中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2020.04.27 星期一
本版编辑：任丽梅 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805043

2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要

发行人：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

主承销商：中天国富证券有限公司

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商中天国富证券有限公司根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》以及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等法律、法规的规定及有关要求，已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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、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，均不表明其对债券投资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，均视同已接受本募集说明书对本期债券发行风险及收益等内容的约定，同意信债资金受户监管协议、《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

主承销商作出发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、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。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券（以下简称"20惠通双创债"）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

（三）债券期限：7年期。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率，在债券期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，在本期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：本期债券每年付息一次，每年付息日按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐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，每次还本时，本金根据债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面额按上述比例进行分配；每个债券持有人所发放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，提前还本年限的剩余利息随本金的偿付一起支付，年度付息款项日付息日起不计计利息，到期付息款项日应付日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中承销的方式，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）公开发行和通过上海证券交易所网机构投资者（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：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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场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）。

（八）认购与托管：本期债券为记名制凭证式公司债券，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者通过上海证券交易所市场认购的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AA+。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/永川惠通公司	重庆市永川区惠通建设发展有限公司
本期债券	指发行规模不超过10亿元人民币的2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券
本期发行/本期债券发行	指2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券的发行
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2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券募集说明书
双好发改委/国发展和改革委员会	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
区人民政府/区政府/县人民政府/县人民政府/县人民政府/县人民政府	指重庆市永川区人民政府
永川新城建设管理委员会/新城建管委	指重庆市永川区新城建设管理委员会
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
主承销商/簿记建档人/中天国富证券	指中天国富证券有限公司
银行间债券市场	指银行间交易商协会组织管理的全国银行间债券市场
簿记建档	指由发行人与主承销商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。
承销团	指主承销商为本次发行组织的、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额全部认购本期债券，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
《债权代理协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川区分行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券债券持有人会议规则。
《募集资金专户监管协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川支行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券募集资金专户监管协议。
《偿债资金专户监管协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川支行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券偿债资金专户监管协议。
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》。
元/千元	2016年8月27日，2018年8月27日。
工作日	指北京市商业银行对公营业日（不包含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及政府指定节假日和/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）
元	指人民币元。

注：本募集说明书中图分计算在尾数上的差异系由于四舍五入造成的。

第一章 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2019]211号"文件批准公开发行。

2018年5月30日，发行人召开董事会，会议决本期债券发行的相关事项进行审议，表决同意申请发行本期债券。

2018年6月20日，发行人通过本期债券发行的相关事项作出决议，同意申请发行本期债券。

第二章 本期债券发行的有关机构

一、发行人：重庆市永川区惠通建设发展有限公司

住所：重庆市永川区中山大道东段168号　法定代表人：黄速　联系人：张庆源

联系地址：重庆市永川区中山大道东段168号　联系电话：023-85270238　传真：023-49684499　邮政编码：402160

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：中天国富证券有限公司

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城B区金融商务区集中商业（北）　法定代表人：余雅丽　联系人：闫宝臻、田恩、黄鹏

联系地址：重庆市渝北区金渝大道9号2幢10楼　联系电话：023-41566001　传真：023-41566002　邮政编码：402760

（二）分销商：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路1号　法定代表人：陈照星　联系人：李梦扬

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城大厦　联系电话：021-50156120　传真：021-50156082　邮政编码：201204

三、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：李晓，毕运哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号　联系电话：010-88170735，010-88170738　传真：010-88170962　邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层　负责人：戴鞍　联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层　联系电话：021-38874800　传真：021-58754115　邮政编码：200120

四、信债资金及募集资金专户监管人/偿债代理人：中国农业银行股份有限公司重庆永川支行

住所：重庆市永川区渝西大道中段968号　法定代表人：罗永祖　联系人：罗放

联系地址：重庆市永川区渝西大道中段968号　联系电话：023-49806316，13883450000　传真：023-49864124　邮政编码：402160

五、审计机构

（一）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区东公任大厦9号五栋大楼802室301　负责人：王子龙　联系人：王金峰

联系地址：北京市西城区东公任大厦9号五栋大楼802座301　联系电话：010-88313286　传真：010-88313286　邮政编码：100004

（二）北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号北环中心22层　负责人：陈恩华　联系人：周瑶卫

联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心2201　联系电话：010-82250666　传真：010-82250851　邮政编码：100029

