

2015 年重庆市万州三峡平湖有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：15 平湖债

证券代码：127255

上市时间：2015 年 11 月 4 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：申万宏源证券有限公司

第一节 緒言

重要提示：重庆市万州三峡平湖有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。上海证券交易所对公司债券上市的核准，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。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA级，主体级别为AA级。根据中兴华会计师事务所出具的重庆市万州三峡平湖有限公司2012-2014年度审计报告（中兴华审字[2015]第JS1000447号），截至2014年12月31日，发行人资产总额1,302,180.924万元，负债总额749,227.86万元，所有者权益552,953.07万元。2014年度公司实现营业收入92,014.53万元，利润总额45,107.50万元，净利润41,416.26万元。发行人2012年、2013年和2014年可供分配的利润分别为36,033.03万元、33,012.28万元和41,416.26万元，三年平均可供分配利润为36,820.52万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：重庆市万州三峡平湖有限公司

法定代表人：何天才

住所：重庆市万州区沙龙路三段488号

注册资本：100,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：从事投资及投资咨询业务（不含金融、证券及法律法规规定需许可或审批的项目），企业管理咨询，房地产经纪咨询，物业管理（凭有效资质证书执业）；从事建筑相关业务（凭有效资质证书执业），城市房屋拆迁代办，房地产开发，组织实施万州区城市规划区内开发建设及工程项目管理，从事万州区政府授权范围内的土地开发整理，城市基础设施建设及相关资产管理（以上经营范围法律、法规禁止的不得经营；法律、法规限制的，取得许可或审批后方可从事经营）。

二、发行人基本情况

重庆市万州三峡平湖有限公司（以下简称“平湖公司”或“发行人”）是重庆市万州区人民政府授权重庆市万州区城乡建设委员会出资设立的负责实施城市建设计划以及土地整理开发的国有独资公司，在万州区城市基础设施建设和土地开发运作领域发挥着重要作用。

（一）发行人历史沿革

发行人系重庆市万州区城乡建设委员会出资设立的国有独资有限责任公司。2010年10月10日，重庆市万州区人民政府出具《重庆市万州区人民政府关于同意成立重庆市万州三峡平湖有限公司的批复》（万州府[2010]219号）文件，授权万州区建委代表其履行出资人职责，出资组建发行人。随后，区建委于2010年10月21日依法登记设立发行人。发行人注册资本总额为10亿元人民币。

发行人初始设立时，由万州区建委依法以货币方式实缴注册资本3亿元人民币，2010年10月20日，经重庆顺达会计师事务所有限责

任公司审验，区建委已实缴首次出资 3 亿元，全部为货币出资。2011 年 8 月 30 日，经重庆大华会计师事务所有限公司审验，区建委已实缴第二期出资 7 亿元人民币，全部为实物资产出资。至此，出资人认缴的 10 亿元人民币的注册资本已全部实缴。2011 年 9 月 1 日，重庆市工商行政管理局万州区分局核准发行人办理与之相关的工商变更登记。

2012 年 5 月 3 日，经重庆市工商行政管理局万州区分局核准，发行人将住所地由“重庆市万州区白岩路 225 号附 3 号”依法变更为“重庆市万州区沙龙路三段 488 号”。

根据 2013 年 2 月 10 日重庆市万州区人民政府《关于明确有关财政拨款用途的批复》（万州府[2013]11 号）文件，区政府同意将公司向区财政局的借款 3.7 亿元作为区政府对公司的资本性投入，用于置换投入到公司的实物资产 3.685 亿元。2013 年 12 月 20 日重庆市万州区城乡建设委员会出具《股东决定》，同意将公司注册资本构成变更为 668,518,214.00 元货币和 331,481,786.00 元实物资产。据此，发行人修改了章程，并办理了工商变更登记手续。

