

债券简称：15 江油债

债券代码：127047

# 2015 年江油鸿飞投资（集团）有限公司 公司债券上市公告书

债券简称：15 江油债

债券代码：127047

上市时间：2015 年 10 月 13 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人



## 第一节 绪言

江油鸿飞投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对企业债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元资信”）综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA-级，本期债券信用等级为 AA 级。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人所有者权益为 487,815.27 万元，发行人最近三年的平均归属于母公司所有者的净利润 19,475.32 万元，超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本情况

企业名称：江油鸿飞投资（集团）有限公司

住所：江油市涪江路中段 657 号

法定代表人：金泓

注册资本：壹亿壹仟柒佰万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2003 年 12 月 2 日

经营范围：天然气供应及燃气工程设计安装；自来水生产、供应；压缩气体及液化气体销售；大中型客车维修（二类：一、二级维护，总成修理，维修救援，小修，专项维修和竣工检验工作）以上经营范围限

分公司经营；县内班车客运（四类）；出租汽车客运；基础设施、建设工程、高新技术、能源、交通通讯、房地产开发及销售；旅游开发；物业管理的投资经营；土地开发、整理和构件建物拆迁；国有资产投资、经营、管理；燃气具及配件销售、维修；给排水管道工程及机电设备工程的设计、安装及维修；车身广告；电信业务代理；停车收费服务；“城市通”卡推广、发行；广告设计、制作、发布业务；污水处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 二、发行人简介

江油鸿飞投资（集团）有限公司是经绵阳市人民政府批准成立的国有独资公司，于 2003 年 12 月 2 日在江油市工商行政管理局注册登记。公司主要从事江油市国有资产的经营管理和重点建设项目的投融资、城市基础设施建设、燃气供应、自来水供应及垃圾污水处理、公共交通、绿化等经营业务。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司拥有 8 家全资子公司，其中纳入合并报表范围的有 7 家全资子公司（因发行人持有江油鸿飞教育投资有限公司的股权为代江油市国有资产监督管理委员会所持，发行人未实质控制该公司，也未参与该公司的经营管理，因此本次未纳入合并范围）。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 712,513.34 万元，负债总额 224,698.07 万元，所有者权益 487,815.27 万元。2014 年度，公司实现营业收入 69,744.58 万元，利润总额 24,437.98 万元，归属于母公司所有者净利润 23,400.12 万元。

## 第三节 债券发行概况

一、发行人：江油鸿飞投资（集团）有限公司。

二、**债券名称**：2015 年江油鸿飞投资（集团）有限公司公司债券（简称“15 江油债”）。

三、**发行总额**：11 亿元。

四、**债券期限和利率**：本期债券期限为七年，附分期偿还本金条款；本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，在本期债券存续期内固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告日前 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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面年利率为 6.55%。

五、**发行价格**：债券面值 100 元，平价发行。

六、**债券形式及托管方式**：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

七、**发行方式及对象**：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 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）公开发售。

八、**簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为 2015 年 9 月 1 日。

九、**发行首日**：本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 9 月 2 日。

十、**发行期限**：4 个工作日，自发行首日起至 2015 年 9 月 8 日止。

十一、**起息日**：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 9 月 2 日为该计息年度的起息日。

十二、**计息期限**：自 2015 年 9 月 2 日起至 2022 年 9 月 1 日止。

**十三、还本付息方式：**每年付息一次，从本期债券存续期的第三年末开始，逐年按照债券发行总额**20%**的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

**十四、付息日：**2016年至2022年每年的9月2日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

**十五、兑付日：**本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的9月2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、本息兑付方式：**通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

**十七、承销方式：**承销团余额包销。

**十八、承销团成员：**主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为信达证券股份有限公司。

**十九、监管银行/债权代理人/抵押权代理人/抵押资产监管人：**兴业银行股份有限公司绵阳支行。

**二十、担保方式：**发行人以自有土地使用权进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为15宗国有土地使用权，土地用途为商住用地，土地总面积1,703.92亩（1,135,945.09平方米）。经北京国融兴华资产有限责任公司评估（评估基准日：2015年2月28日），抵押土地使用权的评估总地价为233,140.35万元。

**二十一、信用等级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA-，本期债券的信用级别为AA。

**二十二、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，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。

**二十三、税务提示：**根据国家税收法律、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承担。

#### 第四节 债券上市与托管基本情况

##### 一、本期公司债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，2015年江油鸿飞投资（集团）有限公司公司债券将于2015年10月13日起在上海证券交易所上市交易。本期债券简称为“15江油债”，证券代码为“127047”。根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为AA-。

##### 二、本期公司债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明，本期公司债券1.00亿元托管在该机构。

#### 第五节 发行人主要财务状况

##### 一、发行人主要财务数据

中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司2012年末、2013年末和2014年末合并资产负债表，2012年度、2013年度和2014年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中审华寅五洲CHW审字[2015]0016号）。投资者在阅读本期债券募集说明书中发行人相关财务信息时，需参照上述经审计的财务报告。

发行人最近三年主要财务数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	2014年末	2013年末	2012年末
----	--------	--------	--------

项目	2014 年末	2013 年末	2012 年末
资产总计	712,513.34	590,976.66	450,829.56
其中：流动资产	633,394.78	512,962.35	376,397.44
负债合计	224,698.07	124,347.01	133,504.59
其中：流动负债	135,734.38	52,194.59	54,876.63
所有者权益	487,815.27	466,629.65	317,324.97
项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	69,744.58	68,822.33	45,042.11
利润总额	24,437.98	23,205.91	12,412.40
归属于母公司所有者的净利润	23,400.12	22,561.24	12,464.60
经营活动产生的现金流量净额	50,782.19	21,158.57	-3,099.87
投资活动产生的现金流量净额	-4,519.73	-7,266.56	-18,924.57
筹资活动产生的现金流量净额	-3,109.23	-6,251.25	10,272.94
现金及现金等价物净增加额	43,153.23	7,640.76	-11,751.50