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼　法定代表人：闫炬　联系人：张敏

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路96号汉街总部国际A座28层　联系电话：027-87339288　传真：027-87339291　邮政编码：430070

七、发行人律师：北京大成（长沙）律师事务所

住所：长沙市芙蓉中路二段269号帅农大酒店商务楼17层　负责人：毛英　联系人：宁乐凌

联系地址：长沙市芙蓉中路二段269号帅农大酒店商务楼17层　联系电话：13467070230　传真：0731-84330909　邮政编码：410007

八、其他重要机构

第三章 发行概要

一、发行人：重庆市永川区惠通建设发展有限公司。

二、债券名称：2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券（简称"20惠通双创债"）。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券采用固定利率，在债券期内票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，在本期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：本期债券每年付息一次，每年付息日按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐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，每次还本时，本金根据债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面额按上述比例进行分配；每个债券持有人所发放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，提前还本年限的剩余利息随本金的偿付一起支付，年度付息款项日付息日起不计计利息，到期付息款项日应付日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中承销的方式，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）公开发行和通过上海证券交易所网机构投资者（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：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合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场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）。

（八）认购与托管：本期债券为记名制凭证式公司债券，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者通过上海证券交易所市场认购的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

九、债券形式及转售方式：本期债券为实名制凭证式公司债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者通过上海证券交易所市场认购的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人长期主体信用等级为AA+。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/永川惠通公司	重庆市永川区惠通建设发展有限公司
本期债券	指发行规模不超过10亿元人民币的2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券。
本期发行/本期债券发行	指2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券的发行。
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2020年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券募集说明书。
双好发改委/国发展和改革委员会	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
区人民政府/区政府/县人民政府/县人民政府/县人民政府/县人民政府	指重庆市永川区人民政府。
永川新城建设管理委员会/新城建管委	指重庆市永川区新城建设管理委员会
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。
主承销商/簿记建档人/中天国富证券	指中天国富证券有限公司。
银行间债券市场	指银行间交易商协会组织管理的全国银行间债券市场。
簿记建档	指由发行人与主承销商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。
承销团	指主承销商为本次发行组织的、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额全部认购本期债券，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
《债权代理协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川支行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券债权代理协议。
《债券持有人会议规则》	指2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券债券持有人会议规则。
《募集资金专户监管协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川支行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券募集资金专户监管协议。
《偿债资金专户监管协议》	指发行人与中国农业银行股份有限公司重庆永川支行签订的2018年重庆市永川区惠通建设发展有限公司双创孵化专项债券偿债资金专户监管协议。
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》。
元/千元	2016年8月27日，2018年8月27日。
工作日	指北京市商业银行对公营业日（不包含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及政府指定节假日和/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）
元	指人民币元。

（二）发行人的竞争优势

1.政策支持优势

近年来，永川区经济持续快速发展，财政收入大幅上升，工业化和城市化水平快速提高，区内市政设施建设，特别是新城区的基础设施建设是重中之重。区政府为了支持新城区的建设，成立了重庆市永川区新城建设管理委员会，负责组织新城区内基础设施和公共设施的建设和管理。

根据《关于加快重庆市永川经济技术开发区建设与发展的决定》（永委发[2003]3号），开发区（园区管理新城区）享受永川区财政政策，以2002年为基数，从2003年起，开发区规划范围内的区级财政收入增量部分，区财政安排给开发区，按最小单位在开发区内使用，其中：开发区新入驻企业的税收所得全部留开发区，开发区新入驻企业的税收所得全部用于开发区基础设施建设和产业发展，提高资金的使用效率，开发区设立财政分局。开发区规划范围内的所有综合规费和土地出让金及其它收入全额留给开发区。开发区对所有收入、资产、市政及基础设施投入、建筑等实行资本化管理，以增强筹融资能力。

根据《重庆市永川区人民政府关于永川新城建设管理委员会财政扶持政策的通知（永川府发[2007]68号）文件规定，永川新城建管委收取的土地出让收入，按上级规定提取相关规费后，减去和土地增值收益金部返还，其它土地出让金按70%返还；永川新城建管委实现的税收收入永川分享部分2009年及以后每年返还30%；永川新城建管委收取的行政事业规费，国有资产处置收入和其他基金收入永川分成部分（除特许费外）全部返还。

