

2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司

公司债券募集说明书

发行人

湘潭九华经济建设投资有限公司



主承销商



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一三年十月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本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、发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证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

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件（包括但不限于发行人的财务报表及附注），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做出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券偿债资金监管协

议》中的安排。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人未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、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

债券名称	2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券（简称“13 湘潭九华债”）。
发行总额	人民币 18 亿元。
债券期限	7 年期，本期债券附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 及第 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。
票面利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率由 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为簿记建档日前 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（1Y）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）；基本利差的区间为 2.00%至 3.00%，即簿记建档的区间为 6.40%至 7.40%。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，经发行

	人和主承销商协商一致确定，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，逾期不另计利息。
发行方式及对象	<p>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国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。</p> <p>1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。</p> <p>2、通过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、法规禁止购买者除外）。</p>
信用级别	经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。
债券担保	本期债券无担保。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	11
第四条 承销方式	14
第五条 认购与托管	15
第六条 债券发行网点	17
第七条 认购人承诺	18
第八条 债券本息兑付办法	20
第九条 发行人基本情况	22
第十条 发行人业务状况	31
第十一条 发行人财务情况	46
第十二条 已发行尚未兑付的债券	59
第十三条 募集资金用途	61
第十四条 偿债保障措施	67
第十五条 风险与对策	74
第十六条 信用评级	77
第十七条 法律意见	79
第十八条 其他应说明的事项	81
第十九条 备查文件	82

释 义

本期债券募集说明书中,除另有规定外,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司	指湘潭九华经济建设投资有限公司。
九华区、九华经济区、九华示范区	指湘潭九华经济区、湘潭九华示范区、国家级湘潭经济技术开发区。
本期债券	指发行人发行的总额不超过人民币 18 亿元的 2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券。
本次发行	指 2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券的发行。
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《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
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	指中国证券登记结算有限责任公司。
主承销商、海通证券	指海通证券股份有限公司。
簿记管理人	指海通证券股份有限公司。
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、副主承销商和分销商组成的承销组织。
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《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。
《募集资金监管协议》	指《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》。
《偿债资金监管协议》	指《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券偿债资金监管协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。
债权代理人	指海通证券股份有限公司。
监管人、募集资金监管人	指中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行、中国工商银行股份有限公司湘潭分行、中国农业发展银行湘潭市分行。
偿债资金监管人	指中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行。
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（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。
《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》。
《有关事项的通知》、 发改财金〔2008〕7 号	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》。
《通知》、发改财金 〔2004〕1134 号	指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》

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〕1870 号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：湘潭九华经济建设投资有限公司

住所：湘潭九华示范区宝马东路 1 号九华大厦

法定代表人：郑昭

联系人：周自立、刘峰

联系地址：湖南省湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦 13 层

联系电话：0731-52379330

传真：0731-52379330

邮政编码：411202

二、承销团

（一）主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、范明、董煜、侯劼

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）副主承销商：平安证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

法定代表人：杨宇翔

联系人：杜亚卿、张涛、祁齐

联系地址：北京市西城区金融街丙 17 号北京银行大厦 5B

联系电话：010-66299509、0755-22621508、010-66299587

传真：010-66299589

邮政编码：100033

（三）分销商

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：官少林

联系人：汪浩、肖陈楠、王雨泽

联系地址：北京市西城区金融大厦甲 9 号金融街中心 7 层

联系电话：010-57601920、010-57601917、010-57601915

传真：010-57601990

邮政编码：100140

2、西藏同信证券有限责任公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍军

联系人：王海燕

联系地址：上海市闸北区永和路 118 弄 24 号楼

联系电话：010-82206322

传真：021-36533103

邮政编码：200072

三、托管人：

（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

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733、010-88170745

传真：010-88170752、010-66061875

邮政编码：100032

(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

总经理：高斌

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

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区金融大街 35 号 1 幢 806-812

法定代表人：顾仁荣

联系人：邹丽娟、李飞鹰

联系地址：长沙市芙蓉路二段 122 号凯旋大厦五楼

联系电话：0731-85178022

传真：0731-85178000

邮政编码：410015

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：董鑒洋、王元中

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦
17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：李荣

联系人：张劲宇、甘露

联系地址：湖南长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际星城 A 座
17 层

联系电话：0731-82953777

传真：0731-82953779

邮政编码：410007

八、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

九、募集资金监管人：

1、中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行

营业场所：湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦一楼

负责人：王旭霞

联系人：王旭霞、郭艳梅

联系电话：0731-52319659

传真：0731-52319659

邮政编码：411202

2、中国工商银行股份有限公司湘潭分行

营业场所：湘潭市韶山中路 1 号

负责人：许青

联系人：刘玉波、李佑求

联系电话：0731-52316506

传真：0731-52312616

邮政编码：411202

3、中国农业发展银行湘潭市分行

营业场所：湘潭市雨湖区迎宾中路 136 号

负责人：谢翠娥

联系人：简正泉

联系电话：0731-52312508

传真：0731-52312508

邮政编码：411202

十、偿债资金监管人：中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行

营业场所：湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦一楼

负责人：王旭霞

联系人：王旭霞、郭艳梅

联系电话：0731-52319659

传真：0731-52319659

邮政编码：411202

第三条 发行概要

一、**发行人：**湘潭九华经济建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券（简称“13 湘潭九华债”）。

三、**发行总额：**人民币 18 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，本期债券附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 及第 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。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率由 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为簿记建档日前 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（1Y）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）；基本利差的区间为 2.00%至 3.00%，即簿记建档的区间为 6.40%至 7.40%。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，经发行人和主承销商协商一致确定，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，逾期不另计利息。

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、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。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。

八、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

（一）通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（二）通过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、法规禁止购买者除外）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2013 年 10 月 14 日。

十、簿记管理人：海通证券股份有限公司。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自 2013 年 10 月 15 日起，至 2013 年 10 月 17 日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 10 月 15 日。

十三、计息期限：从 2013 年 10 月 15 日至 2020 年 10 月 14 日，该期限内每年的 10 月 15 日至次年的 10 月 14 日为一个计息年度。

十四、还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 及第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

十五、起息日：自 2013 年 10 月 15 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 15 日为该计息年度的起息日。

十六、付息日：2014 年至 2020 年每年的 10 月 15 日为上一个计

息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、兑付日：2016 年至 2020 年每年的 10 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、债券担保：本期债券无担保。

二十、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

二十一、债权代理人：海通证券股份有限公司。

二十二、募集资金监管人：中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行、中国工商银行股份有限公司湘潭分行、中国农业发展银行湘潭市分行。

二十三、偿债资金监管人：中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行。

二十四、承销方式：承销团余额包销。

二十五、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

二十六、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金由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商海通证券股份有限公司，副主承销商平安证券有限责任公司，以及分销商招商证券股份有限公司、西藏同信证券有限责任公司组成承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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）公开发售。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者发行。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《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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。

认购本期债券上海证券交易所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。

三、本期债券由中央国债登记公司托管记载，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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上

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

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律法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发售。具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所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、投资者接受本期债券募集说明书及其摘要对本期债券项下各项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、投资者同意海通证券股份有限公司作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人方签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行、中国工商银行股份有限公司湘潭分行、中国农业发展银行湘潭市分行作为募集资金监管人并与其及发行人签订《募集资金监管协议》，聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行作为偿债资金监管人并与其及发行人签订《偿债资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券债权代理人及/或募集资金监管人、偿债资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该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，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，

投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的批准部门同意本期债券项下的债务转让。

（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。

第八条 债券本息兑付办法

本期债券为 7 年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，后 5 年利息随本金的兑付一起支付。2014 年至 2020 年每年的 10 月 15 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构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。

（二）未上市债券的利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券的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，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）本期债券附设本金提前偿还条款，兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月 15 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）。2016 年至 2020 年每年分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还本金（即每年偿还本金 3.6 亿元）。每年还本时本金按债权登记日日终在证券登记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）。证券登记托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。本期债券存续期后 5 年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理，上市债券本金的兑付通过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。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：湘潭九华经济建设投资有限公司

住所：湘潭九华示范区宝马东路 1 号九华大厦

法定代表人：郑昭

注册资本：人民币陆亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目投资建设、项目策划、物业管理。

湘潭九华经济建设投资有限公司成立于 2003 年 11 月 6 日，注册资本人民币 6 亿元。公司隶属于湘潭九华经济区（2008 年 12 月 25 日后亦称湘潭九华示范区）管理委员会，属国有独资有限责任公司。公司主要从事基础设施的建设投资、九华示范区内土地开发与经营、项目策划、资产经营与管理工作。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总计为 3,578,176.70 万元，负债合计为 1,253,710.23 万元，所有者权益合计为 2,324,466.47 万元，资产负债率为 35.04%。2012 年公司实现主营业务收入为 363,708.43 万元，净利润为 71,917.11 万元。

二、发行人历史沿革

根据中共湘潭市委、湘潭市人民政府 2003 年 10 月 8 日《关于设立昭山、九华经济区的决定》（潭市发〔2003〕28 号文）及湘潭九华经济区管理委员会《关于成立“湘潭九华经济建设投资有限公司”的决定》，湘潭九华经济区管理委员会于 2003 年 11 月 6 日成立湘潭九华经济建设投资有限公司；公司设立时的注册资本为 3,000 万元，业经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字

〔2003〕第 420 号）审验；经营范围为：九华经济区的建设投资、项目策划、物业管理。

2007 年 4 月 11 日，发行人经营范围变更为：九华经济区的建设投资、项目策划。2007 年 11 月 30 日，发行人注册资本变更为 10,000 万元，以上出资业经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字〔2007〕481 号）审验；营业执照注册号变更为 430300000006929。

2008 年 7 月 22 日，发行人注册资本变更为 18,000 万元，以上出资业经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字〔2008〕164 号）审验。2008 年 10 月 27 日，发行人经营范围变更为：九华经济区的建设投资、项目策划，物业管理，农业基础设施建设。

2008 年 12 月 16 日，发行人注册资本变更为 34,000 万元，以上出资业经湘潭神州有限责任会计师事务所出具的验资报告（神会师〔2008〕验字第 159 号）审验。

2008 年 12 月 29 日，发行人注册资本变更为 49,000 万元，以上出资业经湘潭神州有限责任会计师事务所出具的验资报告（神会师〔2008〕验字第 162 号）审验。

2009 年 1 月注册资本增加至 60,000 万元，以上出资业经湘潭神州有限责任会计师事务所出具的验资报告（神会师〔2009〕验字第 013 号）审验。

2009 年 8 月 4 日，根据湘潭市人民政府潭政函〔2009〕96 号文件，发行人成为湘潭市基础设施建设主体之一，其项目策划、建设投资、基础设施建设等公司业务经营范围拓展到湘潭市范围。

此后至今，公司注册资本未发生过变化。公司现持有湘潭市工商行政管理局于 2013 年 4 月 15 日颁发的注册号为 430300000006929 的

《企业法人营业执照》。

三、发行人股东情况

公司的出资人是湘潭九华经济区管理委员会，出资比例占公司资本的 100%。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是根据《中华人民共和国公司法》组建的国有独资公司，设有董事会、监事会、经理层。

公司不设股东会，由湘潭九华示范区管理委员会行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或减少注册资本作出决定；对发行公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

公司董事会成员为 10 人，由湘潭九华示范区管理委员会委派。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由湘潭九华示范区管理委员会从董事成员中指定。董事会行使下列职权：审定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；国有资产监督管理机构授权的职权。

公司监事会成员共 5 人，其中 3 人由湘潭九华示范区管理委员会

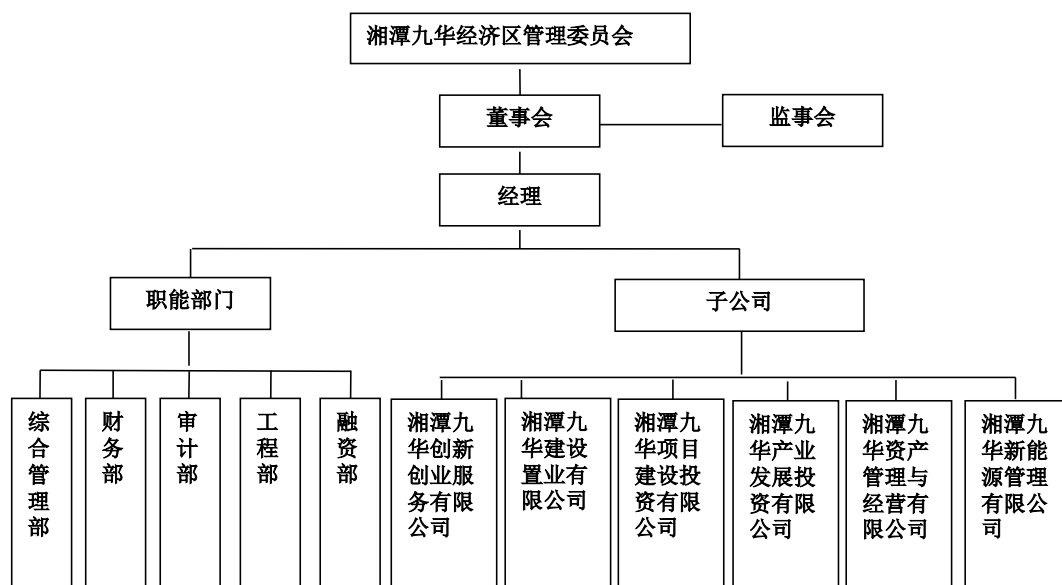
委派，职工代表监事 2 人由公司职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；国务院规定的其他职权。监事可以列席董事会会议。