近三年来，发行人各项业务发展势头良好，主营业务优势突出，其他各项业务稳健拓展，营业收入快速增长，经营业绩优异，盈利能力良好。发行人资产规模加速扩张，资产结构合理，经营策略稳健，近三年的资产负债率及流动比率、速动比率等指标均保持在业内良好水平且基本稳定，抵抗财务风险和经营风险的能力较强。

## 二、发行人财务状况分析

### （一）资产构成分析

发行人最近三年资产构成情况如下表所示：

金额单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产合计	<b>633,394.78</b>	<b>88.90%</b>	<b>512,962.35</b>	<b>86.80%</b>	<b>376,397.44</b>	<b>83.49%</b>
货币资金	66,374.25	9.32%	23,221.02	3.93%	15,580.26	3.46%
应收票据	30.4	0.00%	267.50	0.05%	259.41	0.05%
应收账款	1,611.20	0.23%	8,460.65	1.43%	12,807.82	2.84%

预付款项	10,886.77	1.53%	82,555.45	13.97%	5,817.04	1.29%
其他应收款	12,654.53	1.78%	38,652.31	6.54%	43,313.01	9.61%
存货	541,815.58	76.04%	359,786.11	60.88%	298,617.61	66.24%
其他流动资产	22.05	0.00%	19.32	0.00%	2.29	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>79,118.56</b>	<b>11.10%</b>	<b>78,014.31</b>	<b>13.20%</b>	<b>74,432.12</b>	<b>16.51%</b>
可供出售金融资产	1,563.80	0.22%	-	-	-	-
长期股权投资	100.00	0.01%	1,563.80	0.26%	964.06	0.21%
固定资产	64,511.99	9.05%	59,608.39	10.09%	55,944.18	12.41%
在建工程	10,970.60	1.54%	15,550.27	2.63%	16,353.96	3.63%
无形资产	411.34	0.06%	460.16	0.08%	465.10	0.10%
长期待摊费用	964.75	0.14%	765.46	0.13%	675.65	0.15%
递延所得税资产	84.53	0.01%	66.22	0.01%	29.18	0.01%
其他非流动资产	511.53	0.08%	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>712,513.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>590,976.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>450,829.56</b>	<b>100.00%</b>

2012年-2014年，发行人总资产规模分别为450,829.56万元、590,976.66万元、712,513.34万元，净资产分别为317,324.97万元、466,629.65万元、487,815.27万元，总资产规模及净资产规模持续增长。主要原因是自2010年国务院出台了关于规范地方政府融资平台的19号文件后，江油市委市政府按照“专业分工，集团发展，不断壮大，走向市场，拓展职能”的思路，以江油鸿飞投资（集团）有限公司为依托，为构筑集筹资、投资、建设、运营、偿债一体化的企业化集团，陆续将全市行政事业单位的经营性国有资产、优质土地、国有资源等通过合法的方式陆续注入公司。2013年公司资产规模增幅较大，主要是市政府注入了较大规模土地使用权等优质资产所致。2014年公司资产持续增长，主要是发行人通过市场招拍挂取得的土地使用权所致。同时，受益于江油市经济及城市基础设施建设的快速发展，公司业务规模不断扩大，经营业绩持续积累也对资产的增长有一定的影响。

发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。发行人合并报表范围内共有子公司 7 家，已全部完成工商登记。在本期债券发行的审计报告报告期内，发行人在存货及无形资产科目下的土地使用权价值合计 534,159.81 万元，在固定资产科目下的房屋建筑物价值合计 53,964.14 万元，以上资产发行人均已经取得合法权属证书。

公司总资产的构成中，流动资产占比较大。2012 年-2014 年，发行人流动资产占总资产比重分别为 83.49%、86.80%和 88.90%，占比不断提高。流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货，其中存货在流动资产中占比较高，主要是近几年市政府向发行人注入的土地使用权和发行人通过出让方式取得的土地使用权且列入存货科目，从而导致存货增加。

在流动资产各科目中，2013 年的预付账款大幅增加，主要原因是发行人当年购入三块土地而预付江油市国土资源局土地出让金所致。2014 年的预付账款大幅减少，主要原因是购买土地的手续完成，预付账款转为了存货。

2012 年-2014 年公司应收账款、其他应收款逐年下降，主要是因为近几年发行人业务增加，对货币需求量加大，为提高资产流动性，发行人加大对应收款项催收力度所致。

存货主要是待开发土地，2013 年待开发土地为 291,797.72 万元，占比 81.10%；2014 年待开发土地为 533,829.21 万元，占比 98.53%。2012 年-2014 年公司存货增长较快，2013 年存货较 2012 年增加 61,168.50 万元，2014 年存货较 2013 年增加 182,029.47 万元，主要是

因为近两年发行人通过市场招拍挂购买取得的土地均作为待开发土地列入存货。

截至 2014 年末，公司应收账款前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	时间	性质
江油华丰房地产开发有限公司	825.03	2013-2014 年	工程款
江油市新南城市投资公司	214.33	2013-2014	工程款
四川石油管理局川西北矿区	225.01	2009-2010 年	工程款
江油市地大玻纤有限公司	39.43	2012-2013 年	工程款
江油市长足房地产有限公司	34.30	2013-2014 年	工程款

公司应收账款前五名合计金额为 1,338.10 万元，占公司应收账款总额的 83.05%。

截至 2014 年末，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	时间	性质
江油市创元开发建设投资公司	6,085.61	2011-2014 年	往来款
江油市种业公司	2,335.70	2010-2014 年	代垫项目款
江油工业园区管理委员会	2,072.66	2012-2014 年	代垫项目款
江油市财政局	900.00	2012-2014 年	代垫项目款
江油市车辆检验所	725.16	2013-2014 年	代垫项目款

