

# 2013 年湛江市基础设施建设投资集团有限公司 公司债券募集说明书摘要



湛江市基础设施建设投资集团有限公司



主承销商

J.P.Morgan  
一创摩根

第一创业摩根大通证券有限责任公司

二〇一三年 十 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。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

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及其摘要中的财务报表真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

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

### 四、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摘要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摘要对本期债券各项权利义务的约定。

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。

## 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募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本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、会计师或其它专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券（简称“13湛江基投债”）。

(二) 发行总额：人民币12亿元。

(三) 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。

(四) 债券期限和票面利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差不超过3.00%。Shibor基准利率为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](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。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，分次还本，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即每年偿还本金2.40亿元，到期

利息随本金一起支付。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，本金自兑付日起不另计利息。

**（六）发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**（七）信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用级别为 AA。

**（八）担保方式：**无担保。

## 目 录

释 义.....	5
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本次债券发行的有关机构 .....	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 承销方式.....	17
第五条 认购与托管.....	18
第六条 债券发行网点 .....	20
第七条 认购人承诺.....	21
第八条 债券本息兑付办法 .....	23
第九条 发行人基本情况 .....	25
第十条 发行人业务情况 .....	30
第十一条 发行人财务情况 .....	44
第十二条 发行人已发行尚未兑付的债券 .....	47
第十三条 募集资金用途 .....	48
第十四条 偿债保障措施 .....	53
第十五条 风险与对策 .....	58
第十六条 信用评级.....	63
第十七条 法律意见.....	66
第十八条 其他应说明的事项 .....	68
第十九条 备查文件.....	69

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

**发行人/基投集团/公司/发债主体：**指湛江市基础设施建设投资集团有限公司。

**本期债券：**指发行人发行的总额为人民币 12 亿元的“2013 年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券”。

**本次发行：**指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

**募集说明书摘要/摘要：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

**主承销商/簿记管理人/一创摩根：**指第一创业摩根大通证券有限责任公司。

**承销团：**指主承销商为本期债券发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所约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。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

市政府/湛江市府：指湛江市人民政府。

湛江市国资委：指湛江市人民政府国有资产监督管理委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

《募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》：指《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》。

《债权代理协议》：指《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指簿记管理人为本次发行而制作的《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《申购和配售办法说明》：指《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，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及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

《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》。

《通知》：指《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》。

**公司章程：**指《湛江市基础设施建设投资集团有限公司章程》。

**鹏元资信：**指鹏元资信评估有限公司。

**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日或休息日）。

**工作日：**指中国境内的商业银行的对公营业日。

**元：**指人民币元。

**注：**本募集说明书摘要中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入造成。



## **第一条 债券发行依据**

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]1913号文件批准公开发行业。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湛江市基础设施建设投资集团有限公司

住所：广东省湛江市海滨大道北以西

法定代表人：张世趟

联系人：许萍

联系地址：广东省湛江市海滨大道北以西湛江国际会展中心

联系电话：0759 - 3390778

传真：0759 - 3383683

邮编：514022

二、承销团

（一）主承销商：第一创业摩根大通证券有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

法定代表人：刘学民

联系人：王丹林、潘晓丹、唐志鹏、刘晓俊

联系地址：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系电话：010 - 63212001

传真：010 - 66030102

邮编：100033

（二）副主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：彭子源

联系地址：北京市东城区朝内大街188号中信建投证券

联系电话：010-85156431

传真：010-65185233

邮编：100010

### （三）分销商

#### 1、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人：余政

联系人：吉爱玲

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层

联系电话：010-85127601

传真：010-85127929

邮编：100005

#### 2、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：姜健

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦18层

联系电话：010-63211166-810

传真：010 - 63134085

邮编：100032

**三、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

首席合伙人：方文森

联系人：袁雄

联系地址：长沙市开福区芙蓉中路一段2号华悦大酒店21楼

联系电话：0731 - 88399068

传真：0731 - 88399099

邮编：410008

**四、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：袁坤龙、周友华

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 - 82872815

传真：0755 - 82870062

邮编：518040

**五、发行人律师：湖南启元律师事务所**

住所：长沙市芙蓉中路二段359号佳天国际A座17层

负责人：李荣

联系人：李荣、黄靖珂

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城北栋 17 层

联系电话：0731 - 82953779

传真：0731 - 82953778

邮编：410007

六、债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司湛江分行

负责人：蔡庆一

联系地址：广东省湛江市人民大道中 51 号

联系人：程南珍

联系电话：0759 - 3376636

传真：0759 - 3376860

邮编：524000

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨

联系电话：010 - 88170735

传真：010 - 88086356

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

法定代表人：王迪彬

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮编：200120

八、证券交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦13楼

负责人：黄红元

联系人：段东兴

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**湛江市基础设施建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券（简称“13湛江基投债”）。

三、**发行总额：**人民币12亿元。

四、**债券期限和票面利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差不超过3.00%。Shibor基准利率为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](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。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，分次还本，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即每年偿还本金2.40亿元，到期利息随本金一起支付。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，本金自兑付日起不另计利息。

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

**七、发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**八、债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管。投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

**九、发行期限：**3 个工作日，自 2013 年 10 月 21 日起至 2013 年 10 月 23 日止。

**十、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 10 月 21 日。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 21 日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**自 2013 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 20 日止。

**十三、付息日：**本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 10 月 21 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）。

**十四、兑付日：**本期债券本金的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月



21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）。

**十五、本息兑付方式：**通过本期债券托管登记机构办理。

**十六、承销方式：**承销团余额包销。

**十七、承销团成员：**本期债券主承销商为第一创业摩根大通证券有限责任公司，副主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为民生证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司。

**十八、债权代理人/监管银行：**中国农业银行股份有限公司湛江分行。

**十九、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体长期信用级别为AA。

**二十、担保方式：**无担保。

**二十一、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

## 第四条 承销方式

本期债券由主承销商第一创业摩根大通证券有限责任公司，副主承销商中信建投证券股份有限公司，分销商民生证券股份有限公司和华泰联合证券有限责任公司组成承销团，采取余额包销的方式进行承销。

## 第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的部分由中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](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协议发行的部分由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者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，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

## 第六条 债券发行网点

本期债券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公开发售，具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者同意中国农业银行股份有限公司湛江分行作为债权代理人 and 监管银行与发行人签署《募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件中对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购、受让或以其他合法方式取得本期债券即被视为同意并接受上述安排；

四、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准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；

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的

前提下，投资者（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这种债务转让：

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

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

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

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

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

## 第八条 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。最后五年每年的应付利息随本金的兑付一起支付，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，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2014年至2020年每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

(二) 本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券为7年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即每年偿还2.40亿元，到期利息随本金一起支付；还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券本金的兑付日为2016年至2020年每年的10月



21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付由债券托管机构办理。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。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：湛江市基础设施建设投资集团有限公司

住所：广东省湛江市海滨大道北以西

注册资本：110,998.00 万元

法定代表人：张世赳

经济性质：有限责任公司（国有独资）

工商注册号：440800000006783

经营范围：经市政府授权，行使城市基础设施投融资、建设、经营及城市资产资源经营的职责。具体包括：承担城市基础设施及市政公用项目、旧城改造以及市区文化体育设施等项目的投融资、建设和经营；负责海东新区、湖光片区及市属产业园区等开发建设；代表市政府进行土地收购及土地的一级开发和房地产开发经营；负责市直行政事业单位经营性资产的租赁、经营；经政府有关部门批准的其他业务。

