

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

**2015 年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司
公司债券上市公告书**

证券简称： 15 吉华债

证券代码： 127101

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 0 一 五 年 三 月

目 录

第一节	绪 言	3
第二节	发行人简介	4
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障措施	31
第七节	债券跟踪评级安排说明	39
第八节	发行人近三年是否存在违法违规行为的说明	42
第九节	募集资金的运用	43
第十节	其他重要事项	45
第十一节	有关当事人	46
第十二节	备查文件目录	52

第一节 绪 言

重要提示

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司（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。

经联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA 级，发行人长期信用等级为 AA-级。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总计为 759,344.99 万元，负债合计为 211,729.68 万元，所有者权益合计为 547,615.31 万元，资产负债率为 27.88%。发行人 2011 年至 2013 年公司净利润分别为 11,142.52 万元，9,812.09 万元和 14,472.47 万元，三年平均未分配利润为 11,809.03 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：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住 所：吉首市乾州仙镇营（吉首市财政局院内）

法定代表人：王跃

注册资本：人民币3亿元

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2009年1月6日，是湘西州国资委下属的国有独资公司。经营范围为国有资产管理，土地开发，土地资源整理，市政工程建设，旅游项目开发、经营、管理，城市品牌开发、经营、管理，仓储服务。

截至2013年12月31日，公司资产总计759,344.99万元，负债合计211,729.68万元，所有者权益合计547,615.31万元，资产负债率为27.88%。2013年度，发行人实现营业总收入69,373.72万元，净利润14,472.47万元。发行人持续盈利能力强，资产负债率较低。

三、历史沿革

（一）发行人原名为吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司，系根据吉首市人民政府于2008年12月31日作出的《关于同意成立市华泰国有资产投资管理有限责任公司的批复》（吉政函[2008]103号）、《关于同意由市财政局出资注册吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司的批复》（吉政函[2008]104号）批准，于2009

年 1 月 6 日在吉首市工商局登记注册并成立的国有独资有限责任公司。设立时主要经营范围为：国有资产管理，土地开发，土地资源储备，土地资源整理，市政工程基础设施建设。公司设立时注册资本为人民币 500 万元，经深圳鹏盛会计师事务所出具的“深鹏盛验字[2008]第 359 号”《验资报告》进行验证。

（二）2011 年 11 月 25 日，经吉首市人民政府《关于同意吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司增资的批复》（吉政函[2011]180 号）批准，公司注册资本由 500 万元增加至 30,000 万元，其中货币出资 8,500 万元，土地使用权出资 21,000 万元，经营范围调整为：国有资产管理、土地开发，土地资源储备、土地资源整理，市政工程基础设施建设、房地产开发、旅游项目开发、经营、管理，城市品牌开发、经营、管理。新增的出资经湖南鹏盛联合会计师事务所出具的“湘鹏盛验字[2011]第 025 号”《验资报告》进行验证，用于出资的土地使用权经湖南鹏盛资产评估事务所出具的“湘鹏盛评字[2011]第 011 号”《资产评估报告》进行了评估。2011 年 12 月 23 日，发行人依法办理了上述工商变更登记手续。

（三）2011 年 12 月 20 日，经湘西州政府同意，吉首市财政局与湘西州国资委签署《国有股权无偿划转协议》，吉首市财政局将吉首华泰的股权无偿划给湘西州国资委，划转后，由湘西州国资委履行出资人职责。发行人于 2011 年 12 月 31 日依法办理了上述工商变更登记手续。

（四）2012 年 5 月 7 日，发行人名称由吉首市华泰国有资产投

资产管理有限责任公司变更为吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司。

(五)发行人现持有吉首市工商局于 2014 年 4 月 24 日核发的注册号为 433101000005322 的《企业法人营业执照》。该企业法人营业执照记载的发行人的基本情况如下：法定代表人为王跃；注册资本及实收资本为人民币 30,000 万元；住所为吉首市乾州仙镇营；公司类型为有限责任公司（国有独资）；经营范围为国有资产管理，土地开发，土地资源整理，市政工程基础设施建设，旅游项目开发、经营、管理，城市品牌开发、经营、管理，仓储服务。

四、出资人情况

发行人是国有独资有限责任公司，湘西州国资委持有发行人 100%股权。

五、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。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。

（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业务和土地开发整理业务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。

对策：随着湘西州经济改革的逐步深入，国家对于湘西州的政策扶持力度加大，湘西州将争取到更多的政策倾斜和资金支持，城市基础设施和对土地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。

（三）、与发行人有关的风险与对策

1、发行人存货主要由土地资产构成，资产流动性较弱，整体资产质量一般

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值为 49.10 亿元，其中土地资产的账面价值为 47.13 亿元，资产的流动性较弱，整体资产质量一般。

对策：发行人是湘西州国资委下属的国有独资企业，自成立以来就得到湘西州和吉首市两级政府的大力支持，政府先后向发行人注入了大量土地资产，在提升发行人综合实力的同时也导致了发行人的资产流动性较弱。由于湘西州地处山区，人多地少，山多平地少，土地资源极为稀缺，近年来湘西州经济的快速发展使土地的出让价格不断提高，土地一级交易市场较为活跃将在一定程度上弥补了发行人资产流动性偏弱的不足。湘西州和吉首市两级政府也将进一步加大对发行