发行人设立至今，依法通过了重庆市工商行政管理局万州区分局各年度的工商年检，合法存续至今。

（二）主要业务

发行人的主要业务包括城市基础设施建设业务、土地开发整理业务、资产租赁和物业管理业务等。

发行人主营业务收入构成表

单位：万元

项目	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	53,543.98	58.19%	72,711.81	94.70%	75,249.14	92.33%
市政基础设施回购	33,874.24	36.81%	0	0.00%	0	0.00%
资产租赁	4,493.30	4.88%	3,974.77	5.18%	4,061.27	4.98%
物业管理	93.49	0.10%	96.93	0.13%	86.39	0.11%
其他	9.51	0.01%	0	0.00%	2,102.75	2.58%
合计	92,014.53	100.00%	76,783.51	100.00%	81,499.55	100.00%

注：资料来源于发行人经审计 2012-2014 年财务报表。

1、城市基础设施建设业务

自成立至今，发行人承接了包括三峡工程后续工作项目、天城入城大道项目、2010 年城区公租房项目—桑树村九组、石峰片区基础设施建设项目、2011 年度公租房项目—万全公租房、北滨路牌楼至长江大桥道路、北滨路黄泥包万一中段在内的城市基础设施建设项目。2014 年，发行人实现市政基础设施回购 33,874.24 万元。

2、土地开发整理业务

发行人根据万州区政府的规划，制定了土地整理及出让计划，通过征用、回收、置换等多种方式从事土地一级开发，并进行土地开发整理和配套建设。2012-2014 年，发行人分别实现土地开发整理收入 75,249.14 万元、72,711.81 万元和 53,543.98 万元。

3、资产租赁及其他业务

发行人拥有资产租赁、物业管理等其他业务。从发行人整体经营规模看，虽然资产租赁和物业管理业务所占比重较小，但近年来增长较快，随着发行人资产管理规模的扩大，发行人的多元化经营和未来盈利能力将会持续提升。

（三）发行人面临的主要风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用7年期固定利率，债券期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况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，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

3、流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

4、信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

5、经济周期风险

发行人在城市基础设施建设、土地开发整理业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停滞或衰退，将有可能导致基础设施建设和土地开发整理缩小规模，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

6、产业政策风险

发行人从事于城市基础设施建设行业、土地开发等国家大力支持发展的产业。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、产业政策和地方优惠扶持等政策的调整，将直接影响万州区的财政实力，对发行人项目资金取得、财政补贴到位等将产生一定影响，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。

7、发行人经营风险

发行人作为万州区政府实施城市基础设施建设和土地开发的最主要的投资平台和建设主体，万州区财政资金统筹规划和土地出让政策、交易市场和出让进度波动，将对平湖公司土地整理成本及收益存在较大影响，可能对发行人平衡现金流造成一定压力，对经营活动和资产质量产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

8、项目建设风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中也将面临许多不确

定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

9、财务风险

发行人基础设施建设及土地开发整理项目具有投资规模大，投资回收期长的特点，目前处于在建阶段的项目较多，发行人后续将面临一定的融资压力和项目运营风险。

第三节 债券发行概要

一、发行人：重庆市万州三峡平湖有限公司。

二、债券名称：2015年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券(简称“15万州平湖债”)。

三、发行总额：人民币15亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率4.95%。票面利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。基本利差为1.55%。

Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数3.40%。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率根据簿记建档结果确定并报国家有关主管部门备案，在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。

六、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付

的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，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。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，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人民币1,000元。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用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、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

九、发行范围及对象：1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

十、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

十一、发行期限：发行期限为4个工作日，自2015年8月25日起至2015年8月28日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2015年8月24日。

十三、发行首日：本期债券发行的第一日，即2015年8月25日。

十四、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2015年8月25日，以后本期债券存续期内每年的8月25日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2015年8月25日起至2022年8月24日止。

十六、付息日：本期债券的付息日为2016年至2022年每年的8月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的8月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：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；本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司担任主承销商并组织承销团，以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司和东北证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

二十三、资金监管人/债权代理人：发行人聘请重庆三峡银行股份有限公司万州分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与重庆三峡银行股份有限公司万州分行签署了《账户及资金监管协

