

2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券

募集说明书



重庆市双福建设开发有限公司

主承销商



广州证券股份有限公司
GUANGZHOU SECURITIES CO., LTD.

2017 年 10 月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、发行人律师勤勉尽职声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所

作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权其他任何人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、综合信用承诺

发行人以及主承销商、会计师事务所、律师事务所、评级机构等各中介机构对本期债券发行均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年重庆市双福建设开发有限公司公司债券（简称“17渝双福”）。

（二）发行总额：不超过7.6亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券。本期

债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。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。

（六）债券担保：本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（七）信用级别：经中诚信证券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+。

目录

释义.....	1
第一条 债券发行依据.....	4
第二条 本次债券发行的有关机构.....	5
第三条 发行概要.....	11
第四条 认购与托管.....	14
第五条 债券发行网点.....	16
第六条 认购人承诺.....	17
第七条 债券本息兑付办法.....	19
第八条 发行人基本情况.....	21
第九条 发行人业务情况.....	30
第十条 发行人财务情况.....	43
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	45
第十二条 募集资金用途.....	48
第十三条 偿债保障措施.....	59
第十四条 风险与对策.....	71
第十五条 信用评级.....	76
第十六条 法律意见.....	78
第十七条 其他应说明的事项.....	80
第十八条 备查文件.....	81

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、双福建设公司或公司：指重庆市双福建设开发有限公司。

本期债券、本次债券：指 2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券（简称“17 渝双福”）。

本次发行：指 2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委、国家发展改革委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江津区政府、区政府：指重庆市江津区人民政府。

双福新区管委会：指重庆市双福新区管理委员会。

担保人、江津华信公司：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

主承销商、簿记管理人、广州证券：指广州证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销商：指负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构（根据上下文确定）。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2015年重庆市双福建设开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债券托管机构、证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券受托管理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、监管银行：指重庆银行股份有限公司江津支行。

《债券受托管理协议》：指发行人与债券受托管理人签订的《2015年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债券受托管理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债券受托管理人签订的

《2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与募集资金账户监管人签订的《2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指发行人与偿债资金账户监管人签订的《2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券偿债账户监管协议》。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

最近三年：指 2014 年、2015 年、2016 年。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理条例》、《管理条例》、《条例》：指国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2016〕297号”文件核准公开发行。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会“渝发改资〔2016〕762号”文件同意转报国家发展和改革委员会。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

本期债券业经发行人原股东重庆市江津区双福工业园管理委员会¹《关于同意重庆市双福建设开发有限公司公开发行二期企业债券的批复》、原董事会²《重庆市双福建设开发有限公司董事会决议》同意申请公开发行。

¹截至本募集说明书签署日，发行人股东已由“重庆市江津区双福工业园管理委员会”变更为“重庆市江津区国有资产管理中心”和“重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）”，原股东批复仍有效。

²截至本募集说明书签署日，发行人董事会成员已变更，原董事会决议仍有效。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：重庆市双福建设开发有限公司

住所：重庆市江津区双福双河社区

法定代表人：杨道建

联系人：杨天珍

联系地址：重庆市江津区双福新区九江大道

联系电话：023-61083898

传真：023-61083893

邮政编码：402247

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：广州证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、
20层

法定代表人：邱三发

联系人：陈德龙、唐伟杰、简琼文

联系地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔
10层

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

（二）分销商

1、九州证券股份有限公司

住所：西宁市南川工业园区创业路 108 号

法定代表人：魏先锋

联系人：张光宏

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

联系电话：010-57672000

传真：010-57672020

邮政编码：100107

2、西藏东方财富证券股份有限公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：陈宏

联系人：胡博俊

联系地址：北京市海淀区西直门北大街枫蓝国际 B 座 1506

联系电话：010-82206319

传真：010-82206301

邮政编码：100082

三、债券托管机构

（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：水汝庆

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：010-88170752

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构

1、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22-23层

执行事务合伙人：郝树平

联系人：杨帆、徐敏

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段55号双鱼座B府9楼

联系电话：023-67785891

传真：023-67737803

邮编：400021

2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

负责人：石文先

联系人：谌德坦、颜永辉

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路169号3号楼

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮编：430077

六、发行人律师：重庆兴众律师事务所

住所：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道邮政大厦五楼

负责人：吴波

经办律师：王建宇、李千仞

联系地址：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道邮政大厦五楼

联系电话：023-47218729

传真：023-47218719

邮政编码：402260

七、信用评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路599号1幢968室

法定代表人：关敬如

联系人：赵艳艳、汪莹莹

办公地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼

联系电话：021-80103530

传真：021-51019030

邮政编码：200011

八、担保人：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦1幢3-2号

法定代表人：张宇

联系人：李飞

办公地址：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦1幢3-2号

联系电话：023-47559238

传真：023-47539500

邮政编码：402260

九、债券受托管理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人、
监管银行：重庆银行股份有限公司江津支行

营业场所：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道518号祥瑞大厦1幢
1-2号、2-1号

负责人：罗怡

联系人：万斌

联系地址：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道518号祥瑞大厦1幢
1-2号、2-1号

联系电话：023-47530866

传真：023-47530866

邮政编码：402260

第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆市双福建设开发有限公司。

二、**债券名称：**2017年重庆市双福建设开发有限公司公司债券(简称“17渝双福”)。

三、**发行总额：**不超过7.6亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则、以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。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。

六、**债券形式：**实名制记账式企业债券。

七、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、**发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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）公开发行。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

九、认购与托管：投资者认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管。投资者认购的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）公开发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：2017 年 10 月 12 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 10 月 13 日。

十二、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的网点发行的部分发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起，至 2017 年 10 月 17 日止；通过上海证券交易所公开发行的部分发行期限为 3 个工作日，即自发行首日起，至 2017 年 10 月 17 日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 10 月 13 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 2017 年 10 月 13 日至 2024 年 10 月 12 日。

十五、付息日：2018 年至 2024 年每年的 10 月 13 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、兑付日：2020 年至 2024 年每年的 10 月 13 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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为广州证券股份有限公司，分销商为九州证券股份有限公司和西藏东方财富证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经中诚信证券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+。

二十二、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内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：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券申配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券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）公开发行的部分，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所公开发行业部分的机构投资者必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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）公开发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，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、通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、投资者同意重庆银行股份有限公司江津支行作为本期债券的债券受托管理人，与发行人签订《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

五、本期债券的债券受托管理人、募集资金账户监管人、偿债账户监管人和监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、对于债券持有人根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃

投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

七、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

（六）监管银行、债券受托管理人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期，每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度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。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，最后5年利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2018年至2024年每年的10月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券的利息支付通过债券受托管理人办理，已上市或交易流通债券的利息支付通过相关登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置提前偿还本金条款，即在本期债券存续期第3、第4、第5、第6和第7个计息年度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。每年还本时，本金按照债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受

偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。债券托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券本金的兑付日为2020年至2024年每年的10月13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)，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过相关登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆市双福建设开发有限公司

住所：重庆市江津区双福双河社区

法定代表人：杨道建

注册资本：54,000.00万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立日期：2003年4月16日

经营范围：基础设施建设；国有土地整治开发。

重庆市双福建设开发有限公司是经重庆市江津区人民政府批准成立的国有公司，是重庆市江津区内重要的国有资产运营和基础设施建设主体。截至2016年12月31日，公司资产总额为1,400,276.16万元，负债总额为641,137.85万元，所有者权益合计为759,138.31万元。2016年度，公司实现营业收入245,146.75万元，净利润13,719.27万元。

二、发行人历史沿革

（一）初始成立

发行人原名重庆市双福工业园区建设开发有限公司，系经《江津市人民政府关于同意设立重庆市江津双福工业园区开发建设有限公司的批复》（江津府函〔2003〕50号）、《江津市财政局关于同意双福工业园区管委会对外投资兴办重庆市双福工业园区建设开发有限公司的函》（津财企函〔2003〕33号）批准，于2003年4月16日由重

庆市江津双福工业园区管理委员会出资成立的国有独资公司，成立时注册资本为10,000.00万元，其中：货币出资2,000.00万元，土地使用权出资8,000.00万元。该次出资业经重庆凯弘会计师事务所“凯弘会所审二验〔2003〕015号”验资报告验证。

（二）名称变更

2005年3月4日，根据《重庆市江津双福工业园区管委会关于重庆市双福工业园区建设开发有限公司更名的请示》（津福管文〔2005〕4号），公司名称由重庆市双福工业园区建设开发有限公司变更为重庆市双福建设开发有限公司。

（三）第一次股东变更

2007年2月28日，根据《重庆市江津区财政局关于同意双福工业园区管委会以货币资金置换土地使用权投资的函》（津财企〔2007〕10号），由重庆市江津双福工业园区管理委员会以国有资金出资8,065.66万元置换原投入的土地使用权，其中转作注册资本8,000.00万元，资本公积65.66万元。该次置换业经重庆新瑞会计师事务所有限责任公司“渝新会验〔2007〕第19号”验资报告验证。

2008年10月7日，根据《重庆市江津区人民政府关于进一步明确区华信公司股权并完善工商变更登记有关事项的批复》（江津府函〔2008〕278号），公司股东由重庆市江津区双福工业园管理委员会变更为重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司。

（四）第二次股东变更

2011年3月23日，根据《重庆市江津区财政局关于同意双福建设

开发有限公司出资人变更的函》（津财企〔2011〕45号），公司股东由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司变更为重庆市江津区双福工业园管理委员会。

（五）第一次注册资本变更

2012年12月3日，根据《重庆市江津区财政局关于同意增加重庆市双福建设开发有限公司注册资本的函》（津财资〔2012〕138号），公司新增注册资本40,000.00万元，其中重庆市江津区双福工业园管理委员会货币出资5,000.00万元，资本公积转增资本35,000.00万元。该次增资业经重庆市凯弘会计师事务所有限公司“凯弘会所〔2012〕753号”验资报告验证。本次增资后，公司注册资本由10,000.00万元变更为50,000.00万元。

（六）第三次股东变更

2017年5月26日，根据《重庆市江津区人民政府关于同意重庆市双福建设开发有限公司等四家平台公司股东变更有关事项的批复》（江津府〔2017〕85号），重庆市江津区双福工业园管理委员会所持公司股份全部无偿划转至重庆市江津区国有资产管理中心。公司股东由“重庆市江津区双福工业园管理委员会”变更为“重庆市江津区国有资产管理中心”。

（七）第二注册资本变更、第四次股东变更

2017年6月20日，根据《重庆市江津区财政局关于同意重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）向重庆市双福建设开发有限公司投资8000万元的复函》（津财基金〔2017〕2号），重庆市江津区