人的支持力度，在未来向发行人注入更多的经营性资产和变现能力更强的资产，在缓解资产流动性偏弱的同时，减少发行人对土地资产的依赖，提升其可持续发展能力。

2、目前公司土地整理业务和工程施工业务稳定性弱，未来收益情况存在不确定性。

发行人在 2011 年和 2012 年分别实现土地开发整理收入 18,185.89 万元和 8,167.02 万元，2013 年未土地开发整理收入。2013 年实现工程收入 52,528.42 万元，业务收入的稳定性弱，未来收益情况存在不确定性。

对策：近年来，在湘西州和吉首市两级政府的大力支持下，发行人各项业务均取得了良好的发展态势。在土地整理业务方面，由于 2013 年度之前，发行人的收入主要依靠土地开发整理业务取得，该项业务受土地一级市场的影响较大。受内外经营环境的影响，发行人适时调整经营思路，并逐步开始减少对土地开发整理业务收入的依赖。由于 2013 年度发行人所整理开发的土地在市国土局尚未出让，因而当年未实现土地整理收入。工程施工方面，发行人于 2012 年 12 月成功发行了首期债券，募集资金到位后，发行人加大了对已承建项目和募投项目的投资力度，并按照工程进度结算确认收入导致 2013 年的工程施工收入大幅增长。

目前，发行人所承担的项目主要包括 G209、G319 国道吉首绕城公路项目，湘西州大量保障性住房项目，矮寨景区旅游建设项目，吉首市经开区产业园标准化厂房建设项目，乾州古城核心景区配套旅游

设施，吉首市城市供水管网项目，城区路网完善工程以及吉首市生态养生养老基地等项目。相关项目都具有良好的经济效益和社会效益。发行人承建的本期债券的募投项目经济效益良好，并且得到了湘西州政府的大力支持，未来的收益情况将得到良好的保障。同时，发行人也将积极推进各项业务的发展，充分利用湘西州少数民族资源，加大对旅游业务的投资力度，较少未来收益的不确定性。

3、公司已用于抵押的土地资产规模较大，资产受限情况突出；本期债券使用土地资产进行抵押，将进一步增大公司土地受限情况。目前吉首市土地出让规模偏小，公司用于抵押的土地未来一次性大规模变现的可能性低。

截至 2013 年底 12 月 31 日，发行人共拥有出让的商住用地 3356.02 亩，其中已用于抵押的土地 1337.72 亩。本期债券拟用于抵押的土地 1639.98 亩，发行人账面上剩余 378.32 亩土地未被抵押，资产受限情况突出。吉首市土地出让的规模偏小，公司用于抵押的土地未来一次性大规模变现存在一定难度。

对策：近年来，吉首市政府向发行人注入了大量土地资产，有效提升了发行人的综合实力。发行人通过银行和资本市场融资筹集了大量资金，在各项业务快速开展，经营能力不断提高的同时也导致了公司被用于抵押的土地资产规模较多。为了进一步支持发行人的做大做强，未来政府还将持续注入大量土地资产，发行人资产受限突出的情况将得到极大改善。针对本期债券的偿债，发行人已经设置了较为合理的偿债保障措施，一次性大规模变现的可能性非常低。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司。

二、**债券名称：**2015年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司公司债券（简称“15吉华泰”）。

三、**发行总额：**人民币8亿元。

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基准利率加上基本利差，基本利差区间上限为3.30%。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8亿元，根据簿记建档结果，基本利差确定为2.40%，票面年利率为7.18%。

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 and 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：2个工作日，即自发行首日起至2015年2月10日。

十一、簿记建档日：2015年2月6日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2015年2月9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2月9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2月9日起至2022年2月8日止。

十五、付息日：2016年至2022年每年的2月9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2月9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：本期债券的主承销商为财富证券有限责任公司，分销商为华龙证券有限责任公司、首创证券有限责任公司。

二十、信用安排：采用评估价值为 201,107.92 万元的国有土地使用权抵押担保。

二十一、信用评级：经联合资信评估有限公司综合和联合信用评级有限公司评定，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：湖南吉首农村商业银行股份有限公司。

二十三、募集资金监管银行：湖南吉首农村商业银行股份有限公司，中国建设银行股份有限公司吉首支行。

二十四、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司湘西分行。

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吉华债”，证券代码“127101”。

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。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2011 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》（亚会 B 审字[2014]225 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	7,593,449,903.33	4,841,601,408.46	3,331,353,134.10
其中：流动资产	6,558,471,509.34	4,510,722,625.61	3,111,490,417.96
负债合计	2,117,296,794.62	1,732,114,683.21	390,318,267.78
其中：流动负债	823,980,205.31	473,874,577.56	221,247,667.78
所有者权益合计	5,476,153,108.71	3,109,486,725.25	2,941,034,866.32
营业总收入	693,737,190.83	230,400,808.10	238,864,283.42
净利润	144,724,669.85	98,120,883.87	111,425,209.89

