

2014 年仙桃市城市建设投资开发公司 企业债券募集说明书



发行人
仙桃市城市建设投资开发公司

东方·花旗



主承销商
东方花旗证券有限公司

二〇一四年二月

2014年仙桃市城市建设投资开发公司 企业债券募集说明书

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，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、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券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，由投资者自行承担。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券（简称“14仙桃城投债”）。

（二）发行总额：人民币10亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差不超过4.5%；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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。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。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、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。每年付息一次，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，不计复利，逾期不另计利息。

（四）承销方式：承销团余额包销。

（五）债券形式：实名制记账式企业债券。

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

规定除外)公开发行为和通过上海证券交易所市场向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(七) 发行范围及对象: 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)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)公开发行。

(八) 担保方式: 由重庆市三峡担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(九) 信用级别: 经鹏元资信评估有限公司综合评定, 发行人的主体长期信用等级为 AA-级, 本期债券的信用等级为 AA+级。

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..... | 9 |
| 第四条 承销方式..... | 12 |
| 第五条 认购与托管 | 13 |
| 第六条 债券发行网点 | 15 |
| 第七条 认购人承诺 | 16 |
| 第八条 债券本息兑付办法 | 18 |
| 第九条 发行人基本情况 | 19 |
| 第十条 发行人业务情况 | 31 |
| 第十一条 发行人财务情况 | 48 |
| 第十二条 已发行尚未兑付的债券 | 56 |
| 第十三条 募集资金用途 | 57 |
| 第十四条 偿债保障措施 | 65 |
| 第十五条 风险与对策 | 75 |
| 第十六条 信用评级 | 81 |
| 第十七条 法律意见 | 83 |
| 第十八条 其他应说明的事项 | 84 |
| 第十九条 备查文件 | 85 |

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

| | | |
|-----------------|---|--|
| 发行人、本公司、仙桃城投 | 指 | 仙桃市城市建设投资开发公司 |
| 债权代理人、监管银行 | 指 | 中国农业发展银行仙桃市支行 |
| 本期债券 | 指 | 发行人发行的总额为人民币10亿元的2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券，简称“14仙桃城投债” |
| 本次发行 | 指 | 本期债券的发行 |
| 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《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书》 |
| 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《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书摘要》 |
| 国家发展改革委、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 |
| 主承销商、东方花旗、簿记管理人 | 指 | 东方花旗证券有限公司 |
| 簿记建档 | 指 | 由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程 |
| 债券持有人会议规则 | 指 | 仙桃市城市建设投资开发公司企业债券债券持有人会议规则 |

| | | |
|------------------|---|---|
| 债权人协议 | 指 | 仙桃市城市建设投资开发公司企业债券债权人协议 |
| 监管协议 | 指 | 仙桃市城市建设投资开发公司企业债券偿债账户监管协议 |
| 承销团 | 指 | 主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团 |
| 余额包销 | 指 | 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项 |
| 市政府 | 指 | 仙桃市人民政府 |
| 市国资委办公室 | 指 | 仙桃市国有资产监督管理委员会办公室 |
| 担保人、重庆三峡担保 | 指 | 重庆市三峡担保集团有限公司 |
| 鹏元资信 | 指 | 鹏元资信评估有限公司 |
| 亚太（集团）会计师事务所北京分所 | 指 | 亚太（集团）会计师事务所有限公司北京分所 |
| 发行人律师、律师事务所 | 指 | 北京市盈科律师事务所 |
| 《法律意见书》 | 指 | 北京市盈科律师事务所出具的《关于2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券法律意见书》 |
| 企业法 | 指 | 中华人民共和国全民所有制工业企业法 |
| 证券法 | 指 | 中华人民共和国证券法 |
| 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假日和/或休息日） |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法 |

| | | |
|---------------|---|--|
| | | 定节假日或休息日) |
| 元 | 指 | 人民币元 |
| “十二五”、“十二五”规划 | 指 | 中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划，时间从 2011 年至 2015 年 |
| 《促进中部地区崛起规划》 | 指 | 国家发展和改革委员会根据《中共中央国务院关于促进中部地区崛起的若干意见》(中发[2006]10号)的精神编制的关于促进包括山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南六省在内的中部地区的经济社会发展的整体规划。 |
| 武汉城市圈 | 指 | 又称"1+8"城市圈，是指以武汉为圆心，包括黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、天门、潜江周边 8 个城市所组成的城市圈。 |

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〕2146号文件批准发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：仙桃市城市建设投资开发公司

住所：仙桃市干河办事处仙桃大道

法定代表人：冯云乔

联系人：关斌

联系地址：仙桃市仙桃大道中段1号

联系电话：0728-3322510

传真：0728-3322510

邮政编码：433000

二、承销团

（一）主承销商

1、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路318号24层

法定代表人：潘鑫军

联系人：罗毅、张翼、崔凯峰

联系地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

联系电话：010-66218100

传真：010-66215899

邮政编码：100033

（二）副主承销商

1、中原证券股份有限公司

住所：郑州市郑东新区商务外环路10号

法定代表人：菅明军

联系人：曾国华

联系地址：郑州市郑东新区商务外环路10号中原广发金融大厦18楼固定收益总部

联系电话：021-50580186

传真：021-50585958

邮政编码：450018

（三）分销商

1、国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街95号

法定代表人：冉云

联系人：谌超

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系电话：021-61036972

传真：021-68826800

邮政编码：201204

2、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特8号

法定代表人：胡运钊

联系人：夏炎

联系地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦9楼

联系电话：027-65799706

传真：027-85481502

邮政编码：430015

三、托管人：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：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮政编码：100033

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所有限公司北京分所

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼2门301室（德胜园区）

法定代表人：马明

联系人：马明、李红

联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼2门301室

联系电话：010-84715612

传真：010-64790904

邮政编码：100125

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：易美连

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

电话：0755-82872736

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

六、发行人律师：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区东四环中路76号大成国际中心C座6层

负责人：梅向荣

联系人：董文浩、温子瑜

联系地址：北京市朝阳区东四环中路76号大成国际中心C座6层

电话：010-59626911

传真：010-59626918

邮政编码：100124

七、债权代理人：中国农业发展银行仙桃市支行

住所： 仙桃市仙桃大道中段 62A 号

负责人： 曹运柏

联系人： 王建明

联系地址： 仙桃市仙桃大道中段 62A 号

电话： 0728-3203588

传真： 0728-3203588

邮政编码： 433000

第三条 发行概要

一、**发行人：**仙桃市城市建设投资开发公司。

二、**债券名称：**2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券（简称“14仙桃城投债”）。

三、**发行总额：**人民币10亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差不超过4.5%；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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。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。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、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。每年付息一次，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，不计复利，逾期不另计利息。

五、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，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。

六、**债券形式及托管方式：**实名制记账式企业债券。

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

八、**发行范围及对象：**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）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）公开发行。

九、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年2月24日。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为2个工作日，自2014年2月24日起，至2014年2月25日止。

十一、簿记建档日：2014年2月21日

十二、起息日：自2014年2月24日开始计息，本期债券存续期限内每年的2月24日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券计息期限自2014年2月24日起至2021年2月23日止。

十四、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十五、还本付息方式：每年付息一次，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；分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

十六、付息日：2015年至2021年每年的2月24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：本期债券采用提前偿还本金方式，兑付日为2017年至2021年每年的2月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、债权代理人/监管银行：中国农业发展银行仙桃市支行。

二十一、担保方式：由重庆市三峡担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA-级，本期债券的信用等级为AA+级。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，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。

二十四、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税款由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商东方花旗证券有限公司，副主承销商中原证券股份有限公司，分销商国金证券股份有限公司、长江证券股份有限公司组成承销团，以承销团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，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券申购区间与投资者申购提示性说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。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、通过上海证券交易所公开发行的债券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)查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与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，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。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

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

本期债券采取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、法规另有规定者除外)公开发行为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)公开发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书及其摘要对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，在经有关主管部门同意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、本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意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。

四、投资者同意中国农业发展银行仙桃市支行作为债权代理人与发行人签署《债权代理人协议》等协议，投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券的债权代理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更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。

六、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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）均接受该决议。

七、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。

八、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，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）的审批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低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）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息1次,最后五个计息年度利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2015年至2021年每年的2月24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) 本期债券利息的支付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式,兑付日为2017年至2021年每年的2月24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)。2017年至2021年每年分别按照本金总额20%的比例均摊偿还债券本金。每年还本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。当年应兑付债券本金金额自兑付日起不另计利息。最后五个计息年度每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。

(二) 本期债券本金的支付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金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。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：仙桃市城市建设投资开发公司

住所：仙桃市干河办事处仙桃大道

法定代表人：冯云乔

注册资本：人民币陆亿叁仟壹佰零陆万元整

经济性质：全民所有制

经营范围：城市基础设施及投资、城市建设项目中介服务；建筑材料、装饰材料、工程机械设备销售；土地开发与经营。

仙桃市城市建设投资开发公司（以下简称“发行人”或“公司”）是经仙桃市人民政府批准，于2002年成立的国有独资企业，是从事仙桃市城乡基础设施建设等业务的国有资产和公用事业运营主体。仙桃市国有资产监督管理委员会办公室受市政府委托，对发行人履行国有资产出资者职责。

公司主要职能主要有：作为城市建设的举债主体，负责城市建设资金的筹措、融通、投入和偿还，实现城市建设资金（资本）的集中营运、滚动发展，并按项目业主负责制的原则，对所承担的建设项目实行全过程管理；承担城市规划区内国有土地以及规划为住宅、商业服务业设施用地的集体土地统一拍卖、转让、开发等工作；参与编制城市基础设施规划，会同财政、建设、规划等部门编制城建专项资金的使用计划；城市建设专项资金按计划全额拨入后，按市政府审定的计划，统一安排拨付、使用；参与征收城市建设配套费等相关的城市建设规费。

根据亚太（集团）会计师事务所北京分所对发行人出具的2010年至2012年三年连审标准无保留意见的审计报告（亚太（京）专审字（2013）048号），截至2012年12月31日，发行人资产总额601,999.24

万元，归属母公司的所有者权益合计 379,852.79 万元。2010 年至 2012 年，发行人分别实现主营业务收入 49,031.02 万元、69,699.69 万元和 133,357.51 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 15,713.19 万元、23,327.79 万元和 32,957.11 万元。

二、历史沿革

发行人是根据 2000 年 7 月仙桃市机构编制委员会《仙桃市机构编制委员会关于成立仙桃市城市建设投资开发公司的批复》（仙机编[2000]59 号）组建的具有独立法人地位的全民所有制企业。依据仙桃市人民政府“仙政函[2001]31 号”文件和仙桃永盛资产评估事务所 2001 年 12 月 23 日出具的“永盛评报字（2001）第 70 号”《资产评估报告》，仙桃市人民政府同意以城建系统国有固定资产划转给仙桃城投，所划转国有固定资产的评估价值为 63,106 万元。

发行人于 2002 年 1 月 8 日经仙桃市工商行政管理局核准成立并获发《企业法人营业执照》，注册资金 63,106 万元，是由仙桃市国有资产监督管理委员会办公室组建的国有独资企业。

根据 2007 年 8 月 13 日仙桃市人民政府《市政府关于同意调整市城市建设投资开发公司注册资本的批复》（仙政函[2007]52 号）和仙桃市国有资产监督管理委员会办公室《关于市城市建设投资开发公司国有资产确认的函》（仙国资函[2007]16 号），发行人对注册资金的结构进行调整，注册资金不变。公司原注册资本为人民币 63,106 万元，其中：实物出资 31,671 万元，土地使用权出资 31,935 万元。调整后公司注册资本为人民币 63,106 万元，其中：实物出资 23,204 万元，土地使用权出资 39,902 万元。此次注册资金调整已由仙桃正隆联合会计师事务所出具验资报告（仙正会验字[2007]028 号），并于 2007 年 8 月 28 日由仙桃市工商行政管理局换发了新的营业执照。

三、股东情况

发行人是仙桃市国有资产监督管理委员会办公室下属的国有独

资企业。受仙桃市人民政府授权，仙桃市国资委办公室对发行人履行出资人职责，持有其 100%的股权。

四、公司治理和组织结构

发行人按照《企业法》等有关法律法规的要求，建立了由董事会、监事会和经营层组成的规范化法人治理结构体系。公司不设股东会，由仙桃市国资委办公室履行出资人职能。

（一）董事会

发行人依法设立董事会，董事会成员为 11 人，董事会每届任期不超过三年。董事会成员由市政府或市政府授权的部门委派。董事长由市政府从董事会成员中指定。董事会依法行使以下权利：

- （1）负责向市政府报告工作；
- （2）执行市政府安排城建工程的决定；
- （3）制订公司的年度经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （5）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （7）决定公司年度借款总额、公司资产用于融资抵押额度以及对所投资企业贷款年度担保总额度；
- （8）在规定额度范围内决定收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权；
- （9）根据总经理提名，对所属控股公司委派股权代表；
- （10）制定公司基本管理制度；
- （11）决定公司内部管理机构的设置和调整、公司章程的修改等重大事项；
- （12）拟定公司合并、分立、解散的方案；
- （13）提出公司破产申请。

董事会实行一人一票制，按出席会议董事人数实行少数服从多数的原则。董事会必须有二分之一以上的董事出席方可举行，董事会作出的决议，必须经全体董事过半数通过，否则决议无效。如经缺席的董事追认，连同追认的人数超过二分之一时，其决议有效。

（二）监事会

发行人依法设监事会，监事会每届任期不超过三年，监事会成员为5人。监事由市政府或市政府授权的部门委派人员和2名职工代表组成，职工代表由公司民主选举产生。监事依法行使下列职权：

（1）检查公司的财务；

（2）对董事、经理、其他高级管理人员及财务负责人执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；

（3）当董事、经理及其他高级管理人员及财务负责人的行为损害公司的利益时，要求予以纠正；

（4）提议召开临时董事会；

（5）公司规定的其他职权。

（三）总经理

公司设总经理一名，由市政府聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）组织实施董事会决议，主持公司的生产、经营和管理工作；

（2）拟定公司中长期发展规划，实施年度经营计划（拟定公司年度财务预算方案、公司税后方案、弥补亏损方案和公司资产用于抵押融资的方案）；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司员工工资方案和奖惩方案；

