



2019 年重庆三峡产业投资有限公司  
城市停车场建设专项债券募集说明书



重庆三峡产业投资有限公司

主承销商



2019 年 2 月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，全体董事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、发行人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、会计部门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

主承销商申万宏源证券有限公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、律师声明

重庆嘉鼎律师事务所及经办律师保证由重庆嘉鼎律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经由重庆嘉鼎律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

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

投资人若对本期债券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、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“19渝三峡专项债”）。

**（二）发行总额：**人民币1.49亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（四）债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（五）还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，

自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**（六）发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

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

**（八）债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，投资者通过协议方式认购在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的营业网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

**（九）债券担保：**瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十）信用级别：**经大公国际资信评估有限公司和中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人的主体长期信用等级为AA。

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

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

## 目 录

释义.....	6
第一条 债券发行依据.....	9
第二条 本次债券发行的有关机构.....	10
第三条 发行概要.....	15
第四条 认购与托管.....	18
第五条 债券发行网点.....	20
第六条 认购人承诺.....	21
第七条 债券本息兑付办法.....	23
第八条 发行人基本情况.....	24
第九条 发行人业务情况.....	39
第十条 发行人财务情况.....	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	76
第十二条 募集资金用途.....	78
第十三条 偿债保障措施.....	86
第十四条 风险与对策.....	95
第十五条 信用评级.....	105
第十六条 法律意见.....	111
第十七条 其他应说明的事项.....	113
第十八条 备查文件.....	114
附表一：2019 年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表.....	116
附表二：发行人 2015-2017 年（经审计）末的资产负债表 .....	117
发行人 2015-2017 年末（经审计）的资产负债表（续） .....	118
附表三：发行人 2015-2017 年（经审计）的利润表 .....	119
附表四：发行人 2015-2017 年（经审计）的现金流量表 .....	120
发行人 2015-2017 年（经审计）的现金流量表（续） .....	121
附表五：瀚华担保 2017 年经审计的资产负债表.....	122
瀚华担保 2017 年经审计的资产负债表（续） .....	123
附表六：瀚华担保 2017 年经审计的利润表.....	124
附表七：瀚华担保 2017 年经审计的现金流量表.....	125
瀚华担保 2017 年经审计的现金流量表（续） .....	126

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

**发行人/公司/三峡投资公司：**指重庆三峡产业投资有限公司。

**市政府：**指重庆市人民政府。

**区政府：**指重庆市万州区人民政府。

**区国资委：**指重庆市万州区国有资产监督管理委员会。

**经开区：**指万州经济技术开发区。

**经开区管委会：**指万州经济技术开发区管理委员会。

**本期债券：**指总额为人民币1.49亿元的2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券。

**本次发行：**指2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券的发行。

**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《2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

**簿记管理人、主承销商：**指申万宏源证券有限公司。

**分销商：**指中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

**承销团：**指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

**簿记建档：**指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，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

终由主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。

**账户及资金监管协议：**指《重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议》。

**债权代理协议：**指《重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

**债券持有人会议规则：**指重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则

**资金监管人/债权人：**指重庆三峡银行股份有限公司万州分行。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**上交所：**指上海证券交易所。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**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。

**托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司和上海证券交易所。

**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

**债券条例：**指企业债券管理条例

**发改财金[2008]7号文：**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

**发改办财金[2015]818号文：**指国家发展改革委办公厅关于印发《城市停车场建设专项债券发行指引》的通知

**发改办财金[2015]3127号：**指国家发展改革委办公厅关于简化企业债

券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见

**元：**指人民币元。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

## 第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改办财金[2018]272号文件同意将国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]74号文件有效期延长12个月至2019年3月3日。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]74号文件批准公开发行。

本期债券经重庆市发展和改革委员会渝发改资[2016]321号文件转报国家发展和改革委员会。

2015年12月14日，根据《重庆三峡产业投资有限公司股东决定》，同意发行人发行本期城市停车场建设专项债券。

2015年12月8日，根据《重庆三峡产业投资有限公司董事会会议决议》，同意发行人发行本期城市停车场建设专项债券。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：重庆三峡产业投资有限公司

法人代表：冯俊亮

住所：重庆市万州区联合路20号附2号

经办人员：尹红

办公地址：重庆市万州区五桥联合坝联合路20路附2号5楼

联系电话：023-58153958

传真：023-58808938

邮政编码：404120

### 二、承销团

#### （一）簿记管理人、主承销商：申万宏源证券有限公司

法人代表：李梅

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

经办人员：詹联众、范为、郑通

办公地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013857、88085973

传真：010-88085373

邮政编码：100033

#### （二）分销商：

##### 1、中信建投证券股份有限公司

法人代表：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

经办人员：彭子源

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85156431

传真：010-65608445

邮政编码：100010

## 2、国泰君安证券股份有限公司

法人代表：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

经办人员：肖雄

办公地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

联系电话：010-59312764

传真：010-59312948

邮政编码：100033

## 3、国信证券股份有限公司

法人代表：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

经办人员：刘思然

办公地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

## 三、资金监管人/债权代理人：重庆三峡银行股份有限公司万州分行

负责人：江晓波

营业场所：万州区白岩路3号

经办人员：向红

办公地址：万州区白岩路3号

联系电话：023-58127194

传真：023-58127194

邮政编码：404100

#### 四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

#### 五、债券托管机构：

##### （一）中央国债登记结算有限责任公司

法人代表：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街10号

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

##### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号3层

联系电话：021-58754185

传真：021-38874800

邮政编码：200120

**六、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：李尊农

住所：北京市西城区阜外大街1东塔楼15层

经办人员：郦云斌、樊晓军、孙裕强

办公地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A栋16楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

**七、信用评级机构：**

**（一）大公国际资信评估有限公司**

法人代表：关建中

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

经办人员：王泽、隋冰、董超

办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

**（二）中证鹏元资信评估股份有限公司**

法人代表：张剑文

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

经办人员：邓艰、熊冲

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82820859

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

**八、发行人律师：重庆嘉鼎律师事务所**

负责人：陈辉

住所：重庆市万州区新城路396号6层603室

经办人员：陈辉、杨林诚

办公地址：重庆市万州区新城路396号6层603室

联系电话：023-58880164

传真：023-58880164

邮政编码：404000

**九、担保人：瀚华融资担保股份有限公司**

法人代表：周小川

住所：重庆市北部新区财富大道15号（重庆高科.财富园财富二号A栋1楼4#、5#，2楼7#、8#、9#、11#、12#）

经办人员：刘风

办公地址：重庆市渝北区洪湖东路11号D座

联系电话：023-89666596

传真：023-89666659

邮政编码：401121

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆三峡产业投资有限公司。

二、**债券名称：**2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“19渝三峡专项债”）。

三、**发行总额：**人民币1.49亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除

外) 公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外) 协议发行。

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

**十、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，投资者通过协议方式认购在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

**十一、发行期限：**发行期限为4个工作日，自2019年3月1日起至2019年3月6日止。

**十二、簿记建档日：**本期债券簿记建档日为2019年2月28日。

**十三、发行首日：**本期债券发行的第一日，即2019年3月1日。

**十四、起息日：**本期债券的起息日为发行首日，即2019年3月1日，以后本期债券存续期内每年的3月1日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**自2019年3月1日起至2026年2月28日止。

**十六、付息日：**本期债券的付息日为2020年至2026年每年的3月1日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

**十七、兑付日：**本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的3月1日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

**十八、本息兑付方式：**年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

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

**二十、承销团成员：**主承销商为申万宏源证券有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

**二十一、债券担保：**瀚华融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十二、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司和中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人的主体长期信用等级为AA。

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

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

**二十五、税务提示：**根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司《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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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市场向机构投资者协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《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公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间

与本期债券承销团成员联系，机构投资者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、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。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公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行，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（包括初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，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、投资者承诺已认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，并据以独立判断其投资价值和投资风险，有能力并愿意自行承担相应投资风险。

三、本期债券的发行人依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。

四、本期债券的担保人依有关法律、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。

五、本期债券发行结束后，发行人将尽快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，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。

六、本期债券的债权代理人、资金监管人为重庆三峡银行股份有限公司万州分行，若发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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。

八、在本期债券的存续期限内，若发行人根据有关法律、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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）

在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的主管部门对本期债券项下的债务转让、承继无异议；

（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等级的评级报告；

（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）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，或新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过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）根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，于本期债券存续期第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 偿还债券本金，即于 2022 年 3 月 1 日、2023 年 3 月 1 日、2024 年 3 月 1 日、2025 年 3 月 1 日和 2026 年 3 月 1 日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。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：重庆三峡产业投资有限公司

成立日期：2005年10月28日

注册资本：1,767,066,710元人民币

法定代表人：冯俊亮

企业类型：有限责任公司

住所：重庆市万州区联合路20号附2号

经营范围：对万州经济技术开发区土地整治及基础设施和产业进行投资、建设管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务,不得从事支付结算、个人理财服务、法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营）。

重庆三峡产业投资有限公司是以万州经济技术开发区土地开发整治和基础设施项目建设为主业的国有投融资主体。作为经开区内最重要和最主要的国有资产和公用事业运营主体，按照经开区发展规划的要求，发行人组织实施万州经开区的土地开发整治、配套基础设施建设、保障性住房建设等项目，为推动万州区和经开区的经济社会与城乡建设的全面、协调和可持续发展作出了积极的贡献。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2017年12月31日，公司资产总额1,525,734.24万元，负债总额616,481.41万元，所有者权益合计909,252.82万元；2017年公司实现营业收入150,416.73万元，净利润90,984.59万元，2015年-2017年三年实现的平均净利润为74,405.66万元。

### 二、发行人历史沿革

重庆三峡产业投资有限公司系由万州经济技术开发区管理委员会出

资组建的万州经济技术开发区下属国有投融资主体，其前身为重庆市农发产业发展有限公司，初始注册资本 8,000.00 万元，经重庆顺达会计师事务所审验并出具验资报告（渝顺验[2005]34 号）。公司于 2005 年 10 月 28 日取得重庆市工商行政管理局万州区分局核发的 5001011820818 号《企业法人营业执照》，2008 年 5 月 25 日，工商注册号变更为 500101000021748。

2005 年 10 月 24 日，经重庆市万州区人民政府《关于同意组建重庆市农发产业发展有限公司的批复》（万州府[2005]194 号）同意，授权万州工业园区管委会组建重庆市农发产业发展有限公司，注册资本为 8,000 万元，并授权万州工业园区管委会投资并管理。

2009 年 10 月 14 日，为支持重庆万州工业园区（万州经济技术开发区原名重庆万州工业园区）发展，增强园区投融资能力，经重庆市万州区人民政府《关于同意重庆市农发产业发展有限公司更名的批复》（万州府[2009]211 号）同意，重庆市农发产业发展有限公司更名为重庆三峡产业投资有限公司。

2010 年 9 月 26 日，公司召开股东会，通过公司章程修正案，将注册资本增加到 51,706.671 万元，由控股股东万州经济技术开发区管理委员会认缴全部新增出资 43,706.671 万元。经重庆市万州区人民政府《关于同意重庆三峡产业投资有限公司增加注册资本金的批复》，同意公司增加注册资本。该增资事项，经重庆大华会计师事务所审验并出具验资报告（渝大华验[2010]94 号）。

2011 年 1 月 7 日，经重庆市万州区人民政府《关于同意设立重庆万州经济技术开发区有限公司的批复》（万州府[2011]8 号）同意，万州经济技术开发区管理委员会出资组建重庆万州经济技术开发区有限公司，万州区政府授权万州经济技术开发区管理委员会对重庆万州经济技术开发区有限公司履行出资人职责，并将重庆三峡产业投资有限公司和重庆万州化学工业开

发有限公司的全部股权无偿划转给重庆万州经济技术开发区有限公司。

2011 年 8 月 29 日，经万州经济技术开发区管理委员会《关于同意无偿划转重庆万州经济技术开发区有限公司持有的重庆三峡产业投资有限公司股权的批复》（万州经管发[2011]68 号）同意，重庆万州经济技术开发区有限公司将其持有重庆三峡产业投资有限公司 100%的股权全部无偿划转给万州经济技术开发区财务局持有。

根据重庆市万州区人民政府《关于同意重庆三峡产业投资有限公司股权融资的确认函》（万州府函[2014]260 号），增加公司注册资本 125,000.00 万元，增资后公司注册资本为 176,706.671 万元。2014 年 12 月 30 日，发行人股东会决议，同意吸收重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）（以下简称“浦银万林”）为公司新股东。2014 年 12 月 31 日，重庆市工商行政管理局万州区分局下达《准予变更登记通知书》（[渝州]登记内变字[2014]第 625170 号），本次变更登记后，万州经济技术开发区财务局出资 51,706.671 万元，占注册资本 29.26%，重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）出资 125,000.00 万元，占注册资本 70.74%。

根据《重庆三峡产业投资有限公司增资协议》，从投资起始日起满 60 个月之日(含)内，发行人应向浦银万林支付固定分红，每年红利率为 8.90%，按季支付。万州经济技术开发区财务局同意上述安排，其持有的股权不参与分红。根据发行人、浦银万林、万州经济技术开发区财务局签订的《股权红利率及投资收益率调整协议》，从 2016 年 2 月 1 日起，红利率调整为 7.90%。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人已累计支付红利 30,549.48 万元，具体情况如下：

支付日期	计算期间	红利金额（万元）	红利率
2015.3.21	2014.12.21-2015.3.20	2,657.64	8.90%
2015.6.21	2015.3.21-2015.6.20	2,843.06	8.90%
2015.9.21	2015.6.21-2015.9.20	2,843.06	8.90%
2015.12.21	2015.9.21-2015.12.20	2,812.15	8.90%
2016.3.21	2015.12.21-2016.3.20	2,642.01	7.90%

2016.6.21	2016.3.21-2016.6.20	2,523.61	7.90%
2016.9.21	2016.6.21-2016.9.20	2,523.61	7.90%
2016.12.21	2016.9.21-2016.12.20	1,497.71	7.90%
2017.3.21	2016.12.21-2017.3.20	1,481.25	7.90%
2017.6.21	2017.3.21-2017.6.20	1,514.17	7.90%
2017.9.21	2017.6.21-2017.9.20	1,497.71	7.90%
2017.12.21	2017.9.21-2017.12.20	1,497.71	7.90%
2018.3.21	2017.12.21-2018.3.20	1,415.42	7.90%
2018.6.21	2018.3.21-2018.6.20	1,413.22	7.90%
2018.7.25	2018.6.21-2018.7.24	522.28	7.90%
2018.9.21	2018.7.25-2018.9.20	864.87	7.90%
合计		<b>30,549.48</b>	

根据《万州经开区党工委管委会 2018 年第 6 次联合办公会议纪要》（万州经开党纪【2018】7 号）文件，将无偿划转万州经济技术开发区财政局持有的重庆三峡产业投资有限公司股权 5.17 亿元至重庆万州经济技术开发区有限公司（以下简称“万州经开公司”）。根据《重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）合伙人会议决议 1》、《重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）合伙人会议决议 2》、《重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）合伙人会议决议 3》，全体合伙人一致同意重庆万林投资发展有限公司（以下简称“万林投资”）收购重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持有的发行人 28.30%、2.83%以及 1.81%的股份并支付相应的收购本金及收购溢价款。

2018 年 10 月 9 日，发行人股东会决议，同意万州经济技术开发区财政局将持有公司 29.26%的股权无偿划转给重庆万州经济技术开发区有限公司；同意重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持有公司 32.94%的股权转让给重庆万林投资发展有限公司；其他股东放弃优先购买权。2018 年 11 与 13 日，发行人在重庆市工商行政管理局万州区分局完成备案及变更登记手续，并取得了换发的统一社会信用代码为 915001017842280101 的营业执照；同时，发行人《公司章程》已根据以上变更内容进行了修正，修正后的《公司章程》已完成工商备案手续。本次变更后，浦银万林持有

发行人股份的比例降至 37.80%，万林投资持有 32.94%的股份，万州经开公司持有 29.26%的股份。

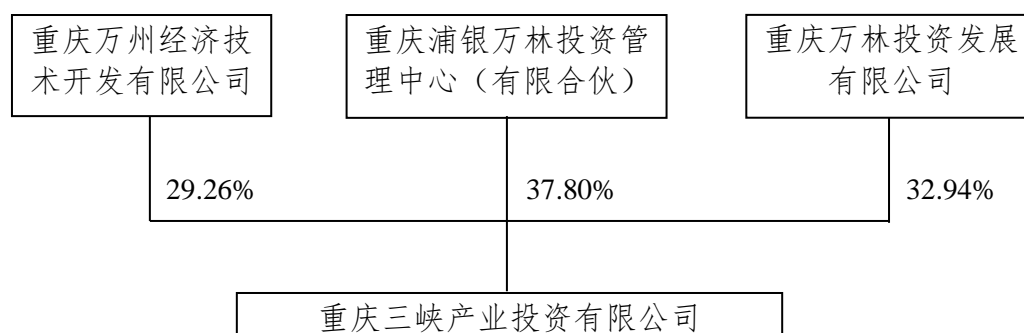
发行人设立至今，依法通过了重庆市工商行政管理局万州区分局各年度的工商年检，合法存续至今。

### 三、发行人股东及实际控制人情况

#### （一）发行人股东

发行人的股东为重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）和重庆万林投资发展有限公司以及重庆万州经济技术开发区开发有限公司，其中重庆万州经济技术开发区开发有限公司持股29.26%、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持股37.80%、重庆万林投资发展有限公司持股32.94%。

