，加快推进永川区科学发展。其中提速建设“双百”大城市面以苏州、新加坡等先进城市为标杆，以建设100万人口、100平方公里城市为目标，进行城市建设；提速建设“千亿工业园”即到2015年，基本形成1500亿元的工业产能，加快形成园区“3+3+1”支柱产业集群。依托重庆两江新区、西永微电园，重点发展与之配套的战略性新兴产业。加快形成产值上100亿元、300亿元的产业集群，一批产值上10亿元、20亿元、30亿元、50亿元的企业集群；“提速建设渝西开放高地”即把工业园区、商贸物流园区、职教园区、服务外包园区、旅游景区作为建设开放高地的主平台，大力发展物流、金融、会展、信息等生产性服务业和现代农业园区等战略性总部经济。加大口岸建设力度，打造政策、功能、开放程度均居重庆市前列的渝西开放高地。

永川区 “十一五” 期间及 “十二五” 初期，社会经济发展取得长足进步，经济持续增长。据统计，2010－2012年全区分别实现地区生产总值（GDP）300.04亿元、380.20亿元和402.6亿元，同比分别增长22.93%、26.72%和5.89%。根据《重庆市永川区国民经济和社会发展第十二个五年（2011－2015年）规划纲要》，到2015年全区将实现生产总值700亿元。

2012年，永川区经济结构更加优化，其中：第一产业实现增加值 39.9亿元，增长5.9%；第二产业实现增加值222.6亿元，增长12%，其中工业实现增加值183.5亿元，增长15%，建筑业实现增加值39.2亿元，增长0.2%；第三产业实现增加值140.1亿元，增长13.8%。三次产业结构比为9.9∶55.3∶34.8。永川区民营经济增加值2012年实现281.9亿元，占GDP比重高达70.1%，按可比价计算，比上年增长11.2%。

2012年，永川区全社会固定资产投资完成382.5亿元，同比增长15.5%。全年实现全部工业增加值183.5亿元，增长15%，对经济增长的贡献率为52.3%，拉动GDP增长6.3个百分点。产值亿元以上企业119家，产值5亿元以上企业25家，全年实现规模以上工业总产值543亿元，增长23.8%。区城镇居民人均可支配收入达到22,447元，同比增长14%；农村居民人均纯收入达到10,002元，同比增长14.7%；

2、永川区财政情况

2010－2012年，永川区地方财政收入快速增长，分别实现地方财政收入599,201万元、1,018,161万元和1,040,965万元，同比分别增长49.99%和69.93%和2.24%。其中一般预算收入分别为202,663万元、291,076万元和305,658万元，同比分别增长33.03%和43.63%和5.01%（见表10－1）。

表10－1：2010－2012年永川区财政收入情况

单位：万元

项目	2012年	2011年	2010年
一般预算收入(