议》和《债权代理协议》，重庆三峡银行股份有限公司万州分行将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，重庆三峡银行股份有限公司万州分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十四、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十五、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自行承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、经上海证券交易所同意，2015年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券将于2015年11月4日起在上海证券交易所挂牌交易，本期债券简称为“15平湖债”，上市代码为“127255”。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司登记托管的相关规定，本期债券已按照中国证券登记结算有限责任公司办理相关登记托管手续。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。上海证券交易所对公司债券上市的核准，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。

三、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。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 102255，上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

第五节 发行人主要财务情况

一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

中兴华会计师事务所对发行人 2012-2014 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2015]第 JS1000447 号）。

二、发行人 2012 年、2013 年和 2014 年经审计的主要财务数据：

发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2014 年度/年末	2013 年度/年末	2012 年度/年末
资产总额：	1,302,180.924	1,183,360.04	1,147,177.48
其中：流动资产合计	896,224.51	761,432.77	781,036.30
负债合计	405,956.41	421,927.26	366,141.18
其中：流动负债合计	749,227.86	701,894.93	780,118.38
所有者权益	269,749.42	258,931.37	316,647.30
营业收入	92,014.53	76,783.51	81,499.55
营业利润	18,926.19	20,529.44	32,246.97
利润总额	45,107.50	38,468.67	43,975.35
净利润	41,416.26	33,012.28	36,033.03
经营活动产生的现金流量净额	18,041.96	22,948.97	-83,915.55
投资活动产生的现金流量净额	-66,170.53	-45,481.03	-39,585.99
筹资活动产生的现金流量净额	34,992.78	20,384.76	98,211.90
期末现金及现金等价物余额	27,916.00	41,051.79	43,199.10

三、发行人 2012-2013 年审计报告（详见附表一、二、三）

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）本期债券偿债计划

本期债券发行总规模为 15 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年分

别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日和兑付日之前10日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(四) 本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，中合担保将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

1、担保人基本情况

名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：李若谷

注册资本：51.26亿元

公司类型：股份有限公司

经营范围：贷款担保；债券发行担保(在法律法规允许的情况下)；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担

保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

截至 2014 年 12 月 31 日，中合担保资产总计 632,427.85 万元，负债合计 89,281.38 万元，所有者权益合计 543,146.46 万元。2014 年度，中合担保实现营业收入 56,049.23 万元，实现净利润 26,701.54 万元。

2、担保人财务情况

中合担保2014年主要财务数据

单位：元

项目	2014年
总资产	6,324,278,452.41
总负债	892,813,819.88
所有者权益	5,431,464,632.53
营业收入	560,492,315.59
利润总额	344,718,655.53
净利润	267,015,420.21

3、担保人资信情况

中合担保于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立，注册资本51.26亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也

是目前国内注册资本最大的担保机构之一。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”，国家发展和改革委员会为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业发展意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保由中方和外方共7家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。

中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

基于中合担保强大的资本实力和股东背景，清晰的发展战略，上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评级有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司评定中合担保主体长期信用等级为 AAA。截至2014年末，中合担保融资性担保责任余额303.12亿元，融资性担保责任余额与净资产比值为5.58，进行企

业债券担保后的融资性担保责任余额在当年未超过自身净资产的10倍。

4、担保函主要内容

中合担保为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中合担保已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证期间：本期债券存续期间及到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

三、其他偿债保障措施

(一) 公司较强的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本期债券及时兑付的根本保障

发行人作为万州区政府授权的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划以及土地开发的市场主体，在万州区城市基础设施建

设和土地开发运作领域发挥着重要作用。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,302,180.924 万元，所有者权益 552,953.07 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人及其子公司拥有土地使用权 614,092.06 平方米，账面价值合计 17.32 亿元；房屋建筑物 201,613.78 平方米，账面价值合计 11.65 亿元，具有较强的变现能力。2012 年、2013 年和 2014 年发行人分别实现营业收入 81,499.55 万元、76,783.51 万元和 92,014.53 万元，净利润分别为 36,033.03 万元、33,012.28 万元和 41,416.26 万元，连续几年保持在一个良好水平。