发行人股权结构图如下：



重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）成立于2014年12月22日，注册号为500101212122535，注册资本125,125万元，主要经营场所为重庆市万州区机场路588号，企业类型为有限合伙企业，合伙期限为10年。合伙人数为3人，分别为上海浦耀信晔投资管理有限公司（以下简称“浦耀信晔”）、上海浦银安盛资产管理有限公司（以下简称“浦银安盛”）、重庆万林投资发展有限公司。其中浦银安盛为有限合伙人，以货币方式出资95,000万元，占出资比例的75.92%，承担有限责任；万林投资为有限合伙人，以货币方式出资30,000万元，占出资比例的23.98%，承担有限责任；浦耀信晔为普通合伙人，以货币方式出资125万元，占出资比例的0.10%，

承担无限责任。执行事务合伙人浦耀信晔，浦耀信晔委托袁俊执行合伙事务。浦银万林的经营范围是从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；投资管理及咨询；企业管理及咨询。截至2017年12月31日，浦银万林资产总额75,099万元，负债总额95万元，所有者权益合计75,004万元。2017年实现营业收入0万元，净利润6034万元。浦银万林持有的发行人股份不存在被质押情况。

重庆万林投资发展有限公司前身为重庆万州盐气化工项目建设公司，成立于2005年1月，于2008年10月更名为重庆万州化学工业开发有限公司，于2012年2月更名为重庆万林投资发展有限公司。万林投资注册资本金13.21亿元，出资人为重庆万州经济技术开发区有限公司和中国农发重点建设基金有限公司。万林投资作为国家级万州经济技术开发区（简称“万州经开区”）的开发建设主体，负责实施万州经开区的核心发展区九龙园（原盐气化工园）、高峰园的开发建设，集中发展新材料、盐气化工、机械电子等产业集群，具有四方面职能：一是负责万州经开区基础设施建设；二是负责万州区政府授权范围内的国有资产经营管理；三是部分建材及机电产品销售；四是服务入园企业。截至2017年12月31日，万林投资资产总额为1,299,675.32万元，负债总额为495,833.47万元，所有者权益为803,841.85万元，资产负债率为38.15%，营业收入为151,010.44万元，营业利润为192,889.69万元，利润总额170,269.74万元，净利润171,065.64万元。

重庆万州经济技术开发区有限公司成立于2011年3月7日，注册资本15亿元，注册地址为重庆市万州区机场路588号万州经开区办公楼二楼，企业类型为有限责任公司。万州经开公司股东为重庆市万州区国有资产监督管理委员会、重庆万州经开区股权投资基金合伙企业（有限合伙）以及万州经济技术开发区管理委员会，公司经营范围是对万州经济技术开发区基础设施及产业项目实施投资、建设、资产进行经营及管理；金属材料的销售及

进出口贸易。具体主要负责万州经开区：（1）基础设施建设项目的资金筹措和相关债务的清偿；（2）土地整治及其他基础设施工程项目的组织实施和建设管理；（3）经营性国有资产的经营管理和保值增值；（4）对所属全资或者控股子公司履行出资人职责；（5）经授权负责万州经开区重大产业项目的股权投资，并参与管理运营；（6）政府或者出资人授权的其他活动。截至2017年12月31日，万州经开公司资产总额为1,596,240.74万元，负债总额为573,568.04万元，所有者权益为1,022,672.70万元，资产负债率为35.93%，营业收入为892,425.42万元，营业利润为194,126.84万元，利润总额171,504.86万元，净利润171,993.00万元。

## （二）实际控制人

根据发行人与各股东签订的增资协议约定，股东重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）除行使对公司合并、分立、变更公司形式、增加或减少注册资本、解散、清算、修改公司章程此类事项的表决权外，将所持全部股份所对应的表决权全部委托重庆万州经济技术开发区有限公司行使，不再亲自行使表决权。但自发生任何关于公司的实际控制人变更、减少注册资本、解散和清算的情形或其它认为需要自己行使权利的情形时，重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）有权解除上述委托。

根据发行人最新的《公司章程》，重庆万林投资发展有限公司持有发行人32.94%的股份，为公司第二大股东。重庆万林投资发展有限公司控股股东为重庆万州经济技术开发区有限公司。重庆万林投资发展有限公司与重庆万州经济技术开发区有限公司合计直接持有发行人62.2%的股份。根据《重庆市万州区人民政府关于同意调整万州经开公司股权结构的批复》（万州府【2018】108号），同意万州经济技术开发区管理委员会将持有重庆万州经济技术开发区有限公司51%的股权无偿划转给万州区国有资产监督管理委员会。因此，发行人的实际控制人为重庆市万州区国有资产监督管理委

员会。

重庆市万州区国有资产监督管理委员会主要职责如下：

1、区政府授权，依照《公司法》、《企业国有资产法》等法律法规履行出资人职责，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利。

2、承担所监管区属国有及国有控股企业国有资产的责任，加强国有资产的管理工作。

3、承担监督区属企业国有资产保值增值的责任；建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核区属企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责区属国有及国有控股企业工资分配管理工作，牵头拟定区属国有及国有控股企业负责人收入分配政策并组织实施。

4、指导推进区属国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动全区国有经济布局和结构战略性调整。

5、通过法定程序对区属国有及国有控股企业负责人进行任免、考核，并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。

6、依法向区属国有及国有控股企业派出或推荐监事；承担区属国有及国有控股企业监事会和内部审计机构的管理、指导、监督的职责；负责区属国有及国有控股企业负责人的经济责任审计工作。

7、负责组织区属国有及国有控股企业上交国有资本收益，参与拟订国有资本经营预算有关制度，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作。

8、负责监督检查所监管企业贯彻落实安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作。

9、负责企业国有资产基础管理，依法对辖区内企业国有资产管理工

作进行指导和监督。

10、负责联络中央和外地在万国有大中型企业，指导国有企业扩大对外开放。

11、承办区政府交办的其他事项。

#### 四、发行人公司治理和组织结构

##### （一）公司治理

为了建立现代企业制度，实现国有资产的保值增值，促进经济发展，发行人根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、行政法规的规定，制定并完善了《重庆三峡产业投资有限公司章程》（以下简称“公司章程”），对经营范围、注册资本、股东、股权转让、股东会、董事会、经理、监事会的职权和议事规则、财务会计制度和公司解散及清算等事项做出了明确的规定。

发行人设股东会、董事会、经理、监事会，董事长是公司的法定代表人。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。根据发行人与各股东签订的增资协议约定，股东重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）除行使对公司合并、分立、变更公司形式、增加或减少注册资本、解散、清算、修改公司章程此类事项的表决权外，将所持全部股份所对应的表决权全部委托重庆万州经济技术开发区有限公司行使，不再亲自行使表决权。但自发生任何关于公司的实际控制人变更、减少注册资本、解散和清算的情形或其它认为需要自己行使权利的情形时，重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）有权解除上述委托。股东会主要行使下列职权：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；3、委派

或更换非由职工代表担任监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；4、审议和批准董事会和监事会的报告；5、批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；6、决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；7、修改公司章程；8、对公司向其它企业投资或者为他人提供担保作出决议；9、决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；10、法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。股东会对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的应当报经审批。

公司设董事会、由五人组成，并由出资人委派或更换。董事会成员中应有公司的职工代表一名。董事每届任期三年任期届满，可连选连任。董事会设董事长一名，由出资人在董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使以下职权：1、执行出资人的决议；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，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；7、制定公司的基本管理制度；8、公司章程或者出资人授予的其他职权。

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。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、出资人或董事会授予的其他职权。

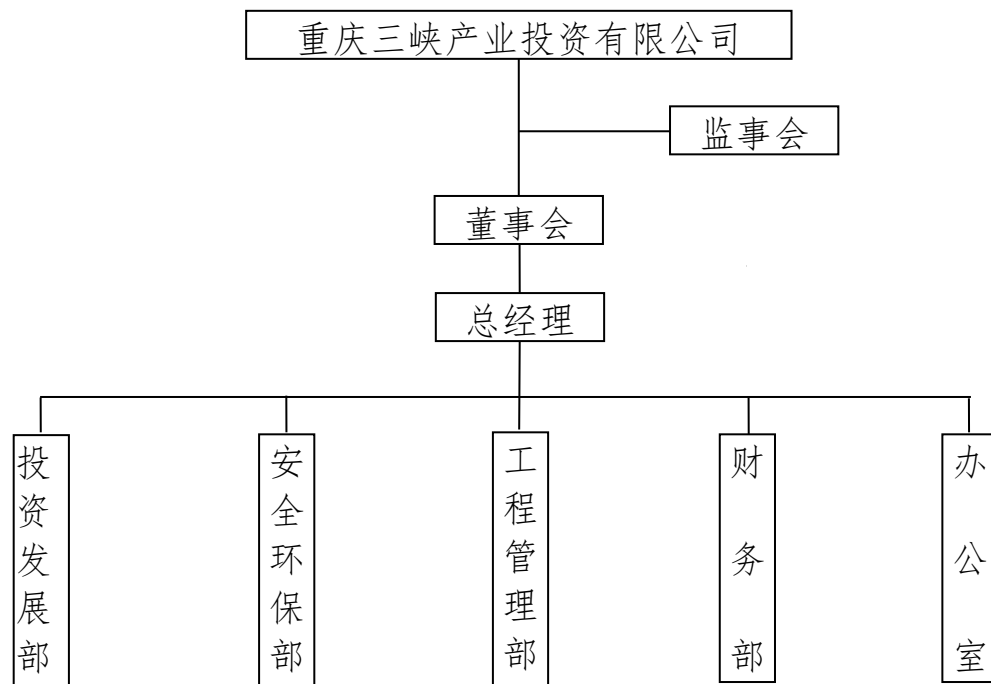
公司设监事会，由三人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会

成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。监事会行使下列职权：

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、向出资人提出议案；5、国家法律、行为规范、公司章程规定或出资人授予的其他职权。

## （二）组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人内设投资发展部、安全环保部、工程管理部、财务部、办公室。发行人组织结构关系图如下：



各职能部门的主要职责如下：

**投资发展部：**1、熟悉工程建设相关法律、法规及经开区有关建设项目管理制度；2、会同相关部门编制公司年度投资计划。负责公司责任区域内项目的启动，落实相关实施依据；3、负责公司责任区域内工程建设项目规划设计；对拟建项目设计方案进行优化，控制建设成本，对项目建设进度计划提出建议、报批并按程序实施和监督；4、负责对拟建设项目

的前期手续办理；5、负责公司建设项目的招投标管理工作；6、负责项目前期各类（地勘、设计、监理、造价咨询等）中介单位的抽取，起草并审核相关合同，报公司领导审签、备案；督促各部室按时完成相关工作任务；7、负责公司责任区域内的水、电、气、通讯等管线的迁移、改造、建设。协调处理施工场地周围地下管线和邻近建、构筑物的保护；8、负责建设项目暂定材料价格及水、电、气、通讯等工程物资的询价，并将询价结果报公司询价领导小组审定；负责加工材料和自用材料的询价、采购；9、负责公司未移交的公共财产的管理；10、负责对竣工建设项目工程结算进行初步审核，并报经开区财务局及相关审计机构进行审计；11、负责公司建设档案管理工作，督促工程现场和施工单位将工程竣工资料按要求整理、组卷、移交、存档；12、完成领导交办的其他工作。

**安全环保部：**1、负责宣传、贯彻、执行国家安全相关的方针政策、法律法规、标准规范及其他要求；2、建立健全各项安全管理制度、职业健康管理制度、环保管理制度、安全操作规程、安全工作计划和规划，督促检查相关部门的执行情况；3、加强安全工作基础建设，调查研究生产中的不安全因素，提出改进意见，推进公司安全标准化管理工作正常进行；4、协助分管安全生产的副总经理组织开展公司风险评价工作，深入生产作业现场，开展安全大检查活动，对查出的安全隐患督促相关部门限期整改；5、负责对特种作业人员的持证上岗情况进行监督管理。负责公司安全、职业危害防护、环保、消防设备设施管理工作；6、负责公司辖区内所有施工现场的安全监督。严格贯彻执行各项安全生产规章制度，检查并督促各部门的安全工作；7、参与公司管理人员和其它各类安全教育培训工作，协助有关部门组织进行全员安全教育和考核工作；8、参加伤亡事故的调查和处理，及时准确地做好工伤事故的统计上报工作，加强对公司工伤事故的管理，遵循“四不放过”的原则，对相关责任人员给予教育和

处罚，负责查处“三违”（违章指挥、违章作业、违反纪律）部门、班组和个人；9、积极开展多种形式的安全宣传工作，组织开展安全生产竞赛等，对安全生产工作开展好的部门、班组和个人予以表彰，总结推广安全生产先进技术和先进经验；10、组织编制、修订化学事故应急救援预案，落实应急预案赋予的职责，定期组织进行预案演练。监督施工企业安全经费的提取与使用，确保安全经费足额提取和专款专用；11、积极参与公司安全文化建设。负责公司安全生产领导小组有关会议和活动的组织工作，监督检查公司安全生产领导小组决定事项的贯彻落实情况和安全生产领导小组交办的其它事项。

**工程管理部：**1、负责承建项目的建设管理工作；2、公司项目的施工现场管理，全面履行工程项目责任制；3、根据合同、设计文件和相关规范对工程质量、进度、投资控制、安全、信息管理、现场协调的监督、管理；4、工程进度报表、工程质量报表及相关信息资料的跟踪、收集、审查、统计和上报；5、建设工程业务相关设计文件、图纸、设计变更、文字资料、影像资料、电子文档、竣工资料的收集工作；6、组织工程竣工验收，协助办理工程决算；7、完成领导交办的其他工作。

**财务部：**1、负责公司财务管理工作；2、公司建设资金的争取和筹集；3、公司年度资金预算、决算管理；4、公司日常支出的报销；5、公司工程建设资金的审核、支出和工程决算工作；6、公司会计核算工作；7、完成领导交办的其他工作。

**办公室：**1、负责处理公司日常事务；2、负责对外的政务协调，各部室之间的综合协调；3、重要会议、重大活动的安排和组织；4、公文处理、机要保密、综合性档案管理；5、人事管理和聘用、劳资管理；6、接待和后勤服务保障；7、公司日常开支的审批和日常办公用品的采购；8、车辆的管理、维修和调度；9、公司日常工作的督查、督办及考核；10、公司

党的建设、廉洁从业教育、精神文明建设、社会治安综合治理、法制建设、信访维稳；11、完成领导交办的其他工作。

## 五、发行人与母公司、子公司的投资关系

发行人的股东为重庆万州经济技术开发区有限公司、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）和重庆万林投资发展有限公司，其中重庆万州经济技术开发区有限公司持股29.26%、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持股37.80%、重庆万林投资发展有限公司持股32.94%。

## 六、全资子公司的基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无子公司。

## 七、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事

冯俊亮先生，现任公司董事长、总经理、法定代表人，1971 年出生，专科学历。先后任职于常柴股份有限公司、常柴万州柴油机有限公司、重庆诗仙太白酒业有限公司、重庆重格电子有限公司。

祝智勇先生，现任公司董事、副总经理，1974 年出生，本科学历。先后任职于重庆市万州区小周镇财政所、万州工业园招商局、万州经济技术开发区投资促进局、万州经济技术开发区一站式服务办公室。

梁江先生，现任公司董事、副总经理，1969 年出生，本科学历。先后任职于万县市第三建筑工程公司、万县市龙宝经济协作办公室、龙宝移民开发区招商局、万州区对口资源办公室、万州区对口资源和经济协作办公室、重庆万林投资发展有限公司、万州经济技术开发区土地储备中心。

陈明江先生，现任公司董事、副总经理，1970 年出生，本科学历。先后任职于原万县地区建筑规划设计研究院、观音岩经济技术开发区管委会、万州区移民局。

郭小伟先生，现任公司董事，1976 年出生，本科学历。先后任职于原

万县市天城区后山镇财政税务所、重庆市万州区桥亭乡财政所、万州经济技术开发区财务局、万州区大周镇财政所、万州区大周镇经济发展办公室、万州经济技术开发区财务局。

## （二）监事

易铃清女士，现任公司监事长，1982 年出生，研究生学历。先后任职于重庆市万州区分水镇人民政府、万州经济技术开发区管委会办公室、万州经济技术开发区管委会财务局。

饶友兵先生，现任公司监事、办公室副主任，1977 年生，本科学历。先后任职于重庆市万州区洁源供水有限公司、重庆渝东珍优水产发展有限公司、重庆市万州区渔政渔港监督管理处、重庆市万州区水产研究所。

徐巢耕，现任公司监事，1968 年出生，本科学历。先后任职于万县市玻璃厂、重庆市太白建筑工程有限公司质量安全部、万州工业园规划建设局、万州经开区建设局。

## （三）高级管理人员

冯俊亮先生，现任公司总经理，简历见董事会成员介绍。

祝智勇先生，现任公司副总经理，简历见董事会成员介绍。

梁江先生，现任公司副总经理，简历见董事会成员介绍。

陈明江先生，现任公司副总经理，简历见董事会成员介绍。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人主营业务具有明确的盈利模式和稳定的经济效益。从主营业务结构看，发行人主营业务主要来自于土地开发整治。2015 年度、2016 年度及 2017 年度，发行人分别取得土地开发整治收入 129,673.28 万元、150,213.43 万元和 138,839.36 万元，占营业收入的比重分别为 99.28%、98.78% 和 92.30%。

#### 2015-2017 年度发行人土地开发整治收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

时间	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2015 年度	12.97	11.79	1.18	9.10
2016 年度	15.02	13.71	1.31	8.72
2017 年度	13.88	12.88	1.00	7.20