公司其他应收账款前五名合计金额为 12,119.13 万元，占公司其他应收账款总额的 95.77%。

截至 2014 年末，发行人应收账款及其他应收款坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
----	------------	------	------	------------

			转回	转销	
应收账款	21.50		7.68		13.82
其他应收款	254.23	73.75			327.97

公司应收款项共计 14,265.73 万元,其中:应收账款 1,611.20 万元,其他应收款 12,654.53 万元,上述款项中市政府及市政府有关部门的应收款项合计为 12,710.92 万元,主要是发行人及下属全资子公司应收基础设施建设项目工程款和公司经营活动形成的其他应收款。为确保公司按时足额收回上述债权中应收市政府及市政府有关部门的款项,经江油市政府研究同意,由江油市政府督促市级相关部门按时足额偿还公司债务,以便不影响公司正常经营。

2012年-2014年,发行人非流动资产占总资产比重分别为 16.51%、13.20%和 11.10%,占比逐年递减。非流动资产中主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等,所占比重较大的是固定资产,其中主要是发行人拥有的房屋、建筑物,2013年长期股权投资增加主要是对和兴证券经纪有限责任公司和华夏村镇银行的投资增加;2014年可供出售金融资产增加是由于本期按新会计准则要求将“长期股权投资中的无法控制单位”重分类至“可供出售金融资产”所致。

发行人所属的 7 家子公司均已完成相关工商登记,发行人拥有的土地使用权及自有房产均已取得了土地使用权和房屋所有权的权属证书。发行人净资产中无公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

## (二) 负债构成分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示:

金额单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
流动负债合计	<b>135,734.38</b>	<b>60.41%</b>	<b>52,194.59</b>	<b>41.98%</b>	<b>54,876.63</b>	<b>41.11%</b>
短期借款	38,860.00	17.29%	39,060.00	31.41%	28,760.00	21.54%
应付票据	-		-	-	8,500.00	6.37%
应付账款	2,505.56	1.12%	1,351.38	1.09%	1,212.87	0.91%
预收款项	6,367.39	2.83%	3,644.44	2.93%	10,616.14	7.95%
应付职工薪酬	690.05	0.31%	468.50	0.38%	450.98	0.34%
应交税费	1,462.71	0.65%	630.64	0.51%	437.66	0.33%
其他应付款	85,848.67	38.21%	7,039.62	5.66%	4,898.98	3.67%
非流动负债合计	<b>88,963.69</b>	<b>39.59%</b>	<b>72,152.42</b>	<b>58.02%</b>	<b>78,627.96</b>	<b>58.89%</b>
长期借款	58,500.00	26.03%	55,700.00	44.79%	62,800.00	47.04%
长期应付款	1,945.78	0.87%	900.00	0.72%	3,700.00	2.77%
专项应付款	1,583.55	0.70%	2,212.96	1.78%	-	0.00%
其他非流动负债	26,934.35	11.99%	13,339.46	10.73%	12,127.96	9.08%
负债合计	<b>224,698.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>124,347.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>133,504.59</b>	<b>100.00%</b>

从发行人负债结构看，2012年-2014年，发行人负债总额分别为133,504.59万元、124,347.01万元、224,698.07万元，流动负债占负债总额比例分别为41.11%、41.98%和60.41%，呈逐年上升趋势，非流动负债占负债总额比例分别为58.89%、58.02%和39.59%，呈逐年下降趋势。

流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款等，其中规模较大的为短期借款和其他应付款，主要是为满足日常经营需要，借款期限在1年以内的银行贷款和项目保证金及往来款；应付账款主要为工程款；预收款项主要为预收的未结算款项。2013年预收款项减少，主要是已按项目结算进度转营业收入；2014年其他应付款较前两年增加较多，主要是发行人与江油市财政局、中国银行黑龙江省分行特定客户

资产托管中心的往来款增加和随着建设项目增加，收到的项目保证金增加。

非流动负债主要包括长期借款、长期应付款、专项应付款、其他非流动负债。公司非流动负债主要是长期借款，发行人从事城市基础设施建设业务，其特点是项目投资回收期较长，需要占用较多的长期资金，因此长期借款稳定在一定规模；长期应付款是对四川发展（控股）有限责任公司和江油市新华建筑工程有限公司的委托借款，2013年已归还部分，因此较2012年减少；专项应付款主要为政府专项代建项目拨款，其他非流动负债主要为灾后重建项目政府拨款，由于2014年建设项目增加，其他非流动负债较前两年有所增加。

### （三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标如下表所示：

项目	2014年度	2013年度	2012年度
总资产周转率（次/年）	0.11	0.13	0.10
流动资产周转率（次/年）	0.12	0.15	0.12
应收账款周转率（次/年）	13.85	6.47	4.85
存货周转率（次/年）	0.14	0.19	0.13

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

3、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、2012年度总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率和存货周转率以2012年末数据为依据，2013、2014年度总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率和存货周转率以当年（期初+期末）/2的数值为依据

发行人2013年总资产周转率、流动资产周转率、存货周转率分别

较 2012 年有所增长，主要是发行人经营业绩改善，营业收入和营业成本较前两年有大幅增加，增长速度大于总资产、流动资产、存货的增长速度；2014 年总资产周转率、流动资产周转率、存货周转率分别较 2013 年有所回落，主要是发行人总资产、流动资产和存货的增长速度较快所致。应收账款周转率 2014 年和 2013 年较 2012 年都有较大幅度提高，主要是发行人 2013 年和 2014 年营业收入增加的同时发行人加大对应收账款催收力度而使应收账款大幅度减少所致。

发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率反映出公司各项资产的周转速度较为平稳，但相对较低，主要是由于发行人从事基础设施项目建设业务具有前期投资大回收周期长的特点。另一方面，由于发行人业务的拓展，待开发土地规模增加，导致存货增大。发行人应收账款周转率逐年大幅提高，说明发行人回收应收账款及时，资金的使用效率较高。未来随着公司营业收入的增加，总资产周转率等营运能力指标将大为改善。此外，公司也将着力于提高原有资产及新并入资产的运营能力，发挥资产规模扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