经审计的财务报表显示，截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,202,387.25 万元，负债总额 598,990.84 万元，所有者权益 603,396.41 万元，资产负债率 49.82%。2012 年度公司实现主营业务收入 49,906.11 万元，利润总额 15,832.76 万元，归属于母公司所有者的净利润 15,611.49 万元。

### 二、历史沿革

发行人的前身为湛江市基础设施建设投资有限责任公司，系 2002 年 12 月 27 日经湛江市人民政府《关于同意湛江市基础设施建设投资公司组建方

案的批复》（湛府函[2002]131号）批准，由湛江市人民政府出资设立的国有独资有限责任公司。2003年2月24日，湛江市工商行政管理局核发4408001305551号《企业法人营业执照》，公司正式成立，初始注册资本为10,998.00万元。

2006年11月20日，湛江市政府《关于同意增加市基础设施建设投资有限责任公司注册资本金的批复》（湛府函[2006]442号），同意发行人以货币出资形式新增注册资本40,000.00万元至50,998.00万元。湛江市中正会计师事务所对上述增资进行了审验，并出具了验资报告（中正验字[2006]083号）。

2010年2月22日，经湛江市政府《关于组建湛江市投融资平台公司有关问题的批复》（湛府函[2010]56号）及湛江市国资委《关于做好湛江市基础设施建设投资集团有限公司筹备工作的通知》（湛国资改革[2010]187号）批准，湛江市城投物业管理有限责任公司、湛江市建筑工程公司和湛江市建筑设计院的出资人变更为湛江市基础设施建设投资有限责任公司。发行人组建集团公司，更名为湛江市基础设施建设投资集团有限公司，并列为湛江市国资委监管企业，由市国资委依法履行出资人职责。

2011年1月10日，根据湛江市国资委《关于增加湛江市基础设施建设投资集团有限公司注册资本金的批复》（湛国资监管[2010]458号）批准，由湛江市国资委以货币出资形式增加发行人注册资本60,000.00万元至110,998.00万元。湛江市律德会计师事务所对本次增资进行了审验，并出具了验资报告（律德验字[2011]001号）。

### 三、股东情况

发行人为国有独资公司，湛江市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一出资人，出资比例占公司注册资本的 100%。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理情况

发行人根据《公司法》及其他相关法律法规的规定，制定了《湛江市基础设施建设投资集团有限公司章程》，建立了由董事会、监事会和经营管理机构组成的法人治理结构，符合现代企业管理制度要求，并形成了管理与决策机制、内部控制制度及财务管理制度等公司治理机制，以保证公司规范运行。

### 五、发行人与下属公司投资关系

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人拥有直接或间接控股的全资子公司 7 家。各子公司基本情况如下：

发行人控股子公司一览表

公司名称	经济性质	注册资本 (万元)	发行人 持股比例 (%)	控制 方式	子公司 级别
湛江市城投物业管理有限责任公司	有限责任公司	600.00	100.00	直接	子公司
湛江市建筑工程公司	全民所有制企业	5,278.00	100.00	直接	子公司
湛江市建筑设计院	全民所有制企业	300.00	100.00	直接	子公司
湛江海滨宾馆有限责任公司	有限责任公司	6,472.62	100.00	直接	子公司
湛江紫荆苑度假中心有限公司	有限责任公司	612.25	100.00	直接	子公司
湛江美裕石油服务中心	全民所有制企业	180.00	100.00	间接	孙公司
湛江市蓝月湾旅行社有限公司	有限责任公司	50.00	100.00	间接	孙公司

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事

张世趟，男，汉族，广东徐闻人。现任发行人党委书记、董事长。

吴定义，男，汉族，广西北海人。2012年12月20日，经湛江市国资委任命，任发行人党委副书记、副董事长、总经理。

李胜兰，女，汉族，山东章丘人。现任发行人独立董事。

许萍，女，汉族，广东茂名人。现任发行人职工董事、副总经理。

冯欣，男，汉族，广东电白人。现任发行人董事。

### （二）监事

姜小华，女，汉族，山东海阳人。现任发行人监事会主席。

刘瑞华，男，汉族，山东无棣人。现任发行人监事。

陈灵，女，汉族，湖南张家界人。现任发行人监事。

周柏鸣，男，汉族，湖南祁东人。现任发行人职工监事、机关党支部副书记。

郑湛文，男，汉族，广东陆河人。现任发行人职工监事。

### （三）高级管理人员

吴定义，现任发行人副董事长、总经理，具体情况请见“（一）董事”。

洪华平，男，汉族，广东湛江人。现任发行人副总经理，湛江市建筑工程公司总经理、法定代表人。

梁发扬，男，汉族，广东电白人。现任发行人副总经理。

许萍，现任发行人副总经理，具体情况请见“（一）董事”。

姚晓战，男，汉族，江西宜丰人。现任发行人党委委员、董事会秘书、

办公室主任，湛江市城投物业管理有限公司总经理、法定代表人。

黎平，男，汉族，广东信宜人。现任发行人总工程师。

## 第十条 发行人业务情况

作为湛江市城市建设与国有资产经营的主要投融资主体之一，发行人主要负责湛江市城市基础设施、保障房等项目的投融资和建设，以及国有资产的经营运作。

### 一、发行人所在行业现状及前景

#### （一）城市基础设施建设行业

##### 1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，城市基础设施建设是国民经济的重要组成部分。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，因此政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。但近年来，随着城市基础设施建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，城市基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设的企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。根据 2012 年国民经济和社会发展统计公报显示，截至 2012 年末，我国城镇化率为 52.57%，较 2011 年提高 1.30 个百分点，城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，

成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。中国社科院蓝皮书预计，今后一段时期内，我国城镇化进程仍将处于快速推进的阶段，到2015年城镇化率将达到54%左右，到2020年达到65%左右。但是，我国城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。城市基础设施相对落后是我国城市化过程中面临的紧迫问题。今后几十年将是我国城镇化加速发展阶段，本世纪中叶城镇化率将达到70%左右。随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度将不断加快。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展空间和机遇。

## 2、湛江市概况及城市基础设施建设行业的现状及前景

湛江市位于中国大陆最南端、广东省西南部，地处粤桂琼三省（区）交汇处，东濒南海，南隔琼州海峡与海南省相望，西临北部湾，背靠大西南，下辖雷州、廉江、吴川3个县级市，遂溪、徐闻2个县，赤坎、霞山、麻章、坡头4个区和湛江经济技术开发区、东海岛经济开发试验区，共有85个镇、2个乡、34个街道办事处、287个居委会、1501个村委会，总面积1.32万平方公里。

湛江市拥有的粤西和环北部湾地区最大的天然深水良港湛江港，是全国15个亿吨大港之一，也是我国西南沿海港口群唯一的亿吨大港。目前湛江市是我国大陆通往东南亚、非洲、欧洲和大洋洲航程最短的口岸城市，已经与100多个国家和地区实现了直接通航，成为连接中国大陆与环太平