近三年，土地开发整治收入占比下降，是由于发行人自 2013 年起开始有少量的房租收入所致。2015-2016 年度，土地开发整治业务收入增加是因为土地开发整治面积增加所致。2016 年受营改增政策影响，收入计量改为不含税收入，因此毛利率有所降低。2017 年主营业务收入有所下降主要是因为本年度土地开发整治面积有所减少所致。

### 二、发行人主营业务经营模式

经万州经济技术开发区管委会《关于经开公司下属三个企业职责划分的通知》的授权，发行人负责对经开区五桥园、天子园及新田园内招商引资和产业建设所需的工业土地和商业土地进行整治开发，实施地块内及周边基础设施的投入和建设。

根据《关于同意调整经开区储备土地的管理费结算标准的批复》（万州经管发[2013]7 号文），公司开发整理工业用地和商住用地的管理费标准按其成本的 10% 计取。土地整治后，通过万州区公共资源交易中心采用“招

拍挂”方式出让，土地出让价款全额返还给经开区财务局，并由经开区财务局全额返还给万州经济技术开发区土地储备中心（以下简称“土储中心”，现已被撤销，债权债务由万州经济技术开发区经济发展服务中心承接），由土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）与公司结算土地收储成本及管理费，每半年的土地收储成本及管理费由发行人、土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）、经开区财务局共同确认，收储成本按照每半年土地收储发生的实际成本计算、管理费按收储成本的 10% 计提。另外，土地溢价部分由经开区财务局直接划入公司，用于滚动开发。土地收储成本及管理费的支付进度与经开区财务局返还土地出让价款的进度一致。

2016 年 7 月，重庆市机构编制委员会撤销了万州经济技术开发区土地储备中心。2016 年 10 月，根据重庆市万州区机构编制委员会《关于设立万州经济技术开发区经济发展服务中心及部分在编事业人员划转的通知》（万州编委发〔2016〕43 号）文件精神，同意设立万州经济技术开发区经济发展服务中心，文件明确万州经济技术开发区经济发展服务中心承接万州经济技术开发区土地储备中心债权债务。

万州经济技术开发区经济发展服务中心职能职责：

（一）负责承接原万州经济技术开发区土地储备中心债权债务。重庆三峡产业投资有限公司和重庆万林投资发展有限公司与原万州经济技术开发区土地储备中心已结算未支付的土地整治成本及相关费用，由万州经济技术开发区经济发展服务中心负责支付。

（二）万州经济技术开发区经济发展服务中心作为经开区土地整治成本结算主体，负责按照《万州经济技术开发区土地储备资金财务管理办法》的规定，定期向重庆三峡产业投资有限公司、重庆万林投资发展有限公司结算土地整治成本及相关费用。

（三）万州经济技术开发区经济发展服务中心的资金来源，由万州经济技术开发区财务局按照《预算法》等相关法律法规及政策规定安排。

土地开发业务运作模式和流程主要分为土地储备、征地拆迁、土地整治开发和土地出让四个环节。《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）出台之前，发行人具有土地储备、拆迁、整治和出让等全流程职能。财预[2012]463 号文出台后，重庆各级政府积极采取相关措施，保证平台公司的土地整治开发业务合规合法地开展。发行人根据财预[2012]463 号文和其他相关规定要求，不再承担土地储备、土地拆迁、土地出让职能。为保证万州经开区开发投资建设正常推进，经与相关政府部门协商同意，公司存量储备土地相关业务可以继续开展；新增土地业务由万州经开区管理委员会委托发行人继续依法开展土地整治开发工作。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人所在行业现状和前景

##### 1、我国土地开发行业现状和前景

土地开发包括土地一级开发与土地二级开发。土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，全国城市产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。根据《中华人民共和国2017年国民经济和社

会发展统计公报》，2017年度，全国国有建设用地供应60万公顷，同比增长16.4%。其中，工矿仓储用地12万公顷，同比增长1.6%；房地产用地11.5万公顷，同比增长7.2%；基础设施等其他用地36.5万公顷，同比增长26.1%。中央明确提出将推进新型城镇化建设作为今后一段时期的重要工作，将积极稳妥推进城镇化作为当前扩大内需的一项紧迫工作和改善民生的一项长期历史任务。城镇化的快速发展将带来大量的土地开发需求，为了提升土地开发和利用效率，未来的土地一级开发工作将会朝着开发模式合理化、市场化，开发过程规范化、透明化方向加速发展。

## 2、万州经济技术开发区土地开发行业现状和前景

万州经济技术开发区坚持“稳中求进”的工作总基调，主动适应经济发展新常态，积极融入一带一路、长江经济带建设等国家区域战略，围绕全区“123”的总体思路<sup>1</sup>，推动经开区在生态涵养发展中点上开发、科学发展、率先发展。全区总体规划面积58.56平方公里，按照高峰园、天子园、五桥园、盐化园、新田园“一区五园”的格局开发建设。截至目前，已初步形成具有较强配套能力和竞争优势的能源建材、特色化工、机械电子、纺织服装、食品药品五大特色产业集群。

2017年，万州经开区征地拆迁百日攻坚“清障”行动成效明显，化解遗留滞迁问题80余个，有力保障重点项目用地需求。完成土地出让1538亩，成交总价款10亿元，收取土地总价款5亿元。新启动沙河万斛、双河口大榜片区征地拆迁1600亩。取得土地征转批复7宗2500亩，争取土地指标8宗3500亩，其中取得低丘缓坡专项指标1050亩，为项目落地提供了土地指标保证。

## （二）发行人行业地位和竞争优势

### 1、行业地位

<sup>1</sup> “123”的总体思路：“1”是指牢牢把握“稳中求进、改革创新”这一个核心要求；“2”是指突出抓好“面上保护”、“点上开发”这两项发展任务；“3”是指全力做好“维护稳定”、“改善民生”、“党的建设”这三项重点工作。

发行人系国家级经济技术开发区——万州经济技术开发区最重要的开发建设运营商及投融资主体，万州经开区管委会为重庆市人民政府直接派出机构。发行人主要负责万州经开区天子园、五桥园、新田园等园区的基础设施及产业项目实施、建设、资产经营及管理。随着发行人经营规模和实力不断壮大，发行人在土地开发整治和城市基础设施建设业务具有区域垄断性。

## 2、竞争优势

### （1）区位优势

重庆市是我国四个中央直辖市之一，国家五大中心城市之一，是长江上游地区经济中心和金融中心，我国西南地区综合交通枢纽。重庆市所处的成渝经济圈是我国西部地区人口最稠密、产业最集中的区域，经济社会发展具有区位、技术、政策等诸多优势。

万州位于重庆主城区至宜昌之间，上至重庆主城327公里，下至宜昌321公里，在周边近10万平方公里的范围内，万州是最为重要的工商业城市，市场覆盖范围大，具有很大的发展空间和辐射区域。《关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》（国发[2009]3号）明确提出，要加快建设以万州为中心、三峡库区为主体的渝东北地区。《关于加快把万州建成重庆第二大城市的决定》（渝委发[2010]16号）明确提出，要把万州建成重庆市城乡统筹发展的特大城市和加快发展的重要增长极、渝东北地区及三峡库区的经济中心和对外开放的重要门户、和谐稳定新库区的示范区和库区生态安全的重要屏障。万州正在成为机遇、政策和要素聚集区，是全国重要的投资洼地，未来相当一段时期，万州的发展潜力和空间巨大。

### （2）土地开发整治经验丰富

发行人作为经万州经开区管委会授权的开发建设主体，受经开区管委会委托，负责储备土地的资金筹集和储备土地的前期开发工作。发行人在

长期土地开发整治的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，建立了完善的运营管理体系，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。

### （3）政策支持优势

万州经济技术开发区作为三峡库区唯一的国家级经开区，承接东部产业转移的重要平台，受到了国务院高度重视。2014年4月底，中共中央政治局常委、国务院总理李克强就西部开发问题到万州经开区进行调研。万州是西部大开发、三峡移民、国家统筹城乡综合配套改革、重庆直辖等优惠政策叠加区，堪称投资政策富集区，享受一系列特殊的政策性资金扶持。按照国务院出台的三峡工程后期扶持规划，万州经开区在2011-2020年将获得移民生态工业园区基础设施开发建设扶持投资20亿元左右。按照财政部《关于印发中西部等地区国家级经济技术开发区基础设施项目贷款财政贴息资金管理暂行办法的通知》（财建[2010]48号）及《关于印发国家级经济技术开发区国家级边境经济合作区基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理暂行办法的通知》（财建[2012]94号）精神，开发区基础设施项目建设申请的各类银行贷款可以享受中央财政贴息，贴息期限最高可以达到5年。按照《关于全国对口支援三峡库区合作规划（2014-2020年）的批复》（国函[2014]96号），万州区与上海市、天津市、福建省、南京市、宁波市、厦门市为对口支援合作结对，支持引导相关产业发展。此外，按照《三峡库区产业发展基金使用管理办法》（财企[2004]177号）、《关于修订中央廉租住房保障专项补助资金实施办法的通知》（财综[2008]48号）、《关于印发中央补助公共租赁住房专项资金管理办法的通知》（财综[2010]50号）、《关于印发万州经济技术开发区土地储备资金财务管理暂行办法的通知》（万州经开办[2013]69号）等文件，发行人还将获得三峡库区产业发展基金、保障性住房等专项补贴。

#### （4）良好的融资能力

发行人充分利用三峡库区后期扶持资金政策，与中国农业发展银行、中国建设银行、华夏银行、上海浦东发展银行和三峡银行等政策性银行和商业银行建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资业务提供了有效的偿付保证。

### 四、发行人地域经济情况

#### （一）万州区地域经济情况

万州地处三峡库区腹心，在三峡工程移民搬迁中，万州坚持“在移民中发展，在发展中移民”的开发性移民方针，在圆满完成26.3万移民搬迁任务的同时，经济社会发展实现历史性跨越。

2017年，万州地区生产总值达到965.81亿元，按可比价格计算，比上年增长8.5%。分产业看，2017年第一产业实现增加值70.78亿元，比上年增长4.5%；第二产业实现增加值451.02亿元，比上年增长9.6%；第三产业实现增加值444.02亿元，比上年增长8.3%。按常住人口计算，人均生产总值59,269元（8778美元）。三次产业结构比由2016年的7.5：47.9：44.6调整为7.3：46.7：46.0，第三产业占万州生产总值的比重比上年提高1.4个百分点。

农村经济平稳发展。2017年万州区实现第一产业增加值70.78亿元，比上年增长4.5%。一是粮油生产稳定，2017年粮食播种面积167.03万亩，粮食产量53.18万吨，比上年增长0.1%，油料播种面积16.37万亩，比上年增长2.5%，油料产量2.03万吨，比上年增长2.3%。二是畜牧业平稳增长，2017年出栏生猪87.59万头，比上年下降1.5%，禽蛋1.13万吨，比上年增长2.3%。三是农村劳动力转移稳步推进，2017年新增转移劳动力8,171人，累计转移农村劳动力50.09万人，劳务总收入71.22亿元。四是现代农业稳步发展，

新建特色产业基地1.9万亩、标准化规模养殖场26个、天然生态渔场5000亩。新建农业科技示范基地2个。新增“三品一标”农产品10个、全国名特优新农产品5个、市级名牌农产品5个。农业规模经营率36%，农业综合机械化率41%。大滩口水库渠系开工，鱼背山水库整治加快推进。新增有效灌溉面积5.1万亩。国家农业公园新建特色产业基地1.2万亩，园区基础设施不断完善，成功创建国家农村产业融合发展示范园。

工业经济平稳运行。2017年万州区规模以上工业总产值较上年增长13.4%、主营业务收入增长11.7%、利润总额增长16.5%，战略性新兴产业产值增长15%。其中，万州经开区83户企业完成规模以上工业产值较上年增长15%；入园企业总数达到269户，新建成标准厂房9万平方米；新增就业岗位1.3万个，直接和拉动就业超过5万人。固定资产投资较快增长。2017年完成固定资产投资额635.05亿元，比上年增长8.0%。分产业看，第一产业投资30.11亿元，比上年增长92.4%，占固定资产投资的4.8%；第二产业投资221.86亿元，比上年下降4.1%，占固定资产投资的34.9%；第三产业投资383.08亿元，比上年增长12.3%，占固定资产投资的60.3%。其中，基础设施投资180.58亿元，比上年增长1.8%，占固定资产投资的28.4%。

#### 2015-2017 年万州区主要经济指标

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
地区生产总值	965.81	897.39	828.22
人均生产总值（元）	59,269.00	55,552.00	51,570.00
地方财政收入	87.79	82.86	91.28
一般预算收入	69.00	66.59	62.86
基金预算收入	18.79	16.27	28.42
地方财政支出	190.85	177.66	165.03
一般预算支出	148.13	137.78	127.15
基金预算支出	42.72	39.89	37.88

#### （二）万州经济技术开发区地域经济情况

万州经开区作为三峡库区中唯一的国家级经开区，既是库区实现移民安稳致富和生态环境保护的战略核心，又是重庆实现城乡统筹、构筑国家中心城市的战略支撑。经开区建区十多年来，基础设施日臻完善，投资环境不断优化，经济持续快速发展，综合实力明显增强，加快建设千亿级经开区。经开区在万州区社会经济发展中占有重要地位，2017年规模以上工业总产值较上年增长15%；固定资产投资较上年增长15%。

#### 2015-2017 年万州经济技术开发区主要经济指标

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
地区生产总值	260.23	245.60	186.60
地方财政收入	18.05	16.91	18.93
一般预算收入	12.97	11.99	10.69
基金预算收入	5.08	4.92	8.24
地方财政支出	23.61	24.23	19.97
一般预算支出	12.42	14.64	11.64
基金预算支出	11.20	9.58	8.32

根据《国务院办公厅关于万州工业园区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函[2010]105号），国务院同意万州工业园区升级为国家级经济技术开发区，定名为万州经济技术开发区，实行现行国家经济技术开发区的政策。根据《重庆市万州区人民政府关于完善万州经开区财政体制的通知》（万州府[2011]333号），从2011年起，万州区对万州经开区实行“划分财政收入范围，经开区包干上解”的财政体制。财政收入范围包括税收收入和非税收入。随着万州工业园升级为国家级经开区，经开区加快建设步伐，经开区财政实力持续向好，财政收入有所提升。

## 第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年、2016年、2017年的财务报表进行了审计，对发行人出具了标准无保留意见的中兴华审字[2016]第JS-1056号审计报告、中兴华审字[2017]第020965号审计报告、中兴华审字[2018]第021011号审计报告，本文中2015-2017年的财务数据均来源于以上经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）2015-2017年经审计的主要财务数据及报表

##### 1、主要财务数据

发行人 2015-2017 年末的合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额：	1,525,734.24	1,417,670.43	1,309,548.31
其中：流动资产	790,071.59	693,483.74	556,493.84
非流动资产	735,662.64	724,186.69	753,054.46
负债合计	616,481.41	588,696.72	482,535.33
其中：流动负债	216,858.96	95,695.36	56,668.39
非流动负债	399,622.46	493,001.37	425,866.94
股东权益	909,252.82	828,973.71	827,012.97

发行人 2015-2017 年的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	150,416.73	152,064.78	130,613.05
营业成本	130,733.73	137,145.23	119,567.78
营业利润	19,651.10	10,827.91	1,820.98
利润总额	110,139.90	95,939.92	35,920.49
净利润	90,984.59	95,402.78	36,829.62

## 发行人 2015-2017 年的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	6,981.68	-29,427.51	12,596.33
投资活动产生的现金流量净额	-18,112.43	-12,892.20	40,262.36
筹资活动产生的现金流量净额	-19,364.57	58,795.55	9,331.93
期末现金及现金等价物余额	80,268.95	110,764.27	94,288.45

## 发行人 2015-2017 年末的有关财务指标

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率(倍)	3.64	7.25	9.82
速动比率(倍)	3.64	7.25	9.82
资产负债率(%)	40.41	41.53	36.85
总资产周转率(次)	0.10	0.11	0.10
应收账款周转率(次)	0.29	0.36	0.37
存货周转率(次)	-	-	-
净资产收益率(%)	10.47	11.52	4.43

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- (4) 总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2] ×100%
- (5) 应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2] ×100%
- (6) 存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2] ×100%
- (7) 净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%

2、2015-2017年经审计的合并资产负债表（见附表二）。

3、2015-2017年经审计的合并利润表（见附表三）。

4、2015-2017年经审计的合并现金流量表（见附表四）。

## （二）财务分析

## 1、偿债能力分析

## 发行人2015-2017年末偿债能力主要数据及指标

单位：万元

项目		2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总额		1,525,734.24	1,417,670.43	1,309,548.31
其中：流动资产		790,071.59	693,483.74	556,493.84
负债总额		616,481.41	588,696.72	482,535.33
其中：流动负债		216,858.96	95,695.36	56,668.39
短期偿债指标	流动比率（倍）	3.64	7.25	9.82
	速动比率（倍）	3.64	7.25	9.82
长期偿债指标	资产负债率（%）	40.41	41.53	36.85

从短期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末，发行人流动比率分别为9.82、7.25和3.64，近年来，由于发行人短期借款、一年内到期的非流动负债增加，引起流动负债规模逐年增加，因而流动比率有所下降。每半年土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）都会与发行人确认当年土地整治发生的征地和拆迁补偿支出，存货的余额结转为主营业务成本，因此年末存货余额为0，因此2015年末、2016年末及2017年末的流动比率与速动比率一致。

