

债券简称：13 咸荣盛

债券代码：124303

2013 年咸宁市荣盛投资发展有限公司 公司债券上市公告书

债券简称：13 咸荣盛

债券代码：124303

上市时间：2013 年 6 月 26 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人



第一节 绪言

咸宁市荣盛投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对企业债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。截至 2012 年 12 月 31 日，发行人所有者权益合计 582,541.86 万元，发行人最近三年的平均归属于母公司所有者的净利润 29,860.83 万元，超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

名称：咸宁市荣盛投资发展有限公司

住所：咸宁市银泉大道 190 号

法定代表人：程群林

注册资本：拾亿圆整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：投资农业、工业、现代服务业项目；土地储备收购、开发经营、基础设施建设；农产品开发、加工、销售；高新技术产品

(不含法律、行政法规规定需经审批后方可经营产品)开发、销售；
高新技术咨询服务；房地产开发及商品房销售；工业园区开发、管理；
物业管理。

二、发行人简介

咸宁市荣盛投资发展有限公司是经咸宁市人民政府批准，由咸宁市工商行政管理局登记注册，具有独立法人资格的有限责任公司（国有独资）。公司是咸宁市最主要的国有资产投资运营主体，由咸宁市国资委履行出资人职责，主要从事基础设施建设，土地开发及运营等。

截至 2012 年末，公司资产总额 731,409.33 万元，负债总额 148,867.48 万元，所有者权益合计 582,541.86 万元，资产负债率 20.35%。2012 年度，公司实现主营业务收入 66,034.10 万元，利润总额 38,031.58 万元，归属于母公司所有者的净利润 32,252.00 万元。

第三节 债券发行概况

一、发行人：咸宁市荣盛投资发展有限公司。

二、债券名称：2013 年咸宁市荣盛投资发展有限公司公司债券
(简称“13 咸荣盛”)。

三、发行总额：15 亿元。

四、债券期限：本期债券期限为七年，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在本期债券存续期内的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，每年分别偿付债券发行总额的 20%。

五、债券利率：本期债券票面年利率为 5.80%。本期债券采用固定利率形式，票面年利率确定在基准利率加上基本利差 1.40%。基准

利率为《申购和配售办法说明》公告日前 5 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 利率的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终发行票面年利率由发行人和主承销商根据簿记建档结果协商一致确定，并报国家相关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

八、发行对象：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者购买的本期债券在证券登记机构托管记载。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2013 年 6 月 4 日。

十一、发行期限：发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2013 年 6 月 7 日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 6 月 5 日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 6 月 5 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限: 自 2013 年 6 月 5 日起至 2020 年 6 月 4 日止。

十五、计息年度: 自上一个起息日起至下一个起息日(不包含该日)止,第一个计息年度自发行首日起至下一个起息日(不包含该日)止,最后一个计息年度自最后一个起息日起至 2020 年 6 月 4 日止。

十六、还本付息方式: 每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,分次还本,在本期债券存续期内的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度,每年分别偿付债券发行总额的 20%。

十七、付息日: 本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 6 月 5 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十八、兑付日: 本期债券的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 6 月 5 日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十九、本息兑付方式: 通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

二十、承销方式: 承销团余额包销。

二十一、承销团成员: 主承销商为中国银河证券股份有限公司,分销商为东兴证券股份有限公司。

二十二、债券担保: 土地使用权抵押担保。

二十三、信用级别: 经鹏元资信评估有限公司综合评定,本期债券信用级别为 AA+,发行人主体信用级别为 AA。

二十四、税务提示: 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款由投资者承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

经上海证券交易所核准,2013 年咸宁市荣盛投资发展有限公司

公司债券将于 2013 年 6 月 26 日起在上海证券交易所上市交易，证券简称为“13 咸荣盛”，证券代码为“124303”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海分公司相关规定执行。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人主要财务数据

华寅五洲会计师事务所已对发行人 2010 年末、2011 年末和 2012 年末资产负债表，2010 年度、2011 年度和 2012 年度利润表和现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（华寅五洲京审[2013]1003 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2010 年、2011 年和 2012 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

发行人主要财务数据

单位：万元

项 目	2012年末	2011年末	2010年末
资产总计	731,409.33	631,556.77	434,393.63
其中：流动资产	651,782.02	561,572.85	374,429.70
负债合计	148,867.48	103,261.91	85,447.12
其中：流动负债	69,599.48	39,893.91	35,879.12
归属于母公司所有者权益合计	582,541.86	528,294.86	348,946.51
项 目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	66,710.94	64,285.94	52,017.11
利润总额	38,031.58	35,310.37	32,796.97
归属于母公司所有者的净利润	32,252.00	29,732.77	27,597.73
经营活动产生的现金流量净额	26,332.22	17,954.68	16,053.19
投资活动产生的现金流量净额	-37,026.81	-18,724.26	-26,084.08
筹资活动产生的现金流量净额	32,106.50	10,934.91	2,682.69
现金及现金等价物净增加额	21,411.91	10,165.33	-7,348.20