（5）拟订公司的基本管理制度；

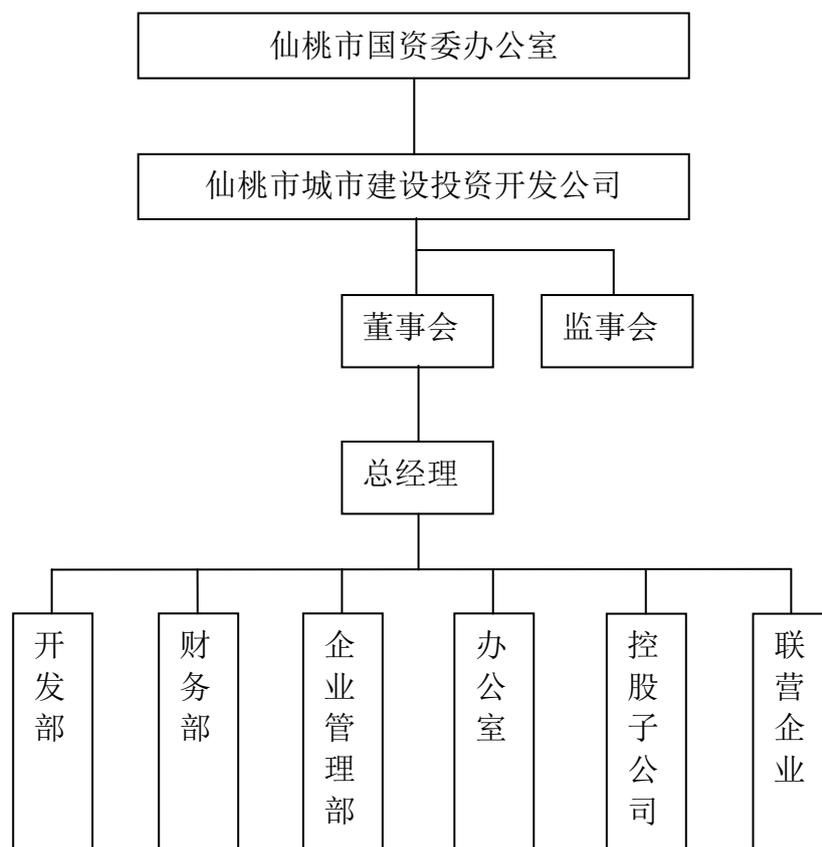
（6）拟订公司增加或减少注册资本和发行公司债券的建议方案；

- (7) 提请董事会聘任或者解聘所属企业经营人员;
- (8) 决定公司各职能部门负责人的任免;
- (9) 根据董事长授权签署公司重要合同和重要文件;
- (10) 决定公司员工的聘用、升级、加薪、奖惩和辞退;
- (11) 审批公司日常经营管理中的各项费用支出;
- (12) 根据董事会确定的公司投资计划,实施董事会授权额度内的投资项目;
- (13) 在董事会授权的额度内,决定对所投资企业担保事项,决定公司法人财产的处理和固定资产的购置,审批公司财务支出款项;
- (14) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(四) 组织结构

发行人实行董事会领导下的总经理负责制,下设开发部、财务部、企业管理部、办公室。

截至 2012 年 12 月 31 日,发行人组织结构如下:



五、发行人与主要控股子公司投资关系

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人拥有全资子公司 5 家，控股子公司 1 家。各控股子公司（企业）的基本情况如下表：

表 1：发行人主要控股子公司（企业）一览表

单位：万元

| 序号 | 控股企业名称 | 经营范围 | 注册资本 | 持股比例 |
|----|-------------------|---|-----------|------|
| 1 | 仙桃市土地经营开发有限公司 | 土地经营和开发。（涉及专项审批的项目除外） | 200.00 | 100% |
| 2 | 仙桃市自来水有限公司 | 城市供水；水暖器材经营；给水管道安装。 | 4,500.00 | 100% |
| 3 | 仙桃市污水处理有限公司 | 污水处理营运；污水处理设施维修与养护。（涉及专项审批的项目除外） | 2,000.00 | 100% |
| 4 | 湖北仙投建设工程有限公司 | 承包中小型给水厂、污水处理厂、排污泵站工程建设和给排水管道安装工程；给水、污水管道及零件管道及零配件销售；可承担单项合同额不超过企业注册资本 5 倍的下列市政公用工程的施工：城市道路工程（不含快速路）、公共广场工程；1 立方米/秒以下给水、污水泵站；5 立方米/秒以下雨水泵站；1 米以内供水管道；1.5 米以内污水管道；生活垃圾转运站。 | 2,200.00 | 100% |
| 5 | 仙桃市城图房地产开发有限公司 | 房地产开发经营 | 1,010.00 | 100% |
| 6 | 仙桃市新业农民住宅投资开发有限公司 | 农民安置房项目投资、开发 | 15,000.00 | 80% |

六、主要子公司基本情况

（一）仙桃市土地经营开发有限公司

仙桃市土地经营开发有限公司成立于 2012 年 12 月，注册资本 200 万元人民币，经营范围为土地经营和开发（涉及专项审批的项目除

外)。该公司主要负责对市政府授权国有城市土地进行经营和管理，优化土地市场资源配置，提高土地资产运营效率，承担城市土地保值增值的责任；落实关于城市土地开发整理的要求，组织实施城市土地开发整理项目；负责政府委托的代建工程等。

截至 2012 年 12 月 31 日，仙桃市土地经营开发有限公司的资产总计为 200 万元，股东权益合计为 200 万元；2012 年度实现营业收入为 0 万元，实现净利润为 0 万元。

(二) 仙桃市自来水有限公司

仙桃市自来水有限公司成立于 2012 年 12 月，注册资本 4,500 万元人民币，经营范围为城市供水；水暖器材经营；给水管道安装。该公司主要从事仙桃市城乡自来水供应业务。

截至 2012 年 12 月 31 日，仙桃市自来水有限公司的资产总计为 5,439.68 万元，股东权益合计为 5,439.68 万元；2012 年度实现营业收入为 0 万元，实现净利润为 0 万元。

(三) 仙桃市污水处理有限公司

仙桃市污水处理有限公司成立于 2012 年 12 月，注册资本 2,000 万元人民币，经营范围为污水处理营运；污水处理设施维修与养护。（涉及专项审批的项目除外）。该公司主要负责城市规划区域内的污水处理营运与管理及公共污水处理设施的维修与养护，具体负责营运管理的污水处理设施有仙桃市城东污水处理厂和仙桃市城南新区污水处理厂。

截至 2012 年 12 月 31 日，仙桃市污水处理有限公司的资产总计为 5,631.46 万元，股东权益合计为 5,631.46 万元；2012 年度实现营业收入为 0 万元，实现净利润为 0 万元。

(四) 湖北仙投建设工程有限公司

湖北仙投建设工程有限公司成立于 1997 年 10 月，原名为仙桃市给排水工程有限公司，具有市政公用工程施工总承包三级资质，注册

资本 2,200 万元人民币，经营范围为承包中小型给水厂、污水处理厂、排污泵站工程建设和给排水管道安装工程；给水、污水管道及零件管道及零配件销售；可承担单项合同额不超过企业注册资本 5 倍的下列市政公用工程的施工：城市道路工程（不含快速路）、公共广场工程；1 立方米/秒以下给水、污水泵站；5 立方米/秒以下雨水泵站；1 米以内供水管道；1.5 米以内污水管道；生活垃圾转运站。近年公司主要完工的项目包括沔州大道沿线绿化带土方整理、路灯基础施工、船联灌渠改造、叶王路维修、桃花岭大道花坛垃圾清运、土方平整及钱沟路积水清排等。

截至 2012 年 12 月 31 日，湖北仙投建设工程有限公司的资产总计为 11,705.57 万元，股东权益合计为 2,601.43 万元；2012 年度实现营业收入为 4,423.76 万元，实现净利润为 524.28 万元。

（五）仙桃市城图房地产开发有限公司

仙桃市城图房地产开发有限公司成立于 2006 年 10 月，注册资本 1,010 万元人民币，经营范围为房地产开发经营。该公司具有房地产开发四级资格，主要从事房地产开发经营与农民安置房项目建设。自成立以来，该公司主要承担仙桃市南城新区“两办一园”的拆迁安置房建设。

截至 2012 年 12 月 31 日，仙桃市城图房地产开发有限公司的资产总计为 27,929.41 万元，股东权益合计为 547.64 万元；2012 年度实现营业收入为 0 万元，实现净利润为-134.70 万元。

（六）仙桃市新业农民住宅投资开发有限公司

仙桃市新业农民住宅投资开发有限公司成立于 2010 年 9 月，注册资本 15,000 万元人民币，经营范围为农民安置房项目投资、开发。

截至 2012 年 12 月 31 日，仙桃市新业农民住宅投资开发有限公司的资产总计为 142,230.21 万元，股东权益合计为 86,011.87 万元；2012 年度实现营业收入为 0 万元，实现净利润为-26.87 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 发行人董事、监事及高级管理人员

1、董事

冯云乔：男，1962年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任孝感市经委干部，应城市副市长，孝昌县委常委、常务副县长，孝感市科技局党组书记、局长，大悟县委副书记、县长，汉川市委副书记、市长，汉川市委书记、人大常委会主任，湖北省委办公厅副主任，中共仙桃市委副书记、市人民政府市长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事长。

李启斌：男，1961年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任监利县汪桥区组织人事干事，监利县委组织部办事员，仙桃市政府办公室副主任，仙桃市人民政府秘书长，仙桃市人民政府市长助理，市委常委、宣传部部长，市人民政府副市长；现任仙桃市城市建设投资开发公司常务副董事长。

董方平：男，1970年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任潜江市教育局科员，潜江市文教办公室科员，潜江市政府办公室副主任科员，潜江市江汉大市场管委会主任，潜江市广华办事处副书记、主任，潜江市广华办事处书记，潜江市副县级调研员、新疆博州温泉县副县长，仙桃市人民政府副市长；现任仙桃市城市建设投资开发公司副董事长。

陈华军：男，1972年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任市委办公室信息科副科长，沙嘴街道办事处党委副书记，沙湖镇党委书记、镇长，市人民政府秘书长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

周忠义：男，1963年出生，大学学历，中共党员，历任荆州三技校团委书记，胡场镇经委主任，干河办事处经委主任、办事处副主任，三伏潭镇党党委副书记，市招商局副局长兼市经济发展中心副主

任，市商务局（招商局）党组书记、局长，仙桃市发展和改革委员会主任；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

郭尔军：男，1963年出生，大学学历，中共党员，历任市委组织部干部科科长，市干河办事处常委副书记，沙嘴办事处党委副书记、主任，干河办事处党委副书记、主任，干河办事处党委书记、仙桃市高新技术园区工委主任兼干河办事处人大联络处主任，市政府市长助理，市住建委党委书记、主任；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

丁克勤：男，1962年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任剅河镇教委科员，剅河镇委组织干事，剅河镇夏场办事处党总支书记，剅河镇梁河办事处党总支书记，剅河镇党委组织委员，剅河镇党委副书记、镇长，剅河镇党委书记，通海口镇党委书记，沙嘴街道办事处党委书记、人大联络处主任，仙桃市财政局党组书记、局长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

刘中芹：男，1963年出生，大学学历，中共党员，历任共青团仙桃市委办公室主任，市纪委副局级检查员，市纪委、监察局检查二室主任，市纪委监委、市监察局副局长，市纪委副书记，市规划局党组书记、局长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

王诗文：男，1970年出生，大学学历，中共党员，历任仙桃市土管局办公室副主任、主任、监察室主任、副局长，新里仁口镇党委副书记、镇长，仙桃市国土资源局党组书记、局长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

刘惠民：男，1963年出生，硕士研究生学历，中共党员，历任胡场镇党委组织委员，毛嘴镇党委副书记、镇长，袁市街道办事处党委书记、人大联络处主任，仙桃市经贸委副主任，市建委党委书记、主任，市建设局党委书记、局长，市建设委员会党委书记、主任，市交通局党委书记、局长，市房产管理局党组书记、局长，市房改办主

任；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事。

陈长生：男，1963年出生，大学学历，中共党员，历任杨林尾镇天合办事处党总支副书记、主任，杨林尾镇党委组织委员、统战委员、人大副主席，复兴乡党委副书记兼政协联络处副主任，复兴乡党委副书记，杨林尾镇党委副书记、党委书记、镇长，郭河镇党委书记、镇长；现任仙桃市城市建设投资开发公司董事、党组书记、总经理。

2、监事

许祖文：男，1974年出生，大学学历，中共党员，历任仙桃市沙嘴办事处宣传干事、管理区副主任，仙桃市纪委监察局案件检查室副主任、调研法规室主任、办公室主任，市纠风办副主任，市政府法制办主任；现任仙桃市城市建设投资开发公司监事长。

魏尚艳：女，1965年出生，大学学历，中共党员，历任仙桃市沙嘴街道办事处党委副书记、主任，刘口工业园区党委书记，沙嘴街道办事处党委书记、人大联络处主任，仙桃工业园党委书记、人大联络处主任，市纪委副书记、监察局局长；现任仙桃市城市建设投资开发公司监事。

丁俊林：男，1961年出生，大专学历，中共党员，历任沔阳县团委办公室主任，沔阳县黄荆区任纪检干事，仙桃市纪委常委、监察局副局长、纪风办主任，仙桃市统计局党组书记、局长，仙桃市审计局党组书记、局长；现任仙桃市城市建设投资开发公司监事。

颜芳：女，1970年出生，大专学历，无党派人士，历任仙桃市城市建设投资开发公司财务科科长、审计室副主任、财务部副经理；现任仙桃市城市建设投资开发公司监事、职工代表。

陈玉：女，1977年出生，大学学历，中共党员，陈玉女士历任仙桃市自来水公司办公室办事员，仙桃市自来公司财务科会计；现任仙桃市城市建设投资开发公司监事、职工代表。

3、高级管理人员

总经理陈长生简历请参见董事情况介绍。

王学军：男，1969年出生，本科学历，中共党员，历任市建筑勘察设计院任副院长，市建设委员会党委委员、办公室主任；现任仙桃市城市建设投资开发公司副总经理。

赵银才：男，1962年出生，大学学历，中共党员，历任彭场镇武装干事、宣传干事、团委书记、办事处党总支书记，彭场镇党委委员、党办主任，彭场镇党委组织委员，彭场镇党委委员、副镇长，仙桃市城市建设投资开发公司党委委员、总经理助理、工会主席；现任仙桃市城市建设投资开发公司副总经理。

王前进：男，1962年出生，大学学历，中共党员，历任仙桃市财贸中专学校支委委员、副校长，市城市综合开发总公司办公室主任，仙桃市城市建设投资开发公司党委委员、办公室主任、纪委书记；现任仙桃市城市建设投资开发公司副总经理。