从长期偿债能力来看，2015年末、2016年末及2017年末，发行人的资产负债率分别为36.85%、41.53%和40.41%，总体维持在较低水平，2015年和2016年资产负债率上升是因为2015年5月22日和2016年9月21日分别发行了规模为10亿元和5亿元的非公开发行定向债务融资工具。

本期债券发行后，以2017年12月31日的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由40.41%上升至40.98%（按照发行规模1.49亿计算），债务风险处于可控范围。

## 2、营运能力分析

## 发行人2015-2017年营运能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	---------	---------	---------

资产总额	1,525,734.24	1,417,670.43	1,309,548.31
应收账款	575,601.43	468,840.40	380,709.72
存货	-	-	-
营业收入	150,416.73	152,064.78	130,613.05
营业成本	130,733.73	137,145.23	119,567.78
应收账款周转率(次)	0.29	0.36	0.37
存货周转率(次)	-	-	-
总资产周转率(次)	0.10	0.11	0.10

2015年度、2016年度及2017年度，发行人的应收账款周转率分别为0.37、0.36和0.29，发行人应收账款周转率略有下降。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人的总资产周转率分别为0.10、0.11和0.10，报告期总资产周转率比较稳定。

### 3、盈利能力分析

#### 发行人2015-2017年盈利能力主要数据及指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	150,416.73	152,064.78	130,613.05
营业利润	19,651.10	10,827.91	1,820.98
利润总额	110,139.90	95,939.92	35,920.49
净利润	90,984.59	95,402.78	36,829.62
股东权益	909,252.82	828,973.71	827,012.97
净资产收益率(%)	10.47	11.52	4.43

2015年度、2016年度及2017年度，发行人营业收入分别为130,613.05万元、152,064.78万元及150,416.73万元，发行人90%以上营业收入来自于土地开发整治收入。2015年度、2016年度及2017年度，发行人土地开发整治收入分别为129,673.28万元、150,213.43万元及138,839.36万元。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人净利润分别为36,829.62万元、95,402.78万元和90,984.59万元。2016年度净利润大幅上升也是由于发行人营业外收入大幅上升所致。2017年度净利润则保持相对稳定。整体看来，发行人盈利能力较强。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人净资产收益率分别为4.43%、

11.52%和10.47%，净资产收益率与净利润同步变动。

#### 4、现金流量分析

##### 发行人2015-2017年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	6,981.68	-29,427.51	12,596.33
投资活动产生的现金流量净额	-18,112.43	-12,892.20	40,262.36
筹资活动产生的现金流量净额	-19,364.57	58,795.55	9,331.93
现金及现金等价物净增加额	-30,495.32	16,475.83	62,190.62
期末现金及现金等价物余额	80,268.95	110,764.27	94,288.45

2015年度、2016年度及2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为12,596.33万元、-29,427.51万元和6,981.68万元。2016年度经营活动产生的现金流量净额大幅减少是因为发行人的基础设施建设项目增加，导致支付施工单位工程款增加，2017年度大幅增加是因为收到政府新增、置换债券资金6.69亿元所致。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为40,262.36万元、-12,892.20万元和-18,112.43万元。发行人主要的投资活动为购建固定资产、无形资产和其他长期资产。2016年发行人新增对重庆万州经开区股权投资基金合伙企业投资1.6亿元。2017年发行人继续对重庆万州经开区股权投资基金合伙企业投资2.4亿元。

2015年度、2016年度及2017年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为9,331.93万元、58,795.55万元和-19,364.57万元。2015年与2016年筹资活动产生的现金流量净额波动的原因是发行人综合运用各种融资渠道筹集资金，2015年发行规模为10亿元的非公开发行定向债务融资工具；2016年发行规模为5亿元的非公开发行定向债务融资工具。2017年虽然发行规模为5亿的非公开定向债务融资工具，但是偿还债务支付的现金达到12.42亿元，导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

报告期内，发行人现金流量结构较为合理，符合行业特点、公司自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计公司未来发展趋势逐步向好，所产生的现金流量对新增的债务有较强的保障。

### （三）资产负债结构分析

发行人**2015-2017**年资产负债结构

单位：万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
资产总额	<b>1,525,734.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,417,670.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,309,548.31</b>	<b>100.00</b>
流动资产合计	<b>790,071.59</b>	<b>51.78</b>	<b>693,483.74</b>	<b>48.92</b>	<b>556,493.84</b>	<b>42.50</b>
其中：货币资金	80,268.95	5.26	110,764.27	7.81	94,288.45	7.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00	-	0.00	10,000.00	0.76
应收账款	575,601.43	37.73	468,840.40	33.07	380,709.72	29.07
其他应收款	45,937.00	3.01	30,006.18	2.12	36,189.91	2.76
非流动资产合计	<b>735,662.64</b>	<b>48.22</b>	<b>724,186.69</b>	<b>51.08</b>	<b>753,054.46</b>	<b>57.50</b>
其中：投资性房地产	601,872.20	39.45	590,438.37	41.65	635,841.87	48.55
固定资产	32,506.31	2.13	36.18	0.00	102.99	0.01
在建工程	57,490.68	3.77	113,134.54	7.98	112,447.63	8.59
负债总额	<b>616,481.41</b>	<b>100.00</b>	<b>588,696.72</b>	<b>100.00</b>	<b>482,535.33</b>	<b>100.00</b>
流动负债合计	<b>216,858.96</b>	<b>35.18</b>	<b>95,695.36</b>	<b>16.26</b>	<b>56,668.39</b>	<b>11.74</b>
其中：应付账款	7,288.65	1.18	12,166.60	2.07	22,205.17	4.60
应交税费	923.03	0.15	460.42	0.08	200.42	0.04
应付利息	12,958.06	2.10	9,190.56	1.56	9,475.28	1.96
其他应付款	33,014.91	5.36	2,734.78	0.46	3,787.52	0.78
非流动负债合计	<b>399,622.46</b>	<b>64.82</b>	<b>493,001.37</b>	<b>83.74</b>	<b>425,866.94</b>	<b>88.26</b>
其中：长期借款	228,806.00	37.11	234,798.00	39.88	161,069.00	33.38
应付债券	124,282.64	20.16	200,000.00	33.97	200,000.00	41.45
递延所得税负债	46,533.82	7.55	45,925.37	7.80	44,224.44	9.17
股东权益	<b>909,252.82</b>		<b>828,973.71</b>		<b>827,012.97</b>	
资产负债率 (%)		40.41		41.53		36.85

## 1、主要资产及权属来源

截止到2017年末，发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款等流动资产和投资性房地产、在建工程等非流动资产构成。发行人货币资金系股东注资和生产经营活动取得；发行人应收账款主要是开展土地开发整治业务形成的应收万州经济技术开发区经济发展服务中心土地开发整治款欠款；其他应收款系发行人应收重庆市万州华江机械工业有限公司、重庆市万州工业发展有限公司、万州经济技术开发区财务局、重庆三峡纺织技术有限公司、重庆万州金龙铜管销售有限公司的往来款；投资性房地产系发行人已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物；在建工程主要是发行人在建的公租房、廉租房、停车场、厂房等。

截止到2017年末，发行人货币资金账面价值为80,268.95万元，同比减少27.53%；发行人固定资产账面价值为32,506.31万元，同比增加89750.78%，主要原因是房屋建筑物和电子设备的增加；发行人在建工程账面价值为57,490.68万元，同比减少49.18%，主要原因是因为部分公租房、廉租房项目已经完工；发行人应付账款账面价值为7,288.65万元，同比减少40.09%，主要原因是工程款的支付；发行人应交税费账面价值为923.03万元，同比增加100.47%，主要原因是应交增值税增加所致。

发行人2017年末账面净资产合计909,252.82万元，其中储备土地493,659.84万元。根据万州经济技术开发区管理委员会出具的《关于重庆三峡产业投资有限公司持有的商业及商住储备土地资产有关情况的说明》，发行人持有的商业及商住储备土地，经重庆市人民政府批准依法征收，由重庆市万州区国土局依法为发行人办理了国有土地使用权证；发行人持有的商业及商住储备土地的全部收益由发行人取得。因此，可确认发行人净资产中储备土地为有效净资产。截至2017年12月31日，发行人的净资产规

模为909,252.82万元，无公益性资产。

## 2、净资产增长

发行人2015年末、2016年末及2017年末的股东权益分别为827,012.97万元、828,973.71万元和909,252.82万元，发行人净资产稳中有升。

## 二、发行人资产情况

## (一) 土地使用权

2017年末无形资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价 <sup>1</sup> (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	301D 房地证 2014 字第 00271 号	万州区申明坝	出让	工业用地	128,353.00	172.94	成本法	208.58	无	是
2	招拍挂	301D 房地证 2014 字第 00086 号	万州区陈家坝街道联合社区	出让	工业用地	55,005.10	2,646.89	成本法	675.04	无	是
3	招拍挂	301D 房地证 2014 字第 00087 号	万州区陈家坝街道联合社区	出让	工业用地	60,819.00		成本法	156.12	无	是
4	招拍挂	301D 房地证 2014 字第 00088 号	万州区陈家坝街道联合社区	出让	工业用地	48,874.00		成本法	675.04	无	是
合计						293,051.10	2,819.82				

报告期内，发行人计入资产的土地使用权列入无形资产、投资性房地产两个科目核算。2015年末、2016年末及2017年末，发行人无形资产余额分别为2,962.28万元、2,891.05万元和2,819.82万元，占总资产的比例分别为0.23%、0.20%、0.19%。报告期内，无形资产的变化主要为发行人通过招拍挂购入增加无形资产、分割土地办理对应厂房的房产证而转出无形资产。

<sup>1</sup>单价=原始入账价值/面积

301D房地证2014字第00086号为万州区陈家坝街道联合社区光电园合智思创1、2、3、4号厂房土地，已分割土地办理合智思创2、3号标准厂房房产证（301D房地产2014字第19001号、301D房地产2014字第19008号）；301D房地证2014字第00087号为万州区陈家坝街道联合社光电园电子电气制造基地1、2、3号标准厂房及办公楼土地，已分割办理电子电气1、2、3号标准厂房房产证（301D房地产2014字第23329号、301D房地产2014字第18962号、301D房地产2014字第18980号）；301D房地证2014字第00088号为万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期1-9号标准厂房土地，已分割办理1、2、3、4、5、7号标准厂房产权证（301D房地产2014字第22856号、301D房地产2014字第22852号、301D房地产2014字第22850号、301D房地产2014字第22846号、301D房地产2014字第22860号、301D房地产2014字第22862号）。

## （二）投资性房地产

2017年末投资性房地产-土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价 <sup>1</sup> (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	301D 房地证2010字第00764号	万州区百安坝街道永乐6、8、9组	储备	规划用途：商住用地	378,034.00	55,192.96	评估法	1,460.00	无	否
2	划拨	301D 房地证2010字第00765号	万州区百安坝街道永乐4、6、7组	储备	规划用途：商住用地	241,833.00	35,307.62	评估法	1,460.00	无	否

<sup>1</sup>单价=账面价值/面积

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价 <sup>1</sup> (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金
3	划拨	301D 房地证 2015 字第 00282 号	万州区五桥街道万石桥社区	储备	整治储备用地	756.30	110.42	评估法	1,459.96	无	否
4	划拨	301D 房地证 2015 字第 00283 号	万州区五桥街道万石桥社区	储备	整治储备用地	161,100.40	23,520.66	评估法	1,460.00	无	否
5	划拨	301D 房地证 2010 字第 00767 号	万州区五桥街道回龙村 6、7、10 组，龙立 7 组	储备	规划用途：商住用地	229,240.00	32,781.32	评估法	1,430.00	无	否
6	划拨	301D 房地证 2010 字第 00772 号	万州区五桥街道芦家 1 组	储备	规划用途：商住用地	18,851.00	2,695.70	评估法	1,430.00	无	否
7	划拨	301D 房地证 2015 字第 00258 号	万州区五桥街道万石桥社区	储备	整治储备用地	226,056.70	27,223.19	评估法	1,204.26	无	否
8	划拨	301D 房地证 2011 字第 00100 号	万州区五桥街道芦家村 7 组，回龙村 2、4、9 组（2 号地块）	储备	整治储备用地	186,536.60	22,384.39	评估法	1,200.00	无	否
9	划拨	301D 房地证 2014 字第 00130 号	万州区五桥街道芦家村 6、7 组，回龙村 3、4、5、7、9、10 组，龙立村 6、7 组	储备	整治储备用地	143,113.83	17,173.66	评估法	1,200.00	无	否
10	划拨	301D 房地证 2014 字第 00131 号	万州区五桥街道芦家村 6、7 组，回龙村 3、4、5、7、9、10 组，	储备	整治储备用地	75,272.42	9,032.69	评估法	1,200.00	无	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价 <sup>1</sup> (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			龙立村 6、7 组								
11	划拨	301D 房地证 2014 字第 00023 号	万州区百安坝街道回龙村 2、5、6、7、10、11 组,百安坝街道永乐村 5 组	储备	整治储备用地	204,879.07	24,585.49	评估法	1,200.00	无	否
12	划拨	301D 房地证 2014 字第 00024 号	万州区百安坝街道回龙村 2、5、6、7、10、11 组,百安坝街道永乐村 5 组	储备	整治储备用地	596.46	71.58	评估法	1,200.07	无	否
13	划拨	301D 房地证 2011 字第 00104 号	万州区百安坝街道永乐村 8、9 组(6 号地块)	储备	整治储备用地	17,835.93	2,211.65	评估法	1,240.00	抵押	否
14	划拨	301D 房地证 2011 字第 00106 号	万州区五桥街道回龙村 7、8、11、12 组,龙立村 7 组(8 号地块)	储备	整治储备用地	121,931.76	14,631.81	评估法	1,200.00	无	否
15	划拨	301D 房地证 2011 字第 00107 号	万州区五桥街道回龙村 8 组,长岭镇龙立村 8 组(9 号地块)	储备	整治储备用地	189,179.85	22,701.59	评估法	1,200.00	抵押	否
16	划拨	301D 房地证 2011 字第 00109 号	万州区百安坝街道天星村 9、10 组,长岭镇生田村 6、9 组(11 号地块)	储备	整治储备用地	322,030.31	38,643.64	评估法	1,200.00	抵押	否
17	划拨	301D 房地证 2011 字第 00110 号	万州区百安坝街道永乐村 10 组,天星村 1、	储备	整治储备用地	174,319.63	20,918.36	评估法	1,200.00	无	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	单价 <sup>1</sup> (元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		号	9、11 组 (12 号地块)								
18	划拨	301D 房地证 2011 字第 00111 号	万州区百安坝街道天星村 5、9、10、13 组 (13 号地块)	储备	整治储备用地	143,013.35	17,161.60	评估法	1,200.00	抵押	否
19	划拨	301D 房地证 2011 字第 00112 号	万州区百安坝天星村 1、11 组 (14 号地块)	储备	整治储备用地	101,880.67	12,225.68	评估法	1,200.00	无	否
20	划拨	301D 房地证 2011 字第 00113 号	万州区百安坝街道天星村 5、10、11、13 组 (14 号地块)	储备	整治储备用地	173,859.40	20,863.13	评估法	1,200.00	抵押	否
21	划拨	301D 房地证 2011 字第 00631 号	万州区周家坝街道石坎村、申明村	储备	整治储备用地	134,684.00	94,222.72	评估法	2,655.76	无	否
合计						3,245,004.68	493,659.84				