洋海域物流运输的重要枢纽，而且凭借与国际原油、铁矿石产区海运近的良好条件，形成独有的、颇具竞争力的优势，成为临港石化和钢铁等重化工业布局的最佳选择。铁路、公路、航空、管道等综合运输体系的建立，使得湛江市成为粤西地区中心城市和现代港口型工业城市。

湛江市拥有丰富的热带亚热带作物资源，是我国重要的糖蔗、水果、蔬菜和最大的桉树、剑麻等热带作物生产基地，著名的菠萝、香蕉、芒果、红橙之乡。湛江市海洋资源十分丰富，水产品产量连续多年居广东省首位，是全国最大的对虾交易中心和加工出口基地，全国最大的海水养殖珍珠基地。境内已发现矿藏 33 种、矿产地 155 处，最有开发价值的是硅藻土、膨润土、泥炭土、高岭土等“四土”资源，濒临湛江的南海北部大陆架盆地是世界四大海洋油气聚集中心之一。

近年来，湛江市经济始终保持快速增长态势。经过实施“工业立市、以港兴市”发展战略，湛江市已形成临港石化、近海油气开发、电力、造纸、农海产品加工、饲料、纺织、电器机械八大支柱产业，特别是石化、能源等重化工业发展迅速，比重显著上升，成为最重要的经济增长极和拉动全市经济发展强有力的杠杆。根据 2012 年湛江市人民政府工作报告，湛江市 2012 年度实现地区生产总值 1,900 亿元，比 2011 年增长 10.00%；工业总产值 2,200 亿元，比 2011 年增长 12.00%；人均国民生产总值 26,782 元，比 2011 年增长 9.00%。湛江市的三次产业结构由 2011 年的 20.2:41.8:38 调整为 19.7:42.1:38.2，第二产业的主导作用进一步巩固，农业经济稳步增长，现代服务业较快发展。2012 年，湛江市全市实现财政总收入 542.38 亿元，较 2011 年增长 17.10%，全市一般预算收入 92.00 亿元，较上年增长

15.00%。

湛江市围绕建设区域性中心城市的目标，大力推进城市重点项目建设，积极实施“三环四通”大交通工程<sup>1</sup>，逐步完善城市基础设施，不断提升城市发展承载力。2012年，湛江市重点项目完成投资260.00亿元，带动全社会固定资产投资572.30亿元，比2011年增长16.60%。作为湛江市重大功能性基础设施项目资金筹集和建设的重要平台，发行人在建设“幸福湛江”的过程中，将承担更多城市基础设施建设的重要任务。

## （二）保障性住房建设行业

### 1、我国保障房建设行业的现状及前景

保障性住房是专门针对中低收入家庭和社会弱势群体建设的具有社会保障性质的特殊住房，主要包括廉租住房、公共租赁住房，经济适用住房和限价安置住房。由政府对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，以保障住房达到社会最低生活标准。保障性住房是有效解决我国城镇中低收入者和弱势群体住房问题的重要途径。在当前构建和谐社会的大背景下，由于我国城市70%以上的常住人口都是中低收入家庭，保障性住房制度对于保障我国逐步庞大的弱势群体的居住权利、实现社会公平、扩大内需、促进经济增长、带动投资、增加就业岗位、保持社会稳定，全面建设小康社会具有重要意义。

2012年的政府工作报告提出加大对保障性安居工程等方面的投入，继续推进保障性安居工程建设，在确保质量的前提下，基本建成500万套，新开工700万套以上，抓紧完善保障性住房建设、分配、管理、退出等制

<sup>1</sup> “三环四通”大交通：市区成环、湾区成环、半岛成环，对外通高铁、县县通高速、镇镇通快速、村村通公路。

度。同时，《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）中也明确提出：把住房保障作为政府公共服务的重要内容，到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖面达到20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，保障性住房建设是“十二五”时期保障和改善民生的标志性工程，也是当前和今后几年经济工作的硬任务。“十二五”规划纲要确定，未来五年建设保障性住房、棚户区改造住房3,600万套，其中2012年开工建设不低于700万套。在用地方面，“十二五”规划指出要完善土地供应政策，优先安排保障性住房用地。同时，国务院在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）中指出，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应。“十二五”是全面建设小康社会、积极构建社会主义和谐社会的关键时期，是深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期。在这一关键时期加快发展社会事业，加大包括保障性住房在内的民生领域的投入，切实保障和改善民生，让广大人民群众更多分享改革发展成果，符合科学发展观的根本要求。在各级政府大力支持的背景下，保障性住房建设行业将迎来崭新的发展机遇。

## 2、湛江市保障房建设行业的现状及前景

按照国务院加快保障性住房建设、解决城市中低收入家庭住房困难的要求，近年来湛江市政府加大对廉住房、公租房、经济适用房等保障性住

房的建设力度。根据广东省政府与湛江市人民政府签订的《2011年住房保障工作目标责任书》、《2012年住房保障工作目标责任书》及拟签订的《2013年住房保障工作目标责任书》，湛江市保障性住房建设规模保持平稳增长。2011年湛江市通过新建、改建、购买、租赁等方式，开工建设和落实保障性住房和棚户改造区改造住房共7,279套。其中廉租住房518套，公共租赁住房1,300套，城市棚户区改造3,688户，经济适用房937套；2012年，湛江市开工建设和落实保障性住房和棚户改造区改造住房共3,968套，其中廉租住房218套，公共租赁住房2,560套，城市棚户区改造1,020户，国有工矿棚户区改造388户。2013年，湛江市计划开工建设和落实保障性住房和棚户改造区改造住房共4,000套，其中公共租赁住房2,444套，城市棚户区改造1,556户。

自2008年以来，湛江市不断健全和完善保障性住房制度，先后出台了《湛江市区城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障实施办法》、《湛江市区廉租住房保障对象和经济适用房供应对象家庭收入标准和住房困难标准》、《湛江市2010-2012年住房建设规划》、《湛江市2009-2011年廉租住房保障规划》、《湛江市2011年度保障性住房计划》以及《湛江市市区公共租赁住房管理办法》等政策文件，使湛江市住房保障建设工作有法可依、有章可循，对规范湛江市保障房制度、严格进退出机制起到了重要作用。

### （三）酒店业

#### 1、我国酒店行业的现状及前景

酒店是旅游行业的主要基础设施，其数量和服务质量是旅游行业发展

水平的重要标志之一，在国民经济中的重要地位日益显现。酒店业是中国对外开放最早和开放程度最高的行业之一，也是政府确定的外商投资优势产业，具备良好的投资和发展环境，在投资、管理和服务方面都已对外开放，已经实现了国内竞争的国际化。中国酒店业的形成和发展本身就是改革开放的产物，而酒店业的发展对我国的改革开放又起到了十分重要的推动作用。酒店业的发展不仅带来了新的文化和新的生活方式，而且酒店在经营过程中的创新和发展更带来了新的管理观念和管理制度。所有这些对各地改革开放都起到了重要的推动作用。一个地区、一个城市的酒店业构成了当地投资环境的重要组成部分，其发展水平在一定程度上标志着该地改革开放的水平，直接影响客商对当地投资环境的认可程度，因而也是各地经济发展的窗口。在旅游业快速发展的带动下，中国酒店行业保持了较快的增长速度。持续增长旅游消费需求为中国酒店业提供了广阔的发展空间。

