

2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公  
司债券  
上市公告书

证券简称：16遵经债

证券代码：127067

上市时间：2016年2月23日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一六年二月

## 第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，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（2016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。

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。截至2014年末，发行人经审计的总资产为316,686.02万元；所有者权益总额为204,307.48万元；归属于母公司的所有者净利润为12,168.96万元，资产负债率为35.49%。2012年度、2013年度及2014年度，发行人分别实现净利润2,652.40万元、8,575.39万元和12,168.96万元，三年平均净利润7798.92万元，占本次拟发行的企业债券总额6亿元的13%，不少于本期债券一年利息的1.5倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

公司名称：遵义经济技术开发区投资建设有限公司

住所：遵义市汇川区高坪镇新黔村（210国道旁）

法定代表人：方泽彬

注册资本：人民币10亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产管理；土地开发整治；城市基础设施、公共事业、基础产业的投资建设、运营；保障房建设（只涉及政府农民集中住房建设、棚户区改造）；物业管理；政府授权的公共设施特许经营；物流服务；建材、园林绿化材料销售。

发行人是经遵义市人民政府、遵义经济技术开发区管理委员会批准设立，具有独立法人资格、实行独立核算、自主经营、自负盈亏的国有独资公司。公司承担着遵义经济技术开发区国有资产投资、经营、保值和增值及城市基础设施投资建设、运营的职责。自成立以来，发行人在改善投资环境、聚集生产要素、推进科技创新、加快结构转型、提升开发形象等方面起到了窗口示范和辐射带动作用，

有力促进了遵义经济技术开发区的发展。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 31.67 亿元，负债总额为 11.24 亿元，净资产为 20.43 亿元。发行人 2014 年实现营业收入 2.98 亿元，实现利润总额 1.20 亿元，净利润 1.22 亿元。

## 二、历史沿革

遵义经济技术开发区投资建设有限公司前身为遵义经济技术开发区汇川工业投资建设有限公司，是遵义市汇川区财政局根据遵义市汇川区人民政府发文（汇府发〔2011〕7号）批准，于2011年9月28日成立的国有独资公司，注册资本人民币5,000.00万元，《企业法人营业执照》注册号为520303000153908号。

2014年11月6日，根据遵义市汇川区人民政府发文《关于划转遵义经济技术开发区汇川工业投资建设有限公司股权的批复》（汇府复〔2014〕107号），公司股东由遵义汇川区财政局变更为遵义经济技术开发区管理委员会。

2014年11月13日，根据遵义经济技术开发区管理委员会发文《关于汇川工业投资建设有限公司改组方案的批复》（遵经开委复〔2014〕1号），公司名称由遵义经济技术开发区汇川工业投资建设有限公司变更为遵义经济技术开发区投资建设有限公司，注册资本由5,000.00万元变更为100,000.00万元人民币。

2014年7月3日，经遵义市汇川区人民政府发文《关于同意将遵义市汇川机电制造工业园区资产经营有限公司股权无偿划转的批复》（汇府复【2014】55号）批准，遵义市汇川区财政局将其持有的遵义市汇川机电制造工业园区资产经营有限公司100.00%的股权无偿划拨给遵义经济技术开发区投资建设有限公司。

遵义经济技术开发区投资建设有限公司现持有遵义市工商行政管理局颁发的注册号为520303000153908的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币100,000.00万元整，实收资本5,000.00万元整。

## 三、股东情况

发行人是由遵义市人民政府批准设立的国有独资公司，遵义经济技术开发区管理委员会是其唯一出资人，持有其 100%股权。

2010 年 6 月 26 日，国务院以《国务院办公厅关于遵义经济开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函〔2010〕104 号）批复同意遵义经济开发区升级为国家级经济技术开发区，定名为遵义经济技术开发区，并实行现行国家级经济技术开发区的政策。

2011年6月29日，遵义市机构编制委员会印发《中共遵义国家级经济技术开发区工作委员会遵义国家经济技术开发区管理委员会机构编制方案》（遵市编发〔2011〕8号）的通知，设立遵义经济技术开发区管理委员会，作为中共遵义市委、遵义市人民政府派出机构。

### 第三节 本期债券发行概况

**一、债券名称：**2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券（简称“16遵经债”）。

**二、发行人：**遵义经济技术开发区投资建设有限公司。

**三、发行总额：**人民币6亿元。

**四、债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至7年末，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

**五、债券利率：**本期债券采用固定利率方式，票面年利率4.87%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**六、发行方式：**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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人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）协议发行相结合的方式发行。

**七、发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

**八、发行价格：**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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**九、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十、簿记建档日：**本期债券簿记建档日为2016年1月21日。

**十一、发行首日：**本期债券发行首日为发行期限的第1日，即2016年1月22

日。

**十二、发行期限：**本期债券发行期限为3个工作日，自发行首日起至2016年1月26日止。

**十三、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，存续期限内每年的1月22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自2016年1月22日起至2023年1月21日止。

**十五、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

**十六、付息日：**本期债券的付息日为2017年至2023年每年的1月22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：**本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的1月22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办理。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为申万宏源证券有限公司和东海证券股份有限公司。

**二十一、债券担保：**无担保。

**二十二、信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

**二十三、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后1个月内，通过上海证券交易所协议发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。

**二十四、税务提示：**根据国家有关法律、法规规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第四节 债券的上市与托管

### 一、 本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2016年2月23日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“16遵经债”，证券代码“127067”。

根据“债券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、 本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券0亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的帐户。

## 第五节 发行人主要财务状况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2012-2014年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（〔2015〕字第1279号）。本文中发行人2012-2014年的财务数据均来源于经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告全文。

发行人2012-2014年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表请参见附表二、三、四。

### 一、 发行人最近三年的主要财务数据

表 10-1 发行人 2012-2014 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2014年/末	2013年/末	2012年/末
资产总计	316,686.02	188,165.74	98,796.51
其中：流动资产	305,142.22	187,463.93	98,539.53
非流动资产	11,543.80	701.82	256.98
负债合计	112,378.54	56,123.41	44,200.10
其中：流动负债	44,788.54	41,123.41	29,200.10
非流动负债	67,590.00	15,000.00	15,000.00
所有者权益	204,307.48	132,042.34	54,596.41
营业总收入	29,787.34	22,014.24	7,864.00
主营业务收入	29,787.34	22,014.24	7,864.00
营业外收入	12,700.24	9,360.30	3,166.12

利润总额	11,997.84	8,313.85	2,481.20
净利润	12,168.96	8,575.39	2,652.40
归属于母公司所有者的净利润	12,168.96	8,575.39	2,652.40
经营活动产生的现金流量净额	-23,535.92	4,262.16	-34,555.46
投资活动产生的现金流量净额	-11,444.42	-20,165.32	-8,761.37
筹资活动产生的现金流量净额	46,207.91	14,624.42	42,256.04
现金及现金等价物净增加额	11,227.58	-1,278.73	-1,060.79

截止2014年12月31日，发行人资产总额316,686.02万元，其中流动资产305,142.22万元，占资产总额的96.35%；负债总额为112,378.54万元，其中流动负债为44,788.54万元，占负债总额的39.85%；所有者权益总额为204,307.48万元；归属于母公司的所有者净利润为12,168.96万元。

发行人2012-2014年末的资产总额分别为98,796.51万元、188,165.74万元和316,686.02万元，所有者权益分别为54,596.41万元、132,042.34万元和204,307.48万元。

2012-2014年，发行人分别实现营业收入7,864.00万元、22,014.24万元和29,787.34万元，分别实现净利润2,652.40万元、8,575.39万元和12,168.96万元，营业收入和净利润均保持稳定增长。从盈利构成来看，发行人利润水平对政府补贴有一定依赖。

发行人2012-2014年经营活动产生的现金流量净额分别为-34,555.46万元、4,262.16万元和-23,535.92万元，现金及现金等价物净增加额分别为-1,060.79万元、-1,278.73万元和11,227.58。近几年，公司在建项目较多，增加了公司的项目投资支出，随着项目逐渐进入资金回收期，公司的现金流情况逐渐改善。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，盈利能力和现金流水平逐步提升，为本期债券的按时还本付息提供了保障。

## （二）资产负债结构分析

表10-2 发行人2012-2014年资产负债情况

单位：万元

项 目	2014年末		2013年末		2012年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	316,686.02	100.00%	188,165.74	100.00%	98,796.51	100.00%

<b>流动资产</b>	<b>305,142.22</b>	<b>96.35%</b>	<b>187,463.93</b>	<b>99.63%</b>	<b>98,539.53</b>	<b>99.74%</b>
货币资金	11,907.70	3.76%	680.12	0.36%	1,958.85	1.98%
应收账款	159.21	0.05%	78.24	0.04%	64.00	0.06%
预付款项	31,469.53	9.94%	14,840.50	7.89%	22,229.54	22.50%
其他应收款	79,632.09	25.15%	14,935.68	7.94%	14,841.54	15.02%
存货	181,785.08	57.40%	156,929.39	83.40%	59,445.59	60.17%
<b>非流动资产</b>	<b>11,543.80</b>	<b>3.65%</b>	<b>701.82</b>	<b>0.37%</b>	<b>256.98</b>	<b>0.26%</b>
固定资产	10,416.58	3.29%	126.31	0.07%	38.40	0.04%
<b>负债总额</b>	<b>112,378.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>56,123.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,200.10</b>	<b>100.00%</b>
<b>流动负债</b>	<b>44,788.54</b>	<b>39.86%</b>	<b>41,123.41</b>	<b>73.27%</b>	<b>29,200.10</b>	<b>66.06%</b>
应付账款	20,275.73	18.04%	17,906.85	31.91%	3,991.72	9.03%
应交税费	3,610.56	3.21%	1,810.84	3.23%	460.63	1.04%
其他应付款	20,859.06	18.56%	21,405.47	38.14%	24,741.01	55.98%
<b>非流动负债</b>	<b>67,590.00</b>	<b>60.14%</b>	<b>15,000.00</b>	<b>26.73%</b>	<b>15,000.00</b>	<b>33.94%</b>
长期借款	67,590.00	60.14%	15,000.00	26.73%	15,000.00	33.94%
<b>资产负债率</b>	<b>35.49%</b>		<b>29.83%</b>		<b>44.74%</b>	