#### （四）盈利能力分析

发行人主要盈利指标如下表所示：

金额单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	69,744.58	68,822.33	45,042.11
利润总额	24,437.98	23,205.91	12,412.40
归属于母公司所有者的净利润	23,400.12	22,561.24	12,464.60

净资产收益率	4.90%	5.76%	4.02%
--------	-------	-------	-------

注：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额

2012年净资产收益率计算中，所有者权益平均余额均采用2012年期末数

2012年-2014年，公司始终保持良好的盈利状况，公司营业收入、利润总额和归属于母公司所有者的净利润平均值分别达到61,203.01万元、20,018.76万元和19,475.32万元。公司的营业收入主要由市政工程建设收入、天然气收入、公交运输收入、自来水收入等构成。2012年-2014年，公司市政工程建设收入分别实现26,271.31万元、49,050.71万元和44,825.13万元，占主营业务收入的比重分别达到58.33%、71.27%和64.27%，其中2013年市政工程建设收入大幅增加主要是受当年工程完工结算的影响所致。2012年-2014年，公司营业外收入分别为13,983.96万元、24,773.87万元和29,083.74万元；实现利润总额12,412.40万元、23,205.91万元和24,437.98万元。发行人利润构成中，来自政府的补贴收入较高，主要是公司承担了江油市范围内大量的城市基础设施建设等政府重点工程项目建设重任以及为江油市供气、供水业务，而相应获得的市政工程项目贴息及补贴、天然气价格专项调节金、油价补贴、供气供水管网建设工程补助等政府补贴收入。公司营业收入与营业收入加补贴收入之和的比例分别为0.77、0.74和0.71，以上各项数据均符合相关指标。

发行人2012年-2014年净资产收益率分别为4.02%、5.76%、4.90%，2013年净资产收益率较高是由于当年工程完工结算使净利润大幅增加所致，总体上看呈波浪形上升趋势，是发行人盈利能力不断增强的表现。

随着发行人资产结构的不断优化，同时公司积极拓展土地一级开发、房地产、旅游等新业务领域，开拓新的收入增长点，实现业务多元化，并坚持稳健经营和内部管理，预计未来盈利能力将稳步提高。

发行人最近 3 年  $\Sigma$  营业收入/最近 3 年  $\Sigma$ （营业收入+补贴收入）为 73.24%，大于 70%。

#### （五）偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2014 年	2013 年	2012 年
流动比率（倍）	4.67	9.83	6.86
速动比率（倍）	0.67	2.93	1.42
资产负债率	31.54%	21.04%	29.61%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产 $\times$ 100%

公司的偿债能力较好，资产负债结构较为稳健。从短期偿债能力来看，发行人 2012 年-2014 年流动比率分别为 6.86、9.83、4.67；速动比率分别为 1.42、2.93、0.67。2013 年流动比率和速动比率较前一年均有较大增长，主要是 2013 年预付款项大幅增加致使流动资产增长明显，2014 年流动比率和速动比率较两年有所下降，主要是 2014 年其他应付款大幅增长致使流动负债大幅增加。总体来看，公司在保持业务规模持续快速增长的同时，确保了公司短期偿债能力稳健，流动比率和速动比率均保持良好水平，这为公司未来逐步提高市场化运作水平奠定了良好基础。

从长期偿债能力来看，发行人 2012 年-2014 年资产负债率分别为

29.61%、21.04%、31.54%，处于同类企业较低水平，特别是 2013 年下降显著，主要是当年大量优质土地资产的注入，大幅增加了公司资产和所有者权益，大大降低了公司偿债风险。发行人资本结构较为稳定，具有较好的长期偿债能力，对于长期债务具有较强的偿债保障。

近三年来，发行人一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。表明发行人严格控制债务规模，严格防范债务风险，这对于在国家行业政策调整和财税体制改革背景下保持经营的稳定性和持续性具有重要意义。

#### （六）现金流量分析

发行人主要现金流量指标如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	50,782.19	21,158.57	-3,099.87
投资活动产生的现金流量净额	-4,519.73	-7,266.56	-18,924.57
筹资活动产生的现金流量净额	-3,109.23	-6,251.25	10,272.94
现金及现金等价物净增加额	43,153.23	7,640.76	-11,751.50

从经营活动来看，近三年来，发行人经营活动开展顺利经营活动产生的现金流量净额增长较快。发行人在 2012 年经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是发行人当年支付工程款项较多所致。随着发行人项目的滚动开发，承建项目款项陆续收回，天然气、公交、自来水业务的稳步增长，发行人经营性现金流将不断增长。

从投资活动来看，近三年来，随着公司资产规模的快速放大，公司业务的投资规模均保持较高水平。投资活动现金流量净额连年保持负数，这与公司的主营业务定位有着直接的关系，随着公司未来各项业务的成

熟，投资收益将逐年得到体现。近年来适度规模的投资注入，对于未来保持公司长期持续发展能力具有重要意义。

从筹资活动看，发行人具有极强的资金筹措管理能力，融资渠道畅通，2012年-2014年，筹资活动现金流入分别为48,560.00万元、65,560.00万元和71,660.00万元，增长幅度较高，能够对公司的经营以及投资活动起到较好的支撑作用，同时发行人未来还将通过发行企业债券等直接融资方式拓宽融资渠道，降低融资成本。渠道的融资畅通为公司未来业务的快速拓展提供了可靠的保障。

2012年-2014年，现金及现金等价物净增加额合计达到39,042.49万元，表明公司现金流整体状况良好且保持稳定，为公司各项业务的开展提供了坚实的保障。按照公司未来发展规划，公司投融资规模将继续快速增长，公司将进一步加强现金流量管理，保持资金链的安全稳定。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、偿付风险与对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低融资

成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率较低，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。发行人本期债券还专门设计了从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金 **20%** 的还本条款，以降低投资者面对的偿付风险。