公司经理由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司基本管理制度；制定公司具体规章；提请聘用或解聘公司的副经理、财务负责人；决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；董事会授予的其他职权。经理出席董事会会议。

（二）组织结构

公司在组织结构上遵循精简高效原则，根据公司定位、特点及需要设置了综合管理部、财务部、审计部、工程部、融资部等职能部门。

各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持良好的协作，公司组织结构图如下：



五、发行人与母公司、子公司等投资关系

1、发行人股东情况

湘潭九华示范区管理委员会目前持有发行人全部股权，是发行人的唯一出资人及实际控制人。

2、发行人控股子公司情况

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 4 家，其情况如下：

公司名称	成立时间	注册资本	发行人持股比例	经营范围
湘潭九华建设置业有限公司	2004/09	800 万元	100%	房地产开发建设、九华基础设施建设投资和项目建设、项目策划、物业管理
湘潭九华产业发展投资有限公司	2011/02	5,000 万元	100%	基础设施投资与建设、股权投融资，中小企业贷款担保（融资性担保除外）；创业企业的孵化，投资管理咨询服务
湘潭九华资产管理与经营有限公司	2011/02	500 万元	100%	房屋租赁管理，户外广告位的租赁与管理
湘潭九华创新创业服务有限公司	2011/11	3,500 万元	100%	房产租赁、创业指导；融资咨询服务、管理咨询服务；人才培养、技术创新；国家部委及省市各类公共财政支持项目的申报服务；高新技术、知识产权、专利等认定申报服务；项目投融资、股权投资、投资咨询服务；信贷担保咨询服务。

六、全资及控股子公司基本情况

（一）湘潭九华建设置业有限公司

湘潭九华建设置业有限公司成立于 2004 年 9 月，注册资本 800.00 万元，经营范围为房地产开发建设、九华基础设施建设和项目投资、项目策划、物业管理。

截至 2012 年 12 月 31 日，湘潭九华建设置业有限公司资产总计

为 52,245.06 万元，所有者权益合计为 284.98 万元；2012 年实现主营业务收入 4,769.44 万元，净利润-58.88 万元。

（二）湘潭九华产业发展投资有限公司

湘潭九华产业发展投资有限公司成立于 2011 年 2 月，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为基础设施投资与建设、股权投融资，中小企业贷款担保；创业企业的孵化，投资管理咨询服务。

由于该公司目前没有经营收入，只有开办费用。截至 2012 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 62,294.07 万元，所有者权益合计为 18,494.76 万元；2012 年实现净利润为-2.44 万元。

（三）湘潭九华资产管理与经营有限公司

湘潭九华资产管理与经营有限公司成立于 2011 年 2 月，注册资本 500.00 万元，经营范围为房屋租赁管理，户外广告位的租赁与管理。

由于该公司目前没有经营收入，只有开办费用。截至 2012 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 499.67 万元，所有者权益合计为 499.02 万元；2012 年实现净利润为-0.37 万元。

（四）湘潭九华创新创业服务有限公司

湘潭九华创新创业服务有限公司成立于 2011 年 11 月，注册资本 3,500.00 万元，经营范围为房产租赁、创业指导；融资咨询服务、管理咨询服务；人才培养、技术创新；国家部委及省市各类公共财政支持项目的申报服务；高新技术、知识产权、专利等认定申报服务；项目投融资、股权投资、投资咨询服务；信贷担保咨询服务。

由于该公司目前没有经营收入，只有开办费用。截至 2012 年 12 月 31 日，该公司资产总计为 3,502.01 万元，所有者权益合计为 3,499.41 万元；2012 年实现净利润为 0.70 万元。

七、发行人董事、监事、高级管理人员

郑昭：董事长，博士学历，现任湘潭九华经济建设投资有限公司董事长，兼任九华示范区管委会党工委委员、管委会总经济师；历任湘潭大学 MBA 管理中心副主任，长沙大河西先导区综合业务部副部长。

苏国军：董事，本科学历，兼任九华示范区管委会党工委委员、管委会总经济师；历任湘潭市委政研室副县级政研员、副主任，湘潭市委台湾工作办公室主任。

朱又红：董事，本科学历，兼任九华示范区管委会党工委副书记、管委会副主任；历任湘潭市委办公室副主任；湘潭市档案局局长、党组书记。

颜正群：董事，大专学历，兼任九华示范区管委会党工委委员、管委会副主任。

胡步芳：董事，本科学历，兼任九华示范区管委会党工委委员、管委会副主任。

蔡德强：董事，大专学历，兼任九华示范区管委会党工委委员、管委会副主任。

刘杰义：董事，本科学历，兼任九华示范区管委会党工委委员、纪工委书记；历任湘潭市纪委办公室主任、湘潭市纪委行政效能监察室主任。

刘建平：董事，本科学历，兼任市政府办公室副调研员；历任湘潭县人民政府副县长。2004 年 5 月，由中共湘潭县委派往湘潭九华示范区管委会协助工作，先后协助分管办公室、规划、国土、合同事务等工作。

夏代银：董事，本科学历，兼任市政府办公室副调研员；历任武警张家界市消防支队副支队长（副团）、湘潭市人民政府办公室副调研员。

王文明：董事，博士研究生学历，兼任九华示范区管理委员会总工程师；历任湘潭工学院副教授、湖南省永顺县人民政府副县长。

马亮：监事会主席，本科学历，兼任九华示范区管委会工会主席；历任九华示范区综合管理部部长兼党政办公室主任、九华示范区综合管理部部长、九华经济建设投资有限（集团）公司党委书记兼监事会主席。

谢罗根：监事，本科学历，兼任九华示范区管委会纪检监察局局长；历任九华示范区党群工作部副部长、九华示范区纪检监察审计局局长、九华示范区纪律检查工作委员会副书记（兼）、纪检监察审计局局长。

胡荣杰：监事，本科学历，兼任九华示范区管委会主任助理、九华示范区文教卫局局长兼区工会主席、九华示范区办公室（研究室）主任、党工委宣传部部长。

唐向红：职工监事，大专学历，2008 年至今在湘潭九华经济建设投资有限公司财务部工作，无政府兼职。

刘峰：职工监事，本科学历，2008 年至今在湘潭九华经济建设投资有限公司融资部工作，无政府兼职。

左文峰：本科学历，现任九华经济建设投资有限公司总经理，兼任九华示范区管委会主任助理；历任湘潭县财政局核算中心主任、九华示范区财政局副局长、九华示范区经建投财务部部长。

易中强：本科学历，现任湘潭九华经济建设投资有限公司党委书记、副总经理，无政府兼职。

刘先明：本科学历，现任湘潭九华经济建设投资有限公司副总经理，兼任九华示范区住房与城乡建设局副局长。

潘卫平：本科学历，现任湘潭九华经济建设投资有限公司副总经理，兼任九华土地储备中心主任；历任九华示范区经济发展部副部长、

九华示范区产业发展局副局长。

胡俊玲：研究生学历，硕士学位，现任湘潭九华经济建设投资有限公司副总经理；历任九华示范区综合执法局（公用事业局）副局长；无政府兼职。

龚三红：本科学历，现任湘潭九华经济建设投资有限公司副总经理、财务总监；历任九华示范区财政局总会计师、九华示范区财政局副局长；无政府兼职。

发行人董事会成员、监事会成员及高级管理人员政府公务员政府任命文件齐全，且上述兼职公务员仅领取公务员工资，并未在发行人处领取薪酬。发行人公务员兼职符合《公务员法》第四十二条：“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”的规定。

第十条 发行人业务状况

一、地区经济概况

（一）湘潭市概况

湘潭市位于湘江下游流域，处于湖南省中部偏东地区，北接长沙，东邻株洲；下辖岳塘、雨湖两区，湘乡、韶山两市，湘潭县一县。湘潭市国土面积 5,015 平方公里，据《湘潭市 2010 年第六次全国人口普查主要数据公报》数据显示，截至 2010 年末，湘潭市常驻人口为 274.86 万人。湘潭市虽然因为所辖县与县级市最少，是湖南省面积最小，人口倒数第 3 的地级市，但其经济总量常年排在湖南省各地级市的中上游，是湖南省经济较为发达的地区，人均富裕程度仅次于长沙，列湖南省第 2 位。根据《湘潭市 2012 年国民经济和社会发展统计公报》，2012 年城镇居民人均可支配收入 23,549 元，在 14 个市州中位列第 3 位，同比增长 14.2%。农村居民人均纯收入 11,316 元，在 14 个市州中位列第 2 位，同比增长 19.1%。

湘潭市属于湖南经济政治文化最发达的核心区域，是湖南省重要的工业、科教和旅游城市，是长株潭城市群中心城市之一。“一五”期间，湘潭就被确定为全国 23 个重点工业城市之一，经过几十年的建设与发展，目前已经形成以机电、冶金、新材料、化纤纺织为主导产业的工业制造业体系。湘潭市拥有独立核算工业企业近 2,000 家。湘潭工业基础雄厚，发展环境优越，曾在美国福布斯杂志评选中国二十个最适宜开设工厂的城市中排名第三。湘潭市科研力量居湖南省第二，是经湖南省科技厅批准的湖南省唯一的创新试点市。

湘潭市交通网络完善。其陆路运输十分发达，与长沙和株洲形成湖南省内最便捷的公路网并合组为国家公路运输枢纽。全市拥有京港澳高速、沪昆高速、长潭西高速等 7 条建成及在建的高速公路以及

G320、G107 两条国道，截至 2011 年底，全市普通公路通车里程达 7,587.14 公里，全市公路路网密度为 45.4 公里/百平方公里，居湖南省第一位。湘潭市水运交通便利，湘江呈“U”型流经湘潭，使湘潭具备了成为内河航运黄金港口城市得天独厚的条件。湘潭港区全长达 42 公里，共有五大港区，55 个泊位；已建成 1,000 吨级泊位 10 个，500 吨级泊位 7 个；已跻身国家综合运输网络上的内河大港，成为湘中南地区和大西南地区与长江三角洲经济圈最佳水陆联运交通枢纽，形成了中部崛起新通道。

近年来，依托优越的地理位置以及国家诸多政策的扶持，湘潭市的经济实现了长足发展，地方财政收入持续稳步增长。据《湘潭市 2012 年国民经济和社会发展统计公报》相关数据显示，2012 年湘潭市实现地区生产总值 1,282.35 亿元，按可比价计算，同比增长 12.30%；全年完成财政总收入 122.28 亿元，同比增长 20.97%，其中，地方一般预算收入达到 84.78 亿元，同比增长 31.06%；全年实现规模工业总产值 2,288.32 亿元，同比增长 9.82%。

（二）九华示范区概况

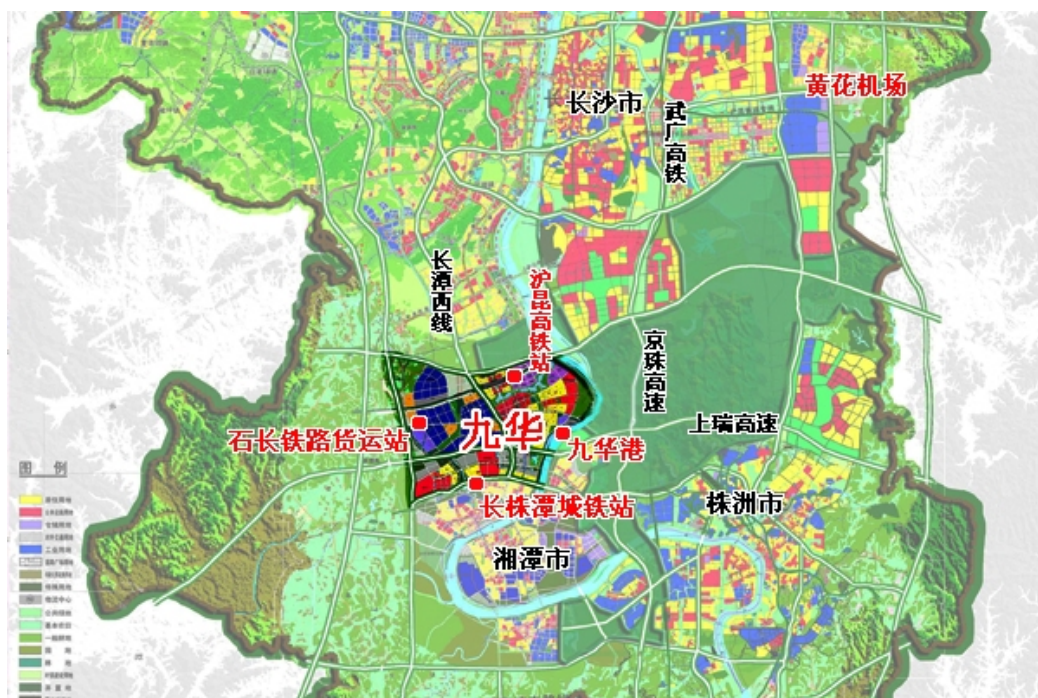
湘潭九华示范区创建于 2003 年 11 月 6 日，创建之初的名称是九华经济区。九华示范区总体规划面积 138 平方公里，总人口 13.2 万，总体规划分为三个组团，包括产业新区 40 平方公里、滨江新城 60 平方公里、生态环境保护区 38 平方公里。截至 2012 年底，园区已开发建成面积逾 20 平方公里，占总规划面积的比例为 14.49%，仍拥有较大的发展和建设空间。

