

毕节市建设投资有限公司

**2015年毕节市建设投资有限公司公司债券
上市公告书**

证券简称： 15 毕建投

证券代码： 127097

上市时间： 2015 年 4 月 7 日

上市地： 上海证券交易所

上市推荐人： 财富证券有限责任公司

二〇一五年三月

目 录

第一节	绪 言	1
第二节	发行人简介	2
第三节	债券发行概况	12
第四节	债券上市与托管基本情况	16
第五节	发行人主要财务状况	17
第六节	本期债券的偿债计划与保证措施	34
第七节	债券跟踪评级安排说明	43
第八节	发行人近三年是否存在违法违规行为的说明	45
第九节	募集资金的运用	46
第十节	其他重要事项	48
第十一节	有关当事人	49
第十二节	备查文件目录	57

第一节 绪 言

重要提示

毕节市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

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

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

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总计为 1,875,387.02 万元，负债合计为 798,489.02 万元，所有者权益合计 1,076,898.01 万元。发行人在 2011 年至 2013 年公司未分配利润分别为 44,206.49 万元、58,714.09 万元、72,956.21 万元，三年平均未分配利润为 58,625.60 万元，不少于本期债券一年利息的 1.50 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：毕节市建设投资有限公司

住 所：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

法定代表人：张立华

注册资本：63,689万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

二、发行人基本情况

发行人成立于2007年3月15日，是依法成立的大型国有独资公司，是毕节市重要的城市基础设施建设、保障房建设主体、土地开发与整理主体。

公司经营范围：城市基础设施及相关配套项目的建设与管理；城市基础设施及相关配套项目的建设与经营开发；新农村建设、医疗卫生建设、教育基础设施建设、公益事业建设及配套设施的投资与开发；依托公司投资基础设施建设衍生的特许经营权项目；中小企业投融资；广告经营、基础设施冠名、旅游开发投资、文化游乐设施建设经营；承接其他建设项目的开发建设；承接建设项目投资策划、咨询业务。土地开发和整理、环境治理投资。兼营：房地产开发、市政建设监理、拆迁安置、物业管理、园林绿化。

截至2013年12月31日，发行人资产总额 1,875,387.02万元，负债总额 798,489.02万元，所有者权益合计1,076,898.01万元，资产负债率为42.58%。2013年发行人实现营业总收入47,878.62 万元，净利润15,508.07万元。公司持续盈利能力强，资产负债率低。

三、发行人历史沿革

(一) 发行人系根据2007年1月15日毕节地区行政公署召开毕节地区行政公署专员办公会议的《会议纪要》，于2007年3月15日在毕节地区工商行政管理局注册成立，成立时名称毕节地区建设投资有限公司。成立时注册资本63,689万元，由贵州中联信会计师事务所有限公司出具中联会验【2007】73号《验资报告》对发行人的注册资本情况进行了审验。

(二) 2011年10月，经国务院批准，撤销毕节地区，设立地级毕节市，发行人的名称变更为毕节市建设投资有限公司。

(三) 2011年12月13日毕节市人民政府作出《毕节市人民政府关于调整毕节市建设投资有限公司出资的通知》(毕府通【2011】354号)，用市财政局对发行人的借款17,260万元和土地资产对设立时相关资产进行置换。2012年1月18日中审亚太会计师事务所有限公司出具中审亚太验字【2012】040028号《验资复核报告》，对本次资产置换进行复核。

(四) 2012年2月8日，毕节市人民政府出具《毕节市人民政府关于变更毕节建设投资有限公司出资人的通知》(毕府通【2011】353号)，发行人的出资人由市财政局变更为市政府。

(五) 2012年2月8日发行人根据毕府复【2011】401号、毕府复【2011】400号对董事、监事进行备案登记，对经营范围进行变更，对公司章程进行修订。发行人于2012年2月8日完成上述事项的工商变更登记。

(六)2012年7月4日根据发行人股东决议,发行人将公司的住所由毕节市松山路35号变更为毕节市桂花路毕节地区房地产开发总公司办公楼。

(七)2014年1月20日,发行人根据毕节市人民政府毕府任【2014】1号《关于李洪应等同志任免职的通知》,发行人的法定代表人由叶真文变更为张立华,该事项已经完成工商登记变更。

四、出资人情况

发行人的出资人为毕节市人民政府,持股比例为 100%。

五、发行人面临的主要风险与对策

(一)与本期债券有关的风险与对策

1.利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期,在本期债券的存续期间内,利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策:本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断,有选择地做出投资。此外,本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的相关证券交易场所上市交易或交易流通,如申请获得批准,本期债券的流动性将得到增强,在一定程度上分散可能的利率风险,为投资者提供一个管理风险的手段。

2.兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。

3.流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后一个月内，申请在国家批准的证券交易所交易流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所上市。联合主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。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。

4.合规使用债券资金的相关风险

在本期债券存续期内，受发行人经营、管理的影响，存在发行人临时变更债券资金募投项目的可能性，降低本期债券募投项目整体盈利水平，从而导致投资者利益受到损失。

对策：为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行、中国农业银行股份有限公司毕节七星关支行、中国银行股份有限公司毕节分行、国家开发银行股份有限公司贵州省分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5.抵质押资产相关的风险

发行人为本期债券设定了评估价值为 362,446.84 万元的抵押土地进行增信安排，在本期债券存续期内，抵押资产的权属变动，或抵押资产物理外貌发生重大变动等其他严重影响抵押资产价值的情况，将严重影响到本期债券的评级等级，损害债券持有人利益。

对策：为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行作为抵押资产监管人，本期债券的存续期间，当监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的或者抵押人拟对抵押资产追加、置换、释放时，可聘请具备

相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告，并要求抵押人及时置换发生贬值的抵押资产或者增加相应抵押资产，保证抵押比在本期债券约定的比例之上。

（二）与行业相关的风险与对策

1.产业政策风险

国家的固定资产投资、保障房建设、城市规划、土地开发与利用、城市基础设施建设投融资等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2.经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业和政策保障性住房对经济周期的敏感性一般比其他行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，经营周期对其影响将逐渐明显。如果未来出现经济增长放缓或出现衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

其次，发行人资产中土地存货占比较高，资产流动性偏弱，且土

地价值及流动性易受土地一级市场波动的影响，且发行人抵押土地规模较大，极端情况下需集中转让，其价值和流动性可能产生较大波动。

对策：随着毕节市经济改革的逐步深入，国家对于毕节市的政策扶持力度加大，毕节市将争取到更多的政策倾斜和资金支持，城市基础设施和保障房建设的需求也将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

由于毕节市地处山区，人多地少，山多平地少，土地资源极为稀缺。尽管受经济周期及国家宏观调控的影响，土地一级市场存在一定的波动性，整体而言毕节市土地资产价值变动较小。针对流动性的影响，发行人将密切关注土地市场的变动情况，加强政策研判和流动性管理，确保土地资产的保值增值。

（三）与发行人有关的其他风险与对策

1. 发行人运营风险

发行人是由毕节市大型国有独资公司，是毕节市重要的城市建设项目投融资主体和国有资产运营主体，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产运营重任。目前，发行人收入来源单一，主业盈利水平不高。且在建、拟建项目资金需求量较大，面临较大的融资压力。另外，发行人有息债务规模较大，有进一步增长的趋势，面临较大的偿债压力。

对策：目前发行人的收入主要来源于城市基础设施建设等业务。为了改变目前收入来源相对单一的问题，市政府将房地产开发公司注入给了发行人，并赋予发行人拥有土地开发与整理等经营职能；同时，发行人将积极探索新的经营理念，强化自有资产的经营管理力度，对公司房屋和闲置土地进行招租，加强与市政府有关部门沟通，探索城市特许经营权的有效运行模式，提高自身的盈利能力。

针对在建，拟建项目资金需求量较大，面临较大的融资压力的风险，发行人在发展的过程中，将进一步加强与银行等金融机构的紧密联系，通过银行、资本市场等多渠道筹措建设资金，缓解自身融资压力。目前，发行人各项偿债指标均保持在行业较高水平，对有息债务的偿债能力较强。未来还将进一步加强债务期限结构的管理，形成多层次，互为补充的财务安排，强化自身的偿债能力。