### 1、资产结构分析

发行人 2012-2014 年末资产总额分别 98,796.51 万元、188,165.74 万元和 316,686.02 万元，2013 年和 2014 年增速分别为 90.46%和 68.30%。从资产构成看，截至 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 316,686.02 万元，其中流动资产为 305,142.22 万元，占资产总额的 96.35%；非流动资产为 11,543.80 万元，占资产总额的 3.65%。发行人流动资产占比较高，流动资产主要由预付款、其他应收款和存货构成，其中存货占流动资产的比重达 59.57%，预付款和其他应收款占比分别为 10.31%和 26.10%。发行人存货由开发成本和土地使用权构成，其中土地使用权均已取得土地使用权证。发行人非流动资产主要为固定资产。发行人资产构成中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

#### (1) 货币资金

截至 2014 年末，发行人货币资金账面余额为 11,907.70 万元，主要由银行存款构成，金额为 11,906.24 万元。2014 年发行人货币资金相比 2013 年增加



11,227.58 万元，主要是筹资获得的资金。

(2) 应收账款

截至 2014 年末，发行人应收账款账面余额为 159.21 万元，主要为发行人对遵义市汇川区财政局应收的项目回购款。根据审计报告，该笔应收款项坏账可能性较低，未计提坏账准备。

表10-3 发行人2014年末应收账款明细表

单位：万元

债务单位	账面余额	账龄	坏账准备	款项性质
遵义市汇川区财政局	159.21	1 年以内	应收财政款项不计提坏账准备	项目回购款
合计	159.21	-	-	-

(3) 其他应收款

2012-2014 年，发行人其他应收款账面余额分别为 14,841.54 万元、14,935.68 万元和 79,632.09 万元，主要为往来单位间的暂借款。2014 年发行人其他应收款相比 2013 年增幅较大，主要系遵义汇川区机电制造工业园有限公司和遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司的暂借款计入合并范围。其中，其他应收款欠款前三名分别为遵义市汇川区财政局、遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司和贵州五湖建设有限公司，三者合计欠款占其他应收款总额的比例为 97.32%。

表10-4 发行人2014年末其他应收款期末余额前五名明细表

单位：万元

债务单位	账面余额	账龄	坏账准备	款项性质
遵义市汇川区财政局	43,596.53	1 年以内、1-2 年、2-3 年	-	借款
遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	28,286.46	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	4,228.36	借款
贵州五湖建设有限公司	10,007.52	1 年以内	200.15	借款
遵义市国土资源局	1,752.85	1 年以内	35.06	借款
汇川区高坪镇人民政府	124.51	1 年以内	2.49	借款
合计	83,767.88	-	4,466.05	-

上述应收账款及其他应收款中，政府相关部门负有偿还责任的债务45,790.04万元，主要是项目回购款和暂借款。为保障发行人的持续发展和开发区城市基础设施建设工作的顺利开展，针对此款项，遵义市政府出具《遵义市人民政府关于遵义经济技术开发区投资建设有限公司应收账款和其他应收款偿付资金安排的函》，列明了还款计划和还款安排措施，指定三宗土地的出让收益用于履行偿还责任，用于偿债的土地面积合计499.11亩。参照开发区近三年土地出让情况，并重点参考可开发地块周边土地出让平均价值，按照保守估计每亩出让价格140万元计算，扣除平整成本和规费后，预计可实现土地收益49,911.45万元。遵义市政府将按照应收账款和其他应收款偿付计划的安排逐步出让该地块，确保应收账款和其他应收款偿付资金分批及时足额到位。具体拨付计划如下表所示：

表10-5 遵义市政府落实回款资金年度计划

单位：万元

项目	2017	2018	2019	2020	合计
占比（%）	25	25	25	25	100
金额	12,477.86	12,477.86	12,477.86	12,477.86	49,911.45

另外，遵义市政府承诺，将督促有关欠款责任单位尽快归还欠款，继续大力支持发行人发展，切实保障发行人运行的独立性和资产的可靠性，坚决杜绝政府及下属机构通过往来款侵害发行人利益的行为发生。

#### （4）预付账款

截至2014年末，发行人预付账款账面余额为31,469.53万元，主要系发行人项目建设中预先支付的征地拆迁款、工程款、设计费和审计费等。

#### （5）存货

发行人2012-2014年存货账面余额分别为59,445.59万元、156,929.39万元、181,785.08万元，占流动资产的比例分别为60.33%、83.71%、59.57%，是流动资产的主要组成部分。2013年发行人存货账面余额大幅增加，主要原因是政府部门为增强发行人的经营能力，陆续将合计8宗、434,792.00平方米、评估价值68,870.54万元的土地使用权拨付至发行人。该等土地均已办理使用权

证，资产价值由遵义恒信源房地产评估有限公司分别出具了遵恒信源（2012）土估字第 82、83、84、85 号评估报告和遵恒信源（2013）土估字第 74、75、76、77、78、79、80、81 号评估报告，并经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司复核，分别出具了中铭评核字[2015]第 16001-16012 资产评估复核报告书。

表10-6 发行人2014年末存货中土地使用权情况

单位：万元

序号	土地使用权人	土地位置	批准用途	土地证号	取得方式	面积（m <sup>2</sup> ）	2014 年末 账面余额	是否 抵押
1	经投公司	董公寺镇和平村砖厂南侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 130 号	政府划拨	41,644.00	5,972.02	否
2	经投公司	董公寺镇建国村	商住用地	遵汇国用（2012）第 131 号	政府划拨	38,853.00	7,337.94	否
3	经投公司	沈阳南路西北侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 132 号	政府划拨	25,316.00	8,374.38	否
4	经投公司	沈阳南路南段东侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 133 号	政府划拨	16,227.00	4,391.10	否
5	经投公司	汇川区高坪工业园区南段西侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 104 号	出让	19,205.00	2,996.55	是
6	经投公司	汇川区汇川大道北段西侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 105 号	出让	11,556.00	5,278.20	是
7	经投公司	汇川区汇川大道北段西侧	商住用地	遵汇国用（2012）第 106 号	出让	45,345.00	12,702.86	是
8	经投公司	高坪镇清溪村	商住用地	遵汇国用（2013）第 115 号	政府划拨	68,149.00	6,581.25	否
9	经投公司	董公寺镇 102 地质队家属院北侧	商住用地	遵汇国用（2013）第 110 号	政府划拨	35,037.00	3,475.71	否
10	经投公司	董公寺镇和平村与高坪镇新西村之间	商住用地	遵汇国用（2013）第 117 号	政府划拨	27,713.00	4,192.21	否
11	经投公司	董公寺镇淮河南路东侧	商住用地	遵汇国用（2013）第 118 号	政府划拨	26,308.00	4,291.57	否

12	经投公司	董公寺烟厂北侧	商住用地	遵汇国用(2013)第206号	政府划拨	124,876.00	29,850.32	否
13	经投公司	高坪集镇纵4路南侧	商住用地	遵汇国用(2013)第203号	政府划拨	47,334.00	8,698.69	否
14	经投公司	延长线东侧1号	商住用地	遵汇国用(2013)第204号	政府划拨	23,858.00	2,239.00	否
15	经投公司	延长线东侧2号	商住用地	遵汇国用(2013)第205号	政府划拨	81,517.00	9,541.79	否
16	经投公司	高坪镇新黔村	工业工地	遵汇国用(2014)第57号	出让	17,471.30	64.96	否
17	经投公司	高坪镇新黔村	工业工地	遵汇国用(2014)第58号	出让	101,427.00	1,276.48	否
18	资产经营公司	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第96号	出让	32,192.00	18,465.00	是
19	资产经营公司	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第97号	出让	17,944.00		
20	资产经营公司	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第98号	出让	19,913.00		
21	资产经营公司	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第99号	出让	25,137.00		
合 计							135,730.03	

(6) 固定资产

截至2014年末，发行人固定资产账面余额为10,416.58万元，主要为房屋及建筑物，占比达98.15%，系发行人位于汇川区厦门路的1-12层办公用房，该等房产已办理房产证，房产证号为遵房权证监字第2014108825号。

2012-2014年，发行人未进行过已有资产（非注入性资产）的资产评估，无资产评估增值情况。经核查，截至2014年末，发行人名下划入的下属公司已完成工商登记，土地使用权和房屋所有权均已办理权属证明，发行人资产中无非经营性资产。