## 二、偿债保障措施

（一）公司未来的营业收入以及可支配现金流是本期债券按期偿付的基础

2012-2014 年，发行人分别实现营业收入 **45,042.11** 万元、**68,822.23** 万元和 **69,744.58** 万元；分别实现归属于母公司所有者净利润 **12,464.60** 万元、**22,561.24** 万元和 **23,400.12** 万元，年均达到 **19,475.32** 万元。预计发行人未来的营业收入和可支配现金流可以很好地支持发行人到期债务的偿还和相关经营活动的开展。在本期债券存续期内，发行人营业收入和可支配现金流量足以支付本期债券的本息。

（二）金额可观的土地使用权抵押担保为本期债券到期偿还提供了保障

发行人提供的抵押资产共 **15** 宗国有土地使用权，土地用途为商住用地，土地总面积 **1,703.92** 亩（**1,135,945.09** 平方米），抵押土地使用权的评估总地价为 **233,140.35** 万元，为本期债券本金总额的 **2.12** 倍，足以覆盖本期债券本金偿还。当发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿付本息，债权代理人有权按《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，债券持有人有权要求提前偿付全部本息。如债券持有人会议通过相关的提前偿付全部本息决议后 **10** 个工作日内仍未偿付全部债

券本息，债权人有权根据债券持有人会议决议提起诉讼，处置抵押资产以偿付债券本息、违约金和损害赔偿金。

（三）募集资金拟投入项目的经济收益是本期债券还本付息的重要支持

本期债券募集资金拟全部用于江油市危旧房棚户区改造建设项目一期和二期，项目建设内容中包含配套商业以及地下停车场建设部分。现就上述项目各项收入资金来源情况作如下说明：

1、上述项目建成后，按总建筑面积 **753,671** 平方米的 **8%**配置的商业店铺 **60,514** 平方米，其中可用于出售的商铺面积为 **57,450.91** 平方米，商铺出售单价平均按 **2.2** 万元/平方米计算，可实现收入共约 **126,392** 万元。

2、上述项目共建设小区车位 **7,928** 个，车位出售按 **8** 万元/个计算，收入 **63,424** 万元；

3、江油市财政安排本期债券募投项目城建资金 **7.2** 亿元（江油市财政每年安排城建类资金不少于 **3** 亿元，平均每年安排本项目 **8,000** 万元，**9** 年合计 **7.2** 亿元）。

根据测算，上述第一、第二两项商业收入及第三项江油市政府专项补贴收入合计约为 **261,816** 万元，可以完全覆盖项目投资支出，从而也为本期债券本息的偿付提供稳定的资金来源。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，保证项目建成后的预期收益。

（四）公司与各大金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本

息提供进一步支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司完全可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

#### （五）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。如果经济环境发生重大不利变化或发行人其他因素致使未来主营业务的经营情况未达到预测水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还债券本息时，发行人还可以通过资产变现、股权转让等方式收回现金以偿还债券本息。

### 第七节 债券跟踪评级安排说明

#### 一、鹏元资信跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，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，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行主体有关的信息，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。

如发行主体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。

鹏元资信将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 第八节 本期债券担保情况

发行人以自有土地使用权进行抵押担保，对本期债券进行偿债保障。当发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿付本息，债权代理人有权按《债券持有人会议规则》召集债券持有人大会，债券持有人有权要求提前偿付全部本息。如债券持有人大会通过相关的提前偿付全部本息决议后 10 个工作日内仍未偿付全部债券本息，债权代理人有权根据债券持有人大会决议提起诉讼，处置抵押资产以偿付债券本息、违约金和损害赔偿金。

### （一）发行人提供的抵押资产

发行人提供的抵押资产为自有的 15 宗国有土地使用权，土地用途为商住用地，土地总面积 1,703.92 亩（1,135,945.09 平方米）。具体构成如下：

序号	使用者	土地使用证书	土地用途	使用权类型	土地证面积 (平方米)	评估总地价 (万元)
----	-----	--------	------	-------	----------------	---------------

序号	使用者	土地使用证书	土地用途	使用权类型	土地证面积 (平方米)	评估总地价 (万元)
1	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0600377 号	商住用地	出让	20,790.60	4,034.54
2	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0600378 号	商住用地	出让	31,433.10	6,099.78
3	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0600379 号	商住用地	出让	37,124.04	7,225.30
4	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0300874 号	商住用地	出让	42,526.02	9,032.53
5	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0300872 号	商住用地	出让	7,323.5	1,580.35
6	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0300871 号	商住用地	出让	139,438.63	29,824.11
7	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200569 号	商住用地	出让	59,672.44	12,204.68
8	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200566 号	商住用地	出让	96,484.68	19,733.82
9	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200568 号	商住用地	出让	36,053.41	7,373.93
10	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200565 号	商住用地	出让	40,459.09	8,275.02
11	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200563 号	商住用地	出让	131,524.61	26,900.47
12	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200562 号	商住用地	出让	127,240.47	26,024.24

序号	使用者	土地使用证书	土地用途	使用权类型	土地证面积 (平方米)	评估总地价 (万元)
13	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200567 号	商住用地	出让	106,496.54	21,781.52
14	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200570 号	商住用地	出让	120,045.70	24,552.71
15	江油鸿飞投资 (集团)有限公司	江国用(2014) 第 0200564 号	商住用地	出让	139,332.26	28,497.35
	合计				<b>1,135,945.09</b>	<b>233,140.35</b>

经具有主管部门认定相关土地评估资质的北京国融兴华资产评估有限责任公司评估（评估基准日：2015年2月28日），抵押土地使用权的评估总地价为233,140.35万元，为本期债券本金总额的2.12倍，足以覆盖本期债券本息偿还。

## （二）抵押担保操作方案

### 1、确定抵押权代理人及抵押资产监管人

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请本期债券债权代理人兴业银行绵阳支行担任本期债券的抵押权代理人及抵押资产监管人。