2007 年 12 月国务院批准长株潭城市群建设资源节约型、环境友好型社会综合配套改革试验区，2008 年 12 月 25 日，依据潭市发[2008] 31 号文《关于设立长株潭城市群资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区湘潭九华示范区的通知》，湘潭九华经济区成为

国家资源节约型、环境友好型社会建设综合配套改革试验区的五大示范区之一，从此湘潭九华经济区亦称湘潭九华示范区。九华示范区运营独立，设有独立的财政、规划、国土、发改和工商管理体制，由湘潭九华示范区管委会统一管理，管委会相关部门负责人由湘潭市市委、市政府任命。2011 年 9 月 25 日，根据国务院办公厅《关于湖南省湘潭九华工业园区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函〔2011〕109 号），位于湘潭九华示范区内的湘潭九华工业园区升级为国家级经济技术开发区，定名为湘潭经济技术开发区。

九华示范区位于我国湖南省湘潭市北部，处于长沙、株洲和湘潭三市的地理中心，南距湘潭市中心区 5 公里，北界长沙市望城县，距长沙市中心 27 公里，东临湘江，距株洲市中心 35 公里，是长株潭城市群全国“资源节约型和环境友好型”社会建设综合配套改革试验区的核心区。是实施我国中部崛起战略、加快长株潭城市群一体化进程的重点区域。在《长株潭城市群区域规划》、《湘江生态经济带开发建设总体规划》、《湖南省国民经济和社会发展第十一个五年规划》、《湘潭市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中，九华示范区都被列为推进新型工业化的重点区域。

湘潭九华示范区区位示意图：



根据湘潭九华示范区财政局统计数据显示，2012 年湘潭九华示范区实现地区生产总值 201.45 亿元，同比增长 53.21%；全年完成财政总收入 18.81 亿元，同比增长 42.50%，其中，地方一般预算收入达到 14.51 亿元，同比增长 60.69%。

根据湘潭九华示范区产业发展局统计数据显示，截至 2012 年底，湘潭九华示范区引进包括美国塔奥、法国佛吉亚、德国西门子、日本美达王、韩国三星、台湾联电等世界 500 强企业和中冶京诚、吉利控股集团等国内 500 强企业共 230 家，投产企业 130 家，投资规模超过 1,000 亿元。汽车及零部件、电子信息、装备和制造三大特色产业集群初步形成。截至 2012 年底，湘潭九华示范区全年实现技工贸总收入 710.05 亿元，比上年增长 71.41%；完成工业总产值 406.01 亿元，同比增长 49.51%，产值过亿元的企业达 41 家，比上年同期增加 8 家；规模以上工业增加值完成 107.87 亿元，同比增长 49.55%；全年完成固定资产投资 201.45 亿元，比上年增长 81.47%。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）我国基础设施建设行业现状和前景

城市道路、桥梁、环境整治等基础设施和供排水、污水处理、供热、供气、公交等公用事业是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。而随着我国城市规模的迅速扩大和城市人口的急剧膨胀，各大中城市的基础设施供给明显不足、城市交通拥堵和环境污染等问题严重，影响了城市综合服务功能的发挥，制约了居民生活水平的提高和城市经济的发展。随着我国经济的发展，我国的城市基础设施以及相关公用事业的投资和建设将保持快速增长的态势。

城市化是推动中国经济增长的重要动力之一，伴随着国民经济持

续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从 1978 年的 17.92% 提高到 2011 年底的 51.3%，城镇人口达到 6.9 亿。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。同时，作为世界上最大的新兴经济体，我国目前处于城镇化高速推进阶段，据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统计数据显示，2010 年至 2012 年我国城镇化率分别为 47.5%、51.3% 以及 52.6%，未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。城镇化的快速发展，以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境，在国家保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

随着国内投资力度的加大，预计未来几年我国宏观经济能够保持较好的增长态势。在积极财政政策的推动下，我国各大中城市的基础设施建设将保持较大的投资规模。我国城市基础设施建设及相关公用事业行业的发展面临较好的政策环境。

（二）九华示范区城市基础设施建设行业现状和前景

1、长株潭一体化进程为湘潭九华示范区的发展提供机遇

长株潭三市彼此相距 30-50km 之间，有着非常密切的经贸和社会联系、发展基础好，1997 年，湖南省委、省政府作出了推进长株潭经济一体化的战略决策，并开始全面实施，经过 10 年的不懈努力，长株潭建设取得了长足发展。2007 年 12 月 14 日，经国务院批准，国家发改委正式下文批准长株潭城市群成为全国资源节约型和环境友好型社会（简称“两型社会”）建设综合配套改革试验区。国家综合配套改革试验区的提出和建设，无疑将使长株潭城市群成为中国未来深化改革开放的前沿阵地，将担负着探索建设和谐社会、创新区域发展模式、提升区域竞争力的神圣使命。

为配合综合配套改革试验区的建设，使更多的生产要素和创新资源聚集湖南，把试验区建设成实现富民强省的重要载体和发展平台，湖南省提出了加强长株潭城市群基础设施建设方面的“五同规划”，即交通同网、能源同体、信息同享、生态同建、环境同治。九华示范区位于长株潭城市群中心腹地，是湘潭市与长沙市大河西先导区对接的前沿阵地，肩负着完成湘潭市与长沙市“交通同网”建设目标的重要使命。因此，随着湘潭市进一步融入长株潭城市群一体化的进程，对九华示范区各方面尤其是基础设施建设行业的健康发展提供了十分重要的机遇。

2、九华示范区城市基础设施建设行业现状和前景

湘潭九华示范区管理委员会公开数据显示，九华示范区总体规划面积 138 平方公里，至 2015 年规划面积为 30 平方公里。截至 2012 年底已开发建设面积逾 20 平方公里，已建成城市主次干道和区内市政道路 106 条，通车总里程达 114.85 公里，“三纵四横”（三纵：和平大道、江南大道、九华大道；四横：奔驰路、吉利路、宝马路、学府路）路网体系初步形成；水、电、气、通讯等基础设施配套齐全。

发行人是九华示范区唯一的基础设施建设主体，九华示范区内的园区建设开发要依托发行人作为建设平台。发行人自 2003 年成立以来，采取“实体经营、市场运作、滚动开发”的模式经营，已经完成九华示范区逾 20 平方公里的开发建设以及路网建设及其配套工程建设、供水建设、供电建设、供气建设等，布局建设了“四园一区”，即汽车工业园、高科技机电产业园、IT 产业园、台湾工业园和一个配套服务区。

根据九华示范区管委会的发展目标，到 2015 年，九华示范区实现工业总产值 1,000 亿元，财税收入 60 亿元；成为长株潭城市群重要的经济增长极，全省领先的“千亿园区”之一，全面实现与长沙的

快速对接，成为湘潭的新城区、长株潭的新都心；初步实现城乡一体化发展的新格局，形成九华特色的城乡统筹区。湘潭九华示范区在湘潭市“两型社会”建设示范区中率先起步，将成为“两型”产业的聚集区，城乡一体的示范区。发行人将充分利用湘潭九华示范区快速发展以及升级为国家级经济技术开发区的机遇，实现自身的快速发展。

（三）我国土地一级开发行业的现状和前景

土地一级开发是指对未利用过但具有利用潜力和开发价值的土地，采取工程或其他措施，对荒山、荒地、荒水和荒滩等改造为可供利用的土地。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。

由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地开发的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发的需求稳定，风险较低。另一方面，由上述土地一级开发业务的基本模式可以看出，土地一级开发的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地一级开发业务拥有可观的利润水平。总体来看，土地一级开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地一级开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

（四）九华示范区土地一级开发行业的现状和前景

九华示范区土地开发和运营是通过对其区内土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和基础设施配套建设，对区内国有土地进行开发的

经营活动。九华示范区现阶段土地开发的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。

湘潭九华示范区总体规划面积 138 平方公里，总体规划分为三个组团，包括产业新区 40 平方公里、滨江新城 60 平方公里、生态环境保护区 38 平方公里。发行人是九华示范区唯一的承担土地一级开发任务的主体，九华示范区内的园区建设开发要依托发行人作为平台，截至 2012 年底，发行人已经完成九华示范区逾 20 平方公里的土地开发建设以及路网建设，占总规划面积的比例约为 14.49%，未来仍拥有广阔的发展和建设空间。

三、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是湘潭市重要的市级基础设施建设主体之一，也是九华经济区唯一的基础设施建设主体，主要负责湘潭城市基础设施建设以及九华示范区土地开发、房地产开发建设、招商引资、基础设施建设等工作。2009 年，湘潭市政府将发行人定位为市级基础设施建设主体，其城市开发、城市基础设施建设、土地开发等业务范围扩展到整个湘潭市区。

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和湘潭市政府以及湘潭九华示范区管委会的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大，截至 2012 年底，公司已拥有总资产 3,578,176.70 万元。九华示范区统计数据显示，截至 2012 年底，发行人共完成九华示范区开发建设面积逾 20 平方公里的水、电、路、气的基础设施及配套设施建设投资。

（二）发行人在行业中的竞争优势

发行人是湘潭九华示范区管理委员会出资组建的国有独资企业，是湘潭市基础设施建设主体，是九华示范区唯一的基础设施建设实施主体。发行人的发展与湘潭市的整体经济发展、湘潭九华示范区的区域经济发展密切相关，发行人的竞争优势在很大程度上也体现为九华示范区的特色优势，同时湘潭市政府以及湘潭九华示范区管委会也给予了发行人在政策上的大力支持。

1、九华示范区的区位优势

九华示范区拥有非常发达的交通体系。高速公路方面：九华示范区境内沪昆高速公路贯穿东西，京珠高速公路、长潭西线高速公路连接南北。铁路方面：湘黔铁路横贯湘潭市境，京广铁路在湘潭市区经过，市区火车站距九华只有 5 公里路程。机场方面：九华距长沙黄花国际机场相距不到 50 公里，单程时间不超过 1 小时。水路方面：湘江沿九华示范区东边流过，九华湘江段是湘潭范围内水位最深的地方，九华拥有沿江港口，航道在枯水季节仍可通过千吨级货轮，可以运输大型设备部件，是全国少有的水陆联运的交通枢纽之一。地理区位及交通运输方面的优势，使九华示范区及发行人的快速发展得以保障。

2、九华示范区的三大产业集群优势

近年来，九华示范区经济和工业保持了持续快速增长的态势，据九华示范区产业发展局数据显示，2010 年、2011 年和 2012 年，九华示范区分别实现工业总产值 161.3 亿元、271.56 亿元和 406.01 亿元。九华示范区确定了发展汽车及零部件制造、电子信息、现代装备制造三大产业，建成了汽车工业园、电子信息产业园、先进装备制造产业园，三大产业集群基本形成，目前三大支柱产业态势迅速。

汽车工业园总用地面积 1,860 亩，始建于 2004 年，截至 2012 年

底，已落户工业企业 17 家，其中吉利汽车及其配件企业 4 家，完成工业产值 133.32 亿元。吉利汽车于 2005 年入园，2009 年产量达 6.7 万辆汽车，2010 年边生产边扩建至年产 20 万辆汽车的生产线、年产 30 万套变速箱及 30 万台发动机的生产车间，现已形成年产 30 万台整车和 30 万台发动机、30 万台自动变速器的生产能力。到 2015 年预计可形成年产 30 万辆轿车的汽车产业基地，年工业产值可达 400 亿元以上，年创税可达 20 亿元以上。