财政局同意重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）向公司投资8,000.00万元，其中：新增注册资本金4,000.00万元，新增资本公积4,000.00万元。本次增资后，公司注册资本由50,000.00万元增加至54,000.00万元，新增股东重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为重庆市江津区国有资产管理中心和重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙），分别持有发行人92.59%和7.41%的股权。重庆市江津区国有资产管理中心为发行人控股股东，重庆市江津区人民政府为发行人实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人持有的发行人的股权不存在被质押、冻结和其他权利受限的情况。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《重庆市双福建设开发有限公司章程》。公司设立股东会、董事会、监事会和总经理，构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构：

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；

(5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；

(12) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

(13) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

股东中的一方重庆市江津区国有资产管理中心享受前款股东会职权中的所有条款赋予的职权，股东中的另一方重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）享有且仅享有前款股东会职权中的第（7）、（8）、（9）、（10）项职权，自愿放弃前款中列出的其他项股东会职权。

2、董事会

公司设董事会，由5人组成，其中应当有适当比例的职工代表。

董事由股东重庆市江津区国有资产管理中心委派或更换，但是董事会

成员中的职工代表由公司职工代表大会民主选举产生或更换。公司另一个股东重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）不进入董事会及监事会。董事每届任期为三年，任期届满，经委派或选举可以连任。董事会对股东负责，行使以下职权：

- （1）执行股东会的决议；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- （4）制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- （5）决定公司内部管理机构的设置；
- （6）聘任和解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- （7）制订公司的基本管理制度；
- （8）公司章程规定或股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设立监事会，由5人组成。非职工代表出任的，由股东重庆市江津区国有资产管理中心委派或者更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会民主选举产生或者更换。每届监事会中的职工代表比例由股东中的一方重庆市江津区国有资产管理中心决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事每届任期为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。经董事会批准，董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置的方案；

(4) 拟订公司基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司设有行政部、财务部、资产部、招标办、报建部、预结算部、设计部、工程一部、工程二部、工程三部、工程四部、工程五部、档

案室等职能部门，负责组织管理和开展各项业务。具体组织结构如下图所示：

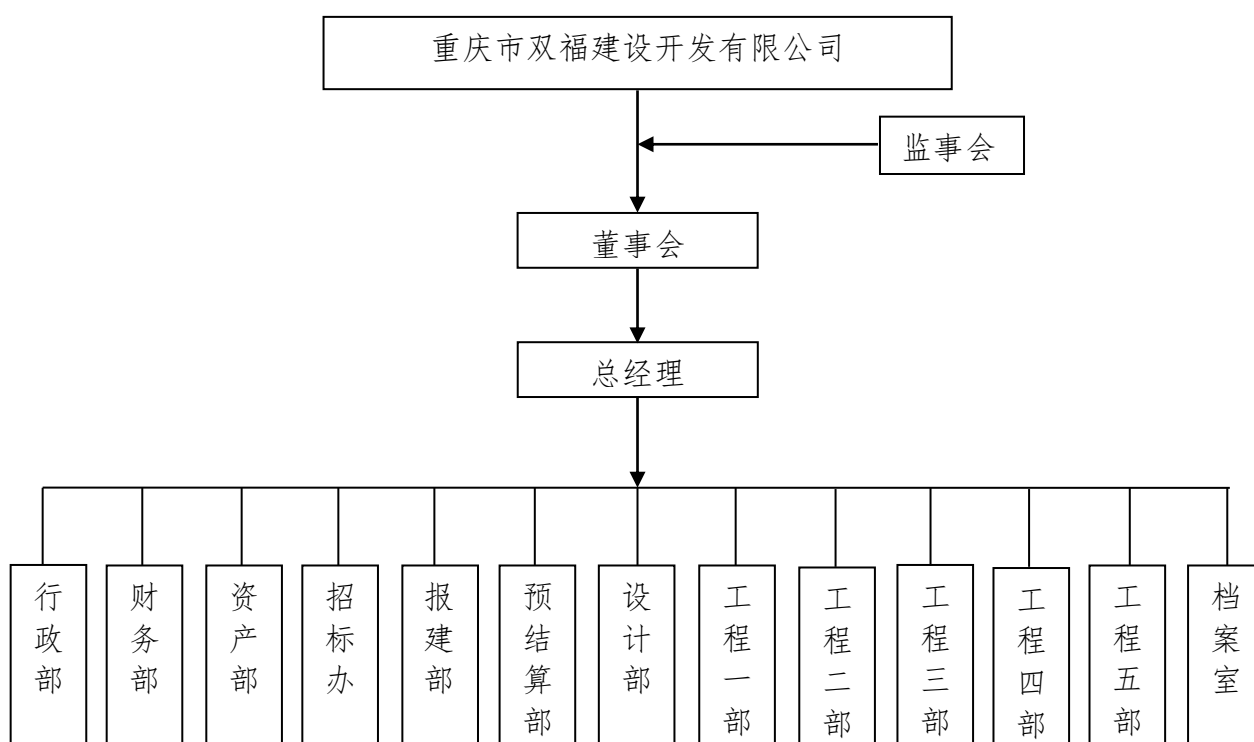


图8-1 发行人组织结构

五、发行人对子公司的投资情况

截至2016年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共3家，均为100%控股，基本情况见下表：

表 8-1 发行人子公司基本情况表

单位：万元

序号	子公司全称	注册资本	实收资本	经营范围
1	重庆富腾房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	房地产开发
2	重庆市津耕农业开发有限公司	100.00	100.00	农业开发；生态农业旅游观光；土地整治；种植、销售：绿化植物（不含林木种子生产经营）、蔬菜、水果；养殖、销售：水产品；销售：农产品、建材；园林绿化养护；设计、制作、发布、代理国内外广告；会务及展览展示服务；

序号	子公司全称	注册资本	实收资本	经营范围
				企业管理咨询；市场营销策划；本企业场地租赁。
3	重庆市双福污水处理有限公司	3,000.00	300.00	污水处理

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主要从事江津区双福新区的城市基础设施投资建设和运营。最近三年，发行人营业收入、成本及利润情况如下：

表 9-1 发行人最近三年营业收入构成及占比情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	243,107.00	99.17%	170,347.68	98.87%	145,596.67	98.59%
其中：代建	243,107.00	99.17%	170,347.68	98.87%	145,596.67	98.59%
其他业务	2,039.75	0.83%	1,941.79	1.13%	2,080.45	1.41%
其中：租赁	1,132.95	0.46%	1,551.79	0.90%	1,631.65	1.10%
污水处理	906.80	0.37%	390.00	0.23%	448.80	0.30%
合计	245,146.75	100.00%	172,289.47	100.00%	147,677.12	100.00%

表 9-2 发行人最近三年营业成本构成及占比情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	221,006.36	99.14%	154,861.53	99.79%	132,360.61	99.85%
其中：代建	221,006.36	99.14%	154,861.53	99.79%	132,360.61	99.85%
其他业务	1,923.63	0.86%	332.45	0.21%	201.61	0.15%
其中：租赁	998.10	0.45%	166.79	0.11%	121.34	0.09%
污水处理	925.54	0.42%	165.66	0.11%	80.27	0.06%
合计	222,929.99	100.00%	155,193.98	100.00%	132,562.22	100.00%

表 9-3 发行人最近三年毛利润构成及毛利率情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	22,100.64	9.09%	15,486.15	9.09%	13,236.06	9.09%
其中：代建	22,100.64	9.09%	15,486.15	9.09%	13,236.06	9.09%
其他业务	116.12	5.69%	1,609.34	82.88%	1,878.84	90.31%
其中：租赁	134.85	11.90%	1,385.00	89.25%	1,510.31	92.56%
污水处理	-18.74	-2.07%	224.34	57.52%	368.53	82.11%
合计	22,216.75	9.06%	17,095.49	9.92%	15,114.90	10.24%

发行人主营业务为基础设施建设。最近三年，发行人主营业务收入分别为 145,596.67 万元、170,347.68 万元和 243,107.00 万元，主营业务成本分别为 132,360.61 万元、154,861.53 万元和 221,006.36 万元，主营业务毛利润分别为 13,236.06 万元、15,486.15 万元和 22,100.64 万元，均呈上升趋势。主要原因是随着双福新区建设大规模开展，发行人承担的工程增多，业务量增大，基础设施建设业务收入、成本及毛利润相应逐年增加。

此外，最近三年，发行人的主营业务毛利率均为 9.09%，因双福新区管委会采用 10%的成本加成比例与发行人进行工程结算，发行人的毛利率比较稳定。

二、发行人主营业务经营模式

发行人是重庆市江津区双福新区唯一的城市基础设施投资建设和运营主体，承担了区内重大基础设施的投资建设，包括园区平场、道路、管网、绿化、还房及保障性住房等项目。目前，基础设施建设收入是发行人最主要的收入及利润来源。

发行人基础设施建设业务主要经营模式为：每年年初，双福新区管委会向发行人下达本年度园区建设计划，发行人按照该计划进度要求，开展实施项目建设。具体到每一个承建的园区项目时，先由发行人根据项目情况，利用公司现有资源，通过多种渠道外部融资，筹措项目建设资金。每年年末，发行人向双福新区管委会上报该年度基础设施建设产生的工程成本，待审计核定后，双福新区管委会将按照审定后的工程建设成本加上项目管理费、项目融资利息及融资费用等向

发行人支付基础设施建设费用。

最近三年，发行人先后承担了珊瑚大道、枫林大道、双福新区B-2（金福花园）保障性住房、罗盘村经济适用房、双福新区高新技术标准厂房、双福新区圆润标准厂房等建设项目，对改善城市投资环境、促进地方经济发展发挥了重要的支撑作用。未来发行人将进一步增加基础设施投资，承建更多民生项目，推动居民生活不断改善，助力宜居城市建设。

三、发行人所在行业现状与前景

（一）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。因此，城市基础设施建设行业的发展一直备受我国政府的高度重视，并得到了国家产业政策的大力支持。

截至 2016 年末，我国城镇化率为 57.35%，比上年提高了 1.25 个百分点。我国城市化进程已进入加速发展阶段，但与发达国家通常城镇化率达到 80%的水平相比，我国城镇化水平依然滞后，城镇化进程依然有着巨大的发展空间。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，我国要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达

到 45%左右,努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。因此,未来新型城镇化仍然是我国经济发展的重要推进点。