## 2、负债结构分析

发行人 2012-2014 年末的负债总额分别为 44,200.10 万元、56,123.41 万元和 112,378.54 万元，呈增长态势，主要系发行人承建项目增加，融资需求随之增强。其中，2014 年负债总额相比 2013 年增长较快，主要系当年长期借款大幅度增加所致，新增的长期借款主要是发行人以土地使用权和房产向银行抵押筹得的银行借款。2013 年，发行人负债总额增长 11,923.31 万元，主要系 2013 年卷烟厂技改项目完工，确认的应付工程款 8,800.00 万元，计入短期应付账款。

从负债构成看，发行人 2014 年末的负债总额为 112,378.54 万元，其中流动负债为 44,788.54 万元，占比 39.86%，非流动负债为 67,590.00 万元，占比 60.14%。发行人流动负债主要由应付账款、应交税费和其他应付款组成，在金额上大体保持稳定。发行人非流动负债均为长期借款，2014 年末长期借款余额 67,590.00 万元，主要为发行人在银行取得的项目借款。

### (1) 应付账款

2012-2014 年，发行人应付账款账面余额分别为 3,991.72 万元、17,906.85 万元和 20,275.73 万元，主要系发行人与工程施工单位之间未结算的工程款。

### (2) 其他应付款

2012-2014 年，发行人其他应付款账面余额分别为 24,741.01 万元、21,405.47 万元和 20,859.06 万元，主要为发行人因项目建设、业务开展的需要而向非关联方的借款和往来款。

### (3) 长期借款

发行人 2014 年末的长期借款金额为 67,590.00 万元，主要原因为发行人因项目建设、公司运营等需要而产生的银行贷款。具体情况如下表所示：

表10-7 发行人2014年末长期借款情况

单位：万元

贷款行	借款余额	借款条件
贵州银行股份有限公司遵义中南支行	27,000.00	抵押借款
贵阳银行股份有限公司遵义分行	10,500.00	抵押借款
贵州银行股份有限公司遵义	10,000.00	抵押借款

中南支行		
交通银行股份有限公司遵义分行	90.00	抵押借款
中国光大银行股份有限公司贵阳分行	5,000.00	抵押借款
贵州银行遵义董公寺支行	15,000.00	抵押借款
<b>合计</b>	<b>67,590.00</b>	-

综上所述，发行人资产结构优良，流动资产占比较高，但由于账面价值较高的土地资产变现存在一定的不确定性，资产质量一般。发行人负债结构较为合理，负债水平适中，财务结构稳健，具有较强的抗风险能力。

### （三）营运能力分析

表 10-8 发行人 2012-2014 年主要营运能力指标

单位：万元

项 目	2014 年/末	2013 年/末	2012 年/末
主营业务收入	29,787.33	22,014.24	7,864.00
平均总资产	252,425.88	143,481.13	98,796.51
主营业务成本	27,073.61	20,012.95	7,149.09
平均存货	169,357.23	108,187.49	59,445.59
平均应收账款余额	118.72	71.12	64.00
应收账款周转率（次）	250.90	309.54	122.88
存货周转率（次）	0.16	0.18	0.12
总资产周转率（次）	0.12	0.15	0.08

注：存货周转率=主营业务成本/平均存货  
 应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款余额  
 净资产周转率=主营业务收入/平均净资产  
 总资产周转率=主营业务收入/平均总资产  
 2012 年年初数以年末数代替

发行人 2012-2014 年的应收账款周转率分别为 122.88、309.54 和 250.90，呈波动上升趋势且处于较高水平，发行人的应收账款较少，应收账款管理能力较强。

发行人 2012-2014 年的存货周转率分别为 0.12、0.18 和 0.16，呈现波动趋势。由于发行人存货主要为土地，土地存货周转较慢，符合行业一般特征。

发行人 2012-2014 年的总资产周转率分别为 0.08、0.15 和 0.12，呈波动上升趋势。由于发行人资产规模不断上升，导致总资产周转率偏低，符合发行人所处的基础设施建设行业的特点。

近年来，发行人资产运营效率较为稳定并且维持在合理水平，随着发行人业务的稳步增长和资产综合营运能力的增强，发行人的营运能力将会得到进一步提高。

#### （四）盈利能力分析

表 10-9 发行人 2012-2014 年主要盈利能力指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	29,787.33	22,014.24	7,864.00
营业利润	-702.40	-1,046.45	-684.92
净利润	12,168.96	8,575.39	2,652.40
政府补助	12,700.00	9,360.00	3,166.00
归属于母公司净利润	12,168.96	8,575.39	2,652.40
平均净资产	168,174.91	93,319.37	54,596.41
平均总资产	252,425.88	143,481.13	98,796.51
净资产收益率（%）	7.24	9.19	4.86
总资产收益率（%）	4.82	5.98	2.68

注：净资产收益率=归属于母公司净利润/平均净资产

总资产收益率=归属于母公司净利润/平均总资产

2012年年初数以年末数代替

2012-2014年，发行人分别实现营业收入7,864.00万元、22,014.24万元和29,787.33万元。发行人营业收入从2013年起增长较快，主要是由于发行人业务规模扩大以及建设项目陆续竣工结算。2013年12月，公司完成遵义卷烟厂50万大箱异地技改项目平场土石方开挖工程，2014年4月公司完成遵义市汇川区高坪镇横三路南段道路建设项目和遵义市汇川区高坪镇纵四路道路建设项目，2014年9月公司完成遵义市汇川区高坪镇航天机电园场地平场一期工程。发行人营业外收入主要为财政补贴收入，2012-2014年分别为3,166.00万元、9,360.00万元和12,700.00万元。经核查，发行人最近三年营业收入/补贴收入>7:3。

2012-2014年，发行人分别实现净利润2,652.40万元、8,575.39万元和12,168.96万元，呈逐年增长趋势，显示了发行人良好的盈利水平，但利润水平对政府补贴有一定依赖。

发行人 2012-2014 年的净资产收益率分别为 4.86%、9.19%和 7.24%，总资产收益率分别为 2.68%、5.98%和 4.82%，发行人收益率水平偏低，但处于行业正常水平，并呈逐渐改善的趋势。在发行人总资产、净资产均大幅增长的同时，净资

产收益率、总资产收益率能够稳步提高，显示发行人较强的盈利能力。

### （五）偿债能力分析

表 10-10 发行人 2012-2014 年主要偿债能力指标

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
流动比率（倍）	6.81	4.56	3.37
速动比率（倍）	2.75	0.74	1.34
资产负债率（%）	35.49%	29.83%	44.74%
EBITDA 利息保障倍数	6.94	5.95	9.39

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销)  
/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，发行人 2012-2014 年的流动比率分别为 3.37、4.56 和 6.81，速动比率分别为 1.34、0.74 和 2.75，均处于较高水平，说明发行人经营状况良好、资产运用合理，变现能力较慢的存货对发行人的流动资产影响不大，流动资产对流动负债的覆盖程度高，短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，发行人 2012-2014 年的资产负债率分别为 44.74%、29.83%和 35.49%，资产负债率较低，且呈波动下降趋势。2012 年到 2014 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 9.39、5.95 和 6.94，保障倍数处于较高水平。发行人长期偿债能力较强。

发行人各项偿债相关的财务指标良好，且自身债务负担不高，具备较强的偿债能力。同时，发行人目前处于快速发展时期，承担着开发区国有资产投资、经营及城市基础设施建设、运营的重任，未来仍有较大规模的资本性支出，有可能增加债务规模，但政府部门在税收优惠政策、国有股权整合、优质土地注资等方面不断给予发行人支持，这为发行人的偿债能力提供了重要保障。

### （六）现金流量分析

表 10-11 发行人 2012-2014 年主要现金流量指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	-23,535.92	4,262.16	-34,555.46
投资活动产生的现金流量净额	-11,444.42	-20,165.32	-8,761.37



筹资活动产生的现金流量净额	46,207.91	14,624.42	42,256.04
现金及现金等价物净增加额	11,227.58	-1,278.73	-1,060.79

发行人2012-2014年经营活动产生的现金流量净额分别为-34,555.46万元、4,262.16万元和-23,535.92万元。2013年,由于政府补贴的增加和现金支出的减少,经营活动产生的现金流量净额大幅增加。2014年经营活动产生的现金流量净额为负,主要系发行人大量项目仍处于建设期,经营支出较大。2012-2014年,发行人受基建项目支付进度、关联方资金往来和政府补贴力度等影响,经营性现金流波动较大。

发行人2012-2014年投资活动产生的现金流量净额分别为-8,761.37万元、-20,165.32万元和-11,444.42万元。发行人近年来投资活动产生的现金流量净额表现为净流出,主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金持续在较高水平。发行人于2014年收到其他与投资活动有关的现金1,543.98万元,主要系当年合并范围内计入遵义汇川区机电制造工业园有限公司货币资金。

发行人2012-2014年筹资活动产生的现金流量净额分别为42,256.04万元、14,624.42万元和46,207.91万元。发行人筹资活动现金流入主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金。收到其他筹资系向其他单位机构拆借款,银行贷款与取得借款收到现金之间的差异主要系新增合并范围遵义汇川区机电制造工业园有限公司借款27,000.00万元,包括2013年20,000.00万元的贷款和2014年上半年7,000.00万元的贷款。筹资活动现金流出主要为偿还债务和利息所支付的现金。发行人2014年筹资活动现金大幅流入主要是发行人取得了贵阳银行遵义支行、贵州银行遵义中南支行、光大银行遵义分行交通银行遵义分行的抵押借款。近年来发行人承担的基础设施项目、保障性住房项目逐渐增多,对建设资金的需求也逐渐增加。发行人报告期内筹集资金数额呈增加态势,表明其具有较强的筹资能力。