张野：男，1968年出生，大专学历，无党派人士，历任市建委财务科科长，市中小企业担保公司董事长；现任仙桃市城市建设投资开发公司副总经理。

尹本武：男，1959年出生，大学学历，中共党员，历任中国人民解放军83020部队班长、文书、代理连长，市自来水公司科长、办公室主任、副经理；现任仙桃市城市建设投资开发公司副总经理。

关斌：男，1974年出生，大专学历，中共党员，曾供职于审计师事务所、审计局；现任仙桃市城市建设投资开发公司总会计师。

苏祖国：男，1974年出生，大学学历，中共党员，历任市第二建筑工程公司预算员、助理工程师，市建筑管理局造价管理站工程师；现任仙桃市城市建设投资开发公司总工程师。

李红兵：男，1972年出生，大专学历，中共党员，历任市自来水公司运行班班长、政工科长、办公室主任、副经理，市自来水公司经理、党支部书记；现任仙桃市城市建设投资开发公司总经济师。

第十条 发行人业务情况

发行人是仙桃市重要的国有独资企业，作为仙桃市城市基础设施建设、土地开发与经营、城市水务及保障性住房建设等行业的运营主体，发行人的业务情况与仙桃市经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人的经营环境

(一) 仙桃市概况

1、区位优势

仙桃市，东邻武汉，西接潜江，北依汉江，南靠长江，是湖北省江汉平原区域中心城市，紧临中国中部地区最大都市武汉，素有“鄂中宝地、江汉明珠”之称。仙桃市处于湖北“金三角”（襄阳、宜昌、黄石三市构成的三角区）优先发展区的中心和“两江”（长江、汉江）经济开发带的交汇点上，定位为武汉城市圈西翼中心城市，交通便利，区位优势优越，是湖北省江汉平原的商贸、政治、交通中心，湖北省政府规划的六大物流枢纽。境内汉宜高速铁路、沪渝高速、随岳高速、孝仙嘉高速穿境而过。从仙桃到北京、上海、成都、广州均在 1000 公里半径范围内。

目前全市国土面积 2,538 平方公里，户籍人口 155 万，常住人口 118 万，其中，市区人口 46 万人，市区面积 60 平方公里，下辖 15 个镇 3 个街道办事处 4 个省级工业园。1994 年仙桃市被列为湖北省直管市，由湖北省直接管辖，行政级别为副地级市。

2、经济总量位居全省县市第一

改革开放以来，仙桃市的经济的发展突飞猛进，经济、社会实力大大加强，各项经济指标保持高速增长，多年来以全省首强县市身份 5 次进入全国百强县市、6 次跻身中部十强县市。2012 年，仙桃市地区实现地区生产总值 444.2 亿元，同比增长 12.80%；经济总量继续位居全省县市之首，这也是仙桃经济总量连续二十多年位居全省县市之

首。并且近三年仙桃市地区生产总值增幅为 15.90%、15.20%、12.80%，2012 年在湖北全省地市州的经济增速中，仙桃市增速居全省第一。

3、支柱产业不断做强

仙桃市是湖北省重要的轻工业基地，定位于“经济外向型，产业轻结构，城市高品位”。经过多年的跨越发展，仙桃市已经形成食品加工、机械电子、医药化工、无纺布卫材、纺织服装等五大主导产业。食品加工产业集聚台湾旺旺、福建亲亲、香港加多宝等多家知名企业，呈现品牌集聚、产业集群的发展势头；机械电子产业以台湾健鼎、广东纳伟仕等实力企业为支撑，实现高点起跳，跨越发展，成为全市最具成长性的产业；无纺布产业在扩张、升级、规范中加快发展，制品出口占全国45%的市场份额，跻身全国县域经济产业集群基本竞争力百强；医药化工产业集聚德国拜尔斯道夫、香港丝宝等一批行业领军企业，正由传统的小化工、农化工向现代大化工、精细化工转变。目前仙桃市正大力实施双百亿产业工程，以产业规划为引领，以项目建设为抓手，以结构调整为主线，以技术创新为支撑，做大做强五大主导产业，力争“十二五”期末工业产值突破千亿元。

仙桃市通过运用产业政策，着力引导企业向园区集中，重点发展食品及环保产业聚集区、现代纺织产业聚集区、光电子及生物医药产业聚集区、都市工业聚集区，努力打造其成为全国最大的无纺布制造加工基地、华中地区最大的电子电路板生产基地、华中地区最具影响力的食品加工基地和汽车零配件生产基地。

（二）仙桃市财政收入情况

随着区域经济发展提速，近年来仙桃市财政收入快速增长。根据历年《仙桃市经济和社会发展统计公报》公布的数据，2010年至2012年，仙桃市实现财政总收入分别为15.7亿元、21.6亿元、27.2亿元，年平均复合增长率为31.62%；2010年-2012年地方一般预算收入分别

为7.4亿元、13.1亿元、17.1亿元，年平均复合增长率为52.01%。

表 2：2010~2012 年仙桃市重点经济指标和财政指标情况

单位：亿元

| | 2012 年 | 2011 年 | 2010 年 |
|--------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 | 444.2 | 378.5 | 290.97 |
| 地方财政收入 | 27.2 | 21.6 | 15.7 |
| 一般预算收入 | 17.1 | 13.1 | 7.4 |

资料来源：仙桃市统计公报

近三年来仙桃市经济持续高速增长，财政收入不断增加。随着中国新型城镇化的推进和“十二五”规划的全面展开，仙桃市经济水平和财政收入将继续保持较快增长的态势，为仙桃市加快现代化城市建设步伐奠定坚实的基础。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。改革开放以来，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。当前，我国的城市化进程处于快速发展阶段。截至 2012 年末，我国城市化率已突破 50%，预计“十二五”期间，城镇化率年均提高 0.8-1.0 个百分点，“十二五”末将达到 53%左右，中国将进入城镇化与城市发展双重转型的新阶段。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的职责，

其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。城市基础设施行业的特点决定了从事城市基础设施投资建设的企业大部分具有政府投资性质。目前，我国的基础设施建设水平相对较低，供应能力相对不足，服务质量不高，投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道，经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下。随着我国市场经济的不断发展以及投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事城市基础设施投资建设企业的综合实力和经济效益不断提高，在城市经济发展中扮演的角色也更加重要。

2、仙桃市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来在仙桃市委、市政府的正确领导下，仙桃市城市基础设施建设得到了快速发展，城市功能逐步完善，城市综合承载力显著提升，人居环境日益改善。“十一五”期间，仙桃市致力于打造武汉城市圈西翼的中心城市，大力推进南城新区开发和生态宜居城市建设，已基本建成市域“三横五纵”公路主网架，二级以上公路通车里程达到367.5公里；加快推进区域供水工程，日供水能力达到20万吨；建成市镇污水处理厂4座，市区污水处理率达到80%以上；期末城镇化率已达到50%，其中市区建成面积45平方公里、人口46万人；城镇建成区绿化率达35%，中心城区绿化率42%。南城新区建设加快推进，主干道路网络已基本形成，城市新区初现雏形。一批影响深远的重大项目在“十一五”期间相继开工或筹备开工，包括随岳高速、汉宜铁路线站、武汉城市圈外环孝仙洪高速、长荆线至仙桃铁路货运支线、城际铁路、热电联供等项目，都为仙桃未来发展提供了有力支撑。

根据仙桃市委、市政府提出“十二五”城市建设蓝图，到“十二五”末，仙桃城区面积发展到60平方公里，集聚人口超过60万，城

市化率达到 60% 以上,努力把仙桃市建设成为武汉城市圈西翼中心城市。

未来仙桃市城区规划将形成“一轴两核四区”局面。“一轴”指以致富路为轴联系南城新区、城北中心的城市主轴线;“两核”为南城、城北两个中心;“四区”为南城、城北两个居住片区和东西两侧两个工业片区。

在城乡布局方面,未来仙桃市将着力壮大主城区,培育一批镇级市,壮大一批重点镇,打造一批特色镇,建设一批中心社区,形成级次分明、点轴相连的城乡发展体系。城乡体系规划空间结构体现为“一心三带四重点”。一心:中心城区,是仙桃市政治经济文化中心。三带:沿 318 国道城镇发展带,包括长埡口、中心城区、胡场、三伏潭和毛嘴镇,依托 318 国道,沪蓉高速公路及远期的轻轨的交通优势发展;市域南部城镇发展带,沿贯穿市域南部的东西向公路,通过连接市域外的汉洪高速公路,加强与武汉的联系;中心城区、张沟、彭场复合城镇发展带,是沿仙彭、仙洪路形成的市域南北方向发展带,包括中心城区、张沟、彭场。四重点:根据市域城镇发展潜力评价,确定毛嘴、彭场、张沟、陈场四个重点镇。

(二) 土地开发与运营行业

1、我国土地开发与运营行业现状及前景

城市土地开发和运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设,对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动,包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。经过开发城市土地,城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租,获取经济收益。同时,城市土地开发和运营也增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标,结合城市发展的特殊机遇,运用市场经济手段,城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源

的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

土地开发和运营与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。自2009年12月以来，二手房营业税调整、“国四条”、“国十一条”、“新国四条”、“国八条”、“国十条”、“国五条”等一系列的房地产调控政策的密集出台。同时宏观调控收紧，政府出台具体政策来控制银行信贷总量。央行工作会议表示将严格执行有关房地产信贷政策，银监会下发了《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》，规定信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款等。2010年4月17日国务院颁布的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》推出了近年来较为严厉的房地产调控政策，该文件提出坚决抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等一系列要求，并将抑制房价与维护社会稳定等量齐观，将稳定房价与政府官员业绩考核挂钩，提出差别化的信贷和税收政策。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

2、仙桃市土地开发与运营行业概况及前景

仙桃市土地总面积约为251,991.26公顷，其中，农用地201,249.99公顷，建设用地29,921.51公顷，未利用地20,819.76公顷。因属于平原地区，其土地资源较为丰富。加之仙桃市国土资源和规划部门又制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，既充分地发挥了土地资源的优势，又极大地发挥了土地资源的作用。

在“十二五”期间，随着国家《促进中部地区崛起规划》和武汉城市圈（“8+1”）建设的加快实施，国家支持中部发展、推进基本公

共服务均等化的力度将会更大，未来仙桃市的经济发展也将迎来新的机遇。《仙桃市经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》中显示，到2015年，仙桃市生产总值将达到550亿元，地方财政总收入达到40亿元。市区建成区面积超过60平方公里，城区人口超过60万人；通过五年的努力，仙桃市将成为武汉市西翼中心城市。因此未来五到十年内，仙桃市的用地需求将保持在较高的水平，仙桃市的土地开发整理行业将保持高速增长的态势。

（三）水务及污水处理行业

1、我国水务及污水处理行业概况及前景

城市水务作为市政公用事业的核心内容之一，直接关系到社会公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到城市经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、先导性、公用性和自然垄断性等特点。中国水资源总量比较丰富，淡水资源总量为28,000亿立方米，占全球淡水资源的7%，位列世界第四。但是人均只有2,151立方米，位列全球第121位，仅为世界平均水平的四分之一。

另外，我国城市污水排放量稳定在城市供水量的70%以上。2012年，我国城市污水处理率达到82%。城市污水处理总量为近300亿立方米，是2000年城市污水处理量的3倍多，年复合增长率高达11%。

当前，我国城市水务运营已不能适应城市化发展的需要，水务运营能力不足已成为制约城市迅速发展的关键因素之一。水厂及大规模引水工程的建设实施，使得管网配套工程显得尤为重要。各城市现有部分给水管网工程质量不高，配套不齐，设计标准偏低，设施老化失修严重，致使居民用水质量不达标，工业单位效益下降。

为解决上述问题，我国未来将在水务和污水处理方面出台多项政策，投入大量资金，改善水务问题，解决污水处理问题。预计2012-2015年期间，我国城市供水行业的投资需求为2,200亿元，污水处理行业的投资需求为7,000亿元。我国水务和污水处理市场未来将迎来前所

未有的发展机遇。

2、仙桃市水务及污水处理行业概况及前景

仙桃市现有投入使用水厂三座，水源地均为汉江。1999年以来，仙桃市率先在全省实现了先进的管网系统遥测遥控和测漏，城市供水实现了自动监控及变频恒压供水。城市供水面积已覆盖城郊邻镇长埠口、胡场、三伏潭、张沟、西流河、彭场等部分农村，推进了新农村建设速度，提高了城郊农村居民安全生活饮水质量，促进了地方招商引资和经济社会发展步伐。

污水处理方面，仙桃市自2003年开始建设城市污水处理设施。截止2012年底，仙桃市建成并投入使用的污水处理项目有仙桃市城东污水处理厂和仙桃市城南新区污水处理厂（湿地生态处理）。其中：城东污水处理厂项目建设总规模为日处理污水12万吨，一期工程总概算投资16,663.03万元，规模为6万吨/日，工程由三大部分组成：收集管网系统、污水提升泵站、生化处理厂。城南新区污水处理厂（湿地生态处理）设计规模6万吨/日，到2020年设计处理规模达到12万吨/日。城南新区污水处理厂项目一期工程估算总投资14,457.87万元，其中厂区设计工艺为人工湿地生态处理。主要建设内容为管网46.41km、污水提升泵站3座、湿地生态污水处理厂及配套辅助设施。未来五年内，为适应城市发展需求，仙桃市还将陆续建成并运行仙下河污水处理厂、城西污水处理厂、仙苑污水处理厂等污水处理项目。

（四）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

近年来我国部分城市房价飞涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010年国务院出台《国务院关于坚决遏制部分

城市房价过快上涨的通知》；2010年6月12日由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成。2009年-2011年中央财政保障性安居工程支出分别为550.6亿元、764.86亿元和1511.29亿元，同比增长202.69%、38.91%和97.8%，增速明显。截至2012年末，全国累计开工建设城镇保障性安居工程3400多万套，基本建成2100多万套；累计支持农村危房改造及游牧民定居工程1100多万户。其中，2012年全国共开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房781万套，基本建成601万套；支持农村危房改造及游牧民定居工程572.7万户。保障性住房建设的力度进一步加强。

我国“十二五”规划提出，保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。规划目标是通过新建3600万套保障房，到“十二五”期末，使保障房的覆盖面达到20%。据测算要完成3,600万套保障性安居住房需土地约14.4万公顷、资金约4.93万亿元，其中，廉租房和公租房需要土地6万公顷、资金1.8万亿元；经济适用房和限价房需要土地3.27万公顷、资金1.75万亿元；棚户区改造需要土地5.13万公顷、资金1.38万亿元，市场发展潜力巨大。