我国新型城镇化发展水平的不断提高必将会促进城市基础设施行业的良好发展,特别是随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加,国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持在较高水平。2016 年,全国固定资产投资 606,466 亿元,比上年增长 7.9%。其中,基础设施投资(不含电力) 118,878 亿元,增长 17.4%,占固定资产投资(不含农户)的比重为 19.9%。由此可见,作为拉动经济增长“三驾马车”之一的投资在今后一段时间内将保持稳定增长,城市基础设施建设是固定资产投资的重要组成部分,总体发展前景看好。

(二) 重庆市城市基础设施建设行业发展现状与前景

近年来,重庆市致力于抓住西部大开发、三峡移民工程等历史机遇,经济建设快速健康发展,城镇化进程明显加快。2016 年,重庆地区生产总值 17,558.76 亿元,比上年增长 10.7%,基础设施建设投资 5,660.87 亿元,比上年增长 30.0%,全市常住人口 3,048.43 万人,比上年增加 31.88 万人,城镇化率为 62.60%,比上年提高 1.66 个百分点。“十三五”期间,重庆市将以保持经济社会平稳较快发展,提高发展质量和效益,建设城乡统筹发展的国家中心城市,如期全面建成小康社会为发展目标,推进“多规合一”,建立城乡统一的规划体系,实施城乡统一的基本公共服务设施配置和建设标准。统筹城镇旧城改造和新区开发,优化公共服务设施布局,构建市民生活服务圈,

加强城市立体综合开发，打造海绵城市。未来随着经济的快速发展、城乡统筹建设的持续推进，重庆市城市基础设施建设将会迎来发展壮大的黄金时期。

（三）江津区及双福新区城市基础建设的现状和前景

江津区位于重庆市西南部，是重庆市重点规划建设的六大区域性中心城市之一，是长江上游重要的航运枢纽和物资集散地。2016年，江津区生产总值674.1亿元，比上年增长11.1%。总量名列城市发展新区第2位，全市第9位；增速名列城市发展新区第4位，全市第6位。全年完成固定资产投资834.1亿元，比上年增长18.4%。全区一般公共预算收入完成64.45亿元，同比增长15.8%；全区常住人口135.33万人，城镇化率65.46%，比上年提高1.75个百分点。

双福新区地处江津北大门，是江津区对外开放、融入主城的“桥头堡”，是重庆加快西部新城发展的核心拓展区域，被纳入重庆“半小时经济圈”，同时被规划为重庆城市副中心。

近年来，双福新区以产兴城，扎实推进产业发展，形成了包括先进制造业、商贸流通业和休闲旅游业在内的三大重点产业，并按照创建国家级经济开发区的要求，着眼于“增量提质”，大力推动工业集群发展，坚持“工业为要、三业互动”的产业发展思路，以形成坚实的产业基础。

先进制造业：初步形成汽摩整车及零部件和电子信息两大产业集群，同时大力培育机器人及智能终端产业集群。其中，汽摩产业集群以东风小康、潍柴汽车、润通动力、铁马汽车四大汽摩整车为龙头，

共约 150 余家零部件企业；电子信息产业集群以全球科技百强企业台湾群光集团为代表，共有 60 余家笔电配套企业。按照重庆市委市政府“重庆机器人产业基地”的战略布局，新区规划 5.5 平方公里的机器人产业园，大力培育智能产业集群。

商贸流通业：基本形成了“N+1”发展格局，重点打造农贸市场、汽摩市场、钢材市场、机电市场、汽车 4S 城和一个商业中心。目前，新区商贸流通产业已进入快速增长期，成为全区经济发展的一大亮点。

休闲旅游业：重点依托缙云山脉以及几十个大型湖泊等优质资源，着力打造恒大集团投资 150 亿元建设的（西部新版“迪斯尼”）游乐城、沙滩游泳馆、八国温泉城、足球学校、中韩美容整形医院等重点项目，项目建成后，年接待游客量将达 300 万人次，新区将成为主城近郊最大的休闲旅游胜地。

近年来，双福新区以重庆五大功能区划分为契机，坚持“产城融合、融城发展”战略，经济社会呈现出良好的发展态势。2016 年，双福新区 117 家规模以上工业企业实现产值 503.4 亿元，增长 18.4%；实现入库税金 19.2 亿元。完成固定资产投资 218.4 亿元，其中工业投资 132.3 亿元。水暖消防市场、区县农产品特色主题馆、恒大三期大型游乐场等项目有序推进。新引进深国际（重庆）双福城市综合物流港、双福建材国际商贸城、新富云谷众创空间、鑫能汽配产业园等 102 个项目，协议引资 239.5 亿元。其中，工业项目 84 个，协议引资 142.3 亿元。

未来双福新区将继续重点发展汽摩及零配件、电子信息两大产业集群，并加快发展战略性新兴产业，打造先进制造、专业市场群、休闲度假旅游产业基地和高品质城市居住区。

四、发行人在行业的地位和竞争优势

（一）发行人在行业的地位

发行人为经重庆市江津区人民政府批准成立的国有公司，是江津区内重要的基础设施投资建设和运营主体，其业务涵盖了双福工业园区平场、道路、管网、绿化、还房及保障性住房等项目的开发和建设，为双福新区城乡一体化的发展与和谐社会的构建作出了积极的贡献。

为加快江津双福新区建设步伐，推动城市发展，江津区政府及双福新区管委会不断在资产注入、项目授权、财政补助等方面给予发行人支持，使得发行人资产规模不断增加、综合实力日益壮大、竞争优势日益突出。

（二）发行人的竞争优势

1、丰富的城市基础设施建设经验

作为江津区成立时间最长的城市基础设施建设公司，发行人在长期投资建设与运营的过程中，积累了丰富的项目建设经验，建立了完善的投资决策体系、建造和运营管理体系。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在重庆市及江津区内树立了良好的品牌形象。

2、良好的融资能力

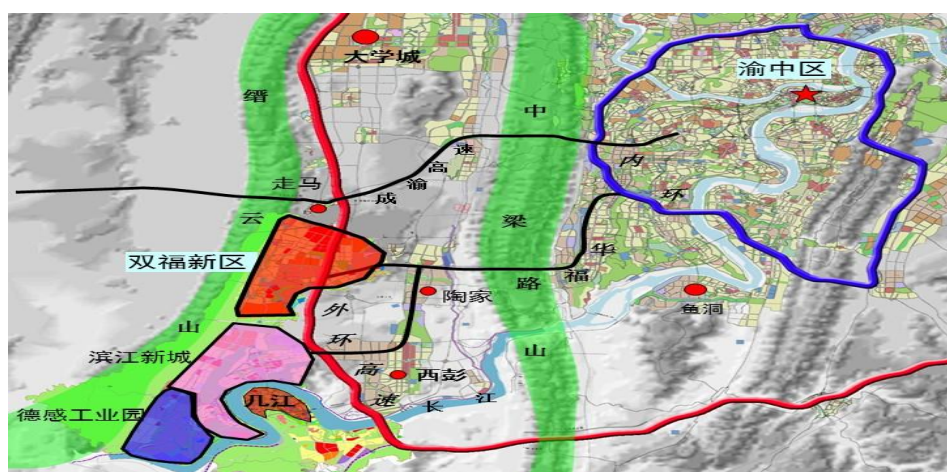
发行人拥有良好的信用评价，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠

道、全方位地筹集建设资金，较好地保障了江津区城市建设的资金需求。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

3、优越的区位条件和良好的交通条件

双福新区地处江津区北大门，是重庆西部新城的重要组成部分，被纳入重庆“半小时经济圈”规划，与重庆西部片区中的北碚组团、西永组团、西彭组团、走马功能区等同属缙云山与中梁山之间的槽谷地带，在重庆城市功能分区上是重要的拓展区域之一。

图 9-1 双福新区地理位置图



交通上，双福新区距重庆主城约 21 公里，距江津中心城区约 18 公里，距成渝高速走马出口约 2 公里，重庆外环高速贯穿境内，津马路、九江大道等区域性交通干道交织成网，经外环高速公路约 70 公里可抵达江北国际机场。轨道交通方面，规划的重庆轨道交通市郊列车线路也将从跳蹬经双福新区至江津几江城区。良好的区位优势和交通条件使双福新区成为投资热土，众多企业纷纷入驻双福新区。

4、江津区政府的大力支持

双福新区位于江津区推动经济社会发展的七大平台之一，发行人承担着双福新区的城市基础设施建设职责，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中，发行人获得了江津区政府资金、项目、土地和政策等全方面的支持。

资金支持：为保障双福新区建设资金，双福新区范围内的企业上缴税收区级留存部分、土地出让收益、城市建设配套费等均部分返还给双福新区管委会用于双福建设公司开展工程建设，其中：

税费中的增值税、营业税等税种区财政返还给双福新区的比例为江津区级留成的 50%，工业及教育用地耕地暂用税、土地契税按 100% 返还。

土地出让收益及城市建设配套费返还按江津府发〔2012〕7 号文件精神，双福新区范围内土地招拍挂出让后，工业和教育项目的土地出让收益扣除按相关规定上缴市里的铁路征地补差资金（按土地出让总价款的 3% 计提）后，其余部分（97%）全额安排给双福新区，其他项目的土地出让收益扣除按相关规定计提的各种专项资金后（约占土地收益的 10%-20%），全额安排给镇街和园区。城市建设配套费（230 元/平方米）在扣除教育配套费（20 元/平方米）后，工业和农业项目全额（210 元/建筑平方）安排给园区，房地产开发项目按 50% 安排给园区。

用地支持：项目用地上，江津全区用地指标向双福新区等经济发展主战场倾斜，首先保障其发展用地，为双福新区提供了广阔的发展空间。

政策支持：2008 年江津区人民政府出台了《关于统一工业园区工业项目规费收取标准的通知》（江津府发〔2008〕109 号），对于入驻工业园的项目，在规费等方面实行了一定的优惠和减免，较好的促进了新区的项目建设。2013 年，江津区委、区政府印发《关于部分区级部门向区政府特设机构下放行政权和优化服务的意见》文件，向包括双福新区在内的特设机构下放 11 个区级部门的 48 项行政审批权和行政许可权，下放 8 个区级部门的 12 项行政执法（检查）权，优化 6 个部门的 20 项行政服务事项，主要涉及发展改革、规划、国土、城乡建设、环保、市政园林、林业、水务、交通等区级部门部分行政权力。新区内可实现部分行政审批事项的“园内审批”，通过一次性告知、绿色通道、“保姆式”服务和并联审批等举措，进一步推进了新区的发展。