总体来看,发行人有着较为稳定的现金流量,目前处于发展初期,投资规模较大,合理的筹资规划很好地满足了公司经营的资金需求,促进了发行人主营业务的发展和盈利能力的增强。在当地政府的大力支持下,随着未来业务量的增长及大量城市基础设施建设、保障性住房项目的陆续完工,以及发行人各类应收款项的收回,再辅以未来业务的多元化发展,在可预见的未来,发行人经营活动

产生的现金流净额将得到改善，获取现金的能力将得到增强。综合来看，预计未来发行人现金流改善空间较大，可以为公司偿还债务提供良好的保障。

### （七）对外担保情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人对外担保总额达到 92,750.00 万元，占公司总资产比例达到 29.29%，占比虽然较大，但发行人目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好，其中 65,250.00 万元是为行政单位或者事业单位进行的担保，因此总体来看，发行人对外担保的违约风险较小。

表 10-12 公司对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	担保对象		担保方式	实际担保金额
		名称	企业性质		
1	遵义经济技术开发区投资建设有限公司	遵义市众磊城投商品砼有限公司	有限责任公司	抵押担保	11,000.00
2	遵义经济技术开发区投资建设有限公司	遵义经济技术开发区土地储备中心	行政单位	抵押担保	14,000.00
3	遵义经济技术开发区投资建设有限公司	遵义市汇川区城市建设投资经营有限公司	有限责任公司	保证	500.00
4	遵义经济技术开发区投资建设有限公司	贵州新联爆破工程有限公司	有限责任公司	抵押担保	16,000.00
5	遵义市汇川机电制造工业园区资产经营有限公司	遵义市职业技术学院	事业单位	抵押担保	18,250.00
6	遵义市汇川机电制造工业园区资产经营有限公司	遵义航天高级中学	事业单位	抵押担保	33,000.00

## 第六节 评级情况

## 一、信用等级

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人长期主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

## 二、信用评级报告的内容摘要

### （一）评级观点

东方金诚认为近年来遵义市经济发展迅速，一般公共预算收入不断增长，获得上级政府财政支持力度较大，经济实力和财政实力很强；近年来遵义经济技术开发区经济保持快速发展，形成了以新能源产业、汽车制造业、新材料产业、专用设备制造业、特色轻工业和生产性服务业等支柱产业，经济实力较强；遵义经济技术开发区财政收入逐年增长，税收收入占比较高，财政实力较强；遵义经济技术开发区投资建设有限公司（以下简称“公司”）所从事的基础设施和保障房建设业务具有一定的区域专营性，得到了遵义经开区管委会的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司在建和拟建项目投资规模较大，未来存在一定的筹资压力；公司资产以变现能力存在一定不确定性的存货和其他应收账款为主，资产流动性较弱；未来随着业务的继续推进，预计公司有息债务规模将进一步上升；公司盈利能力较弱，利润对政府补贴具有较大依赖。

东方金诚评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

### （二）优势

1、近年来遵义市经济发展迅速，一般公共预算收入不断增长，获得上级政府财政支持力度较大，经济实力和财政实力很强；

2、近年来遵义经济技术开发区经济保持快速发展，形成了以新能源产业、汽车制造业、新材料产业、专用设备制造业、特色轻工业和生产性服务业等支柱产业，经济实力较强；

3、遵义经济技术开发区财政收入逐年增长，税收收入占比较高，财政实力较强；

4、公司所从事的基础设施和保障房建设业务具有一定的区域专营性。

### （三）关注

- 1、公司在建和拟建项目投资规模较大，未来存在一定的筹资压力；
- 2、公司资产以变现能力存在一定不确定性的存货和其他应收账款为主，资产流动性较弱；
- 3、未来随着业务的继续推进，预计公司有息债务规模将进一步上升；
- 4、公司盈利能力较弱，利润对政府补贴具有较大依赖。

### **三、跟踪评级安排**

根据主管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在遵义经济技术开发区投资建设有限公司主体信用等级有效期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

遵义经济技术开发区投资建设有限公司应按东方金诚跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。遵义经济技术开发区投资建设有限公司如发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知东方金诚并提供有关资料。

东方金诚将密切关注遵义经济技术开发区投资建设有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现遵义经济技术开发区投资建设有限公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整遵义经济技术开发区投资建设有限公司主体信用等级。

如遵义经济技术开发区投资建设有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至遵义经济技术开发区投资建设有限公司提供相关资料。

东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

## 第七节 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金6亿元人民币，全部用于汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目，该项目已经有关部门批准，投资总额163,396.455万元，本次募集资金占投资项目总额的36.72%。

表 12-1 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	投资总额	拟使用债券资金	股权投资比例	募集资金占项目总投资比例
汇川区 2015 年鸣庄城市棚户区改造建设项目	163,396.455	60,000.00	100%	36.72%
合计	163,396.455	60,000.00	100%	36.72%

### 二、募集资金投资项目

#### (一) 项目基本情况

该项目业主为遵义经济技术开发区投资建设有限公司。

该项目选址于遵义市汇川区高坪镇鸣庄村，总投资为163,396.455万元，拟规划用地面积141,108m<sup>2</sup>，总建筑面积615,245m<sup>2</sup>，其中：住宅建筑面积418,443m<sup>2</sup>，住宅4,241套；地下车库及设备用房建筑面积121,367m<sup>2</sup>，地下停车位3,665个，地面停车位400个；商业门面72,535m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积2,900m<sup>2</sup>。容积率3.5，建筑密度30%，绿地率35%。

该项目建成后，将加快高坪工业园区的工业化进程，为重点企业进驻园区打下良好的基础；有利于改善园区人居环境，为下一步园区的城市综合体的建设奠定坚实的基础；项目的建设有利于繁荣地方经济，取得较大的社会效益，促进园区基础设施的快速成型。

本项目主要是为安置高坪工业园区重点企业及基础设施建设项目中被拆迁

居民而建设的还房小区及配套设施。

## （二）项目安置方案

该项目安置对象为汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目规划红线范围内的拆迁居民。其中，项目需安置拆迁户2,283户，拆迁面积235,368.02平方米，新建住宅共计4,241套，面积418,443m<sup>2</sup>，户均建筑面积98.67m<sup>2</sup>。项目安置详细情况如下：

表 12-2 项目安置情况表

类别	保障对象	保障方式	产权有无	面积	土地供给
棚改房	拆迁对象	货币补偿+产权调换	全部产权	不等	出让

表 12-3 户型统计情况表

户型编号	户型面积m <sup>2</sup>	房型标准	套数	占比
A 户型	80~95	二房二厅一卫	403	10%
B 户型	95~100	三房二厅一卫	836	20%
C 户型	100~115	三房二厅二卫	3002	70%
合计			4241	100%

该项目安置采取产权调换和货币补偿两种方式，由被征收人一次选定。如果安置居民选择产权调换，被征收房屋框架结构且层高达3.4米以上的按1:1.2的标准进行置换还房面积；砖混结构按1:1的标准计算；砖木结构按1:0.85的标准计算；石砌结构现浇板按1:0.55的标准计算；石砌结构青瓦屋面按1:0.55的标准计算；木瓦结构按1:0.55的标准计算；土木结构住房按1:0.48的标准计算。砖木结构、石砌结构现浇板、石砌结构青瓦屋面、木瓦结构、土木结构的房屋要求按1:1还房时，需按砖混结构的标准补足差价。被征收人选择产权置换的，原房屋合法面积折算成砖混房屋面积后，按1:1的原则还房在高坪镇范围内统筹还房，安置还房结构为电梯楼，还房标准：水电入户，塑钢窗，内墙抹灰，水泥砂浆地坪。

如果安置居民选择货币补偿，征收部门对被征收人的合法主体房屋（住房）、构筑物、附属物和水、电、闭路电视、内部装饰装修等一次性结算货币补偿。被

征收人住房、营业性用房实行一次性搬家补助。住房居住特别困难的家庭，按国家相关保障性政策执行。

### （三）项目审批情况

该项目于2014年8月4日获得遵义市汇川区发改局出具的《关于对遵义经济技术开发区汇川工业投资建设有限公司汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目立项的批复》（汇发改审批〔2014〕59号），同意项目立项。

该项目于2014年8月20日获得遵义市汇川区人民政府出具的《遵义市汇川区人民政府关于印发2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目社会稳定风险评估报告的通知》（汇府发〔2014〕9号），评定该项目属于低风险等级项目。

该项目于2014年8月22日获得遵义市汇川区人民政府关于对《汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目集体土地及地上附着物征收补偿安置方案》（汇府复〔2014〕83号）的批复。

该项目于2014年8月25日获得遵义市国土资源局国家经济技术开发区分局出具的《遵义市国土资源局国家经济技术开发区分局关于汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目用地预审意见》（遵开国土〔2014〕25号），明确项目拟占用高坪镇土地212.08亩，符合国家产业政策和供地政策，原则通过用地预审。

该项目于2014年9月3日获得遵义市环境保护局汇川区分局出具的《关于“汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造”建设项目环境影响报告书的批复》（遵市环汇审〔2014〕56号）。

该项目于2014年9月5日获得遵义市汇川区发展和改革局出具的《关于遵义经济技术开发区汇川工业投资建设有限公司汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目节能评估报告书的审查意见》（汇发改节能审〔2014〕8号）。

