

（上接A20版）

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。由此,重庆市作为国家区域发展战略调整的重要部署之一,再次迎来发展的大契机。

7.重庆市人民政府向新政府提供房地产业健康发展

2010年1月,重庆市人民政府工作报告指出,深化重庆市房地产市场健康发展将是2010年政府工作的主要任务之一,主要包括:支持居民自住和改善型住房消费,增加中低价位、中小户型普通商品住房供应用地供应,规范发展二手房市场,盘活住房租赁市场;实行差异化信贷、税收政策,抑制投机投资性购房,遏制房价过快非理性上涨;规范房地产市场秩序,加大对购地不建、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。

8.宏观调控引导房地产业平稳有序发展

尽管2009年底以来房地产业调控政策频出,但是,考虑到中国经济回升的基础尚待进一步夯实,宏观调控政策未发生实质性改变,对于能够有力拉动内需的房地产业而言,调控政策将以微调为主。2010年房地产业将以稳健的调控政策为主,着重建立房地产业持续健康发展的长效机制,从而保证房地产业平稳有序发展。

二、发行人在行业中的地位及竞争优势

(一)发行人的行业地位

发行人是重庆市人民政府正式批准成立的国有独资企业,行政上直属重庆市人民政府和重庆国资委。江北嘴中央商务区,重庆市人民政府确定为重庆市中央商务区,是重庆最具价值的、最有影响力的现代商务核心区之一,将成为体现重庆市政改革开放成果的代表21世纪新兴直辖市形象的核心商务区。公司作为重庆市人民政府授权在江北嘴进行土地储备整合的唯一主体,在重庆实现国家部署的重大战略任务的过程中,肩负着重要的历史使命。

1.重庆市人民政府的支持是公司发展的坚强后盾

发行人为重庆市江北区土地储备局全资的主渠道,公司得到了重庆市人民政府在土地出让金分拨返、税收优惠等方面的支持。

2.江北嘴区位优势是公司核心竞争力

江北嘴中央商务区的发展目标,是吸引国内外大型资源、金融保险总部,成为重庆市的“陆家嘴”。

3.重庆市江北区经济基础良好缩短江北嘴土地资源孕育周期

重庆市江北区通过优化布局,打造观音桥商贸中心,江北嘴中央商务区,寸滩现代物流中心,重庆农产品物流中心,和动感滨江游赏经济带等五大功能片区,到2010年,将建设成为长江上游经济中心举足轻重的核心功能区和经济社会协调发展的先进示范区。

4.寸滩基础设施完善提升江北嘴土地资源的价值

2008年11月,根据国务院《关于同意设立重庆两江新区的批复》(国函[2008]100号),中国(重庆)两江新区正式挂牌成立。江北嘴中央商务区作为“两江新区”的核心功能片区之一,将成为众多大型金融机构总部或网点布局重庆以及世界500强企业进入西部的首选之地。

三、发行人的主营业务情况

1.土地储备业务

截至2009年12月31日,公司累计出让土地1,047.762平方米,成交综合均价为139.07亿元,成交均价为13,273.16元/平方米。公司目前还拥有土地储备5,147,952平方米。

2.城市基础设施建设

截至2009年12月31日,公司在建城市基础设施项目包括江嘉路项目、江州立交项目、江北城立交项目以及黄桷湾立交项目等。以上项目概算投资总额为16.54亿元,2009年底累计投资支付额为7.40亿元,相关项目投资均已列入土地整合成本,随着储备土地的逐步出让,公司未来将形成持续的经营现金流。

三、发行人的主营业务情况

1.土地储备业务

截至2009年12月31日,公司累计出让土地1,047.762平方米,成交综合均价为139.07亿元,成交均价为13,273.16元/平方米。公司目前还拥有土地储备5,147,952平方米。