项目方面支持：江津区对于重大招商项目布局，根据企业意愿及产业发展规划优先考虑布局在双福新区，促进新区产业集群化、规模化。

5、双福新区管委会对双福建设公司的支持

自发行人成立以来，双福新区管委会先后多次通过注入优质土地等方式扩充发行人资本金，增强公司发展后劲。截至 2016 年末，双福新区管委会向发行人共划入了总面积为 1,695,590.90 平方米，总价值为 558,171.44 万元的土地资产，具体如下表所示：

表 9-4 截至 2016 年末双福新区管委会划入发行人的土地资产情况

序号	土地证号	类型	用途	面积（m²）	评估价值（万元）
----	------	----	----	--------	----------

序号	土地证号	类型	用途	面积 (m²)	评估价值 (万元)
1	203 房地证 2012 字第 01900 号	出让	城镇混合住宅	32,709.46	14,183.00
2	203 房地证 2012 字第 01901 号	出让	城镇混合住宅	32,150.88	13,942.00
3	203 房地证 2012 字第 01902 号	出让	城镇混合住宅	32,610.46	14,135.00
4	203 房地证 2012 字第 02176 号	出让	城镇混合住宅	41,887.00	18,161.00
5	203 房地证 2012 字第 02177 号	出让	城镇混合住宅	32,046.96	13,894.00
6	203 房地证 2012 字第 02178 号	出让	城镇混合住宅	34,740.03	15,062.00
7	203 房地证 2012 字第 02179 号	出让	城镇混合住宅	33,357.89	14,463.00
8	203 房地证 2012 字第 02180 号	出让	城镇混合住宅	34,185.78	14,820.00
9	203 房地证 2012 字第 02354 号	出让	城镇混合住宅	55,261.00	23,964.00
10	203 房地证 2012 字第 02355 号	出让	城镇单一住宅	25,065.00	7,376.00
11	203 房地证 2012 字第 05249 号	出让	城镇混合住宅	19,946.00	8,217.75
12	203 房地证 2012 字第 50256 号	出让	城镇住宅和其他商服	28,529.00	14,350.09
13	203 房地证 2012 字第 50259 号	出让	城镇住宅和其他商服	36,633.00	18,426.40
14	203 房地证 2012 字第 50260 号	出让	城镇住宅和其他商服	39,631.00	19,934.39
15	203 房地证 2012 字第 50261 号	出让	城镇住宅和其他商服	40,279.00	20,260.34
16	203 房地证 2012 字第 50274 号	出让	其他商服	4,257.00	2,524.40
17	203 房地证 2012 字第 50276 号	出让	城镇住宅	9,756.00	2,263.39
18	203 房地证 2012 字第 50279 号	出让	城镇住宅	12,705.00	2,947.56
19	203 房地证 2013 字第 15064 号	出让	城镇住宅和其他商服	21,599.53	10,497.37
20	203 房地证 2013 字第 15036 号	出让	城镇住宅和其他商服	12,472.41	6,061.59
21	203 房地证 2013 字第 15023 号	出让	城镇住宅和其他商服	31,196.37	15,161.44
22	203 房地证 2013 字第 15756 号	出让	城镇住宅和其他商服	5,067.82	2,544.05
23	203 房地证 2013 字第 15058 号	出让	城镇住宅和其他商服	9,038.80	4,537.48
24	203 房地证 2013 字第 15066 号	出让	城镇住宅和其他商服	19,024.00	6,677.42
25	203 房地证 2013 字第 15067 号	出让	城镇住宅和其他商服	30,758.00	10,796.06
26	203 房地证 2013 字第 15068 号	出让	城镇住宅和其他商服	38,118.00	13,379.42
27	203 房地证 2013 字第 15053 号	出让	城镇住宅和其他商服	23,625.61	11,860.06
28	203 房地证 2013 字第 15061 号	出让	城镇住宅和其他商服	23,612.19	11,853.32
29	203 房地证 2013 字第 15760 号	出让	城镇住宅和其他商服	23,610.00	11,852.22
30	203 房地证 2013 字第 15050 号	出让	城镇住宅和其他商服	24,139.68	11,731.88
31	203 房地证 2013 字第 15060 号	出让	城镇住宅和其他商服	24,208.76	11,765.46
32	203 房地证 2013 字第 15062 号	出让	城镇住宅和其他商服	24,303.65	11,811.57
33	203 房地证 2014 字第 15741 号	出让	住宅和其他商服	19,480.00	7,792.00
34	203 房地证 2014 字第 15745 号	出让	住宅和其他商服	21,258.00	8,503.20
35	203 房地证 2014 字第 15747 号	出让	住宅和其他商服	20,349.00	8,139.60
36	203 房地证 2014 字第 22021 号	出让	城镇住宅和其他商服	8,783.00	4,830.65
37	203 房地证 2014 字第 22022 号	出让	城镇住宅和其他商服	38,838.00	21,360.90
38	203 房地证 2014 字第 15737 号	出让	住宅和其他商服	9,785.00	3,914.00
39	203 房地证 2014 字第 15730 号	出让	住宅和其他商服	36,474.00	14,589.60
40	(2016) 江津区不动产权第 000109332 号	出让	城镇住宅/其他商服	14,060.00	4,218.00
41	(2016) 江津区不动产权第 000108262 号	出让	城镇住宅/其他商服	19,244.00	6,158.08
42	(2016) 江津区不动产权第 000108029 号	出让	城镇住宅/其他商服	19,024.00	6,087.68
43	(2016) 江津区不动产权第 000108323 号	出让	城镇住宅/其他商服	17,839.00	5,708.48

序号	土地证号	类型	用途	面积 (m²)	评估价值 (万元)
44	(2016)江津区不动产权第000108172号	出让	城镇住宅/其他商服	19,566.00	6,261.12
45	(2016)江津区不动产权第000108466号	出让	城镇住宅/其他商服	21,197.00	6,571.07
46	(2016)江津区不动产权第000107700号	出让	城镇住宅/其他商服	28,360.00	8,791.60
47	(2016)江津区不动产权第000109452号	出让	城镇住宅/其他商服	25,139.00	7,793.09
48	(2016)江津区不动产权第000108880号	出让	城镇住宅/其他商服	28,731.00	8,906.61
49	(2016)江津区不动产权第000109176号	出让	城镇住宅/其他商服	33,432.00	10,029.60
50	(2016)江津区不动产权第000226760号	出让	工业	236,354.18	12,172.24
51	(2016)江津区不动产权第000226261号	出让	工业	154,767.44	7,970.52
52	渝 2016 江津区不动产权第001124397号	出让	城镇住宅/其他商服	14,547.00	4,145.90
53	渝 2016 江津区不动产权第001125364号	出让	城镇住宅/其他商服	17,552.00	5,002.32
54	渝 2016 江津区不动产权第001122301号	出让	城镇住宅/其他商服	16,281.00	4,640.09
55	渝 2016 江津区不动产权第001125224号	出让	城镇住宅/其他商服	18,005.00	5,131.43
合计				1,695,590.90	558,171.44

此外，双福新区管委会每年还给予发行人一定的补助。根据双福新管发〔2014〕406号、双福新管发〔2015〕363号文件，2014年和2015年发行人分别获得政府补助15,000.00万元和20,000.00万元。未来，随着发行人业务的进一步发展，双福新区管委会将进一步加大对发行人的支持力度。

五、发行人所在区域概况

江津是重庆市规划建设的六个区域性中心城市之一，位于重庆市“1小时经济圈”的核心区。全区幅员面积3,219平方公里，辖4个街道、25个镇、1个管委会，总人口153万。江津距重庆主城42公里、江北机场70公里；长江黄金水道贯穿境内127公里，有5个国

家级深水良港；成渝、渝黔铁路纵横全区 135 公里；重庆外环高速、渝泸高速公路工程已建成通车，江津到重庆主城实现了半小时车程，进入了重庆外环时代江津大发展的新时期。

江津工业发展势头强劲，有双福、德感、珞璜、白沙四个重庆特色工业园，形成了装备制造、汽摩及零配件、新型材料、电子信息、食品工业五大百亿级产业集群，连续多年跻身重庆工业十强区县，是国家新型工业化示范基地。2016 年，江津区实现地区生产总值 674.1 亿元，比上年增长 11.1%。分产业看，第一产业实现增加值 83.7 亿元，增长 4.3%；第二产业实现增加值 397.4 亿元，增长 12.6%；第三产业实现增加值 193.0 亿元，增长 10.8%。三次产业对经济增长的贡献分别为 5.1%、70.7%和 24.2%。

2016 年，江津区实现公共财政预算收入 64.98 亿元，同比增长 16.8%。其中：税收收入 41.44 亿元，非税收入 23.54 亿元。

表 9-52014-2016 年江津区经济和财政收入情况

单位：亿元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
公共财政预算收入	64.98	57.29	47.43
其中：税收收入	41.44	35.10	29.17
非税收入	23.54	22.20	18.26
上级补助收入	43.45	36.94	33.72
政府性基金收入	36.25	50.55	56.22
财政总收入	144.68	144.78	137.37
地区生产总值	674.10	605.60	554.70

数据来源：重庆市江津区统计局、财政局

第十条 发行人财务情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2014 年度和 2015 年度的合并利润表、合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告文号为“中审亚太审字（2016）020521 号”。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2016 年度的合并利润表、合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告文号为“众环审字（2017）180010 号”。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

一、发行人2014-2016年经审计的主要财务数据

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总额	1,400,276.16	1,130,710.54	1,072,834.47
流动资产合计	1,199,153.80	1,009,194.91	950,057.55
负债总额	641,137.85	381,566.50	394,658.62
流动负债合计	223,078.12	158,058.81	162,519.19
所有者权益合计	759,138.31	749,144.04	678,175.85

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	245,146.75	172,289.47	147,677.12

营业利润	16,796.73	11,370.71	10,610.27
利润总额	16,317.01	31,496.27	25,496.98
净利润	13,719.27	26,784.18	21,561.29

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-68,261.51	-64,637.05	-12,913.57
投资活动产生的现金流量净额	-102.41	-37.44	-29.25
筹资活动产生的现金流量净额	86,512.76	49,546.73	23,944.94
现金及现金等价物净增加额	18,148.84	-15,127.76	11,002.12

表 10-4 发行人最近三年相关财务指标

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
流动比率 ¹	5.38	6.38	5.85
速动比率 ²	2.55	2.48	2.28
资产负债率 ³	45.79%	33.75%	36.79%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	1.50	1.20	1.56
总资产收益率 ⁵	1.08%	2.43%	2.09%
净资产收益率 ⁶	1.82%	3.75%	3.17%
应收账款周转率 ⁷	0.81	0.99	1.10
存货周转率 ⁸	0.36	0.26	0.25
固定资产周转率 ⁹	61.10	7.48	3.74
总资产周转率 ¹⁰	0.19	0.16	0.14