2、仙桃市保障性住房建设行业概况及前景

在湖北省委、省政府统一部署下，仙桃市按照政府主导、政策扶持、部门配合、社会参与的原则和思路，坚持加大公共财政投入，充分发挥市场机制作用，不断加快保障性住房建设，加强工程质量监管，完善准入、配置、退出机制，住房保障工作呈现出良好的发展态势。2008年至2012年末，仙桃市累计完成湖北省政府下达保障性安居工程建房任务7446套，其中：廉租住房1477套；经济适用住房1771套；公共租赁住房1229套；城市棚户区2697套；林业棚户区272套。

2013年，仙桃市计划开工建设保障性住房、棚户区改造住房共1237套，具体为新增公共租赁住房70套，城市棚户区改造1000套、林业棚户区改造167户；基本建成保障性住房、棚户区改造住房共1900套（户）；分配入住保障性住房、棚户区改造住房1140套（户）；另新增发放廉租住房租赁补贴500户。以上计划已纳入2013年仙桃市和湖北省政府签订的目标责任书范围（即纳入国家保障性安居工程建设计划）。

三、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

发行人根据仙桃市政府授权，从事仙桃市基础设施建设，城区土地开发及配套项目的建设，水务及污水处理运营以及保障性住房建设，并具有一定的垄断优势。

发行人是仙桃市唯一的城市基础设施投资、建设、运营企业，在城市基础设施建设方面具备天然垄断地位，近年来相继完成了城南示范区道路工程、干河平台一期二期、新城大道道路工程等多个市重大城市基础设施投资建设项目；发行人是仙桃市本级唯一的土地一级开发国有独资企业，在仙桃市土地一级开发运营领域处于主导地位，同时市政府高度重视公司的长远发展，在土地开发经营收入和税费减免等方面给予发行人持续的优惠政策；发行人是市政府指定的保障性住房建设投融资主体，统筹市政府投资建设的保障性住房项目，分类别进行统一融资，且在土地出让金、土地契税、土地规费等方面享有较多的政府优惠政策；发行人同时是仙桃市供水及污水处理公用事业资产的建设主体及运营主体，2010年-2012年相继完成了三水厂升级改造及管网建设工程、仙桃市工业园一标段污排水工程、城东污水厂及配套管网工程等重大项目，2013年拟建项目包括城西污水处理厂工程、仙下河污水处理厂工程等项目。

（二）发行人的竞争优势

发行人是由仙桃市政府授权，统一管理和使用城市建设专项资金、实施城市建设计划的国有独资企业，具有良好的发展前景。

1、仙桃市经济的持续快速发展为发行人提供了良好的发展环境

近年来，仙桃市主要经济指标保持快速增长，经济持续快速健康发展，已成为全省经济发展最快、最具活力的区域之一。2010年至2012年，仙桃市地区生产总值和固定资产投资平均复合增长率分别为23.56%和18.66%。2012年全年，仙桃市完成地区生产总值444.2亿元，同比增长12.80%；完成财政总收入27.2亿元，同比增长25.9%，其中地方财政一般预算收入完成17.1亿元，同比增长30.5%；完成固定资产投资235.77亿元，同比增长36.20%；城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别到达13021元和6733元，同比增长11.5%和12%。根据《仙桃市经济和社会发展的第十二个五年规划》，到2015年，全市地区生产总值将力争突破550亿元，人均生产总值突破44000元；全市工业总产值达到1100亿元；全社会固定资产投资达到400亿元，累积招商引资500亿元；地方财政收入突破40亿元，一般预算收入突破20亿元；城镇化率达65%。仙桃市经济的快速发展为发行人的发展壮大提供了良好的环境。

2、强有力的政府支持是发行人持续发展的基础

发行人是仙桃市重要的国有独资企业，自成立以来一直受到市政府的大力支持，承担了大量的城市基础设施建设，并圆满完成了多项城市基础设施重点工程。随着仙桃市建设的进一步发展，独特的股东背景将有助发行人继续获得政府的大力支持。根据《中共仙桃市委仙桃市人民政府关于城市建设资金聚集、管理和使用的若干意见》，市财政局自2000年起设立城市建设专项资金，由发行人负责城市建设资金的筹措、融通、投入和偿还。随着仙桃市的发展和建设进入新的发展阶段，政府政策保障的大力支持，为发行人未来持续发展奠定

了基础。

3、发行人具备仙桃市一级土地开发与运营业务资格，拥有大量土地资产

目前发行人是仙桃市内唯一的土地一级开发实施主体，在土地开发方面具备绝对垄断地位。仙桃市城区规划储备的土地由市政府授权发行人进行一级开发，发行人获得土地挂牌转让相应的分成收入。随着未来仙桃市大规模城市建设以及南城新区的建设，仙桃市的土地出让面积将快速增加，未来几年，发行人在土地开发获得的收入也将快速增长。

4、城市基础设施建设项目经验丰富，投资建设能力强

发行人的业务优势明显，在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

5、银企合作优势

发行人与中国农业发展银行等政策性银行以及中信银行等商业银行之间有着密切而广泛的合作关系，包括通过银行间接融资以及各商业银行对发行人的授信。通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

四、发行人主营业务模式、状况和发展规划

(一) 发行人业务模式

在城市基础设施建设领域，发行人承建的城市道路等市政基础设施项目，并签订了相关委托代建回购协议，以项目回购的形式逐年取得业务收入并实现一定的委托代建利润。根据发行人与市政府签订的相关项目回购协议，发行人可以对代建的项目按照项目实施进度获得3%的项目投资收益。

在土地开发与运营领域，根据仙桃市人民政府《关于落实国务院19号文件精神有关问题的会议纪要》（2010年8月25日）规定，仙桃市内土地由发行人进行一级开发运营，土地出让收益分成按70%比例划转到发行人，作为发行人整理开发土地及招拍挂的收入，并用于项目建设和偿债。

在保障性住房建设领域，发行人受政府委托实施公共租赁住房、廉租住房、城市棚户区改造、安置房等保障性住房的建设，根据市政府确定的指导价格或者结算价格，将保障性住房定向进行销售、出租或者回售给市政府，以回笼货币资金。

在供水及污水处理领域，发行人由市政府授权，对自来水厂和污水处理厂进行建设及经营管理。在盈利模式方面，供水业务采用政府定价和财政补贴的模式，污水处理业务则主要依靠政府财政补贴。

（二）主营业务状况

目前发行人主要业务收入板块包括城市基础设施工程代建、土地经营开发、水务及污水处理。其中市政工程收入和土地开发经营收入是公司主要的收入和利润来源。公司2012年度实现主营业务收入133,357.51万元，其中市政工程收入34,313.37万元、土地开发经营收入89,426.40万元、污水处理费收入1,692.30万元、供水收入3,407.45万元、给排水工程收入4,423.76万元、其他收入94.23万元。

表3：公司2010至2012年主营业务收入明细

单位：万元

| 项目 | 2010年度 | | 2011年度 | | 2012年度 | |
|----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 市政工程收入 | 12,019.40 | 24.51% | 17,841.57 | 25.60% | 34,313.37 | 25.73% |
| 土地开发经营收入 | 30,940.00 | 63.10% | 45,437.00 | 65.19% | 89,426.40 | 67.06% |
| 污水处理费 | 955.71 | 1.95% | 1,047.00 | 1.50% | 1,692.30 | 1.27% |
| 供水收入 | 2,518.17 | 5.14% | 2,942.62 | 4.22% | 3,407.45 | 2.56% |
| 给排水工程收入 | 2,513.94 | 5.13% | 2,337.12 | 3.35% | 4,423.76 | 3.32% |

| | | | | | | |
|----|-----------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| 其他 | 83.80 | 0.17% | 94.37 | 0.14% | 94.23 | 0.07% |
| 合计 | 49,031.02 | 100% | 69,699.69 | 100% | 133,357.51 | 100% |

数据来源：发行人 2010 至 2012 年审计报告

1、城市基础设施建设

发行人已建和在建的城市基础设施工程有城南示范区道路工程第一至第三标段、干河平台一期、二期工程、和平路高架桥、新城大道跨汪洲河桥、致富路高架桥、城南示范区道路绿化、新城大道道路及给排水工程、城东沔州大道道路及给排水工程、高新园区二期道路及排水工程、前通路高架桥工程等 30 多个，包括城市路网、交通基础设施、区域环境治理等多个领域。2010 年至 2012 年发行人实现市政工程代建收入分别为 1.20 亿元、1.78 亿元和 3.43 亿元。经过几年的发展，发行人在城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足的发展，公司资产规模迅速扩大，实力快速提升。同时，随着这些城市基础设施项目的完成，城市环境显著改善，城市承载能力大幅提高，有力地推进了城市经济的发展。

2、土地开发与运营

2010 年至 2012 年，通过发行人对 27 块宗地的一级开发，市财政分别实现出让金总收入 4.42 亿元、6.49 亿元和 12.78 亿元，发行人分别获得土地出让金分成 3.10 亿元、4.54 亿元和 8.94 亿元。目前根据市政府的安排，发行人主要负责南城新区的开发建设任务，该片区开发面积约 2,382.18 公顷，土地资源丰富。近年来，仙桃市经济发展速度加快，土地升值明显，发行人土地开发与经营业务未来将会面临较好的发展机遇，这将成为未来发行人收益稳定增长的重要支撑。

3、水务及污水处理

目前公司给排水业务、供水及污水处理业务分别由其下属全资子公司湖北仙投建设工程有限公司和公司本部运营，在仙桃市具有区域

垄断性优势。建设工程公司承接的给排水项目一般按单与政府签订相应的协议并完成结算。近年来主要完工的给排水项目包括沔州大道沿线绿化带土方整理、路灯基础施工、船联灌渠改造、叶王路维修、桃花岭大道花坛垃圾清运、土方平整及钱沟路积水清排等，2010-2012年分别获得给排水收入2,513.94万元、2,337.12万元和4,423.76万元。

截至2012年底，发行人拥有3家水厂，总供水能力20万立方米/日，供水管网总长402公里，城市供水面积合计约40平方公里，用水人口58.50万。2010年至2012年，公司供水量和售水量逐步上升，2012年公司实际供水量为4,241万吨，较2010年增长17.81%，实际售水量2,789万吨，较2010年增长23.90%。2010年至2012年分别实现供水收入2,518.17万元、2,942.62万元和3,407.45万元。

截止2012年末，发行人已投入运营污水处理项目两座：城东污水处理厂和城南新区污水处理厂（湿地生态处理）。2010-2012年分别实现污水处理费收入955.71万元、1,047.00万元和1,692.30万元。未来五年内，发行人将陆续建成并运行仙下河、城西、仙苑等污水处理厂。截至2012年末，仙下河污水处理厂已具备运行条件，建成管网9.8千米，厂区构筑物基本完工，设备已安装进入运行调度阶段；城西污水处理厂土方回填已完成；仙苑路污水处理厂调节池建成，综合池进行底板浇筑。

4、保障性住房工程建设

近年来，公司按照市政府的总体规划，大力推进保障性住房建设。安置房建设方面，发行人下属全资子公司仙桃市城图房地产开发有限公司是农民安置房建设领域的建设主体，2007年至今，累积已完成沙嘴办事处杨岗小区、金台小区、梅湖小区、骑尾小区、绿湾小区、刘口社区、徐台小区、杨岗小区、龙华山办事处和平路社区、以及仙桃工业园清水湾小区等10个安置小区项目，累计投资约6.3亿元。

目前在建和拟启动的项目有梅湖五期、骑尾二期、绿湾五期、和平路四期和铁匠湾续建，以及西流河化工园、干河食品工业园等7个安置小区项目。棚户区改造建设方面，发行人主要在建和拟启动项目有仙桃市棚户区改造工程一期项目、棚户区改造项目二期2个保障性住房项目，拆迁总面积180,590平方米，安置棚户2,038户，总投资额4.5亿元。上述项目建成后，将进一步改善仙桃市的住房结构，丰富仙桃市的住房类型，有效解决仙桃市中低收入家庭的住房困难问题。

(三) 未来经营发展规划

1、发展战略

根据仙桃市委、市政府提出“十二五”城市建设蓝图，到“十二五”末，仙桃城区面积发展到60平方公里，集聚人口超过60万，城市化率达到60%以上，努力把仙桃市建设成为武汉城市圈西翼中心城市。发行人紧紧围绕这一目标，将实现多渠道融资，调优结构，健全机制，创新体制，力争把公司打造成集市政建设、土地开发、融资运作、水务服务于一体的综合性开发平台。

2、未来发展计划

(1) 夯实基础，充实资产

发行人在仙桃市委、市政府的领导下，积极争取相关部门和办园的支持，积极完成城市核心区及规划区内优质土地开发任务，并争取市政府持续的优质土地资产注入，增加城投公司净资产，为综合性开发平台奠定坚实的基础。

(2) 严格管理，统筹调度

发行人积极争取建立城建项目和资金管理统筹调度机制。一是在项目实施计划拟定、开工审批、工程造价、变更和决算，以及资金拨付审批等环节，建立一整套切合实际、科学规范、衔接顺畅、管理严密的项目管理运行机制。二是建立城建资金保障机制，整合城建资金，

多渠道集聚城市建设资金。三是恢复设立城建资金管理办公室，用于归集、管理和使用城建资金，整合使用各类城建资金，提高效益。

(3) 走向市场，做强做大

发行人通过完善城市功能、提升城市品位的相关工程建设，重点通过投资城市景观带和公园等重点工程建设，提升城市土地增值空间。依托保障性住房建设积累的经验，支持下属单位尽快完成升级改造走向市场，积极投资建设城市综合体开发项目，通过投资项目建设开辟新的创收渠道，实现城市土地效益最大化。

第十一条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所有限公司北京分所对发行人出具了2010年至2012年三年连审标准无保留意见的审计报告（亚太（京）专审字（2013）048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、发行人近三年主要财务数据