电子信息产业园总用地 1,270 亩，自 2007 年开始建设以来发展迅速，2012 年完成工业产值 108.63 亿元。截至 2012 年底，该产业园已引入园工业企业 15 家，其中，全创科技有限公司占地面积 300 亩，由台湾台光电子、台湾联电等合资投入 1 亿美元兴建，主要生产电脑主机板，激光摄像头等产品，已于 2010 年 9 月建成投产；湘潭爱铭数码有限公司由韩国三星株式会社投资 8,000 万美元兴建，已于 2009 年 6 月建成投产；兴业太阳能主要生产太阳能管线产品，已于 2010 年 12 月建成投产；蓝思科技（湘潭）有限公司 2012 年 7 月落户于九华，注册资本人民币 1 亿元。湘潭九华 IT 产业园预计到 2015 年工业产值可达 200 亿元，年创税收超过 10 亿元以上。

先进装备制造产业园规划面积 14,340 亩，自投建以来增长非常迅速，2012 年完成工业产值 131.09 亿元。截至 2012 年底，该产业园已引入园企业 93 家，其中，中冶京诚湘潭重型装备公司项目用地 800 亩，已投资 26.8 亿元，主要生产大型矿山、冶金、港口生产设备；江麓重工科技公司项目用地 38 亩，主要生产工程机械；中联泰富港口生产设备项目占地面积 1,700 亩，总投资规模超过 43 亿元，建成后年产值可达 350 亿元。预计至 2015 年，整个先进装备制造产业园的年工业产值可达 500 亿元以上，年创税收可达 25 亿元以上。

由于九华示范区的特殊的区位优势以及合理的招商引资政策，使

得众多知名企业入驻九华示范区。发行人在为上述企业入驻提供基础设施配套建设服务、为九华示范区三大产业园的建设作出突出贡献的同时，也取得了快速的发展。

3、九华示范区的财政税收政策优势

湘潭市政府在财政税收等多方面给予九华示范区政策支持，赋予了九华示范区财政自主权，另外，九华区内产生各项税收中由地方享有的部分全部归属九华示范区。

依据《湘潭九华和昭山示范区财政体制的实施意见》，湘潭市财政与九华示范区的收入划分如下：市直对示范区，只以其上一年度一般预算收入和基金收入为基数，并按增长 20% 进行计算，一般预算收入新增部分按 30% 集中，基金收入剔除成本后新增部分按 10% 集中，增长速度超过 20% 的按 20% 进行计算，超过部分不予集中。市本级集中收入，年底由财政在结算时统一扣转划缴。按照上述规定，当九华示范区的一般预算收入的增速超过 20% 时，按增速为 20% 计算，超出部分不用上缴到市本级财政，九华示范区 2012 年的一般预算收入增速为 60.69%，未来九华示范区的一般预算收入将保持高速增长，因此未来将有更多的财税收入留存在示范区内。

依据湘潭市财政局《关于明确九华示范区财政体制管理办法的通知》（潭财预〔2009〕4 号），湘潭市财政对九华示范区有如下支持措施：一是将示范区范围内的企业纳入市级财源建设奖励的范围；二是每年从市政府融资中拿出部分额度优先支持示范区的项目建设；三是每年从新型工业化资金、中小企业担保资金和科技专项资金中拿出部分资金优先支持示范区的企业发展。

九华示范区在财政税收方面的优势有利于九华示范区的快速发展，而九华示范区快速稳定增长为发行人业务的发展提供了根本的保证。

4、发行人的区域垄断优势以及政策支持

九华示范区是长株潭城市群“两型”社会建设的示范区，也是湘潭新型工业化和新型城市化同步推进的重点区域和项目建设的聚集地，发行人作为湘潭九华示范区的唯一基础设施建设主体，和九华示范区的发展息息相关，得到九华示范区管委会的全力支持，管委会授权发行人垄断九华区内的基础设施建设，发行人具有明显的区域垄断优势。

伴随九华示范区经济建设，发行人在土地开发、基础设施建设等业务将进一步快速发展，并为企业带来稳定的营业收入，提高企业盈利能力。

5、发行人的融资优势

发行人作为九华示范区唯一基础设施建设主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

截至 2012 年底，发行人的银行总授信额度为 53.80 亿元，已用授信额度为 41.30 亿元，未使用授信额度为 12.50 亿元。发行人具备较强的间接融资能力，为本期债券的按时足额还本付息提供重要保障。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为湘潭九华示范区管委会全额出资的国有企业，是湘潭九华示范区唯一的土地整理开发和基础设施建设主体，是加快园区经济建设与社会发展的重要平台，其主要职责是：受九华示范区管委会委托，承担九华示范区内一级土地开发的职能，负责九华示范区的土地工程开发建设；承担示范区内基础设施项目的开发建设，负责示范

区内基础设施项目的策划、建设资金的筹措、偿还以及建设项目的施工建设。

（二）发行人业务状况

发行人的主营业务为受九华示范区管委会的委托对待开发土地进行征地拆迁、土地平整、通电、通水、通气等基础设施建设，然后再由九华区管委会对该完成土地开发的工程进行回购。受益于九华示范区整体的高速发展，发行人的主营业务收入连续几年保持高速增长。中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）所提供的审计报告显示，2010 年、2011 年和 2012 年，发行人的主营业务收入分别为 80,847.02 万元、178,953.25 万元和 363,708.43 万元。2011 年和 2012 年主营业务收入分别较上年增加了 121.35%和 103.24%。2010 年至 2012 年发行人营业收入结构如下：

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
土地开发项目	132,444.00	101,095.27	80,847.02
市政回购项目	226,494.99	69,920.14	-
其他	4,769.44	7,937.85	-
合 计	363,708.43	178,953.25	80,847.02

1、土地开发业务

2010 年至 2012 年，公司土地开发项目收入稳步增长，发行人 2010 年至 2012 年土地开发收入分别为 80,847.02 万元、101,095.27 万元和 132,444.00 万元。目前发行人在该业务领域经营主要有两种模式：（1）公司按九华示范区管委会要求，安排土地综合开发项目建设，并根据项目与管委会签订回购协议。按协议条款，管委会拨付进度款以确保项目按期施工；（2）2011 年公司根据九华示范区管委会《关于印发九华示范区土地综合开发成本测算的通知》（潭九管发〔2011〕55 号），公司按照九华示范区管委会要求垫资进行土地一级开发，管委会对土地综合开发成本进行单独核算（包括土地报批税费、征拆安置补偿金、基础实施建设成本、资金成本及 10%的公司净利润），并参照核定的

土地综合开发成本给予公司土地出让金返还。报告期内发行人土地开发业务的收入、成本结构如下：

项目	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发	132,444.00	103,907.90	101,095.27	90,085.25	80,847.02	68,608.89

2、市政工程建设业务

2011 年至 2012 年，公司基础设施建设项目收入快速增长，发行人 2011 年至 2012 年基础设施建设项目收入分别为 69,920.14 万元和 226,494.99 万元。

发行人对于 2011 年之后竣工结算的项目，公司的土地开发项目收入和基础设施建设项目分开计量，其分开计量的原则为：对于某一个特定土地开发项目，在建设用地规划内的市政道路、连接线路及基础设施，是跟该土地开发项目作为一个项目整体与管委会签订开发协议，其收入统称为土地开发收入；各个土地开发项目之间的园区主干道，连接湘潭市区和长沙市区的城际道路，重大建设项目的配套设施，都作为单独的基础设施建设项目与管委会签订代建协议，其收入统称为市政回购收入。

对 2010 年底前已完工的基础设施项目，管委会授权九华示范区财政局与公司签订回购协议，并确定合理回报。根据《湘潭九华示范区关于加快九华经济建设投资有限公司健康发展的决定》（潭九工发〔2011〕19 号），公司于 2010 年底前已签订土地开发协议的项目，按土地开发成本加上管委会确定的土地开发毛利率进行结算，毛利率以湘潭市及周边县市同类型投融资平台的土地开发收益水平为参考。根据公司与管委会签订的土地开发协议，毛利率约为 15%。

（三）发行人未来的发展规划

《湘潭市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》对湘潭九

华示范区先进装备制造基地的产业定位是：大力发展汽车及零部件、电子信息、先进装备制造及现代服务业等四大主导产业。到 2015 年，“两型产业”做大做强，真正形成示范效应，产值规模突破千亿元。着力打造中部地区重要的汽车及零部件生产基地、国内有影响的先进装备制造基地、湖南电子信息产业的示范基地、辐射中部地区的综合物流基地等四大基地。

2015 年九华示范区将实现开发面积 30 平方公里，完成滚动投资 600 亿元以上，工业总产值将达到 1,000 亿元，其中：汽车及零部件产业 400 亿元；电子信息产业 400 亿元；先进装备制造业 200 亿元，实现财税收入 60 亿元以上。2020 年，九华示范区工业总产值达到 2,000 亿元，其中：汽车及零部件产业 800 亿元；电子信息产业 700 亿元；先进装备制造业及其他产业 500 亿元，实现财税收入 100 亿元以上。

为实现九华示范区的发展目标，发行人制定了 2010 年至 2015 年发展规划如下：

六年共计划投入资金约 100 亿元，进行以下工程项目建设：1、完成征地拆迁 30,000 亩和 6,000 户以上拆迁户安置住房建设，投资额 343,000 万元；2、完成 27 条（段）主干道建设，投资额 352,644 万元；3、完成 25 条（段）次干道建设，投资额 147,944 万元；4、完成工业用地场平 22,700 亩，投资额 97,150 万元；5、完成长 6,340 米的湘江防洪大堤拓宽提质改造建设，投资额 33,000 万元。

至 2015 年，九华示范区建成区总规模达到 30 平方公里以上，修通示范区主次干道总长超过 175 公里，工业用地面积达到 32,000 亩以上，工业总产值达到 1,000 亿元以上，实现财税收入 60 亿元以上。

第十一条 发行人财务情况

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2010 至 2012 年的财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（中瑞岳华专审字〔2013〕第 0995 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年的主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总计	3,578,176.70	2,019,487.85	1,176,819.16
流动资产合计	2,492,170.03	1,928,275.03	1,136,264.78
负债合计	1,253,710.23	733,750.92	466,370.52
流动负债合计	509,089.53	369,206.28	159,630.44
所有者权益合计	2,324,466.47	1,285,736.93	710,448.65

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2012年	2011年	2010年
主营业务收入	363,708.43	178,953.25	80,847.02
主营业务利润	59,577.12	19,770.36	11,828.77
营业利润	44,418.19	14,805.60	5,709.84
利润总额	83,217.80	37,522.73	20,686.07
净利润	71,917.11	33,891.19	19,093.94

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2012年	2011年	2010年
-----	-------	-------	-------

项 目	2012年	2011年	2010年
经营活动产生的现金流量净额	-475,479.30	-302,214.48	-64,148.07
投资活动产生的现金流量净额	-40,751.08	-48,033.81	-29,934.73
筹资活动产生的现金流量净额	515,686.41	310,058.70	137,134.07
现金及现金等价物净增加额	-543.97	-40,189.60	43,051.27

(四) 发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并报表 (见附表二至附表四)

二、发行人财务分析

(一) 概述

近三年来, 发行人依托行业、地域优势、湘潭市政府以及九华示范区管委会的大力支持, 资产规模以及经营业绩得到较大提高, 保持了持续、快速、健康的发展势头。

截至 2012 年 12 月 31 日, 公司资产总计为 3,578,176.70 万元, 负债合计为 1,253,710.23 万元, 所有者权益为 2,324,466.47 万元。2012 年度公司实现主营业务收入 363,708.43 万元, 净利润为 71,917.11 万元。

1、资产概述

发行人近三年总资产和净资产增长较快。2011 年及 2012 年总资产增长率分别为 71.61% 和 77.18%, 所有者权益增长率分别为 80.98% 和 80.79%。发行人资产总额和净资产的快速增长主要得益于九华示范区管委会对湘潭九华示范区园区建设的大力支持, 2010 年、2011 年和 2012 年分别将 9 宗土地资产、11 宗土地资产和 42 宗土地资产注入公司使公司的存货和无形资产大量增加, 从而使得资产规模和股东权益大幅增加。

发行人近三年资产规模增长幅度比较大的原因是由于九华示范区管委会为大力开展湘潭九华示范区的建设工作, 向发行人注入大量土地资产所致。2010 年, 根据潭九示管〔2010〕272 号文件, 湘潭九

华管委会向发行人注入了 9 宗评估价值为 32.62 亿的土地资产；2011 年，根据潭九管发〔2011〕135 号文件，湘潭九华管委会向发行人注入了 11 宗评估价值为 60.22 亿的土地资产；2012 年，根据潭九管发〔2012〕22 号文件、潭九管发〔2012〕32 号文件，湘潭九华管委会共计向发行人注入了 42 宗评估总价值为 96.68 亿的土地资产，上述注入土地均为出让性质，并已经办理了相关的土地使用权证。发行人土地资产连续三年大幅增长导致了公司存货和无形资产的金额急剧增加，从而使得资产规模大幅增加。