该项目于2014年9月17日获得遵义市城乡规划局颁发的编号为选字第520000201425636号的建设项目选址意见书，认定本建设项目符合城乡规划要求。

该项目于2014年10月30日获得遵义市汇川区发改局出具的《关于重新对汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（汇发改可研〔2014〕36号），同意该项目的工程方案设计和建设计划。

该项目于2014年11月12日获得遵义市城乡规划局颁发的编号为地字第520000201435592号的建设用地规划许可证，认定本用地项目符合城乡规划要求；于2014年11月20日获得遵义市城乡规划局颁发的编号为建字第520000201435002

号的建设工程规划许可证， 认定本建设工程符合城乡规划要求。

根据遵义市住房和城乡建设局《关于 2015 年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券募投项目有关情况的报告》（遵市住建呈[2015]179 号），汇川区 2015 年鸣庄城市棚户区改造项目已纳入贵州省城镇保障性安居工程计划，共建房屋 4241 套。按照《贵州省住房和城乡建设工作 2015 年目标责任书》，汇川区 2015 年鸣庄城市棚户区改造一期项目已经纳入 2015 年贵州省保障性安居工程建设计划，共建房屋 500 套；汇川区 2015 年鸣庄城市棚户区改造二期和三期项目将纳入 2016 年和 2017 年贵州省保障性安居工程建设计划，共建房屋 3741 套。

#### （四）项目资金来源

该项目估算总投资 163,396.455 万元，其中工程费用 111,988.925 万元；工程建设其他费 24,626.75 万元；预备费 6,830.78 万元；银行利息 19,950.00 万元。资金来源为社会融资 120,000 万元，国家拨款及自筹 43,396.455 万元。

#### （五）项目实施情况

该项目建设工期 36 个月，已于 2015 年 3 月 6 日开工，该项目部分地块征地、拆迁补偿、勘察设计、招标等前期工作已完成，正在进行土建和结构工程施工。截至 2015 年 9 月，该项目已投入资金约 2,934.00 万元，占项目总投资的 1.80%，项目整体完工程度约 5%。该项目在实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

#### （六）项目成本分析

该项目总投资为 163,396.455 万元，包括开发成本 143,446.46 万元和建设期借款利息 19,950.00 万元。

表 12-4 项目成本明细表

单位：元/m<sup>2</sup>、m<sup>2</sup>、万元

编号	项目名称	单位	单价	工程量	估算总价	备注
一	工程费用	建筑面积 m <sup>2</sup>		615,245	111,988 .925	
1	建筑工程	建筑面积 m <sup>2</sup>		615,245	103,759 .425	
1.1	土建、装饰工	建筑面积	1,450	615,245	892,10.5	



	程	m <sup>2</sup>			25	
1.2	水电、消防工程及通风工程	建筑面积 m <sup>2</sup>	200	615,245	12,304.9	
1.3	电梯工程	台			2,244	电梯按 32 万 / 台计, 共 66 台, 扶梯按 22 万 / 台计, 共 6 台
2	室外工程	室外占地面积		98,775.6	5,756	
2.1	室外附属及绿化工程	室外占地面积		98,775.6	3,756	
2.2	室外综合管网	室外占地面积		98,775.6	2,000	含搭水搭电费用
3	平场工程				2,473.5	挖方估算约为 588,932 立方米, 填方估算为 250,010 立方米。包括开挖地下室土石方, 土石比暂按 5:5, 外运距暂按 5 KM

续表

	项目名称	说明及计算式	费用 (万元)	备注
二	工程建设其他费	1+~	24,627.53	
1	建设用地费	1.1+1.2+1.3	15,004.62	
1.1	土地征用费	详见编制办法	2,859.62	

1.2	拆迁补偿费	详见编制办法	12,145	
2	前期咨询费	(一+征地+拆迁) *0.087%	110	编制可研报告(计价格「1999」1283号)
3	勘察设计费		3,492.2	计价格「2002」10号、(黔价房「2011」69号)
3.1	设计费	一*2.35%*80%	2,105.4	
3.2	勘察费	一*0.9%	1,007.9	0.8-1.1%
3.3	施工图预算编制费	3.1*10%	210.5	
3.4	竣工图编制费	3.1*8%	168.4	
4	建设单位管理费	683+ (111,988-100,000) *0.2%	706.976	财建「2002」394号
5	工程结算审计费	一*0.5%	559.94	黔价房「2012」86号
6	工程监理费	一*1.47%*80%	1,316.98	发改价格「2007」670号
7	招标代理费	7.1+7.2+7.3+7.4+7.5	92.67	(黔价房「2011」69号)
7.1	施工招标代理费	按差额定率累进法计算	65.00	
7.2	设计招标代理费	按差额定率累进法计算	9.29	
7.3	勘察招标代理费	按差额定率累进法计算	6.75	
7.4	监理招标代理费	按差额定率累进法计算	7.48	
7.5	招标交易费		4.15	黔价房调「2003」193号
8	环境评估报告表编制费及评价费		36	计价格「2002」125号
9	图纸审查费	(3.1+3.2)*2.5%	77.83	(黔价房「2011」69号)

11	节能审查费		30	行业标准
12	水土保持方案编制费		190	水利部司局函(保监(2005)22号)
13	水土保持施工期监测费		480	水利部司局函(保监(2005)22号)
14	水土保持设施竣工验收技术评估编制费		100	水利部司局函(保监(2005)22号)
15	劳动安全卫生审查费		0	遵义市人民政府第51号令免
16	防雷检测费		100	
17	城市配套费		912	遵义市人民政府第51号令只计销售部分
18	人防异地建设费		1,418.314	遵义市人民政府第51号令只计销售部分
19	工程交易、合同鉴定费		0	遵义市人民政府第51号令免
三	预备费	(一+二)*5%	6,830	5%-8%
四	建设期资金借款利息	借款120,000万,以借款期3年计息	19,950.00	利率为6.65%
五	估算投资总额	一+二+三+四	163,396.455	

该项目总投资为163,396.455万元,拟建设住房4,241套,建设面积为418,443平方米。经过测算,每户还房的综合建设成本约为38.53万元,每建筑平方米的平均建设成本约为3,904.87元。该建设成本包括了棚户区征地、拆迁、土地平整、还房安置、还房区内配套基础设施(如道路、幼儿园、医疗点等)建设等的成本,如剔除市政公用配套设施的建设成本,只考虑土建工程成本,则住房建筑成本为2,479.65元/平方米。该项目选址于遵义市汇川区高坪镇,属遵义经济技术开发

区核心地段，现商品住房均价约为4,500-4,800元/平方米，综合考虑开发区经济发展情况及该项目的保障性质，该项目每套还房的建设成本客观可行。

### **（七）项目建设的必要性**

本项目主要是为安置高坪工业园区重点企业及基础设施建设项目中被拆迁居民而建设的还房小区及配套设施。据初步调查，高坪工业园区拆迁安置还房总共需要32,000套，350万平方米，项目的实施是加快园区基础设施建设和重点企业建设的需要。本项目属于重大基础设施建设，项目完善后，将为工业化的崛起提供各种必要的社会服务。城市人口的增加和面积的扩大实际上就是工业市场的拓宽，将促进各个行业的专业化分工和协作生产，使得原来彼此分散的生产过程汇合成彼此不可分割的社会化生产过程。

贵州省委、省政府提出“工业化带动城镇化、城镇化促进工业化”的新型工业化和特色城镇化道路，是今后一段时间内工作的重点。本项目的实施符合省委、省政府的发展思路。

由于还房建设滞后，因高坪工业园区重点企业及基础设施建设项目而被拆迁的农民至今仍靠政府发放过渡费租房住。如果还房建设迟迟不动，一方面政府负担不断加重，另一方面带来大量社会矛盾，影响安定团结的政治局面，不利于经济社会的发展。

### **（八）项目的社会效益**

本项目完成后有利于改善园区人居环境，为下一步园区的城市综合体的建设奠定坚实的基础；项目的建设有利于繁荣地方经济，取得较大的社会效益，促进园区基础设施的快速成型。

据初步调查，高坪工业园区拆迁安置还房需要32,000套，350万平方米，本项目是园区内大型安置还房。加快拆迁安置还房的建设是广大拆迁户的迫切愿望，从汇川工业投资建设有限公司的前期调查、摸底情况来看，广大拆迁户是支持和赞成本项目的建设的，他们建设美好家园的愿望是对本项目能够顺利实施的最大支持。

### **（九）项目的经济效益**

本项目是高坪工业园区大型拆迁安置项目，该项目建成后，将加快高坪工业园区的工业化进程，为重点企业进驻园区打下良好的基础。根据国家级经济技术开发区高坪工业园区产业发展规划，高坪工业园区的建设将成为汇川区在“增

比、进位、突破”中率先发展的重要载体和主导力量，充分发挥国家级经济经济技术开发区的窗口、示范、辐射和带动作用，为汇川区实现经济社会发展历史性跨越，全面建设小康社会提供强有力的经济支撑。具体发展目标为近期（2011～2015年）：片区产业集聚发展，初步形成新能源、汽摩制造、新材料、专用设备制造、特色轻工5大产业集群和1个综合配套服务中心，将高坪片区建成“三百亿级”工业园区。远期（2016～2030年）：围绕6大支柱产业，形成国家级新能源基地、西南地区的新兴微型汽车产业基地和高端装备制造基地等3大基地，将高坪片区建成“千亿级”工业园区。从整体发展来看，本项目所带来的经济效益非常可观。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

对于本次公司债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。同时，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