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=总负债期末余额/总资产期末余额×100%

4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出(其中: EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销; 利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息)

5、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%

6、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%

7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

8、存货周转率=营业成本/平均存货

9、固定资产周转率=营业收入/平均固定资产余额

10、总资产周转率=营业收入/平均总资产

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

表11-1 发行人已发行尚未兑付债券情况

名称	发行方式	发行日期	余额	期限	票面利率	担保情况
13 渝双福债	公开发行	2013.10.23	9.6 亿元	7 年	7.49%	无担保
16 双福建设 MTN001	公开发行	2016.01.29	5 亿元	5 年	4.53%	无担保
16 双福建设 PPN001	非公开发行	2016.03.22	3.5 亿元	3 年	4.85%	无担保
16 双福建设 PPN002	非公开发行	2016.11.17	3.5 亿元	3 年	4.70%	无担保
16 双福 01	非公开发行	2016.06.17	3 亿元	5 年	5.70%	无担保
16 双福 02	非公开发行	2016.09.02	3 亿元	5 年	5.30%	无担保
17 双福债	非公开发行	2017.01.16	5 亿元	3 年	5.50%	无担保

二、已发行债券募集资金使用情况

根据“13渝双福债”募集资金使用计划，募集资金中3亿元用于重庆市双福新区罗盘村经济适用房建设项目，4.5亿元用于重庆市双福新区祥福家园公租房建设项目，4.5亿元用于重庆市双福新区享堂公租房建设项目。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“16双福建设MTN001”募集资金使用计划，募集资金5亿元全部用于置换公司部分银行借款。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“16双福建设PPN001”募集资金使用计划，募集资金3.5亿元全部用于双福新区高新技术标准厂房和圆润标准厂房项目建设。截

至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“16双福建设PPN002”募集资金使用计划，募集资金3.5亿元全部用于双福新区高新技术标准厂房和圆润标准厂房项目建设。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“16双福01”募集资金使用计划，募集资金3亿元全部用于江津区双福工业园A、B、C、D区还房工程建设。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“16双福02”募集资金使用计划，募集资金3亿元全部用于江津区双福工业园A、B、C、D区还房工程建设。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

根据“17双福债”募集资金使用计划，募集资金5亿元全部用于江津区双福工业园A、B、C、D区还房工程建设。截至本募集说明书签署日，该债券募集资金已按计划使用完毕。

三、其他融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人其他融资情况如下表所示：

表11-2 发行人其它融资情况

融资方式	公司名称	融资余额 (万元)	期限	利率	时间
信托贷款	陕西国际信托股份有限公司	30,000.00	3 年	6.30%	2015 年 4 月
		30,000.00		6.40%	2015 年 4 月
		27,000.00		6.10%	2015 年 4 月
融资租赁	长融国际融资租赁公司	19,760.00	3 年	6.15%	2016 年 11 月
融资租赁	国银金融租赁有限公司	11,026.55	7 年	5.88%	2012 年 8 月
融资租赁	两江融资租赁有限公司	2,050.00	4 年	4.75%	2013 年 2 月
合计		119,836.55	-	-	-

来源：根据发行人提供合同整理

截至本募集说明书签署日，发行人及其全资子公司相关债务未处

于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金规模为 7.6 亿元，全部用于江津区双福新区福城北苑还房工程、江津区双福新区黑林还房工程和江津区双福新区双溪片区还房工程，募集资金投资项目情况如下表所示：

表 12-1 募集资金投资项目基本情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	发行人 持股比例	发行人 投资额	拟使用募集 资金额度	占总投 资比例
江津区双福新区福城北苑还房工程	57,141.00	100.00%	57,141.00	23,000.00	40.25%
江津区双福新区黑林还房工程	31,546.00	100.00%	31,546.00	15,000.00	47.55%
江津区双福新区双溪片区还房工程	99,443.00	100.00%	99,443.00	38,000.00	38.21%
合计	188,130.00	-	188,130.00	76,000.00	-

一、募集资金投资项目概况

（一）项目建设的必要性

1、是促进地方经济协调发展和社会稳定的需要

我国是人口大国，但城乡比例失衡，且城乡差别较大，严重阻碍经济的健康发展和社会的稳定。另外，较大的城乡差别导致了较大的收入差距，然而，中低收入者占绝大多数。因此，经济的协调发展与社会的和谐稳定离不开中低收入群体的大力支持。

项目区尽管地处重庆“一小时经济圈”范围内，但存在着较大的城乡差别。项目建设后，把江津区双福新区拆迁农户集中居住起来，不仅促进了项目区的土地集约利用，解决了江津区双福新区及周边拆迁农户住房问题，而且可以提高项目区的人居环境质量，对促进地方

经济协调发展和社会稳定具有重要意义。

2、是提高人居环境质量和构建和谐社会的需要

党中央、国务院在关于构建和谐社会的号召时强调，解决拆迁农户住房是建设和谐社会的重要体现。上述募投项目建成后，项目区的土地条件及综合环境将得到全面改善，有利于确保项目区居民基本生活保障，提高项目区人居环境质量。同时，项目建成后，有利于改善居民的生活生产条件，进一步解决江津区双福新区及周边农户住房的住房问题，对维护社会稳定有重要意义。

因此，上述募投项目的建设有利于整个江津区双福新区及周边农户住房居住条件和居住环境的改善，也有利于维护社会稳定，更是构建和谐社会的前提。

3、是建设宜居江津的需要

2009 年 4 月，重庆市全面启动“宜居重庆”建设，以危旧房拆迁为突破口，优化人居环境。江津“宜居江津”工程启动以来，区委、区政府按照优化公共空间，提升居住品质，完善服务设施的工作思路，取得明显成效。2012 年，江津区完成主城区 188 万平方米旧城改造，农村 5,200 户危旧房改造，同时建成康居点 160 个，巴渝新居 4,000 户。投资近 3 亿元实施旧城上档升级工程接近尾声。

上述募投项目的建设能提升江津区双福新区及周边农户的居住品质，完善住房供给体系，是建设宜居江津的需要。

4、是江津区城市建设发展的需要

江津双福新区经过多年的发展，城市建设飞速发展，城市容貌日

新月异。昔日的农田变成了繁华的都市，昔日冷清的小街成了区域经济文化中心。城市规划、发展需要改造城市结构、组成。

上述募投项目的修建，不但有利于有效解决江津双福新区建设和双福新区部分拆迁农户的住房问题，同时对江津城市建设的规范化、管理的集中化和科学化都具有很好的促进作用。

5、是改善民生、构建和谐江津的内在要求

上述募投项目是贯彻落实“三个代表”重要思想和树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立江津城市形象的民心工程。近年来，江津发生了巨大变化，经济建设和城市建设取得了历史性进步，但仍有不少群众住在破烂不堪的旧房里，居住环境脏、乱、差，居住条件十分恶劣。通过上述募投项目的建设，解决一部分人拆迁农户的住房问题，让广大市民共享改革发展的成果，切实改善老百姓的生活质量已经迫在眉睫。

（二）项目业主单位

重庆市双福建设开发有限公司，即发行人为上述募投项目业主单位。

（三）项目建设内容

1、江津区双福新区福城北苑还房工程

建设内容：还房项目土建、公用基础设施、环境绿化工程等。

主体建筑工程：总建筑面积 208,142 平方米，其中住宅 172,880 平方米，商业用房建筑面积 8,710 平方米，幼儿园建筑面积 1,562 平

平方米，配套设备用房等建筑面积 793 平方米，绿地面积 12,279 平方米，车库建筑面积 24,197 平方米，设停车位 691 个（其中地上停车位 10 个，地下车库为 681 个）。

公用基础设施工程：配套建设输供电设施及管网、供水管网、供气管网、电讯管网、排污管网、小区绿化、环保工程等。

2、江津区双福新区黑林还房工程

建设内容：还房工程土建及安装，公用基础设施、环境绿化等附属工程。

主体建筑工程：总建筑面积 119,585 平方米，其中住宅面积 103,110 平方米，配套设施建筑面积 176 平方米，幼儿园用房 1,611 平方米，地下车库建筑面积 14,688 平方米，设停车位 379 个（其中地上停车位 22 个，地下 357 个），绿化面积 9,520 平方米等。

公用基础设施工程：配套建设输供电设施及管网、供水管网、供气管网、电讯管网、排污管网、小区绿化、环保等附属工程。

3、江津区双福新区双溪片区还房工程

建设内容：还房项目土建、公用基础设施、环境绿化工程等。

主体建筑工程：总建筑面积 381,501 平方米，其中住宅面积 299,839 平方米，商业用房建筑面积 20,082 平方米，配套设施建筑面积 6,956 平方米，其他用房 3,270 平方米，地下车库建筑面积 51,354 平方米，设停车位 1,294 个，绿化面积 30,712 平方米等。

（1）项目 A 区建设内容

主体建筑工程：总建筑面积 239,186 平方米，其中住宅面积

185,950 平方米，商业用房建筑面积 12,271 平方米，配套设施建筑面积 5,082 平方米，幼儿园用房 2,786 平方米，地下车库建筑面积 33,097 平方米，设停车位 811 个，绿化面积 18,724 平方米等。

（2）项目 B 区建设内容

主体建筑工程：总建筑面积 142,315 平方米，其中住宅面积 113,889 平方米，商业用房建筑面积 7,811 平方米，配套设施建筑面积 1,874 平方米，其他用房 484 平方米，地下车库建筑面积 18,257 平方米，设停车位 483 个，绿化面积 11,988 平方米等。

（四）项目审批情况

本次三个项目均符合国家产业政策方向，审批情况如下表所示：

表 12-2 江津区双福新区福城北苑还房工程审批文件基本情况

名称	核准文号	发文机关	印发时间	主要内容
固定资产投资节能登记表	-	重庆市江津区发展和改革委员会	2014.5.10	文件同意该项目的节能审查登记备案
建设项目选址意见书	渝规江双福选址函（2014）002 号	重庆市双福新区管委会	2014.6.11	文件批准了项目的选址申请
关于办理双福新区福城北苑还房工程国有建设用地预审的通知	双福新管发（2014）288 号	重庆市双福新区管委会	2014.6.26	文件批准了该项目的用地预审申请
重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝（津）双福环准（2014）6 号	重庆市江津区环境保护局	2014.7.21	文件批准了该项目的环评报告文件内容以及项目拟采取的污染防治措施和对策
关于同意江津区双福新区福城北苑还房工程项目社会稳定风险评估备案的复函	津维稳办函（2014）3 号	重庆市江津区维护稳定工作领导小组办公室	2014.7.23	文件同意了该项目社会稳定风险评估报告备案
关于江津区双福新区福城北苑还房工程可行性研究报告的批复	津发改固（2014）49 号	重庆市江津区发展和改革委员会	2014.8.4	文件批准了该项目的实施，并列明了项目的建设规模及内容、总投资及资金来源等