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)	7.96	9.52	14.06
速动比率（倍）	2.00	3.62	1.58
资产负债率（%）	27.88	35.78	11.72
应收账款周转率（次/年）	7.01	1.68	2.76
存货周转率（次/年）	0.15	0.05	0.04
总资产周转率（次/年）	0.11	0.06	0.07
净资产收益率（%）	2.64	3.16	3.79
总资产收益率（%）	1.91	2.03	3.34

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=营业总收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 7、净资产收益率=净利润/所有者权益合计
- 8、总资产收益率=净利润/总资产
- 9、2011年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2011年末金额代替

二、发行人财务分析

（一）财务概况

发行人是湘西州重要的城市基础设施建设主体、保障房建设主体、城市供水主体、旅游项目开发主体和土地开发整理主体，各项业务在湘西州具有较强的优势。近年来，在湘西州政府和吉首市政府的大力支持下，发行人依托行业和地域优势，资产规模不断扩大，盈利能力稳步增强。

截至2013年12月31日，发行人资产总计为759,344.99 万元，负债合计为211,729.68 万元，所有者权益合计为547,615.31万元，资产负债率为27.88%。2011年至2013年度，发行人分别实现营业总收入23,886.43万元，23,040.08万元和69,373.72万元，实现净利润11,142.52万元，9,812.09万元和14,472.47万元。

总体而言，报告期内，发行人资产规模增长迅速，盈利能力稳步提升，为本期债券的按时偿付提供了可靠保障。

1、资产概述

2011 年至 2013 年，发行人资产总计分别 333,135.31 万元，484,160.14 万元和 759,344.99 万元，所有者权益合计分别为 294,103.49 万元，310,948.67 万元和 547,615.31 万元，资产中不包含公立学校、公立医院、公园、事业性单位资产等公益性资产。近三年，发行人总资产和所有者权益复合增长率分别为 50.98%和 36.45%，综合实力得到明显增强。

发行人2013年净资产较2012年大幅增长，主要得益于湘西州政府和吉首市政府对发行人的大力支持，将大量优质土地资产注入发行人所致。2013年，根据《吉首市人民政府关于将马颈坳镇S229公路西侧龙塘坪段等8宗土地注入吉首华泰的通知》（吉政发〔2013〕40号）批准，吉首市政府向发行人注入了8宗面积为740.08亩，评估价值为89,850.97万元的土地资产。根据《吉首市人民政府关于将峒河街道办事处林木山村等12宗土地注入吉首华泰公司的通知》（吉政发〔2013〕41号）批准，吉首市政府向发行人注入了12宗面积为1,061.04

亩，评估价值为129,657.25万元的土地资产，上述注入的土地资产均已办理了相关权证。优质资产的注入大幅提升了发行人的净资产规模，使发行人可持续发展能力得到显著提高，为本期债券的偿付奠定了坚实的基础。

2、收入和利润概况

表 5-3 发行人 2011-2013 年主营业务收入情况

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入：	69,346.82	21,773.07	23,577.78
其中：			
工程收入	52,528.42	—	—
土地开发整理收入	—	8,167.02	18,185.89
商品销售收入	9,996.81	7,434.03	—
旅游业营业收入	1,206.05	1,193.05	462.15
自来水销售收入	4,667.80	3,517.20	4,929.74
其他	947.74	1,461.77	—

2011 年-2013 年，发行人分别实现主营业务收入 23,577.78 万元，21,773.07 万元和 69,346.82 万元。2013 年度，发行人工程收入和土地开发整理收入发生较大波动，工程施工方面，发行人于 2012 年 12 月成功发行了首期债券，募集资金到位后，发行人加大了对已承建项目和募投项目的投资力度，导致 2013 年的工程施工收入大幅增长。土地整理业务方面，受内外经营环境的影响，发行人适时调整里经营思路，并逐步开始减少对土地开发整理业务收入的依赖。由于 2013 年度发行人所整理开发的土地在市国土局尚未出让，因而当年未实现土地整理收入。发行人的商品销售收入、旅游业营业收入和自来水销售

收入均保持稳定的增长态势。

近年来，发行人在基础设施建设等业务得到稳步提升，为地方经济发展做出了巨大贡献。为了进一步提升发行人的经营能力，政府加大了对发行人的支持力度。2011 年-2013 年，发行人分别获得政府经营性补贴收入 950.00 万元，7,090.59 万元和 14,139.78 万元。最近三年营业收入/补贴收入>7:3。2011 年-2013 年，发行人分别实现净利润 11,142.52 万元，9,812.09 万元和 14,472.47 万元。报告期内，发行人净利润水平呈现出一定的波动性，2013 年净利润较 2012 年大幅增加，一方面是发行人工程收入的大幅增加，另一方面是政府支持力度的进一步增大，营业外收入较大从而提升了发行人当年的盈利水平。发行人的净利润对补贴收入存在较大的依赖性，作为湘西州国资委下属的大型国有独资公司，未来政府对发行人的支持力度还将进一步加大，发行人未来的获得的政府补贴收入将继续保持稳定的增长态势。