#### （一）募集资金的存放和使用

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储使用制度。发行人与中国农业银行股份有限公司遵义分行签署《专项账户监管协议》，并开立募集资金专项账户。主要约定内容如下：

1、发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之后的三个工作日内在开户银行开设募集资金专项账户。

2、募集专户仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

3、发行人应根据国家发改委核准的《2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券募集说明书》、《2015年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券承销协议》和《专项账户监管协议》的约定及时将募集资金存入募集专户。

4、发行人应按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。

5、发行人使用募集专户内的资金时，应向开户银行发出加盖财务印鉴章和

财务负责人私章的划款凭证进行资金的划转或通过网上银行系统进行资金的划转。

6、募集专户内的资金专项用于《募集说明书》约定募投项目或经依法变更后的项目，发行人调用募集专户资金时，应向债权代理人提供最近一期调用募集资金的计划，且该次调用符合计划。

7、开户银行按季度向发行人出具专项对账单，开户银行应保证专项对账单内容真实、准确、完整。

## **（二）偿债资金的监管**

为了保证本期债券按时足额还本付息，发行人与中国农业银行股份有限公司遵义分行签署《专项账户监管协议》，并唯一的偿债资金专项账户，用于管理偿债资金。主要约定内容如下：

1、发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，并应按《募集说明书》和本协议的约定按时足额将偿债资金存入偿债专户。

2、偿债专户内的资金专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

3、在本期债券还本付息日（T日）前 5个工作日（即T-5日），如账户监管人确认偿债专户内的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。在T-5日，偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，账户监管人应于当日通知发行人。

4、发行人使用偿债专户内的资金时，应向监管银行发出加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证进行资金的划转或通过网上银行系统进行资金的划转。

5、监管银行应于本期债券每年还本付息日后20个工作日，向发行人出具上一年度的专户监管报告，报告内容应包括偿债专户资金存入情况、使用支取情况和余额情况。

## **（三）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》**

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与中国农业银行股份有限公司遵义分行签署了《债权代理人协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》的约定，中国农业银行股份有限公司遵义分行作为本期债权代理人，

维护债券持有人的利益。主要内容如下：

1、债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

3、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

《债券持有人会议规则》中规定债券持有人会议的权利主要包括：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；

4、根据法律法规的规定、《资金账户开立和监管协议》的约定监督资金账户监管人；

5、审议债权持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

6、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

7、决定变更或解聘债权代理人或资金账户监管人；

8、修改《债券持有人会议规则》；

9、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜。

## 第八节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

本期债券发行成功后,发行人将按照发行条款的约定,凭借自身的偿债能力、融资能力,筹措相应的偿债资金,同时将以良好的经营业绩和规范的运作,履行到期还本付息的义务。发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施,足以满足本期债券的到期还本付息的需求。

### 一、本期债券偿债计划与安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,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,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。同时,发行人良好的盈利能力也构成债券本息兑付的一大保证。

#### (一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为6亿元,在存续期内每年付息一次,分次还本,自债券存续期的第3至7年末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。发行人在本期债券存续期的第3年末起,即开始安排偿还本金,充分减轻了其一次性还本的压力,有效保证了本期债券的按时兑付,较大程度降低了投资者的风险。

为保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益,发行人将成立债券偿付工作领导小组,并指定专门人员具体负责债券事务。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,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,包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### (二) 本期偿债计划的财务安排

发行人将持续改善资产质量,特别是提高流动资产的变现能力,保持良好的财务流动性,为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。同时,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确定其他债务筹资的规模和期限,控制财务风险,增强偿债能力,保障本期债券本息兑付的可靠性。



本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提前做好偿债资金的归集工作，并建立专门账户对偿债资金进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。

### **（三）发行人偿债资金的监管**

发行人聘请了中国农业银行股份有限公司遵义分行作为本期债券的监管银行，中国农业银行股份有限公司遵义分行作为偿债资金专项账户的监管银行，于2015年7月签署了《专项账户监管协议》。发行人的偿债资金专项账户在中国农业银行股份有限公司遵义分行开设，由中国农业银行股份有限公司遵义分行对发行人偿债账户的资金存放及使用进行监管。

偿债资金专项账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于偿付本期债券本息的银行账户。偿债资金专项账户设立后，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前3个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途。

### **（四）本期债券的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请了中国农业银行股份有限公司遵义分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，凡认购、受让或持有本期债券的投资者，均视为认可此安排。根据《债权代理协议》规定，债权代理人需履行的义务包括：债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务；债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务；发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；债权代理人应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务等。

《债券持有人会议规则》中规定债券持有人会议的权利主要包括：享有《募

集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；审议债权人会议参加方提出的议案，并作出决议；决定变更或解聘债权人或资金账户监管人；修改《债券持有人会议规则》；授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜等。

通过签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人 and 监管银行，可对本期债券募集资金的使用情况进行有效监管，保障债券持有人的利益。

## 二、本期债券偿债保障措施

### （一）募投项目投资收益是本期债券还本付息资金的主要来源

#### 1、项目收入情况

本期债券的募投项目总投资为163,396.455万元，项目收益主要包括安置房建设补贴收入和项目销售收入。

##### （1）安置房建设补贴

本项目已纳入贵州省保障性安居工程建设计划，国家专项资金补助标准为每户1.95万元（黔财综[2015]24号），本项目安置拆迁居民2,283户，预计可获得补助收入4,456.42万元。

##### （2）项目销售收入

项目建设完工后可销售部分主要包括住宅、商业门面和商业车库。

##### ①住宅销售收入（指剩余回迁安置房销售产生的收入）

本项目建设房屋4,241套、建筑面积418,443m<sup>2</sup>，用于回迁户安置2,283套、建筑面积235,368.02m<sup>2</sup>，剩余房屋1,958套、建筑面积183,074.98m<sup>2</sup>。目前，周边临近小区住宅销售价格在4500-4800元/m<sup>2</sup>，根据谨慎性原则，剩余住宅价格保守按4,500元/m<sup>2</sup>计算，住宅销售预计可实现82,383.74万元收入。

表 13-1 项目区周边住宅销售情况表

单位：万元/m<sup>2</sup>

序号	位置	时间	总成交价格	总面积	成交均价
1	遵义恒大城	2014年	/	/	0.45
2	龙城国际	2015年	/	/	0.48

②商业门面销售收入（指项目配套的商业用房，扣除回迁户安置面积以外的剩余商铺销售收入）

本项目为棚户区改造项目，配套商铺面积为72,535m<sup>2</sup>，主要作用是为安置区的人们提供商业上的便利，通过完善当地的基础配套设施，进而带动当地商业的发展。根据市场经济的发展、人口的聚集以及人们生活水平的提高，人们的各种需求量就会增加，进而刺激商业的快速发展。通过本项目的建设，优化了本区域商业结构格局，使之成为一个统一规范的市场格局，同时也会吸引其他商户的入驻，更加增强了商铺的市场竞争力。

目前，周边临近的商业门面销售价格在1.50-1.80万元/m<sup>2</sup>。考虑到本项目对象的特殊性及时间性，根据谨慎性原则，该部分价格保守按1.43万元/m<sup>2</sup>计算，商业门面销售预计可实现103,725.05万元收入。

项目区周边商铺销售价格见下表。

表 13-2 项目区周边商业门面销售情况表

单位：万元/m<sup>2</sup>

序号	位置	时间	总成交价格	总面积	成交均价
1	遵义恒大城	2014年	/	/	1.50
2	龙城国际	2015年	/	/	1.80

③商业车库销售收入

“十二五”期间，遵义市汇川区高坪镇社会、经济高速发展，人民生活水平不断提高，车已成为人民日常生活的必需品。人民购车欲望也不断增强，促使城市机动车保有量飞速上升。该项目设计时估计居民在2-5年内有能力购买车辆，原则上每户配有一个停车位，本项目的停车位共3,665个。同时，本项目配有商业门面，也将带来大量的停车需求，项目区停车位供需缺口较大，停车位的市场竞争力较强。

目前，遵义市汇川区地下停车位售价在13.50-15.00万元/个。考虑到本项目对象的特殊性，根据谨慎性原则，此部分价格保守按13.5万元/个计算，停车位销售预计实现49,477.5万元收入。

表 13-3 项目区周边地下停车位销售情况表

序号	位置	统计时间	成交均价
1	遵义恒大城	2014 年	13.50 万/个
2	龙城国际	2015 年	15.00 万/个

综上，该项目合计销售预测情况如下表所示：

表 13-4 项目销售收入预测表

单位：平方米、万元

名称 时间		2015 年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	小计	
商用	商业门面	面积	0.00	12,663.80	12,193.00	18,072.60	9,323.00	9,323.00	8,777.30	2,182.30	72,535.00
		单价	1.43 (万元/平方米)								
		金额	0.00	18,109.20	17,436.00	25,843.85	13,331.86	13,331.86	12,551.55	3,120.73	103,725.05
	商业车库	个	0.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	415.00	200.00	3,665.00
		面积	0.00	19,520.00	19,520.00	19,520.00	19,520.00	19,520.00	13,280.00	6,400.00	117,280.00
		单价	13.50 (万元/个)								
	金额	0.00	8,235.00	8,235.00	8,235.00	8,235.00	8,235.00	5,602.50	2,700.00	49,477.50	
住宅	总数	套数	0.00	761.00	961.00	1,251.00	490.00	490.00	188.00	100.00	4,241.00
		面积	0.00	78,456.00	97,156.00	124,271.00	45,815.00	45,815.00	17,578.00	9,352.00	418,443.00
	回迁户	套数	0.00	761.00	761.00	761.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,283.00
		面积	0.00	78,456.00	78,456.00	78,456.00	0.00	0.00	0.00	0.00	235,368.00
	非回迁户 (商品房)	套数	0.00	0.00	200.00	490.00	490.00	490.00	188.00	100.00	1,958.00
		面积	0.00	0.00	18,700.00	45,815.00	45,815.00	45,815.00	17,578.00	9,352.00	183,075.00
		单价	0.45 (万元/平方米)								
	金额	0.00	0.00	8,415.00	20,616.75	20,616.75	20,616.75	7,910.10	4,208.40	82,383.75	
销售金额合计		0.00	26,344.20	34,086.00	54,695.60	42,183.61	42,183.61	26,064.15	10,029.13	235,586.30	