二、发行人财务状况分析

(一) 资产构成分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示：

项 目	2012 年末		2011 年末		2010 年末	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产：						
货币资金	41,720.74	5.70%	20,308.83	3.22%	10,143.51	2.34%
其他应收款	47,935.98	6.55%	6,698.45	1.06%	6,517.42	1.50%
存货	504,577.64	68.99%	483,612.43	76.57%	325,391.48	74.91%
预付款项	40,705.97	5.57%	35,176.02	5.57%	27,977.29	6.44%
应收账款	16,841.70	2.30%	15,777.12	2.50%	4,400.00	1.01%
流动资产合计	651,782.02	89.11%	561,572.85	88.92%	374,429.70	86.20%
非流动资产：						
固定资产	54,558.65	7.46%	38,619.59	6.12%	36,292.24	8.35%
在建工程	25,068.66	3.43%	31,364.32	4.97%	23,671.69	5.45%
非流动资产合计	79,627.31	10.89%	69,983.92	11.08%	59,963.93	13.80%
资产总计	731,409.33	100.00%	631,556.77	100.00%	434,393.63	100.00%

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司总资产规模分别为 434,393.63 万元、631,556.77 万元和 731,409.33 万元，公司资产规模持续增长，主要是由于公司业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累、政府资本注入以及债务融资所致。

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司流动资产占总资产比重分别为 86.20%、88.92% 和 89.11%，流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。较大的流动资产规模体现了公司优良的短期支付能力，也反映出公司具有较高的抗风险能力和经营灵活性。

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司非流动资产占总资产比重分别为 13.80%、11.08% 和 10.89%，非流动资产主要包括固定资产和在建工程。公司非流动资产占比低，主要是因为公司以土地

开发与运营业务模式为主。

(二) 负债构成分析

公司最近三年主要负债情况如下表所示：

金额单位：万元

项 目	2012 年末		2011 年末		2010 年末	
	金额	占总负 债比重	金额	占总负 债比重	金额	占总负 债比重
流动负债：						
应付账款	686.80	0.46%	792.15	1.00%	733.93	0.86%
其他应付款	39,780.82	26.72%	19,532.27	19.00%	20,329.29	23.79%
应交税费	29,124.36	19.56%	19,569.49	19.00%	10,391.89	12.16%
预收款项	7.50	0.005%	-		4,424.01	5.18%
流动负债合计	69,599.48	46.75%	39,893.91	38.63%	35,879.12	41.99%
非流动负债：						
长期借款	76,700.00	51.52%	61,800.00	59.85%	48,000.00	56.18%
专项应付款	2,568.00	1.73%	1,568.00	1.52%	1,568.00	1.84%
非流动负债合计	79,268.00	53.24%	63,368.00	61.37%	49,568.00	58.01%
负债合计	148,867.48	100.00%	103,261.91	100.00%	85,447.12	100.00%

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司负债总额分别为 85,447.12 万元、103,261.91 万元和 148,867.48 万元，公司负债维持在较为合理的水平。

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司流动负债占总负债的比重分别为 41.99%、38.63% 和 46.75%，公司流动负债处于合理水平。

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司非流动负债占总负债的比重分别为 58.01%、61.37% 和 53.24%，公司非流动负债主要包括长期借款和专项应付款，长期借款是公司负债的主要来源。

整体来看，公司的负债结构与公司的业务性质及资产结构良好匹配。

(三) 营运能力分析

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
总资产周转率(次/年)	0.10	0.12	0.12
净资产周转率(次/年)	0.12	0.15	0.15
流动资产周转率(次/年)	0.11	0.14	0.14
固定资产周转率(次/年)	1.43	1.72	1.43
应收账款周转率(次/年)	4.09	6.37	11.82

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
 2、净资产周转率=营业收入/所有者权益平均余额
 3、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额
 4、固定资产周转率=营业收入/固定资产平均余额
 5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
 6、2010年总资产周转率、净资产周转率、固定资产周转率、流动资产周转率及应收账款周转率计算中，总资产平均余额、所有者权益平均余额、固定资产平均余额、流动资产平均余额、应收账款平均余额均采用2010年期末数

2010年至2012年，公司平均总资产周转率、平均净资产周转率、平均流动资产周转率、平均固定资产周转率和平均应收账款周转率分别为0.11、0.14、0.13、1.53和7.43。2010年至2012年，公司营业收入与资产规模均保持稳定增长，各项营运指标保持总体稳定。近年来，公司积极加强资产优化整合，提高资产利用效率，预计未来资产使用效率将进一步提高。