2.项目建设风险

本期债券发行募集资金投资项目主要为棚户区改造、城市道路建设项目，存在建设周期长、投资规模大等特点。建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集

资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：本期债券募集资金投资项目均已经毕节市政府相关部门和发行人详细周密的研究和论证，并经相关管理部门的批准。本期债券募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。同时，发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确保工程按时按质竣工以及投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

3.对政府依赖性较高风险

毕节市财政收入规模不大，发行人盈利对上级补助依赖程度较高，应收账款规模较大，账龄偏长，资金占用明显，基础设施建设收入回款性情况较差。

对策：毕节市近年来财政收入增长较快，2013 年全市财政总收入和公共财政预算收入分别为 338.86 亿元和 125.62 亿元，分别同比增长 32.41%和 15.19%，快速增长的财政收入将对发行人未来的发展形成坚强后盾。为了逐步减少对上级补助的依赖性，发行人将在毕节市政府的大力支持下，经营好土地开发与整理业务，积极探索城市特许经营权的有效运行模式，以提高自身的盈利能力。

针对由于毕节市政府支付发行人基础设施建设项目款项较慢从而使发行人的应收账款规模较大，账龄偏长等问题，毕节市政府专门

出具了《关于毕节市建设投资有限公司应收账款形成原因和还款计划的通知》，并安排了详细的还款计划。在加强与政府沟通力度的同时，发行人还将加强投资和项目管理，从项目选择开始，将根据毕节市财政的支付力度，选择财政支付的公益性项目还是投资收益性较好的项目。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**毕节市建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2015年毕节市建设投资有限公司公司债券（简称“15毕建投”）。

三、**发行总额：**人民币16亿元。

四、**债券品种的期限及利率：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券票面利率为不超过基准利率加上4.20%的基本利差。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家发展和改革委员会、中国人民银行备案，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。

本期债券最终发行总规模为16亿元，根据簿记建档结果，基本利差确定为1.75%，票面年利率为6.50%。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（一）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债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（二）通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

八、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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

九、发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、发行期限：3个工作日，即自发行首日起至2015年1月30日。

十一、簿记建档日：2015年1月27日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2015年1月28日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月28日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2015年1月28日起至2022年1月27日止。

十五、付息日：2016年至2022年每年的1月28日为上一个计息年度的

付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、兑付日：2018年至2022年每年的1月28日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、承销团成员：本期债券的联合主承销商财富证券有限责任公司、国开证券有限责任公司，副主承销商湘财证券有限责任公司，分销商金元证券股份有限公司、五矿证券有限公司、广州证券有限责任公司。

二十、信用安排：采用评估价值为 362,446.84 万元的国有出让土地使用权抵押担保。

二十一、信用评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

二十二、债券受托管理人/抵押权代理人：贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行。

二十三、募集资金监管银行：贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行、中国农业银行股份有限公司毕节七星关支行、中国银行股份有限公司毕节分行、国家开发银行股份有限公司贵州省分行。

二十四、偿债资金监管银行：贵阳银行股份有限公司毕节分行。

二十五、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债

券在相关债券交易场所的交易流通。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年4月7日在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“15毕建投”，证券代码“127097”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为AA。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的相关规定，本期债券已办理了相关登记托管手续。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并财务报告。中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2011 年至 2013 年的合并财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》(中审亚太审字【2014】010226 号)。

在阅读下文的相关财务信息时,投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注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、发行人报告期内主要财务数据及财务指标

表 5-1 发行人 2011 年-2013 年主要财务数据

单位: 元

项目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
资产总计	18,753,870,246.10	14,175,095,199.85	9,614,424,774.48
其中:流动资产	16,890,335,891.33	13,488,312,836.08	8,984,446,907.12
负债合计	7,984,890,193.97	4,161,359,162.36	2,375,132,964.95
其中:流动负债	5,036,728,612.97	1,872,537,581.36	379,456,464.95
所有者权益合计	10,768,980,052.13	10,013,736,037.49	7,239,291,809.53
营业收入	478,786,195.63	516,245,706.40	644,901,619.64
营业利润	5,956,093.97	16,666,837.95	44,079,208.51
净利润	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52

表 5-2 发行人 2011 年-2013 年主要财务指标

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动比率(倍)	3.35	7.20	23.68
速动比率 (倍)	0.80	1.99	7.59
资产负债率 (%)	42.58	29.36	24.70
应收账款周转率 (次/年)	0.17	0.22	0.35
存货周转率 (次/年)	0.03	0.06	0.16
总资产周转率 (次/年)	0.03	0.04	0.09
主营业务利润率 (%)	9.68	9.08	9.08
净资产收益率 (%)	1.44	1.59	3.15
总资产收益率 (%)	0.83	1.12	2.38

注:

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 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=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=总营业收入/总资产平均余额
- 7、主营业务利润率=(主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加)/主营业务收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计
- 9、总资产收益率=净利润/总资产

二、发行人财务分析

(一) 财务概况

发行人是毕节市重要的城市基础设施建设主体、保障房建设主体和土地开发与整理主体，在毕节市具有一定的垄断优势。近年来，在毕节市政府的大力支持下，发行人依托行业和地域优势，资产规模逐步增大，盈利能力显著增强。

截至2013年12月31日，发行人资产总计为1,875,387.02万元，负债合计为798,489.02万元，所有者权益合计 1,076,898.01万元，资产

负债率为42.58%。2011年-2013年度，发行人累计实现营业总收入163,993.35万元、净利润54,230.62万元。通过上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大、盈利能力较强、能够为本期债券按时还本付息提供可靠的保证。经查人行信用信息报告，截止本募集说明书出具日，发行人不存在逾期未偿还负债情况。

1. 资产及资本公积概况

2011年末-2013年末，发行人资产总计分别为961,442.48万元、1,417,509.52万元和1,875,387.02万元，所有者权益合计分别为723,929.18万元、1,001,373.60万元和1,076,898.01万元，总资产和所有者权益合计年度复合增长率分别为39.66%和21.97%，综合实力明显增强。

随着土地资产、房产等经营性资产的不断增长，发行人资本公积也随着大幅增长，资本公积来源主要是发行人股东注入的土地、房产等资产。

表5-3 资本公积构成

单位:元

项目	2011 年末	2012 年末	2013 年末
土地	6,093,729,721.32	8,709,291,321.32	8,709,291,321.32
房产	0.00	0.00	600,163,300.00
其他	7,569,920.87	18,266,298.61	18,266,298.61
合计	6,101,299,642.19	8,727,557,619.93	9,327,720,919.93

2. 应收账款和其他应收账款分析

2013年末，发行人应收账款账面余额 226,118.44 万元，主要是应收毕节市财政局市政项目建设款，金额为 218,082.84 万元，占应收账款总额的 96.45%，对财政局应收账款未计提坏账准备。

表 5-4 财政局应收账款期限

单位:元

账龄	2013 年末	2012 年末
1 年以内	310,143,508.28	490,259,773.07
1 至 2 年	490,259,773.07	643,662,802.99
2 至 3 年	643,662,802.99	615,208,453.74
3 至 4 年	615,208,453.74	806,553,824.06
4 至 5 年	121,553,824.06	—
合计	2,180,828,362.14	2,555,684,853.86

为了确保发行人的持续经营能力，毕节市政府出具了《关于毕节市建设投资有限公司应收账款形成原因和还款计划的专项说明》(毕府函〔2014〕22号)，安排了详细的还款计划，计划在在 2015 年-2017 年期间，将宗地编号为 BJS2014-10 的土地未来出让收益逐步偿还上述未支付款项。如下表所示：

表 5-5 应收账款还款安排

年份 \ 项目	出让土地面积 (亩)	土地出让收入 (万元)	土地出让净收益 (万元)
2015 年	920	92,000	73,600
2016 年	970	97,000	77,600
2017 年	994.15	99,415	79,532
合计	2,884.15	288,415	230,732