表 12-3 江津区双福新区黑林还房工程项目审批文件基本情况

名称	核准文号	发文机关	印发时间	主要内容
固定资产投资项目节能登记表	-	重庆市江津区发展和改革委员会	2015.5.10	文件同意该项目的节能审查登记备案
建设项目选址意见书	渝规江双福选址函(2015) 001 号	重庆市双福新区管委会	2015.5.12	文件批准了项目的选址申请
关于办理双福新区黑林还房工程国有建设用地预审的通知	双福新管发(2015) 222 号	重庆市双福新区管委会	2015.6.9	文件批准了该项目的用地预审申请
重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝(津)双福环准(2015) 6 号	重庆市江津区环境保护局	2015.6.25	文件批准了该项目的环境影响报告文件内容以及项目拟采取的污染防治措施和对策
关于同意江津区双福新区黑林还房工程项目社会稳定风险评估备案的复函	津维稳办函(2015) 5 号	重庆市江津区维护稳定工作领导小组办公室	2015.7.2	文件同意了该项目社会稳定风险评估报告备案
关于江津区双福新区黑林还房工程可行性研究报告的批复	津发改固(2015) 64 号	重庆市江津区发展和改革委员会	2015.7.15	文件批准了该项目的实施,并列明了项目的建设规模及内容、总投资及资金来源等

表 12-4 江津区双福新区双溪片区还房工程项目审批文件基本情况

名称	核准文号	发文机关	印发时间	主要内容
固定资产投资项目节能登记表	-	重庆市江津区发展和改革委员会	2014.5.10	文件同意该项目的节能审查登记备案
建设项目选址意见书	渝规江双福选址函(2014) 003 号	重庆市双福新区管委会	2014.6.9	文件批准了项目的选址申请
关于办理双福新区双溪片区还房工程国有建设用地预审的通知	双福新管发(2014) 285 号	重庆市双福新区管委会	2014.6.25	文件批准了该项目的用地预审申请
重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝(津)双福环准(2014) 7 号	重庆市江津区环境保护局	2014.7.21	文件批准了该项目的环境影响报告文件内容以及项目拟采取的污染防治措施和对策
关于同意江津区双福新区双溪片区还房工程项目社会稳定风险评估备案的复函	津维稳办函(2014) 4 号	重庆市江津区维护稳定工作领导小组办公室	2014.8.5	文件同意了该项目社会稳定风险评估报告备案
关于江津区双福新区双溪片区还房工程可行性	津发改固(2014) 83 号	重庆市江津区发展和改革委员会	2014.8.26	文件批准了该项目的实施,并列明

名称	核准文号	发文机关	印发时间	主要内容
研究报告的批复		员会		了项目的建设规模及内容、总投资及资金来源等

（五）项目投资规模及完工进度

1、江津区双福新区福城北苑还房工程

本项目总投资 57,141 万元。其中，建设工程费用 38,330 万元，工程建设其他费用 10,171 万元（含土地费 2,708 万元），基本预备费 3,880 万元，建设期利息费用 4,760 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已累计投入资金 32,121.00 万元，占总投资额的 56.21%。

2、江津区双福新区黑林还房工程

本项目总投资 31,546 万元。其中，建设工程费用 21,566 万元，工程建设其他费用 5,441 万元（含土地费用 1,795 万元），基本预备费 2,159 万元，建设期利息费用 2,380 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已累计投入资金 7,046.00 万元，占总投资额的 22.34%。

3、江津区双福新区双溪片区还房工程

本项目总投资 99,443 万元。其中，建设工程费用 68,736 万元，工程建设其他费用 18,238 万元（含土地费 5,579 万元），基本预备费 4,349 万元，建设期利息费用 8,120 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已累计投入资金 59,943.00 万元，占总投资额的 60.28%。

上述三个募投项目的土地属于划拨地，待项目完工后，发行人股

东将在销售前出资补缴土地出让金，将土地性质由划拨变更为出让。

（六）项目效益

1、江津区双福新区福城北苑还房工程

本项目参照当地商品房市场价（约 5,000 元/平方米）和行业相关要求定价，住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，商业用房销售单价为 9,000 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房、商业用房及车库销售总收入为 75,606 万元。

表 12-5 江津区双福新区福城北苑还房销售收入情况

项目		销售期					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
住宅	面积（平方米）	51,864	51,864	34,576	17,288	17,288	172,880
	单价（元/平方米）	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	-
	销售收入（万元）	18,152	18,152	12,102	6,051	6,051	60,508
商业	面积（平方米）	2,613	2,613	1,742	871	871	8,710
	单价（元/平方米）	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	-
	销售收入（万元）	2,352	2,352	1,568	784	784	7,839
车库	面积（平方米）	7,259	7,259	4,839	2,420	2,420	24,197
	单价（元/平方米）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-
	销售收入（万元）	2,178	2,178	1,452	726	726	7,259
销售收入合计		22,682	22,682	15,121	7,561	7,561	75,606

2、江津区双福新区黑林还房工程

本项目参照当地商品房销售价格（约 5,000 元/平方米）和行业相关要求定价，住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房和车库销售总收入为 40,495 万元。

表 12-6 江津区双福新区黑林还房销售收入情况

项目		销售期					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
住宅	面积（平方米）	41,244	20,622	20,622	10,311	10,311	103,110
	单价（元/平方米）	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	-
	销售收入（万元）	14,435	7,218	7,218	3,609	3,609	36,089
车库	面积（平方米）	5,875	2,938	2,938	1,469	1,469	14,688
	单价（元/平方米）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-

项目	销售期					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
销售收入（万元）	1,763	881	881	441	441	4,406
销售收入合计	16,198	8,099	8,099	4,049	4,049	40,495

3、江津区双福新区双溪片区还房工程

本项目参照当地商品房市场价格（约 5,000 元/平方米）和行业相关要求定价，住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，商业用房销售单价为 8,000 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房、商业用房及车库销售总收入为 136,415 万元。

表 12-7 江津区双福新区双溪片区还房销售收入情况

项目		销售期					
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
住宅	面积（平方米）	119,936	59,968	59,968	29,984	29,984	299,839
	单价（元/平方米）	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	-
	销售收入（万元）	41,977	20,989	20,989	10,494	10,494	104,944
商业	面积（平方米）	8,033	4,016	4,016	2,008	2,008	20,082
	单价（元/平方米）	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	-
	销售收入（万元）	6,426	3,213	3,213	1,607	1,607	16,066
车库	面积（平方米）	20,542	10,271	10,271	5,135	5,135	51,354
	单价（元/平方米）	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-
	销售收入（万元）	6,162	3,081	3,081	1,541	1,541	15,406
销售收入合计		54,566	27,283	27,283	13,642	13,642	136,415

（七）项目盈利能力分析

1、江津区双福新区福城北苑还房工程

根据《重庆市江津区双福新区福城北苑还房工程建设项目可行性研究报告》，该项目可实现收入 75,606 万元，扣除营业税金及附加 4,234 万元，经营成本 1,134 万元，利息支出 7,140 万元，该项目可实现净收益 63,098 万元，对项目总投资额 57,141 万元的覆盖倍数是 1.10 倍；该项目内部收益率 8.2%，项目投资回收期为 5.81 年。

2、江津区双福新区黑林还房工程

根据《重庆市江津区双福新区黑林还房工程项目可行性研究报告》该项目可实现收入 40,495 万元, 扣除营业税金及附加 2,268 万元, 经营成本 607 万元, 利息支出 3,570 万元, 该项目可实现净收益 34,050 万元, 对项目总投资额 31,546 万元的覆盖倍数是 1.08 倍; 该项目内部收益率 8.4%, 项目投资回收期为 4.94 年。

3、江津区双福新区双溪片区还房工程

根据《重庆市江津区双福新区双溪片区还房工程项目可行性研究报告》该项目可实现收入 136,415 万元, 扣除营业税金及附加 7,639 万元, 经营成本 2,046 万元, 利息支出 12,180 万元, 该项目可实现净收益 114,550 万元, 对项目总投资额 99,443 万元的覆盖倍数是 1.15 倍; 该项目内部收益率 10%, 项目投资回收期为 5.71 年。

整体而言, 上述募投项目投资资金回收较快, 盈利能力良好。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

对于本次债券募集资金, 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, 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募集资金, 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, 为本期债券还本付息提供充足的资金保证。

(一) 募集资金的存放

为方便对募集资金的管理、使用及其使用情况的监督, 发行人将实行募集资金的专用账户存储制度, 在银行设立募集资金使用专户, 仅用于本期债券募集资金的存储和使用, 不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书的规定及时将募集资金存入募集专户，并按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人聘请重庆银行股份有限公司江津支行作为本期债券的债券受托管理人，并与其签署了《债券受托管理协议》。债券受托管理人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

第十三条 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、发行人自身偿付能力

表 13-1 发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2016 年度/末	2015 年末/度	2014 年末/度
流动比率	5.38	6.38	5.85
速动比率	2.55	2.48	2.28
资产负债率	45.79%	33.75%	36.79%
EBITDA 利息保障倍数	1.50	1.20	1.56

最近三年末，发行人流动比率分别为 5.85、6.38 和 5.38，速动比率分别为 2.28、2.48 和 2.55，均远大于 1，发行人对短期债务的偿还能力较强。

最近三年末，发行人资产负债率分别为 36.79%、33.75% 和 45.79%，呈波动上升趋势。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.56、1.20 和 1.50。随着各项工程项目的建设，发行人资本化利息逐年增加，导致最近两年 EBITDA 利息保障倍数有所下降。

总体来看，发行人财务结构比较稳健，具有较强的短期和长期债

务偿还能力，能够为本期债券的本息偿付提供可靠的保障。

二、项目收益测算

（一）江津区双福新区福城北苑还房工程

根据《重庆市江津区双福新区福城北苑还房工程建设项目可行性研究报告》，该项目收入主要由住宅用房、商业用房以及车库销售收入构成。该项目的住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，商业用房销售单价为 9,000 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房、商业用房及车库销售总收入为 75,606 万元，可实现净收益 63,098 万元。该项目的收益测算如下表所示：