(四) 盈利能力分析

金额单位:万元

项 目	2012 年	2011 年	2010 年
营业收入	66,710.94	64,285.94	52,017.11
利润总额	38,031.58	35,310.37	32,796.97
归属于母公司所有者的净利润	32,252.00	29,732.77	27,597.73
总资产收益率(%)	5.58%	6.63%	7.55%
净资产收益率(%)	5.81%	6.78%	7.91%

注：1、总资产收益率=EBIT/总资产平均余额，其中EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
 3、2010年总资产收益率、净资产收益率计算中，总资产平均余额、所有者权益平均余额均采用2010年期末数

近年来，公司的经营状况良好，体现了较好的盈利能力。2010

年、2011 年和 2012 年，公司分别实现营业收入 52,017.11 万元、64,285.94 万元和 66,710.94 万元，归属于母公司所有者的净利润 27,597.73 万元、29,732.77 万元和 32,252.00 万元，均保持稳定较快增长。2010 年至 2012 年，公司平均总资产收益率和平均净资产收益率分别为 6.59% 和 6.83%，处于较好的水平，表明公司经营状况良好，资产盈利能力较强。近三年，在总资产和净资产规模不断增大的情况下，公司总资产收益率和净资产收益率均保持在较高的水平，反映出公司资产的盈利能力具有较好的稳定性和可持续性。

（五）偿债能力分析

金额单位：万元

项 目	2012 年末	2011 年末	2010 年末
流动资产	651,782.02	561,572.85	374,429.70
流动负债	69,599.48	39,893.91	35,879.12
资产总计	731,409.33	631,556.77	434,393.63
负债合计	148,867.48	103,261.91	85,447.12
归属于母公司所有者权益合计	582,541.86	528,294.86	348,946.51
流动比率(倍)	9.36	14.08	10.44
速动比率(倍)	2.12	1.95	1.37
资产负债率(%)	20.35%	16.35%	19.67%

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=负债合计/资产总计

2010 年末、2011 年末和 2012 年末，公司流动比率分别为 10.44、14.08 和 9.36，速动比率分别为 1.37、1.95 和 2.12，呈现出逐年上升的趋势，短期偿债能力不断提高。从长期偿债能力来看，2010 年末、2011 年末和 2012 年末公司资产负债率不断下降，平均资产负债率为 18.79%，经营较为稳健。总体来看，公司资产规模较大，偿债能力较好，能够支撑各项债务的按时偿还。

（六）现金流量分析

金额单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	26,332.22	17,954.68	16,053.19
投资活动产生的现金流量净额	-37,026.81	-18,724.26	-26,084.08
筹资活动产生的现金流量净额	32,106.50	10,934.91	2,682.69
现金及现金等价物净增加额	21,411.91	10,165.33	-7,348.20

2010 年、2011 年和 2012 年，公司经营性现金流量净额分别为 16,053.19 万元、17,954.68 万元和 26,332.22 万元，总体上呈现增长趋势，能够满足公司正常的经营需要。

2010 年、2011 年和 2012 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -26,084.08 万元、-18,724.26 万元和 -37,026.81 万元，近三年公司投资活动产生的现金流量净额均为负值，是由于公司近几年加大了土地储备及基础设施的投资力度，投资支付的现金流出较大。

2010 年至 2012 年，公司根据资金状况合理安排融资规模，筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、偿付风险与对策

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济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。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市交易，以提高

债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素，如市场环境发生变化等，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券按期偿还造成一定的影响。

对策：本期债券分次还本，自存续期的第 3 个计息年度开始偿付本金，在第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度，每年分别偿付债券发行总额的 20%，缓解了一次还本付息的压力。同时，发行人资产规模较大，经营状况良好，随着咸宁经济开发区的稳步发展，公司未来的基础设施建设及土地开发运营业务亦将稳步增长，预计可以满足本期债券本息偿还的要求。此外，本期债券安排了土地使用权抵押担保，为本期债券本息的按时偿付提供了保障。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在经国家批准的证券交易场所上市交易，但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市交易，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市交易之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市交易，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，债券交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

二、偿债保障措施

（一）发行人稳定的营业收入及良好的收益是本期债券还本付息的基础

发行人作为咸宁市最主要的国有资产投资运营公司，经营状况良好，近年来呈现稳步发展态势，经营收入稳定可靠，经营性现金流量充沛。2010年、2011年和2012年，公司分别实现主营业务收入52,017.11万元、64,285.94万元和66,034.10万元，归属于母公司所有者的净利润27,597.73万元、29,732.77万元和32,252.00万元，净利润逐年增长，公司业务形成的净利润和现金流量可以很好地支持本期债券按时还本付息。同时，随着咸宁市经济发展的加快以及居民收入水平的提高，以及咸宁经济开发区的规模不断扩大和发展，发行人的业务仍有较大的增长空间，能够有力支撑本期债券本息的按时偿还。