2、利润概述

报告期内，随着九华示范区的发展，发行人土地开发业务和基础设施建设项目呈快速增长趋势。2011 年度，发行人实现主营业务收入 178,953.25 万元，较 2010 年增加 121.35%，实现净利润 33,891.19 万元，较 2010 年度增加 77.50%。2012 年度，发行人实现主营业务收入 363,708.43 万元，较 2011 年增长 103.24%。实现净利润 71,917.11 万元，较 2011 年度增加 112.20%。

报告期内发行人净利润实现快速增长，主要是由于公司土地开发收入和基础设施建设项目收入近三年持续大幅增加以及湘潭市政府持续加大对发行人支持力度所致。近三年来，随着九华示范区经济实力不断增强，招商引资规模不断扩大，使得大量土地开发整理工作和基础设施建设项目连续展开，作为九华示范区土地开发项目的唯一实施主体，发行人的主营业务收入也随着土地开发、基础设施建设等规模的扩大和土地价值的升值而大幅增加，最终使发行人净利润在近三年实现了快速增长。

发行人作为九华示范区园区建设的唯一主体，在基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目投资等领域处于垄断地位，随着园区入园企业的不断增加，长株潭一体化的发展，发行人面临快

速发展机遇，其营运能力、盈利能力以及偿债能力在报告期内及以后期间得到持续、快速提升。

（二）资产负债构成分析

单位：万元

项 目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	2,492,170.03	69.65%	1,928,275.03	95.48%	1,136,264.78	96.55%
货币资金	53,530.54	1.50%	32,574.51	1.61%	72,764.11	6.18%
应收账款	-	-	-	-	17,167.32	1.46%
其他应收款	70,227.76	1.96%	18,897.58	0.94%	193,704.93	16.46%
预付账款	8,461.70	0.24%	3,058.19	0.15%	6,613.30	0.56%
存货	2,359,950.04	65.95%	1,873,744.75	92.78%	846,015.13	71.89%
长期投资合计	9,085.24	0.25%	7,496.88	0.37%	5,263.07	0.45%
固定资产合计	115,955.82	3.24%	81,120.04	4.02%	32,636.05	2.77%
固定资产净额	30,297.60	0.85%	31,216.50	1.55%	26,954.79	2.29%
在建工程	85,658.22	2.39%	49,903.54	2.47%	5,681.26	0.48%
无形资产及其他资产合计	960,965.60	26.86%	2,595.90	0.13%	2,655.27	0.23%
无形资产	960,965.60	26.86%	2,595.90	0.13%	2,655.27	0.23%
资产总计	3,578,176.70	100.00%	2,019,487.85	100.00%	1,176,819.16	100.00%
流动负债合计	509,089.53	40.61%	369,206.28	50.32%	159,630.44	34.23%
短期借款	4,000.00	0.32%	-	-	9,000.00	1.93%
应付票据	17,500.00	1.40%	-	-	42,225.00	9.05%
应付账款	16,935.52	1.35%	7,846.02	1.07%	12,214.43	2.62%
预收账款	951.51	0.08%	4,941.72	0.67%	-	-
应付工资	-	-	-	-	1.05	0.00%
应付利息	14,459.91	1.15%	1,980.65	0.27%	1,259.49	0.27%
应交税金	24,532.40	1.96%	11,110.77	1.51%	7,359.17	1.58%
其他应交款	314.83	0.03%	154.44	0.02%	111.07	0.02%
其他应付款	421,395.35	33.61%	323,172.68	44.04%	87,460.23	18.75%
一年内到期长期负债	9,000.00	0.72%	20,000.00	2.73%	-	-
长期负债合计	744,620.70	59.39%	364,544.64	49.68%	306,740.07	65.77%
长期借款	554,620.70	44.24%	264,544.64	36.05%	206,740.07	44.33%
应付债券	190,000.00	15.16%	100,000.00	13.63%	100,000.00	21.44%
负债合计	1,253,710.23	100.00%	733,750.92	100.00%	466,370.52	100.00%

1、资产结构分析

发行人资产结构中流动资产占主要部分。2010 年至 2012 年发行

人流动资产占总资产的比例分别为 96.55%、95.48% 和 69.65%。固定资产所占比例在报告期内较为平稳，2010 年至 2012 年占总资产比重分别为 2.77%、4.02% 和 3.24%。

报告期内，发行人流动资产主要由存货和其他应收款构成。其中，存货主要为正在综合整理的土地、配套基础设施建设和土地资产，其他应收款波动较大，主要为湘潭九华示范区管委会的往来款和代付征拆款。2011 年末，发行人流动资产构成比例高达 95.48%，主要原因有二：一是发行人在 2011 年获得九华示范区管委会新注入 11 宗土地资产，导致土地资产大幅增加，使得存货增加额超 100 亿元；二是公司收回湘潭九华示范区管理委员会往来借款使得其他应收款减少。2012 年发行人流动资产较 2011 年末大幅增加 56.39 亿元，主要是由于：一、发行人在 2012 年承做了较多的土地开发项目和基础设施建设项目，导致开发成本大幅增加，使得存货较 2011 年末增加 48.62 亿元；二、发行人代付征拆款项增加导致 2012 年其他应收款较 2011 年增长 2.72 倍。

发行人固定资产主要为房屋与建筑物。报告期内，发行人的固定资产总额占资产总额的比例保持低位，主要原因是发行人因获得土地资产注入，导致流动资产大幅增加所致。

从长期来看，发行人资产流动性较强，土地储备充足，这将有力支持九华示范区园区建设的发展。同时，凭借湘潭市政府以及湘潭九华示范区管委会的大力支持，发行人在土地获取以及财政补贴方面有巨大优势，本期债券本息的如期偿还将得到有效保证。

2、负债结构分析

2010 年至 2012 年，公司负债合计分别为 466,370.52 万元、733,750.92 万元和 1,253,710.23 万元，保持逐年上升趋势。

由于公司承担的土地开发项目和城市基础设施建设项目数量不

断增加、规模不断扩大，因而对资金的需求也随之增加、负债总额不断增长。从债务构成看，公司的长期债务始终约占负债合计的一半左右，由于公司大量投资土地开发及配套城市基础设施建设项目，存在前期投入大、建设周期长的特点，这样的债务构成可以满足公司对资金的长期大量需求，有利于公司进一步扩大生产经营规模，增强获利能力。

公司负债合计连续三年增加，其中 2011 年度相对 2010 年度增长幅度约为 57.33%，增长的主要原因是由于公司业务的开展，导致由工程保证金和往来款项组成的其他应付款急剧增加。2012 年度相对 2011 年度增长了 70.86%，主要是公司在 2012 年发行了 9 亿元公司债券和长期借款较 2011 年有大幅增长所致。

2010 年至 2012 年，公司流动负债占负债总额比例分别为 34.23%、50.32% 和 40.61%。在公司负债构成中，非流动负债在 2010 年和 2012 年占据主要部分，但是 2011 年，流动负债在负债总额中所占比例在上升到 50% 左右，主要原因是 2011 年随着发行人为配合国家级经济技术开发区的审批工作，新建和扩建项目快速增多，反映到账面上就是由工程保证金和往来款组成的其他应付款在 2011 年迅速增加，从而使公司流动负债急剧增长。2012 年度流动负债占比相对 2011 年度有所降低的主要原因是公司发行了 9 亿元公司债券和长期借款增加所致。

总体来看，发行人负债结构中其他应付款、中长期借款和应付债券占比较多，这与发行人承担的业务性质和资金需求相符合；同时，发行人的资产负债率一直保持在较低水平。

（三）营运能力分析

发行人 2010 年至 2012 年主要营运能力指标

项 目	2012年度	2011年度	2010年度
-----	--------	--------	--------

项 目	2012年度	2011年度	2010年度
资产总额（万元）	3,578,176.70	2,019,487.85	1,176,819.16
应收账款（万元）	-	-	17,167.32
存货（万元）	2,359,950.03	1,873,744.75	846,015.13
主营业务收入（万元）	363,708.43	178,953.25	80,847.02
主营业务成本（万元）	301,799.65	158,082.78	68,608.89
存货周转率（次）	0.14	0.12	0.08
应收账款周转率（次）	-	20.85	4.71
总资产周转率（次）	0.13	0.11	0.07

注：1、存货周转率=主营业务成本/平均存货余额（2010 年取存货年末数计算）

2、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额（2010 年取应收账款年末数计算）

3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额（2010 年取总资产年末数计算）

2010 年至 2012 年，为支持公司的发展，增强公司的资本实力，九华示范区管委会不断向公司注入土地，使公司存货金额及总资产规模大幅增加，使得存货周转率及总资产周转率处于较低水平，但符合行业一般特点。公司主要业务以基础设施建设为主，业务具有投资规模大、回收周期长的特点，使得公司的总资产周转率整体水平不高。但是报告期内公司主营业务收入的快速增长，上述二项指标呈逐年上升趋势。

未来几年内，随着公司土地经营及其他业务收入稳步增长，公司未来的资产周转率会有较大幅度的改善，公司的整体运营效率将会进一步提高。

（四）盈利能力分析

发行人 2010 年至 2012 年主要盈利能力指标

项 目	2012年度	2011年度	2010年度
主营业务收入（万元）	363,708.43	178,953.25	80,847.02
主营业务利润（万元）	59,577.12	19,770.36	11,828.77
利润总额（万元）	83,217.80	37,522.73	20,686.07
净利润（万元）	71,917.11	33,891.19	19,093.94
主营业务利润率	16.38%	11.05%	14.63%
总资产回报率	3.03%	2.41%	1.85%
净资产收益率	3.98%	3.40%	2.69%

注：1、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入×100%

2、总资产回报率 = (利润总额 + 财务费用) / 平均资产总额 × 100% (2010 年平均资产总额取年末数据)

3、净资产收益率 = 净利润 / 平均净资产总额 × 100% (2010 年平均净资产数取年末数据)

2010 年至 2012 年，公司主营业务收入分别为 80,847.02 万元、178,953.25 万元和 363,708.43 万元，主要来自土地开发收入和基础设施建设工程收入。近年来，随着土地开发和出让规模的加大，以及土地价值的不断升值，公司的主营业务收入持续保持增长态势，近三年复合增长率为 112.10%。公司土地均位于九华示范区内，具备较好的升值空间，是公司未来主营业务收入的重要保障。随着公司土地出让的增多和土地价格的升值，公司的土地开发收入有望继续保持较快增长。随着九华示范区基础设施和招商引资力度的不断加大、城市建设市场化运作步入正轨，九华示范区基础设施建设量也会进一步加大，发行人在该项业务的收入将保持长期增长态势。

2010 年至 2012 年，发行人利润稳定增长，随着九华示范区经济影响力的扩大和入园企业的增加，公司土地的出让单价有所提升，城市基础设施建设量增大，盈利能力不断增强，公司整体经营情况表现良好。虽然近年来发行人土地储备大量增加，发行人总资产及净资产大幅增加，但由于利润的快速增长，导致发行人近三年来总资产回报率、净资产收益率指标也稳中有升。

根据九华示范区的开发规划，未来九华示范区总体规划面积为 138 平方公里，作为九华示范区内唯一的基础设施建设和土地开发实施主体，未来示范区内的土地开发和市政基础设施建设项目将全部由公司承担，随着九华经济区经济承载能力的增强，示范区内土地开发和市政建设预计会保持较好的发展态势，从而带动公司收入和盈利水平的稳步增长。

（五）偿债能力分析

发行人 2010 年至 2012 年主要偿债能力指标

项 目	2012年度/末	2011年度/末	2010年度/末
资产总计（万元）	3,578,176.70	2,019,487.85	1,176,819.16
流动资产（万元）	2,492,170.03	1,928,275.03	1,136,264.78
存货（万元）	2,359,950.03	1,873,744.75	846,015.13
负债合计（万元）	1,253,710.23	733,750.92	466,370.52
流动负债（万元）	509,089.53	369,206.28	159,630.44
流动比率	4.90	5.22	7.12
速动比率	0.26	0.15	1.82
资产负债率	35.04%	36.33%	39.63%
利息保障倍数	49.81	24.94	16.31

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、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/计入财务费用的利息支出

截至 2012 年末，公司的资产总计达 3,578,176.70 万元，净资产达 2,324,466.47 万元。报告期内，公司总资产规模保持持续高增长态势，总资产和净资产大幅增加，主要原因是近年来九华经济区管委会为进一步支持公司发展向公司持续注入土地，2010 年至 2012 年，九华经济区管委会分别向公司注入了价值为 32.62 亿元、60.22 亿元和 96.68 亿元的土地。