表4：发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位：人民币（万元）

| 项 目 | 2012 年度 / 末 | 2011 年度 / 末 | 2010 年度 / 末 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总计 | 601,999.24 | 449,383.85 | 338,453.51 |
| 负债合计 | 219,154.48 | 229,181.48 | 185,855.09 |
| 股东权益合计 | 382,844.76 | 220,202.37 | 152,598.42 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 379,852.79 | 217,205.02 | 149,598.42 |
| 主营业务收入 | 133,357.51 | 69,699.69 | 49,031.02 |
| 主营业务成本 | 100,980.44 | 51,777.19 | 36,843.35 |
| 营业利润 | 28,667.62 | 15,270.88 | 10,109.82 |
| 利润总额 | 33,043.66 | 23,374.23 | 15,766.07 |
| 净利润 | 32,951.73 | 23,325.13 | 15,713.19 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 32,957.11 | 23,327.79 | 15,713.19 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 4,632.54 | 3,677.01 | 14,690.45 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -20,609.48 | -30,208.53 | -9,917.28 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 9,977.83 | 22,833.63 | 7,806.71 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -5,999.12 | -3,697.90 | 12,579.89 |

表5：发行人主要财务指标

| 项 目 | 2012 年度 / 末 | 2011 年度 / 末 | 2010 年度 / 末 |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 流动比率 | 5.41 | 2.64 | 2.06 |
| 速动比率 | 1.68 | 1.24 | 1.04 |
| 资产负债率（%） | 36.40% | 51.00% | 54.91% |

| | | | |
|---------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 4.01 | 5.48 | 13.33 |
| 存货周转率 | 0.51 | 0.49 | 0.46 |
| 总资产周转率 | 0.25 | 0.18 | 0.14 |
| 营业利润率 | 24.10% | 25.50% | 24.59% |
| 净资产收益率 | 11.04% | 12.72% | 10.50% |
| 总资产报酬率 | 6.39% | 5.97% | 4.72% |

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=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、营业利润率=(主营业务收入-营业成本-营业税金及附加)/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额(扣除少数股东权益)×100%
- 9、总资产报酬率=(利润总额+财务费用)/总资产平均余额×100%
- 10、2010年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产、净资产平均余额以2010年末金额代替

二、发行人财务状况分析

(一) 资产负债构成分析

表 6：2010 年至 2012 年发行人主要资产负债构成情况：

单位：人民币（万元）

| 项目 | 2012 年度 | | 2011 年度 | | 2010 年度 | |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 5,109.73 | 0.85% | 11,108.84 | 2.47% | 14,806.75 | 4.37% |
| 应收账款 | 44,802.61 | 7.44% | 21,779.94 | 4.85% | 3,677.51 | 1.09% |
| 其他应收款 | 30,554.71 | 5.08% | 47,717.40 | 10.62% | 26,884.33 | 7.94% |
| 预付账款 | 37,410.37 | 6.21% | 36,638.28 | 8.15% | 36,624.44 | 10.82% |
| 存货 | 261,817.80 | 43.49% | 132,451.61 | 29.47% | 80,563.74 | 23.80% |
| 流动资产合计 | 379,695.20 | 63.07% | 249,696.07 | 55.56% | 162,556.78 | 48.03% |
| 长期股权投资 | 3,000.00 | 0.50% | 3,000.00 | 0.67% | 3,000.00 | 0.89% |
| 固定资产 | 16,871.11 | 2.80% | 17,082.94 | 3.80% | 16,904.61 | 4.99% |
| 在建工程 | 178,408.26 | 29.64% | 156,853.31 | 34.90% | 132,734.07 | 39.22% |
| 无形资产 | 23,999.81 | 3.99% | 22,751.53 | 5.06% | 23,258.05 | 6.87% |
| 资产总计 | 601,999.24 | 100% | 449,383.85 | 100% | 338,453.51 | 100% |
| 短期借款 | 10,000.00 | 4.56% | 300.00 | 0.13% | 6,340.00 | 3.41% |
| 应付账款 | 3,727.87 | 1.70% | 2,936.86 | 1.28% | 2,323.08 | 1.25% |
| 预收账款 | 12,119.76 | 5.53% | 39,849.26 | 17.39% | 37,366.80 | 20.11% |
| 其他应付款 | 43,322.48 | 19.77% | 50,613.15 | 22.08% | 32,067.61 | 17.25% |
| 流动负债合计 | 70,223.48 | 32.04% | 94,640.48 | 41.29% | 78,965.09 | 42.49% |

| | | | | | | |
|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| 长期借款 | 148,931.00 | 67.96% | 134,541.00 | 58.71% | 106,890.00 | 57.51% |
| 负债合计 | 219,154.48 | 100 % | 229,181.48 | 100% | 185,855.09 | 100% |

1、资产结构分析

2010年至2012年，发行人资产总计分别为338,453.51万元、449,383.85万元、601,999.24万元，三年平均复合增长率达33.37%。发行人资产中占比较大的科目主要为存货和在建工程。近年来发行人资产总额增长较快，主要由于公司承建的基础设施建设项目增加，以及市政府持续对公司划拨优质土地资产，导致在建工程规模及存货呈现快速增长趋势。

2010年至2012年，发行人流动资产占总资产比重不断上升。截至2012年末，流动资产占总资产的比重为63.07%，其中存货（主要表现为土地资产）达261,817.80万元，占流动资产比重达68.96%。这主要系鉴于发行人承担的仙桃市城乡基础设施建设和土地开发整理前期投入较多，为增强公司的融资和可持续经营能力，近年来仙桃市人民政府在资产注入方面给予发行人大力支持。2010年根据仙政办函【2010】25号文批复，市政府将面积51.86万平方米、评估值为7.03亿元的住宅出让用地注入发行人；2011年根据仙政办函【2011】1号文批复，将29.79万平方米、评估值4.34亿元住宅出让用地注入发行人；2012年根据仙政办函【2011】83号文批复，又将面积137.14万平方米、评估值13.17亿元的住宅出让用地注入发行人。截至2012年底，公司共有218.79万平方米出让住宅用地38宗，评估值合计达24.54亿元，其中有账面价值12.02亿元的土地资产未用于借款抵押。上述资产的注入增强了发行人的综合实力，充实了发行人的资产，对发行人未来收入增长构成了有力保障。

截至2012年末，发行人的非流动资产中，在建工程178,408.26万元，主要包括在建的城东污水项目、仙下河污水项目、城南污水项目、仙桃工业园项目、老城区改造项目等仙桃市城乡基础设施建设项目。

目。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产构成了资产主体部分，且比重逐年上升，资产质量较高，与发行人的独特功能相适应。

2、负债结构分析

发行人最近三年资产负债率保持在较低水平，且有逐年降低趋势。从负债总额看，最近三年负债总额分别为 185,855.09 万元、229,181.48 万元和 219,154.48 万元，同样保持比较稳定的水平；从负债构成看，长期负债占比较高。截至 2010 年末、2011 年末和 2012 年末，长期负债占总负债的比例分别为 57.51%、58.71%和 67.96%。

总体来看，报告期内发行人的资产负债率平稳且保持较低水平，债务融资空间较大。发行人的资产负债结构比较合理，与公司所处行业及经营特征相符。

（二）营运能力分析

表 7：发行人 2010 年至 2012 年主要营运能力数据及指标

| 项目 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|---------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 4.01 | 5.48 | 13.33 |
| 存货周转率 | 0.51 | 0.49 | 0.46 |
| 总资产周转率 | 0.25 | 0.18 | 0.14 |

报告期内发行人的应收账款周转率虽有所下降，但整体处于较高水平，2010 年至 2012 年应收账款周转率分别达到 13.33、5.48、4.01。

2010 年至 2012 年总资产周转率分别为 0.14、0.18、0.25，存货周转率分别为 0.46、0.49、0.51。发行人存货和总资产增长较快且规模较大，存货大部分为土地经营开发成本，其开发和转让是根据仙桃市城镇化建设规划和土地规划有计划、分批次的进行，使得发行人总资产周转率、存货周转率绝对值相对较低。但从整体趋势上看总资产周转率和存货周转率却在持续稳步改善中，发行人资产运营效率正在稳步提升。随着发行人在保障性住房建设、城市基础设施建设、土地

开发经营等方面业绩的逐渐释放，发行人资产运营效率还将进一步提高。

总体来看，发行人营运能力较强，主要财务数据和财务指标符合公司所属行业的特性。

（三）盈利能力分析

表 8：发行人 2010 年至 2012 年主要盈利能力数据及指标

单位：万元

| 项目 | 2012 年度 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|------------------|------------|-----------|-----------|
| 主营业务收入（万元） | 133,357.51 | 69,699.69 | 49,031.02 |
| 主营业务成本（万元） | 100,980.44 | 51,777.19 | 36,843.35 |
| 营业外收入（万元） | 4,625.23 | 8,166.76 | 5,666.93 |
| 利润总额（万元） | 33,043.66 | 23,374.23 | 15,766.07 |
| 净利润（万元） | 32,951.73 | 23,325.13 | 15,713.19 |
| 归属母公司所有者的净利润（万元） | 32,957.11 | 23,327.79 | 15,713.19 |
| 营业利润率 | 24.10% | 25.50% | 24.59% |
| 总资产报酬率 | 6.39% | 5.97% | 4.72% |
| 净资产收益率 | 11.04% | 12.72% | 10.50% |

2010 年至 2012 年，发行人主营业务收入分别达到了 49,031.02 万元、69,699.69 万元、133,357.51 万元，持续稳步增长，发展势头持续向好，主营业务盈利能力持续增强。

报告期内发行人主营业务收入的大幅增长主要得益于市政工程代建收入及土地经营开发收入快速增长。随着仙桃市城镇化进程不断加快，发行人先后承建了城南两型项目等多个重大市政基础设施建设项目，并通过陆续开发整理 27 块宗地并获得可观的出让收入分成。得益于土地经营开发业务较高的营业利润率，2010 年至 2012 年，发行人归属母公司净利润分别为 15,713.19 万元、23,327.79 万元和 32,957.11 万元，三年平均复合增长率为 44.82%，具备较强的盈利能力。

2010 年至 2012 年发行人总资产报酬率分别为 4.72%、5.97%和 6.39%，净资产收益率分别为 10.50%、12.72%和 11.04%，处于行业

较高水平，2012年净资产收益率相比2011年有所下降，主要是由于发行人近两年净资产规模大幅增长所致。未来随着仙桃市的城市建设进一步加快，公司获得的工程代建收入及土地开发收入将稳定增长，公司未来各项收益来源稳定可靠，盈利能力将得到进一步提高，对其按时偿还本期债券的本息起到有力的保障作用。

（四）偿债能力分析

表9：发行人2010年至2012年主要偿债能力数据及指标

单位：万元

| 项目 | 2012年 | 2011年 | 2010年 |
|------------|------------|------------|------------|
| 流动资产合计（万元） | 379,695.20 | 249,696.07 | 162,556.78 |
| 流动负债合计（万元） | 70,223.48 | 94,640.48 | 78,965.09 |
| 流动比率 | 5.41 | 2.64 | 2.06 |
| 速动比率 | 1.68 | 1.24 | 1.04 |
| 资产负债率（%） | 36.40% | 51.00% | 54.91% |

从短期偿债指标来看，流动比率由2010年的2.06上升至2012年的5.41；速动比率也从2010年的1.04上升至2012年的1.68，呈现稳定上升趋势。这主要得益于发行人获得了大量的土地资产，因此流动资产实现大幅增加。随着发行人资产规模的快速扩张，其短期偿债能力指标明显改善，发行人的实际偿债能力得到提升。发行人维持良好的短期偿债能力，说明发行人有较强的抗风险能力。

从长期偿债指标来看，发行人2010年至2012年的资产负债率分别为54.91%、51.00%和36.40%，处于较低水平且呈现逐年下降趋势。2010年至2012年流动负债占总负债的比例分别为42.49%、41.29%和32.04%，长期负债占总负债的比例分别为57.51%、58.71%和67.96%，发行人短期负债少、长期负债多的负债结构与发行人所处的基础设施建设行业相适应，有助于发行人业务持续稳定的发展。发行人较低的资产负债率、合理的负债结构表明发行人长期偿债能力有保障。

总体看来，发行人良好的流动性、经营的稳健性、盈利的持续增

长以及较强的抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（五）现金流量分析

表 10：发行人 2010 年至 2012 年主要现金流量数据

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入量 | 55,625.33 | 61,009.84 | 54,795.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 4,632.54 | 3,677.01 | 14,690.45 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -20,609.48 | -30,208.53 | -9,917.28 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 9,977.83 | 22,833.63 | 7,806.71 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -5,999.12 | -3,697.90 | 12,579.89 |

从经营活动看，发行人 2010 年至 2012 年经营活动产生的净现金流量分别为 14,690.45 万元、3,677.01 万元和 4,632.54 万元。2011 年发行人经营活动产生现金流净额较上年有明显减少，主要系随着发行人业务的快速发展，市政工程项目前期预付款及土地开发费用等资金需要大幅增加，导致经营活动的现金流出较多。报告期内，经营活动现金流虽有所波动，但整体均为净流入，发行人经营活动整体质量较高，经营活动现金流入完全能够覆盖经营活动流出，并有较多盈余。未来随着发行人城市基础设施建设收入、保障性住房建设收入、土地开发经营收入和水务及污水处理收入进一步增长，发行人经营活动现金流将获得可靠保障。

从投资活动看，发行人 2010 年至 2012 年投资活动产生的净现金流量分别为-9,917.28 万元、-30,208.53 万元和-20,609.48 万元，公司投资活动净流出规模较大，主要系公司近年来所进行的城乡基础设施建设、公司自身的污水处理厂及建设工程公司承包的项目的支出较多所致。

从筹资活动看，发行人 2010 年至 2012 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 7,806.71 万元、22,833.63 万元和 9,977.83 万元。近三

年，发行人筹资活动产生的净现金流量均为正，反映发行人具有较强的融资能力。

从总体看，近年发行人现金流量净额逐年下降，主要原因是随着发行人经营活动的逐步扩大，投资活动现金流下降，而筹资活动的现金流不足以弥补，显示了发行人需要寻求外部融资渠道以满足资金需求。

三、发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人 2010 年至 2012 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十二条 已发行尚未兑付的债券

发行人及其子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

第十三条 募集资金用途

本期债券募集资金为 100,000 万元人民币，其中 30,000.00 万元用于仙桃市水利排灌工程建设项目一期，42,000.00 万元用于仙桃市水利排灌工程建设项目二期，13,000.00 万元用于仙桃市棚户区改造工程一期建设项目，15,000.00 万元用于仙桃市棚户区改造项目二期。投资项目具体情况如下：