（二）应收款项分析

发行人主要与吉首市国土局、吉首市国资局和吉首市财政局等政府部门形成了应收款项。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人与吉首市国土局、吉首市国资局、吉首市财政局形成的应收款项合计 41,318.87 万元。具体如下：

表 5-4 2013 年 12 月 31 日发行人主要其他应收款项

单位：元

单位（个人）名称	金额	欠款年限	备注
吉首市国土资源收购储备中心	174,232,000.00	一年以内	拆迁款

吉首市城市建设综合开发总公司	142,416,700.00	一至两年	借支
吉首市国资局	105,330,000.00	一年以内	拆迁款
吉首市财政局	78,042,197.38	一至两年	前股东
吉首市国土局	55,584,686.30	一年以内	征地款
合计	555,605,583.68		

吉首市国土局和吉首市国资局欠发行人款项总计 33,514.67 万元，主要系发行人因承担 G209、G319 国道吉首绕城公路工程预支付给吉首市国土局和吉首市国资局的征地拆迁费。发行人承担的 G209、G319 国道吉首绕城公路工程已于 2012 年 5 月与湘西州人民政府签订了回购协议，州政府将根据项目实际逐年拨付回购资金至发行人。吉首市国土局和吉首市国资局欠发行人款项将通过州政府的回购资金予以安排解决。

吉首市财政局欠发行人的款项合计为 7,804.20 万元，主要是发行人因承担市政项目建设，相关工程款尚未结算从而与市财政局形成了相应的债务。吉首市政府已经对该笔应收款项进行的说明，将通过未来的土地出让收益在 2015 年，2016 年对相关债务进行偿还。吉首市人民政府出具了吉政函〔2014〕70 号文件，对应收款项形成原因和回款计划进行了说明和安排。

（三）资产构成分析

表 5-5 发行人 2011-2013 年资产构成情况

单位:万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例

流动资产合计	655,847.15	86.37%	451,072.26	93.17%	311,149.04	93.40%
货币资金	27,105.32	3.57%	83,894.79	17.33%	7,121.48	2.14%
应收账款	1,017.14	0.13%	18,775.21	3.88%	8,658.62	2.60%
预付款项	51,343.62	6.76%	26,350.83	5.44%	7,580.31	2.28%
其他应收款	85,330.44	11.24%	42,516.57	8.78%	11,680.09	3.51%
存货	491,049.97	64.67%	279,534.86	57.74%	276,107.45	82.88%
其他流动资产	0.65	0.00%	-	0.00%	1.09	0.00%
非流动资产合计	103,497.84	13.63%	33,087.88	6.83%	21,986.27	6.60%
长期股权投资	4,649.00	0.61%	4,600.00	0.95%	1,000.00	0.30%
投资性房地产	320.00	0.04%	320.00	0.07%	-	0.00%
固定资产	20,465.15	2.70%	16,332.68	3.37%	12,240.59	3.67%
在建工程	72,548.28	9.55%	7,418.54	1.53%	6,986.86	2.10%
固定资产清理	75.16	0.01%	75.16	0.02%	75.16	0.02%
无形资产	4,074.66	0.54%	3,177.49	0.66%	537.68	0.16%
长期待摊费用	1,365.60	0.18%	1,164.01	0.24%	1,145.99	0.34%
资产总计	759,344.99	100.00%	484,160.14	100.00%	333,135.31	100.00%

从资产结构来看，发行人资产以流动资产为主。2011年至2013年发行人流动资产占总资产比例分别为93.40%、93.17%和86.37%。存货构成发行人流动资产的主要部分。截至2013年末，发行人存货账面价值为491,049.97万元，其中土地资产为471,351.58万元，占存货总额的95.99%，全部为国有出让用地，均有国土使用权证，其中入账价值为276,418.02万元的土地资产未被抵押。报告期内，发行人货币资金发生较大变化。2012年账面货币资金较2011年大幅增长的主要原因是发行人于2012年12月成功发行了10亿元债券所致。债券募集资金到位后，发行人加快了对相关建设项目的投入导致2013年账面货币资金较2012年有所减少。2013年，发行人应收账款期末余额较2012年减少了17,758.07万元，主要是发行人与吉首市财政局往来款减少所致。

2011年-2013年，发行人预付账款的变动幅度较大，其中2013年期末余额较2012年增加24,992.79万元，主要原因是发行人预付G209、G319绕城公路建设工程款以及矮寨观光电梯工程项目款所致。预付账

款2012年期末余额较2011年增加18,770.52万元,变动的原因因为发行人预付乾州古城保护开发项目工程款和预付新城花园工程款。

2013年,发行人其他应收款期末余额较2012年增加42,813.87万元,主要是发行人增加了对G209、G319绕城公路的投入,拨付了该项目的征地拆迁款所致。

为了进一步加大对发行人的支持力度,2013年吉首市政府累计向发行人注入了20宗面积为1,801.13亩评估价值为219,508.22万元的土地资产,导致发行人2013年存货大幅增加。