2.城市发展优势

重庆是中国西南第一的直辖市，西部地区重要增长极，长江上游地区经济中心，国家重要的现代产业基地，铁路网业务综合配套改革实验区，是内陆开放高地、国际大都市、国家创新型城市、国际旅游城市、国际重要的交通中心、并城联合体、世界银行、闵联财富论坛等评为可创造其投资潜力、发展潜力和高华力的城市之一，居西部之首。2018年重庆市实现地区生产总值20,363.19亿元，比上年增长6.0%，规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长7.0%，社会消费品零售总额增长8.7%。

永川区位于重庆西部，是区域性商贸、医疗、应急中心和区域综合交通枢纽，是重庆都市功能核心区和拓展区的有效辐射区域，是大都市区的重要组成部分，全市未来工业化城镇化的主战场，聚集新增产业和人口的重要区域，全市重要的制造业基地。近年来永川区经济总体呈增长、转政文化强劲增强。

永川区经济的稳步增长、转政实力的不断增强以及永川新区的大力发展，为发行人的业务成长带来了巨大的提升空间。

3.良好的融资能力

发行人与建设银行、浦发银行、农业银行、中国银行、重庆银行、三峡银行、国家开发银行和农业发展银行等金融机构的分支机构建立了良好、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提供了有效的现行保证。

现上所述，永川区委、区政府赋予发行人远远的机制、资源的策略，进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大；公司资产流动性较好，资评资金较足，对公司债务偿付形成较为有力的保障。

六、发行人发展规划及前景

公司的发展定位为按高标准新城开发建设工作，以市场化运营为导向，着力发挥投融资功能，加大对市政公用事业相关的基础设施、配套设施、生态环保治理、高新技术产业等领域的投资，致力于产业转型升级、战略性新兴产业引导培育，着力提升土地整理、资产运营、市政管理、产业培育效益，成为全区经营效益最优的国有企业平台。

公司的发展规划及前景如下：一是发展方式转型，由以规模扩张为主向以产融融合为主转变，规模扩张服务于产业发展，以产业发展带动规模扩张；和改六新城建设收入比重由现有的20%提升到40%；二是发展内容，由政府投资拉动的社会投资带动转换，由以房地产投资为主方向以房代海外业投资为主方向转换，产业类项目投资/社会投资的比例由现有的60%提升到70%；三是建设重心转移，实现市郊同步发展，未来可持续、满足发展需要的原则，推进基础设施和配套设施建设，主城区由东部和北部开区逐步向城西片区、城东片区转移，城西片区和城东片区（正在规划）基础设施投资占比达到新城公用事业类投资的60%；四是工作方式转换，产业上延伸化、集群化拓展，为产业发展创造空间，资产经营上市化、证券化、市场化，建好实业的基础、收产品市场化以及育电子商务市场等，2017年末，城西片区已完成路网规划并启动建设。此外，1平方公里的城东新区已启动规划。截至2019年3月末，永川新城总规划面积42.75平方公里，已建成面积20.30平方公里。

总体来看，永川区和永川新城快发展的区域经济实力及发展潜力是显而易见的。

四、发行人所在行业现状和前景

（一）主地整理开发

土地整理开发，是指行政区县（自治县，市）人民政府批准设立的土地整理开发机构依据规划，把散落、分散、零星、不规则、不利于土地集约、规模、高效使用的土地进行整理，通路、平整、土地、水利、电网、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和其他类设施的建设用地的行为。

近年来，我国经济在保持总体平稳的基础上，国家宏观调控政策不断出台，房地产行业进入调整期，房地产价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场出现"量价齐升"的现象，国家宏观调控政策不断出台，也不在有抑制投机性、防止市场泡沫的作用。

根据《重庆市永川区国民经济和社会发展规划纲要（2004-2020年）》，至2020年，重庆市永川区将实现高城市化水平（永川区城市总体规划（2004-2020年）指出，到2015年和2020年，永川区城市建设用地规模将分别达到94.62平方公里和112.92平方公里，城市用地的不断扩大和城市基础设施的不断完善，为重庆市永川区工业园区的不断发展提供了有力保障。

（二）城市基础设施建设

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、道路、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定产品。

永川是重庆的区域中心城市，近年来，永川区全力实施跨网、科众、供电、供水等各项基础设施建设，根据永川区城市总体规划（2004-2020），永川城市发展目标是：到2020年确立永川市川渝经济带上的区域中心城市地位。到2020年，永川区的城镇化率将达到67.0%。未来几年永川区基础设施建设计划将保持快速发展的势头。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人行业中的地位