表 11：募集资金投资项目一览表

| 序号 | 项目名称 | 投资总额 (万元) | 拟使用债券资 金(万元) | 募集资金占项 目总投资比例 |
|----|----------------------|--------------|-----------------|------------------|
| 1 | 仙桃市水利排灌工程建 设项目一期 | 52,026.04 | 30,000.00 | 57.66% |
| 2 | 仙桃市水利排灌工程建 设项目二期 | 71,335.94 | 42,000.00 | 58.88% |
| 3 | 仙桃市棚户区改造工程 一期建设项目 | 23,376.00 | 13,000.00 | 55.61% |
| 4 | 仙桃市棚户区改造项目 二期 | 25,472.01 | 15,000.00 | 58.89% |
| 合计 | | 172,209.99 | 100,000.00 | 58.07% |

一、仙桃市水利排灌工程建设项目一期

(一) 项目建设背景

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1号)明确提出，要大力推进农业现代化和新农村建设，把水利作为国际基础建设的优先领域，加大对水利基础设施的投入，指出“水是生命之源、生产之要、生态之基，具有很强的公益性、基础性和战略性。加快水利改革发展，不仅事关农业农村发展，而且事关经济社会发展全局”。

汪洲河、洛江河、全东河河道整治是已纳入《湖北省水利发展“十二五”规划纲要》(鄂政发[2011]64号)的项目，并且在《仙桃市经济和社会发展第十二个五年规划纲要》将之纳入仙桃市重点工程项目，时至仙桃市大力建设资源节约型、环境友好型社会，项目现状与

“两型社会建设”显得格格不入。根据主要水利矛盾的分析，原河道在防洪除涝等方面难以满足当前城市发展和社会进步的要求，为此，整治市域河道，改善市域水系的水环境显得尤为迫切。

（二）项目建设地点和建设期

项目区位于仙桃城南两型社会示范区内。建设期为2012年1月-2014年12月，共3年。

（三）项目建设内容

整治河道总长度17.9公里，其中汪洲河（黄金大道至幸福河）6.5公里，全东河（玉沙大道至东风泵站）5.6公里，洛江河（汪州河至通顺河）5.8公里。建设内容包括河道疏挖共120.8万立方米，护坡护砌共30.4万立方米、挡土墙40896立方米，水土保持共83.9万立方米，新建桥梁3座，河箱涵新建12道，东风泵站改造1座，污水截流箱涵3050米。其中河道护坡房屋拆迁建筑面积38280平方米，涉及农民319户。

（四）项目审批情况

该项目已获得仙桃市发展和改革委员会《关于仙桃市水利排灌工程建设项目（第一期）可行性研究报告的批复》（仙发改农经〔2012〕11号）文件核准。

（五）项目投资规模

项目计划总投资52,026.04万元，拟使用本期债券募集资金30,000.00万元，占项目总投资额的57.66%。

（六）项目预期收益

根据仙桃市人民政府2013年第12号《关于支持市城投公司发行企业债券募投项目建设的会议纪要》，市政府将通过现金注资、拨付项目工程建设资金和项目建设管理费等多种方式对发行人承担该项目建设给予支持，支持资金总额达73,876.98万元。其中，7年内将

累计现金注资和拨付项目工程建设资金 52,026.04 万元，累计拨付项目建设管理费 21,850.94 万元。政府支持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一定的保证。

（七）项目建设进度

本项目已于 2012 年 1 月份开工，截至 2013 年 5 月，本项目汪洲河河道疏挖基本完成，护坡护砌完成 70% 工程，挡土墙完成 50% 工程；全东河河道疏挖完成 40% 工程；洛江河河道完成污水截流箱涵 2000 米；河道两侧拆迁全部完成。

二、仙桃市水利排灌工程建设项目二期

（一）项目建设背景

项目区位于仙桃城南两型社会示范区内，惠及干河、沙嘴、龙华山、西流河、彭场片区等 28 个行政村，农村居民 7197 户，总人口 25789 人。电排河、仙下河、汉南河三条河道贯穿其中，随着经济的迅猛发展，三河流域的排污量大幅度增加，河水污染日趋严重，枯水期河道淤塞，河水长期变黑发臭，鱼虾不生，极大的破坏了沿河的生态环境，严重影响沿岸居民身心健康。项目涉及的河流水质为劣五类，完全不能满足灌溉要求，原河道在防洪除涝等方面难以满足当前城市发展和社会进步的要求，所以整治河道尤为迫切。

（二）项目建设地点和建设期

项目区位于仙桃城南两型社会示范区内。建设期为 2013 年 1 月-2015 年 12 月，共 3 年。

（三）项目建设内容

整治河道总长度 15.3 公里，其中电排河（排湖泵站至汉江欧湾闸）1.5 公里，仙下河（汉南河至复州大道、流谭闸至周滩）9.6 公里，汉南河（排湖泵站至北坝闸）4.1 公里，河道疏挖共 124.83 万立方米，护坡护砌共 42.84 万立方米，水土保持共 92.6 万立方米，新建桥梁 2 座、重建 3 座，涵闸重建 1 座，穿河箱涵 300 米以及房屋拆迁 75360

平方米，涉及农民 623 户。

（四）项目审批情况

该项目已获得仙桃市发展和改革委员会《关于仙桃市水利排灌工程建设项目（第二期）可行性研究报告的批复》（仙发改农经〔2012〕463号）文件核准。

（五）项目投资规模

项目计划总投资 71,335.94 万元，拟使用本期债券募集资金 42,000.00 万元，占项目总投资额的 58.88%。

（六）项目预期收益

根据仙桃市人民政府 2013 年第 12 号《关于支持市城投公司发行企业债券募投项目建设的会议纪要》，市政府将通过现金注资、拨付项目工程建设资金和项目建设管理费等多种方式对发行人承担该项目建设给予支持，支持资金总额达 101,297.03 万元。其中 7 年内将累计现金注资和拨付项目工程建设资金 71,335.94 万元，累计拨付项目建设管理费 29,961.09 万元。政府支持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一定的保证。

（七）项目建设进度

本项目已于 2013 年 1 月开工，截至 2013 年 5 月，该项目正在进行河道两侧拆迁工作，基本完成迁拆面积的 50%。

三、仙桃市棚户区改造工程一期建设项目

（一）项目背景和必要性

2010 年 1 月 10 日，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》调控房地产。4 月 17 日，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求严格限制各种名目的炒房和投机性购房。同时国务院提出 2010 年确保完成建设保障性住房 300 万套，各类棚户区改造住房 280 万套的工作目标。近年来，仙桃市政府

相继投入了一定的资金建设了一批经济适用房及廉价租赁房，解决了部分低收入人群的住房问题，但由于历史原因，仙桃市城区周边仍然存在一些棚户区，普遍存在配套设施用地不足、生活服务设施和市政公用设施缺乏、市政用地严重不足等问题，这些市政配套的死角，没有污染防治设施，造成水污染、垃圾污染和大气污染等环境问题。

针对日益突出的关于仙桃市城区周边棚户区的一系列问题，亦为贯彻落实党中央、国务院关于加快保障性住房安居工程工作的决策部署，全面完成保障性安居工程工作任务，湖北省人民政府与仙桃市政府签订了《2012年住房保障工作目标责任书》，可见仙桃市棚户区改造工程有着其紧迫性和必要性。

（二）项目建设地点和建设期

本项目建设地点位于仙桃市城区以北何李片区。建设期为 2012年5月-2014年5月，共2年。

（三）项目建设内容

何李片区棚户区占地 155.5 亩，总拆迁面积 88545.5 m²（拆迁户数 960 户），总还建面积 96220.6 m²，其中，住宅建筑面积 91780 m²，公共配套用房面积 4440.6 m²。包括场地平整、小区道路及停车位、绿化、给排水、电力等工程。何李片区拆迁户采用了异地还建的方式，还建地点位于龙华山办事处，和平路以西、新城大道以北地块的龙华山阳光小区，计划还建总户数 960 户。

（四）项目审批情况

该项目已获得仙桃市发展和改革委员会《关于仙桃市棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（仙发改投资[2012]349号）文件核准。

（五）项目估算投资

本项目计划总投资 23,376.00 万元，拟使用本期债券募集资金

13,000.00 万元，占项目总投资额的 55.61%。

（六）项目预期收益

根据仙桃市人民政府 2013 年第 12 号《关于支持市城投公司发行企业债券募投项目建设的会议纪要》，市政府将通过现金注资、拨付项目工程建设资金和项目建设管理费等多种方式对发行人承担该项目建设给予支持，支持资金总额达 33,193.92 万元。其中，7 年内将累计现金注资和拨付项目工程建设资金 23,376.00 万元，累计拨付项目建设管理费 9,817.92 万元。政府支持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一定的保证。

（七）项目建设进度

该项目已于 2012 年 5 月份开工建设，截至 2013 年 5 月，本项目已经完成前期征地及土地平整，完成建筑面积约 5 万平方米，对应套数 480 套，其他配套设施基本完成。

四、仙桃市棚户区改造项目二期

（一）项目背景和必要性

针对日益突出的关于仙桃市城区周边棚户区的一系列问题，亦为贯彻落实党中央、国务院关于加快保障性住房安居工程工作的决策部署，全面完成保障性安居工程工作任务，湖北省人民政府与仙桃市政府签订了《2013 年住房保障工作目标责任书》，可见仙桃市棚户区改造工程有着其紧迫性和必要性。

（二）项目建设地点和建设期

本项目建设地点位于仙桃市南城绿湾小区。建设期为 2013 年 4 月-2015 年 3 月，共 2 年。

（三）项目建设内容

沙嘴片区棚户区占地 150 亩，总拆迁面积 92045.45 m²（拆迁户数 1078 户），总还建面积 101250 m²，其中，住宅建筑面积 97350 m²，公共配套用房面积 3900 m²。包括场地平整、小区道路及停车位、绿

化、给排水、电力等工程。沙嘴片区拆迁户采用了异地还建的方式，还建地点位于何李路以西，钱沟路以东，新城大道以南，开元大道以北的绿湾小区，计划还建总户数 1078 户。

（四）项目审批情况

该项目已获得仙桃市发展和改革委员会《关于仙桃市棚户区改造项目二期可行性研究报告的批复》（仙发改投资[2013]89 号）文件核准。

（五）项目投资规模

本项目估算总投资 25,472.01 万元，拟使用本期债券募集资金 15,000.00 万元，占项目总投资额的 58.89%。

（六）项目预期收益

根据仙桃市人民政府 2013 年第 12 号《关于支持市城投公司发行企业债券募投项目建设的会议纪要》，市政府将通过现金注资、拨付项目工程建设资金和项目建设管理费等多种方式对发行人承担该项目建设给予支持，支持资金总额达 36,170.25 万元。其中，7 年内将累计现金注资和拨付项目工程建设资金 25,472.01 万元，累计拨付项目建设管理费 10,698.24 万元。政府支持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一定的保证。

（七）项目建设进度

本项目已于 2013 年 4 月正式开工建设，截至 2013 年 5 月，本项目已完成征地手续，正在进行场地平整及项目施工招标。

五、募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革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中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 60%。

（二）募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债券受托管理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债券受托管理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《公司章程》的规定制定了包括《资金预算管理办法》、《资金计划管理和使用办法》、《固定资产管理办法》、《对外投融资管理办法》、《成本费用管理办法》、《募集资金管理制度》等在内的财务管理规定，并在经营过程中严格执行上述规定，确保本次募集资金投资项目顺利实施。

第十四条 偿债保障措施

一、担保人

重庆市三峡担保集团有限公司对本期债券的债券本金和利息提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况

重庆市三峡担保集团有限公司(以下简称“三峡担保”或“公司”)原名重庆三峡库区产业信用担保有限公司,是依据国家开发银行与重庆市人民政府开发性金融合作备忘录和中共重庆市委《关于加快库区产业发展着力解决移民就业促进库区繁荣稳定的决定》,并经国家发展和改革委员会批准,于2006年4月组建成立的政策性担保机构。2010年1月,公司正式更名为现名。截止到2011年12月31日,公司注册资本达到30亿元且已全部到位。其中,重庆渝富资产经营管理有限公司出资15亿元,持股比例50%;中国长江三峡集团公司出资10亿元,持股比例33.3%;国开金融有限责任公司出资5亿元,持股比例16.7%。

公司主要业务包括融资担保(流动资金贷款担保、固定资产贷款担保、银行承兑汇票担保、信用证担保、出口押汇担保)、金融产品担保(债券担保、信托计划担保、基金担保)、履约担保(工程履约担保、合同履约担保、商业票据履约担保、设备租赁担保、赊销信用担保)、专项担保(诉讼保全担保、政府采购担保、特许经营权担保)以及为上述担保业务提供联合担保、反担保和再担保。

截至2012年末,公司分别于成都、武汉、西安、北京设立分公司从事融资担保业务,同时,公司开展了全国性的债券担保业务,担保对象主要是地方政府下属的城市基础设施投资企业,并计划向中小企业集合债等提供担保。截至2012年12月31日,公司已为18家企业出具债券担保函,在担保额度合计132.20亿元,担保对象绝大部

分是地方城市基础设施建设投资企业

自 2006 年成立以来，通过股东持续注资和自身业务拓展，公司的资本实力和业务能力不断增强，目前已经跻身为我国最有影响力的担保公司之一。公司新增担保额和在保余额逐年上升，担保费收入不断增加，进而带动主营业务收入水平不断提高；同时，公司加强闲置资金管理，加大金融资产投资力度，开拓新的利润增长点。总体来看，公司担保代偿率水平较低且反担保措施较多，再加上资本实力雄厚，这些有利于公司业务的进一步开展。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据与指标

表 12：担保人 2011 年-2012 年经审计的主要财务数据及财务指标

| 项目 | 2012 年 | 2011 年 |
|---------------------|------------|------------|
| 总资产（万元） | 579,092.92 | 514,382.87 |
| 归属于母公司所有者权益 （万元） | 373,013.47 | 340,060.54 |
| 实收资本（万元） | 300,000.00 | 300,000.00 |
| 资产负债率 | 32.97% | 31.07% |
| 营业收入（万元） | 82,274.97 | 59,951.39 |
| 利润总额（万元） | 53,175.88 | 44,349.03 |
| 经营活动现金流净额（万元） | 37,979.83 | -27,654.55 |
| 净资产收益率 | 12.24% | 10.85% |
| 总资产回报率 | 9.73% | 9.95% |
| 期末担保余额*（亿元） | 396.54 | 227.80 |
| 担保风险准备金*（亿元） | 9.89 | 6.04 |
| 融资性担保放大倍数* | 9.97 | 6.77 |
| 担保代偿率* | 0.62% | 0.76% |

注：带“*”为母公司口径

资料来源：2011-2012 年审计报告

2、担保人 2012 年经审计的财务报表（见附表五至附表七）

（三）担保人资信状况

经鹏元资信评估有限公司评定：三峡担保的企业主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。该级别反映了该公司代偿能力很强，