目前，我国酒店行业主要划分为星级酒店和经济型酒店两种业态经营模式。根据国家旅游局统计，近年来伴随着全国旅游城市数量的增加和旅游资源的进一步开发，中国星级酒店数量稳步增长。截至2012年底，纳入国家旅游局星级饭店管理系统的星级酒店共有13,304家，其中五星级酒店654家，四星级酒店2,201家，三星级酒店5,545家，二星级酒店3,155家，其他酒店1,749家。2002-2012年期间，随着我国经济的快速发展，居民收入水平的增长，居民出游及中小企业商务活动呈现出蓬勃发展态势，该类人群对酒店价格的敏感性较强，直接促进了我国酒店行业，尤其是经济型酒店的发展。根据相关统计信息显示，我国经济型酒店的数量从2002年的

50 家左右增加到 2012 年末的 9,924 家，年均复合增长率为 69.73%。

地区分布方面，经济发达地区和旅游发达地区星级酒店数量多、档次高。东部地区星级酒店数量占全国总量的一半，其中高星级酒店超过 6 成。在东部发达省份，高星级酒店已经“落户”县级城市，某些地区如海南三亚、广东东莞、江苏苏州、杭州千岛湖等，已经形成了高星级酒店群。综合来看，上海、北京、广州等一线城市的酒店行业竞争较为激烈，高星级酒店供应基本饱和。但是，星级酒店业对外部宏观经济以及突发事件较为敏感，波动性较大，特别是高星级酒店的需求主要受到入境过夜游客增长和国内商务客人增长两方面因素的影响。2008 年以来受国际金融危机和甲型 H1N1 流感疫情的影响，中国主要地区的星级酒店平均房价和出租率同比均有所下降。随着宏观经济企稳回升，2010 年以来，星级酒店业基本摆脱金融危机的负面影响。

另一方面，作为星级酒店的有力补充，经济型酒店定位于低端消费，面向更广阔的客户资源，并且在经济波动中可受益于星级酒店客人转入经济型酒店带来的增量效应。传统低星级酒店目前正面临来自经济型酒店越来越大的竞争压力，酒店市场呈现分化局面。

总体来看，目前中国酒店行业发展迅速，中东部地区酒店市场发展较为成熟，且高星级酒店占全国比例较大。但高星级酒店受旅游和商务活动影响较大，在经济下滑阶段的波动幅度明显高于低星级酒店，而已经具备较大经营规模的经济型酒店将加快对低星级酒店市场的蚕食和替代，龙头经济型连锁酒店具备更强的抗经济周期的能力，能在中长期维持相对较快的增长速度。

## 2、湛江市酒店行业的现状及前景

“十一五”期间，湛江市服务业保持较快发展势头。现代物流、旅游、房地产、金融保险、信息等重点行业快速发展，服务业增加值年均增长16.30%。2010年湛江市服务业增加值达到531.65亿元，占GDP比重为37.90%，比2005年提高5.20%。作为服务业的重要组成部分，湛江市旅游业同样发展迅速，旅游企业配套服务设施和服务质量不断提高，滨海游、生态游、乡村游和自驾游得到大力发展。“十一五”期末旅游总收入、接待游客人数分别达到65.30亿元和1,415万人次，比“十五”期末分别增长103.10%和150.00%。

2012年，湛江市成功竞得滨海旅游产业园3亿元扶持资金，启动“五岛一湾”滨海旅游开发；全市完成旅游投资45亿元，增长1.2倍，南海明珠游艇码头、吉兆湾国际海洋生态度假中心首期等滨海旅游项目相继建成运营。全市旅游接待2,238万人次，旅游业总收入125亿元，分别较2011年增长23.50%和34.65%。湛江市的旅游业的发展速度较高，旅游业发展前景广阔。作为湛江市旅游业重要组成部分的酒店业，也将受益于湛江市得天独厚的旅游资源和坚实的旅游产业基础，获得巨大的发展机遇。

## 二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）经营环境优势

近年来，湛江市经济呈现平稳快速发展的态势，2010-2012年GDP增速分别为14.20%、13.00%和10.00%，高于全国平均水平。随着湛江市经济的增长，湛江市财政实力不断增强。2010-2012年，全市地方财政收入分别为200.95亿元、235.72亿元和275.03亿元，其中地方一般预算收入分别为66.23

亿元、80.03亿元和92.00亿元，财政收入增速明显加快。经济的快速增长和财政实力的不断增强，为湛江市城市基础设施建设和保障房建设奠定了较好的经济基础。由于城市基础设施和保障房建设具有明显的区域性和先导性，发行人作为湛江市重要的城市基础设施、保障房建设投资主体，具有明显的区域竞争优势。

### （二）政府支持优势

发行人作为湛江市重要的城市基础设施、保障房建设投资主体和国有资产运营实体，得到了湛江市政府及有关部门的大力支持，在优质国有资产注入和税收优惠等方面具有政策优势，使公司的资信和资产质量得到了极大提升。2010-2012年，发行人分别获得财政补贴收入13,322.16万元、12,828.70万元和13,051.25万元。政府部门的大力支持将有效保障发行人盈利能力的稳定性。

### （三）银企合作密切

发行人作为湛江市政府的大型国有企业，经营运作规范，财务状况优良，资产实力雄厚，拥有良好的信用。发行人与多家金融机构建立了良好的合作关系，先后与国家开发银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行等金融机构建立了良好的融资合作关系，为湛江市城市基础设施建设、政府重大项目融得了大量的银行信贷资金，积极支持了湛江市多个重点基础建设项目的开发建设。发行人银行融资渠道畅通，为外部筹资活动的开展提供了良好条件。

### （四）人才和项目建设管理优势

发行人现有员工中60%以上具有中级以上职称，专业结构合理，涉及



市政工程、工程管理、工程造价、财会、经济、政治等多个专业，多人取得国家工程监理工程师、造价师、建造师等职业资格，多数曾在施工、设计、项目管理、房地产开发等单位从事业务工作，熟悉建设流程和建筑设计规范。近年来，通过参与城市基础设施和保障房项目建设，发行人员工积累了丰富的项目建设管理知识和经验，为项目建设提供扎实的技术能力和管理能力保障。

### 三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

#### （一）主营业务模式及构成

发行人自成立以来，一直致力于从事湛江市城市基础设施、保障性住房等项目的投融资和建设，并积极经营运作国有资产，实现多元化经营。

目前主要的经营业务收入包括：

（1）代建城市基础设施和保障房取得的代建回购收入。发行人根据城市建设规划和政府统一部署实施项目代建工作，并在项目完成验收合格后转移给政府，回购资金会依据项目总投资额结合该项目的市场行情、投资利息、投资回报及税费等因素综合确定。