## 2017年末投资性房地产-房屋明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m²)	抵押情 况	是否 出租
1	301 房地证 2014 字第 23777 号	万州区申明北路 A 栋	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	2,600.00	抵押	是
2	301 房地证 2014 字第 23778 号	万州区申明北路 B 栋	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	2,600.00	抵押	是
3	301 房地证 2014 字第 23749 号	万州移民就业基地标准厂房 F 栋	工业用房	13,915.11	3,617.93	评估法	2,600.00	抵押	是
4	301 房地证 2014 字第 23753 号	万州移民就业基地标准厂房 G 栋	工业用房	13,915.11	3,617.93	评估法	2,600.00	抵押	是
5	301D 房地产 2014 字第 18994 号	万州区周家坝街道申明村七组万州上海移民就业基地标准厂房 A 栋	工业用房	10,752.99	2,795.78	评估法	2,600.00	抵押	是
6	301D 房地产 2014 字第 19001 号	万州区陈家坝街道联合社区光电园合智思创 2 号厂房 1-厂房	工业用房	8,685.79	2,258.31	评估法	2,600.00	无	是
7	301 房地证 2014 字第 23586 号	万州区申明坝工业园区天子园-C 栋	工业用房	17,684.45	4,597.96	评估法	2,600.00	抵押	是
8	301 房地证 2014 字第 23587 号	万州区申明坝工业园区天子园-D 栋	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	2,600.00	抵押	是
9	301 房地证 2014 字第 23590 号	万州区申明坝工业园区天子园-E 栋	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	2,600.00	抵押	是
10	301 房地证 2014 字第 23738 号	万州区申明坝工业园区天子园-M 栋	工业用房	14,082.25	3,661.39	评估法	2,600.00	抵押	是
11	301D 房地产 2014 字第 19008 号	万州区陈家坝街道联合社区光电园合智思创 3	工业用房	8,685.79	2,258.31	评估法	2,600.00	抵押	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押情 况	是否 出租
		号厂房 1-1-厂房							
12	301D 房地产 2014 字第 14626 号	万州区陈家坝联合社区两江新区援建标准厂房	工业用房	58,074.41	15,099.35	评估法	2,600.00	抵押	是
13	301D 房地产 2014 字第 14622 号	万州区陈家坝联合社区北部新区援建标准厂房 1 号、2 号	工业用房	23,966.36	6,231.25	评估法	2,600.00	抵押	是
14	301D 房地产 2014 字第 22856 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准厂房 1 号厂房	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是
15	301D 房地产 2014 字第 22852 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准厂房 2 号厂房	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是
16	301D 房地产 2014 字第 22850 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准厂房 3 号厂房	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是
17	301D 房地产 2014 字第 22846 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准厂房 4 号厂房	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是
18	301D 房地产 2014 字第 22860 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m²)	抵押情 况	是否 出租
		厂房 5 号厂房							
19	301D 房地产 2014 字第 22862 号	万州区陈家坝街道联合社区重庆三峡光电科技产业产业园区一期标准厂房 7 号厂房	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	2,600.00	抵押	是
20	301D 房地产 2014 字第 23329 号	万州区陈家坝街道联合社光电园电子电气制造基地 1 号厂房 1-厂房	工业用房	16,269.93	4,230.18	评估法	2,600.00	抵押	是
21	301D 房地产 2014 字第 18962 号	万州区陈家坝街道联合社光电园电子电气制造基地 2 号厂房	工业用房	16,130.08	4,193.82	评估法	2,600.00	抵押	是
22	301D 房地产 2014 字第 18980 号	万州区陈家坝街道联合社光电园电子电气制造基地 3 号厂房	工业用房	16,130.08	4,193.82	评估法	2,600.00	抵押	是
23	渝 2016 万州区不动产权第 001072914 号	上海大道 720 号门面	批发零售用地 / 商业服务	246.26	197.01	评估法	8,000.00	无	是
24		上海大道 722 号门面		226.32	181.06	评估法	8,000.00	无	是
25		上海大道 724 号门面		245.08	196.06	评估法	8,000.00	无	是
26		上海大道 726 号门面		164.16	131.33	评估法	8,000.00	无	是
27		上海大道 728 号门面		161.82	129.46	评估法	8,000.00	无	是
28		上海大道 730 号门面		161.82	129.46	评估法	8,000.00	无	是
29		上海大道 732 号门面		161.82	129.46	评估法	8,000.00	无	是
30		上海大道 734 号门面		246.26	197.01	评估法	8,000.00	无	是
31		上海大道 736 号门面		226.32	181.06	评估法	8,000.00	无	是
32		上海大道 738 号门面		245.08	196.06	评估法	8,000.00	无	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押情 况	是否 出租
33		上海大道 740-744 号门面		3,574.95	2,323.72	评估法	6,500.00	无	是
34		长龙家园 6 号楼 1 号门面		212.17	116.69	评估法	5,500.00	无	是
35		长龙家园 6 号楼 2 号门面		113.16	62.24	评估法	5,500.00	无	否
36		长龙家园 6 号楼 3 号门面		122.54	67.40	评估法	5,500.00	无	否
37	渝 2017 万州区不动 产权第 000992382 号	百安大道 1363 门面	批发零售 用地	80.97	76.92	评估法	9,500.00	无	是
38		百安大道 1365 门面		67.52	64.14	评估法	9,499.00	无	是
39		百安大道 1367 门面		60.07	57.07	评估法	9,501.00	无	否
40		百安大道 1369 门面		53.40	50.73	评估法	9,500.00	无	否
41		百安大道 1371 门面		53.87	51.18	评估法	9,501.00	无	否
42		百安大道 1373 门面		81.50	77.43	评估法	9,501.00	无	否
43	渝 2017 万州区不动 产权第 000992156 号	百安大道 1375 门面	批发零售 用地	74.19	66.77	评估法	9,000.00	无	否
44		百安大道 1377 门面		71.62	64.46	评估法	9,000.00	无	否
45		百安大道 1379 门面		71.62	64.46	评估法	9,000.00	无	否
46		百安大道 1381 门面		77.30	69.57	评估法	9,000.00	无	否
47		百安大道 1383 门面		68.49	61.64	评估法	9,000.00	无	否
48		百安大道 1385 门面		59.90	53.91	评估法	9,000.00	无	否
49		百安大道 1387 门面		53.38	48.04	评估法	9,000.00	无	否
50		百安大道 1389 门面		52.77	47.49	评估法	8,999.00	无	否
51		百安大道 1391 门面		82.53	74.28	评估法	9,000.00	无	否
52	渝 2017 万州区不动	上海大道 961 号门面	批发零售	148.16	103.71	评估法	7,000.00	无	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押情 况	是否 出租
53	产权第 000994802 号	上海大道 963 号门面	用地	107.59	75.31	评估法	7,000.00	无	是
54		上海大道 965 号门面		137.67	96.37	评估法	7,000.00	无	是
55		上海大道 967 号门面		175.64	122.95	评估法	7,000.00	无	是
56	渝 2017 万州区不动 产权第 000994081 号	上海大道 971 号门面	批发零售 用地	59.95	68.94	评估法	11,500.00	无	是
57		上海大道 973 号门面		97.09	106.80	评估法	11,000.00	无	是
58		上海大道 975 号门面		86.26	94.89	评估法	11,000.00	无	是
59		上海大道 977 号门面		71.57	82.31	评估法	11,501.00	无	是
60		上海大道 979 号门面		229.23	160.46	评估法	7,000.00	无	是
61		上海大道 981 号门面		207.83	145.48	评估法	7,000.00	无	是
62		上海大道 983 号门面		64.41	74.07	评估法	11,500.00	无	是
63		上海大道 985 号门面		57.32	65.92	评估法	11,500.00	无	是
64		上海大道 987 号-989 号 门面		68.63	78.92	评估法	11,499.00	无	是
65		上海大道 991 号门面		82.92	66.34	评估法	8,000.00	无	是
66		上海大道 993 号门面		103.65	82.92	评估法	8,000.00	无	是
67		长龙家园 B 区 10 幢储藏 间 1		77.03	21.57	评估法	2,800.00	无	是
68		长龙家园 B 区 10 幢储藏 间 2		50.93	14.26	评估法	2,800.00	无	是
69	渝 2017 万州区不动 产权第 000992539 号	长星路 113 号门面	批发零售 用地	253.28	253.28	评估法	10,000.00	无	是
70		长星路 115 号门面		330.58	330.58	评估法	10,000.00	无	是
71		百安大道 1361 号附 1 号 商业用房		187.31	103.02	评估法	5,500.00	无	是
72		百安大道 1355 号门面		105.09	99.84	评估法	9,500.00	无	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账 方式	单价 (元/m²)	抵押情 况	是否 出租
73		百安大道 1357 号门面		81.21	77.15	评估法	9,500.00	无	是
74		百安大道 1359 号门面		38.99	38.99	评估法	10,000.00	无	是
75		百安大道 1361 号门面		48.19	48.19	评估法	10,000.00	无	是
76		百安大道 1351 号-1353 号门面		596.93	417.85	评估法	7,000.00	无	是
77	渝 2017 万州区不动 产权第 000990844 号	上海大道 688 号 8、9 幢 地下车库 (A1 区)	其他商服 用地	18,114.20	3,409.00	评估法	1,882.00	无	否
78				18,616.13	3,535.00	评估法	1,899.00	无	否
79	渝 2017 万州区不动 产权第 000991272 号	上海大道 688 号 19 幢 -22 幢、25 幢地下车库 (A2A3 区)	其他商服 用地	13,325.77	1,946.00	评估法	1,460.00	无	否
80				14,095.49	2,044.00	评估法	1,450.00	无	否
81	渝 2016 万州区不动 产权第 001087174 号	万州区上海大道 969 号 地下车库 (B 区)	其他商服 用地 / 停 车用房	11,838.70	2,205.00	评估法	1,863.00	无	否
合计				421,486.47	108,212.36				

2015年末、2016年末及2017年末，发行人投资性房地产余额分别为635,841.87万元、590,438.37万元和601,872.20万元，占总资产的比例分别为48.55%、41.65%、39.45%。发行人投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋，按照取得时的公允价值进行初始计量、采用公允模式进行后续计量。根据万州经规建[2011]20号、万州规划[2010]165号、万州经开建规[2011]58号，调整投资性房地产中的土地使用权的用地规划用途均为商住用地（R2/C2）。

根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字（2018）第1020号评估报告，截止到2017年12月31日，发行人持有并准备转让的土地使用权共21块、面积合计324.50万平方米、评估价值为493,659.84万元，持有并准备转让的房屋共81处、面积合计42.15万平方米、评估价值为108,212.36万元。因发行人投资性房地产的土地的原始入账价值为土地整治成本，已经与经开区土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）办理结算，因此以评估价值扣除原始入账价值后的金额作为账面价值。

### （三）在建工程

#### 2017年末最大5项在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	长龙家园玉城家园新田还房	门面房、车库	5 年	否	13,648.18
2	天子园标准厂房 3 号	厂房	3 年	否	4,339.85
3	天子园标准厂房 1 号	厂房	3 年	否	3,985.53
4	天子园标准厂房 2 号	厂房	3 年	否	2,504.75
5	物流中心 1、2	厂房	3 年	否	2,474.94
合计					26,953.25

2015年末、2016年末及2017年末，发行人在建工程余额分别为112,447.63万元、113,134.54万元和57,490.68万元，占总资产的比例分别为

8.59%、7.98%、3.77%。报告期内，发行人代建经开区五桥园、天子园内的廉租房、公租房建设项目，包括长石板廉租房、天子园廉租房、五桥园廉租房、天子园公租房、五桥园公租房等。同时自建标准厂房用于出租，包括天子园标准厂房、三峡光电科技产业园标准厂房、合智思创厂房、上海移民就业基地厂房、北部新区援建标准厂房、两江新区援建标准厂房、上海援建联合坝标准厂房、双河口标准化厂房等。

#### （四）应收款项

##### 2017年末主要应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	性质
1	万州经济技术开发区经济发展服务中心	应收账款	142,422.03	0.00	142,422.03	1 年内	土地整治款
2	万州经济技术开发区经济发展服务中心	应收账款	150,842.68	0.00	150,842.68	1-2 年	土地整治款
3	万州经济技术开发区经济发展服务中心	应收账款	132,673.28	0.00	132,673.28	2-3 年	土地整治款
4	万州经济技术开发区经济发展服务中心	应收账款	82,446.60	0.00	82,446.60	3-4 年	土地整治款
5	万州经济技术开发区经济发展服务中心	应收账款	67,216.83	0.00	67,216.83	4-5 年	土地整治款
6	重庆市万州华江机械工业有限公司	其他应收款	11,800.00	1,180.00	10,620.00	2-3 年	往来款
7	万州经济技术开发区财务局	其他应收款	10,559.21	0.00	10,559.21	1 年以内	往来款
8	重庆万州金龙铜管销售有限公司	其他应收款	10,000.00	0.00	10,000.00	1 年以内	往来款
9	重庆市万州工业发展有限公司	其他应收款	6,567.75	0.00	6,567.75	1/1-2 年	往来款
10	重庆三峡纺织技术有限公司	其他应收款	2,200.00	2,200.00	0.00	5 年以上	往来款

序号	欠款单位	入账科目	账面余额	坏账准备	账面价值	账龄	性质
合计			616,728.38	3,380.00	613,348.38		

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应收账款余额分别为380,709.72万元、468,840.40万元和575,601.43万元，占总资产的比例分别为29.07%、33.07%、37.73%。2017年末发行人应收账款全部为万州经济技术开发区经济发展服务中心应付发行人的土地开发整治款，根据万州经济技术开发区管委会下发的《关于安排财政资金支付重庆三峡产业投资有限公司应收款项的批复》，同意安排2,374.45亩储备土地出让净收益及其他财政资金给万州经济技术开发区土地储备中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”），用于支付发行人土地整治款，其中：2016年安排7.55亿元、2017年至2021年每年安排5.2亿元、2022年安排4.77亿元。由于万州经济技术开发区经济发展服务中心为经开区管委会管理的事业单位，因此发行人的应收账款未计提坏账准备。

2015年末、2016年末及2017年末，发行人其他应收款余额分别为36,189.91万元、30,006.18万元和45,937.00万元，占总资产的比例分别为2.76%、2.12%、3.01%。2017年末，发行人应收重庆市万州华江机械工业有限公司的款项为11,800.00万元，占其他应收款的比例为23.68%；发行人应收重庆市万州工业发展有限公司的款项为6,567.75万元，占其他应收款的比例为13.18%；发行人应收万州经济技术开发区财务局的款项为10,559.21万元，占其他应收款的比例为21.19%；发行人应收重庆万州金龙铜管销售有限公司的款项为10,000.00万元，占其他应收款的比例为20.07%；发行人应收重庆三峡纺织技术有限公司的款项为2,200.00万元，占其他应收款的比例为4.41%。

2015年末、2016年末及2017年末，发行人应收账款加其他应收款的余

额分别为416,899.63万元、498,846.58万元和621,538.43万元，占净资产的比例分别为50.41%、60.18%、68.36%。2017年末的应收款项均为应收经开区经济发展服务中心的土地整治款，共计575,601.43万元，占应收款项的100%。2016年1月26日，万州经济技术开发区管委会下发了《关于安排财政资金支付重庆三峡产业投资有限公司应收款项的批复》，承诺根据土地出让指标从整理的达到上市条件的土地中安排一定的土地上市出让，并将对应地块的土地出让净收益优先用于偿还发行人应收经开区土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）的土地开发整治款。

### 三、发行人负债情况

#### （一）有息负债

2015年末、2016年末及2017年末，发行人有息负债余额分别为382,069.00万元、505,941.00万元和515,762.95万元。2017年末，发行人短期借款余额为15,000.00万元，一年内到期的非流动负债余额为147,674.31万元，长期借款余额为228,806.00万元，应付债券余额为124,282.64万元。

#### 2017年末最大10笔有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	机构投资者	非公开发行定向债务融资工具	100,000	6.30%	2015.05-2018.05	无
2	兴业银行股份有限公司重庆分行	贷款	70,000	4.90%	2016.11-2024.11	权利质押
3	中国进出口银行重庆分行	贷款	70,000	5.225%	2017.12-2019.12	第三方担保
4	机构投资者	非公开发行定向债务融资工具	50,000	5.00%	2016.09-2019.09	无
5	机构投资者	非公开发行定向债务融资工具	50,000	6.00%	2017.10-2020.10	无
6	机构投资者	企业债券	50,000	6.40%	2013.01-2019.01	无
7	兴业银行股份有限公司重庆分行	贷款	30,000	4.90%	2016.11-2024.11	权利质押

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
8	重庆银行万州支行	贷款	27,500	5.7%	2015.11-2020.11	第三方担保
9	农业发展银行万州分行	贷款	26,000	4.75%	2014.11-2019.11	土地抵押、房产抵押、权利质押
10	重庆银行万州支行	贷款	17,500	6.935%	2015.11-2020.11	第三方担保
合计			491,000			

## （二）债务偿还压力测算

根据截至2017年12月31日的发行人有息负债情况测算，债券存续期内发行人有息负债偿还压力测算表如下：

### 债券存续期内发行人有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿付规模	162,891	178,806	95,000	20,000	20,000	20,000	20,000	-	-
其中：银行借款偿还规模	37,891	103,806	45,000	20,000	20,000	20,000	20,000	-	-
已发行企业债券偿还规模	25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	-
已发行非公开定向债务融资工具偿还规模	100,000	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模 <sup>1</sup>	-	-	1,043	1,043	4,023	3,814.4	3,605.8	3,397.2	3,188.6
合计	162,891	178,806	96,043	21,043	24,023	23,814.4	23,605.8	3,397.2	3,188.6

## 四、发行人对外担保情况

2015年末、2016年末及2017年末，发行人对外担保金额分别为311,445.00万元、308,445万元和215,445万元。2017年末，发行人为万州经

<sup>1</sup>利息以7%测算

经济技术开发区土储中心(现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”)、重庆市万州区供热有限公司的借款提供担保。发行人为重庆市万州区供热有限公司提供的担保5,445万元计入不良类,是由于重庆市万州区供热有限公司主要用气入园企业的多晶硅项目受国际市场影响被迫停产,导致重庆市万州区供热有限公司出现亏损,该笔贷款计入不良类。

## 2017年末对外担保明细

单位:万元

序号	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	万州经济技术开发区土储中心(现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”)	210,000.00	86,000.00	贷款	保证	2014.12-2019.12	无
2	重庆市万州区供热有限公司	5,445.00	2,160.00	贷款	保证	2011.02-2019.01	在建工程、在安装生产设备提供反担保
合计		215,445.00	88,160.00				

## 五、发行人受限资产情况

截至2017年12月31日,发行人受限资产土地使用权845,918.84平方米、账面价值101,581.61万元,房屋326,226.04平方米、账面价值84,818.81万元,列于投资性房地产科目下;受限在建工程建筑面积10,573.20平方米,账面价值1,555.20万元,列于在建工程科目下。受限资产明细如下:

## 2017年末受限土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式
1	划拨	301D房地证2011字第00104号	储备	整治储备用地	17,835.93	2,211.65	评估法
2	划拨	301D房地证2011字第00107号	储备	整治储备用地	189,179.85	22,701.59	评估法
3	划拨	301D房地证2011字第	储备	整治储备	322,030.31	38,643.64	评估法

序号	取得方式	土地证编号	证载使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式
		第 00109 号		用地			
4	划拨	301D 房地证 2011 字第 00111 号	储备	整治储备用地	143,013.35	17,161.60	评估法
5	划拨	301D 房地证 2011 字第 00113 号	储备	整治储备用地	173,859.40	20,863.13	评估法
合计					845,918.84	101,581.61	

