

2013年湘潭九华经济建设投资有限公司

公司债券上市公告书

发行人

湘潭九华经济建设投资有限公司



上市推荐人/主承销商：海通证券股份有限公司

证券简称：13 湘九华

证券代码：124378

上市时间：2013 年 11 月 20 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

二零一三年十一月

第一节 绪言

重要提示

湘潭九华经济建设投资有限公司（简称“发行人”或“公司”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

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

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。发行人 2012 年 12 月 31 日经审计的所有者权益合计为人民币 2,324,466.47 万元，净资产不低于 5 亿元。公司 2010 年、2011 年和 2012 年净利润分别为 19,093.94 万元、33,891.19 万元、71,917.11 万元，三年平均净利润为 41,634.08 万元，不少于本期债券一年利息（本期债券发行总额为 18 亿元，票面利率为 7.15%，一年的利息金额为 12,870 万元）的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

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。

二、发行人基本情况

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。

三、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》。

四、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%。

五、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

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，该产业园已引进入园工业企业 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，该产业园已引进入园企业 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。

六、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：

单位：人民币万元

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:

单位:人民币万元

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。

（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。

七、发行人面临的风险及对策

(一) 发行人面临的风险

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

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

点的组织架构，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。

第三节 本期债券发行概况

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%。根据 2013 年 10 月 14 日簿记建档结果，经发行人与主承销商协商一致，并报国家有关主管部门备案，本期债券的最终发行票面利率为

7.15%，基本利差为 2.75%。

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：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。

第四节 债券的上市及托管

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2013 年 11 月 20 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“13 湘九华”、证券代码“124378”。

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

第五节 发行人主要财务状况

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 年末	2011 年末	2010 年末
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 年度	2011 年度	2010 年度
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 年度	2011 年度	2010 年度
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

二、发行人主要财务指标

(一) 营运能力指标

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
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=营业成本/平均存货（其中 2010 年平均存货按照期末余额计算）

2、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款（其中 2010 年平均应收账款按照期末余额计算）

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总计（其中 2010 年平均资产总计按照期末余额计算）

(二) 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)

(三) 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

(四) 现金流量指标

单位：人民币万元

项 目	2012年度	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	-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
--------------	---------	------------	-----------

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人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。

一、 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。

二、 偿债保证制度性安排

（一）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。

（二）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。

三、 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建设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。

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。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定及联合资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，联合资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，湘潭九华经济建设投资有限公司需向联合资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，联合资信评估有限公司将依据其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，以及被评对象的情况发生重大变化时，湘潭九华经济建设投资有限公司应及时告知联合资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。联合资信评估有限公司亦将持续关注与湘潭九华经济建设投资有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。联合资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状

况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如湘潭九华经济建设投资有限公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，联合资信评估有限公司有权根据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，直至湘潭九华经济建设投资有限公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，联合资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对湘潭九华经济建设投资有限公司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，联合资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

联合资信评估有限公司将及时在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送湘潭九华经济建设投资有限公司及相关监管部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

第九节 募集资金的运用

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。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

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：董鏊洋、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

第十二节 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。

（本页以下无正文）

(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上市公告书》之盖章页)

湘潭九华经济建设投资有限公司



2013年11月20日

(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上市公告书》之盖章页)

上市推荐人（主承销商）：海通证券股份有限公司



2013年11月20日