（二）发行人持有的优质资产为本期债券偿还提供了有力保障

截至2012年末，发行人拥有的土地使用权情况如下：

土地证号	资产坐落地	性质	用途	面积 (亩)	账面价值 (元)	是否 抵押
咸国用(2009) 第218号	贺泉公路与金桂大道 交叉口	出让	商用	200.20	247,600,000.00	否
咸国用(2009) 第217号	永安东路与规划一路 交叉口	出让	商用	162.72	131,668,500.00	否
咸国用(2012) 第012号	咸宁市长江产业园(桂 乡大道西侧)	出让	商用	179.84	126,362,400.00	否
咸国用(2011) 第505号	咸宁市长江产业园(桂 乡大道西侧)	出让	商用	62.41	42,145,700.00	是
咸国用(2011) 第504号	咸宁市长江产业园(桂 乡大道西侧)	出让	商用	413.79	296,528,600.00	是
咸国用(2011) 第502号	咸宁市长江产业园(桂 乡大道西侧)	出让	商用	50.07	38,248,000.00	是
咸国用(2012) 第517号	长江产业园(临锦龙 路)	出让	商用	40.04	50,426,800.00	否
咸国用(2012) 第516号	青龙路与规划一路交 叉口	出让	商用	10.01	13,246,700.00	否
咸国用(2012) 第500号	永安东路与青龙路之 间	出让	商用	111.90	113,725,885.78	是
咸国用(2012) 第501号	永安东路与青龙路之 间	出让	商用	103.49	105,180,926.45	是

咸国用(2012)第502号	永安东路与青龙路之间	出让	商用	132.06	134,218,387.77	是
咸国用(2012)第503号	横五路与龟山路东南侧	出让	商用	172.04	172,665,100.00	否
咸国用(2012)第504号	金桂大道与旗鼓大道东北侧	出让	商用	185.77	225,423,708.85	否
咸国用(2012)第505号	金桂大道与旗鼓大道东北侧	出让	商用	174.44	211,673,291.15	否
咸国用(2012)第506号	金桂大道与贺胜路交叉东南	出让	商用	52.32	62,999,700.00	是
咸国用(2012)第508号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间	出让	商用	172.38	175,191,981.08	否
咸国用(2012)第509号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间	出让	商用	163.68	166,352,291.45	否
咸国用(2012)第510号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间	出让	商用	163.75	166,417,909.44	否
咸国用(2012)第511号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间	出让	商用	166.93	169,656,905.08	否
咸国用(2012)第512号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间	出让	商用	96.47	98,049,012.95	否
咸国用(2012)第513号	锦龙路与金桂大道东北侧	出让	商用	199.17	252,290,800.00	否
咸国用(2012)第514号	香港普纳北侧	出让	商用	50.53	64,348,200.00	是
咸国用(2012)第515号	金桂大道与书台街东北侧	出让	商用	19.93	26,712,100.00	否
咸国用(2012)第524号	咸宁市长江产业园内	出让	商用	93.36	100,917,800.00	否
咸国用(2012)第523号	贺胜路西侧	出让	商用	100.11	96,472,900.00	否
咸国用(2012)第519号	横五路北侧	出让	商用	128.79	128,145,900.00	否
咸国用(2012)第520号	贺胜路西侧	出让	商用	71.77	72,944,200.00	否
咸国用(2012)第518号	十六潭路北侧	出让	商用	32.01	32,251,900.00	否
咸国用(2012)第521号	锦龙路西侧	出让	商用	65.07	68,943,305.91	否
咸国用(2012)第522号	锦龙路西侧	出让	商用	35.03	37,123,294.09	否
咸国用(2012)第527号	淦河大道104号	出让	商用	238.04	495,942,700.00	否
咸国用(2012)第525号	官埠桥镇蒿林村四组	出让	商用	48.49	34,263,400.00	否

咸国用(2012) 第526号	永安大道67号	出让	商用	25.46	41,853,000.00	否
合计				3,910.44	4,199,991,300.00	

(三) 咸宁市人民政府和咸宁经济开发区管委会对发行人开展基础设施建设的政府补贴是本期债券按期偿付的坚实基础

作为由咸宁市国资委履行监管职责的国有资本运营机构和投资主体，发行人承担了咸宁经济开发区建设项目的投资运营，一贯受到咸宁市人民政府及咸宁经济开发区管委会在政策、资金、业务等方面的支持。2010年、2011年和2012年，发行人分别获得12,000.00万元、13,000.00万元和15,000.00万元政府补贴，增强了发行人未来发展后劲，也为本期债券的按时偿付打下坚实基础。

(四) 咸宁经济开发区管委会对发行人的支持为本期债券的偿还提供了保障

咸宁经济开发区管委会对由咸宁市人民政府关于开发区财政收支管理办法(咸政办发[2010]159号)获得的税收返全，建立了“开发区偿债专项基金”，实施封闭管理，专项给予发行人，用于发行人债务偿还。随着园区开发的日渐成熟和园区入住企业的不断增多，产业规模将不断扩大，“开发区偿债专项基金”的规模也将不断扩大，将成为公司收入的重要来源之一。