2017年末受限房屋明细

序号	土地证编号	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式	是否出租
1	301 房地证 2014 字第 23777 号	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	是
2	301 房地证 2014 字第 23778 号	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	是
3	301 房地证 2014 字第 23749 号	工业用房	13,915.11	3,617.93	评估法	是
4	301 房地证 2014 字第 23753 号	工业用房	13,915.11	3,617.93	评估法	是
5	301D 房地产 2014 字第 18994 号	工业用房	10,752.99	2,795.78	评估法	是
6	301 房地证 2014 字第 23586 号	工业用房	17,684.45	4,597.96	评估法	是
7	301 房地证 2014 字第 23587 号	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	是
8	301 房地证 2014 字第 23590 号	工业用房	13,600.29	3,536.08	评估法	是
9	301 房地证 2014 字第 23738 号	工业用房	14,082.25	3,661.39	评估法	是
10	301D 房地产 2014 字第 19008 号	工业用房	8,685.79	2,258.31	评估法	是
11	301D 房地产 2014 字第 14626 号	工业用房	58,074.41	15,099.35	评估法	是
12	301D 房地产 2014 字第 14622 号	工业用房	23,966.36	6,231.25	评估法	是
13	301D 房地产 2014 字第 22856 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是
14	301D 房地产 2014 字第 22852 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是
15	301D 房地产 2014 字第 22852 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是

序号	土地证编号	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账 方式	是否 出租
	第 22850 号					
16	301D 房地产 2014 字第 22846 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是
17	301D 房地产 2014 字第 22860 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是
18	301D 房地产 2014 字第 22862 号	工业用房	10,369.72	2,696.13	评估法	是
19	301D 房地产 2014 字第 23329 号	工业用房	16,269.93	4,230.18	评估法	是
20	301D 房地产 2014 字第 18962 号	工业用房	16,130.08	4,193.82	评估法	是
21	301D 房地产 2014 字第 18980 号	工业用房	16,130.08	4,193.82	评估法	是
合计			326,226.04	84,818.81		

## 2017年末受限在建工程明细

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	备注
天子园标准化厂房K栋	10,573.20	1,555.20	自建

## 六、发行人关联交易情况

发行人的股东为重庆万州经济技术开发区有限公司、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）和重庆万林投资发展有限公司，其中重庆万州经济技术开发区有限公司持股29.26%、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持股37.80%、重庆万林投资发展有限公司持股32.94%。发行人无子公司、联营公司、合营公司及其他关联方。

截至2017年12月31日，发行人曾为股东万林投资的贷款提供担保，合计担保金额为93,000.00万元，除此之外没有发生其他关联交易。截至本募集说明书出具之日，该贷款已结清。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行未兑付的债券融资情况

截至2017年12月31日，发行人已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券明细如下：

序号	债券名称	金额	利率	发行日期	期限
1	2013年重庆三峡产业投资有限公司公司债券 (13渝三峡债)	5.0亿	6.40%	2013.1.23	6年

截至2017年12月31日，发行人已发行非公开发行定向债务融资工具3期，融资额度20.0亿元，具体情况如下：

序号	债券名称	金额	利率	发行日期	期限
1	重庆三峡产业投资有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具 (15渝三峡PPN001)	10.0亿	6.30%	2015.5.22	3年
2	重庆三峡产业投资有限公司2016年度第一期非公开定向债务融资工具 (16三峡投资PPN001)	5.0亿	5.00%	2016.9.21	3年
3	重庆三峡产业投资有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具 (17三峡投资PPN001)	5.0亿	6.00%	2017.10.13	3年

截至本募集说明书出具日，发行人2013年1月23日发行的13渝三峡债已经于2019年1月23日兑付完毕，发行人2015年5月22日发行的15渝三峡PPN001已经于2018年5月22日兑付完毕。

截至2017年12月31日，除上述企业债券、非公开发行定向债务融资工具外发行人无其他已发行尚未兑付或逾期未兑付的公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债券计划及其他各类私募债券品种情况。

### 二、前一期企业债券募集资金使用情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2012]3988号文件批准，发行人于2013年1月23日发行了10.0亿元的2013年重庆三峡产业投资有限公司公司债券（简称“13渝三峡债”），债券为六年期品种，固定利率，票面利率为6.40%，在存续期内每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6年末，分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。发行人已于2014年1月23日、2015年1月23日、2016年1月25日、2017年1月23日、2018年1月23日以及2019年1月23日完成了全部六次利息支付，并于2016年1月25日、2017年1月23日、2018年1月23日以及2019年1月23日完成了全部四次分期偿还本金，13渝三峡债已完成兑付，并从未出现逾期支付的情形。2015年10月12日，发行人发布《重庆三峡产业投资有限公司关于变更“13渝三峡债”募集资金用途的公告》，对募集资金用途进行调整，变更为4亿元用于万州经济技术开发区公共租赁住房工程、6亿元用于万州移民生态工业园（五桥片区）基础设施项目。截止到2017年12月31日，万州经济技术开发区公共租赁住房工程和万州移民生态工业园（五桥片区）基础设施项目已完工。

## 第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为 1.49 亿元，全部用于重庆三峡产业投资有限公司城市停车场及配套设施项目。募集资金使用情况如下表所示：

募集资金用途分配表

单位：万元

项目名称	项目实施主体	总投资	拟使用债券资金	募集资金占项目股权投资额比例
重庆三峡产业投资有限公司城市停车场及配套设施项目	重庆三峡产业投资有限公司	72,658.00	14,900.00	20.51%
合计		-	14,900.00	

### 一、重庆三峡产业投资有限公司停车场项目概况

#### （一）项目实施主体

重庆三峡产业投资有限公司城市停车场及配套设施项目（本章节简称“本项目”）实施主体为重庆三峡产业投资有限公司。

#### （二）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
重庆市万州区发展和改革委员会关于重庆三峡产业投资有限公司城市停车场及配套设施项目投资规模的批复	万州发改投[2015]162号	重庆市万州区发展和改革委员会	2015-12-31	同意建设该项目，项目总投资为7.27亿元，项目建设城市停车场11.77万平方米、配套建设商业用房1.77万平方米。
万州经济技术开发区经济发展局关于调整玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目建设规模及投资的批复	万州经开经发[2012]49号	万州经济技术开发区经济发展局	2012-5-21	同意调整该项目建设规模及投资，项目总投资为46,000万元。总建筑面积为218,019.66平方米，建设征地还房1,866套，地下车库20,555.07平方米、共计756个车位，配套商业面积3,083.26平

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
				方米。
万州经济技术开发区经济发展局关于万州经开区长龙家园征地还房建设项目可行性研究报告的批复	万州经开经发[2011]91号	万州经济技术开发区经济发展局	2011-8-22	同意建设该项目,项目总投资129,264万元。占地面积179,719平方米,总建筑面积632,000平方米,建设征地还房5,401套,地下车库78,520.00平方米、共计2,638个车位,配套商业面积11,778.00平方米。
万州经济技术开发区经济发展局关于新田港口物流园区征地还房工程项目可研报告的批复	万州经开经发[2013]43号	万州经济技术开发区经济发展局	2013-7-9	同意建设该项目,项目总投资34,652.30万元。占地面积47,630.7平方米,总建筑面积141,275平方米,建设征地还房1,183套,地下车库18,641.57平方米、共计684个车位,配套商业面积2,796.24平方米。

### (三) 项目建设内容

本期债券募投项目为玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目、长龙家园征地还房建设项目、新田港口物流园区征地还房工程项目的配套停车场及配套商业用房，三个征地还房项目分别分布在万州经开区天子园、五桥园、新田园三个园区中，项目具体建设内容包括：

1、建设城市停车场 11.77 万平方米。其中：天子园 2.06 万平方米（玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目配套停车场）、五桥园 7.85 万平方米（长龙家园征地还房建设项目配套停车场）、新田园 1.86 万平方米（新田港口物流园区征地还房工程项目配套停车场）。

2、配套建设商业用房 1.77 万平方米。其中：天子园 0.31 万平方米（玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目配套商业用房）、五桥园 1.18 万平方

米（长龙家园征地还房建设项目配套商业用房）、新田园 0.28 万平方米（新田港口物流园区征地还房工程项目配套商业用房）。

各停车场建设地址及内容具体如下：

城市停车场及配套设施基本情况表

序号	建设工程名称	城市停车场面积 (m <sup>2</sup> )	配套商业用房面积 (m <sup>2</sup> )
一	天子园	20,555.07	3,083.26
1	玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目	20,555.07	3,083.26
二	五桥园	78,520.00	11,778.00
1	长龙家园征地还房建设项目	78,520.00	11,778.00
三	新田园	18,641.57	2,796.24
1	新田港口物流园区征地还房工程项目	18,641.57	2,796.24
合计		117,716.64	17,657.50

#### （四）项目投资规模

本项目总投资 72,658.00 万元，其中：工程费用 57,778.11 万元、工程建设其他费用 8,125.30 万元、工程预备费 1,977.10 万元、建设期利息 4,777.50 万元。工程费用中包括停车场（即车库）50,693.61 万元、配套商业用房（即门面）3,284.95 万元、公用工程 2,350.67 万元、附属工程 1,448.88 万元。拟使用本期债券募集资金 14,900 万元，占项目总投资额的 20.51%。

由于本项目用地为划拨用地，根据《重庆市国有建设用地使用权供应地价评估和价款测算细则（试行）》，应由发行人申请办理划拨转出让手续并补缴土地出让金后，方可对外出售。经测算，本项目应补缴土地出让金 1,206.63 万元。具体测算如下表所示：

配套城市停车场（计容部分）应补缴土地出让金测算表

	建筑面积 (平方米)	土地出让金标准 (元/平方米)	应补缴土地出让金 (万元)
玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目配套城市停车场（计容部	16,994.01	112.00	190.33

分)			
长龙家园征地还房建设项目配套城市停车场（计容部分）	11,838.7	112.00	132.59
新田港口物流园区征地还房工程项目配套城市停车场（计容部分）	32.00	112.00	0.36
小计			323.28

配套城市停车场（不计容部分）应补缴土地出让金测算表

	建筑面积 (平方米)	基准地价 (元/平方米)	增值率	修正系数	应补缴土地出让金(万元)
玉城家园(玉城、沙河)征地还房项目配套城市停车场（不计容部分）	3,561.06	370.00	30%	0.2	7.91
长龙家园征地还房建设项目配套城市停车场（不计容部分）	66,681.3	370.00	30%	0.2	148.03
新田港口物流园区征地还房工程项目配套城市停车场（不计容部分）	18,609.57	370.00	30%	0.2	41.31
小计					197.25

配套商业（全部计容）应补缴土地出让金测算表

	建筑面积 (平方米)	地价标准 (元/平方米)	土地出让纯 收益比例	应补缴土地出让金(万元)
玉城家园(玉城、沙河)征地还房项目配套商业	3,083.26	720.00	31%	68.82
长龙家园征地还房建设项目配套商业	24,859.27	720.00	31%	554.86
新田港口物流园区征地还房工程项目配套商业	2,796.24	720.00	31%	62.41
小计				686.09

### （五）项目建设进度

本项目于 2013 年 3 月开工建设，截至 2018 年 12 月末，玉城家园（玉城、沙河）征地还房项目的配套停车场及配套商业用房已支付约 70% 的工程款；长龙家园征地还房建设项目的配套停车场及配套商业用房已支付约

95%的工程款；新田港口物流园区征地还房工程项目的配套停车场及配套商业用房已支付约 70%的工程款。

截止 2018 年 12 月末，发行人已累计支付本项目工程款 5.78 亿元，占总投资的比重为 79.50%。本项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况。

#### **（六）项目实施的必要性及社会效益**

随着万州区近年城镇化进程的加快，万州区总人口数不断增加；同时随着经济建设的进一步完善，居民的生活质量显著提高，城市汽车保有量及增长率也逐年升高。为应对城市化进程中对停车场需求的爆发式增长，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要，并具有良好的社会效益，具体体现在以下几个方面：

##### **1、本项目的实施可解决城市停车难问题**

随着经济的发展，万州区已逐步形成了商业、酒店、住宅、公共服务机构密集的区域，交通量与日俱增，散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了万州区形象提升，又严重妨碍了区域的交通运行。因此，本项目的实施有利于缓解停车问题，改善周边道路的交通状况。根据规划，本项目所处地段车流、人流较多，建设停车场，能有效地解决该区域“停车难”问题，并促进土地综合开发利用。

##### **2、本项目的实施可缓解城市发展与土地紧缺的矛盾**

本项目的实施充分利用了空间，建设停车场方式包括：地面专用车停车场、地下停车场。配备建设停车场设施，有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，并缓解万州区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。

##### **3、本项目的实施可提高区域服务质量**

本项目位于规划中万州区经开区内，该区域是工业集中区，项目的实施可完善公共服务设施、提高区域服务质量，进一步提高经开区的生活工

作环境，带动经开区的招商引资工作。

#### 4、本项目的实施可创造就业机会

2017 年末，万州区户籍人口 174.14 万人，其中非农业人口 72.58 万人，占全区户籍人口的 41.7%。常住人口 163.58 万人，占全区户籍人口的 93%。本项目实施后需要招聘一部分管理、服务和清洁人员进行日常运营维护，可消化一部分闲散劳动力，为当地创造就业机会，具有很好的社会效益。

综上所述，本项目的实施，在解决停车难问题需求方面，在完善城市停车管理体系方面、在规划城市整体布局方面以及创造就业机会方面，都将成为城市未来发展中可以借鉴的范本，具有极高的社会效益，符合国家及万州区产业发展的需要。

#### （七）项目经济效益

本项目建成投入运营后，主要通过出售车库、门面，出租车库、门面实现收益。门面、车库建成后出售部分占总门面面积、总车位数的比例为第一年 15%、第二年 15%、第三年 20%、第四年 25%、第五年 25%，出租比例为第一年 85%、第二年 70%、第三年 50%、第四年 25%、第五年 0%。根据达华工程管理（集团）有限公司市场调研结果，按照万州该区域近年来门面车库实际价格水平，项目区域的门面出售单价为 1.5-1.8 万元/m<sup>2</sup>、出租单价为 25-40 元/m<sup>2</sup>/月，车库出售单价为 12-18 万元/个、出租单价为 350-450 元/个/月。结合项目区实际情况，综合确定：门面出售出租单价分别为 1.6 万元/m<sup>2</sup>、30 元/m<sup>2</sup>/月，车库出售出租单价分别为 14.8 万元/个、400 元/个/月。按上述方式预测本项目经营收入。

项目收入估算表

单位：万元

经营期	车库 出租收入	车库 出售收入	门面 出租收入	门面 出售收入	合计
第 1 年	1,663.68	9,057.60	540.32	4,237.80	15,499.40
第 2 年	1,369.92	9,057.60	444.97	4,237.80	15,110.29

第 3 年	979.20	12,047.20	317.83	5,650.40	<b>18,994.63</b>
第 4 年	489.60	15,096.00	158.92	7,063.00	<b>22,807.52</b>
第 5 年	-	15,096.00	-	7,063.00	<b>22,159.00</b>
合计	4,502.40	60,354.40	1,462.04	28,251.99	<b>94,570.83</b>

在本期债券存续期内，募投项目实现总收入为 94,570.83 万元，其中停车场实现收入 64,856.80 万元、配套商业用房实现收入 29,714.03 万元。综合上述各项收益，并扣除项目运营期内的各项经营成本及税费，经测算，本项目税后内部收益率约为 7.53%，累计税后财务净现值为 11,855.68 万元，预计税后投资回收期为 6.40 年，具有良好的经济效益。

## 二、本期债券募集资金使用及管理制度

### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人重庆三峡银行股份有限公司万州分行签订了《账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

### （三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的

内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

### **1、募集资金运用原则**

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过 70%。

### **2、募集资金管理制度**

发行人已经制定了完善的资金管理制度，包括但不限于《日常财务管理制度》、《工程款资金拨付办法》，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

### 第十三条 偿债保障措施

发行人将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期按时回收本期债券的本息。

#### 一、自身偿付能力

##### （一）公司较强的资产实力、盈利能力是本期债券及时兑付的根本保障

发行人作为万州经济技术开发区最重要的开发建设运营商及投融资主体，主要负责万州经开区天子园、五桥园、新田园等园区的基础设施及产业项目实施、建设、资产经营及管理。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力。截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,525,734.24 万元，股东权益 909,252.82 万元。发行人资产质量优良，变现能力强。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有土地使用权 3,538,055.78 平方米，账面价值合计 496,479.66 万元；房屋 421,486.47 平方米，账面价值合计 108,212.36 万元，具有较强的变现能力。其中未抵押的土地使用权面积为 2,692,136.94 平方米，账面价值为 394,898.05 万元。

2015 年度、2016 年度及 2017 年度，发行人营业收入分别为 130,613.05 万元、152,064.78 万元和 150,416.73 万元，净利润分别为 36,829.62 万元、95,402.78 万元和 90,984.59 万元。

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

##### （二）万州区良好的经济发展趋势是发行人可以还本付息的经济基础

近年来，重庆市万州区经济一直保持着持续、快速的发展，地方财政收入稳定增长，万州区经济与社会发展继续保持稳步上升态势。2017 年，万州地区生产总值 965.81 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。2017