（2）房地产开发销售形成的销售收入。发行人进行自行投资建设湛江商务大厦等房产项目，开发完成后自行对外销售。

（3）酒店经营产生的住宿餐饮收入。发行人下属湛江海滨宾馆有限责任公司通过提供住宿、餐饮等酒店及旅游相关服务，获取相关收益。

（4）成品油销售收入。发行人下属石油中心通过对外销售各类油品获取相关收益。

（5）物业管理和工程设计收入等。发行人下属企业通过提供物业管理，

工程设计等相关服务以及对外出租场馆场地等获取一定的服务收入。

2010-2012年，发行人营业收入构成情况如下：

项目	2012年		2011年		2010年	
	金额	%	金额	%	金额	%
<b>主营业务收入</b>	<b>49,906.11</b>	<b>99.04</b>	<b>30,213.64</b>	<b>99.21</b>	<b>27,499.72</b>	<b>99.04</b>
代建项目收入	28,354.15	56.27	13,044.90	42.83	13,647.70	49.15
房屋销售收入	2,803.46	5.56	-	-	-	-
酒店服务收入	11,755.84	23.33	9,752.41	32.02	7,669.11	27.62
油品销售收入	6,472.55	12.84	6,975.15	22.90	5,979.39	21.53
物业费收入	84.24	0.17	134.19	0.44	15.90	0.06
设计费收入	435.87	0.86	306.98	1.01	187.62	0.68
<b>其他业务收入</b>	<b>484.83</b>	<b>0.96</b>	<b>240.91</b>	<b>0.79</b>	<b>266.63</b>	<b>0.96</b>
租赁费收入	241.07	0.48	133.37	0.44	116.65	0.42
管理费收入	234.49	0.47	100.42	0.33	120.46	0.43
其他收入	9.27	0.02	7.12	0.02	29.53	0.11
<b>负债总计</b>	<b>50,390.94</b>	<b>100.00</b>	<b>30,454.55</b>	<b>100.00</b>	<b>27,766.35</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人主营业务状况

### 1、代建城市基础设施和保障房

发行人承担了湛江市城市基础设施和保障房建设任务。自成立以来，发行人认真贯彻湛江市委、市政府的部署，扎实推进市重点项目建设，截至2012年末，发行人承建的项目包括湛江市北站路改扩建工程、赤坎城区水系整治及截污工程、湛江市会展中心2号馆改造项目、机场路扩建项目、湛江市生活垃圾处理场项目、绿塘河整治工程项目、森林公园生态恢复工程、文保片区环境综合治理工程项目、西海岸整治工程项目、霞山污水处理厂建设项目、湛江市区椹川大道改扩建项目、海大路口至蔚律港疏港公路建设项目、疏港一级公路建设项目、赤坎污水厂二期管网项目等，让湛

江市民更好的享受到城市发展的硕果。

2010年以来，发行人成为湛江市区保障性住房建设的主要实施主体，先后承建湛江钢铁项目村民搬迁安置小区和湛江市赤坎区后坑村经济适用住房项目等项目。目前各项目正在进一步加快建设之中，其中湛江钢铁项目村民搬迁安置小区已由湛江市政府支付首期项目回购款 15,400.00 万元。

## 2、酒店经营

发行人的酒店业务主要由下属子公司湛江海滨宾馆有限责任公司（以下简称“海滨宾馆”）负责经营，海滨宾馆是粤西地区最大的四星级园林式涉外宾馆。多年来一直是湛江市委、市政府的重要接待基地之一。

海滨宾馆距湛江机场 7 公里，距湛江火车站 5 公里，交通极为方便。海滨宾馆目前拥有各类客房 400 间，温泉别墅 26 套，总统别墅 1 套；西餐厅 5 座，大小厅房数十间，共有餐位 1,800 个；国际会议中心大厅 1 间；宾馆同时还拥有温泉、康乐中心、出租车队，商场及美容美发中心等一系列的配套服务。

2010-2012 年，发行人实现酒店服务收入分别为 7,669.11 万元、9,752.41 万元和 11,755.84 万元；酒店服务毛利润分别为 5,107.48 万元、6,681.78 万元和 7,993.47 万元，酒店服务收入和毛利润均保持较快增长。发行人的酒店业务收入状况良好，盈利能力强，体现了发行人优越的酒店经营能力和多元化业务运营能力。

## 3、成品油销售

发行人的成品油销售业务主要由下属子公司海滨宾馆下的湛江美裕石油服务中心（以下简称“美裕石油”）负责经营。面对成品油市场的起伏

变化，美裕石油主动调控销售节奏，实现了成品油销售收入稳步增长。2010-2012年，发行人成品油销售收入分别为5,979.39万元、6,975.15万元和6,472.55万元，实现成品油销售毛利润851.00万元、620.44万元和588.39万元，发行人成品油销售业务总体保持稳定发展态势，是发行人业务多元化的重要组成部分。

### （三）发行人未来发展规划

发行人“十二五”期间的总体规划目标为：到2013年，发行人总资产达到300亿元，资产负债率50%左右；发行人投融资额实现三年翻番，其中融资额100亿元、投资额100亿元，人均收入达到80,000元。到2015年，发行人总资产达到380亿元，资产负债率50%左右，投融资额度五年翻两番，其中融资额200亿元、投资额200亿元，人均收入达到100,000元，实现利润10亿元。

“十二五”期间，发行人将加快结构转型发展，全面提升核心竞争力，树立品牌优势，实现资本的良性循环和国有资产的保值增值，着力完成“四个发展战略”（集团战略、产业资本战略、财务管理战略和企业文化战略），通过收购、联合、控股及参股等形式，努力成为跨行业、跨区域、跨所有制的广东省内资产规模较大、经济实力较强、管理水平一流、具有一定知名度和影响力的国有资产运营投资集团。

## 第十一条 发行人财务情况

华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截止 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（华寅五洲京审字[2013]1027）。本募集说明书摘要中发行人 2010 年 - 2012 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报表。在阅读以下财务信息时，投资者应当参照发行人完整的经审计的财务报表。

### 一、发行人主要的财务数据

单位：万元

项目	2012 年度/末	2011 年度/末	2010 年度/末
资产总额	1,202,387.25	1,155,450.43	1,144,310.26
其中：流动资产	589,863.41	496,451.12	508,065.89
负债总额	598,990.84	536,372.90	581,653.67
其中：流动负债	21,025.99	32,340.05	27,734.07
所有者权益	603,396.41	619,077.53	562,656.60
主营业务收入	49,906.11	30,213.64	27,499.72
营业利润（亏损以“-”号填列）	2,804.96	4,086.43	-2,798.80
利润总额	15,832.76	17,159.76	11,206.03
净利润	15,611.49	16,047.49	11,098.69
归属于母公司所有者的净利润	15,611.49	16,047.49	11,098.69
经营活动产生的现金流量净额	15,463.49	-37,713.29	-30,258.15
投资活动产生的现金流量净额	-510.41	-15,317.36	-24,042.35
筹资活动产生的现金流量净额	56,327.01	-41,501.38	58,637.32

## 二、营运及盈利能力分析

单位：万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	50,390.94	30,454.55	27,766.35
营业成本	37,998.94	21,522.82	20,273.79
毛利率(%) <sup>1</sup>	24.59	29.33	26.98
营业利润(亏损以“-”号填列)	2,804.96	4,086.43	-2,798.80
营业外收入	13,174.20	13,106.87	14,040.74
利润总额	15,832.76	17,159.76	11,206.03
归属于母公司所有者的净利润	15,611.49	16,047.49	11,098.69
净资产收益率(%) <sup>2</sup>	2.55	2.72	1.97
应收账款周转率(次/年) <sup>3</sup>	7.14	6.34	6.53
流动资产周转率(次/年) <sup>4</sup>	0.09	0.06	0.05
总资产周转率(次/年) <sup>5</sup>	0.04	0.03	0.02