### 2、抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺对抵押土地拥有合法、完整、有效的使用权，并在本期债券发行完毕后的30个工作日内完成抵押资产登记手续。江油市国土资源局已出具了《关于江油鸿飞投资（集团）有限公司土地抵押的意见》，证明发行人拥有15宗国有土地使用权，并同意为发行人发行本期债券提供抵押的上述土地办理抵押登记的有关手续。

发行人已与兴业银行绵阳支行签署《土地使用权抵押协议》、《抵押资产监管协议》。

### 3、对抵押资产的价值评估及监管

在本期债券存续期间，发行人持续聘请具有主管部门认定相关土地评估资质的资产评估机构对抵押资产的价值按年进行评估，每次评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息日后的 30 个工作日。为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，兴业银行绵阳支行作为抵押资产的监管人。监管人的义务如下：

(1) 妥善保管抵押资产办理抵押登记形成的他项权利证书，并做好这些权利凭证的交接记录；

(2) 对抵押资产进行日常监管；

(3) 按照约定计算抵押资产的价值与本期债券未偿还本金的比率，比率低于约定倍数的，通知发行人追加抵押资产。

### 4、抵押资产的追加、释放及置换

#### (1) 抵押资产的追加

①当抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》约定计算的抵押比率低于 1.5 倍时，应在 3 个工作日内向发行人提交追加抵押资产的通知。

②追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》有关初始抵押的规定进行价值评估、抵押登记。

③发行人为追加的抵押资产办理抵押登记，应当邀请抵押资产监管人授权经办人员参加。

④如追加的抵押资产不是不动产，抵押资产监管人对追加的抵押资

产的监管方式由发行人与抵押资产监管人另行协商，并需经过债券持有人会议同意。

## （2）抵押资产的释放及置换

①在本期债券存续期间，在抵押率不低于《抵押资产监管协议》约定或公司另行提供担保的前提下，发行人可以向抵押资产监管人申请解除部分或全部抵押资产的抵押，抵押资产监管人应当同意，并在接到申请后10个工作日内办理资产注销抵押登记手续。抵押登记注销后，抵押资产监管人不再承担该等已释放抵押资产的代理监管责任及相关凭证的保管职责。

②发行人可根据需要对抵押资产进行置换，但必须保证拟用于置换的资产为发行人拥有合法所有权的国有出让土地使用权，并保证不低于《抵押资产监管协议》约定的抵押比率。拟用于置换的资产应经具备相应资质的资产评估机构进行评估并出具资产评估报告。发行人对抵押资产进行置换的决定应以书面形式通知抵押资产监管人。抵押资产监管人在收到公司的书面通知后，并核实满足上述条件的，应在10个工作日内协助发行人完成抵押资产置换的其他相关手续。

## 5、抵押资产的日常监管

（1）在本期债券存续期间，抵押资产监管人负责对抵押资产进行日常监管，发行人应协助抵押资产监管人履行监督义务，按照其要求提供便利条件和相关信息。如因发行人违反上述义务导致抵押资产监管人无法履行本条项下的监管职责的，抵押资产监管人不承担责任。

（2）日常监管的内容包括募集说明书中所列抵押资产的权属变动情

况、设定抵押权的变动情况和抵押资产的物理外貌重大变动情况。

(3) 在本期债券存续期间，每年付息日结束后的**40**个工作日内，抵押资产监管人应制作《抵押资产年度监管报告》。

(4) 在本期债券存续期间，抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值情形的，抵押资产监管人应在知悉上述情况后的**10**个工作日内，及时与发行人协商确定处理办法，确定需要追加抵押资产的，参照《抵押资产监管协议》的规定处理。

## 6、抵押的延续

本次抵押设定的抵押期限为七年。

## 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

## 第十节 募集资金的运用

### 一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为**11**亿元，将全部用于江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）、江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）。

根据江油市城乡规划建设局和住房保障局《关于江油鸿飞投资(集团)有限公司江油市危旧房棚户区改造建设项目有关情况的说明》(江规建住[2015]41号)，江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）及江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）均符合国家关于保障性住房的政策，且均不存在强拆、强建等情况。上述两个项目是江油市政府计划内的保障

性住房建设任务，符合国家关于保障性住房条件的相关规定。

具体项目投资情况及相关比例如下表所示：

序号	项目名称	投资规模 (万元)	募集资金使用 规模(万元)	募集资金使用 占比
1	江油市危旧房棚户区改造建设项目 (一期)	140,622	60,000	42.67%
2	江油市危旧房棚户区改造建设项目 (二期)	112,213	50,000	44.56%
合计		<b>252,835</b>	<b>110,000</b>	<b>43.51%</b>

### (一) 项目建设背景

项目所改造的危旧房棚户区大部分住宅为上世纪 80、90 年代建设的低矮房屋，房屋装修简单，普遍搭建杂物，使用功能极为不齐，房屋结构以砖混、砖木为主，总体质量差，无抗震设施。由于严重超龄使用，现混凝土构件严重碳化，钢筋外露锈蚀，红砖风化，部分墙体出现长宽不等的裂缝，现已严重危及该区居民的生命财产安全。同时，棚户区居住环境脏、乱、差，严重缺乏公共服务设施。

项目的建设符合江油市城市总体规划、江油市土地利用总体规划和国家城市棚户区改造相关政策，无论是从居住、交通，防震救灾，还是从改善城市环境，拓展和推动城市建设等方面都具有十分重要的作用。项目的实施将促进江油市城市建设，有利于城市配套升级，吸引社会资金，推动经济发展，增加就业机会，使棚户区居民生活水平得到改善。因此，江油市危旧房棚户区改造建设不仅必要而且势在必行。