截止2014年12月31日发行人及其子公司土地资产明细表

权证编号	用地性质	类型	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否 抵押
万龙国用(2004)字第 26988 号	商服	出让	49,543.51	13,971.27	是
万龙国用(2004)字第 26989 号	商服	出让	24,928.13	7,029.73	是
万龙国用(2004)字第 26990 号	商服	出让	55,189.38	15,563.41	是
万龙国用(2004)字第 26991 号	商服	出让	21,370.36	6,026.44	是
万龙国用(2004)字第 26992 号	商服	出让	54,945.44	15,494.61	是
万龙国用(2004)字第 26993 号	商服	出让	51,505.51	14,524.55	是
万龙国用(2004)字第 26994 号	商服	出让	56,423.13	15,911.32	是
万龙国用(2004)字第 26995 号	商服	出让	36,015.69	10,156.42	是
万龙国用(2004)字第 26996 号	商服	出让	49,846.92	14,056.83	是
万龙国用(2004)字第 26997 号	商服	出让	30,240.50	8,527.82	是
万龙国土(2003)临用字第 023 号	商服	出让	82,874.06	23,370.48	否
万龙国土(2003)临用字第 024 号	商服	出让	56,215.07	15,852.65	否
万龙国土(2003)临用字第 025 号	商服	出让	44,994.36	12,688.41	否
合计			614,092.06	173,173.94	

随着本期债券募集资金投资项目逐步投产并产生效益，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力还将进一步增强。公司强大的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

(二)募投项目产生的显著效益是本期债券按期偿付的重要来源

“万州区高速公路天城连接路还房工程”总投资100,128万元，该项目还房用于定向安置给万州区天城镇涉及拆迁的居民。项目建成后将有 $315,416\text{m}^2$ 安置住房按照1:1比例定向安置给万州区天城镇涉及拆迁的3,148户居民，并有 $50,513.6\text{m}^2$ 停车位和 $17,304.91\text{m}^2$ 配套商业门面可供出售，停车位销售价格约为 $3,500\text{元}/\text{m}^2$ 左右，配套商业门面价格约为 $17,000\text{元}/\text{m}^2$ 左右，预计可实现停车位销售收入 $17,679.76$ 万元、配套商业门面销售收入 $29,418.35$ 万元。

“重庆市万州区商贸移民微型企业园区”总投资237,781.5万元，根据可行性研究报告测算，该项目完全达产后预计每年可实现营业收入 $40,122.20$ 万元，包括：租金收入和其他收入，其中租金收入包括：（1）市场交易区按 $450\text{元}/\text{平方米}\cdot\text{年}$ 收取租金，达产期年租金收入 $11,086.20$ 万元；（2）厂房、仓库按 $300\text{元}/\text{平方米}\cdot\text{年}$ 收取租金，达产期年租金收入 $8,148.00$ 万元；（3）冻库按 $2,000\text{元}/\text{平方米}\cdot\text{年}$ 收取租金，达产期年租金收入 $8,800.00$ 万元；（4）管理用房按 $360\text{元}/\text{平方米}\cdot\text{年}$ 收取租金，达产期年租金收入 $9,579.60$ 万元；（5）车库按 $3,600\text{元}/\text{个}\cdot\text{年}$ 收取租金，达产期年租金收入 576.00 万元。其他收入包括：项目投入运营后每年实现交易收入 $1,145.69$ 万元，每年实现广告收入 786.71 万元。该项目达产后年经营成本预计为 $3,581.90$ 万元，达产后每年可实现息税折旧摊销前利润 $36,540.30$ 万元。在本期债券存续期内每年产生的息税折旧摊销前利润分别为 $10,139.89$ 万元、 $21,454.35$ 万元、 $32,768.81$ 万元、 $36,540.30$ 万元、 $36,540.30$ 万元、 $36,540.30$ 万元、 $36,540.30$ 万元，总息税折旧摊销前利润为 $210,524.25$ 万元。

(三)万州区良好的经济发展趋势是发行人可以还本付息的经济基础

近年来，重庆市万州区经济一直保持着持续、快速的发展，地方财政收入稳定增长。2014 年万州区经济与社会发展继续保持稳步上升态势。2014 年，万州地区生产总值 771.22 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.1%。随着经济发展水平的不断提高，区财政实力也不断增强。2014 年，万州区财政总收入达到 89.94 亿元，公共预算收入达到 54.06 亿元，比上年增长 13.6%。