发行人作为永川新城唯一的建设项目和运作主地资产的主体，在区政府主导型土地供应机制和市场化运作机制下承担着土地整理开发、城市基础设施建设等重大任务，因此发行人地位获得充足的支持。

随着发行人经营规模和实力的不断壮大，在永川当地城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内具有绝对的行业垄断优势。预计发行人未来能够不断获得新的土地资源，在城市土地资源大量稀缺的环境下，发行人的土地资源优势将进一步显现，发行人的长期发展将保证实现。

（三）发行人的财务状况

1.政策支持优势

近年来，永川区经济持续快速发展，财政收入大幅上升，工业化和城市化水平快速提高，区内市政设施建设，特别是新城区的基础设施建设是重中之重。区政府为了支持新城区的建设，成立了重庆市永川区新城建设管理委员会，负责组织新城区内基础设施和公共设施的建设和管理。

根据《关于加快重庆市永川经济技术开发区建设与发展的决定》（永委发[2003]3号），开发区（园区管理新城区）享受永川区财政政策，以2002年为基数，从2003年起，开发区规划范围内的区级财政收所得全部留开发区，开发区新入驻企业的税收所得全部用于开发区基础设施建设和产业发展，提高资金的使用效率，开发区设立财政分局。开发区规划范围内的所有综合规费和土地出让金及其它收入全额留给开发区。开发区对所有收入、资产、市政及基础设施投入、建筑等实行资本化管理，以增强筹融资能力。

根据《重庆市永川区人民政府关于永川新城建设管理委员会财政扶持政策的通知（永川府发[2007]68号）文件规定，永川新城建管委收取的土地出让收入，按上级规定提取相关规费后，减去和土地增值收益金部返还，其它土地出让金按70%返还；永川新城建管委实现的税收收入永川分享部分2009年及以后每年返还30%；永川新城建管委收取的行政事业规费，国有资产处置收入和其他基金收入永川分成部分（除特许费外）全部返还。

2.城市发展优势

重庆是中国西南第一的直辖市，西部地区重要增长极，长江上游地区经济中心，国家重要的现代产业基地，铁路网业务综合配套改革实验区，是内陆开放高地、国际大都市、国家创新型城市、国际旅游城市、国际重要的交通中心、并城联合体、世界银行、闵联财富论坛等评为可创造其投资潜力、发展潜力和高华力的城市之一，居西部之首。2018年重庆市实现地区生产总值20,363.19亿元，比上年增长6.0%，规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长7.0%，社会消费品零售总额增长8.7%。

永川区位于重庆西部，是区域性商贸、医疗、应急中心和区域综合交通枢纽，是重庆都市功能核心区和拓展区的有效辐射区域，是大都市区的重要组成部分，全市未来工业化城镇化的主战场，聚集新增产业和人口的重要区域，全市重要的制造业基地。近年来永川区经济总体呈增长、转政文化强劲增强。

永川区经济的稳步增长、转政实力的不断增强以及永川新区的大力发展，为发行人的业务成长带来了巨大的提升空间。

3.良好的融资能力

发行人与建设银行、浦发银行、农业银行、中国银行、重庆银行、三峡银行、国家开发银行和农业发展银行等金融机构的分支机构建立了良好、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提供了有效的现行保证。

现上所述，永川区委、区政府赋予发行人远远的机制、资源的策略，进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大；公司资产流动性较好，资评资金较足，对公司债务偿付形成较为有力的保障。

六、发行人发展规划及前景

公司的发展定位为按高标新城开发建设工作，以市场化运营为导向，着力发挥投融资功能，加大对市政公用事业相关的基础设施、配套设施、生态环保治理、高新技术产业等领域的投资，致力于产业转型升级、战略性新兴产业引导培育，着力提升土地整理、资产运营、市政管理、产业培育效益，成为全区经营效益最优的国有企业平台。