### (二) 项目主要情况

#### 1、江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）

##### (1) 项目批复情况

该建设项目已获得有权部门的批准，具体批复情况如下表所示：

江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）				
文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）可行性研究报告（代立项）的批复》	江发改[2014]389号	江油市发展和改革委员会	2014.6.9	关于项目可行性研究报告的批复
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）用地预审的意见》	江国土资行[2014]84号	江油市国土资源局	2014.5.16	关于项目用地预审的意见
《关于江油鸿飞投资（集团）有限公司江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）环境影响报告书的批复》	江环政[2014]32号、江环政[2014]46号	江油市环境保护局	2014.5.12	关于项目环境影响报告书的批复
《建设项目选址意见书》	选字第2014007号	江油市城乡规划建设局	2014.5.8	关于项目选址的意见
《固定资产投资节能登记表》	江发改节能登记[2014]44号-49号	江油市发展和改革委员会	2014.5.26	关于节能审查登记备案
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（一期）社会稳定风险评估报告》	江绵稳办[2014]8号	江油市维护社会稳定领导小组办公室	2014.5.16	社会稳定风险评估

## （2）项目情况介绍

本项目规划总用地面积 196 亩，工程总建筑面积 396,757 平方米，共建设棚户区改造住房 4,160 套（其中两人户 2,701 套、三人户 1,234 套、四人户 225 套），其中住房总建筑面积 350,154 平方米，公建配套面积 2,336 平方米，商业设施面积 44,266 平方米。三合镇柏盖村地块安置点位于江彰大道东侧、桂香路北侧，建设棚户区改造住房 2,370 户，占地面积为 57.54 亩，建筑面积 220,390.05 平方米（其中住宅面积约 199,559.64 平方米，商业设施面积约 20,003 平方米，公建配套面积 826 平方米）；彰明镇金林村地块安置点位于江伦路南侧、江彰大道西侧，占地面积为 124.83 亩，建筑面积 145,068.16 平方米（其中住宅面积约

124,695.66 平方米,商业设施面积约 18,862 平方米,公建配套面积 1,509 平方米);中坝镇南街地块安置点位于中坝南街,占地面积为 14.14 亩,建筑面积 31,299.6 平方米(其中住宅面积约 25,899.6 平方米,商业设施面积约 5,400 平方米)。

江油市危旧房棚户区改造建设项目(一期)拆迁改造共涉及工业园区、三合江油东片区、南街片区的 3,807 户、9,982 人。新建住房户均面积 84.17 平方米,户型分 70 平方米、105 平方米和 140 平方米三种,其中 70 平方米户型 2,701 套,105 平方米户型 1,234 套,140 平方米户型 225 套,符合国家关于保障性住房条件的相关规定。

### (3) 项目总投资

该项目总投资 140,622 万元,拟使用本期债券 60,000 万元。

### (4) 项目进展情况

截至 2015 年 1 月末,项目已开工建设,已全面完成青苗和附着物补偿、房屋拆迁、人员安置等征地拆迁工作;完成场地平整、进出场道路施工及围墙砌筑;完成场地内供水管道、供电设施、通讯线路的迁改及施工用电工作;正实施基础土方开挖。已完成项目工程量 12%。该项目不存在强拆、强建等情况。

## 2、江油市危旧房棚户区改造建设项目(二期)

### (1) 项目批复情况

该建设项目已获得有权部门的批准,具体批复情况如下表所示:

江油市危旧房棚户区改造建设项目(二期)				
文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容

江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）				
文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）可行性研究报告（代立项）的批复》	江发改[2014]390号	江油市发展和改革委员会	2014.6.9	关于项目可行性研究报告的批复
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）用地预审的意见》	江国土资行[2014]85号	江油市国土资源局	2014.5.16	关于项目用地预审的意见
《关于江油鸿飞投资（集团）有限公司江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）环境影响报告书的批复》	江环政[2014]44号、江环政[2014]45号	江油市环境保护局	2014.5.12	关于项目环境影响报告书的批复
《建设项目选址意见书》	选字第 2014008 号	江油市城乡规划建设局	2014.5.8	关于项目选址的意见
《固定资产投资节能登记表》	江发改节能登记[2014]50号-54号	江油市发展和改革委员会	2014.5.26	关于节能审查登记备案
《关于江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）社会稳定风险评估报告》	江绵稳办[2014]9号	江油市维护社会稳定领导小组办公室	2014.5.16	社会稳定风险评估

## （2）项目情况介绍

本项目规划总用地面积 144 亩，工程总建筑面积 356,914 平方米，共建棚户区改造住房 4,051 套（其中两人户 2,633 套、三人户 1,200 套、四人户 218 套），其中住宅建筑总面积 340,666 平方米，商业设施面积 16,248 平方米。三合双江地块安置点位于庆兴路东侧、团山路北侧，占地面积为 20.62 亩，建筑面积 11,550 平方米（其中住宅面积约 10,600 平方米，商业设施面积约 950 平方米）；中坝镇桃园社区地块安置点位于公安局，占地面积为 15.29 亩，建筑面积 77,924 平方米（其中住宅面积约 72,159 平方米，商业设施面积约 5,765 平方米）；中坝镇太白社区地块安置点位于龙洲路东侧，占地面积为 29.35 亩，住宅建筑面积 55,700 平方米；中坝镇画屏社区地块安置点位于华月路东段北侧、寿山路东侧、

国山路西侧，占地面积为 **20.59** 亩，住宅建筑面积 **33,250** 平方米；彰明镇地块安置点位于彰明镇，占地面积为 **31** 亩，建筑面积 **101,700** 平方米（其中住宅面积约 **92,167** 平方米，商业设施面积约 **9,533** 平方米）；三合柏盖地块安置点位于建设路南段西侧、桂香路北侧，占地面积为 **27.49** 亩，住宅建筑面积 **76,790** 平方米。