2.城市基础设施建设

截至2009年12月31日,公司在建城市基础设施项目包括江嘉路项目、江州立交项目、江北城立交项目以及黄桷湾立交项目等。以上项目概算投资总额为16.54亿元,2009年底累计投资支付额为7.40亿元,相关项目投资均已列入土地整合成本,随着储备土地的逐步出让,公司未来将形成持续的经营现金流。

三、发行人的主营业务情况

1.土地储备业务

截至2009年12月31日,公司累计出让土地1,047.762平方米,成交综合均价为139.07亿元,成交均价为13,273.16元/平方米。公司目前还拥有土地储备5,147,952平方米。

2.城市基础设施建设

截至2009年12月31日,公司在建城市基础设施项目包括江嘉路项目、江州立交项目、江北城立交项目以及黄桷湾立交项目等。以上项目概算投资总额为16.54亿元,2009年底累计投资支付额为7.40亿元,相关项目投资均已列入土地整合成本,随着储备土地的逐步出让,公司未来将形成持续的经营现金流。

三、发行人的主营业务情况

截至2009年12月31日,公司累计出让土地1,047.762平方米,成交综合均价为139.07亿元,成交均价为13,273.16元/平方米。公司目前还拥有土地储备5,147,952平方米。

项目	2007年12月31日	2008年12月31日	2009年12月31日
资产项目			
货币资金	160,250.93	39,534.91	315,278.07
存货	1,678,830.47	1,797,134.95	1,684,229.31
流动资产合计	1,908,461.39	1,921,151.95	2,125,347.80
固定资产	595.54	3,655.95	40,801.44
在建工程	2,025.86	63,620.89	124,670.81
非流动资产合计	23,255.67	70,395.92	176,265.46
资产总计	1,931,717.06	1,991,547.83	2,301,613.27
负债及所有者权益项目			
流动负债合计	231,676.62	382,140.22	112,607.55
长期借款	194,850.00	311,500.00	1,369,700.00
流动负债合计	194,850.00	311,500.00	1,369,700.00
负债合计	1,146,526.62	1,193,640.22	1,482,307.55
所有者权益合计	785,190.44	797,907.61	819,305.71
负债及所有者权益合计	1,931,717.06	1,991,547.83	2,301,613.27

三、发行人的主营业务情况

项目	2007年度	2008年度	2009年度
营业收入	11,595.02	10,637.18	9,025.16
营业成本	783.06	1,572.84	2,923.61
营业利润(亏损以“-”号填列)	9,325.19	8,010.22	3,846.37
营业外收入	3,179.86	7,005.22	21,361.35
利润总额(亏损以“-”号填列)	12,405.05	14,965.44	25,208.31
净利润(亏损以“-”号填列)	10,544.29	12,717.17	21,399.15
归属于母公司的净利润	10,544.29	12,717.17	21,399.15

三、发行人的主营业务情况

项目	2007年度	2008年度	2009年度
经营活动产生的现金流量净额	-19,003.83	-27,650.35	127,207.90
投资活动产生的现金流量净额	-14,767.92	-57,536.49	-66,799.45
筹资活动产生的现金流量净额	137,794.62	-35,529.18	215,334.71
现金及现金等价物净增加额	104,022.87	-120,716.02	275,743.16

二、发行人财务状况

(一)偿债能力分析

公司主要从事土地储备整合业务,资产以存货为主;同时,土地使用权通过土地行政主管部门组织出让,因此公司没有应收账款。

土地储备整合行业的一大特点是,营业收入主要是计提的土地储备整合管理费用以及营业成本主要是职工薪酬,从而导致公司营业收入和资产规模并不匹配,营业成本与存货规模不相匹配。

因此,由上述土地储备整合业务财务数据以及运作模式的特点,通常衡量营运能力的指标,如存货周转率、应收账款周转率以及总资产周转率并不能充分反映公司的实际营运能力。

(二)盈利能力分析

项目	2007年度	2008年度	2009年度
营业收入	11,595.02	10,637.18	9,025.16
营业成本	783.06	1,572.84	2,923.61
毛利	93.25%	85.21%	73.86%
财务费用	0.75	-20.99	707.56
营业外收入	3,179.86	7,005.22	21,361.35
利润总额	12,405.05	14,965.44	25,208.31
净利润	10,544.29	12,717.17	21,399.15