表 13-2 江津区双福新区福城北苑还房工程项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
项目收入	22,682	22,682	15,121	7,561	7,561	75,606
经营成本及费用	2,720	2,244	1,655	1,065	589	8,274
营业税金及附加	1,270	1,270	847	423	423	4,234
净收益	18,691	19,167	12,620	6,072	6,548	63,098

（二）江津区双福新区黑林还房工程

根据《重庆市江津区双福新区黑林还房工程项目可行性研究报告》，该项目收入主要由住宅用房及车库销售收入构成。该项目的住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房及车库销售总收入为 40,495 万元，可实现净收益 34,050 万元。该项目的收益测算如下表所示：

表 13-3 江津区双福新区黑林还房工程项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
项目收入	16,198	8,099	8,099	4,049	4,049	40,495
经营成本及费用	1,433	1,073	835	537	299	4,177
营业税金及附加	907	454	454	227	227	2,268
净收益	13,858	6,572	6,810	3,286	3,524	34,050

（三）江津区双福新区双溪片区还房工程

根据《重庆市江津区双福新区双溪片区还房工程项目可行性研究报告》，该项目收入主要由住宅用房、商业用房以及车库销售收入构成。该项目的住宅用房销售单价为 3,500 元/平方米，商业用房销售单价为 8,000 元/平方米，车库销售单价为 3,000 元/平方米，住宅用房、商业用房及车库销售总收入为 136,415 万元，可实现净收益 114,550 万元。该项目的收益测算如下表所示：

表 13-4 江津区双福新区双溪片区还房工程项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期					
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
项目收入	54,566	27,283	27,283	13,642	13,642	136,415
经营成本及费用	4,878	3,657	2,845	1,829	1,017	14,226
营业税金及附加	3,056	1,528	1,528	764	764	7,639
净收益	46,632	22,098	22,910	11,049	11,861	114,550

三、增信措施

本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司（以下简称“江津华信公司”或“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人概况

名称：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦 1 幢 3-2 号

法定代表人：张宇

注册资本：103,400.00 万元

经营范围：城市基础设施及社会事业投资与管理；土地开发整治和经营管理；园区基础设施建设投资；在授权范围内开展国有资产多种形式经营；开展对外投资融资业务；防洪堤工程建设管理；水资源和农村水网开发；水资源项目投资与管理；农村污水及垃圾处理。

（二）担保人资信情况

截至 2016 年末，江津华信公司资产总额为 400.25 亿元，所有者权益合计 195.61 亿元；2016 年度，公司实现营业收入 15.03 亿元，担保人经营状况良好，资产流动性较好。

中诚信证券评估有限公司给予江津华信公司长期主体信用等级 AA+，担保人具有较强的偿付能力和抗风险能力。

（三）担保人累计担保余额

截至 2016 年末，江津华信公司对外担保余额为 35.42 亿元。

（四）担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告及附注。

表 13-5 担保人 2016 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年度/末
资产总额	4,002,483.21
负债总额	2,046,389.99
所有者权益	1,956,093.22
营业收入	150,343.32
利润总额	50,696.43

项目	2016 年度/末
净利润	42,800.76
经营活动产生的现金流量净额	-32,537.50
投资活动产生的现金流量净额	-287,005.89
筹资活动产生的现金流量净额	470,654.35
现金及现金等价物净增加额	151,110.97

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

表13-6 担保人已发行尚未兑付债券情况

名称	发行日期	余额	期限	票面利率	担保情况
11 渝华信债	2011.01.06	2.4 亿元	7 年	6.95%	抵押担保
12 渝江津债	2012.09.21	7.8 亿元	7 年	7.46%	无担保
15 江津华信 PPN001	2015.10.19	5 亿元	3 年	5.40%	无担保
16 江津华信 PPN001	2016.03.01	5 亿元	3 年	4.60%	无担保
16 江津华信 PPN002	2016.07.06	3 亿元	3 年	4.30%	无担保
16 江津华信 MTN001	2016.08.26	3 亿元	5 年	3.70%	无担保
16 江津 01	2016.07.08	3 亿元	3 年	4.30%	无担保
16 江津 02	2016.11.28	10 亿元	3 年	4.37%	无担保
17 江津华信 PPN001	2017.05.05	3 亿元	3 年	6.00%	无担保

（六）担保函主要内容

重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且已出具担保函。担保函主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期 2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券，发行面额总计为人民币 7.6 亿元（以国家发改委最后核准的期限和金额为准）。

2、保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

4、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

（七）担保人与发行人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，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。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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担保函项下对担保人的债权相抵销。

四、本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了具体的工作计划，包括制定管理制度、设置专门部门、安排专门人员、设计工作流程、安排偿债资金，形成了一套确保债券按时兑付的内部机制。

（一）提前偿还安排

本期债券发行总规模为 7.6 亿元，7 年期，为固定利息品种，每年付息一次。发行人将在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个付息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%

和 20%的比例偿还本期债券本金。提前偿还本金的安排将利于减少债券本息按时偿付的不确定因素，切实保障债券本息的按时偿付。

（二）设立专项偿债账户

公司将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，发行人于本期债券付息日和/或兑付日前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于本期债券的本息偿付。

（三）人员安排

发行人将安排专门人员管理本期债务的付息、兑付工作，在本期债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人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。

五、本期债券的偿债保障措施

（一）良好的资产状况和经营状况是偿还本期债券本息的坚实基础

近年来，受益于江津区基础设施投资力度的加大，发行人资产规模逐年增长，经营业绩不断提升。截至 2016 年末，发行人资产总计

1,400,276.16 万元，所有者权益合计 700,449.45 万元（扣除公益性资产 58,688.86 万元后），足以支撑 7.6 亿元的发行规模。发行人 2014-2016 年度净利润分别为 21,561.29 万元、26,784.18 万元和 13,719.27 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。较大的资产规模和良好的盈利能力为本期债券偿还本息提供了坚实基础。

（二）发行人优质的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了可靠保证

发行人拥有大量优质的土地资产，截至本期债券募集说明书签署日，发行人持有的土地使用权类型均为出让，面积合计 1,708,841.90 平方米，账面价值合计 563,628.16 万元。发行人名下土地面积及价值情况如下表所示：

表 13-7 发行人土地资产情况

序号	土地证编号	性质	资产面积（m ² ）	资产价值（万元）
1	203 房地证 2012 字第 01900 号	出让	32,709.46	14,183.00
2	203 房地证 2012 字第 01901 号	出让	32,150.88	13,942.00
3	203 房地证 2012 字第 01902 号	出让	32,610.46	14,135.00
4	203 房地证 2012 字第 02176 号	出让	41,887.00	18,161.00
5	203 房地证 2012 字第 02177 号	出让	32,046.96	13,894.00
6	203 房地证 2012 字第 02178 号	出让	34,740.03	15,062.00
7	203 房地证 2012 字第 02179 号	出让	33,357.89	14,463.00
8	203 房地证 2012 字第 02180 号	出让	34,185.78	14,820.00
9	203 房地证 2012 字第 02354 号	出让	55,261.00	23,964.00
10	203 房地证 2012 字第 02355 号	出让	25,065.00	7,376.00
11	203 房地证 2012 字第 05249 号	出让	19,946.00	8,217.75
12	203 房地证 2012 字第 50256 号	出让	28,529.00	14,350.09
13	203 房地证 2012 字第 50259 号	出让	36,633.00	18,426.40
14	203 房地证 2012 字第 50260 号	出让	39,631.00	19,934.39
15	203 房地证 2012 字第 50261 号	出让	40,279.00	20,260.34
16	203 房地证 2013 字第 15064 号	出让	21,599.53	10,497.37
17	203 房地证 2013 字第 15036 号	出让	12,472.41	6,061.59
18	203 房地证 2013 字第 15023 号	出让	31,196.37	15,161.44

序号	土地证编号	性质	资产面积 (m²)	资产价值(万元)
19	203 房地证 2013 字第 15756 号	出让	5,067.82	2,544.05
20	203 房地证 2013 字第 15058 号	出让	9,038.80	4,537.48
21	203 房地证 2013 字第 15066 号	出让	19,024.00	6,677.42
22	203 房地证 2013 字第 15067 号	出让	30,758.00	10,796.06
23	203 房地证 2013 字第 15068 号	出让	38,118.00	13,379.42
24	203 房地证 2013 字第 15053 号	出让	23,625.61	11,860.06
25	203 房地证 2013 字第 15061 号	出让	23,612.19	11,853.32
26	203 房地证 2013 字第 15760 号	出让	23,610.00	11,852.22
27	203 房地证 2013 字第 15050 号	出让	24,139.68	11,731.88
28	203 房地证 2013 字第 15060 号	出让	24,208.76	11,765.46
29	203 房地证 2013 字第 15062 号	出让	24,303.65	11,811.57
30	203 房地证 2012 字第 50274 号	出让	4,257.00	2,524.40
31	203 房地证 2012 字第 50276 号	出让	9,756.00	2,263.39
32	203 房地证 2012 字第 50279 号	出让	12,705.00	2,947.56
33	203 房地证 2014 字第 15741 号	出让	19,480.00	7,792.00
34	203 房地证 2014 字第 15745 号	出让	21,258.00	8,503.20
35	203 房地证 2014 字第 15747 号	出让	20,349.00	8,139.60
36	203 房地证 2014 字第 22021 号	出让	8,783.00	4,830.65
37	203 房地证 2014 字第 22022 号	出让	38,838.00	21,360.90
38	203 房地证 2014 字第 15737 号	出让	9,785.00	3,914.00
39	203 房地证 2014 字第 15730 号	出让	36,474.00	14,589.60
40	(2016) 江津区不动产权第 000109332 号	出让	14,060.00	4,218.00
41	(2016) 江津区不动产权第 000108262 号	出让	19,244.00	6,158.08
42	(2016) 江津区不动产权第 000108029 号	出让	19,024.00	6,087.68
43	(2016) 江津区不动产权第 000108323 号	出让	17,839.00	5,708.48
44	(2016) 江津区不动产权第 000108172 号	出让	19,566.00	6,261.12
45	(2016) 江津区不动产权第 000108466 号	出让	21,197.00	6,571.07
46	(2016) 江津区不动产权第 000107700 号	出让	28,360.00	8,791.60
47	(2016) 江津区不动产权第 000109452 号	出让	25,139.00	7,793.09
48	(2016) 江津区不动产权第 000108880 号	出让	28,731.00	8,906.61
49	(2016) 江津区不动产权第 000109176 号	出让	33,432.00	10,029.60
50	(2016) 江津区不动产权第 000226261 号	出让	154,767.44	7,970.52
51	(2016) 江津区不动产权第 000226760 号	出让	236,354.18	12,172.24
52	渝 2016 江津区不动产权第 001124397 号	出让	14,547.00	4,145.90
53	渝 2016 江津区不动产权第 001125364 号	出让	17,552.00	5,002.32
54	渝 2016 江津区不动产权第 001122301 号	出让	16,281.00	4,640.09
55	渝 2016 江津区不动产权第 001125224 号	出让	18,005.00	5,131.43
56	203 房地证 2012 字第 01114 号	出让	13,251.00	5,456.72
合计		-	1,708,841.90	563,628.16