(五) 发行人与各金融机构间良好的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步保障

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（六）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供制度保障。如果经济环境发生重大不利变化或公司其他因素致使未来主营业务的经营情况未达到预测水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司还可以通过资产变现等方式收回现金以偿还债券本息。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和鹏元资信的业务操作规范，在信用级别有效期内，鹏元资信将对发行人及其债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人及其债券的信用状况。

第八节 本期债券担保情况

为了最大程度上保护债券持有人利益，发行人为本期债券还本付息制订了合理的偿债计划，并安排了具体的偿债保障措施。

发行人为本期债券设定土地使用权抵押担保，通过法律上的适当手续将其拥有的土地使用权资产作为抵押资产进行抵押。本期债券抵押人为发行人，抵押权人为本期债券持有人，抵押权代理人为中国农业发展银行咸宁市分行。

发行人作为抵押人已与抵押权代理人中国农业发展银行咸宁市分行签署《土地使用权抵押协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本《土地使用权抵押协议》。在《土地使用权抵押协议》生效后，任何对合同的修改或变更除须经合同各方协商一致外，须经债券持有人会议批准。

（一）抵押资产基本情况

发行人已获得所有拟抵押土地使用权的权属证书，为发行人合法拥有。发行人律师经核查后确认，发行人用作抵押的土地使用权资产均为发行人合法拥有，发行人对抵押资产拥有完全产权，抵押资产不存在被查封、扣押或已被设置抵押担保等权利被限制的情形，亦不存在权属争议或其他法律法规规定之不得设定抵押权的障碍及可能影响抵押权设定或实现的其他情形。

抵押资产的基本情况如下：

宗地编号	土地使用证号	宗地位置	土地面积（m ² ）	土地用途	土地性质
1	咸国用（2012）第517号	长江产业园(临锦龙路)	26,666.73	商业用地	出让
2	咸国用（2012）第516号	青龙路与规划一路交叉口	6,666.67	商住用地	出让
3	咸国用（2012）第503号	横五路与龟山路东南侧地块	114,575.36	商住用地	出让
4	咸国用（2012）第504号	金桂大道与旗鼓大道东北侧地块一	123,723.2	商住用地	出让
5	咸国用（2012）第508号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间地块一	114,804.72	商住用地	出让
6	咸国用（2012）第509号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间地块二	10,9012	商住用地	
7	咸国用（2012）第510号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间地块三	10,9055	商住用地	
8	咸国用（2012）第511号	青龙路东侧与贺胜路西侧之间地块四	111,177.54	商住用地	
9	咸国用（2012）第513号	锦龙路与金桂大道东北侧地块	13,2645	商住用地	出让

10	咸国用(2012)第515号	金桂大道与书台街东北侧地块	13,276.37	商住用地	出让
11	咸国用(2012)第524号	十六潭路南侧	62,179.8	商住用地	出让
12	咸国用(2012)第523号	贺胜路西侧	6,6671.0	商住用地	出让
13	咸国用(2012)第519号	横五路北侧	85,773.7	商业用地	出让
14	咸国用(2012)第520号	贺胜路西侧	47,800.9	商业用地	出让
15	咸国用(2012)第518号	十六潭路北侧	21,316.54	商业用地	出让
16	咸国用(2012)第521号	锦龙路西侧	43,333.3	商业用地	出让
17	咸国用(2012)第522号		23,333.3		
18	咸国用(2012)第527号	长安大道西侧	158,701.66	商住用地	出让
19	咸国用(2012)第525号	渡船村	32,294	商住用地	出让
20	咸国用(2012)第526号	西河村	16,953.7	商住用地	出让
21	咸国用(2013)第500号	咸宁市长江产业区内工业大道北侧	58,579.5	商住用地	出让
22	咸国用(2013)第501号	咸宁市长江产业区内工业大道北侧	72,280.5	商住用地	出让
23	咸国用(2013)第503号	咸宁市长江产业区内永安东路北侧	159,789.16	商住用地	出让

(二) 抵押相关的法律手续

发行人聘请咸宁恒信土地评估咨询有限公司对拟抵押资产进行了评估并出具了土地估价报告，并出具了(咸宁)恒信(2012)(估)字第158号等19份土地估价报告。咸宁市国土资源局已就拟用于抵押的23宗国有土地出具了权属证明，证明这23宗国有土地使用权为公司拥有，可以用于为本期债券提供抵押担保，同意按照公司的时间安排，给予办理土地使用权抵押登记手续。发行人与中国农业发展银行咸宁市分行签署了《土地使用权抵押协议》，约定在本期债券发行之前办理完成抵押资产登记手续，抵押权自登记时设立。发行人律师出