土地注入后，公司资产结构发生了明显变化，公司流动资产持续增加。2010 年末至 2012 年末，公司的流动比率分别为 7.12、5.22 和 4.90，速动比率分别为 1.82、0.15 和 0.26。流动比率虽逐年下降，但九华经济区管委会连续向公司注入土地，使该指标仍保持较高水平。速动比率方面，2011 年该指标较 2010 年下降幅度较大，其原因有二：第一，速动资产减少。公司收回湘潭九华示范区管理委员会往来借款使得其他应收款大幅减少；第二，流动负债增加。因土地开发及城市

基础设施建设业务开工量较大，公司建设项目应付的工程往来款及施工保证金增加，使得其他应付款较 2010 年末大幅增加 235,712.45 万元；另外，一年内到期的非流动负债增加 20,000 万元，也增加了流动负债的金额。2012 年公司的速动比率有小幅回升，主要是由于该年度公司的代付征拆款增加导致其他应收款较 2011 年增加 51,330.18 万元所致。

公司的业务特点导致土地存货占流动资产的比例较高，同时由于发行人的土地开发及城市基础设施建设业务具有投资规模大、回报周期长等特点，长期负债占负债总额的比例较大，这导致发行人流动比率较高，但速动比率与流动比率相比较低。但从整体来看，公司的流动比率保持了较好水平，发行人短期偿债能力较强。

2010 年末至 2012 年末，发行人的长期负债分别为 306,740.07 万元、364,544.64 万元和 744,620.70 万元，负债合计分别为 466,370.52 万元、733,750.92 万元和 1,253,710.23 万元，报告期内公司债务规模呈逐年扩大趋势。其中：流动负债逐年增加的主要原因是土地开发及城市基础设施建设业务开工量较大造成工程往来款项增加及工程保证金增加所致；长期负债逐年增加一方面是因为公司处于规模扩张时期，新建、扩建项目较多，公司针对项目的新增长期借款大幅增加所致，另一方面是因为公司为了支持项目建设所需资金和多元化公司的融资渠道，于 2010 年和 2012 年成功共计发行了 19 亿元的企业债券。因债务利息是可抵税支出，较高的运用财务杠杆可以为公司起到很好的税收规避作用，同时表明公司目前举债有着长期化的趋势，财务稳定性增强。从资产和负债规模上看，公司规模较大，实力雄厚，负债比率较小，发行企业债券对未来公司还本付息压力影响有限。

2010 年末至 2012 年末，公司资产负债率分别为 39.63%、36.33% 和 35.04%，资产负债率水平保持较低且稳定的水平。

（六）现金流量分析

发行人 2010 年至 2012 年主要现金流量指标

单位：人民币万元

项 目	2012年	2011年	2010年
经营活动产生的现金流量净额	-475,479.30	-302,214.48	-64,148.07
投资活动产生的现金流量净额	-40,751.08	-48,033.81	-29,934.73
筹资活动产生的现金流量净额	515,686.41	310,058.70	137,134.07
现金及现金等价物净增加额	-543.97	-40,189.60	43,051.27

报告期内，公司经营活动现金流量为负并呈逐年下降趋势，主要原因是随着湘潭九华示范区的经济建设进入高速发展阶段，发行人近年来新建、扩建项目较多，相应地支付工程保障金以及往来款等其他与经营活动有关的现金增加所致。尤其自 2011 年以来，九华示范区加大了对区域内土地整理开发及相关基础设施配套建设的力度。2011 年、2012 年发行人购买商品、接受劳务支付的现金达到 514,745.83 万元和 747,041.44 万元，其中新增土地开发项目和基础设施建设工程项目的征拆支付款大幅增加，导致经营性现金流量净额为负。但随着越来越多的土地整理和基础设施建设工程项目在未来几年产生经营性收入，发行人通过经营活动获取现金的能力将大幅增强。

公司作为九华示范区基础设施建设的主体，近年来，随着九华示范区基础设施建设规模的加大，公司的投资性支出保持较高水平，因此公司的投资活动产生的现金流量净额均为负，2010 年度至 2012 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -29,934.73 万元、-48,033.81 万元和 -40,751.08 万元。公司较大的资本性支出主要用于九华示范区基础设施建设，由于示范区近年仍处于快速崛起的阶段，区域内基础设施建设在建项目较多，投资规模呈快速扩张趋势，随着经济区范围的扩大，未来仍将有大量的基础设施项目待建，预计公司投资性支出金额将进一步扩大，将对公司造成一定的资金压力。

在筹资活动现金流方面，近年来公司筹资活动产生的现金流净额随着公司资金需求也不断增长，2010 年至 2012 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 137,134.07 万元、310,058.70 万元、515,686.41 万元；2011 年度和 2012 年度，公司为保证在建项目顺利进行扩大了借款规模，因借款周期较长，本期偿还借款支出有所减少，使得公司筹资活动产生的现金流量金额有所上升。未来随着公司在建项目的增加，公司筹资力度将加大，负债水平仍将逐步上升，筹资活动将继续发挥支撑投资活动的重要作用。

从总体看，受发行人所从事的土地开发以及城市基础设施建设等业务的行业特点影响，公司经营活动产生的现金流量为负；投资活动产生较大的现金流量缺口，需要筹资活动产生的资金流量缺口来弥补，公司现金流状况一般。但随着九华示范区进一步融入长株潭一体化城市群以及发行人储备土地开发整理的完成，发行人存在广阔的盈利空间，通过经营活动及投资活动获取现金的能力将大幅增强，其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

三、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起公司资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、长期负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

（一）财务数据的基准日为 2012 年 12 月 31 日；

（二）假设本期债券（发行总额 18 亿元人民币）在 2012 年 12 月 31 日完成发行。

本次公司债券发行前后发行人资产负债模拟表

单位：万元

项目	2012年12月31日	2012年12月31日
	发行前	发行后（模拟）
流动资产合计	2,492,170.03	2,672,170.03

非流动资产合计	1,086,006.66	1,086,006.66
资产总计	3,578,176.70	3,758,176.70
流动负债合计	509,089.53	509,089.53
非流动负债合计	744,620.70	924,620.70
其中：应付债券	190,000.00	370,000.00
负债合计	1,253,710.23	1,433,710.23
所有者权益合计	2,324,466.47	2,324,466.47
负债和所有者权益合计	3,578,176.70	3,758,176.70
资产负债率	35.04%	38.15%

本期债券发行后，以 2012 年年末数据为基准测算，资产负债率水平将由 35.04% 上升至 38.15%，上升幅度很小且公司资产负债率较低，对公司债务负担水平和总体偿债能力影响不大。本期债券发行后，发行人自 2014 年至 2020 年的需要兑付的债券本金分别为：3.00 亿元、4.80 亿元、9.40 亿元、5.40 亿元、5.40 亿元、5.40 亿元以及 3.60 亿元。发行人在 2016 年至及 2019 年的还款压力较大，但是基于发行人主营业务收入增长平稳，发行人的盈利能力以及偿债保障能力将进一步增强；同时，发行人与中国农业发展银行、国家开发银行等政策性银行以及中国农业银行、中国建设银行以及中国工商银行等商业银行建立了良好的合作关系，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。公司充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券的按时还本付息提供了重要保障。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券余额合计 19 亿元，发行人及其全资、控股子公司无已发行尚未兑付的中期票据或短期融资券。

经国家发展和改革委员会发改财金〔2010〕2910 号文批准，发行人于 2010 年 12 月公开发行 10 亿元公司债券，债券期限为 6 年。债券票面利率为固定利率，票面年利率为 6.93%，在债券存续期内固定不变，该期债券设置提前偿还条款，即自债券发行后第 4 年起，逐年按照债券发行总额 30%、30%、40% 的比例偿还债券本金。

发行人应于 2011 年 12 月 16 日、2012 年 12 月 16 日分别支付前两个计息年度的利息 6,930 万元和 6,930 万元，发行人已于 2011 年 12 月 5 日和 2012 年 12 月 7 日分别在中国债券信息网上披露《2010 年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券 2011 年付息公告》、《2010 年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券 2012 年付息公告》，并于 2011 年 12 月 16 日和 2012 年 12 月 17 日通过相关机构按时足额支付了第一个和第二个计息年度的利息 6,930 万元和 6,930 万元，不存在应付未付利息的情况。

经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕2571 号文批准，发行人于 2012 年 8 月公开发行 9 亿元公司债券，债券期限为 7 年。债券票面利率为固定利率，票面年利率为 7.43%，在债券存续期内固定不变，该期债券设置提前偿还条款，即自债券发行后第 3 年末，逐年按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。

除上述公司债券，截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期

融资券。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券计划募集资金 18 亿元，将全部用于湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目。

募集资金使用安排表

单位：万元

项目名称	项目投资总额	募集资金使用安排	募集资金占投资额比例
湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目	445,956.11	180,000.00	40.36%

（一）募集资金投向项目介绍

1、项目建设内容

沪昆高铁湘潭北站位于九华示范区偏北区域，是具备始发站功能的长株潭中心站，辐射区域可以覆盖到湘潭、株洲、长沙西南部。湘潭北站及其配套设施的建设将极大地增强湘潭与东部地区和西南地区的经济交流合作，实现区域经济发展的空间积聚和资源的有效配置，成为了湘潭乃至长株潭两型社会建设的重要机遇。

为了加快沪昆高铁湘潭（九华）北站的建设步伐，实现湘潭市城市发展空间的拓展，提升湘潭市的城市形象、增强城市魅力，把湘潭打造成为经济强市、文化名城、宜居家园和旅游胜地，根据湘潭市发展和改革委员会《关于核准九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改投〔2013〕71号），同意发行人投资建设湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项

目。

根据《沪昆高铁湘潭（九华）北站站场及周边道路规划图》所确定的范围，湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目规划总用地面积 6,245.18 亩，其中道路规划用地面积 3,689.78 亩；代征周边道路边坡用地 2,097.9 亩；站前广场及配套基础设施用地 457.5 亩。

主要建设内容包括：站场周边 6 条道路建设（含市政管网建设），总长 46,620 米；站前广场及配套基础设施建设；项目规划用地的征地拆迁与土地平整。

2、项目核准情况

（1）项目批复

2013 年 3 月 20 日，该项目经湘潭市发展和改革委员会《关于核准九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改投〔2013〕71 号）批准。

（2）环评审批意见

2013 年 3 月 15 日，湘潭市环境保护局根据《湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目环境影响报告书》结论和专家评审意见，经过现场勘查，出具了《关于湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目环境影响报告书的审批意见》（潭环函〔2013〕54 号）。

（3）建设用地规划许可证及建设工程规划许可证

2013 年 1 月 5 日和 2013 年 1 月 6 日，湘潭市城乡规划局分别向发行人颁发了建设用地规划许可证（建规〔地〕字第 2013010498 号）和建设工程规划许可证（建规〔建〕字第 2013002199 号），批准该项

目用地规划及工程规划。

3、项目效益分析

沪昆高速铁路（又称沪昆客运专线）是一条东起上海，西至云南昆明的东西向铁路大动脉，是国家《中长期铁路网规划》中“四纵四横¹”的快速客运通道之一。沪昆高速铁路是由沪杭客运专线、杭长客运专线、长昆客运专线组成，途径上海、杭州、南昌、长沙、贵阳、昆明等 6 座省会城市及直辖市，全长 2,264 公里，连接华中、华东和西南地区，建成后将成为我国东西向线路里程最长、影响范围大、经过省份最多的高速铁路。沪昆高速铁路也是我国铁路几次大提速以来，时速 200 公里以上的动车组将首次进入大西南，结束我国山区铁路客运时速不足每小时 60 公里的历史，对促进东部沿海地区与西南地区交流、推动西南地区的社会、经济发展具有重大意义。

作为沪昆高速铁路湖南段的重要组成部分，湘潭九华经开区沪昆高铁湘潭（九华）北站的建设将会给当地带来巨大的社会效益：

（1）项目建设完成后，将大大拉近湘潭与沿线城市、其他省内重要城市之间的距离，能为区域经济注入新的活力，实现生态、社会、经济综合效益。增加产业和企业的吸引力、经济规模，也能给当地社会提供较多的就业机会。同时，加速本地第三产业的发展，促进人民的物质文化生活水平和生活质量的显著提高，促进精神文明、物质文明、生态文明同步提升，社会显著进步。

（2）本项目的建设，将直接改善沿线地区群众的出行条件，改善相关区域交通状况，降低通行成本。工程同时建设的公用管网，还将改善沿线区域供水、排水（污）、供电、供气、通信等城市基础设施状况，惠及沿线区域群众的生产生活，提高沿线区域土地房屋的价格。

¹ “四纵四横”：“四纵四横”客运专线是根据我国中长期铁路网规划，将成为连接大城市的快速通道。四纵为：1）京沪客运专线（京沪高铁）；2）京港客运专线（京港高铁）；3）京哈客运专线；4）杭福深客运专线（东南沿海客运专线）。四横为：1）徐兰客运专线；2）沪昆客运专线；3）青太客运专线；4）沪汉蓉客运专线。