2013 年发行人其他应收账款账面净额 106,386.08 万元，发行人计提了 10,193.34 万元坏账准备。欠款前五名金额合计为 100,545.00 万元，占其他应收款总额的 86.24%，主要为向其他单位欠款及土地保证金。如下表所示：

表 5-6 2013 年发行人其他应收款欠款前五名明细

单位:万元

单位名称	期末余额	占比 (%)	款项性质
大方县建设投资有限公司	48,000.00	41.17	借款
贵州威宁经济开发区管理委员会	25,000.00	21.44	借款
贵州毕节经济开发区管理委员会	11,000.00	9.44	借款
威宁县财政局土地资金管理专户	10,000.00	8.58	土地保证金
大方县财政局	6,545.00	5.61	土地保证金
合 计	100,545.00	86.24	—

为了确保发行人能及时收回其他应收款项，大方县建设投资有限公司、贵州威宁经济技术开发区管理委员会、贵州毕节经济开发区管理委员会等借款单位均分别制定了借款的还款计划及承诺。①根据大方县建设投资有限公司出具的《关于对毕节市建设投资有限公司借款的还款计划及承诺》(方建投〔2014〕01号)，大方县建设投资有限公司承诺按时归还借款，并计划在2014年-2016年分期归还借款，还款资金来源为土地出让收入、厂房租金收入等。②根据贵州威宁经济技术开发区管理委员会出具的关于《关于对毕节市建设投资有限公司借款的还款计划及承诺》(威经开函〔2014〕1号)，贵州威宁经济技术开发区管理委员会承诺按时归还借款，并计划在2015年-2021年分期归还借款，还款资金来源为土地出让收入、厂房租金收入等。③根据贵州毕节经济技术开发区管理委员会出具的关于《关于对毕节市建设投资有限公司借款的还款计划及承诺》(毕经开管函〔2014〕48号)，贵州威宁经济技术开发区管理委员会承诺按时归还借款，并计划2014年-2018年分期归还借款，还款资金来源为土地出让收入、厂房租金收入等。

发行人有着严格的财务制度、完善的风控体系，根据毕节市建设投资有限公司《关于公司之间往来款的风险控制措施》，发行人主要采取了3方面措施控制风险：首先，健全往来款管理制度，设立往来款台账制度；加强内部牵制制度建设；建立往来款清查制度；健全内部监控制度。其次，强化客户信誉度的评估管理。最后，加强往来款催收责任制度。

（二）收入来源和利润概况

表 5-7 发行人营业收入来源

单位:元

项目	2013 年	2012 年	2011 年
市政项目建设收入	253,183,637.65	515,259,773.07	643,662,802.99
棚户区改造收入	56,959,870.63	——	——
土地开发与整理收入	43,000,000.00	——	——
商品房销售收入	63,275,596.00	——	——
租赁收入	49,037,091.35	985,933.33	1,238,816.65
资金使用收入	13,330,000.00	——	——
合计	478,786,195.63	516,245,706.40	644,901,619.64

2011 年-2013 年，发行人营业总收入分别为 64,490.16 万元 51,624.57 元和 47,878.62 万元，主要来源市政项目建设收入、棚户区改造收入、土地开发与整理业务收入等。近三年营业总收入逐年下降的原因主要是代建市政项目收入减少所致，2013 年由于公司营业收入已实现多元化，虽然市政项目建设收入大幅减少，公司营业总收入下降幅度不大。

市政项目代建方面，2011 年-2013 年发行人代建收入分别为 64,366.28 万元、51,525.98 万元和 25,318.36 万元，市政项目建设收入呈现一定下降趋势，主要是因为代建市政项目已进入建设后期，各年

投入逐渐减少导致收入降低。但随着毕节市城市建设的不断深入，发行人将承担着更多的市政建设项目，预计为发行人的市政建设业务带来可观收入。保障房建设业务方面，2011年-2012年年发行人尚未开展保障房建设业务；2013年承担了毕节市保障房建设业务，实现收入5,695.99万元；目前，发行人承担了小坝片区、威宁县棚户区改造等项目，未来保障房建设业务有望获得发展。土地开发与整理业务方面，2011年-2012年由于市场因素的影响，发行人未发生土地开发与整理业务，2013年发行人实现土地开发与整理收入4,300.00万元。随着毕节市城市化的快速发展，发行人的土地开发与整理业务将有较大发展空间。2013年发行人下属的贵州省毕节市房地产开发有限公司实现房产销售收入6,327.56万元。租赁收入方面，2011年-2013年，发行人房产租赁业务实现收入分别为123.88万元、98.59万元和4,903.71万元，2013年房产租赁业务增加较多，主要是2013年政府注入的大方县标准化厂房产生的租金收入。

表 5-8 发行人营业利润和净利润

单位:元

项目	2013年	2012年	2011年
经营利润	5,956,093.97	16,666,837.95	44,079,208.51
净利润	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52

2011年-2013年发行人实现的经营利润逐年下降的主要原因是部分代建市政项目已进入建设后期，导致项目项目代建利润减少，以及近三年发行人的管理费用、财务费用、资产减值损失有较大福大增加，导致发行人经营利润大幅下降。

2011年-2013年发行人实现的净利润逐年下降，但下降幅度小于

公司的经营利润,主要是政府对公司的财政补贴较稳定,2011年-2013年分别为17,880.00万元、13,500.00万元、14,000.00万元。

未来随着发行人保障房建设业务、土地开发与整理业务的深入开展,发行人的收入来源和结构将有一定的改善,收入及利润构成将更多元化。

(三) 资产结构分析

表 5-9 发行人 2011 年末-2013 年末资产构成情况

单位:万元

项目	2013 年		2012 年		2011 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,689,033.59	90.06%	1,348,831.28	95.16%	898,444.69	93.45%
货币资金	33,734.57	1.80%	47,454.35	3.35%	45,685.08	4.75%
应收账款	226,118.44	12.06%	255,570.13	18.03%	206,557.06	21.48%
预付款项	33,802.36	1.80%	25,029.44	1.77%	2,213.30	0.23%
其他应收款	106,386.08	5.67%	43,857.99	3.09%	32,997.12	3.43%
存货	1,287,019.88	68.63%	975,714.51	68.83%	610,393.69	63.49%
其他流动资产	1,972.26	0.11%	1,204.86	0.08%	598.44	0.06%
非流动资产合计	186,353.44	9.94%	68,678.24	4.84%	62,997.79	6.55%
长期股权投资	11,094.63	0.59%	11,094.63	0.78%	11,094.63	1.15%
投资性房地产	59,579.66	3.18%	1,345.28	0.09%	1,385.09	0.14%
固定资产	4,124.92	0.22%	4,297.51	0.30%	4,408.91	0.46%
在建工程	72,270.59	3.85%	19,851.47	1.40%	14,613.05	1.52%
无形资产	36,620.83	1.95%	30,750.63	2.17%	30,750.63	3.20%
长期待摊费用	—	0.00%	1.29	0.00%	6.13	0.00%
递延所得税资产	2,662.81	0.14%	1,337.43	0.09%	739.35	0.08%
资产总计	1,875,387.02	100.00%	1,417,509.52	100.00%	961,442.48	100.00%

从资产结构来看,发行人资产以流动资产为主。2011年末-2013年末发行人流动资产占总资产比例分别为93.45%、95.16%和90.06%。发行人流动资产以存货为主,截至2013年末,发行人存货为1,287,019.88万元,其中优质土地资产为1,266,882.57万元,全部为国

有出让用地，均有国土使用权证，其中入账价值为1,045,677.71 万元的土地资产未被抵押。2011年末-2013年末土地资产变动幅度较大，主要是发行人股东注入土地资产、发行人通过出让方式取得土地资产增多。

表5-10 发行人存货构成

单位:万元

项目	2013 年末	2012 年末
开发成本	17,833.24	16,096.01
开发产品	2,304.08	—
土地资产	1,266,882.57	957,721.00
其他	—	1,897.50
合计	1,287,019.88	975,714.51