具有了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人合法拥有，可为全体公司债券的持有人设定抵押登记。

（三）抵押资产的评估结论

为确定发行人拟抵押资产的价值，发行人聘请咸宁恒信土地评估咨询有限公司对拟抵押资产进行了评估，并出具了相应的土地估价报告，评估报告结论为：经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定开发程序条件下、设定土地使用年限下、**20**宗土地的评估基准日为**2012年10月31日**、**3**宗土地的评估基准日为**2013年4月9日**，**23**宗国有土地使用权市场价格共计为**320,030.17**万元。

（四）土地使用权抵押协议主要内容

土地使用权抵押期限为**7**年，所担保的范围为本期债券的本金和利息以及办理抵押登记的全部费用、违约金、损害赔偿金、管理抵押资产和实现债权的一切合理费用。

在本期债券存续期间，抵押资产的价值与本期债券未偿还本金及下一个付息日应付利息的比率不得低于**1.5**倍。根据资产评估文件，若抵押资产价值发生减少，并且本期债券的所有抵押资产的合计评估值低于本期债券未偿还本金及下一个付息日应付利息**1.2**倍时，抵押权代理人有权要求发行人在**30**个工作日内追加提供适当及有效的资产、签订相应的抵押担保法律文件及完成相应的资产抵押登记手续。追加后的抵押资产评估总值应不低于本期债券未偿还本金及下一个付息日应付利息的**1.5**倍。发行人应在本期债券存续期内每年的**4月30日**前聘请资产评估机构对抵押资产进行跟踪评估、出具相应的资产评估文件，并提交给抵押权代理人。

在本期债券存续期间，抵押权代理人负责对抵押资产进行日常监管，发行人应协助抵押权代理人履行监督义务，按照抵押权代理人

的要求提供便利条件和相关信息。日常监管的内容包括抵押资产的权属变动情况、设定抵押权的变动情况和抵押资产的物理外貌重大变动情况。

发生下列情形之一，抵押权代理人经债券持有人会议授权可以行使抵押权，从处分抵押资产的价款中代理债券持有人优先受偿：(1) 发行人逾期超过 30 日，未按募集说明书的约定支付本期债券本息；(2) 本期债券的所有抵押资产的合计评估值低于本期债券本金的 1 倍时，经抵押权代理人书面通知，发行人逾期超过 30 日未按约定追加抵押资产；(3) 发行人解散或者被宣告破产；(4) 发行人发生对债券持有人权益有重大不利影响的其他事项。在行使抵押权时，抵押权人可以与发行人协议以拍卖或变卖抵押资产所得的价款优先偿还本期债券的本息。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第十节 募集资金的运用

一、募集资金投向

本期债券募集资金总额为 15 亿元，拟全部用于咸宁经济开发区农产品物流园建设项目、咸宁经济开发区三期基础设施建设项目、咸宁经济开发区公共租赁房建设项目和湖北咸宁长江产业园污水处理厂建设项目。具体使用计划如下：

募集资金投向	项目总投资	使用债券资金	使用债券资金占项目总投资比例
--------	-------	--------	----------------

咸宁经济开发区农产品物流园建设项目	162,319.17	75,800.00	46.70%
咸宁经济开发区三期基础设施建设项目	92,002.52	54,300.00	59.02%
咸宁经济开发区公共租赁房建设项目	20,487	9,900.00	48.32%
湖北咸宁长江产业园污水处理厂建设项目	21,902	10,000.00	45.66%
合计	296,710.69	150,000.00	

(一) 咸宁经济开发区农产品物流园建设项目

1、项目建设内容

该项目规划用地面积 3,000 亩，总建筑面积 85 万平方米，一期建筑面积 45 万平方米，二期建筑面积 40 万平方米。主要建设内容包括农产品交易区（包括：蔬菜、水果、干鲜、水产、冻品等农产品批发交易市场）、冷链物流仓储区、中央大厨房、电子商务配送区、农产品研发加工区、海吉星服务中心、生态社区、商务休闲区、特色农产品展销区，道路及停车场等配套设施。

2、项目审批情况

该项目已经咸宁市发展和改革委员会《关于咸宁经济开发区农产品物流园建设项目核准的通知》(咸发改财贸〔2012〕338 号)批准。

3、项目总投资

该项目总投资 162,319.17 万元。

4、项目经济效益和社会效益分析

该项目的实施能推动农产品流通规模化和现代化，完善咸宁市大型农产品批发市场功能，进而成为中部地区辐射湖南、江西、安徽等省的大型现代化农产品物流基地。更好的发挥标准化市场的示范作用和辐射效应，带动和引导农民规模化种植、标准化生产，且利于提高农产品流通效率，提高资源利用率，促进两型社会发展。