数据来源：《汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目可行性研究报告》

表 13-5 项目净收入预测表

单位：万元

项目	金额
项目销售收入	235,586.30
安置房建设补贴收入	4,456.42
项目开发成本	143,446.46
销售税金及附加	12,957.24
印花税	117.79
预征土地增值税	4,711.73
土地增值税结转	14,606.36
所得税	5,522.28
销售费用	7,067.60
财务费用	30,590.00
<b>项目净收入</b>	<b>21,023.26</b>

数据来源：《汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目可行性研究报告》

## 2、项目现金流情况

在本期债券的存续期内，该项目的现金流充裕，每年期末累计盈余资金均为正值，且偿债备付率较高，具备较强的偿债保障。

表 13-6 项目现金流情况预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一	资金来源	405,282.77	20,000.00	176,040.66	34,086.00	54,695.60	42,183.61	42,183.61	26,064.15	10,029.13
1	经营活动产生的现金来源	235,586.30	-	26,344.20	34,086.00	54,695.60	42,183.61	42,183.61	26,064.15	10,029.13
1.1	销售收入	235,586.30	-	26,344.20	34,086.00	54,695.60	42,183.61	42,183.61	26,064.15	10,029.13
2	筹资活动产生的现金来源	165,240.04	20,000.00	145,240.04	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
2.1	自有资金	45,240.04	20,000.00	25,240.04	-	-	-	-	-	-
2.2	借款	120,000.00	-	120,000.00	-	-	-	-	-	-
3	政府专项补贴	4,456.42	-	4,456.42	-	-	-	-	-	-

二	资金运用	339,019.46	14,460.97	53,363.09	73,868.70	92,548.03	25,695.15	24,631.15	21,488.70	32,963.64
1	开发成本投资	143,446.46	14,460.97	45,976.26	61,493.65	21,515.58				
2	销售税金及附加	12,957.24	-	1,448.93	1,874.73	3,008.26	2,320.10	2,320.10	1,433.53	551.60
3	印花税	117.79	-	13.17	17.04	27.35	21.09	21.09	13.03	5.01
4	销售费用	7,067.60	-	790.33	1,022.58	1,640.87	1,265.51	1,265.51	781.92	300.87
5	预征土地增值税	4,711.73	-	526.88	681.72	1,093.91	843.67	843.67	521.28	200.58
6	土地增值税结转	14,606.36	-	-	-	-	-	-	-	14,606.36
7	所得税	5,522.28	-	617.52	798.98	1,282.06	988.78	988.78	610.94	235.22
8	借款本金偿还	150,590.00	-	3,990.00	7,980.00	63,980.00	20,256.00	19,192.00	18,128.00	17,064.00
8.1	借款本金偿还	120,000.00	-	-	-	56,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
8.2	借款利息支付（财务费用）	30,590.00	-	3,990.00	7,980.00	7,980.00	4,256.00	3,192.00	2,128.00	1,064.00
三	盈余资金	66,263.33	5,539.03	122,677.57	-39,782.70	-37,852.43	16,488.46	17,552.46	4,575.45	-22,934.51
四	累计盈余资金	-	5,539.03	128,216.60	88,433.90	50,581.47	67,069.93	84,622.39	89,197.84	66,263.33
五	偿债备付率	-	-	33.13	12.08	1.79	4.31	5.41	5.92	4.88

数据来源：《汇川区 2015 年鸣庄城市棚户区改造项目可行性研究报告》

### 3、盈亏平衡及敏感性分析

根据该项目的《可行性研究报告》，项目销售达到正常销售收入的86.50%时，即可收回全部投资，实现盈亏平衡。

另外，假设在非正常情况下区域房地产销售价格逐年下降，即使2016-2022年销售价格下降到原售价的20%时，项目销售收入为209,689.74万元，仍然能够



覆盖总投资，偿债备付率仍有较高的覆盖倍数，具有较强的抗风险能力。

表 13-7 项目现金流情况预测表（销售价格下降到原售价的 20%）

单位：万元

序号	项目	合计	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一	资金来源	379,386.20	20,000.00	175,250.33	32,040.84	49,773.01	37,121.58	35,856.07	21,372.60	7,971.77
1	经营活动产生的现金来源	209,689.74	-	25,553.87	32,040.84	49,773.01	37,121.58	35,856.07	21,372.60	7,971.77
	下降比例	-	-	-3%	-6%	-9%	-12%	-15%	-18%	-20%
1.1	销售收入	209,689.74	-	25,553.87	32,040.84	49,773.01	37,121.58	35,856.07	21,372.60	7,971.77
2	筹资活动产生的现金来源	165,240.04	20,000.00	145,240.04	-	-	-	-	-	-
2.1	自有资金	45,240.04	20,000.00	25,240.04	-	-	-	-	-	-
2.2	借款	120,000.00	-	120,000.00	-	-	-	-	-	-
3	政府专项补贴	4,456.42	-	4,456.42	-	-	-	-	-	-
一一	资金运用	329,292.07	14,460.97	52,678.35	72,874.23	90,778.09	24,195.80	22,997.48	20,396.32	30,910.83
1	开发成本投资	143,446.46	14,460.97	45,976.26	61,493.65	21,515.58	-	-	-	-
2	销售税金及附加	11,532.93	-	1,405.46	1,762.25	2,737.51	2,041.69	1,972.08	1,175.49	438.45
3	印花税	104.86	-	12.78	16.02	24.89	18.56	17.93	10.69	3.99
4	销售费用	6,290.70	-	766.62	961.23	1,493.19	1,113.65	1,075.68	641.18	239.15
5	预征土地增值税	4,193.80	-	511.08	640.82	995.46	742.43	717.12	427.45	159.44
6	土地增值税结转	13,000.76	-	-	-	-	-	-	-	13,000.76
7	所得税	132.56	-	16.15	20.26	31.46	23.47	22.67	13.51	5.04

序号	项目	合计	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
8	借款本金偿还	150,590.00	-	3,990.00	7,980.00	63,980.00	20,256.00	19,192.00	18,128.00	17,064.00
8.1	借款本金偿还	120,000.00	-	-	-	56,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
8.2	借款利息支付（财务费用）	30,590.00	-	3,990.00	7,980.00	7,980.00	4,256.00	3,192.00	2,128.00	1,064.00
三	盈余资金	50,094.13	5,539.03	122,571.98	-40,833.39	-41,005.08	12,925.78	12,858.59	976.28	-22,939.06
四	累计盈余资金	-	5,539.03	128,111.01	87,277.62	46,272.54	59,198.32	72,056.91	73,033.19	50,094.13
五	偿债备付率	-	-	33.11	11.94	1.79	3.92	4.75	5.03	3.94

数据来源：《汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目可行性研究报告》

综上所述，该项目总投资163,396.455万元，项目收益主要包括安置房建设补贴收入和项目的商业门面、住宅以及商业车库销售收入，项目收益能够覆盖总投资。根据《汇川区2015年鸣庄城市棚户区改造项目可行性研究报告》测算，在本期债券的存续期内，该项目销售收入预期稳定，现金流充裕，每年期末累计盈余资金均为正值，且偿债备付率较高，具备较强的偿债保障。在非正常情况下，当区域房地产价格出现下滑，项目仍具有较强的抗风险能力。整体上，该项目盈利能力良好，投资资金回收有保障，是本期债券本息偿付的基础。

## （二）当地政府的大力支持为本期债券的按期偿付提供重要保证

发行人作为遵义经济技术开发区城市基础设施建设及保障性住房建设主体，近年来承担了较多的遵义市及遵义经济技术开发区城市基础设施建设和保障性住房建设项目。为稳步推进城市经济发展建设及夯实发行人持续经营发展，顺利开展遵义市及遵义经济技术开发区城市基础设施建设和保障性住房建设的工作，当地政府在政策扶持、财政补贴、业务发展和资产注入等多方面给予发行人大力支持。2012年-2014年发行人分别获得财政补贴收入3,166.00万元、9,360.00万元和12,700.00万元，有效提升了发行人的盈利能力。在业务发展及收入方面，发行人与当地政府签订了多项基础设施建设、保障性安居工程及其他项目等协议，发行人在生产经营等方面获得了当地各级政府的大力支持。在资产方面，

为了保证国有资产的优化配置、合理利用，提高运行的经济效益、社会效益及生态效益，实现国有资产的保值增值，充分发挥在国民经济中的主导地位，当地政府不断对发行人进行增资、股权无偿划转和优质土地资产注入，扩充发行人的资产和经营实力。未来，随着遵义经济技术开发区的进一步发展，发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力也将不断提升，政府的大力支持为本期债券本息偿还提供了重要保证。