2011年末-2013年末发行人预付账款分别为2,213.30万元、25,029.44万元和33,802.36万元，近2年预付款增幅较大，主要是因为随着毕节地区农民集中居住示范村建设项目的逐步开展，导致预付建设项目的工程款增幅较快。2011年末-2013年末，发行人其他应收账款分别为32,997.12万元、43,857.99万元和106,386.08万元，2013年末其他应收账款比2012年末增长了142.57%，主要是发行人对外单位借款增加所致。2011年末-2013年末，其他流动资产分别为598.44万元、1,204.86万元和1,972.26万元，较上一年度分别增长了63.69%、101.3%，主要是因为预收购房款预交的税金增加所致。

从非流动资产角度看，2011年末-2013年末非流动资产占总资产的比例分别为6.55%、4.84%、9.94%，占比较低。非流动资产2013年末比2012年末大幅增长的原因主要是发行人投资性房地产和在建工程增长所致。2013年末发行人投资性房地产账面价值为59,579.66万

元，较2012年末增加了58,234.38万元，主要是2013年政府注入了部分已出租的房产。2011年末-2013年末，发行人在建工程分别为14,613.05万元、19,851.47万元和72,270.59万元，近三年增长幅度较大，主要是发行人职教城、第二人民医院等在建工程业务的逐步开展所致。2011年末-2013年末，递延所得税资产分别为-739.35万元、1,337.43万元、2,662.81万元，近三年保持较大幅度增长，主要是随着发行人应收类科目金额的增加，相应的导致资产减值准备增加，最终导致递延所得税资产的增加。

总体来看，最近三年，发行人资产规模不断扩大，净资产持续增加，资产结构良好。土地资产注入使发行人资产规模增长迅速，可持续发展能力得到显著提升，为本期债券的按期偿付奠定了坚实的基础。未来，随着业务规模的扩张，发行人资产实力有进一步增长的空间，资产结构将更加优化。

(四) 负债结构分析

表 5-11 发行人 2011 年末-2013 年末负债构成情况

单位：万元

项目	2013年末		2012年末		2011年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	503,672.86	63.08%	187,253.76	45.00%	37,945.65	15.98%
应付账款	17,960.36	2.25%	2,683.48	0.64%	1,596.31	0.67%
预收款项	18,654.03	2.34%	17,410.59	4.18%	8,125.62	3.42%
应交税费	1,345.26	0.17%	74.91	0.02%	31.12	0.01%
其他应付款	465,059.61	58.24%	144,084.78	34.62%	28,192.60	11.87%
一年内到期的非流动负债	—	0.00%	23,000.00	5.53%	—	0.00%
非流动负债合计	294,816.16	36.92%	228,882.16	55.00%	199,567.65	84.02%

长期借款	256,924.00	32.18%	214,679.00	51.59%	190,874.00	80.36%
专项应付款	37,892.16	4.75%	14,203.16	3.41%	8,693.65	3.66%
负债合计	798,489.02	100.00%	416,135.92	100.00%	237,513.30	100.00%

从负债结构来看，2011年末-2013年末，发行人流动负债占总负债比例分别为15.98%、45.00%和63.08%。其中，流动负债主要是其他应付款，2011年末-2013年末其他应付款分别占总负债的比例分别为11.87%、34.62%和58.24%，2013年末其他应付款较大幅度增长的原因，是因为发行人向财政部门借款购买土地，其中向赫章县财政局借款110,766.00万元，向威宁彝族回族自治县财政局借款126,347.00万元。2011年末-2013年末应付账款分别为1,596.31万元、2,683.48万元和17,960.36万元，2013年较2012年增长了5.69倍，主要系新增应付小坝片区棚户区改造项目工程款及购买土地款。2013年末预收账款达到了18,654.03万元，主要是预收榆景华庭售房款所致。2012年末一年内到期的长期借款为23,000.00万元，是因为发行人2012年2月发行人子公司毕节市乌蒙文化产业发展有限公司从华能贵诚信托有限公司取得的借款23,000万元，该笔借款已于2013年8月归还。2011年末-2013年末应交税费变动加大，2012年较2011年增加，主要系2012年房屋及构筑物出租收入计提税金及附加，尚未申报缴纳；2013年末余额较2012年末增加，主要系2013年房屋建筑物出租增加的房产税、营业税、企业所得税，尚未申报缴纳。2013年应付利息增加主要系发行人与其他单位发生了带息借款。

2011年末-2013年末非流动负债占总负债的比例分别为84.02%、55%和36.92%。其中，非流动负债主要是发行人的长期借款，2011

年末-2013年末长期借款占总负债的比例分别为80.36%、51.59%和32.18%，发行人的长期借款主要来自国家开发银行股份有限公司贵州分行、中国建设银行毕节中山支行、农业发展银行毕节分行及中航信托股份有限公司。2013年末发行人的专项应付款较2012年末增加了1.67倍，达到了37,892.16万元，是因为发行人从政府部门取得了有关项目配套建设资金。

总体上，发行人负债结构较合理，符合发行人所处的基础设施建设行业特点。目前，发行人资产负债率较低，银行借款在发行人资金需求中起到了主导作用，未来随着业务的逐渐开展，资产实力的进一步增大，发行人资产负债率及负债结构将有一定的优化。

（五）营运能力分析

表5-12 2011年-2013年发行人主要营运能力指标

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入（元）	416,419,104.28	515,259,773.07	643,662,802.99
主营业务成本（元）	369,020,041.28	468,417,975.52	585,148,002.73
应收账款周转率（次/年）	0.17	0.22	0.35
存货周转率（次/年）	0.03	0.06	0.16
总资产周转率（次/年）	0.03	0.04	0.09

发行人近三年来主营业务收入整体保持在较高水平上，呈现小幅波动趋势，这主要与发行人近年代建工程量变动有关。2011年-2013年发行人主营业务收入分别为64,366.28万元、51,525.98万元和41,641.91万元。2013年主营业务收入较2012年减少的主要原因是发行人项目代建收入较2012年减少26,297.61万元所致。

2011年-2013年发行人应收账款周转率分别为0.35次/年、0.22次/年和0.17次/年，呈现一定的下降趋势，主要是因为发行人随着业务量的发展，工程建设款回笼时间周期增长所致，目前毕节市市政府已经制定了详细的应收账款还款计划。总资产周转率分别为0.09次/年、0.04次/年和0.03次/年，存货周转率分别为0.16次/年、0.06次/年和0.03次/年。报告期内，由于毕节市市政府对发行人注入了大量的优质资产，使发行人总资产和存货的增长速度超过了主营业务收入和主营业务成本增长的速度，导致发行人总资产周转率、存货周转率有所降低。但总体上，发行人的总资产周转率、存货周转率维持在行业合理水平内，符合发行人所在行业特征。随着发行人在城市基础设施建设、保障房建设、土地开发与整理等方面业绩的逐步释放，发行人营业收入将有望保持快速增长，资产运营效率将进一步提高。

（六）盈利能力分析

表5-13 2011年-2013年发行人主要盈利能力指标

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入(元)	416,419,104.28	515,259,773.07	643,662,802.99
主营业务成本（元）	369,020,041.28	468,417,975.52	585,148,002.73
主营业务利润（元）	40,290,254.59	46,786,334.80	58,438,225.86
其他业务收入(元)	62,367,091.35	985,933.33	1,238,816.65
补贴收入（元）	140,000,000.00	135,000,000.00	178,800,000.00
净利润（元）	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52
主营业务利润率(%)	9.68	9.08	9.08
净资产收益率（%）	1.44	1.59	3.15
总资产收益率（%）	0.83	1.12	2.38

2011年-2013年主营业务利润分别为5,843.82万元、4,678.63万元和4,029.03万元，主营业务利润率分别为9.08%、9.08%和9.68%。发行人主营业务收入主要是来自市政建设及土地开发与整理业务，近三年主营业务利润率保持在稳定的水平上，表明发行人主营业务发展良好，具有较强的盈利能力。

2011年-2013年，发行人分别实现净利润22,834.29万元、15,888.26万元和15,508.07万元，呈现小幅波动的态势，总体保持在较高水平，盈利状况良好。2011年-2013年累计补贴收入45,380.00万元，表明政府对发行人承担市政建设和保障房建设任务的支持，但“发行人最近三年营业收入/（营业收入+补贴收入）>70%”，说明发行人的主营业务突出，经营性盈利能力较强。