江油市危旧房棚户区改造建设项目（二期）拆迁改造共涉及火车站七一工贸小区、桃园社区、太白社区、画屏社区、彰明镇、三合镇的 **2,800** 户、人口 **9,738** 人。新建住房户均面积 **84.09** 平方米，户型分 **70** 平方米、**105** 平方米和 **140** 平方米三种，其中 **70** 平方米户型 **2,633** 套，**105** 平方米户型 **1,200** 套，**140** 平方米户型 **218** 套，符合国家关于保障性住房条件的相关规定。

### （3）项目总投资

该项目总投资 **112,213** 万元，拟使用本期债券 **50,000** 万元。

### （4）项目进展情况

截至 **2015** 年 **1** 月末，项目已开工建设，已全面完成青苗和附着物补偿、房屋拆迁、人员安置等征地拆迁工作；完成场地平整、进出场道路施工及围墙砌筑；完成场地内供水管道、供电设施、通讯线路的迁改及施工用电工作；正实施基础土方开挖。已完成项目工程量 **10%**。该项目不存在强拆、强建等情况。

### （三）项目经济社会效益分析

本期债券募集资金拟全部用于江油市危旧房棚户区改造建设项目一期和二期，项目建设内容中包含配套商业以及地下停车场建设部分。现

就上述项目各项收入资金来源情况作如下说明：

1、上述项目建成后，按总建筑面积**753,671**平方米的**8%**配置的商业店铺**60,514**平方米，其中可用于出售的商铺面积为**57,450.91**平方米，商铺出售单价平均按**2.2**万元/平方米计算，可实现收入共约**126,392**万元。

2、上述项目共建设小区车位**7,928**个，车位出售按**8**万元/个计算，收入**63,424**万元；

3、江油市财政安排本期债券募投项目城建资金**7.2**亿元（江油市财政每年安排城建类资金不少于**3**亿元，平均每年安排本项目**8,000**万元，**9**年合计**7.2**亿元）。

根据测算，上述第一、第二两项商业收入及第三项江油市政府专项补贴收入合计约为**261,816**万元，可以完全覆盖项目投资支出。

棚户区改造建设的是棚户区居民的安置用房，为中小户型的普通住房，用于解决中低收入家庭住房困难。推进棚户区改造，直接增加了住户有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。项目的建设将使以上区域居民的住房条件获得较大改善，提高居民的生活质量，更好的满足广大中低收入家庭的住房需求，同时提升城市整体建设和功能水平并且能够拉动消费，带动相关产业发展，从而促进江油市城区总体经济社会的发展。

## 二、募集资金管理及使用计划

公司已经制定了完善的资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调

度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

公司拟定了《债券持有人会议规则》，并聘请兴业银行绵阳支行担任本期债券监管银行/债权人代理人/抵押权代理人/抵押资产监管人，签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议，协议规定监管银行负责监管公司本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

### 第十一节其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，本公司运转正常，未发生可能对本公司有较大影响的其他重要事项：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 四、无重大投资；
- 五、无重大资产（股权）收购、出售；
- 六、住所未发生变更；
- 七、无重大诉讼、仲裁案件；
- 八、重大会计政策未发生变动；
- 九、会计师事务所未发生变动；
- 十、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 十一、本公司资信情况未发生变化；
- 十二、无其他应披露的重大事项。

## 第十二节有关当事人

一、**发行人：**江油鸿飞投资（集团）有限公司

住所：江油市涪江路中段**657**号

法定代表人：金泓

联系人：周建华、何靖

联系地址：江油市涪江路中段**657**号

联系电话：**0816-3361367、3363775**

传真：**0816-3363755**

邮编：**621700**

二、**承销团：**

（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街**35**号**2-6**层

法定代表人：陈有安

联系人：周一红、傅建武、边洋、王嘉原、张力、李琳

联系地址：北京市西城区金融大街**35**号国际企业大厦**C**座**2**层

联系电话：**010-66568065**

传真：**010-66568704**

邮政编码：**100033**

（二）分销商：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街**9**号院**1**号楼

法定代表人：张志刚

联系人：王澜霏

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系电话：010-63081171

传真：010-63081061

邮政编码：100031

### 三、证券登记机构：

（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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

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：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：刘莹

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

执行事务合伙人：方文森

联系人：李文清

联系地址：北京市西城区百万庄大街 22 号院 2 号楼 5 层 519 室

联系电话：010-82275992

传真：010-82275992

邮政编码：100037

#### **五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：雷巧庭

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872806

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

#### **六、发行人律师：北京市重光律师事务所**

住所：北京市西城区金融大街广宁伯街 2 号金泽大厦东区 7 层

负责人：刘耀辉

联系人：杨妮、田社国

联系地址：北京市西城区金融大街广宁伯街 2 号金泽大厦东区 7 层

联系电话：010-52601070

传真：010-52601075

邮政编码：100033

七、**监管银行/债权人/抵押权代理人/抵押资产监管人：**兴业银行绵阳支行

住所：四川省绵阳市绵兴东路 54 号

负责人：邓实

联系人：张钧

联系地址：四川省绵阳市绵兴东路 54 号

联系电话：0816-2548506

传真：0816-2548500

邮编：621000

八、**抵押资产评估机构：**北京国融兴华资产评估有限责任公司

住所：北京市西城区裕民路 18 号 7 层 703

法定代表人：赵向阳

联系人：高晓东

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 7 层 703

联系电话：010-51667811

传真：010-82253743

邮政编码：100029

### 第十三节备查文件目录

- 一、国家发改委对本期债券的批准文件
- 二、2015 年江油鸿飞投资（集团）有限公司公司债券募集说明书及其摘要

三、发行人经审计的 2012 年、2013 年及 2014 年财务报告及审计报告

四、鹏元资信评估有限公司出具的信用评级报告

五、北京市重光律师事务所出具的法律意见书

六、账户监管协议

七、债权代理协议

八、债券持有人会议规则

九、土地使用权抵押协议

十、抵押资产监管协议

十一、北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《土地估价报告》

(以下无正文)

(此页无正文，为《2015年江油鸿飞投资(集团)有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

江油鸿飞投资(集团)有限公司  
2015年10月12日