值，促进沿线区域的经济发展。项目对于改善湘潭市城市基础设施状况，扩大招商引资，促进湘潭市建设和发展，也具有重要的作用。

(3) 项目的建设对解决下岗再就业起着重要作用。项目建设和投资大、需大量的搬运钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用。同时对解决下岗职工再就业和农村剩余劳动力增加农民收入都具有重要的作用。

(4) 扩大城市面积，改善了投资环境，为广大投资者创造了更为有利的生产经营环境和发展空间。

(5) 有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

4、项目收益情况

项目建成后，湘潭市人民政府将委托发行人对站前广场和相关配套设施等资产进行长期营运和管理，其中站内及站前广场规划建设约 10,000 平方米的商铺，其租金收入按照目前九华示范区商业铺面出租均价（60 元/平方米/月）测算，每年商铺租金收益约为 720 万元。

根据《湘潭九华示范区管理委员会关于将沪昆高铁湘潭北站周边土地出让收入返还至湘潭九华经济建设投资有限公司的通知》（潭九管发〔2013〕3 号），由于湘潭北站商铺租金收入不足以覆盖项目投资，为支持公司在不影响正当经营的情况下顺利完成湘潭北站建设，确保未来能够收回投资，九华示范区管委会决定将湘潭北站周边共计 2,069.20 亩土地，在湘潭北站项目建成后规划为商业用地逐年出让，所得的出让收入全部返还公司，作为项目收益。

按照九华示范区内商业用地 2013 年初的平均价格（230 万元/亩）测算，该部分土地未来出让收入将不低于 475,916 万元，足以覆盖公司对该项目的全部投资，并确保发行人的投资收益。

综上所述，若湘潭北站周边的土地在湘潭北站项目建成后 7 年内

出让完毕，则发行人的投资收益将不低于 480,956 万元（475,916 万元+5,040 万元），预计利润总额将不低于 35,000 万元。募投项目收益良好。

5、项目建设期限及实施进度

本项目估算建设总投资 445,956.11 万元，本期债券募集资金 18 亿元将全部用于项目建设。

（1）项目建设期限

根据《关于湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套基础设施及周边道路建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改投〔2013〕71 号文），该项目建设期限为 2012 年 12 月至 2014 年 12 月。

（2）项目具体计划开工时间及进度

本项目已于 2012 年 12 月开工。截至 2013 年 3 月底，除支付相应的征拆款外，项目道路累计完工 2,000 米，站前广场土石方与场地平整完成 457.50 亩，累计完成投资 86,013.75 万元，占投资总额的 19.29%。

二、募集资金使用管理制度

发行人已制定专门的募集资金使用管理制度来规范本次债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（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，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在监管银行设立募集资金使用专户。

（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，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经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进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。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和出资人的利益。

第十四条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。

一、本期债券的偿债计划

（一）偿债计划概况

本期债券为固定利率品种，并设置了提前偿还条款，在债券存续期内每年付息一次，最后五年每年分别向投资者支付本金的 20%，当年应付利息随本金一起支付。本金提前偿还的设计有力地减小了集中还款给发行人带来的压力，降低其到期不能偿付的风险，有利于保障投资者的利益。

（二）偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调，为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人每年将按照约定的付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作，并建立专户进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，公司将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（四）聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与海通证券股份有限

公司签署了《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》的约定，海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，代理债券持有人行使权力，具体如下：1、代理债券持有人持续监督公司经营状况和募集资金使用情况；2、按照《债券持有人会议规则》，召集债券持有人会议并执行债券持有人会议决议；3、为债券持有人与公司的沟通、谈判及诉讼提供协助；4、发布债权代理事务报告。

（五）聘请了募集资金监管人、偿债资金监管人，设置了专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行、中国工商银行股份有限公司湘潭分行、中国农业发展银行湘潭市分行作为本期债券募集资金监管人，发行人在募集资金监管人处开立募集资金使用专户，与募集资金监管人签署了《募集资金监管协议》，委托募集资金监管人对募集资金使用专户进行监管；聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行作为偿债资金监管人，发行人在偿债资金监管人处开立偿债资金专户，并与偿债资金监管人签订了《偿债资金监管协议》，委托偿债资金监管人对偿债资金专户进行监管。其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，募集资金监管人、偿债资金监管人有义务禁止公司自行支配偿债账户的资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人较强的盈利能力

发行人作为九华示范区基础设施投资与建设、园区土地开发与经

营以及园区项目投资等方面的唯一主体，具有区域垄断优势，市场稳定。发行人用于偿付本期债券的资金来源主要为园区土地开发与经营收入和市政建设工程收入。2010 年至 2012 年，公司上述两项收入增长迅速，三年分别为 80,847.02 万元、171,015.40 万元和 358,938.99 万元。九华示范区土地出让收入快速增长以及九华示范区对于发行人的全力支持，保障了发行人业务发展和较强的盈利能力。发行人较强的盈利能力以及稳步快速发展的潜力是本期债券按期兑付的根本保障。

（二）募集资金投资项目及其附带综合收益

湘潭九华示范区沪昆高铁湘潭（九华）北站站前广场、配套设施及周边道路建设项目作为沪昆高速铁路湖南段的重要组成部分其建设具有重要意义。沪昆高铁不但是长三角、珠三角等沿海经济发达地区向西南内陆地区进行经济辐射的主要轴线，并且将湖南中部地区，东西横向排列的几个城市，包括长沙市、湘潭市、娄底市、邵阳市和怀化市等紧密联系起来，加强了“长株潭 3+5 城市群”城市相互联系性和经济辐射力，还将极大的推动项目所在地湘潭市尤其是九华示范区的综合发展。项目的实施在有力推动湘潭乃至长株潭城市群“两型”社会建设，将为公司带来良好的经济效益和综合收益。

项目建成后，湘潭市人民政府将委托发行人对站前广场和相关配套设施等资产进行长期营运和管理，其中站内及站前广场规划建设约 10,000 平方米的商铺，其租金收入按照目前九华示范区商业铺面出租均价（60 元/平方米/月）测算，每年商铺租金收益约为 720 万元。

根据《湘潭九华示范区管理委员会关于将沪昆高铁湘潭北站周边土地出让收入返还至湘潭九华经济建设投资有限公司的通知》（潭九管发〔2013〕3 号），由于湘潭北站商铺租金收入不足以覆盖项目投资，为支持公司在不影响正当经营的情况下顺利完成湘潭北站建设，

确保未来能够收回投资，九华示范区管委会决定将湘潭北站周边共计 2,069.20 亩土地，在湘潭北站项目建成后规划为商业用地逐年出让，所得的出让收入全部返还公司，作为项目收益。

按照九华示范区内商业用地 2013 年初的平均价格（230 万元/亩）测算，该部分土地未来出让收入将不低于 475,916 万元，足以覆盖公司对该项目的全部投资，并确保发行人的投资收益。

综上所述，若湘潭北站周边的土地在湘潭北站项目建成后 7 年内出让完毕，则发行人的投资收益将不低于 480,956 万元（475,916 万元+5,040 万元），预计利润总额将不低于 35,000 万元，募投项目收益良好。

募投项目的良好收益为公司提供了预期的现金流，能够更好地保障本期债券本息的顺利偿付。

（三）九华示范区良好的经济发展态势

湘潭九华经济区（九华示范区）自 2003 年 11 月 6 日创建以来，取得了飞速的发展。2007 年成为国务院批准的长株潭城市群建设资源节约型、环境友好型社会综合配套改革试验区。截至 2012 年底，湘潭九华示范区引进企业 230 家，投产企业 130 家；2012 年全年实现技工贸总收入 710.05 亿元，比上年增长 71.41%；完成工业总产值 406.01 亿元，同比增长 49.51%，产值过亿元的企业达 41 家，比上年同期增加 8 家；规模以上工业增加值完成 107.87 亿元，同比增长 49.55%；全年完成固定资产投资 201.45 亿元，比上年增长 81.47%。

九华示范区经济实力的提升，财政收入的增加，经济环境的持续向好，为发行人的业务经营活动创造了良好的客观经济基础。园区的快速发展对九华示范区的交通条件及其他基础设施条件提出了新的要求，发行人相关业务具有良好的发展前景，持续盈利能力必将随之增强。

(四)湘潭市政府以及九华示范区管委会对发行人业务的大力支持

作为九华示范区的基础设施建设、土地开发与经营的唯一主体，湘潭市基础设施建设的重要主体，公司获得湘潭市政府以及九华示范区管委会的大力支持。公司自 2009 年以来，获得大量土地资产，公司的资产规模呈现明显的上升状态，2010 年至 2012 年公司总资产的复合增长率达 74.37%。随着九华示范区的进一步发展，发行人正在积极争取湘潭市政府对该地区政策、资金、税费等多元化的支持。

在本期债券的偿付上，如果发行人日常经营收入和募投项目收益不能保证完全覆盖存续期内所需偿还的本息金额，九华示范区管委会将通过增加对公司土地出让返还等多种方式，对公司还本付息工作予以支持。

综上所述，湘潭市政府及九华示范区管委会对发行人的有力支持，将为本期债券到期偿付提供进一步保障。

(五)较强的融资能力

多年来发行人与多家商业银行及政策性银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的银行综合授信额度。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2012 年底，发行人的银行总授信额度为 53.80 亿元，已用授信额度为 41.30 亿元，未使用授信额度为 12.50 亿元。公司充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也是本期债券的按时还本付息资金来源的重要补充。

(六)充足的土地储备

经过多年的有效经营，截至 2012 年底发行人拥有土地储备 77 块，使用权面积合计 1,036.35 万平方米，均系国有出让土地并已获得全部土地使用权证。其中未抵押土地 42 块，使用权面积合计 492.62 万平

方米，评估价值约为 1,117,108.13 万元。发行人大量的土地储备为本期债券偿付本息提供了强有力的保障。

发行人未抵押土地列表（截至 2012 年 12 月 31 日）

序号	权证号	面积（平方米）	地类（用途）	使用权类型	评估价值（万元）
1	潭国用(2009)A02008	125,765.00	商住	出让	13,011.21
2	潭国用(2009)A02009	206,648.00	住宅	出让	20,086.00
3	潭国用(2009)A02015	130,183.00	商住	出让	14,078.87
4	潭国用(2009)A02016	240,745.00	商住	出让	23,665.00
5	潭国用(2009)A02025	103,178.00	住宅	出让	10,197.46
6	潭九国用(2010)A01022	259,955.20	商住	出让	42,518.26
7	潭九国用(2011)A02001	395,339.50	商住	出让	79,249.80
8	潭九国用(2011)A02004	269,547.00	商住	出让	62,249.20
9	潭九国用(2012)A02093	28,257.00	商住	出让	8,265.17
10	潭九国用(2012)A02113	87,523.00	商住	出让	22,861.01
11	潭九国用(2012)A02023	109,398.00	商住	出让	29,538.00
12	潭九国用(2012)A02024	110,719.00	商住	出让	26,572.80
13	潭九国用(2012)A02028	70,514.00	商住	出让	18,129.15
14	潭九国用(2012)A02030	139,803.80	商住	出让	39,955.93
15	潭九国用(2012)A02031	139,186.50	商住	出让	33,989.34
16	潭九国用(2012)A02032	139,412.20	商住	出让	31,437.45
17	潭九国用(2012)A02025	120,636.00	商住	出让	27,372.31
18	潭九国用(2012)A02026	121,970.00	商住	出让	28,406.81
19	潭九国用(2012)A02027	104,598.00	商住	出让	25,124.44
20	潭九国用(2012)A02029	169,562.00	商住	出让	45,883.48
21	潭九国用(2012)A02021	133,488.00	商住	出让	36,041.40
22	潭九国用(2012)A02022	98,715.00	商住	出让	26,652.60
23	潭九国用(2012)A02112	87,991.00	商住	出让	26,150.93
24	潭九国用(2012)A02111	87,581.00	商住	出让	23,445.43
25	潭九国用(2012)A02109	60,581.00	商住	出让	18,004.67
26	潭九国用(2012)A02110	88,043.00	商住	出让	26,166.38
27	潭九国用(2012)A02108	58,302.00	商住	出让	15,607.45
28	潭九国用(2012)A02097	28,859.00	商住	出让	7,537.97
29	潭九国用(2012)A02114	88,732.00	商住	出让	25,954.11
30	潭九国用(2012)A02115	89,090.00	商住	出让	23,270.31
31	潭九国用(2012)A02107	81,308.00	商住	出让	21,237.65
32	潭九国用(2012)A02117	89,160.00	商住	出让	26,079.30
33	潭九国用(2012)A02118	87,222.00	商住	出让	22,782.39
34	潭九国用(2012)A02119	86,323.00	商住	出让	25,249.48
35	潭九国用(2012)A02094	82,699.00	商住	出让	24,189.46