2013年,发行人在建工程较2012年大幅增加65,129.74万元,主要是发行人承担的G209、G319绕城线项目工程建设成本和保障性住房建设支出增加所致。

总体来看,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 5-6 发行人 2011-2013 年负债构成情况

单位:万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
流动负债合计	82,398.02	38.92%	47,387.46	27.36%	22,124.77	56.68%
短期借款	17,000.00	8.03%	16,445.00	9.49%	1,520.00	3.89%
应付账款	12,693.43	6.00%	15,961.58	9.22%	4,318.02	11.06%
预收款项	140.39	0.07%	55.93	0.03%	3,410.39	8.74%

应付职工薪酬	129.96	0.06%	309.28	0.18%	84.58	0.22%
应交税费	108.84	0.05%	9.46	0.01%	85.70	0.22%
应付利息	436.32	0.21%	430.74	0.25%	-	0.00%
其他应付款	51,889.09	24.51%	14,175.48	8.18%	12,683.40	32.50%
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00%	22.68	0.06%
非流动负债合计	129,331.66	61.08%	125,824.01	72.64%	16,907.06	43.32%
长期借款	9,105.00	4.30%	9,259.00	5.35%	6,399.88	16.40%
应付债券	99,150.68	46.83%	99,007.83	57.16%	-	0.00%
长期应付款	21,025.97	9.93%	17,507.18	10.11%	10,507.18	26.92%
专项应付款	50.00	0.02%	50.00	0.03%	-	0.00%
负债合计	211,729.68	100.00%	173,211.47	100.00%	39,031.83	100.00%

从负债结构来看，2011-2013年，发行人流动负债占总负债比例分别为56.68%、27.36%和38.92%。其中，流动负债主要是其他应付款。2011-2013年其他应付款分别占总负债的比例分别为32.50%、8.18%和24.51%，2013年其他应付款较2012年大幅增加37,713.61万元，主要原因是发行人建设项目的往来款项增加以及下属子公司吉首市新兴城乡公路建设有限公司暂扣的工程质保金。

2011-2013年非流动负债占总负债的比例分别为43.32%、72.64%和61.08%。其中，非流动负债主要由发行人的应付债券构成，2011-2013年应付债券占总负债的比例分别为0%、57.16%和46.83%，应付债券的增加主要是发行人于2012年12月成功发行了10亿元的企业债券。

总体上，发行人负债结构较合理，符合发行人所处的行业特点。

（五）营运能力分析

表5-7 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
营业总收入（元）	693,737,190.83	230,400,808.10	238,864,283.42

营业总成本（元）	692,147,247.35	205,066,966.05	136,079,114.58
应收账款周转率（次/年）	7.01	1.68	2.76
存货周转率（次/年）	0.15	0.05	0.04
总资产周转率（次/年）	0.11	0.06	0.07

发行人近三年来营业总收入整体保持在较高水平。2011 年至 2013 年发行人营业总收入分别为 23,886.43 万元，23,040.08 万元和 69,373.72 万元。2013 年发行人营业总收入较 2012 年增加 46,333.64 万元，主要是由于发行人根据内外经营环境的变化，加大了对基础设施项目的建设投入，使 2013 年工程施工收入大幅增长所致。

2011 年至 2013 年发行人应收账款周转率分别为 2.76 次/年、1.68 次/年和 7.01 次/年，总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.06 次/年和 0.11 次/年，总体呈现螺旋式上升趋势。2013 年，发行人应收账款周转率和总资产周转率较 2012 年大幅提升的主要原因是发行人 2013 年营业总收入快速增长所致。

2011 年至 2013 年存货周转率分别为 0.04 次/年、0.05 次/年和 0.15 次/年。2013 年发行人存货周转率较 2012 年大幅提升的主要原因是发行人 2013 年营业总收入大幅上升所致。

总体而言，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、城市供水和旅游项目开发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5-8 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
营业总收入(元)	693,737,190.83	230,400,808.10	238,864,283.42
营业总成本（元）	692,147,247.35	205,066,966.05	136,079,114.58
营业外收入（元）	142,700,080.58	74,469,629.34	9,878,233.10
净利润（元）	144,724,669.85	98,120,883.87	111,425,209.89
净资产收益率（%）	2.64	3.16	3.79
总资产收益率（%）	1.91	2.03	3.34

2011 年至 2013 年营业总收入分别为 23,886.43 万元，23,040.08 万元和 69,373.72 万元。2013 年度，发行人营业总收入较 2012 年大幅增长的主要原因是发行人根据内外经营环境的变化，加大了对基础设施项目的建设投入，使 2013 年工程施工收入大幅增长所致。发行人 2013 年营业外收入较 2012 年增加了 6,823.05 万元，主要是由于发行人承担的建设任务逐步增多，为了进一步提升发行人的经营能力，政府加大了对发行人的支持力度，增加经营补贴所致。

2011 年至 2013 年，发行人净资产收益率分别为 3.79%、3.16% 和 2.64%，总资产收益率分别为 3.34%、2.03%和 1.91%。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小幅走低，但企业资产实力的增强将为发行人未来业务的发展奠定更加坚实的基础。