- 注：1、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%；  
 2、净资产收益率=净利润/平均所有者权益合计(其中2010年所有者权益合计按照期末余额计算)；  
 3、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额(其中2010年应收账款按照期末余额计算)；  
 4、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额(其中2010年流动资产按照期末余额计算)；  
 5、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额(其中2010年总资产按照期末余额计算)。

## 三、偿债能力分析

项目	2012年度	2011年度	2010年度
流动比率(倍) <sup>1</sup>	28.05	15.35	18.32
速动比率(倍) <sup>2</sup>	10.71	4.94	7.65
EBITDA利息保障倍数(倍) <sup>3</sup>	0.88	1.11	0.89
资产负债率(%) <sup>4</sup>	49.82	46.42	50.83

- 注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计；  
 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债合计；  
 3、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；  
 4、资产负债率=负债合计/资产总计\*100%。

#### 四、现金流量分析

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	15,463.49	-37,713.29	-30,258.15
投资活动产生的现金流量净额	-510.41	-15,317.36	-24,042.35
筹资活动产生的现金流量净额	56,327.01	-41,501.38	58,637.32
现金及现金等价物净增加额	71,280.09	-94,532.02	4,336.82

## **第十二条 发行人已发行尚未兑付的债券**

本期债券是发行人首次发行的公司债券。截至本期债券发行前，发行人及其子公司不存在已发行尚未兑付的公司（企业）债券、中期票据或短期融资券。



## 第十三条 募集资金用途

### 一、本期债券募集资金总量及用途概述

本期债券募集资金人民币 12 亿元，拟用于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目和湛江市赤坎区后坑村经济适用住房建设项目。募集资金投资项目均已获得相关主管机关批准，项目投资总额 224,232.61 万元。拟使用募集资金情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	募集资金使用 额度(万元)	募集资金使用占项目 投资总额的比例
湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目	207,000.00	110,000.00	53.14%
湛江市赤坎区后坑村经济适用住房建设项目	17,232.61	10,000.00	58.03%
合计	224,232.61	120,000.00	-

### 二、本期债券募集资金用途

#### (一) 湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目

##### 1、项目建设规模与主要内容

该项目建设地点位于湛江经济技术开发区东简镇，该地区村民居住区基础设施配套不全，公共排水、供气、消防等设施达不到规定标准，村民居住条件亟需改善。同时为配合湛江钢铁基地的建设，全面提升湛江市东海岛新城居住品质，湛江市政府决定建设村民搬迁安置小区 A 区和 B 区项目，计划安置搬迁村民约 20,000 人。该项目为棚户区改造异地安置还建房，主要包括新建面积为 60-120 平方米，套型为两室一厅一卫、三室一厅一卫、三室两厅两卫等的安置房住宅 6,146 套以及沿街商铺、小学、幼儿园及配套公建、绿化、道路排水工程等。项目用地面积 63.30 公顷，总建筑面积 825,757.84 平方米，其中住宅及配套建筑等用地 32.49 公顷，道路用地 13.28

公顷，绿地用地 17.53 公顷（含绿化停车场用地 8.77 公顷），总投资 207,000 万元。该项目所建住房全部属于城市棚户区改造项目，并根据广东省住房和城乡建设厅、广东省发改委、广东省财政厅、广东省国土资源厅、中国人民银行广州分行五部门联合下发的《转发住房和城乡建设部等部门关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作指导意见的通知》（粤健保[2010]48号），已经纳入湛江市人民政府与广东省人民政府签订的《住房保障工作目标责任书》。

## 2、项目审核情况

该项目已分别经湛江市发展和改革局《关于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区 A 区项目可行性研究报告的批复》（湛发改资[2010] 169 号）、《关于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区 B 区项目可行性研究报告的批复》（湛发改资[2010] 170 号）、湛江市国土资源局《关于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区 A 区用地预审意见》（湛国土资（规保）[2010] 67 号）、《关于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区 B 区用地预审意见》（湛国土资（规保）[2010] 65 号）以及湛江市环境保护局《关于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区 A 区、B 区环境影响报告书的批复》（湛环建[2010] 264 号）批准。

## 3、项目进度

该项目于 2010 年 12 月开工，截至 2013 年 6 月底，累计完成项目投资 88,030 万元，占总投资的 42.50%。其中 A、B 两区 125 栋住宅楼完成主体结构封顶进入整楼装修装饰施工，38 栋住宅楼正在进行主体结构施工，综合楼、学校、幼儿园正在进行基础施工，住宅楼工程完工约 55%；部分商铺、道路、绿化等配套工程正在进行施工。

#### 4、项目预期收益

根据发行人与湛江市人民政府签署的《湛江钢铁项目村民搬迁安置小区工程投资建设与转让回购协议书》，湛江市人民政府将在2012年至2020年逐年对该项目支付回购资金，回购款总额为300,400.59万元。政府回购保证了该项目的建设收益，为本期债券存续期内的还本付息提供了有效保证。

#### (二) 湛江市赤坎区后坑村经济适用住房建设项目

##### 1、项目建设规模与主要内容

该项目建设地点为湛江市赤坎区后坑村，主要建设690套70-80平方米的三室两厅、30-40平方米的一室一厅和40-50平方米两室一厅经济适用住房。项目用地面积31,258.00平方米，规划城市道路用地面积8,768.40平方米，扣除规划城市道路后用地面积22,419.13平方米，其中住宅用地面积18,577.20平方米，幼儿园用地面积2,945.00平方米，商业用房用地面积969.06平方米，项目总建筑面积58,661.00平方米，其中住宅建筑面积51,580平方米，市政配套用房建筑面积180.00平方米，幼儿园建筑面积1,600.00平方米，商业用房建筑面积2,700.00平方米。项目总投资17,232.61万元。

本项目是根据广东省人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（粤府〔2008〕3号）的要求，由湛江市人民政府结合湛江市实际情况，为解决中低收入群体住房困难而安排建设的市级保障性住房项目。

##### 2、项目审核情况

该项目已分别经湛江市发展和改革局《关于湛江市赤坎后坑村经济适

用住房项目可行性研究报告的批复》（湛发改资[2011] 309号）和湛江市环境保护局《湛江市赤坎区后坑村经济适用房建设项目环境影响报告表技术评估意见》（湛环建[2009] 249号）批准，并取得了湛国用[2010]第 20169号土地使用权证。

### 3、项目进度

该项目于 2011 年 11 月第一期工程正式开工，截至 2013 年 6 月底，累计完成建安投资 6,513.00 万元，占总投资的 38.00%。其中 3 号楼已完工；1 号楼已完成主体，目前正在进行内外部装修；2 号楼主体结构封顶；4 号楼主体结构完成至 14 层；幼儿园、商业用房及道路、绿化等尚未进行施工。

### 4、项目预期收益

根据项目目前建设进度和发行人预测，该项目预计出售经济适用住房约 51,761.00 平方米，政府指导售价约 3,413.00 元/平方米，预计可实现总收入 17,666.00 万元，能够有效保证募集资金的偿还。

## 三、本期债券募集资金使用计划及管理制度

### （一）发债募集资金使用计划

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限定水平。

### （二）发债募集资金管理制度

1、发行人制定了完善的资金管理制度，为确保募集资金的专款使用，发行人在中国农业银行股份有限公司湛江分行开立了募集资金使用专项账户。发行人与中国农业银行股份有限公司湛江分行签署了《募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》。