序号	权证号	面积（平方米）	地类 （用途）	使用权类型	评估价值（万元）
36	潭九国用(2012)A02120	85,347.00	商住	出让	22,292.64
37	潭九国用(2012)A02102	89,026.00	商住	出让	26,040.11
38	潭九国用(2012)A02101	88,456.00	商住	出让	23,084.36
39	潭九国用(2012)A02100	88,016.00	商住	出让	22,969.54
40	潭九国用(2012)A02096	83,811.00	商住	出让	21,872.16
41	潭九国用(2012)A02103	85,604.00	商住	出让	25,040.87
42	潭九国用(2012)A02104	84,942.00	商住	出让	24,847.23
合计		4,926,236.20			1,117,108.13

综上所述，发行人制定了具体的、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，能够最大限度保护投资者的利益。

第十五条 风险与对策

投资者在决定购买本期债券之前,应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

(一) 与本期债券有关的风险

1、利率风险

国际、国内宏观经济环境变化,国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。本期债券为固定利率债券,且期限较长,可能跨越多个利率变动周期。市场利率的波动将使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券的存续期内,如政策、法规、行业或市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响,进而造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金,将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

3、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和变现时出现困难。

(二) 与发行人相关的风险

1、经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响,并且宏观经济增长的放缓或衰退一定程度上制约了湘潭九华示范区的发展建设,从而或对发行人盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人目前主要从事九华示范区基础设施的经营管理业务，受到国家当前产业政策的支持。但是由于土地储备出让业务收入在发行人的收入构成中比例较大，该部分收入受政府政策影响较大，未来出现波动的可能性也较大。

3、与募集资金投资项目相关的风险

城市基础设施项目建设规模大、周期较长、施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能要求较为严格，同时在项目建设期间如出现原材料价格以及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难，将导致建设成本上升或项目不能按期竣工。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险的对策

发行人将严格控制项目建设成本支出，提高资金管理和运营效率，确保公司稳定盈利。本次债券发行设立了提前偿还条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 年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，上述安排大大增加了本期债券本息偿付的可靠性。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，公司将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。随着

企业债券市场的发展，企业债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将有所降低。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险的对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立适应公司业务特点的组织构架，并进一步完善公司法人治理结构，规范运作，提高抵抗产业政策变动风险能力，保证公司的健康发展。

3、与募集资金投资项目相关的风险的对策

在项目管理上，发行人将执行严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的公司承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。

第十六条 信用评级

一、信用等级

经联合资信评估有限公司评定，本期债券信用级别为 AA 级，发行人主体信用级别为 AA 级。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）优势

1、九华示范区是推动长株潭城市群“两型社会”建设五大示范区之一，也是国家级经济技术开发区，享有国家、湖南省及湘潭市多级政府支持，为公司发展创造了良好的外部环境；

2、近年来，九华示范区财政实力大幅提升，且无政府性债务，有利于公司土地综合开发业务的持续发展；

3、公司作为湘潭九华示范区唯一的基础设施建设主体，湘潭市政府及九华示范区管委会在资金注入、土地划拨、代建成本返还及财政补贴等多方面均给予了公司大力支持；

4、公司资产以土地储备为主，未来升值潜力较大，整体资产质量较好；

5、未来公司获得财政支持来源将扩大至湘潭市财政局，资金保障程度明显提升。

（二）关注

1、公司按照政府的相关决策履行投资职能，资产运营能力偏弱，管理水平有待提升；

2、公司以准公益性项目投资为主，对政府补助依赖程度较高，自身盈利能力弱；

3、公司在建及拟建项目投资额大，筹资压力大。

三、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

湘潭九华经济建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。湘潭九华经济建设投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，湘潭九华经济建设投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注湘潭九华经济建设投资有限公司和交易结构中其他有关各方经营管理状况及相关信息，如发现湘潭九华经济建设投资有限公司、交易结构中其他有关各方出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如湘潭九华经济建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送湘潭九华经济建设投资有限公司、主管部门、交易机构等。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖南启元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《关于湘潭九华经济建设投资有限公司 2013 年公司债券发行的法律意见书》，观点如下：

1、发行人系依法成立并有效存续的有限责任公司，不存在根据《公司法》等法律、行政法规以及《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格；

2、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；

3、发行人本次发行具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文等有关法律、法规及其他规范性文件规定的有关企业债券发行的实质条件；

4、本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，符合国家有关固定资产投资项目资本金制度的有关规定；

5、发行人依法为本次发行聘请了审计机构、信用评级机构、承销商和律师等中介机构，所聘请的中介机构具备从事企业债券发行业务相关的资格；

6、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定，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。

综上，本期债券发行工作律师认为，发行人具备本次发行的主体资格，本次发行已经根据《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《公司法》、《证券法》、《债券条例》和《有关事项的通知》等有关法律、行政法规和规章的规定，具备发行企业债券的实质条件。

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 1 个月内，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并争取尽快实现本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二、税务说明

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有关税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本期债券募集说明书的同时，可参考阅读以下备查文件：

- 1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- 2、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 3、发行人 2010 年至 2012 年连续审计的财务报告；
- 4、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、湖南启元律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）；
- 7、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集资金监管协议》；
- 8、《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券偿债资金监管协议》。

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：

- 1、湘潭九华经济建设投资有限公司

地址：湘潭九华经济区宝马东路 1 号九华大厦

联系人：周自立、刘峰

电话：0731-52379330

传真：0731-52379330

邮政编码：411202

2、海通证券股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系人：伍敏、范明、董煜、侯劼

电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

网址：www.htsec.com

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。此外，投资人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：

国家发改委网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书》及《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

附表一

2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司企业债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地 址	联系人	电话
1	海通证券股份有限公司 ▲	债券融资部	北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层	伍敏 傅璇	010-88027899
2	平安证券有限公司	固定收益事业部	广东省深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层	李华	0755-22624817
3	招商证券股份有限公司	债券销售交易部	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层	汪浩 肖陈楠	010-57601920 010-57601915
4	西藏同信证券有限责任公司	西藏同信证券有限责任公司 固定收益部	北京市西直门北大街枫蓝国际 B-1506	王海燕	010-82206322

附表二

发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	535,305,378.80	325,745,066.27	727,641,083.12
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	-	-	171,673,168.38
其他应收款	702,277,579.91	188,975,777.55	1,937,049,264.52
预付账款	84,617,013.96	30,581,911.00	66,133,011.80
应收补贴款			
存货	23,599,500,361.64	18,737,447,506.99	8,460,151,280.38
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	24,921,700,334.31	19,282,750,261.81	11,362,647,808.20
长期投资：			
长期股权投资	90,852,422.85	74,968,793.81	52,630,664.81
长期债权投资			
长期投资合计	90,852,422.85	74,968,793.81	52,630,664.81
其中：股权投资差额	16,387,722.85	19,509,193.81	22,630,664.81
合并价差			
固定资产：			
固定资产原值	346,892,141.30	344,042,884.93	291,183,062.96
减：累计折旧	43,916,105.21	31,877,871.47	21,635,157.77
固定资产净值	302,976,036.09	312,165,013.46	269,547,905.19
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	302,976,036.09	312,165,013.46	269,547,905.19
工程物资			
在建工程	856,582,185.45	499,035,405.63	56,812,611.56
固定资产清理			
固定资产合计	1,159,558,221.54	811,200,419.09	326,360,516.75
无形资产及其他资产：			
无形资产	9,609,655,980.78	25,959,032.66	26,552,656.34
长期待摊费用			
其他长期资产			
长期应收款			

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
无形资产及其他资产合计	9,609,655,980.78	25,959,032.66	26,552,656.34
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计	35,781,766,959.48	20,194,878,507.37	11,768,191,646.10
流动负债：			
短期借款	40,000,000.00	-	90,000,000.00
应付票据	175,000,000.00	-	422,250,000.00
应付账款	169,355,236.80	78,460,151.36	122,144,270.66
预收账款	9,515,115.01	49,417,236.01	
应付工资	-	-	10,501.32
应付福利费			
应付股利			
应交税金	245,324,009.47	111,107,725.43	73,591,669.68
其他应交款	3,148,285.72	1,544,413.22	1,110,721.12
其他应付款	4,213,953,470.88	3,231,726,802.37	874,602,331.10
应付利息	144,599,148.01	19,806,511.83	12,594,942.39
预提费用			
预计负债			
一年内到期的长期负债	90,000,000.00	200,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	5,090,895,265.89	3,692,062,840.22	1,596,304,436.27
长期负债：			
长期借款	5,546,207,000.00	2,645,446,400.00	2,067,400,736.50
应付债券	1,900,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计	7,446,207,000.00	3,645,446,400.00	3,067,400,736.50
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计	12,537,102,265.89	7,337,509,240.22	4,663,705,172.77
少数股东权益			
所有者权益：			
实收资本	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	20,908,441,392.40	11,240,317,039.00	5,826,346,139.00
盈余公积	173,677,286.04	101,204,815.11	67,872,560.97
其中：法定公益金			
减：未确认投资损失			
未分配利润	1,562,546,015.15	915,847,413.04	610,267,773.36
外币报表折算差额			
所有者权益合计	23,244,664,693.59	12,857,369,267.15	7,104,486,473.33

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
负债和所有者权益合计	35,781,766,959.48	20,194,878,507.37	11,768,191,646.10

附表三

发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、主营业务收入	3,637,084,289.57	1,789,532,503.81	808,470,238.18
减：主营业务成本	3,017,996,512.46	1,580,827,803.72	686,088,927.37
主营业务税金及附加	23,316,615.71	11,001,084.89	4,093,654.84
二、主营业务利润	595,771,161.40	197,703,615.20	118,287,655.97
加：其他业务利润	-	370,038.77	
减：营业费用	248,720.00	1,419,567.00	
管理费用	135,851,822.72	38,901,765.27	50,451,434.54
财务费用	15,488,748.93	9,696,329.71	10,737,804.00
三、营业利润	444,181,869.75	148,055,991.99	57,098,417.43
加：投资收益	-3,065,550.96	-3,071,511.00	-3,073,511.00
补贴收入	391,561,677.15	231,886,620.47	153,000,000.00
营业外收入		406,208.30	
减：营业外支出	500,000.00	2,050,003.54	164,240.00
四、利润总额	832,177,995.94	375,227,306.22	206,860,666.43
减：所得税	113,006,922.90	36,315,412.40	15,921,256.78
少数股东损益			
加：未确认投资损失			
五、净利润	719,171,073.04	338,911,893.82	190,939,409.65

附表四

发行人 2010 至 2012 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,131,000,523.06	1,206,515,010.20	636,797,069.80
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	399,356,044.50	1,134,755,481.63	203,666,907.21
现金流入小计	3,530,356,567.56	2,341,270,491.83	840,463,977.01
购买商品、接受劳务支付的现金	7,470,414,395.96	5,147,458,270.89	531,455,481.21
支付给职工以及为职工支付的现金	11,162,910.82	8,989,257.20	5,947,980.82
支付各项税费	32,436,080.81	28,018,672.49	50,632,041.95
支付的其他与经营活动有关的现金	771,136,195.75	178,949,137.80	893,909,136.22
现金流出小计	8,285,149,583.34	5,363,415,338.38	1,481,944,640.20
经营活动产生的现金流量净额	-4,754,793,015.78	-3,022,144,846.55	-641,480,663.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
其中：出售子公司收到的现金			
取得投资收益所收到的现金	55,920.00	49,960.00	47,960.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计	55,920.00	49,960.00	47,960.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	348,561,579.73	442,428,505.07	270,395,301.91
投资所支付的现金	19,005,100.00	37,959,600.00	29,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	40,000,000.00		
现金流出小计	407,566,679.73	480,388,105.07	299,395,301.91
投资活动产生的现金流量净额	-407,510,759.73	-480,338,145.07	-299,347,341.91
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款所收到的现金	4,262,000,000.00	1,603,000,000.00	1,080,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,635,994,530.00	1,727,763,795.00	653,050,000.00

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
现金流入小计	5,897,994,530.00	3,330,763,795.00	1,733,050,000.00
偿还债务所支付的现金	531,239,400.00	214,500,000.00	332,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	17,051,041.96	15,676,820.23	13,509,306.50
其中：支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金	192,840,000.00		15,700,000.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
现金流出小计	741,130,441.96	230,176,820.23	361,709,306.50
筹资活动产生的现金流量净额	5,156,864,088.04	3,100,586,974.77	1,371,340,693.50
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额	-5,439,687.47	-401,896,016.85	430,512,688.40

(本页无正文，为《2013 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债
券募集说明书》之盖章页)

湘潭九华经济建设投资有限公司



2013 年 10 月 11 日