年，万州区地方财政收入达到 87.79 亿元，比上年减少 5.95%，一般预算收入达到 69.00 亿元，比上年增长 3.50%。

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

## 二、项目经营收益

“重庆三峡产业投资有限公司城市停车场及配套设施项目”总投资 72,658.00 万元，项目建设期间本期债券的偿还资金来源为项目资本金。建成投入运营后，主要通过出售车库、门面，出租车库、门面来实现收益。根据达华工程管理（集团）有限公司市场调研结果，按照万州该区域近年来门面车库实际价格水平，预估本项目的门面出售出租单价分别为 1.6 万元/m<sup>2</sup>、30 元/m<sup>2</sup>/月，车库出售出租单价分别为 14.8 万元/个、400 元/个/月。本期债券存续期内预计可实现收入合计为 94,570.93 万元，其中：车库出租收入 4,502.40 万元、车库出售收入 60,354.40 万元、门面出租收入 1,462.04 万元、门面出售收入 28,251.99 万元。

项目收入估算表

单位：万元

经营期	车库 出租收入	车库 出售收入	门面 出租收入	门面 出售收入	合计
第 1 年	1,663.68	9,057.60	540.32	4,237.80	<b>15,499.40</b>
第 2 年	1,369.92	9,057.60	444.97	4,237.80	<b>15,110.29</b>
第 3 年	979.20	12,047.20	317.83	5,650.40	<b>18,994.63</b>
第 4 年	489.60	15,096.00	158.92	7,063.00	<b>22,807.52</b>
第 5 年	-	15,096.00	-	7,063.00	<b>22,159.00</b>
合计	4,502.40	60,354.40	1,462.04	28,251.99	<b>94,570.83</b>

### 三、增信措施

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

#### （一）担保人基本情况

名称：瀚华融资担保股份有限公司

住所：重庆市北部新区财富大道15号（重庆高科·财富园财富二号A栋1楼4#、5#，2楼7#、8#、9#、11#、12#）

法定代表人：周小川

注册资本：35亿元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：从事融资性担保、履约担保、财产保全担保及法律、法规没有限制的其他担保和再担保业务。财务顾问、资产管理、投资咨询业务。

（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。

瀚华融资担保股份有限公司是在全国工商联的支持和指导下，经重庆市金融工作办公室批准设立的全国性商业担保机构，注册资本35亿元。长期主体信用评级AA+级，信贷市场主体评级AAA-级。

瀚华融资担保股份有限公司股东——瀚华金控股份有限公司（股票名称：瀚华金控；股票代码：03903.HK），是经中华人民共和国工商行政管理总局核准设立的全国性普惠金融综合服务商，注册资本金人民币46亿元，截至2017年12月31日，净资产80.72亿元，总资产达到189.07亿元。

旗下瀚华融资担保股份有限公司在北京、天津、上海、广东、重庆、

四川、湖北、江苏、辽宁等地区设立了26家分支机构，秉承“信用、简单、快乐”的服务理念，专注为中小企业提供融资担保服务，是中国覆盖范围最广泛的融资担保公司。主要业务有融资担保、履约担保、短期信贷、咨询业务、中小企业融资等。瀚华担保致力于发展成为中国最优秀的担保公司之一，以担保、小额贷款、中短期信贷为核心，向小型、微型经济主体提供全面、专业、高效的融资服务。

瀚华融资担保股份有限公司与65家以上总行及分行级商业银行建立了良好的合作关系，担保保证金比例在0%-12.5%，授信总额超过600亿元。瀚华担保作为全国工商联、重庆市政府重点支持的民营担保机构，与各级政府与社团建立了密切的合作。

## （二）担保人财务情况

### 1、主要财务数据

瀚华担保主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年	2016 年
总资产	617,895.37	578,319.94
总负债	208,193.02	174,469.75
所有者权益	409,702.35	403,850.20
营业收入	73,705.14	74,441.51
营业支出	47,427.24	51,566.89
营业利润	26,277.90	22,874.62
利润总额	26,261.33	23,825.58
净利润	22,386.53	19,699.07
经营活动产生的现金流量净额	53,109.12	77,190.63
投资活动产生的现金流量净额	-155,558.58	-8,935.58
筹资活动产生的现金流量净额	7,813.63	-616.23
现金及现金等价物净增加额	-94,635.83	67,638.82

- 2、瀚华担保2017年经审计的资产负债表（见附表五）
- 3、瀚华担保2017年经审计的利润表（见附表六）
- 4、瀚华担保2017年经审计的现金流量表（见附表七）

### （三）担保人资信及合规情况

截至2017年末，瀚华担保对外担保的余额为356.25亿元，与2017年末净资产比值为8.70倍，未超过瀚华担保净资产的10倍，对外担保责任余额为316.88亿元，与2017年末净资产比值为7.73倍，未超过瀚华担保净资产的10倍。瀚华担保对本期债券的担保额为1.49亿元，担保责任余额为 $1.49 \times 0.6 = 0.894$ 亿元，占瀚华担保2017年末净资产的比例为2.18%，未超过10%的限制。同时瀚华担保对发行人的关联方的担保责任余额为0，对发行人关联方的担保责任余额与瀚华担保2017年末净资产的比例也未超过15%，以上数据符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定。

瀚华担保在本期债券申报和发行时担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，合法合规。

### （四）担保函主要内容

瀚华担保为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2019年1月22日，瀚华担保为本期债券出具担保函（[2016]年债保字[001]号），担保函的主要内容：

**保证方式：**全额无条件不可撤销连带责任保证。

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

**保证期间：**本期债券存续期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。

**保证责任的承担：**在本担保函项下的债券存续期及到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

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，可依法将该债券与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

#### 四、其他偿债保障措施

重庆三峡产业投资有限公司自组建以来，业务发展良好，具有较强的偿债能力，对各种债务性融资均做到了按时还本付息，银行信用等级高，社会责任感强。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。公司的偿债保障措施主要包括以下几方面：

##### （一）本期债券的偿债计划

本期债券发行总规模为1.49亿元，债券期限为7年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

##### （二）本期债券偿债计划的人员安排

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

### （三）本期债券偿债计划的财务安排

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

### （四）完善公司管理制度，加强偿债资金的管理

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

### （五）与银行良好的合作关系为本期债券到期偿还提供了进一步的支撑

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

### （六）偿债资金专户设置

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

资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

**（七）签订账户及资金监管协议和债权代理协议，保障资金安全性**

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

根据《债权代理协议》，债权人履行如下职责：

1、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督募集资金使用账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务；

2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒发行人，并及时向债券持有人披露；

3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；

4、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权人根据《重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进

行审议和表决。

在本期债券存续期内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

- 1、变更《募集说明书》的约定;
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息;
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;
- 4、变更、解聘债权代理人;
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下:

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议,但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率;
- 2、在发行人不能偿还本期债券本息时,决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息,决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序;
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使;
- 4、决定变更债权代理人;
- 5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

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

## 第十四条 风险与对策

### 一、与本期债券相关的风险及对策

#### （一）利率风险

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

#### 对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，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）流动性风险

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

#### 对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，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上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。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。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

**对策：**

发行人经营状况良好，具有良好的偿债能力，经大公国际资信评估有限公司以及中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为 **AA**。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保发行人的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，发行人还将开立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息，并通过设置本金提前偿付条款，有效地控制了兑付风险。

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。

**（四）募投项目投资风险**

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，施工强度高，如果在项目管理和技术上出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，发行人可能存在无法按时完工或增加施工建设成本的风险。

**对策：**

本期债券募集资金拟投项目属于城市停车场建设项目，为万州经开区

的发展提供支持，项目实施有利于推进万州经开区的产业发展和城市化建设，改善当地居民的生活条件。发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将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，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

#### （五）违规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金 1.49 亿元，拟全部用于城市停车场建设。发行人存在不按照募集说明书的约定使用债券募集资金的可能性。发行人存在将募集资金用于弥补亏损和非生产性支持，用于股票买卖和期货等与企业生产经营无关的风险性投资的风险。发行人存在将募集资金用于发行人正在建设的其他工程的风险。本期债券募集资金存在被发行人挪用或违规使用的风险。

#### 对策：

发行人已聘请重庆三峡银行股份有限公司万州分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，并与其签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，根据上述协议，发行人已在重庆三峡银行股份有限公司万州分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户和偿债账户，分别专项用于存放本期债券募集资金和接收、存储和划转偿还本期债券的本金和利息。资金监管人对发行人用款申请进行审查，对于不符合募集说明书中披露的募集资金用途的用款申请，资金监管人有权否决。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，发行人财务部将根据募集说明书中披露的募集资金用途使用本期债券资金，确保资金做到专款专用。

### （六）第三方担保相关风险

本期债券由瀚华融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带保证责任担保。如果担保方在本期债券存续期内代偿能力出现问题，将会对本期债券的按时偿付产生很大的影响。

#### 对策：

首先，瀚华担保是经重庆市金融办公室批准设立的全国性商业担保机构，其股东——瀚华金控股份有限公司为上市公司（股票名称：瀚华金控，股票代码：03903.HK），是经中华人民共和国工商行政管理总局核准设立的全国性普惠金融综合服务商，注册资本金人民币 46 亿元，净资产 80.72 亿元，总资产 189.07 亿元，强大的股东背景使得瀚华担保具有很强的代偿能力。其次，瀚华担保自身的经营管理能力也很强，对于被担保方的筛选以及反担保物的要求有着严格的标准。以上能尽可能保证瀚华担保不会出现相关风险，使其能够保障债券持有人的合法权益。

### （七）偿债保障措施相关风险

发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到发行人在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

#### 对策：

总体来看，发行人为本期债券还本付息方式设置合理，发行人良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益性、政府对发行人的支持以及有效的第三方担保可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，发行人也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才，不断提升内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

### （八）募投项目收入不确定风险

本期债券募投项目的收益来源为停车位、商业门面产生的出租收入、出售收入，项目运营期内，募投项目产生的收入受销售进度、出租率的影响较大。

#### 对策：

本期债券募投项目由达华工程管理（集团）有限公司编制经济效益分析报告，已经充分考虑可能影响预期收益的因素，并对停车位、商业门面的出租、出售进度进行安排，对项目周边可比项目的价格进行调研。项目建成后，发行人将建立相关管理措施，加强停车场管理。同时，加强与相关主管部门的合作，使项目收入达到预期。

### （九）信用评级变化风险

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

#### 对策：

本期债券存续期内，大公国际资信评估有限公司以及中证鹏元资信评估股份有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保企业有一个良好的资信评级水平。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）盈利能力下降风险

发行人的土地整治收入在营业收入中所占比例超过 92%，业务收入来源单一，同时该部分收入来源于土地整治完成后与万州经济技术开发区经济发展服务中心结算，因此对地方财政有一定的依赖性，如果万州经开区财政收入大幅减少，则发行人的盈利能力也会受到影响。

#### 对策：

近年来，发行人自建的标准厂房逐渐竣工，发行人以市场价格将标准厂房出租给园区内的企业，每年产生租金收入。随着园区基础设施不断完善，入驻园区的企业将逐渐增加，发行人每年的租金收入也呈现上升趋势。多元化的收入结构将会有有效的抵御盈利能力下降的风险。

### （二）区域经济环境变化风险

截至 2017 年末，万州经开区各类债务性资金合计 55.88 亿元，其中，地方政府债券 31.38 亿元，举借经营性债务 24.5 亿元。政府债务规模很大，债务负担很重。经开区政府偿债压力较重，将有可能影响万州经开区与发行人的业务往来。

#### 对策：

经开区管委会已承诺根据土地出让指标，安排土地出让净收益优先用于偿还发行人应收经开区土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）的土地开发整治款。

### （三）行业经营环境变化风险

发行人的土地开发整治与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增长速度放缓、停滞或衰退，将有可能导致土地开发整治规模缩小，可能使发行人的盈利能力下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

#### 对策：

随着重庆市万州区和万州经开区经济水平的不断提高，发行人所在区

域对土地开发整治等业务需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

#### （四）控制权变动风险

发行人的股东为重庆万州经济技术开发区有限公司、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）和重庆万林投资发展有限公司，其中重庆万州经济技术开发区有限公司持股 29.26%、重庆浦银万林投资管理中心（有限合伙）持股 37.80%、重庆万林投资发展有限公司持股 32.94%。浦银万林为公司最大股东，重庆市万州区国有资产监督管理委员会作为公司实际控制人的地位受到一定影响。

#### 对策：

根据《重庆三峡产业投资有限公司增资协议》，浦银万林除行使对公司合并、分立、变更公司形式、增加或减少注册资本、解散、清算、修改公司章程此类事项的表决权外，将所持全部股份所对应的表决权全部委托重庆市万州区国有资产监督管理委员会的控股子公司重庆万州经济技术开发区有限公司行使，不再亲自行使表决权。但如果发生任何关于发行人的实际控制人变更、减少注册资本、解散和清算的情形或其它浦银万林认为需要由自己行使权利的情形时，浦银万林有权解除上述委托。发行人法人治理结构较为完善，依法设立了董事会和监事会，管理与决策机制、经营管理机制、内部控制机制和财务管理制度较为完善。

#### （五）应收账款回收风险

2015 年末、2016 年末及 2017 年末，发行人应收账款余额分别为 380,709.72 万元、468,840.40 万元和 575,601.43 万元，占总资产的比例分别为 29.07%、33.07%、37.73%。发行人应收账款主要为万州经济技术开

发区经济发展服务中心应付发行人的土地开发整治款。如果万州经济技术开发区经济发展服务中心无法按时结算土地开发整治款，将导致发行人应收账款无法收回，对发行人经营情况及现金流产生不利影响，并影响本期债券的本息偿付。

**对策：**

2016 年 1 月 26 日，万州经济技术开发区管委会下发了《关于安排财政资金支付重庆三峡产业投资有限公司应收款项的批复》，承诺根据土地出让指标从整理的达到上市条件的土地中安排一定的土地上市出让，并将对应地块的土地出让净收益优先用于偿还发行人应收经开区土储中心（现为“万州经济技术开发区经济发展服务中心”）的土地开发整治款。

**（六）对外担保风险**

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人提供对外担保金额为 215,445.00 万元，占发行人所有者权益的 23.70%。对外担保属于企业常见的经济活动，保证了市场经济运作的正常进行，为经济行为提供了一定的保障，但是如果被担保企业出现财务状况恶化或者没有按期履约等情形，担保企业就可能成为还款直接义务人而承担连带责任，将会给担保企业带来或有负债的风险。

**对策：**

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 88,160.00 万元。发行人针对对外担保建立了完善的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。未来，发行人将从严控制对外提供担保，注意运用保证责任的免责条款，并建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

### （七）公允价值变动风险

2015 年度、2016 年度及 2017 年度，发行人公允价值变动收益的金额分别为-3,856.93 万元、0.00 万元、3788.54 万元，主要是由于发行人对投资性房地产采用公允价值计量，公允价值变动对营业利润的影响较大。

#### 对策：

发行人公允价值变动收益逐年增长，对于营业利润影响不大。每年末发行人聘请专业资产评估公司对投资性房地产的公允价值采用市场比较法进行评估，选择市场上与发行人投资性房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，在参照物交易价格的基础上进行修正从而确定评估对象评估值。

### （八）资产流动性风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产包括 101,581.61 万元土地使用权、84,818.81 万元房屋，列于投资性房地产科目下；1,555.20 万元在建工程，列于在建工程科目下。受限资产占总资产的比例为 12.32%、占净资产的比例为 20.67%，存在一定的资产流动性风险。

#### 对策：

发行人受限资产主要用于银行抵押贷款，发行人与各商业银行关系良好，融资渠道畅通，同时发行人积极进行债券融资，降低对抵押贷款的依赖。

## 三、政策风险

发行人从事于城市基础设施建设行业、土地开发整治等国家大力支持的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策和地方优惠扶持等政策的调整，将直接影响万州区的财政实力，对发行人项目资金取得、财政补贴到位等将产生一定影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产

生不利影响的可能性。

**对策：**

针对未来政策变动风险，发行人将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，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

## 第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）和中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）综合评定，本期公司债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA。

### 一、大公国际信用评级报告内容概要

#### （一）优势：

1、万州区经济和财政实力较强，万州经开区工业持续发展，为公司发展提供了良好的外部环境；

2、公司是万州经开区重要的基础设施建设和投融资主体，在万州经开区发展中具有重要地位；

3、公司得到各级政府在财政拨款、债务置换等方面的大力支持；

4、瀚华担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

#### （二）风险：

1、万州经开区政府债务规模很大，债务负担很重；

2、公司与政府的往来款规模较大且账龄较长，对公司资金形成了较大占用；

3、公司受限资产占净资产比重较大，对资产流动性造成一定影响；

4、被担保企业万州供热资不抵债，发行人对外担保存在较大的或有风险；

### 二、中证鹏元信用评级报告内容概要

#### （一）优势：

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年，万州区分别实现地区生产总值 828.22 亿元、897.39 亿元和 965.81 亿元，规模

较大且持续增长，为公司发展提供了良好的基础。

2、公司土地开发整治业务较有保障。截至 2017 年末，公司主要在建及 2 年内拟建土地开发整治项目计划总投资 29.18 亿元，尚需投资 23.29 亿元，未来业务较有保障。

3、公司持续获得较大力度的外部支持。2015-2017 年公司累计获得各类补贴资金 20.97 亿元，较大程度提升了公司的利润水平。

4、瀚华担保提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。瀚华担保业务发展情况较好，代偿能力较强，经中证鹏元综合评定，瀚华担保主体长期信用等级为 AA+，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券信用水平。

## （二）关注：

1、公司资产流动性较弱，其他应收款存在一定的坏账风险。截至 2017 年末，公司应收账款占总资产的 37.73%，且回收时间存在一定不确定性，对营运资金占用较大；已抵押的资产账面价值为 18.80 亿元，占总资产的 12.32%，资产流动性较弱。2017 年末，公司其他应收款账面价值为 4.59 亿元，已计提坏账准备 3,894.50 万元，存在一定的坏账风险。