万州区经济总量的上升、财政收入的增加为万州区基础设施建设、土地开发等创造了新的需求，因此，发行人的业务经营活动必将受益于经济环境的持续向好，发行人业务经营规模必将随之扩大，持续盈利能力亦将随之增强。

(四)完善公司管理制度，加强偿债资金的管理

公司具有科学、严格的财务和内控管理制度，相信这些制度的实施必然对于本期债券募集资金的合理、安全使用产生积极的作用，对于管理制度的不断完善以及对于内部控制的重视势必提高发行人的管理水平和风险防御能力。为减轻本期债券到期还款的压力，发行人将提前做好资金的调度和安排。

(五)与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供了进一步的支撑

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹

措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

（六）签订公司债券账户及资金监管协议和债权代理协议，保障资金安全性

为维护本期债券投资者的权益，发行人与重庆三峡银行股份有限公司万州分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。重庆三峡银行股份有限公司万州分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，重庆三峡银行股份有限公司万州分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

综上所述，发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，募投项目具有较高的收益率，偿债保障措施有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本期债券本息的约定偿付日止】内，上海新世纪将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注平湖公司外部经营环境的变化、影响平湖公司经营或财务状况的重大事件、平湖公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映平湖公司的信用

状况。

（一）跟踪评级时间和内容

上海新世纪对平湖公司的跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，上海新世纪将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，平湖公司应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项。上海新世纪及评级人员将密切关注与平湖公司有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在上海新世纪向平湖公司发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。

（二）跟踪评级程序

定期跟踪评级前向平湖公司发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向平湖公司发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具之日起10个工作日内，平湖公司和上海新世纪应在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明
经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金总额为15亿元，其中6亿元用于“万州区高速公路天城连接路还房工程”、9亿元用于“重庆市万州区商贸移民微型企业园区”。

一、万州区高速公路天城连接路还房工程

规划用地147.23亩，共建高层住宅楼22栋，3,148套，总建筑面积394,215m²，配套建设水、电、气、通讯公用工程及道路、消防、环保、绿化等附属工程。

本项目新建住宅315,416m²，开发总套数为3,148套，其中：三室两厅约1,886套、两室两厅约1,262套，每套面积在50-140平方米之间。项目建成后主要用于本地安置高速公路天城连接路项目被征地居民，共安置10,073人。本项目商业部分主要是建设停车位50,513.6m²、商业门面17,304.91m²。配套建设社区服务中心500m²、设备管理用房800m²，物业管理用房1,180m²、超市、幼儿园、公厕等公共建筑8,500m²。该项目总投资100,128.00万元。

二、重庆市万州区商贸移民微型企业园区

项目占地面积830亩，拟建产品交易市场533,600平方米，其中：蔬菜市场19,200平方米，果品市场14,800平方米，干副市场91,200平

方米，肉类市场14,800平方米，水产市场19,200平方米，粮油市场45,600平方米，农机市场124,600平方米，小商品批发市场81,200平方米，配套管理用房123,000平方米；仓储物流区172,900平方米；农产品加工区400,200平方米，其中：加工厂房283,000平方米，加工配送区3,000平方米，配套管理用房114,200平方米。配套建设道路、停车场、电子交易系统、质量安全可追溯系统、质量安全检验检测中心、安全监控中心等。该项目总投资237,781.50万元。

第十节 其他重要事项

本公司将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

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承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：重庆市万州三峡平湖有限公司

法定代表人：何天才

住所：重庆市万州区沙龙路三段488号

联系人：曹亚美、龚苏

联系地址：重庆市万州区沙龙路三段488号

联系电话：023-58300236

传真：023-58300236

邮政编码：404000

二、承销团

（一）主承销商：申万宏源证券有限公司

法定代表人：李梅

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

联系人：杨立、詹联众、万强、范为、朱恒祥

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085365、88085374、88085375

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系人：黄鹏

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-65608356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