2011年-2013年，发行人净资产收益率分别为3.15%、1.59%和1.44%，总资产收益率分别为2.38%、1.12%和0.83%。由于发行人报告期内净资产和总资产不断增大，且新增资产的盈利尚需一定周期，使发行人净资产和总资产收益率呈小幅走低态势，但随着企业资产实力的增强，为后续公司业务发展奠定了坚实的基础。

未来随着发行人城市基础设施建设业务、保障房建设业务、土地开发整理业务业绩的逐渐释放，发行人盈利能力有望保持一定的增长速度。

（七）偿债能力分析

表5-14 2011年-2013年发行人主要偿债能力指标

项目	2013年末	2012年末	2011年末
----	--------	--------	--------

流动资产（元）	16,890,335,891.33	13,488,312,836.08	8,984,446,907.12
流动负债（元）	5,036,728,612.97	1,872,537,581.36	379,456,464.95
净利润（元）	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52
资产负债率（%）	42.58	29.36	24.70
流动比率（倍）	3.35	7.20	23.68
速动比率（倍）	0.80	1.99	7.59

短期偿债能力方面，2011年-2013年发行人流动比率分别为23.68倍、7.20倍、3.35倍，速动比率分别为7.59倍、1.99倍、0.80倍。虽然发行人流动比率和速动比率近三年有所波动，但均保持在行业合理较高水平上，具有较强的短期偿债能力。其中，2011年流动比率较大的原因是当年发行人土地资产增长较快，而发行人短期负债规模较小所致。

长期偿债能力方面，2011年-2013年，发行人资产负债率分别为24.70%、29.36%和42.58%，资产负债率近三年呈小幅上升趋势，但保持在行业较低水平内，具有较强的长期偿债能力。资产负债率上升，主要是因为随着业务的发展，企业负债规模增长速度加快所致。

总体上，发行人总体负债保持着较低的水平，流动比率、速动比率较高，资产负债率较低，具有较强的偿债能力。未来，随着业务的发展，发行人的资产负债结构更趋合理，偿债能力和盈利能力将更有保障。

（八）现金流量分析

2011年-2013年，经营活动产生的现金流入分别为40,537.18万元、33,589.14万元和24,775.56万元，经营活动现金流入呈一定下降

趋势，主要是发行人的部分代建业务逐步到期，且部分账款回笼时间较长所致。未来，随着企业新的代建业务发展，以及毕节市政府的政策支持，发行人经营活动现金流入将逐步提高。

表5-15 2011年-2013年发行人主要现金流量指标

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量流入	247,755,558.49	335,891,382.97	405,371,816.77
经营活动产生的现金流量净额	-3,406,266,762.75	-1,104,423,677.99	-125,825,870.01
投资活动产生的现金流量净额	-1,060,872,576.11	-368,467,636.69	-114,956,671.51
筹资活动产生的现金流量净额	4,329,941,546.22	1,490,583,994.42	-92,474,329.35
现金及现金等价物净增加额	-137,197,792.64	17,692,679.74	-333,256,870.87

2011年-2013年经营活动产生的现金流量净额分别为 -12,582.59 万元、-110,442.37 万元和-340,626.68 万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量为净流出，主要是因为发行人主要购买了大量的土地资产所致。未来，随着发行人代建项目逐渐进入结算，土地开发整理业务的逐步开展，发行人的经营状况持续改善，经营活动现金流有望转为净流入。

2011年-2013年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -11,495.67 万元、 -36,846.76 万元和-106,087.26 万元，近三年呈净流出状态，主要是发行人近年加大了对在建工程的投资，使得公司投资活动产生的现金流量为净流出状态。随着未来毕节市城市化进程进一步加快将推动公司业务的持续发展，公司投资力度将保持在一定的强度，投资活动现金流出仍将保持在一定规模。

2011 年-2013 年筹资活动现金流量净额分别为-9,247.43 万元、149,058.40 万元和 432,994.15 万元，2012 年和 2013 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较大，主要是因为发行人承担了较多建设项目，加大了融资力度所致。2011 年，发行人承担的大量建设项目持续进入回收期，发行人主动减少外部融资，且部分借款到期，导致当年筹资活动现金流量金额为负值。发行人灵活的筹资策略，较强的筹资能力有助于发行人业务的持续发展。

2011 年-2013 年现金及现金等价物净增加额分别为-33,325.69 万元、1,769.27 万元和-13,719.78 万元。2013 年现金及现金等价物净增加额为负值，主要是因为经营活动现金流出较大及投资活动增加所致，未来随着企业土地开发整理业务、棚户区改造业务及市政基础设施建设业务的扩展，发行人将经营活动现金流入将有望改善，从而使企业现金及现金等价物净增加额转为正数。

（九）发行人对外担保情况

2011 年 5 月 18 日发行人与建行毕节分行签订编号为建贵毕节固贷保证（2011）第 9 号的保证合同，发行人为贵州省毕节地区中医院向建行毕节分行的 1500 万元借款，提供连带责任保证担保。保证期限自主合同项下债务履行期限届满之日起 2 年。

三、发行人 2011-2013 年经审计的合并资产负债表（见附表一）

四、发行人 2011-2013 年经审计的合并利润表（见附表二）

五、发行人 2011-2013 年经审计的合并现金流量表（见附表三）

第六节 本期债券的偿债计划与保障措施

本期债券发行规模为人民币 16 亿元,采用评估价值为 362,446.84 万元的国有出让土地使用权抵押担保增信。

本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%,当期利息随本金一起支付。

本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外,本期债券采用固定利率计提利息,因而还本付息的不确定因素较少,有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为本期债券的还本付息提供基础保障。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益,发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划,形成一套确保债券安全兑付的机制。

一、偿债保证的制度性安排

(一) 设置偿债资金专项账户

发行人聘请贵阳银行股份有限公司毕节分行为本期债券偿债资金监管银行,并与该行签订了《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息,该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流等。

在本期债券存续期内,发行人应于年度付息日、本金兑付日前 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内,在每年兑付日前 10 个工作日内,如专户内资金数额不足以支付当期本息,监管

银行应在1个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行、中国农业银行股份有限公司毕节七星关支行、中国银行股份有限公司毕节分行、国家开发银行股份有限公司贵州省分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，上述银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

（五）聘请债券受托管理人和建立债券持有人会议制度，最大程

度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行签订了本期债券《受托管理协议》，聘请该行为本期债券受托管理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

在本期债券存续期内，若发行人经营方针和经营范围发生重大变化，未能清偿到期债务等重大事项，应及时披露相关信息；若发生对债券持有人权益有重大影响的事项，应当召开债券持有人会议，并及时公告会议决议，以保护全体债券持有人的利益。

（六）设置了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益

为保护债券持有人的利益，本期债券《受托管理协议》对违约事项及处理措施进行了约定，并制定了严厉的违约处理措施，以有效避免违约情况出现，确保债券持有人利益。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）国有土地使用权抵押担保为本期债券提供了有效的偿债保证

发行人为有效保护债券持有人的利益，用变现能力较强的国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。抵押土地的评估价值为362,446.84万元，抵押比为2.27，完全能够覆盖偿付本期债券本息所需要的资金。如果发行人未按时偿付当期本息，债券受托管理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，

以偿付本期债券本息，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

(二)发行人较强的综合实力和盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

2011 年末-2013 年末发行人总资产分别为 961,442.48 万元、1,417,509.52 万元和 1,875,387.02 万元，具有较强的资产实力。2011 年末-2013 年末发行人资产负债率分别为 24.70%、29.36%和 42.58%，资产负债率维持在较低水平，负债结构合理，偿债能力较强。

2011 年-2013 年发行人分别实现营业总收入 64,490.16 万元和 51,624.57 万元和 47,878.62 万元，实现净利润 22,834.29 万元、15,888.26 万元和 15,508.07 万元。发行人近三年平均净利润足以支付本期债券当期应付利息。随着发行人未来在公司治理、经营效率方面的提升，以及毕节市市政府对发行人的大力发展的支持，预计发行人未来综合实力将进一步增强。