（七）偿债能力分析

表5-9 2011年-2013年发行人主要偿债能力指标

项目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动资产（元）	6,558,471,509.34	4,510,722,625.61	3,111,490,417.96
存货（元）	4,910,499,733.22	2,795,348,633.59	2,761,074,512.91
流动负债（元）	823,980,205.31	473,874,577.56	221,247,667.78
净利润（元）	144,724,669.85	98,120,883.87	111,425,209.89
流动比率（倍）	7.96	9.52	14.06
速动比率（倍）	2.00	3.62	1.58
资产负债率（%）	27.88	35.78	11.72

短期偿债能力方面，2011年至2013年发行人流动比率分别为14.06倍、9.52倍、7.96倍，速动比率分别为1.58倍、3.62倍、2.00倍。发行人流动比率整体呈下滑趋势，主要是由于发行人加大了对外融资力度，流动负债增长所致。

长期偿债能力方面，2011年至2013年，发行人资产负债率分别为11.72%、35.78%和27.88%，资产负债率近三年总体呈小幅波动上升趋势，但保持在行业较低水平内，具有较强的长期偿债能力。报告期内，发行人资产负债率上升，主要是因为随着公司业务发展对资金的需求不断增加，发行人发行了10亿元企业债券且其他负债规模增加所致。

总体上，发行人负债规模保持着较低的水平，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，随着各项业务的发展，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

表5-10 2011年-2013年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-33,130.38	-40,854.16	4,435.86
投资活动产生的现金流量净额	-25,122.59	-6,223.86	-10,781.62
筹资活动产生的现金流量净额	1,463.50	123,851.33	11,696.96
现金及现金等价物净增加额	-56,789.47	76,773.30	5,351.20

2011 年至 2013 年经营活动产生的现金流量净额分别为 4,435.86 万元、-40,854.16 万元和-33,130.38 万元。2012 年和 2013 年，发行人经营活动产生的现金流量为净流出，主要是因为发行人的各项业务开展增加了相关项目的建设投入，向 G209、G319 绕城公路建设项目支付工程款及征地拆迁款，加快保障性住房的建设以及增加对矮寨观光电梯的项目投入所致。随着发行人相关建设项目逐步完成，经营活动的大额的现金流出将逐步减少，同时，发行人其他经营项目逐步进入回收期后，经营活动产生的现金流量净额将得到一定程度的改善。

2011 年至 2013 年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -10,781.62 万元、-6,223.86 万元和-25,122.59 万元，近三年呈净流出状态。2013 年，发行人投资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是由于发行人为了进一步提升旅游项目的经营能力，追加了对吉首市矮寨景区投资开发公司的投入以及购置了乾州武陵财富中心房产所致。未来湘西州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年至2013年筹资活动现金流量净额分别为11,696.96万元、123,851.33万元和1,463.50万元,2012年发行人筹资活动产生的现金流量净额较大,主要是因为发行人于当年发行了10亿元企业债券所致。债券募集资金到位后,发行人对资金的需求得到有效缓解,发行人主动减少了对外融资力度,因而导致2013年筹资活动产生的现金流量净额较2012年大幅降低。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年至2013年现金及现金等价物净增加额分别为5,351.20万元、76,773.30万元和-56,789.47万元。2012年现金及现金等价物净增加额较2011年大幅增长,主要是当年成功发行了10亿元企业债券所致。2013年发行人现金及现金等价物净增加额为-56,789.47万元,主要是由于当年建设项目增加需要支付相关项目建设款项。

(九) 发行人对外担保情况

截至2013年12月31日,发行人无对外担保事项。

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 8 亿元，采用评估价值为 201,107.92 万元的国有土地使用权抵押担保增信。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。

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

发行人聘请华融湘江银行股份有限公司湘西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。

（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利益，发行人与湖南吉首农村商业银行股份有限公司，中国建设银行股份有限公司吉首支行签订了《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

为进一步维护全体债券持有人的利益，发行人与湖南吉首农村商业银行股份有限公司签订了本期债券《受托管理协议》，聘请该行为本期债券受托管理人，并制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关协议和规则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。

二、偿债保障具体措施

（一）发行人良好的资产规模和经营状况是本期债券按期偿付的有力保障

1、发行人较强的综合实力是本期债券按期偿付的根本保障

2011 年至 2013 年发行人资产总计分别为 333,135.31 万元，484,160.14 万元和 759,344.99 万元，具有较强的资产实力。2011 年至 2013 年资产负债率分别为 11.72%、35.78%和 27.88%，资产负债率保持在较低水平，负债结构合理。2011 年至 2013 年公司分别实现营业总收入 23,886.43 万元，23,040.08 万元和 69,373.72 万元，实现净利润 11,142.52 万元，9,812.09 万元和 14,472.47 万元。

发行人经营稳定，盈利能力良好，净利润保持在较高水平，平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，具有较强的偿债能力。