公司的发展规划及前景如下：一是发展方式转型，由以规模扩张为主向以产融融合为主转变，规模扩张服务于产业发展，以产业发展带动规模扩张；和改六新城建设收入比重由现有的20%提升到40%；二是发展内容，由政府投资拉动的社会投资带动转换，由以房地产投资为主方向以房代海外业投资为主方向转换，产业类项目投资/社会投资的比例由现有的60%提升到70%；三是建设重心转移，实现市郊同步发展，未来可持续、满足发展需要的原则，推进基础设施和配套设施建设，主城区由东部和北部开区逐步向城西片区、城东片区转移，城西片区和城东片区（正在规划）基础设施投资占比达到新城公用事业类投资的60%；四是工作方式转换，产业上延伸化、集群化拓展，为产业发展创造空间，资产经营上市化、证券化、市场化，建好实业的基础、收产品市场化以及育电子商务市场等，2017年末，城西片区已完成路网规划并启动建设。此外，1平方公里的城东新区已启动规划。截至2019年3月末，永川新城总规划面积42.75平方公里，已建成面积20.30平方公里。

总体来看，永川区和永川新城快发展的区域经济实力及发展潜力是显而易见的。

四、发行人所在行业现状和前景

（一）主地整理开发

土地整理开发，是指行政区县（自治县，市）人民政府批准设立的土地整理开发机构依据规划，把散落、分散、零星、不规则、不利于土地集约、规模、高效使用的土地进行整理，通路、平整、土地、水利、电网、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和其他类设施的建设用地的行为。

近年来，我国经济在保持总体平稳的基础上，国家宏观调控政策不断出台，房地产行业进入调整期，房地产价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场出现"量价齐升"的现象，国家宏观调控政策不断出台，也不在有抑制投机性、防止市场泡沫的作用。

根据《重庆市永川区城市总体规划（2005-2020）》和《永川区城市总体规划（2004-2020）》，至2020年，重庆市永川区将实现高城市化水平（永川区城市总体规划（2004-2020）指出，到2015年和2020年，永川区城市建设用地规模将分别达到94.62平方公里和112.92平方公里，城市用地的不断扩大和城市基础设施的不断完善，为重庆市永川区工业园区的不断发展提供了有力保障。

（二）城市基础设施建设

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、道路、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定产品。

永川是重庆的区域中心城市，近年来，永川区全力实施跨网、科众、供电、供水等各项基础设施建设，根据永川区城市总体规划（2004-2020），永川城市发展目标是：到2020年确立永川市川渝经济带上的区域中心城市地位。到2020年，永川区的城镇化率将达到67.0%。未来几年永川区基础设施建设计划将保持快速发展的势头。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人行业中的地位

发行人作为永川新城唯一的建设项目和运作主地资产的主体，在区政府主导型土地供应机制和市场化运作机制下承担着土地整理开发、城市基础设施建设等重大任务，因此发行人地位获得充足的支持。

随着发行人经营规模和实力的不断壮大，在永川当地城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内具有绝对的行业垄断优势。预计发行人未来能够不断获得新的土地资源，在城市土地资源大量稀缺的环境下，发行人的土地资源优势将进一步显现，发行人的长期发展将保证实现。

（三）发行人的财务状况

1.政策支持优势

近年来，永川区经济持续快速发展，财政收入大幅上升，工业化和城市化水平快速提高，区内市政设施建设，特别是新城区的基础设施建设是重中之重。区政府为了支持新城区的建设，成立了重庆市永川区新城建设管理委员会，负责组织新城区内基础设施和公共设施的建设和管理。

根据《关于加快重庆市永川经济技术开发区建设与发展的决定》（永委发[2003]3号），开发区（园区管理新城区）享受永川区财政政策，以2002年为基数，从2003年起，开发区规划范围内的区级财政收所得全部留开发区，开发区新入驻企业的税收所得全部用于开发区基础设施建设和产业发展，提高资金的使用效率，开发区设立财政分局。开发区规划范围内的所有综合规费和土地出让金及其它收入全额留给开发区。开发区对所有收入、资产、市政及基础设施投入、建筑等实行资本化管理，以增强筹融资能力。

根据《重庆市永川区人民政府关于永川新城建设管理委员会财政扶持政策的通知（永川府发[2007]68号）文件规定，永川新城建管委收取的土地出让收入，按上级规定提取相关规费后，减去和土地增值收益金部返还，其它土地出让金按70%返还；永川新城建管委实现的税收收入永川分享部分2009年及以后每年返还30%；永川新城建管委收取的行政事业规费，国有资产处置收入和其他基金收入永川分成部分（除特许费外）全部返还。