(三)募集资金投资项目预期收益将为本期债券提供一定的资金来源

本期债券募集资金用于毕节市3个棚户区改造项目及3个城市道路建设项目，项目总投资340,665.96万元，具有较好的经济效益和社会效益，可以产生稳定的现金流。项目完工后产生的预期经济效益具体如下：

1.毕节中心城区小坝片区棚户区改造项目、威宁县 2012 年草海镇人民北路城市棚户区改造一期工程、威宁县 2013 年草海镇人民南路和解放路城市棚户区改造一期工程 3 个棚户区改造项目由发行人

及发行人子公司分别与毕节市人民政府签订了《毕节市中心城区小坝片区棚户区改造项目政府投资回购协议》、《威宁县棚户区改造项目政府投资回购协议》，以确保发行人在完成棚户区改造任务的同时，获得项目投资成本 10%经济效益。根据毕节市人民政府《关于毕节市建设投资有限公司公司债券募集资金投资项目回购资金来源情况的说明》（毕府函〔2014〕23 号），毕节市人民政府将每年棚户区改造项目回购资金安排如下：

表 6-1 回购价款支付安排

单位：万元

	第 2014 年	第 2015 年	第 2016 年	第 2017 年
回购总价款	15,000.00	15,000.00	36,000.00	36,000.00
200,145.79	第 2018 年	第 2019 年	第 2020 年	
	36,000.00	36,000.00	26,145.79	

2. 毕节高新技术产业开发区一期道路网工程项目。毕节市政府决定将本道路两侧开发的土地使用权出让收益作为本项目偿债资金来源。本项目是路网建设项目,包含 6 条道路建设任务,总投资 84,567.56 万元,根据道路两侧用地性质和宗地图,本道路已整理出 9 个地块的商住用地,合计约 1,412.05 亩。2013 年毕节市城区周边的商住地出让价均超过了 100 万元/亩,上述 1,412.05 亩商住地预计可以实现土地出让收入 141,205 万元,按 20%扣除相关规费及成本后预计土地净收益约为 112,964 万元,完全可以覆盖本项目建设成本。具体计划如下:

表 6-2 高新路网偿债资金安排

项目 \ 年份	出让地块	面积 (亩)	出让收入 (万元)	出让净收益 (万元)
2015年	BJSJK2014-15	179.22	17,922	14,337.6

2016年	BJSJK2014-09	183.01	18,301	14,640.8
2017年	BJSJK2014-12	200.49	20,049	16,039.2
2018年	BJSJK2014-14	203.9	20,390	16,312
2019年	BJSJK2014-13	206.08	20,608	16,486.4
2020年	BJSJK2014-10/ BJSJK2014-17	212.01	21,201	16,960.8
2021年	BJSJK2014-11/ BJSJK2014-16	227.34	22,734	18,187.2
合计	——	1,412.05	141,205	112,964

3.大方县金鱼村至龙昌村综合环境整治工程项目、大方县大方镇迎宾大道道路工程。根据大方县人民政府出具的《关于大方县大方镇迎宾大道道路工程等两个项目偿债的报告》（方府报(2014)24号），大方县人民政府决定将道路两侧整理出来的商住地出让收益作为本项目偿债资金来源。大方县大方镇迎宾大道道路工程等2条道路两侧可整理出约1,130.17亩可供出让商住用地（详见红线图）。2013年大方县城区商住地出让价格均超过90万元/亩，谨慎起见，迎宾大道等2条路两侧开发整理出的商住用地未来出让价格均按90万元/亩测算，上述1,130.17亩土地出让价格约为101,715.3万元，按20%扣除相关规费及成本后，预计土地净收益约为81,372.24万元，完全可以覆盖2条路建设成本。具体计划如下：

表 6-3 大方县 2 条道路偿债资金安排

项目 \ 年份	出让面积 (亩)	出让收入 (万元)	出让净收益 (万元)
2015年	85	7,650	6,120
2016年	85	7,650	6,120
2017年	260	2,3400	18,720
2018年	200	18,000	14,400
2019年	180	16,200	12,960
2020年	170	15,300	12,240
2021年	150.17	13,515.3	10,812.24
合计	1,130.17	101,715.3	81,372.24

(四) 应急偿债保障措施

1. 发行人资产优良、结构合理、资产变现能力强

表6-4 发行人可变现资产

单位：万元

名目	货币资金	土地资产	长期股权投资	投资性房地产	合计
2013 年末	33,734.57	1,266,882.57	11,094.63	59,579.66	1,371,291.43

2013 年末发行人流动资产占总资产的比例为 90.06%，金额为 1,689,033.59 万元，其中货币资金 33,734.57 万元；存货 1,287,019.88 万元，其中土地资产 1,266,882.57 万元；投资性房地产 59,579.66 万元；长期股权投资 59,579.66 万元。目前毕节市政府与发行人签订了棚户区改造回购协议，总回购金额 200,145.79 万元。为了支持发行人的自主经营能力，毕节市政府不仅赋予了土地开发整理的经营职能，对市政代建项目给予税收优惠，2012 年还将毕节市房地产开发有限公司的国有股权全部划转了发行人。上述资产均易于变现，尤其是近年来毕节市经济持续快速发展，带动相关产业快速发展，加之毕节市特有的山地丘陵地势，土地资源稀缺，更提高了相关资产的变现能力。

2. 发行人优良的资信为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道，融资能力较强。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

(五) 毕节市不断增长的经济实力是本期债券按期偿付的坚强后

盾

1.毕节市经济实力不断增强，经济发展迎来新机遇

毕节市位于贵州省西北部，地处川滇黔三省交界，是珠三角地区连接西南地区，以及长三角地区连接东盟的重要通道，是经国务院批准建立的以“开发扶贫、生态建设、人口控制”为主题的试验区。近年来，毕节市紧抓“西部大开发”的机遇及毕节试验区得众多优惠政策，积极承接沿海地区产业转移，加大招商引资力度，经济社会发展取得巨大进步，经济实力位居贵州省前列。根据2014年度毕节市人民政府工作报告及毕节市统计月报，按可比价格计算，2013年毕节市实现地区生产总值1,041.93亿元，同比增长15.1%。2012年毕节市第一产业增加值为196.60亿元，比上年增长6.8%；第二产业增加值为449.75亿元，比上年增长17.2%，其中工业增加值373.06亿元，比上年增长15%；第三产业增加值为395.58亿元，比上年增长16%。毕节市经济发展进入快速道，发展潜力巨大。

2.毕节市财政收入快速增长，综合财力不断增强

2011年-2013年全市实现财政总收入分别为181.66亿元、247.71亿元和336.86亿元，同比增长分别为42.40%、36.36%和32.41%；2011-2013年地方公共财政预算收入分别为80.76亿元、110.43亿元和125.62亿元，同比分别增长30.01%、36.73%和15.19%。近三年毕节市财政总收入和公共财政预算收入保持快速增长，财政实力得到进一步增强，为毕节市城市建设奠定了坚实的基础。未来,随着毕节市试验区配套政策的到位,毕节市经济社会将迎来新的发展机遇,财政收

入有望步入新的台阶。

3.当地政府对发行人发展给予大力支持

当地政府为增强发行人长期持续稳定的盈利能力和偿债能力，根据发行人业务的特点，出台了一系列扶持与优惠政策。一是经营性资产的持续注入。2011年-2013年，当地政府先后将5,067.47亩优质经营性土地资产注入发行人，并将毕节市房地产开发总公司股权划转给发行人。未来还将根据发行人的发展，持续注入经营性资产以支持发行人做大做强。二是授权公司从事的基础设施建设与运营项目不断增加。三是根据发行人经营业务的特点，给予一定的财政补贴和税收优惠。

（六）本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，本期债券募集资金投资项目良好，发行人资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、短期和长期偿债能力强。近年来，毕节市经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强，政府在资产注入、财政扶持等方面给予发行人持续稳定的支持。加之本期债券采用的国有土地使用权抵押担保有效提升了本期债券偿债保障水平。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据鹏元资信评估有限公司对本期债券发行主体及债券进行综合评估，本期债券信用等级为 AA+级，发行人长期信用等级为 AA级。该信用级别表示发行人短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。