2、东北证券股份有限公司

法定代表人：杨树财

住所：长春市自由大路1138号

联系人：沙沙

联系地址：北京市西城区锦什坊街28号恒奥中心D座7层

联系电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮政编码：100033

三、资金监管人/债权代理人：重庆三峡银行股份有限公司万州分行

负责人：宋朝辉

营业场所：万州区白岩路3号

联系人：张凌

联系地址：万州区白岩路3号

联系电话：023-58146617

传真：023-58150985

邮政编码：404100

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、托管人：

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街10号

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

总经理：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

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

联系电话：021-68870676、68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

六、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

法定代表人：李若谷

联系人：王菲、乔瑞利

联系地址：北京西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

联系电话：010-56508793

传真：010-56508799

邮政编码：100034

七、审计机构：中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街1东塔楼15层

联系人：朱国强、郦云斌、张晶

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A栋16楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

八、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系人：刘道恒、周晓庆

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号14F

联系电话：021-63501349-646

传真：021-63500872

邮政编码：200001

九、发行人律师：福建至理律师事务所

负责人：刘建生

住所：福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦A座25层

经办律师：刘楷、魏吓虹

联系地址：福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦A座25层

联系电话：0591-88068018、88065558

传真：0591-88068008

邮政编码：350003

第十二节 备查文件目录

一、国家有权部门对本期债券的批准文件

二、2015年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券募集说明书

三、2015年重庆市万州三峡平湖有限公司公司债券募集说明书

摘要

四、发行人2012年～2014年经审计的财务报告

五、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告

六、福建至理律师事务所为本期债券出具的法律意见书

附表一：发行人最近三年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	279,160,004.06	410,517,926.86	431,990,985.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,342,973,258.19	891,935,758.40	709,503,208.74
预付款项	1,116,888,998.26	867,234,978.39	887,436,714.26
应收利息	405,900.00	278,970.83	89,260.25
应收股利	-	-	-
其他应收款	673,219,484.14	486,207,758.55	1,203,432,448.86
存货	5,549,597,476.18	4,958,152,332.50	4,577,910,400.30
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	8,962,245,120.83	7,614,327,725.53	7,810,363,017.56
非流动资产：			
可供出售金融资产	9,300,000.00	9,300,000.00	9,300,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	2,463,562,412.00	2,509,375,528.00	2,409,276,486.00
固定资产	433,172,312.89	448,242,150.87	446,081,510.14
在建工程	1,150,968,228.98	1,250,638,040.83	795,918,452.11
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	2,561,167.87	1,716,920.33	835,321.89
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	4,059,564,121.74	4,219,272,640.03	3,661,411,770.14
资产总计	13,021,809,242.57	11,833,600,365.56	11,471,774,787.70

发行人最近三年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
短期借款	60,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	431,332,634.29	-	-
应付账款	223,977,914.66	309,117,394.68	292,547,475.00
预收款项	46,322,652.53	52,895,914.91	51,498,191.84
应付职工薪酬	65,034.58	61,059.41	21,499.04
应交税费	215,330,614.84	162,539,672.45	126,831,244.80
应付利息	18,022,149.62	44,321,935.63	43,265,342.84
应付股利	-	-	-
其他应付款	934,993,215.49	1,044,247,759.44	1,927,299,238.58
一年内到期的非流动负债	767,450,000.00	876,130,000.00	525,010,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	2,697,494,216.01	2,589,313,736.52	3,166,472,992.10
非流动负债：			
长期借款	2,557,170,000.00	2,343,320,000.00	2,892,850,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	3,000,000.00
专项应付款	1,791,510,309.47	1,625,938,399.41	1,303,508,399.41
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	446,104,054.78	460,377,172.45	435,352,411.95
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	4,794,784,364.25	4,429,635,571.86	4,634,710,811.36
负债合计	7,492,278,580.26	7,018,949,308.38	7,801,183,803.46
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	1,983,757,628.38	1,683,017,152.97	869,079,867.37
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	1,306,033,744.05	1,306,057,235.85	1,306,057,235.85
盈余公积	125,993,640.19	87,925,841.89	59,935,759.81
未分配利润	1,113,745,649.69	737,650,826.47	435,518,121.21
归属于母公司所有者权益 合计	5,529,530,662.31	4,814,651,057.18	3,670,590,984.24
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	5,529,530,662.31	4,814,651,057.18	3,670,590,984.24
负债和所有者权益总计	13,021,809,242.57	11,833,600,365.56	11,471,774,787.70