注：由于四舍五入原因，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异。

(三)募投项目产生的收益是本期债券本息偿付的重要资金来源

本期债券募集资金规模为 76,000.00 万元，全部用于江津区双福

新区福城北苑还房工程、江津区双福新区黑林还房工程和江津区双福新区双溪片区还房工程，上述项目能够产生足够的收益保障本期债券本息的偿付。

（四）江津区的经济发展和政府的支持是本期债券按时偿付本息的坚强后盾

2016 年，江津区实现地区生产总值 674.1 亿元，比上年增长 11.1%；完成公共财政预算收入 64.98 亿元，增长 16.8%，地方经济不断发展，综合实力不断增强。发行人承担着江津双福新区的城市基础设施建设职责，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中，发行人获得了江津区政府及双福新区管委会资金、项目、土地、政策等全方面的支持。

（五）优良的资信为本期债券本息的偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，具有非常畅通的融资渠道。发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系。因此，即使由于意外情况，公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司也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。

（六）重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采

取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（七）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在重庆银行股份有限公司江津支行设立偿债资金专项账户，聘请重庆银行股份有限公司江津支行作为专项账户的监管银行，并与其签订《偿债账户监管协议》。根据《偿债账户监管协议》，发行人应在本期债券存续期内每年付息日和/或兑付日前 10 个工作日，保证按时、足额将本年度应偿付资金划入偿债账户，偿付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兑付本金。发行人在每年付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

（八）提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券设置了提前偿还条款，自本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末逐年按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金，当期利息随本金一起支付，这一还本方式可缓解本期债券到期一次还本压力，因此可进一步为本期债券本息的按时足额偿还提供保障。

综上所述，发行人经营状况良好，偿债能力较强，募投项目具有良好的经济效益，还款资金来源可靠并采取了多项保障措施，可以保证本期债券本息偿付的如期进行。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，本期债券的投资收益水平可能受到影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了本期债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场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。本期公司债的偿债资金来源为拆迁还房的销售收入，如果对涉及群众切身利益的拆迁安置和补偿工作没有做好，就仓促上马，抢时间、抓效率，结果会欲速则不达。工程可能因群众不满而被迫停工，造成经济损失，从而使发行人不能获得足够的资金，这可能影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，江津区政府已针对居民拆迁出台了相关的政策，建立了群众利益保障机制和群众利益诉求表达渠道及解决机制。且本项目为公益性项目，符合江津区双福新区迁拆还房安居需要，符合国家政策，在市场销售上基本无风险。此外，本期债券设置了提前偿还条款，自本期债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，这一还本方式可显著降低发行人到期一次偿还本金时的财务压力。

（三）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

发行人主要从事城市基础设施建设项目开发和经营业务，城市基础设施的投资规模及运营收益水平、公用事业行业的经营收益水平都受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，发行人的经营效益可能下降，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽然经受一定的经济周期波动影响，但随着中国经济尤其是重庆地区经济的快速增长，发行人所在区域对城市化的需求日益增长，区政府在城市基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为江津区重要的从事国有资产运营和城市基础设施建设的国有公司，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现企业的可持续发展。

（二）产业政策风险及对策

发行人主要从事城市基础设施建设项目开发和经营业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划等方面会有不同程度的调整，相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

对策：发行人在现有的政策条件下，将在努力提升公司可持续发展能力的同时，针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）发行人经营风险及对策

发行人作为国有公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，

还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（二）与投资项目有关的风险及对策

本期债券募集资金投资项目是城市基础设施建设项目，总体投资规模大、建设周期较长，是涉及复杂情况的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，或施工期延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。公司在建及拟建项目尚处于前期投入阶段，未来投资规模较大，存在一定的融资压力。

对策：本期债券募投项目均已经过详细而周密的研究与论证，并已获得相关管理部门的批准。在项目的实施和运作过程中，发行人将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本；在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期竣工并投入运

营。近年来，公司在江津双福新区管委会的大力支持下，资产总量和质量均大幅提供，能够支撑建设项目较大的资金支出。同时，发行人的经营情况和财务状况良好，在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，具有非常畅通的融资渠道，可以大大缓解未来融资压力。

（三）发行人财务风险及对策

随着发行人业务的不断发展及投资规模的增加，发行人需要通过多种渠道筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。同时，本期债券发行规模大，对公司现有债务影响大。因此，发行人将面临合理安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管控、提高资金效率及控制财务成本等方面的压力。

对策：目前，发行人经营情况和财务状况良好，而且发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，具有非常畅通的融资渠道，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，在融资方面将得到其大力支持。同时，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，进一步调整长短期债务结构，使之与项目资金的使用相匹配，进而降低财务风险。另一方面，由于发行人是重庆市江津区重要的国有资产运营和基础设施建设主体，公司在成立与发展过程中始终得到政府在资金和政策方面的大力扶持，随着发行人业务的进一步发展，政府将进一步加大对发行人的支持力度，这为发行人控制财务风险提供强有力的保障。

第十五条 信用评级

一、信用级别

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）优势

1、江津区经济和财政实力稳步增强，双福新区招商引资有序推进，为公司发展提供良好的外部环境。2016年，江津区实现地区生产总值674.10亿元，较2015年增长11.1%；实现公共财政预算收入64.98亿元，较2015年增长16.8%。同时，随着双福新区招商引资的不断推进，双福新区公共财政预算收入也有所增加，2016年增加至16.04亿元。

2、收入规模大幅增长。公司作为双福新区唯一的基础设施建设投融资主体，承担着区内基础设施建设和国有土地整治开发业务，重庆市江津区双福工业园区管理委员会每年按照成本支出加成一定比例与公司进行结算，2016年，公司确认的成本支出金额大幅增加，使得确认的代建收入大幅上升。

3、很强的担保实力。本期债券由江津华信公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，江津华信公司综合信用实力很强，能为本期债券偿还提供有力的保障。

（二）关注

1、未来面临一定的资本支出压力。公司承担的新区开发和基建项目较多，截至 2017 年 3 月末，公司在建和拟建项目总投资 38.48 亿元，尚需投资 28.66 亿元，未来资本支出压力较大。

2、获现能力较弱且政府补助的可持续性存在一定的不确定性。受房地产开发进度放缓以及政府对用地指标的管控影响，双福新区基金收入有所下降，使得双福新区可支配财力有所下降，对公司的业务资金回款以及补贴收入有所收紧，回款进度及政府补贴存在一定的不确定性。

3、债务规模不断增长，存在一定偿还压力。随着公司业务规模的拓展，公司债务水平相应提升。截至 2017 年 3 月末，公司总债务为 58.05 亿元，其中 2017 年 4~12 月、2018 年和 2019 年到期债务分别为 11.66 亿元、10.57 亿元和 20.38 亿元，公司面临一定偿还压力。

三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信证评将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信证评将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，将密切关注重庆市双福建设开发有限公司公布的季度报告、年度报告及相关信息。如重庆市双福建设开发有限公司发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信证评网站对外公布。

第十六条 法律意见

发行人聘请重庆兴众律师事务所担任本期债券发行律师。重庆兴众律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人为在中国境内设立的具有法人资格的企业法人，其依法设立并有效存续，具备申请发行企业债券的主体资格。

二、本期债券的发行已经获得目前所需的各项批准和授权，该等批准或授权合法有效。

三、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》及《通知》等法律、行政法规所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

四、本次发行募集资金用途符合国家产业政策及《通知》要求，募集资金投资项目已获得有关审批机关的核准。

五、执行本期债券审计业务的会计师事务所具有从事证券、期货相关业务的主体资格和从业资质。

六、本期债券信用评级机构具有企业债券信用评级业务的主体资格和从业资质并已就本期债券发行出具了相应的信用评级报告。

七、本期债券主承销商具有企业债券承销业务的主体资格和从业资质，其已就本期债券发行出具了相应推荐意见，主承销商与发行人签订的承销协议合法有效。

八、本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律法规规定的担保人资格和条件。担保人为本期债券出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

九、本期债券《募集说明书》的形式和内容均符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。本期债券《募集说明书》中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十、本期债券的发行申报材料真实、完备，符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。

十一、发行人最近三年未发生任何重大违法、违规情况。

综上所述：本期债券发行律师认为，发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本次发行已获得在目前阶段所必需的授权及批准。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- (二) 2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书及摘要；
- (三) 发行人 2013-2015 年、2016 年经审计的财务报告；
- (四) 中诚信证券评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 重庆兴众律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司出具的担保函；
- (七) 重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司 2016 年度审计报告；
- (八) 2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债券受托管理协议；
- (九) 2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则；
- (十) 2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集资金账户监管协议；
- (十一) 2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券偿债账户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

（一）重庆市双福建设开发有限公司

联系地址：重庆市江津区双福新区九江大道

法定代表人：杨道建

联系人：杨天珍

联系电话：023-61083898

传真：023-61083893

邮政编码：402247

（二）广州证券股份有限公司

联系地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔10层

联系人：陈德龙、唐伟杰、简琼文

联系电话：020-23385003

传真：020-23385006

邮政编码：510623

互联网网址：www.gzs.com.cn

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅《2017年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集说明书》全文：

cjs.ndrc.gov.cn

www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2017年重庆市双福

建设开发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，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017 年重庆市双福建设开发有限公司

公司债券发行网点一览表

承销商	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲ 广州证券股份有限公司	债券融资事业部	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 10 楼	胡琳、刘莹	020-23385007、020-23385005
二、分销商				
九州证券股份有限公司	固定收益委员会	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼	张光宏	010-57672000
西藏东方财富证券股份有限公司	销售交易部	北京市海淀区西直门北大街枫蓝国际 B 座 1506	胡博俊	010-82206319