一、评级观点

（一）优势

1. 毕节市经济发展较快，地方财政收入较快增长，公司有较好的外部发展环境；
2. 公司是毕节市重要的城市基础设施建设主体，上级政府在资产划拨、资金拨付方面给予了公司大力支持；
3. 国有土地使用权抵押担保提升了本期债券信用水平。

（二）风险

1. 毕节市财政收入规模不大，对上级补助收入依赖程度较高；
2. 公司资产中土地存货占比较高，资产流动性偏弱，且土地易受一级市场波动的影响；
3. 公司基础设施项目建设收入回款情况较差，应收款项规模较大，账龄偏长，资金占用明显；
4. 公司主业盈利水平不高，盈利对政府补助的依赖程度很高；
5. 公司在建、拟建项目资金需求量较大，面临较大的融资压力；
6. 公司有息债务规模较大且有进一步增长的趋势，面临较大的

偿债压力；

7. 本期债券拟抵押土地规模较大，极端情况下，土地资产集中处置及变现价值存在一定不确定性。

二、跟踪评级

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，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，本评级机构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，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象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，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构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。

如发行主体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，评级机构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。

评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本次债券募集资金总额及用途

本期债券募集资金 16 亿元，全部用于毕节中心城区小坝片区棚户区改造项目等 3 个棚户区改造项目和毕节高新技术产业基地一期道路网工程等 3 个城市道路建设项目，总投资 340,665.96 万元。募集资金使用分配情况见表 9-1。

表 9-1 募集资金使用分配表

序号	项目名称	总投资 (万元)	拟使用募集 资金(万元)	募集资金占总 投资比例(%)
一	棚户区改造项目	181,950.72	85,700.00	47.10%
1	毕节中心城区小坝片区棚户区改造项目	84,690.55	40,000.00	47.23%
2	威宁县 2012 年草海镇人民北路城市棚户区改造一期工程	46,142.45	21,700.00	47.03%
3	威宁县 2013 年草海镇人民南路和解放路城市棚户区改造一期工程	51,117.72	24,000.00	46.95%
二	城市道路建设项目	158,715.24	74,300.00	46.81%
4	毕节高新技术产业基地一期道路网工程	84,567.56	39,500.00	46.71%
5	大方县大方镇迎宾大道道路工程	16,302.75	7,600.00	46.62%
6	大方县金鱼村至龙昌村综合环境整治工程	57,844.93	27,200.00	47.02%
合计		340,665.96	160,000.00	46.97%

本期债券募集资金未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资及债券募集资金未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术

馆、博物院、图书馆等项目的建设。

二、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。

（一）公司设立本次债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和联合主承销商、债券受托管理人的监督。

第十节 其他重要事项

本公司董事会将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券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：毕节市建设投资有限公司

住所：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

法定代表人：张立华

经办人：陈乔友

办公地址：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

联系电话：0857-8220009

传真：0857-8220001

邮编：551700

二、承销团

（一）联合主承销商、簿记管理人

1、财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

经办人：刘小军、胡善国、陶兢强、刘译遥、杨雅龙

办公地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731-84779545、84779567、84779571

传真：0731-84779555

邮编：410005

2、国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利名苑写字楼 A 座二区

四层

法定代表人：黎维彬

经办人：宋磊、曹恬、王欣、姜欣、陈莉萍、高晨亮、翟曼

办公地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层

联系电话：010-52825767、010-52825764

传真：010-52828455

邮政编码：100007

(二) 副主承销商

1、湘财证券有限责任公司

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

法定代表人：林俊波

经办人：黄刚

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦
A座9层901单元

联系电话：0755-23607873

传真：0755-23607870

邮编：100032

(三) 分销商

1、金元证券股份有限公司

住所：海口市南宝路36号证券大厦4楼

法定代表人：陆涛

经办人：吴华、常广思

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 16 层

联系电话：0755-21516682、010-83958974

传真：010-83958718

邮编：100032

2、五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

法定代表人：张永衡

经办人：官丽杰

办公地址：北京市西城区广安门外大街 248 号机械大厦五层

联系电话：010-63366971

传真：010-63366033

邮编：100055

3、广州证券有限责任公司

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

法定代表人：刘东

经办人：张宁、王雪

办公地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层
债券融资部

联系电话：020-88836639、020-88836999、13719237357、18620907790

传真：020-88836634

邮编：510623

三、审计机构：中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

法定代表人：郝树平

经办人：李志林、肖恩新

办公地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

联系电话：0851-5802302、18198560783、13595116765

传真：0851-5802355

邮编：100036

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

经办人：周友华、林心平

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82872893、82872814

传真：0755-82872338

邮编：518040

五、发行人律师：北京大成（长沙）律师事务所

住所：长沙市芙蓉中路三段 269 号神农大酒店商务楼 1701

负责人：毛英

经办人：蒋国富、张成伟、郭盛、王晓鹏

办公地址：长沙市芙蓉中路三段 269 号神农大酒店商务楼 1701

联系电话：0731-84330788、0731-84331588

传真：0731-84330909

邮编：410007

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内金融大街33号通泰大厦

法定代表人：吕世蕴

经办人：田鹏、李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：高斌

经办人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

经办人：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮编：200120

八、募集资金监管银行

（一）贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行

营业场所：毕节七星关区百里杜鹃大道金源达时代广场 A 栋一楼

负责人：陈谊

经办人：周炼、胡赞

办公地址：毕节七星关区百里杜鹃大道金源达时代广场 A 栋一楼

电话：0857-8322810

传真：0875-8322848

邮编：551700

（二）中国农业银行股份有限公司毕节七星关支行

营业场所：毕节市七星关区桂花路 1 号

负责人：杨胜

经办人：杨胜

办公地址：毕节市七星关区桂花路 1 号

电话：0857-8223789

传真：0857-8286169

邮编：551700

（三）中国银行股份有限公司毕节分行

营业场所：毕节市七星关区桂花路口

负责人：刘忠

经办人：刘燦

办公地址：毕节市七星关区桂花路口

电话：0857-8225679

传真：0857-8221099

邮编：551700

（四）国家开发银行股份有限公司贵州省分行

营业场所：贵阳市中山西路 18 号太平洋大厦 10-16 层

负责人：徐元

经办人：蔡济同

办公地址：贵阳市中山西路 18 号太平洋大厦 13 层

电话：0851-8651552

传真：0851-8651419

邮政编码：550001

九、偿债资金监管银行：贵阳银行股份有限公司毕节分行

营业场所：毕节市七星关区南部新区 7 号路碧阳大道交叉路口

负责人：鲁统华

经办人：陈雯

办公地址：毕节市七星关区南部新区 7 号路碧阳大道交叉路口贵阳银

行毕节分行 3 楼

电话：0857-8220668

传真：0857-8220668

邮编：551700

十、债券受托管理人/抵押权代理人/抵押资产监管人：贵州银行股份有限公司毕节杜鹃支行

营业场所：毕节七星关区百里杜鹃大道金源达时代广场 A 栋一楼

经办人：周炼、胡赞

办公地址：毕节七星关区百里杜鹃大道金源达时代广场 A 栋一楼

电话：0857-8322810

传真：0875-8322848

邮编：551700

十一、抵押资产评估机构：贵阳亚太房地产评估有限公司

住所：贵阳市观山湖区红街 A1 栋 2 单元 7 楼 1 号

法定代表人：龚清林

经办人：杨毓怀、张绍伙、王平

办公地址：贵阳市观山湖区红街 A1 栋 2 单元 7 楼 1 号

电话：0851-7971056、7971065

传真：0851-5802355

邮编：550009

第十二节 备查文件目录

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- （一）有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- （二）发行人关于本次债券发行的募集说明书及其摘要
- （三）发行人 2011-2013 年经审计的财务报告
- （四）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）北京大成（长沙）律师事务所出具的法律意见书
- （六）债券受托管理协议
- （七）债券持有人会议规则