2、变现能力较强的流动性资产是本期债券偿付的应急保障

发行人 2011 年至 2013 年流动资产合计分别为 311,149.04 万元，451,072.26 万元和 655,847.15 万元，占总资产的比重分别为 93.40%、93.17%和 86.37%，资产的流动性较强。其中，货币资金和存货资产构成发行人流动资产的主要部分。2011 年至 2013 年末，发行人货币资金分别为 7,121.48 万元，83,894.79 万元和 27,105.32 万元，存货账面价值分别为 276,107.45 万元，279,534.86 万元和 491,049.97 万元。扣除发行人已经抵押的土地资产和本期债券拟抵押的土地资产，发行人仍有账面价值为 76,302.69 万元的土地资产未被抵押，货币资金和未被抵押的土地资产能够为本期债券的偿付提供应急保障。

3、良好的外部融资渠道是本期债券按期偿付的应急措施

公司经营稳健，自成立以来从未出现逾期贷款现象，资信状况优良并具有较强的融资能力。公司与国内多家商业银行建立了稳定的合

作关系。即使发生意外风险导致公司不能从预期的偿债来源获得足够的资金，公司完全可以凭借自身优良的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

(二)募投项目的预期收益为本期债券的偿付提供了一定的资金来源

本期债券拟募集资金 8 亿元，全部用于吉首市城区路网完善工程，吉首市生态养生养老基地建设项目和吉首城市供水提质改造及配套管网工程等三个项目。项目总投资 208,365.65 万元，均具有良好的经济效益和社会效益，具体如下：

1、吉首市生态养生养老基地建设项目。该项目建成后，将通过老年公寓的营业收入，医疗中心租赁收入，老年活动中心、餐厅生活超市的租赁收入和地下车库的营业收入实现收益。预计在本期债券存续期内可实现收入 31,095.60 万元。

2、吉首市城市供水提质改造及配套管网工程项目。该项目建成后将通过自来水销售实现收益。预计在本期债券存续期内可实现收入 50,589 万元。

本期债券募投项目的建设还得到了湘西州政府的大力支持。为了确保本期债券募投项目的建设按时、按质完成并保障项目建设的合理收益，湘西州政府下发了《关于同意将三岔坪和曙光片区等土地未来出让收入作为吉首华泰公司偿债来源等有关事项的批复》（州政函[2014]60 号），同意将吉首市三岔坪片区、曙光片区等地约 2,936.92

亩商住用地未来出让收入拨付给发行人，以进一步落实发行人的偿债来源，补偿发行人项目建设成本并保障适当的建设利润。出让后预计可取得的出让收入总计 273,954.25 万元，扣除相关规费以及成本后预计土地净收益为 219,163.40 万元，湘西州政府逐年将上述收益拨付给发行人，具体如下：

表 6-1 各年拨付的土地出让净收益

年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
匹配土地净收益 (万元)	19,000.00	23,000.00	27,000.00	31,000.00
年份	2019 年	2020 年	2021 年	合计
匹配土地净收益 (万元)	36,000.00	39,000.00	44,163.40	219,163.40

如因宏观经济及国家政策调控影响，相关土地未能按计划完成整理与出让，湘西州政府还将根据实际情况，协调其他资金解决当年偿债缺口，保障相关项目偿债来源落实到位。

综上所述，本期债券募投项目自身具有稳定的收益来源。此外，湘西州政府对本期债券募投项目的大力支持有效的增强了本期债券募集资金投资项目的盈利性，保证了该项目投资资金的回流，为本期债券的还本付息提供重要保障。

(三)国有土地使用权抵押为本期债券提供担保进一步保障了债券持有人的利益

为有效保护债券持有人的利益，公司采用了国有土地使用权抵押担保的方式为本期债券提供抵押担保。经中瑞国际资产评估（北京）

有限公司评估（中瑞国际评字（2014）第 040731015 号，评估基准日为 2014 年 4 月 25 日），本期债券抵押的 16 宗土地评估价值为 201,107.92 万元，是本期债券本金的 2.51 倍，抵押土地价值完全能够覆盖偿付本期债券本息所需要的资金。

表 6-2 抵押土地资产清单

序号	土地证号	使用权类型	地类 (用途)	土地权面积 (亩)	总地价 (万元)
1	吉国用（2013）第 01-84 号	国有出让	商业	113.31	13,816.38
2	吉国用（2013）第 01-85 号	国有出让	商业	92.46	11,274.24
3	吉国用（2013）第 01-86 号	国有出让	商业	101.54	12,382.33
4	吉国用（2013）第 01-87 号	国有出让	商业	102.52	12,501.83
5	吉国用（2013）第 01-88 号	国有出让	商业	84.59	10,314.99
6	吉国用（2013）第 01-89T 号	国有出让	商业	12.09	1,260.00
7	吉国用（2013）第 02-54 号	国有出让	商业	85.36	10,431.87
8	吉国用（2013）第 02-56 号	国有出让	商业	83.65	10,222.44
9	吉国用（2013）第 1-2-6T 号	国有出让	商业	153.09	18,993.98
10	吉国用（2013）第 1-2-7T 号	国有出让	商业	146.39	18,162.80
11	吉国用（2013）第 1-2-8T 号	国有出让	商业	179.24	22,238.84
12	吉国用（2013）第 2-97-4T 号	国有出让	商业	68.22	8,595.65
13	吉国用（2013）第 14-16T 号	国有出让	商业	91.15	11,114.87
14	吉国用（2013）第 14-17T 号	国有出让	商业	171.47	20,909.02
15	吉国用（2013）第 14-18T 号	国有出让	商业	143.99	17,557.45
16	吉国用（2013）第 14-19T 号	国有出让	商业	10.92	1,331.23
合计		—	—	1,639.98	201,107.92