绩效管理和风险管理能力很强，风险很小。公司成立至今累计代偿额为2.46亿元，2011年、2012年公司担保代偿率分别为0.76%、0.62%，均处于较低水平。三峡担保近年来逐步加大风险准备金的计提，截至2012年12月31日，三峡担保累计计提各类风险准备金9.89亿元，准备金覆盖率为2.49%。公司融资担保和委托贷款项目的不良率水平较低，且呈现逐年下降趋势。公司的注册资本由成立时的5亿元增加到现在的30亿元，随着业务发展，公司加强了风险控制，承担风险的能力持续增强。

（三）《担保函》的主要内容

三峡担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

- 1、保证的方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。
- 2、保证的范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
- 3、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。
- 4、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（四）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，保障担保资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国农业发展

银行仙桃市支行担任本期债券的债权代理人。债权代理人的主要权利和义务如下：

1、债权代理人应持续关注发行人的资信状况及担保人的资信状况，出现《募集说明书》约定的可能影响债券持有人重大权益的情形时，应根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议：

2、债权代理人应按照《债权代理人协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

3、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

4、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

5、债权代理人作为本期企业债券全体债券持有人的代理人，在本期债券存续期内，按照本期债券持有人会议的决议处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（五）债券持有人会议

为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

5、决定变更债权代理人；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、修改《债券持有人会议规则》；

8、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

9、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。

出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；

2、保证人发生影响履行担保责任能力的重大变化；

3、在本期债券付息日或兑付日，如果发行人未按时足额偿付债券本息；

4、发行人减资、合并、分立、解散或申请破产；

5、发行人、单独或合并持有本期未兑付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人的明确议案的；

6、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未兑付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议、提供明确议案的。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

二、发行人的偿债计划

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、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）设立专项偿债账户

发行人与监管银行签订了《2013年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督甲方对该资金只能用于偿还本期债券的本息。发行人应根据监管银行的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知甲方。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常经营所产生的现金收入。针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

三、本期债券偿债资金安排和保障措施

(一) 发行人良好的盈利能力为本期债券还本付息奠定了基础

发行人 2010 年、2011 年和 2012 年主营业务收入分别达到了 49,031.02 万元、69,699.69 万元、133,357.51 万元，最近三年主营业务收入逐年增加，三年平均复合增长率达 64.92%。2012 年度的主营业务收入较 2011 度增长了 91.33%；2011 年度的主营业务收入较 2010 年度增长了 42.15%。

发行人根据仙桃市人民政府授权，从事仙桃市城乡基础设施建设、城区土地一级开发及运营、保障性住房建设、供水及污水处理等公用事业资产的经营管理。发行人是仙桃市内唯一的城市基础设施建设主体，近年来相继完成了多个重大项目建设，为仙桃市城市建设做出了重要贡献；并且，仙桃市近年来将其优质的国有资产划拨给发行人经营管理，使发行人在仙桃市国有资产运营管理上处于绝对主导地位。

发行人 2010 年、2011 年和 2012 年归属于母公司所有者的净利润分别为 15,713.19 万元、23,327.79 万元和 32,957.11 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，盈利能力增长趋势明显，为本期债券按时还本付息提供了坚实的基础。

(二) 发行人拥有大量可变现土地资产，能够为本期债券的还本付息提供支持

发行人作为政府授权委托的企业，在仙桃市内履行土地开发整理职责，并得到了市人民政府的大力支持。2010 年至 2012 年，仙桃市人民政府多次划拨优质土地资产注入发行人，大量的可变现土地资产为发行人本期债券的还本付息奠定了基础。截至 2012 年底，公司共有 218.78 万平方米出让住宅用地 38 宗，评估值合计达 24.54 亿元，均为经平整后可供出让土地。目前仙桃市土地价值比较稳定，2012 年以来成交价格在 1180 元/平方米左右，从近年的土地价值趋势及仙桃

市的房地产政策以及成交情况来看，未来土地价值仍有相当的增值空间，随着社会经济的发展以及居民生活水平的不断提升，发行人所有土地资产升值潜力大。截至 2012 年末，其中部分土地已用作银行贷款抵押（抵押面积 973,913.24 平方米，账面价值 12.52 亿元），仍有账面价值 12.02 亿元的土地未被抵押，充足的土地资产保证了公司各项业务后劲十足；另一方面，在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让部分届时可供出让的土地，以增加和补充偿债资金。目前公司可变现资产（尚未抵押的土地资产）明细如下：

表 13：发行人尚未被抵押的土地资产明细

| 土地证号 | 面积(平方米) | 账面价值 (万元) | 土地性质 | 使用权 类型 | 用途 |
|-------------------|--------------|--------------|------|-----------|-------|
| 仙国用(2010)第 8005 号 | 166,666.67 | 20,500.00 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 3718 号 | 149,376.55 | 9,522.76 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 3719 号 | 133,341.20 | 12,040.71 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 3720 号 | 215,873.10 | 17,680.01 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 3721 号 | 97,891.68 | 12,334.35 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 3722 号 | 160,935.28 | 10,380.33 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 2746 号 | 62,761.76 | 10,355.69 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5001 号 | 19,905.48 | 2,220.81 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5002 号 | 18,739.69 | 2,090.75 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5006 号 | 5,103.65 | 523.63 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5003 号 | 6,091.21 | 949.01 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5007 号 | 6213.79 | 649.34 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5008 号 | 3882.38 | 410.13 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5010 号 | 3,900.51 | 629.93 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5004 号 | 8,123.84 | 1,327.44 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5005 号 | 9,780.25 | 997.59 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5009 号 | 6,450.19 | 632.38 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5011 号 | 73,913.55 | 10673.12 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 仙国用(2012)第 5012 号 | 64,926.99 | 6291.43 | 住宅用地 | 出让 | 商业/住宅 |
| 合计 | 1,213,877.77 | 120,209.41 | | | |

（三）良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供了保障

本期债券募投项目包括仙桃市棚户区改造工程一期建设项目、仙

桃市棚户区改造项目二期、仙桃市水利排灌工程建设项目（一期）和仙桃市水利排灌工程建设项目（二期）等项目。在本期债券存续期内，仙桃市政府将通过现金注资、拨付项目工程建设资金和项目建设管理费等多种方式给予发行人支持，累计金额不低于 24.45 亿元，作为发行人承担本期债券募投项目建设的回报。其中通过现金注资和拨付项目工程建设资金的方式将项目开发成本全额返还，从 2013 年至 2019 年将总投资 17.22 亿元逐年返还发行人；另外，通过逐年拨付项目建设管理费方式，7 年累计拨付约 7.23 亿元。以上政府支持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一定的保证。总体来看，本期债券募投项目未来的收益良好，可以作为本期债券还本付息的重要来源。

（四）信用等级较高的担保人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由重庆市三峡担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，经鹏元资信评估有限公司综合评定，重庆市三峡担保集团有限公司长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。担保人良好的信用和雄厚的资本实力将进一步保障本期债券按期足额还本付息。

（五）与银行良好的合作关系为债券还本付息提供进一步保障

发行人在国内银行间具有优良的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系。主要商业银行对发行人均有授信合作，为本期债券按时还本付息提供了进一步的保障。

（六）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，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。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

（一）与债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，一旦市场利率上升，可能导致投资者的实际投资收益相对下降。

2、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按时、足额偿付。

3、流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会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时出现困难。

（二）与发行人业务相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事授权范围内的城乡基础设施项目建设、城区土地一级开发及运营、保障性住房建设、供水及污水处理等公用事业资产的经营管理，其中城市基础设施建设投资为发行人主要业务。该项业务现阶段得到国家和湖北省的大力支持，但该项业务较易受到宏观调

控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、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，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

3、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

4、财务风险

随着仙桃市城市基础设施建设及保障性住房建设的逐步拓展，发行人目前在建、拟建项目较多，未来资金需求压力较大，从而存在资金链紧张而导致的项目停建、缓建的风险。部分在建和拟建项目未与政府签订相应代建协议，未来收益存在不确定性。截至2012年末，公司资产主要包括已部分抵押的土地资产和承建的基础设施项目，整体资产流动性一般。同时，由于仙桃市经济规模偏小、整体财政实力偏弱，对财政支出的保障程度偏弱，受此影响，公司应收账款回款时间存在不确定性。公司短期偿债能力受土地资产的变现速度，以及应收账款和其他应收款的回款时间影响较大。此外，随着仙桃市城市建设规模的扩大，预计公司承担的投融资任务也将进一步增长，有息债务规模将进一步扩大，如果未来公司债务规模的扩张速度过快，可能对整体财务安全性产生一定的影响。

（三）与投资项目有关的风险

1、工程建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、环境与意外伤害风险

项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外，还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气，人员意外伤害等等；除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，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，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、偿付风险对策

目前发行人经营状况良好，现金流量充裕。发行人目前具有土地开发、经营职能，土地开发与经营收入仍然是未来的主要业务之一，根据仙桃市相关政府会议纪要，未来几年发行人将持续获得土地资

产，开发经营收入将持续增长；发行人具备城市基础设施建设职能，仙桃市政府在未来的城市基础设施建设方面将给予发行人大量的支持，多方面提升发行人的盈利能力。综上，稳定的土地开发与经营收入、保障性住房建设收入等能确保发行人债券本息的偿付。

3、流动性风险对策

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，争取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与发行人业务相关的风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其他相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

2、经济周期风险对策

发行人土地开发与经营业务、城市基础设施建设与运营、保障性住房建设等主要受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。

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，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目管理和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健

康发展。

4、财务风险对策

随着近年来仙桃市人民政府将土地资产划拨注入公司，公司所有者权益增长迅速。所有者权益的大幅增加可以在一定程度上降低公司的财务风险。同时，本期债券发行成功后，发行人长期负债将适度增大，从而优化其长短期负债结构。此外，截至2012年底，公司仍有账面价值12.02亿元未抵押的可供出让优质土地资产，未来，当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

作为代建方，发行人承建的各项市政代建项目均可以从仙桃市财政局处取得一定的委托代建收入，该代建收入包括当年实际发生工程项目支出加合理项目投资收益（收益率一般为3%），该代建收入是发行人各项目建设稳定的资金来源。目前发行人正积极就在建和拟建项目与市政府沟通协调，尽早签订相关代建协议。同时，发行人目前与中国农业开发银行等政策性银行以及中信银行等商业银行合作良好，间接融资渠道稳定而顺畅；在本期债券发行募集成功后，发行人同时将考虑短期融资券等各类型直接融资渠道，以合理扩充资金，维持业务良性运转与发展。

（三）与投资项目相关风险对策

1、工程建设风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。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。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降

低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

2、环境与意外伤害风险对策

在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的影响，严格把好环境关。同时对停电、停水等可能事故采取预防措施，加强对洪涝、地震等灾害的防范；严格加强消防教育，按照规范搞好消防建设。

第十六条 信用评级

一、信用等级

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA-级，本期债券的信用级别为AA+级，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

二、信用评级报告内容摘要

（一）正面

- 1、仙桃市近年经济发展迅速，财政实力逐步增强；
- 2、公司土地开发经营收入持续快速扩张，未来持续性较好；
- 3、公司未抵押的住宅出让用地依然较多，未来能为公司带来一定的财务弹性；
- 4、公司获得了湖北省和仙桃市人民政府的较多支持，自有资本实力逐步增强；
- 4、重庆市三峡担保集团有限公司提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保为本期债券还本付息提供了一定保障。

（二）关注

- 1、仙桃市经济规模偏小，在湖北省各地级市和副地级市GDP排名靠后；
- 2、仙桃市财政收入主要来源于上级补助收入，整体财政实力偏弱，对财政支出的保障程度偏弱；
- 3、公司在建和拟建项目未来投资支出规模巨大，存在较大的资金压力；
- 4、公司部分在建和拟建项目未与政府签订相应代建协议，未来能否带来收益存在不确定性；
- 5、公司资产主要包括已部分抵押的土地资产和承建的基础设施项目，流动性较弱；

6、公司应收账款规模较大，回款时间受仙桃市财政资金状况影响较大；

7、公司盈利规模对补贴收入存在一定的依赖性；

8、公司经营活动现金回笼能力较弱，对筹资活动存在依赖性；

9、公司短期偿债能力受土地资产的变现速度，以及应收账款和其他应收款的回款时间影响较大；

10、公司有息债务规模较大，存在一定的偿债压力。

三、跟踪评级安排情况

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司的跟踪评级制度，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，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。在跟踪评级过程中，鹏元资信评估有限公司将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，仙桃城投需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元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，仙桃城投应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与仙桃城投有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如仙桃城投不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信评估有限公司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或终止评级。

鹏元资信评估有限公司将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市盈科律师事务所担任本期债券的发行人律师。北京市盈科律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。北京市盈科律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书,认为:

一、发行人已经取得发行本期债券所需的必要批准或授权,该等已经取得的批准或授权合法有效。

二、发行人作为在中国境内依法设立、具有法人资格并有效存续的国有独资企业,具备《证券法》、《企业债券管理条例》和[2008]7号文等法律、法规规定的发行企业债券的主体资格。

三、发行人符合《证券法》、《企业债券管理条例》和[2008]7号文所规定的公司债券发行的实质条件。

四、本期债券为第三方担保债券,其担保行为符合《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》、《公司法》等法律的规定,同时符合《通知》第三条的规定。

五、本期债券发行人的偿债保障措施充分,相关法律手续完备,能有效地保护投资者的利益,各方当事人签订的相关协议书未违反国家法律、法规及规范性文件的规定,合法有效。

六、本期债券募集资金投向符合国家产业政策,且获得了必要的批准和授权。

七、本期债券的承销和发行程序符合《证券法》、《企业债券管理条例》和[2008]7号文的有关规定。

八、本次债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续,具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

九、本期债券发行的申请材料符合法律、法规和规范性文件的有关要求,内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

第十八条 其他应说明的事项

一、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金由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，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申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书》；
- (三) 《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人2010年—2012年经审计的财务报告和审计报告；
- (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) 北京市盈科律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 重庆市三峡担保集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- (八) 《仙桃市城市建设投资开发公司企业债券债权人协议》；
- (九) 《仙桃市城市建设投资开发公司企业债券之债券持有人会议规则》；
- (十) 《仙桃市城市建设投资开发公司企业债券偿债基金专项账户监管协议》；
- (十一) 《仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集资金使用专项账户监管协议》。