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

毕节市建设投资有限公司

住所：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

法定代表人：张立华

联系人：陈乔友

联系地址：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

联系电话：0857-8220009

传真：0857-8220001

邮编：551700

财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：蔡一兵

联系人：刘小军、朱敏丽

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731-84779571

传真：0731-84779555

邮编：410005

国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利名苑写字楼 A 座
二区四层

法定代表人：黎维彬

联系人：宋磊、曹恬

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 17 层

联系电话：010-52825767、010-52825764

传真：010-52828455

邮政编码：100007

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
或联合主承销商。

（二）本期企业债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下
网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

发行人 2011 年-2013 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	337,345,687.47	474,543,480.11	456,850,800.37
交易性金融资产	—	—	—
应收票据	—	—	—
应收账款	2,261,184,404.74	2,555,701,315.97	2,065,570,575.35
预付款项	338,023,603.92	250,294,400.01	22,133,033.42
应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
其他应收款	1,063,860,761.46	438,579,906.08	329,971,205.34
存货	12,870,198,833.85	9,757,145,085.37	6,103,936,872.21
一年内到期的非流动资产	—	—	—
其他流动资产	19,722,599.89	12,048,648.54	5,984,420.43
流动资产合计	16,890,335,891.33	13,488,312,836.08	8,984,446,907.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	—	—	—
持有至到期投资	—	—	—
长期应收款	—	—	—
长期股权投资	110,946,299.21	110,946,299.21	110,946,299.21
投资性房地产	595,796,621.67	13,452,803.38	13,850,878.19
固定资产	41,249,175.92	42,975,091.67	44,089,060.96
在建工程	722,705,895.68	198,514,719.79	146,130,471.02
无形资产	366,208,300.00	307,506,300.00	307,506,300.00
长期待摊费用	—	12,861.87	61,310.10
递延所得税资产	26,628,062.29	13,374,287.85	7,393,547.88
其他非流动资产	—	—	—
非流动资产合计	1,863,534,354.77	686,782,363.77	629,977,867.36
资产总计	18,753,870,246.10	14,175,095,199.85	9,614,424,774.48

发行人 2011 年-2013 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款	---	---	---
交易性金融负债	---	---	---
应付账款	179,603,590.15	26,834,796.11	15,963,079.25
预收款项	186,540,320.90	174,105,893.91	81,256,164.35
应付职工薪酬	---	---	---
应交税费	13,452,609.58	749,068.56	311,194.94
应付利息	6536040	---	---
其他应付款	4,650,596,052.34	1,440,847,822.78	281,926,026.41
一年内到期的非流动负债	---	230,000,000.00	---
其他流动负债	---	---	---
流动负债合计	5,036,728,612.97	1,872,537,581.36	379,456,464.95
非流动负债：			
长期借款	2,569,240,000.00	2,146,790,000.00	1,908,740,000.00
长期应付款	---	---	---
专项应付款	378,921,581.00	142,031,581.00	86,936,500.00
预计负债	---	---	---
递延所得税负债	---	---	---
非流动负债合计	2,948,161,581.00	2,288,821,581.00	1,995,676,500.00
负债合计	7,984,890,193.97	4,161,359,162.36	2,375,132,964.95
所有者权益：			
实收资本	636,893,245.02	636,893,245.02	636,893,245.02
资本公积	9,327,720,919.93	8,727,557,619.93	6,101,299,642.19
盈余公积	74,803,759.21	62,144,309.10	48,337,630.89
未分配利润	729,562,127.97	587,140,863.44	442,064,913.69
归属于母公司所有者权益合计	10,768,980,052.13	10,013,736,037.49	7,228,595,431.79
少数股东权益	---	---	10,696,377.74
所有者权益合计	10,768,980,052.13	10,013,736,037.49	7,239,291,809.53
负债和所有者权益总计	18,753,870,246.10	14,175,095,199.85	9,614,424,774.48

附表二：

发行人 2011 年-2013 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业总收入	478,786,195.63	516,245,706.40	644,901,619.64
其中：主营业务收入	416,419,104.28	515,259,773.07	643,662,802.99
其他业务收入	62,367,091.35	985,933.33	1,238,816.65
二、营业总成本	475,230,101.66	499,578,868.45	600,822,411.13
其中：营业成本	369,423,877.09	468,833,040.33	585,566,443.94
其中：主营业务成本	369,020,041.28	468,417,975.52	585,148,002.73
其他业务成本	403,835.81	415,064.81	418,441.21
营业税金及附加	7,108,808.41	55,462.75	76,574.40
销售费用	1,543,693.75	1,903,207.17	282,503.86
管理费用	32,177,229.58	6,113,037.37	4,672,176.24
财务费用	11,961,395.11	-1,248,839.04	-748,272.14
资产减值损失	53,015,097.72	23,922,959.87	10,972,984.83
投资收益	2,400,000.00	—	—
三、营业利润	5,956,093.97	16,666,837.95	44,079,208.51
加：营业外收入	140,078,298.00	136,435,477.48	181,308,003.01
减：营业外支出	218,358.00	4,050.00	13,000.00
四、利润总额	145,816,033.97	153,098,265.43	225,374,211.52
减：所得税费用	-9,264,680.67	-5,784,362.53	-2,968,667.00
五、净利润	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52
归属于母公司所有者的净利润	155,080,714.64	158,882,627.96	229,100,601.81
少数股东损益	—	—	-757,723.29
六、综合收益总额	155,080,714.64	158,882,627.96	228,342,878.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	155,080,714.64	158,882,627.96	229,100,601.81
归属于少数股东的综合收益总额	—	—	-757,723.29

附表三：

发行人 2011 年-2013 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011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	76,662,922.67	119,029,329.56	157,922,378.74
收到其他与经营活动有关的现金	171,092,635.82	216,862,053.41	247,449,438.03
经营活动现金流入小计	247,755,558.49	335,891,382.97	405,371,816.77
购买商品、接收劳务支付的现金	3,404,981,970.73	1,410,862,618.11	510,234,638.18
支付给职工以及为职工支付的现金	5,374,507.65	1,753,989.50	1,684,833.32
支付的各项税费	15,217,652.55	5,902,393.48	3,319,841.38
支付其他与经营活动有关的现金	228,448,190.31	21,796,059.87	15,958,373.90
经营活动现金流出小计	3,654,022,321.24	1,440,315,060.96	531,197,686.78
经营活动产生的现金流量净额	-3,406,266,762.75	-1,104,423,677.99	-125,825,870.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	---	---	---
取得投资收益收到的现金	2400000	---	---
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	---	---	---
收到其他与投资活动有关的现金	---	---	---
投资活动现金流入小计	2,400,000	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	583,272,576.11	255,467,636.69	114,956,671.51
投资支付的现金	---	---	---
支付其他与投资活动有关的现金	480,000,000.00	113,000,000.00	0.00
投资活动现金流出小计	1,063,272,576.11	368,467,636.69	114,956,671.51
投资活动产生的现金流量净额	-1,060,872,576.11	-368,467,636.69	-114,956,671.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	---	---	---
取得借款所收到的现金	758,500,000.00	652,180,000.00	147,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,620,532,795.68	1,230,303,708.26	50,816,000.33
筹资活动现金流入小计	5,379,032,795.68	1,882,483,708.26	198,316,000.33
偿还债务所支付的现金	566,050,000.00	184,130,000.00	158,030,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	22,363,796.81	174,419,713.84	121,060,329.68
支付其他与筹资活动有关的现金	460,677,452.65	33,350,000.00	11,700,000.00

筹资活动现金流出小计	1,049,091,249.46	391,899,713.84	290,790,329.68
筹资活动产生的现金流量净额	4,329,941,546.22	1,490,583,994.42	-92,474,329.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-137,197,792.64	17,692,679.74	-333,256,870.87
加：期初现金及现金等价物余额	474,543,480.11	456,850,800.37	790,107,671.24
六、期末现金及现金等价物余额	337,345,687.47	474,543,480.11	456,850,800.37

本页无正文，为《2015年毕节市建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页



本页无正文，为《2015年毕节市建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页

毕节市建设投资有限公司

2015年3月17日