附表二：发行人最近三年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业收入	920,145,272.14	767,835,075.80	814,995,531.73
减：营业成本	597,269,996.97	618,769,534.61	439,814,655.09
营业税金及附加	35,135,526.94	2,759,321.76	2,912,486.72
销售费用	-	-	7,339,422.53
管理费用	19,719,774.26	19,196,765.45	31,751,834.78
财务费用	30,588,212.15	15,670,583.80	21,487,795.85
资产减值损失	-8,891,305.33	6,243,472.10	-10,780,335.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-57,061,148.29	100,099,042.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	189,261,918.86	205,294,440.08	322,469,671.89
加：营业外收入	263,222,219.55	180,011,037.86	151,025,141.75
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	1,409,089.80	618,734.13	33,741,310.64
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	451,075,048.61	384,686,743.81	439,753,503.00
减：所得税费用	36,912,427.09	54,563,956.47	79,423,175.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	414,162,621.52	330,122,787.34	360,330,327.51
归属于母公司所有者的净利润	414,162,621.52	330,122,787.34	360,330,327.51
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-23,491.80	-	1,306,057,235.85
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-23,491.80	-	1,306,057,235.85
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-23,491.80	-	1,306,057,235.85
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-

投资性房地产首次采用公允价值计量的增值部分净值	-23,491.80	-	1,306,057,235.85
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	414,139,129.72	330,122,787.34	1,666,387,563.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	414,139,129.72	330,122,787.34	1,666,387,563.36
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
七、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

附表三：发行人最近三年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	462,789,450.82	940,219,111.86	323,351,287.45
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	559,587,408.75	974,962,571.29	1,158,590,833.51
经营活动现金流入小计	1,022,376,859.57	1,915,181,683.15	1,481,942,120.96
购买商品、接受劳务支付的现金	413,351,525.27	852,129,917.00	1,677,308,050.07
支付给职工以及为职工支付的现金	10,509,345.71	8,518,370.32	9,060,067.05
支付的各项税费	49,335,865.04	182,888,145.91	12,806,550.92
支付其他与经营活动有关的现金	368,760,555.36	642,155,537.50	621,922,937.23
经营活动现金流出小计	841,957,291.38	1,685,691,970.73	2,321,097,605.27
经营活动产生的现金流量净额	180,419,568.19	229,489,712.42	-839,155,484.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	1,279.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	1,279.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	661,705,252.46	454,810,341.71	386,551,216.91
投资支付的现金	-	-	9,310,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	661,705,252.46	454,810,341.71	395,861,216.91
投资活动产生的现金流量净额	-661,705,252.46	-454,810,341.71	-395,859,937.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,547,000,000.00	915,000,000.00	1,293,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	320,131,012.01	526,317,199.00	253,500,000.00
筹资活动现金流入小计	1,867,131,012.01	1,441,317,199.00	1,546,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,481,830,000.00	1,213,410,000.00	495,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,373,250.54	24,059,628.00	69,241,042.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,517,203,250.54	1,237,469,628.00	564,381,042.24
筹资活动产生的现金流量净额	349,927,761.47	203,847,571.00	982,118,957.76

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-131,357,922.80	-21,473,058.29	-252,896,464.46
加：期初现金及现金等价物余额	410,517,926.86	431,990,985.15	684,887,449.61
六、期末现金及现金等价物余额	279,160,004.06	410,517,926.86	431,990,985.15

(本页无正文，为《2015 年重庆市万州三峡平湖有限公司公
司债券上市公告书》之盖章页)



(本页无正文，为《2015 年重庆市万州三峡平湖有限公司公司
债券上市公告书》之盖章页)



2015 年 11 月 3 日