2007年度、2008年度和2009年度,公司实现营业收入分别为11,595.02万元、10,637.18万元和9,025.16万元,随着公司土地储备整合工作的稳步推进,公司经营收入具有持续增长趋势。

2007年度、2008年度和2009年度,公司的财务费用分别为707.57元、-20.99万元和707.56元。公司财务费用较低的主要原因,是公司处于土地储备整合高峰期,所有支出用于建设阶段,相关借款的利息费用均已资本化。

2007年度、2008年度和2009年度,公司实现营业外收入分别为3,179.86万元、7,005.22万元和21,361.35万元,其中,公司收到的土地储备整合专项补助分别为2,220.16万元、4,966.12万元和17,516.12万元。上述补助主要取决于土地储备土地由政府出让所得综合地价,因此,该部分补助与公司土地储备整合业务密切相关,在公司在取得土地整合资格后,在公司在取得土地整合资格后,保持有序的土地储备整合业务,依托一级开发储备土地资源与二级开发联动的发展模式,发行人营业收入和盈利状况呈现稳步提升,有望为储备土地储备本息提供保障。

为了保障投资者的合法权益,发行人于本期债券付息日和兑付日前定期提取一定比例的专项偿债基金,具体安排见本期债券募集说明书。

(二)偿债保障

发行人有信心的依据是现金流按约定偿付本期债券本息,并在本次发行中不存在违约的违约事项和违约清偿责任。如果经营环境变化或其他不可预见因素可能导致发行人无法依靠自身营运产生的现金流偿付本期债券本息,发行人特制定以下具体偿债措施:

1.流动资产变现

发行人有信心的依据是现金流按约定偿付本期债券本息,并在本次发行中不存在违约的违约事项和违约清偿责任。如果经营环境变化或其他不可预见因素可能导致发行人无法依靠自身营运产生的现金流偿付本期债券本息,发行人特制定以下具体偿债措施:

1.流动资产变现

发行人有信心的依据是现金流按约定偿付本期债券本息,并在本次发行中不存在违约的违约事项和违约清偿责任。如果经营环境变化或其他不可预见因素可能导致发行人无法依靠自身营运产生的现金流偿付本期债券本息,发行人特制定以下具体偿债措施:

1.流动资产变现

项目	2007年12月31日/2007年度	2008年12月31日/2008年度	2009年12月31日/2009年度
流动比率	8.24	5.03	18.87
速动比率	0.99	0.32	3.92
资产负债率	59.35%	59.94%	64.40%
利息保障倍数	6.05	5.93	8.42
EBITDA利息保障倍数	12,465.93	18,171.48	29,430.42

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

三、发行人的主营业务情况

项目	2007年度	2008年度	2009年度
经营活动现金流入小计	466,047.03	218,025.19	587,311.06
经营活动现金流出小计	-485,050.83	-245,675.54	-460,103.16
经营活动产生的现金流量净额	-19,003.83	-27,650.35	127,207.90
投资活动现金流入小计	778.84	3,821.30	3,909.72
投资活动现金流出小计	15,546.76	61,357.79	70,709.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,767.92	-57,536.49	-66,799.45
筹资活动现金流入小计	197,850.00	252,500.00	1,498,700.00
筹资活动现金流出小计	60,055.38	288,029.18	1,283,365.29
筹资活动产生的现金流量净额	137,794.62	-35,529.18	215,334.71

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

三、发行人的主营业务情况

项目	2007年度	2008年度	2009年度
经营活动现金流入小计	466,047.03	218,025.19	587,311.06
经营活动现金流出小计	-485,050.83	-245,675.54	-460,103.16
经营活动产生的现金流量净额	-19,003.83	-27,650.35	127,207.90
投资活动现金流入小计	778.84	3,821.30	3,909.72
投资活动现金流出小计	15,546.76	61,357.79	70,709.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,767.92	-57,536.49	-66,799.45
筹资活动现金流入小计	197,850.00	252,500.00	1,498,700.00
筹资活动现金流出小计	60,055.38	288,029.18	1,283,365.29
筹资活动产生的现金流量净额	137,794.62	-35,529.18	215,334.71