该项目建成后收入来源主要包括租金收入、生态社区销售收入及土地出让收入。租金收入包括农产品交易区租金收入、冷链物流仓储

区租金收入、中央大厨房租金收入、农产品研发加工区租金收入、特色农产品展销区租金收入，商务休闲区租金收入。根据测算，该项目所得稅后财务内部收益率为 14.53%，财务净现值为 17,017.01 万元。所得稅后的投资回收期为 6.1 年。

5、项目进展情况

该项目前期准备工作正在进行，已累计完成投资 2,500 万元。

（二）咸宁经济开发区三期基础设施建设项目

1、项目建设内容

该项目规划用地面积 6,000 亩，主要包括道路、绿化、给排水、电力等工程。其中，道路工程占地面积 1,474.87 亩，主要新建横一路 7.06 公里，设计路幅宽 45 米；横二路（常衡路）6.3 公里，设计路幅宽 45 米，纵二路 8.49 公里，设计路幅宽 45 米。三条主干道，呈东西走向。新建给水工程，包括给水干管（DN400-DN800）9.33 公里；给水支管（DN400-DN800）17.99 公里。新建排水工程，包括雨明水渠 33.57 公里，排水干管 4.48 公里，污水干管（DN500-DN1000）26.51 公里，污水支管（DN500-DN1000）17.99 公里。新建电力工程，包括 110KV 架空线路 7.34 公里。10KV 电缆 18.36 公里，10KV 开闭所 800 个，路灯 437 个。燃气工程，包括 0.4Map 中压燃气管 14.69 公里，调压站 7 个。新建环卫工程，包括一、二类公厕 10 个。垃圾转运站 3 个。

2、项目审批情况

该项目已经咸宁市发展和改革委员会《关于咸宁经济开发区三期基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（咸发改投资〔2012〕339 号）批准。

3、项目总投资

该项目总投资 **92,002.52** 万元。

4、项目经济效益和社会效益分析

该项目的建设能提升咸宁经济开发区的产业容量，为开发区的经济建设创造更好的发展环境，使开发区形成具有较高市场竞争力的产品结构、较强加工制造能力和综合配套能力的行业规模；形成具有较强的产业盈利能力、支撑咸宁经济可持续发展的产业基础；形成具有一定消化吸引能力和自主开发能力的经济技术体系。同时有效提升开发区的形象，提高咸宁市知名度和竞争力，促进整个咸宁市的经济发展。

该项目的收入主要包括商住土地出让收入和工业土地出让收入。根据测算，本项目财务内部收益率税后为 **12.57%**，财务净现值税后为 **4,189.97** 万元。该项目所得税后的投资回收期为 **6.17** 年。

5、项目进展情况

该项目于 2012 年 12 月动工兴建，已完成 2,993 亩土地的征地工作，横二路于 2012 年 12 月全线动工，横一路、横三路及纵一路于 2013 年 1 月动工兴建。该项目已累计完成投资 **7,050** 万元。

（三）咸宁经济开发区公共租赁房建设项目

1、项目建设内容

该项目规划用地面积 **160** 亩，总建筑面积 **160,000** 平方米，新建公共租赁房 **3,000** 套，共 **21** 栋。其中多层（**5F**）砖混结构 **15** 栋，每栋 **6** 个单元，户均建筑面积 **53.3** 平方米；小高层（**10F**）框架结构 **6** 栋，每栋 **5** 个单元，户均建筑面积 **53.3** 平方米。配套建设小区道路 **8.9** 公里，绿化 **60,000** 平方米。以及小区围墙、给排水、供电、

消防等附属工作。

2、项目审批情况

该项目已经咸宁市发展和改革委员会《关于咸宁经济开发区公共租赁房建设项目可行性研究报告的批复》(咸发改投资〔2012〕376号)批准。

3、项目总投资

该项目总投资 20,487 万元。

4、项目经济效益和社会效益分析

该项目的实施有利于推动建设社会主义和谐社会、维护社会稳定、改善投资环境、促进当地经济发展，有利于遏制房价继续高涨、助推城镇化，满足和完善住房供应体系，有效促进消费。

该项目由咸宁市人民政府与发行人采取投资建设与转让收购方式建设，咸宁市人民政府将按与发行人签署的协议，分期偿还发行人对该项目的代建款，包括发行人借款本金、借款利息及管理费用等。

具体偿还安排如下：

时间	市政府回购项目金额（亿元）
2014 年	0.60
2015 年	0.60
2016 年	0.60
2017 年	0.60
2018 年	0.60
2019 年	0.60
2020 年	0.60
2021 年	0.60