2、公司经营现金流表现欠佳，面临较大的资金压力。2015-2017 年，公司收现比分别为 0.64、0.45 和 0.31，公司经营活动现金流量净额分别为 12,596.33 万元、-29,427.51 万元和 6,981.68 万元，经营现金流表现欠佳。2017 年末，公司主要在建及 2 年内拟建土地开发整治项目和标准厂房等设施共需投资 28.24 亿元，未来面临较大的资金压力。

3、公司面临较大的短期偿债压力。2015-2017 年，公司有息债务复合增长率为 16.19%，2017 年末有息债务余额已达到 51.58 亿元。从偿债期限分布上看，2018-2020 年分别需要偿还 16.29 亿元、17.88 亿元和 9.50 亿元，面临较大的短期偿债压力。

4、公司面临一定的或有负债风险。截至 2017 年末，公司对外担保余额 8.82 亿元，是净资产的 9.70%。其中，公司为重庆市万州区供热有限公司提供的 5,445 万元担保已计入不良类，面临一定的或有负债风险。

### 三、大公国际跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对重庆三峡产业投资有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

#### （一）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### （二）跟踪评级程序安排

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

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

#### （三）其他

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

### 四、中证鹏元跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 五、发行人信用评级情况

2012年3月9日，大公国际资信评估有限公司对发行人进行首次评级，发行人主体信用级别为AA，每年进行跟踪评级。截止到本募集说明书出具之日，发行人主体信用级别没有变化。

根据大公国际资信评估有限公司2012年3月9日出具的信用评级报告（大公报CYD[2012]996号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2013年6月26日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2013]429号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的

主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2014年6月27日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2014]437号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2015年6月19日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2015]198号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2016年6月1日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2016]195号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2017年6月5日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2017]210号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据大公国际资信评估有限公司2018年6月26日出具的跟踪评级报告（大公报SD[2018]473号），“13渝三峡债”的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

## 六、发行人银行授信情况

各银行对发行人并无明确的授信额度。截至2017年12月31日，发行人从国内各商业银行获得的贷款余额为65,000.00万元。主要贷款银行为农业发展银行万州分行、建设银行万州分行、中国进出口银行重庆分行、光大银行万州支行、重庆银行万州支行、兴业银行重庆分行等。

## 七、信用记录

发行人近三年不存在“对已发行的企业债券或者其他债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态”的情况。根据2019年1月4日出具的重庆三峡产业投资有限公司《企业信用报告》，截至2019年1月4日，发

行人共在12家金融机构办理过信贷业务，目前在8家金融机构的业务仍未结清，不良和违约负债余额为0元。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请重庆嘉鼎律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于重庆三峡产业投资有限公司发行城市停车场建设专项债券之法律意见书》，认为：

一、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》等法律法规及其他规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

二、发行人本期债券的发行已取得向国家发展和改革委员会提交发行申请前应取得的有关批准和授权，该等批准和授权合法有效。

三、发行人本期债券符合法律、法规和其他规范性文件规定的有关企业债券发行的实质性条件。

四、发行人本期债券发行募集资金投资项目已获得相关主管机关的批准，其用途符合国家产业政策和行业发展规划。

五、发行人及相关机构关于本期债券发行签订的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《中华人民共和国合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

六、发行人本期债券发行的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

七、发行人于2017年3月3日、2018年2月28日分别取得国家发改委《发改企业债券[2017]74号》批复、《发改办财金[2018]272号》函，《发改企业债券[2017]74号》文件有效期延长至2019年3月3日，本期发行总额调整为不超过1.49亿元，所筹资金全部用于发行人城市停车场及配套设施项目。

综上所述，重庆嘉鼎律师事务所认为：发行人本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、发改财金[2008]7号文和发改办财金

[2015]818号文和发改办财金[2015]3127号文等法律、法规和其他规范性文件规定的有关条件，发行人发行本期债券不存在法律障碍。

## 第十七条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

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

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件。
- (二) 2019年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书。
- (三) 发行人2015年经审计的财务报告。
- (四) 发行人2016年经审计的财务报告。
- (五) 发行人2017年经审计的财务报告。
- (六) 重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议。
- (七) 重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议。
- (八) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (九) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (十) 重庆嘉鼎律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

### 二、查询地址

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) 发行人：重庆三峡产业投资有限公司

住所：重庆市万州区联合路 20 号附 2 号

法定代表人：冯俊亮

联系人：尹红

联系地址：重庆市万州区五桥联合坝联合路 20 路附 2 号 5 楼

联系电话：023-58153958

传真：023-58808938

邮政编码：404120

(二) 主承销商：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：詹联众、范为、郑通

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013857、88085973

传真：010-88085373

邮政编码：100033

网址：<http://www.swhysc.com>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2019 年重庆三峡产业投资有限公司城市停车场建设专项债券发行网点表

地点	序号	承销商	地址	联系人	电话
北京	1	申万宏源证券有限公司▲	北京市西城区太平桥大街 19 号	王韵思 许杨杨	010-88013851 010-88013865
	2	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	彭子源	010-85156431
	3	国泰君安证券股份有限公司	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层	肖雄	010-59312764
	4	国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	刘思然	010-88005020

附表二：发行人 2015-2017 年（经审计）末的资产负债表

单位：元

资产	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产：			
货币资金	802,689,546.91	1,107,642,747.04	942,884,458.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	100,000,000.00
应收票据	-	-	-
应收账款	5,756,014,260.67	4,688,404,006.67	3,807,097,209.71
预付账款	882,639,232.42	838,728,814.73	353,057,683.42
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	459,369,990.90	300,061,817.16	361,899,077.12
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	2,911.04	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>7,900,715,941.94</b>	<b>6,934,837,385.60</b>	<b>5,564,938,428.55</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	400,000,000.00	160,000,000.00	-
投资性房地产	6,018,722,026.37	5,904,383,726.37	6,358,418,669.65
固定资产	325,063,142.81	361,781.09	1,029,873.28
在建工程	574,906,766.55	1,131,345,412.92	1,124,476,316.34
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	28,198,237.27	28,910,518.62	29,622,799.97
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	-	9,000,000.00	10,500,000.00
递延所得税资产	9,736,240.23	7,865,485.03	6,496,975.21
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,356,626,413.23</b>	<b>7,241,866,924.03</b>	<b>7,530,544,634.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,257,342,355.17</b>	<b>14,176,704,309.63</b>	<b>13,095,483,063.00</b>

## 发行人 2015-2017 年末（经审计）的资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动负债：			
短期借款	150,000,000.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	72,886,543.87	121,666,011.02	222,051,678.67
预收账款	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	9,230,258.20	4,604,206.47	2,004,245.25
应付利息	129,580,555.56	91,905,555.56	94,752,778.00
应付股利	-	-	-
其他应付款	330,149,115.94	27,347,790.10	37,875,243.94
一年内到期的非流动负债	1,476,743,080.65	711,430,000.00	210,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,168,589,554.22</b>	<b>956,953,563.15</b>	<b>566,683,945.86</b>
非流动负债：			
长期借款	2,288,060,000.00	2,347,980,000.00	1,610,690,000.00
应付债券	1,242,826,439.08	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	122,780,000.00	205,735,000.00
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	465,338,149.35	459,253,669.10	442,244,390.10
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,996,224,588.43</b>	<b>4,930,013,669.10</b>	<b>4,258,669,390.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,164,814,142.65</b>	<b>5,886,967,232.25</b>	<b>4,825,353,335.96</b>
股东权益：			
股本	1,767,066,710.00	1,767,066,710.00	1,767,066,710.00
资本公积	71,592,565.20	3,075,505,888.25	3,609,018,794.53
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	2,983,361,869.30	-	-
盈余公积	518,807,058.45	427,822,473.16	332,419,695.92
未分配利润	3,751,700,009.57	3,019,342,005.97	2,561,624,526.59
<b>股东权益合计</b>	<b>9,092,528,212.52</b>	<b>8,289,737,077.38</b>	<b>8,270,129,727.04</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>15,257,342,355.17</b>	<b>14,176,704,309.63</b>	<b>13,095,483,063.00</b>

附表三：发行人 2015-2017 年（经审计）的利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,504,167,267.26</b>	<b>1,520,647,788.97</b>	<b>1,306,130,486.96</b>
减：营业成本	1,307,337,336.26	1,371,452,340.74	1,195,677,815.25
营业税金及附加	31,300,204.24	2,315,231.93	7,108,422.50
销售费用		-	-
管理费用	19,788,477.50	33,471,481.63	49,443,408.11
财务费用		-	-
资产减值损失	7,483,020.80	5,603,095.12	-2,204,091.56
加：公允价值变动收益	37,885,400.00	-	-38,569,284.00
投资净收益	20,367,364.70	473,424.66	674,109.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>196,510,993.16</b>	<b>108,279,064.21</b>	<b>18,209,758.25</b>
加：营业外收入	904,888,000.00	851,120,100.00	341,095,168.00
减：营业外支出	-	-	100,000.00
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>1,101,398,993.16</b>	<b>959,399,164.21</b>	<b>359,204,926.25</b>
减：所得税费用	191,553,140.22	5,371,391.82	-9,091,298.11
<b>四、净利润</b>	<b>909,845,852.94</b>	<b>954,027,772.39</b>	<b>368,296,224.36</b>
<b>五、每股收益</b>	-	-	-
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人 2015-2017 年（经审计）的现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	469,380,792.15	678,034,239.31	834,133,176.35
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,316,402,684.76	870,967,966.01	684,612,512.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,785,783,476.91</b>	<b>1,549,002,205.32</b>	<b>1,518,745,688.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,070,297,128.49	1,524,020,253.32	987,879,578.05
支付给职工及为职工支付的现金	6,214,433.09	5,807,245.31	4,572,387.09
支付的各项税费	339,233,128.46	184,648,996.12	205,153,984.41
支付其他与经营活动有关的现金	300,221,985.21	128,800,837.40	195,176,439.62
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,715,966,675.25</b>	<b>1,843,277,332.15</b>	<b>1,392,782,389.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>69,816,801.66</b>	<b>-294,275,126.83</b>	<b>125,963,299.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	950,000,000.00
取得投资收益收到的现金	20,367,364.70	473,424.66	674,109.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	105,592,100.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>125,959,464.70</b>	<b>100,473,424.66</b>	<b>950,674,109.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,083,721.90	69,395,462.58	448,050,541.40
投资支付的现金	240,000,000.00	160,000,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>307,083,721.90</b>	<b>229,395,462.58</b>	<b>548,050,541.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,124,257.20</b>	<b>-128,922,037.92</b>	<b>402,623,568.19</b>

## 发行人 2015-2017 年（经审计）的现金流量表（续）

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收收资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	850,000,000.00	1,650,000,000.00	250,000,000.00
发行债券收到的现金	500,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	50,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,350,000,000.00</b>	<b>2,200,000,000.00</b>	<b>1,250,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,242,440,000.00	661,280,000.00	826,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	301,205,744.59	650,764,546.51	330,280,699.21
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	300,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,543,645,744.59</b>	<b>1,612,044,546.51</b>	<b>1,156,680,699.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-193,645,744.59</b>	<b>587,955,453.49</b>	<b>93,319,300.79</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-304,953,200.13</b>	<b>164,758,288.74</b>	<b>621,906,168.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,107,642,747.04	942,884,458.30	320,978,289.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>802,689,546.91</b>	<b>1,107,642,747.04</b>	<b>942,884,458.30</b>

附表五：瀚华担保 2017 年经审计的资产负债表

单位：元

资产	2017/12/31	2016/12/31
<b>资产：</b>		
货币资金	2,820,006,226.51	3,266,778,567.09
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
买入返售金融资产		
存出保证金	670,579,613.40	786,023,904.33
应收利息	52,273,277.04	35,558,441.40
应收账款	55,618,768.48	126,829,021.63
应收票据		300,000.00
应收代偿款	264,159,918.36	361,263,854.44
应收分保账款		
应收分保未到期责任准备金		
应收分保未决赔偿准备金		
委托贷款	515,449,133.73	265,049,793.36
可供出售金融资产	335,769,647.00	86,000,000.00
持有至到期投资		
应收款项类投资	954,634,583.50	357,192,000.00
长期股权投资	53,569,149.24	91,569,102.33
投资性房地产		
固定资产	66,801,804.46	50,495,104.38
无形资产	1,729,841.88	2,608,632.50
递延所得税资产	210,257,664.53	226,040,691.61
其他资产	178,104,072.31	127,490,302.63
<b>资产总计</b>	<b>6,178,953,673.44</b>	<b>5,783,199,415.70</b>

瀚华担保 2017 年经审计的资产负债表（续）

负债及所有者权益	2017/12/31	2016/12/31
<b>负债：</b>		
短期借款		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
存入保证金	102,693,863.52	17,191,178.04
预收账款	28,928,199.09	29,401,166.47
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
应付账款	32,266,288.37	982,230.00
应付职工薪酬	40,490,481.20	35,906,408.89
应交税费	81,944,896.89	93,576,940.23
未到期责任准备金	653,777,133.69	595,658,652.46
担保赔偿准备金	585,072,678.60	683,238,312.34
长期借款	7,480,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
独立账户负债		
长期应付职工薪酬		
递延所得税负债		
其他负债	549,276,618.04	288,742,568.05
<b>负债合计</b>	<b>2,081,930,159.40</b>	<b>1,744,697,456.48</b>
<b>所有者权益</b>		
实收资本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	819,859.78	819,859.78
减：库存股		
其他综合收益		
一般风险准备	219,014,028.94	196,794,023.95
盈余公积	182,396,205.12	163,595,341.19
未分配利润	194,793,420.20	177,292,734.30
归属于母公司所有者权益合计	4,097,023,514.04	4,038,501,959.22
少数股东权益		
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,097,023,514.04</b>	<b>4,038,501,959.22</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>6,178,953,673.44</b>	<b>5,783,199,415.70</b>

附表六：瀚华担保 2017 年经审计的利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>737,051,379.24</b>	<b>744,415,142.27</b>
其中：已赚担保费	527,430,473.41	600,048,495.06
利息收入	95,215,860.40	85,928,216.43
手续费及佣金收入	18,468,139.93	2,455,449.32
咨询费、托管费收入	14,142,666.81	19,631,329.39
投资收益（损失以“-”填列）	65,971,153.42	33,237,080.91
其他业务收入	1,938,844.92	3,139,225.87
资产处置收益（损失以“-”填列）	41,589.68	-24,654.71
其他收益	13,842,650.67	
<b>二、营业支出</b>	<b>474,272,414.41</b>	<b>515,668,893.44</b>
赔付支出	195,069,230.79	256,318,631.29
减：摊回赔付支出		
提取担保赔偿准备金	-100,591,754.74	-105,743,372.16
减：摊回担保赔偿准备金		
分保费用	3,564,023.32	3,778,332.89
利息支出	9,241,036.98	6,012,328.77
营业税金及附加	2,781,015.49	2,920,985.26
手续费及佣金支出	68,630,120.12	56,916,192.53
业务及管理费	290,710,806.91	292,329,604.47
减：摊回分保费用		
财务费用		
其他业务成本		
资产减值损失	4,867,935.54	3,136,190.39
<b>三、营业利润</b>	<b>262,778,964.83</b>	<b>228,746,248.83</b>
加：营业外收入	178,656.20	9,607,862.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	344,304.85	98,349.34
其中：非流动资产处置损失		
<b>四、利润总额</b>	<b>262,613,316.18</b>	<b>238,255,761.49</b>
减：所得税费用	38,748,026.36	41,265,035.62
<b>五、净利润</b>	<b>223,865,289.82</b>	<b>196,990,725.87</b>
归属于母公司所有者净利润	223,865,289.82	196,990,725.87
少数股东损益		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>223,865,289.82</b>	<b>196,990,725.87</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	223,865,289.82	196,990,725.87

附表七：瀚华担保 2017 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
收到原担保合同保费取得的现金	537,705,876.75	917,179,569.92
收到再担保业务现金净额		
收到其他与经营活动有关的现金	474,656,146.06	604,513,096.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,012,362,022.81</b>	<b>1,521,692,666.84</b>
支付手续费及佣金的现金	39,836,549.54	53,346,260.63
支付给职工以及为职工支付的现金	145,399,862.26	133,850,995.92
支付的各项税费	55,573,162.22	54,726,753.90
支付其他与经营活动有关的现金	240,461,260.46	507,862,317.80
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>481,270,834.48</b>	<b>749,786,328.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>531,091,188.33</b>	<b>771,906,338.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	854,380,441.83	136,200,000.00
取得投资收益收到的现金	94,358,853.01	13,678,960.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	241,385.08	19,672.74
收到其他与投资有关的现金	6,446,994.68	62,886,200.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>955,427,674.60</b>	<b>212,784,833.54</b>
投资支付的现金	1,807,736,274.14	291,850,000.00
质押贷款净增加额		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,817,195.37	10,290,649.30
支付其他与投资活动有关的现金	637,460,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,511,013,469.51</b>	<b>302,140,649.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,555,585,794.91</b>	<b>-89,355,815.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,480,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	236,000,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>243,480,000.00</b>	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,343,735.00	6,162,328.77
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>165,343,735.00</b>	<b>6,162,328.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>78,136,265.00</b>	<b>-6,162,328.77</b>

## 瀚华担保 2017 年经审计的现金流量表（续）

项目	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-946,358,341.58</b>	<b>676,388,194.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,000,861,567.09	2,324,473,373.03
六、期末现金及现金等价物余额	<b>2,054,503,225.51</b>	<b>3,000,861,567.09</b>