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

三、发行人的主营业务情况

项目	2007年度	2008年度	2009年度
经营活动现金流入小计	466,047.03	218,025.19	587,311.06
经营活动现金流出小计	-485,050.83	-245,675.54	-460,103.16
经营活动产生的现金流量净额	-19,003.83	-27,650.35	127,207.90
投资活动现金流入小计	778.84	3,821.30	3,909.72
投资活动现金流出小计	15,546.76	61,357.79	70,709.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,767.92	-57,536.49	-66,799.45
筹资活动现金流入小计	197,850.00	252,500.00	1,498,700.00
筹资活动现金流出小计	60,055.38	288,029.18	1,283,365.29
筹资活动产生的现金流量净额	137,794.62	-35,529.18	215,334.71

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

2007年度、2008年度和2009年度,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,767.92万元、-57,536.49万元和-66,799.45万元。其中,投资活动现金流入分别为13,821.30万元和3,909.72万元,主要用于公司取得的借款收入、投资活动现金流入分别为15,546.76万元、61,357.79万元和70,709.22万元,主要是公司购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金。

2007年度、2008年度和2009年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为137,794.62万元、-35,529.18万元和215,334.71万元。公司筹资活动产生的现金流量流入主要是取得借款收到的现金,现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2007年度、2008年度和2009年度,公司取得借款收到的现金分别为197,850.00万元、252,500.00万元和1,498,700.00元,表明公司具备较强的间接融资能力;公司偿还债务支付的现金分别为760,055.38元、288,187.01元和1,283,365.29元,贷款偿还率和利息偿付率分别为100%,不存在银行信贷资金链断裂风险,表明公司具备较强的直接融资能力。

2007年度、2008年度和2009年度,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-19,003.83万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于随着重庆市房地产市场开始复苏,公司当年收到返返的土地款为515,240.42元,高于当年支付的土地储备整合款151,615.26万元。随着公司储备土地使用权通过“招拍挂”进行出让,公司未来经营现金流将入有限大幅增长。

为保证公司生产经营活动的平稳运行,公司拟使用本期债券募集资金4亿元补充营运资金。

三、募集资金使用计划及管理制度

公司按照国家相关政策法规和公司的一系列的管理制度,结合公司的实际情况,在公司内建立了规范、高效、有序财务管理,制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织制度。

公司已经制定了完善的资金管理,对募集资金实行集中管理和统一调配。公司将严格按照已建立的资金管理制度使用本期债券募集资金。

第十四条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券。

一、偿债计划

1.偿债计划

发行人将设立专项偿债账户,通过对该账户的专项管理,提前准备本期债券的到期应付本息,以保证按时偿付本期债券本息。

2.偿债基金

偿债基金主要来源于发行人土地储备整合管理费用和一定比例的土地出让金,因此发行人主要依靠自筹收益偿还本期债券本息。2007年度、2008年度和2009年度,发行人来自土地储备整合管理费用的营业收入分别为11,595.02万元、10,121.68万元和7,874.18万元;发行人确认的土地储备发展专项补助分别为2,220.16万元、4,966.12万元和17,516.12万元。同时,2007年度、2008年度和2009年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为26,851.24万元、-27,650.35万元和127,207.90万元。最近三年平均经营活动产生的现金流量净额为26,851.24万元,可对本期债券偿债基金提供有效的资金保障。随着土地储备整合工作的不断推进,发行人将借助于区域开发主体的优势,向房地产价值链从一体化综合型企业转变,依托一级开发储备土地资源与二级开发联动的发展模式,发行人营业收入和盈利状况呈现稳步提升,有望为储备土地储备