5、项目进展情况

该项目于 2012 年 7 月动工建设，目前已基本完成基础工程。累计完成投资 5,000 万元。

（四）湖北咸宁长江产业园污水处理厂建设项目

1、项目建设内容

咸宁长江产业园污水处理厂服务范围为咸宁经济开发区长江产业园，服务面积 30 平方公里（远期 60 平方公里）。污水处理规模为近期 3 万立方米/吨，中期 6 万立方米/吨，远期 10 万立方米/吨。采取改良氧化沟污水处理工艺，厂区粗格栏、进水泵房、细格栅、旋流沉砂池按 10 万立方米/吨，一次设计建设，其他构筑场设施分步实施。新建集污管网 70,350 米，其中：铺设 DN600mm-DN1200mm 污水干管 18,100 米，铺设 DN400mm-DN600mm 污水次干管 4,100 米，铺设 DN300mm-DN600mm 支管 48,150 米。

2、项目审批情况

该项目已经咸宁市发展和改革委员会《关于湖北咸宁长江产业园污水处理厂建设项目可行性研究报告的批复》（咸发改投资〔2008〕335 号）批准。

3、项目总投资

该项目总投资 21,902 万元。

4、项目经济效益分析

该项目建成后，可最大限度降低长江产业园废水排放量，提高长江产业园资源综合利用水平与市场竞争能力，提升长江产业园整体经济效益，社会效益显著。该项目建成后，对长江产业园持续健康发展，对实现咸宁市经济社会发展的奋斗目标意义重大。

该项目收入来源主要是污水处理收费，根据测算，所得税后项目

投资回收期为 14.50 年（含建设期 2 年），所得税后项目内部收益率为 6.18%。

5、项目进展情况

该项目于 2011 年 10 月动工兴建，截至到 2013 年 2 月末，日处理 3 万吨污水规模已基本建成，已累计完成投资 8,000 多万元。

二、募集资金管理制度

公司已经制定了相关资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门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建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司利益。此外，公司聘请了监管银行对本期债券募集资金使用进行监管。

第十一节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，本公司运转正常，未发生可能对本公司有较大影响的其他重要事项：

- 一、主要业务发展目标进展顺利；
- 二、所处行业和市场未发生重大变化；
- 三、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 四、无重大投资；
- 五、无重大资产（股权）收购、出售；
- 六、住所未发生变更；
- 七、无重大诉讼、仲裁案件；
- 八、重大会计政策未发生变动；

- 九、会计师事务所未发生变动；
- 十、未发生新的重大负债或重大债权项的变化；
- 十一、本公司资信情况未发生变化；
- 十二、无其他应披露的重大事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：咸宁市荣盛投资发展有限公司

住所：咸宁市银泉大道 190 号

法定代表人：程群林

联系人：熊晓斌

联系地址：湖北省咸宁市旗鼓大道 1 号 3 层

联系电话： 0715-8209136

传真： 0715-8121107

邮政编码： 437100

二、承销团：

(一) 主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈有安

联系人：周一红、肖海飞、杨天化

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座二层

联系电话： 010-66568984

传真： 010-66568704

邮政编码： 100033

(二) 分销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：徐勇力

联系人：王德臣

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层

联系电话：010-66555692

传真：010-66555197

邮政编码：100033

三、证券登记机构：

（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 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

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

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系电话：021-68874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

执行事务合伙人：方文森、黄庆林、郭宪明、龙晖、苏洋
王建国、高绮云、王勤、黄忠国、成志城
联系人：李文清

联系地址：北京市西城区百万庄大街 22 号院 2 号楼 5 层 519 室
联系电话：010-82275992
传真：010-82275992
邮政编码：100037

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：夏荣尧

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872532

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

六、发行人律师：湖北海舟律师事务所

住所：湖北省咸宁市咸宁温泉桂花西路 68 号

负责人：朱晓明

联系人：汪敏志

联系地址：湖北省咸宁市咸宁大道 39 号咸宁国际大厦 B 座 12 楼

联系电话：0715-8267219

传真：0715-8267219

邮政编码：437100

七、监管银行/抵押权代理人/债权代理人：中国农业发展银行咸宁市分行

营业场所：湖北省咸宁市咸宁大道 21 号

负责人：彭修国

联系人：刘克刚

联系电话：0715-8208001

传真：0715-8208005

邮政编码：437100

八、抵押资产评估机构：咸宁恒信土地评估咨询有限公司

住所：咸宁市咸宁大道 23 号

法定代表人：刘培志

联系人：魏莲

联系地址：咸宁市咸宁大道 23 号附楼二楼

联系电话：0715 – 8137518

传真：0715 – 8135847

邮政编码：437100

第十三节 备查文件目录

(一) 国家有关部门对本期债券发行的批文；

(二) 发行人经审计的 2010 年、2011 年、2012 年财务报告；

(三) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

(四) 湖北海舟律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

(五) 土地使用权抵押协议；

(六) 债券持有人会议规则；

- (七) 债权代理协议;
 - (八) 监管账户及偿债账户协议。
- (以下无正文)

(此页无正文，为《2013年咸宁市荣盛投资发展有限公司公司债券
上市公告书》之盖章页)