发行人投融资管理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建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资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。

在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券资金，募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

2、保持流动性管理。发行人将加强日常经营的监控，确保发行人的财务流动性，增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持，并保证流动资产的及时变现能力，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

## 第十四条 偿债保障措施

本期债券采取无担保方式，偿债资金的来源主要为募集资金投资项目的未来收入和发行人的经营性收入。发行人经营范围广泛，主营业务逐渐多元化，包括代建城市基础设施和保障房、酒店经营、成品油销售等。自公司成立以来，经营状况良好，资产规模大、盈利能力强、现金流充足，为本期债券的偿付提供了良好的基础。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付制定了充分可行的偿债安排，并将严格履行偿债义务，以保证本期债券本息按时足额偿付。

### 一、本期债券的偿债计划

#### （一）偿债计划概况

本期债券发行规模为 12 亿元，7 年期，按年付息，设置提前偿还本金条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。发行人将于本期债券存续期间每年的付息日通过债券托管机构支付利息，并于本期债券兑付日通过债券托管机构兑付本金。

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、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作，由该工作小组自本期债券发行完毕起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、

本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）偿债计划的财务安排

根据未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金使用项目的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

### （四）聘请债权代理人，确定债券持有人会议规则

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国农业银行股份有限公司湛江分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

### （五）聘请监管银行，建立资金使用专项账户及偿债资金专项账户

为确保债券募集资金的规范使用和偿债资金的按时到位，发行人与中国农业银行股份有限公司湛江分行签署了《募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，为本期债券设立资金使用专项账户和偿债资金专项账户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，并按照本期债券《募集说明书》登载的还本付息金额和方式，及时筹集资金，保证按时还本付息。

## 二、本期债券的保障措施

### （一）良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人自成立集团公司以来，积极探索市场化运作，努力提高自身综合经营能力，资产规模、收入水平和盈利水平取得了明显增长。公司总资

产规模由 2010 年末 1,144,310.26 万元增长至 2012 年末 1,202,387.25 万元；归属于母公司的所有者权益由 2010 年末 562,656.60 万元增长至 2012 年末 603,396.41 万元，自身资本实力稳步增强；营业收入从 2010 年 27,766.35 万元增长至 2012 年 50,390.94 万元；同期归属于母公司所有者的净利润由 2010 年 11,098.69 万元增长至 15,611.49 万元，盈利能力明显增强。良好的经营状况，将是本期债券按期偿付的良好基础。

（二）本期债券募集资金投资项目良好的经济效益是本期债券还本付息的重要保障

本期债券募集资金 12 亿元，投资于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目和湛江市赤坎区后坑村经济适用住房建设项目，两个项目均具有良好的社会和经济效益，是本期债券还本付息的重要保障。

#### 1、湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目

本期债券募集资金中的 11 亿元拟用于湛江钢铁项目村民搬迁安置小区建设项目。根据发行人与湛江市人民政府就该项目签署的《湛江钢铁项目村民搬迁安置小区工程投资建设与转让回购协议书》，该项目采取企业投资建设、政府分期支付回购资金的方式进行建设。项目回购款总额为 300,400.59 万元，包括项目投资建设款和项目投资回报，由此产生的经营性收入是本期债券的重要偿债来源。上述回购资金将主要来源于湛江市的各项政府收入，资金来源稳定可靠。发行人由该项目回购产生的代建收入足以覆盖本期债券本息，是本期债券还本付息的基本保障。

#### 2、湛江市赤坎区后坑村经济适用住房建设项目

本期债券募集资金中的 1 亿元拟用于湛江市赤坎区后坑村经济适用住



房建设项目，其主要收入为经济适用住房的销售收入。根据项目目前建设进度和发行人预测，该项目预计出售经济适用住房约 51,761.00 平方米，政府指导售价约 3,413.00 元/平方米，预计可实现总收入 17,666.00 万元，能够有效保证募集资金的偿还。

（三）发行人拥有良好的可变现资产是本期债券还本付息的有力补充

截止 2012 年底，发行人拥有可开发和可利用的存量土地面积约 40.32 万平方米，账面价值 30,814.84 万元。其中部分账面价值为 1.40 亿元的土地已在银行设置抵押，取得贷款约 3.59 亿元。预计随着湛江市城市化水平的不断提高，上述土地资产将不断升值。当发行人的债务偿付出现临时性困难时，发行人可以通过短期融资提前偿还以释放抵押，有计划地出让部分土地资产，以保障债务的如期偿付。此外，发行人还拥有广东南粤银行股份有限公司股权、湛江商务大厦等优质资产超过 4 亿元，能够为本期债券本息的按时偿付提供有力补充。

（四）较强的综合实力和优良的资信是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人作为湛江市重要的国有独资公司，经营运作规范，财务状况优良，资产实力雄厚，在多年的经营过程中始终坚持守合同、讲信用、如期偿还债务，具有良好的资信状况，与各大商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系，因此具备较强的外部融资能力，为本次债券的按期偿付提供了重要支撑。

（五）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代公司制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制

能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度地保护投资者的利益。

## 第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书摘要中披露的其他有关信息：

### 一、与本期债券相关的风险及对策

#### （一）利率风险及对策

**风险：**受国家宏观经济、金融政策、国际经济环境以及债券市场供求关系等变化的影响，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且期限较长，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益和价值存在一定的不确定性。

**对策：**发行人已经充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿，合理确定了本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟于发行结束后申请在经批准的交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### （二）偿付风险及对策

**风险：**在本期债券存续期内，发行人可能因为宏观经济、国家政策法规、行业和市场环境等不可控制因素的影响，不能从预期的偿债来源中获得足够资金，进而影响本期债券本息的按期偿付。

**对策：**发行人目前经营情况良好，现金流量充足，通过进一步加强项目管理，严格控制成本，提高经营效率，将不断提升自身持续发展的能力。

针对本期债券，发行人已经设立了专项偿债账户，制定了切实可行的偿付计划，并将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制成本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

### （三）流动性风险及对策

**风险：**本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券上市交易后会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在转让债券时出现困难。

**对策：**在本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进债券上市和交易的申请工作，并争取批准后尽快安排本期债券上市流通。主承销商和其他承销商也将促进本期债券的上市交易。此外，随着债券市场的进一步发展，债券交易的活跃程度也将不断增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

## 二、与行业相关的风险及对策

### （一）经济周期风险及对策

**风险：**发行人所从事的城市基础设施建设与运营业务，其投资规模和运营收益水平容易受经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券的兑付。

**对策：**随着湛江市经济发展水平的提高以及未来发展规划的实施，发行人所在区域对城市基础设施的需求日益增加，依托当地政府的大力支持，发行人的业务规模也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将凭借其综合经济实力，在进一步提高管理水平和运营效率的同时，不断完善和优化经营模式，提高公司的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现公司多元化和可持续发展。

近年来，湛江市经济呈现平稳快速发展的态势，2010-2012年连续3年的GDP增速均高于全国平均水平，市政府财政收入增速明显加快，实力不断增强，为湛江市城市基础设施建设和保障房建设奠定了较好的经济基础。