2.城市发展优势

重庆是中国西南第一的直辖市，西部地区重要增长极，长江上游地区经济中心，国家重要的现代产业基地，铁路网业务综合配套改革实验区，是内陆开放高地、国际大都市、国家创新型城市、国际旅游城市、国际重要的交通中心、并城联合体、世界银行、闵联财富论坛等评为可创造其投资潜力、发展潜力和高华力的城市之一，居西部之首。2018年重庆市实现地区生产总值20,363.19亿元，比上年增长6.0%，规模以上工业增加值增长6.5%，固定资产投资增长7.0%，社会消费品零售总额增长8.7%。

永川区位于重庆西部，是区域性商贸、医疗、应急中心和区域综合交通枢纽，是重庆都市功能核心区和拓展区的有效辐射区域，是大都市区的重要组成部分，全市未来工业化城镇化的主战场，聚集新增产业和人口的重要区域，全市重要的制造业基地。近年来永川区经济总体呈增长、转政文化强劲增强。

永川区经济的稳步增长、转政实力的不断增强以及永川新区的大力发展，为发行人的业务成长带来了巨大的提升空间。

3.良好的融资能力

发行人与建设银行、浦发银行、农业银行、中国银行、重庆银行、三峡银行、国家开发银行和农业发展银行等金融机构的分支机构建立了良好、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提供了有效的现行保证。

现上所述，永川区委、区政府赋予发行人远远的机制、资源的策略，进行市场化的运作，具有强劲的发展潜力。公司资本实力雄厚，财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较大；公司资产流动性较好，资评资金较足，对公司债务偿付形成较为有力的保障。

六、发行人发展规划及前景

公司的发展定位为按高标新城开发建设工作，以市场化运营为导向，着力发挥投融资功能，加大对市政公用事业相关的基础设施、配套设施、生态环保治理、高新技术产业等领域的投资，致力于产业转型升级、战略性新兴产业引导培育，着力提升土地整理、资产运营、市政管理、产业培育效益，成为全区经营效益最优的国有企业平台。

公司的发展规划及前景如下：一是发展方式转型，由以规模扩张为主向以产融融合为主转变，规模扩张服务于产业发展，以产业发展带动规模扩张；和改六新城建设收入比重由现有的20%提升到40%；二是发展内容，由政府投资拉动的社会投资带动转换，由以房地产投资为主方向以房代海外业投资为主方向转换，产业类项目投资/社会投资的比例由现有的60%提升到70%；三是建设重心转移，实现市郊同步发展，未来可持续、满足发展需要的原则，推进基础设施和配套设施建设，主城区由东部和北部开区逐步向城西片区、城东片区转移，城西片区和城东片区（正在规划）基础设施投资占比达到新城公用事业类投资的60%；四是工作方式转换，产业上延伸化、集群化拓展，为产业发展创造空间，资产经营上市化、证券化、市场化，建好实业的基础、收产品市场化以及育电子商务市场等，2017年末，城西片区已完成路网规划并启动建设。此外，1平方公里的城东新区已启动规划。截至2019年3月末，永川新城总规划面积42.75平方公里，已建成面积20.30平方公里。

总体来看，永川区和永川新城快发展的区域经济实力及发展潜力是显而易见的。

四、发行人所在行业现状和前景

（一）主地整理开发

土地整理开发，是指行政区县（自治县，市）人民政府批准设立的土地整理开发机构依据规划，把散落、分散、零星、不规则、不利于土地集约、规模、高效使用的土地进行整理，通路、平整、土地、水利、电网、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和其他类设施的建设用地的行为。

近年来，我国经济在保持总体平稳的基础上，国家宏观调控政策不断出台，房地产行业进入调整期，房地产价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场价格过快上涨，在市场需求强劲的推动下，土地市场出现"量价齐升"的现象，国家宏观调控政策不断出台，也不在有抑制投机性、防止市场泡沫的作用。

根据《重庆市永川区城市总体规划（2005-2020）》和《永川区城市总体规划（2004-2020）》，至2020年，重庆市永川区将实现高城市化水平（永川区城市总体规划（2004-2020）指出，到2015年和2020年，永川区城市建设用地规模将分别达到94.62平方公里和112.92平方公里，城市用地的不断扩大和城市基础设施的不断完善，为重庆市永川区工业园区的不断发展提供了有力保障。

（二）城市基础设施建设

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、道路、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定产品。

永川是重庆的区域中心城市，近年来，永川区全力实施跨网、科众、供电、供水等各项基础设施建设，根据永川区城市总体规划（2004-2020），永川城市发展目标是：到2020年确立永川市川渝经济带上的区域中心城