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查阅上述备查文件：

(一) 仙桃市城市建设投资开发公司

联系地址：仙桃市仙桃大道中段1号

联系人：关斌

联系电话：0728 - 3322510

传真：0728 - 3322510

邮政编码：433000

（二）东方花旗证券有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

联系人：罗毅、张翼、崔凯峰、朱敏、浦晓舟、孟佳

联系电话：010-66218100

传真：010-66215899

邮政编码：100033

互联网网址：<http://www.dfzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本募集说明书和募集说明书摘要全文。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书》及《2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本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。

附表一

2014年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券
发行网点表

| 序号 | 承销团成员 | 发行网点 | 地 址 | 联系人 | 电话 |
|----|-------------|---------|--------------------------|-------|--------------|
| 1 | ▲东方花旗证券有限公司 | 债券资本市场部 | 北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层 | 张磊、史鑫 | 021-23153888 |
| 2 | 中原证券股份有限公司 | 固定收益总部 | 郑州市郑东新区商务外环路10号18楼固定收益总部 | 曾国华 | 021-50580186 |
| 3 | 国金证券股份有限公司 | 债券承销部 | 上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼 | 谌超 | 021-61036972 |
| 4 | 长江证券股份有限公司 | 固定收益总部 | 武汉市新华路特8号长江证券大厦9楼固定收益总部 | 夏炎 | 027-65799706 |

附表二：发行人 2010 年—2012 年经审计的合并资产负债表

单位：元

| 资 产 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 货币资金 | 51,097,254.34 | 111,088,433.05 | 148,067,454.12 |
| 应收账款 | 448,026,080.27 | 217,799,361.37 | 36,775,144.29 |
| 预付账款 | 374,103,652.38 | 366,382,834.92 | 366,244,430.89 |
| 应收利息 | | | |
| 其他应收款 | 305,547,056.59 | 477,173,998.89 | 268,843,284.25 |
| 存货 | 2,618,177,946.21 | 1,324,516,055.84 | 805,637,444.86 |
| 流动资产合计 | 3,796,951,989.79 | 2,496,960,684.07 | 1,625,567,758.41 |
| 长期股权投资 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 168,711,089.36 | 170,829,441.74 | 169,046,105.97 |
| 在建工程 | 1,784,082,557.84 | 1,568,533,118.79 | 1,327,340,731.28 |
| 无形资产 | 239,998,059.87 | 227,515,263.76 | 232,580,538.65 |
| 长期待摊费用 | 248,691.67 | - | - |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | 2,223,040,398.73 | 1,996,877,824.29 | 1,758,967,375.89 |
| 资产总计 | 6,019,992,388.52 | 4,493,838,508.36 | 3,384,535,134.30 |
| 短期借款 | 100,000,000.00 | 3,000,000.00 | 63,400,000.00 |
| 应付账款 | 37,278,680.55 | 29,368,568.91 | 23,230,792.92 |
| 预收账款 | 121,197,640.41 | 398,492,629.77 | 373,667,950.20 |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | 2,745,241.71 | 1,623,586.68 | 1,287,600.12 |
| 应付利息 | 7,788,499.48 | 7,788,499.48 | 7,388,499.48 |
| 其他应付款 | 433,224,761.13 | 506,131,546.41 | 320,676,072.08 |
| 流动负债合计 | 702,234,823.28 | 946,404,831.24 | 789,650,914.80 |
| 长期借款 | 1,489,310,000.00 | 1,345,410,000.00 | 1,068,900,000.00 |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | 1,489,310,000.00 | 1,345,410,000.00 | 1,068,900,000.00 |
| 负债合计 | 2,191,544,823.28 | 2,291,814,831.24 | 1,858,550,914.80 |
| 实收资本 | 631,060,000.00 | 631,060,000.00 | 631,060,000.00 |

2014 年仙桃市城市建设投资开发公司企业债券募集说明书

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 资本公积 | 2,343,192,168.43 | 1,046,285,616.95 | 603,497,496.95 |
| 盈余公积 | 84,077,470.36 | 51,017,668.33 | 27,447,933.63 |
| 未分配利润 | 740,198,222.25 | 443,686,942.67 | 233,978,788.91 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 3,798,527,861.04 | 2,172,050,227.95 | 1,495,984,219.49 |
| 少数股东权益 | 29,919,704.21 | 29,973,449.17 | 30,000,000.00 |
| 所有者权益合计 | 3,828,447,565.25 | 2,202,023,677.12 | 1,525,984,219.49 |
| 负债及所有者权益合计 | 6,019,992,388.52 | 4,493,838,508.36 | 3,384,535,134.30 |

附表三：

发行人 2010 年—2012 年经审计的合并利润表及合并利润分配表

单位：元

| 项 目 | 2012 年度 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业总收入 | 1,333,575,063.51 | 696,996,881.40 | 490,310,248.80 |
| 其中：营业收入 | 1,333,575,063.51 | 696,996,881.40 | 490,310,248.80 |
| 二、营业总成本 | 1,047,615,135.41 | 544,838,097.69 | 389,762,027.95 |
| 其中：营业成本 | 1,009,804,364.45 | 517,771,902.59 | 368,433,509.71 |
| 营业税金及附加 | 2,369,614.76 | 1,482,691.17 | 1,285,589.64 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 28,658,835.72 | 23,733,868.46 | 17,891,750.70 |
| 财务费用 | 5,612,864.11 | 1,418,360.24 | 2,006,483.28 |
| 资产减值损失 | 1,169,456.38 | 431,275.23 | 144,694.62 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 716,244.00 | 550,000.00 | 550,000.00 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 286,676,172.10 | 152,708,783.71 | 101,098,220.85 |
| 加：营业外收入 | 46,252,294.15 | 81,667,563.22 | 56,669,289.85 |
| 减：营业外支出 | 2,491,902.17 | 634,058.86 | 106,789.48 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 330,436,564.08 | 233,742,288.07 | 157,660,721.22 |
| 减：所得税费用 | 919,227.43 | 490,950.46 | 528,807.51 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 329,517,336.65 | 233,251,337.61 | 157,131,913.71 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 329,571,081.60 | 233,277,888.45 | 157,131,913.71 |
| 少数股东损益 | -53,744.96 | -26,550.83 | - |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |
| 七、其他综合收益 | | | |
| 八、综合收益总额 | 329,517,336.65 | 233,251,337.61 | 157,131,913.71 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 329,571,081.60 | 233,277,888.45 | 157,131,913.71 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -53,744.96 | -26,550.83 | - |

附表四：

发行人 2010 年—2012 年经审计的合并现金流量表

单位：元

| 项 目 | 2012 年度 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 477,569,972.84 | 533,501,160.88 | 514,519,004.24 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 78,683,303.31 | 76,597,234.60 | 33,432,277.35 |
| 经营活动现金流入小计 | 556,253,276.15 | 610,098,395.48 | 547,951,281.59 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 340,095,531.92 | 317,337,713.06 | 294,198,148.58 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 17,658,474.80 | 12,333,181.76 | 10,041,396.21 |
| 支付的各项税费 | 4,731,099.97 | 3,283,346.82 | 3,039,275.58 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 147,442,797.72 | 240,374,093.50 | 93,767,930.60 |
| 经营活动现金流出小计 | 509,927,904.41 | 573,328,335.14 | 401,046,750.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,325,371.75 | 36,770,060.34 | 146,904,530.62 |
| 投资活动产生的现金流量： | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 716,244.00 | 550,000.00 | 550,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 716,244.00 | 550,000.00 | 550,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 206,811,055.57 | 302,635,342.27 | 99,722,764.39 |
| 投资所支付的现金 | | | |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 206,811,055.57 | 302,635,342.27 | 99,722,764.39 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -206,094,811.57 | -302,085,342.27 | -99,172,764.39 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | - | 30,000,000.00 |
| 借款所收到的现金 | 403,700,000.00 | 424,810,000.00 | 207,700,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 403,700,000.00 | 424,810,000.00 | 237,700,000.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 203,800,000.00 | 115,200,000.00 | 97,400,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 98,597,738.89 | 80,873,739.14 | 62,232,901.47 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,524,000.00 | 400,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 303,921,738.89 | 196,473,739.14 | 159,632,901.47 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 99,778,261.11 | 228,336,260.86 | 78,067,098.53 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -59,991,178.71 | -36,979,021.07 | 125,798,864.76 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 111,088,433.05 | 148,067,454.12 | 22,268,589.36 |

| | | | |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
| 期末现金及现金等价物余额 | 51,097,254.34 | 111,088,433.05 | 148,067,454.12 |
|--------------|---------------|----------------|----------------|

附表五：

担保人 2012 年经审计的合并资产负债表

单位：元

| 项目 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 3,231,281,099.82 | 2,696,253,918.25 |
| 交易性金融资产 | 7,193,610.44 | 5,488,841.00 |
| 应收利息 | 4,605,691.37 | 11,949,072.08 |
| 应收保费 | 5,823,040.75 | 5,542,000.00 |
| 应收代偿款 | 28,314,194.40 | 49,929,017.90 |
| 委托贷款 | 186,000,000.00 | 371,564,954.96 |
| 存出保证金 | 1,534,256,046.06 | 1,421,231,891.42 |
| 可供出售金融资产 | 553,670,206.57 | 437,000,000.00 |
| 长期股权投资 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 |
| 固定资产净额 | 89,734,796.93 | 16,872,022.81 |
| 在建工程 | 0.00 | 57,594,281.66 |
| 无形资产 | 55,379.10 | 25,974.50 |
| 递延所得税资产 | 82,162,616.49 | 2,821,488.92 |
| 其他资产 | 7,832,518.57 | 7,555,232.86 |
| 资产总计 | 5,790,929,200.50 | 5,143,828,696.36 |
| 预收保费 | 490,255,554.93 | 294,155,435.96 |
| 应付职工薪酬 | 23,026,343.03 | 18,751,535.78 |
| 应交税费 | 98,156,907.05 | 80,187,152.32 |
| 担保合同准备金 | 544,603,887.65 | 438,438,149.38 |
| 存入保证金 | 691,209,951.85 | 713,725,865.69 |
| 递延所得税负债 | 2,195,014.37 | 3,992,374.73 |
| 其他负债 | 59,682,581.10 | 48,754,678.74 |
| 负债合计 | 1,909,130,239.98 | 1,598,005,192.60 |
| 实收资本（股本） | 3,000,000,000.00 | 3,000,000,000.00 |
| 资本公积 | 1,844,675.59 | 0.00 |
| 盈余公积 | 69,465,393.26 | 28,544,469.12 |
| 一般风险准备 | 103,328,878.69 | 59,075,148.58 |
| 未分配利润 | 555,495,706.46 | 312,985,815.92 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,730,134,654.00 | 3,400,605,433.62 |
| 少数股东权益 | 151,664,306.52 | 145,218,070.14 |
| 所有者权益合计 | 3,881,798,960.52 | 3,545,823,503.76 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,790,929,200.50 | 5,143,828,696.36 |

附表六：

担保人 2012 年经审计的合并利润表

单位：元

| 项 目 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | | |
| 担保业务收入 | 593,128,112.83 | 401,687,765.27 |
| 减：分出保费 | 1,594,665.43 | 5,089,551.50 |
| 提取担保合同准备金 | 106,165,738.27 | 102,927,698.02 |
| 已赚保费 | 485,367,709.13 | 293,670,515.75 |
| 利息收入 | 213,799,988.65 | 216,080,623.42 |
| 投资收益 | 106,912,090.42 | 80,812,419.81 |
| 公允价值变动收益/（损失） | 1,704,769.44 | -2,428,004.96 |
| 其他业务收入 | 14,965,184.17 | 11,378,392.73 |
| 小计 | 822,749,741.81 | 599,513,946.75 |
| 二、营业支出 | | |
| 营业税金及附加 | 52,753,402.07 | 12,978,733.01 |
| 业务及管理费用 | 145,947,523.32 | 115,398,480.52 |
| 资产减值损失 | 97,765,615.16 | 39,294,957.41 |
| 小计 | 296,466,540.55 | 167,672,170.94 |
| 三、营业利润 | 526,283,201.26 | 431,841,775.81 |
| 加：营业外收入 | 5,930,821.95 | 11,883,138.59 |
| 减：营业外支出 | 455,194.17 | 234,630.35 |
| 四、利润总额 | 531,758,829.04 | 443,490,284.05 |
| 减：所得税费用 | 77,028,047.87 | 104,064,348.21 |
| 五、净利润 | 454,730,781.17 | 339,425,935.84 |
| 减：少数股东损益 | 12,046,236.38 | 11,496,579.97 |
| 六、归属于母公司所有者的净利润 | 442,684,544.79 | 327,929,355.87 |

附表七：

担保人 2012 年经审计的合并现金流量表

单位：元

| 项 目 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| 收到担保业务收费取得的现金 | 788,931,991.05 | 535,324,590.56 |
| 收到归还的代偿款 | 48,386,105.88 | 26,270,340.91 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 127,522,919.63 | 236,129,275.66 |
| 经营活动现金流入小计 | 964,841,016.56 | 797,724,207.13 |
| 支付再保业务现金净额 | 1,549,665.43 | 5,089,551.50 |
| 担保代偿支付的现金 | 125,049,602.75 | 83,391,002.65 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 82,701,259.04 | 62,530,591.80 |
| 支付的各项税费 | 194,002,432.45 | 69,137,093.61 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 181,694,786.75 | 854,121,447.61 |
| 经营活动现金流出小计 | 585,042,746.42 | 1,074,269,687.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 379,798,270.14 | -276,545,480.04 |
| 收回投资收到的现金 | 225,000,000.00 | 1,185,681,820.04 |
| 取得投资收益收到的现金 | 278,549,298.78 | 249,251,669.86 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 22,000.00 | 64,580.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 503,571,298.78 | 1,434,998,069.90 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 20,924,573.51 | 30,560,919.15 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 0.00 | 76,767,787.74 |
| 投资支付的现金 | 151,926,021.65 | 0.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 172,850,595.16 | 107,328,706.89 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 330,720,703.62 | 1,327,669,363.01 |
| 吸收投资收到的现金 | 0.00 | 540,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 0.00 | 540,000,000.00 |
| 分配利润支付的现金 | 120,600,000.00 | 3,243,319.35 |
| 其中：子公司支付给少数股东的利润 | 5,600,000.00 | 3,243,319.35 |
| 筹资活动现金流出小计 | 120,600,000.00 | 3,243,319.35 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -120,600,000.00 | 536,756,680.65 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 589,918,973.76 | 1,587,880,563.62 |