## （二）产业政策风险及对策

**风险：**发行人主要从事城市基础设施融资建设和国有资产经营运作等业务，受国家和地方产业政策的影响较大。因此，在我国经济发展的不同阶段，国家和地方在宏观调控、固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等政策方面的调整 and 变化，将可能对发行人的经营活动和盈利能力产生一定的影响。

**对策：**针对未来可能因政策变动产生的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强对国家和地方相关经济和产业等政策的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并适时调整自身的发展战略，以适应新的市场环境。同时，发行人还将在现有政策条件下，加强探索城市基础设施融资建设以及国有资产经营运作的新

模式，并积极开拓新的业务领域，提高公司整体运营效率，增强公司抵御政策风险的能力。

### 三、与发行人相关的风险及对策

#### （一）发行人财务和运营风险及对策

**风险：**发行人作为国有独资公司，承担湛江市城市基础设施建设和国有资产的经营运作的重任，存在由政府 2010 年以前注入的公益性资产规模较大，房地产业务土地储备规模有限，并存在国有资产遗留的历史债务等局限。同时，建设项目建设规模大，期间长的特点也决定了随着城市基础设施项目建设的力度不断增强，发行人对建设资金的需求量比较大，对政府的财政支持存在一定的依赖性。政府对公司未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。此外，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

**对策：**发行人将继续保持与政府相关部门的沟通和协商，确保获得稳定的政府支持。根据市政府相关文件安排，未来 5 年内，湛江市政府将陆续安排资金和资产，对发行人已完工的建设项目和公益性资产进行回购和置换，以不断增强发行人投融资能力、抗风险能力，加强发行人公司化，市场化运作的定位和公司运营的可持续性。发行人也将积极寻求市政府及上级主管部门的支持，努力在未来几年协商解决历史遗留的债务问题，不断优化资产负债结构。

在此基础上发行人还将不断建立健全公司各项内部管理制度和风险控制

制制度，继续推进市场化改革，完善公司治理结构，加大土地开发储备，加强和提高工程项目管理能力，提高资金使用效率。同时，发行人将积极利用资本市场进行多渠道融资，全面提高公司的综合实力，积极应对建设期资金需求量大的问题，合理安排融资规模和期限，最大可能降低由于运营管理不善导致的潜在风险。

## （二）募集资金项目建设风险及对策

**风险：**本次债券募集资金的投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点。建设期内施工成本因建筑材料、设备价格和劳动力成本上涨等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，将对项目收益的实现产生不利影响。同时，由于项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，并涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民及企业的协调和配合等多个方面，如果发行人的项目管理能力不足导致项目建设过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

**对策：**本次债券募集资金投资项目已经发行人详细周密的研究和论证，并经相关政府管理部门批准。发行人已经针对项目建立了相对完善的项目和财务管理制度，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。同时，发行人对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保项目投入资金的合理使用，工程按时按质完成以及，最大限度地降低项目管理风险。

## 第十六条 信用评级

经鹏元资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用级别为 AA,本期债券信用级别为 AA,评级展望为稳定。

### 一、评级报告内容摘要

#### (一) 评级结论

鹏元资信对湛江市基础设施建设投资集团有限公司(以下简称“湛江基投”或“公司”)本次拟发行12亿元公司债券的评级结果为 AA,该等级反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。该等级是鹏元资信基于发行人的外部运营环境、经营业绩、财务状况和政府支持等综合评估确定的。

#### (二) 基本观点

- 1、湛江市经济快速发展,经济实力和财政实力不断增强;
- 2、发行人主要从事湛江市基础设施建设,得到了湛江市政府的大力支持;
- 3、发行人基础设施建设业务开展较好,回购收入快速增长;
- 4、发行人酒店业务收入持续增长,有效提升了公司的盈利能力;
- 5、发行人的房地产业务未来预计可为公司带来较大规模的营业收入。

#### (三) 关注

- 1、湛江市经济和财政实力在省内排名中游,地方财政收入对上级补助收入依赖程度较高;
- 2、公司基础设施建设资金需求量大,面临一定的融资压力,对筹资活动的依赖性较强;
- 3、项目投资规模大且回收时间长,在一定程度上影响公司资金使用效



率；

- 4、公司部分在建项目尚未签订回购协议；
- 5、2010年之前由政府注入但未处理的公益性资产规模较大；
- 6、公司房地产业务土地储备规模不大；
- 7、公司在建的基础设施建设项目及土地占公司总资产的比例较高，资产流动性不强；
- 8、公司盈利能力对政府补助依赖性较高；
- 9、海滨宾馆的历史遗留债务规模较大；
- 10、公司有息债务规模较大，偿债压力较大，随着在建项目的投入，公司债务压力有增加的趋势。

## 二、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信的跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元资信提供最新的财务报表及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信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。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整本期债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资

信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信将及时在该公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请湖南启元律师事务所担任本期债券发行律师。湖南启元律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

（一）发行人系依法设立、合法存续的国有独资有限责任公司，具有中华人民共和国法人资格，具备按照《证券法》、《债券管理条例》等规定的发行公司债券的主体资格。

（二）发行人本次发行已经根据《公司法》和《公司章程》等有关规定合法、有效地获得目前阶段所需的各项批准与授权。

（三）发行人申请公开发行本期债券，符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《通知》及其他法律、法规和规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件和要求。

（四）本期债券募集资金用途已经取得相关主管部门的批准，符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。办理相关规划、土地、环保、立项手续，符合国家固定资产投资项目有关规定。

（五）本期债券的《募集说明书》符合《通知》及有关法律、法规和规范性文件的相关要求，对本法律意见书的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（六）第一创业摩根大通证券有限责任公司具备担任本期债券主承销商的主体资格，本期债券由主承销商组成承销团以余额包销方式承销，符合法律、法规的相关规定。

（七）本期债券的审计机构和评级机构具备从事证券相关业务的资格。

综上，湖南启元律师事务所认为，发行人发行本期债券，已经根据《公

司法》和发行人《公司章程》等有关规定合法、有效地获得所需的各项批准与授权，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《通知》等相关法律、法规规定的公司债券发行的主体资格和实质条件。发行人的公司债券募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

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本期债券上市或交易流通的申请。

### 二、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款由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

(一) 国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文;

(二) 《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》;

(三) 《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》;

(四) 湛江市基础设施建设投资集团有限公司 2010-2012 年经审计(连审)的财务报表;

(五) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(六) 湖南启元律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(七) 《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用专项账户及偿债资金专项账户监管协议》;

(八) 《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》;

(九) 《2013年湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

### 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址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 湛江市基础设施建设投资集团有限公司

联系人: 张世超、许萍

联系地址：广东省湛江市海滨大道北以西湛江国际会展中心

联系电话：0759 - 3390778

传真：0759 - 3383683

邮编：514022

(二) 第一创业摩根大通证券有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

法定代表人：刘学民

联系人：王丹林、潘晓丹、唐志鹏、刘晓俊

联系地址：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系电话：010 - 63212001

传真：010 - 66030102

邮编：100033

投资者可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发改委网站：

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

2、中国债券信息网：

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

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

附表一：

湛江市基础设施建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	第一创业摩根大通证券有限责任公司资本市场部 ▲	北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层	马堂	010-63212163
2	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街188号中信建投证券	彭子源	010-85156431
3	民生证券股份有限公司	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层	吉爱玲	010-85127601
4	华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦18层	姜健	010-63211166-810