### **（三）发行人较强的资产实力和良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础**

发行人2012-2014年末的资产总额分别为98,796.51万元、188,165.74万元和316,686.02万元，所有者权益分别为54,596.41万元、132,042.34万元和204,307.48万元。2012-2014年，发行人分别实现营业收入7,864.00万元、22,014.24万元和29,787.34万元，实现净利润2,652.40万元、8,575.39万元和12,168.96万元，营业收入和净利润均保持高速增长。发行人资金实力较强，经营状况良好，盈利能力稳步增长，经营现金流量充裕，将为本期债券按期偿付奠定坚实的基础。

### **（四）发行人较强的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充**

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有良好的资信条件，与贵阳银行、贵州银行、光大银行贵阳分行、中信银行遵义分行等建立了良好的合作关系。通过与金融机构的良好合作，发行人的经营发展得到了有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障。发行人将在债券存续期内进一步加强与金融机构的合作关系，预留授信额度，以确保本期债券按期偿付。如果发行人由于意外情况不能及时从预期的还款来源获得足够资金，仍可通过间接融资为本期债券还本付息提供资金支持。

### **（五）发行人大量可变现资产为本期债券本息的偿还提供进一步保障**

截至2014年末，发行人名下有大量可变现资产。其中，在存货科目中可变现土地资产面积为847,022.30平方米，使用性质为商业、住宅和工业用地，账面价值为135,730.03万元；在固定资产科目中可变现的房产面积为7,928.88平方米，规划用途为办公，账面价值为10,224.00万元。发行人对上述土地和房产

均已办理使用权证，对该等资产享有合法使用权和处置权。其中，部分土地使用权和房产由于融资已被抵押，待发行人偿还相应借款后，相应的受限使用权将得到释放。当经济环境变化或其它不可预见因素导致发行人可能出现违约情况时，发行人可通过将以上资产变现的方式来补充偿债资金，从而保证本期债券本息的按时偿付。可变现土地资产和房产的具体情况如下：

表13-8 发行人2014年末存货中土地使用权情况

单位：万元

序号	土地位置	批准用途	土地证号	取得方式	面积 (m <sup>2</sup> )	2014 年末 账面余额	是否抵押
1	董公寺镇和平村砖厂南侧	商住用地	遵汇国用(2012)第130号	政府划拨	41,644.00	5,972.02	否
2	董公寺镇建国村	商住用地	遵汇国用(2012)第131号	政府划拨	38,853.00	7,337.94	否
3	沈阳南路西北侧	商住用地	遵汇国用(2012)第132号	政府划拨	25,316.00	8,374.38	否
4	沈阳南路南段东侧	商住用地	遵汇国用(2012)第133号	政府划拨	16,227.00	4,391.10	否
5	汇川区高坪工业园区南段西侧	商住用地	遵汇国用(2012)第104号	出让	19,205.00	2,996.55	是
6	汇川区汇川大道北段西侧	商住用地	遵汇国用(2012)第105号	出让	11,556.00	5,278.20	是
7	汇川区汇川大道北段西侧	商住用地	遵汇国用(2012)第106号	出让	45,345.00	12,702.86	是
8	高坪镇清溪村	商住用地	遵汇国用(2013)第115号	政府划拨	68,149.00	6,581.25	否
9	董公寺镇102地质队家属院北侧	商住用地	遵汇国用(2013)第110号	政府划拨	35,037.00	3,475.71	否
10	董公寺镇和平村与高坪镇新西村之间	商住用地	遵汇国用(2013)第117号	政府划拨	27,713.00	4,192.21	否
11	董公寺镇淮河	商住用地	遵汇国用	政府划		4,291.57	否

	路东侧		(2013)第118号	拨	26,308.00		
12	董公寺烟厂北侧	商住用地	遵汇国用(2013)第206号	政府划拨	124,876.00	29,850.32	否
13	高坪集镇纵4路南侧	商住用地	遵汇国用(2013)第203号	政府划拨	47,334.00	8,698.69	否
14	延长线东侧1号	商住用地	遵汇国用(2013)第204号	政府划拨	23,858.00	2,239.00	否
15	延长线东侧2号	商住用地	遵汇国用(2013)第205号	政府划拨	81,517.00	9,541.79	否
16	高坪镇新黔村	工业工地	遵汇国用(2014)第57号	出让	17,471.30	64.96	否
17	高坪镇新黔村	工业工地	遵汇国用(2014)第58号	出让	101,427.00	1,276.48	否
18	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第96号	出让	32,192.00	18,465.00	是
19	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第97号	出让	17,944.00		
20	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第98号	出让	19,913.00		
21	高坪镇新黔村	商住用地	遵汇国用(2013)第99号	出让	25,137.00		
合计	-	-	-	-	847,022.30		

表13-9 发行人2014年末固定资产中房产情况

单位：万元

房屋建筑物	共有情况	房屋坐落	规划用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	2014年12月31日净值	是否抵押
-------	------	------	------	------	---------------------	---------------	------

汇川区厦 门路 1-12 层办公用 房	单独所 有	遵义市汇川 区厦门路	办 公	遵房权证监 字第 2014108825 号	7,928.8 8	10,224.00	是
------------------------------	----------	---------------	--------	--------------------------------	--------------	-----------	---

#### （六）完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要保障

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人专门聘请了中国农业银行股份有限公司遵义分行作为本期债券的监管银行，并签署了《专项账户监管协议》；聘请中国农业银行股份有限公司遵义分行担任债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。监管银行在本期债券存续期间对发行人募集资金的使用进行监督，并在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。通过签署《专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人 and 监管银行，可对本期债券募集资金的使用情况进行有效监管，保障债券持有人的利益。

另外，为确保本期债券的按时还本付息，发行人将努力加强经营管理，在项目建设中严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序，进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的获取能力、平衡能力和调剂能力，为本期债券本息按时、足额兑付创造条件。同时定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行了核查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

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的利益。

### 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

### 第十节 有关当事人

#### 一、发行人：遵义经济技术开发区投资建设有限公司

住 所：遵义市汇川区高坪镇新黔村（210 国道旁）

法定代表人：方泽彬

联系人：梅英

联系地址：贵州省遵义市汇川区汇川大道遵义V谷

联系电话：0851-28207320

手机：13668523132

邮箱：29941323@qq.com

传真：0851-28207320

邮政编码：563000

## 二、承销团

### （一）主承销商：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

法定代表人：王常青

联系人：郑涛、盖业昆

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B.E座2层

联系电话：010-85156353、010-65608487

传真：010-65608440

邮政编码：100010

### （二）分销商（排名不分先后）

#### 1、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹、李鹏飞

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013865、010-88013935

传真：010-88085129

邮政编码：100033

#### 2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部

联系电话：021-20333219、021-20333395

传 真：021-50498839/50810150

邮政编码：200125

### 三、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 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、010-88170731

传 真：010-88170752

邮政编码：100033

#### （二）中国证券登记结算有限公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负 责 人：高斌

经 办 人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-66870172

传 真：021-68875802-8245

邮政编码：200120

### 四、审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 2008 室

执行事务合伙：黄锦辉

联 系 人：周洪涛、商振乾

联系地址：郑州市政七街 28 号财源大厦 B 座 15 楼 106 室

联系电话：0371-60110661

传 真：0371-60110661

邮政编码：450008



**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住 所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

法定代表人：罗光

联 系 人：范明

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

联系电话：010- 62299717

传 真：010-62299800

邮政编码：100088

**六、发行人律师：贵州与之律师事务所**

住 所：贵州省遵义市汇川区遵义市政府一区C9栋一层

负 责 人：李学芬

联 系 人：李学芬、李亚男

联系地址：贵州省遵义市汇川区遵义市政府一区C9栋一层

联系电话：0851-28915500

传 真：0851-28915500

邮政编码：563000

**七、债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司遵义分行**

住 所：贵州省遵义市汇川区厦门路1号

负 责 人：吴岗

联 系 人：杨诚臣

联系地址：贵州省遵义市汇川区厦门路1号

联系电话：0851-28632978

传 真：0851-28687219

邮政编码：563000

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件清单

(一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批准文件；

- (二) 本期债券募集说明书;
- (三) 本期债券募集说明书摘要;
- (四) 发行人2012-2014年经审计的财务报告;
- (五) 本期债券信用评级报告;
- (六) 本期债券法律意见书;
- (七) 本期债券的债权代理协议(附:债券持有人会议规则);
- (八) 本期债券的资金账户开立和监管协议。

## 二、查询方式

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

### 1、遵义经济技术开发区投资建设有限公司

联系地址: 贵州省遵义市汇川区汇川大道遵义V谷

联系人: 梅英

联系电话: 0851-28207320

传真: 0851-28207320

邮政编码: 563000

### 2、中信建投证券股份有限公司

联系地址: 北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B.E座2层

联系人: 郑涛、盖业昆

联系电话: 010-85156353、010-65608487

传真: 010-65608440

邮政编码: 100010

(二) 投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文:

### 1、国家发展和改革委员会

[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

### 2、中央国债登记结算有限公司

[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问,可咨询发行人或主承销商。

（本页无正文，为《2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券上市公告书》盖章页）

遵义经济技术开发区投资建设有限公司

（公章）

2016年2月22日



(本页无正文，为《2016年遵义经济技术开发区投资建设有限公司公司债券上市公告书》盖章页)