发行人已与湖南吉首农村商业银行股份有限公司签订《国有土地使用权抵押担保协议》和《抵押资产监管协议》，聘请湖南吉首农村

商业银行股份有限公司为本期债券的抵押权代理人 and 抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

(三)湘西州不断增长的经济实力和财政实力是本期债券按期偿付的坚强后盾

1、湘西州经济实力逐年增强

湘西州地处湘鄂渝黔四省市交界处，是湖南省唯一进入国家西部大开发范围的地区，也是湖南省经济开发的重点地区。通过充分利用湘西州资源优势、少数民族政策优势，经过多年的改革发展，湘西州综合经济实力不断提升。2011年-2013年，湘西州实现生产总值分别为361.36亿元、397.7亿元、418.9亿元，同比分别增长19.09%、10.05%、5.33%，经济实力逐年增强。

“十二五”期间，随着国家新一轮西部大开发战略的实施，湘西州城市化进程将明显加快，湘西独特的资源优势、旅游优势、生态优势将进一步转化为经济优势，实现跨越式发展。

2、湘西州财政收入快速增长，综合财力不断增强

近年来湘西州财政收入快速增长，2011年至2013年，全州实现财政总收入分别为41.92亿元、47.9亿元、50.2亿元，同比增长分别为30.1%、12.5%、4.8%；2011至2013年地方一般预算收入分别为25.16亿元、28.3亿元、33.2亿元，同比分别增长41.5%、12.5%、17.4%。随着国家新一轮西部大开发的实施，“十二五”期间湘西州财政实力有望步入新的台阶。不断增强的财政实力为湘西州加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础，也为发行人本期债券的偿付提供了坚强的后

盾。

3、湘西州和吉首市两级政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为湘西州国资委直属的大型国有独资企业，自成立以来得到湘西州和吉首市两级政府的大力支持。根据城市基础设施建设与运营等行业的特点，湘西州和吉首市两级政府制订了一系列支持发行人发展的政策与措施：一是向发行人持续注入大量经营性资产。2013年，政府先后将 20 宗面积为 1,801.13 亩评估价值为 219,508.22 万元的土地资产注入公司，进一步提升了发行人的综合实力。二是授权发行人承担大量城市基础设施建设项目，包括 G209、G319 国道吉首绕城公路项目，湘西州大量保障性住房项目，矮寨景区旅游建设项目，吉首市经开区产业园标准化厂房建设项目以及乾州古城核心景区配套旅游设施的项目等，不断提高发行人的可持续经营能力。

三、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现金流稳定，发行人现金及现金等价物及土地资产变现能力较强、各项业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高、抵押资产价值足以覆盖本期债券本息。湘西州经济保持较快速度增长、综合实力逐年增强。未来，湘西州和吉首市两级政府还将在资产注入和财政支持等方面给予发行人持续稳定的支持。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

根据联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）和联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）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**，发行人长期信用等级为 **AA-**。

（一）评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）和联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）对吉首华泰国有资产投资管理有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为吉首市重要的基础设施建设、土地整理开发、保障房建设、城市供水、旅游资源开发等业务的实施主体，在土地资产注入、财政资金补助、税收优惠和项目建设支持等方面得到湘西州政府和吉首市政府的大力支持。联合资信同时注意到，公司资产流动性较弱、经营性净现金流较弱等因素给公司经营带来不利影响。

近年来，湘西州及吉首市经济持续快速增长，财政实力稳步增强，为公司业务发展提供了良好的外部环境。未来公司经营前景良好，联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券分期偿还将有助于减轻公司未来集中偿付压力；此外公司设置了偿债资金专户用以保障本息偿还；同时公司以土地使用权为本期债券提供抵押担保，有效提升了本期债务本息偿付安全性。联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险较低，安全性较高。

二、优势

1、湘西州和吉首市经济持续快速发展，财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司是吉首市重要的基础设施建设、土地开发整理主体、保障房建设主体，公司业务得到了湘西州和吉首市两级政府的大力支持。

3、本期债券分期偿还本金，同时公司设置了偿债资金专项账户，并以土地使用权为本期债券提供抵押担保，有效提升了本期债券本息偿付的安全性。

三、关注

1、公司存货主要由土地资产构成，资产流动性较弱，整体资产质量一般。

2、目前公司土地整理业务和工程施工业务稳定性弱，未来收益情况存在不确定性。

3、公司已用于抵押的土地资产规模较大，资产受限情况突出；本期债券使用土地资产进行抵押，将进一步增大公司土地受限情况。目前吉首市土地出让规模偏小，公司用于抵押的土地未来一次性大规模变现的可能性低。

四、跟踪评级

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

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料（含交易结构中涉及的其他有关各方的相关资料，以及抵质押资产价值评估资料）。吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司、交易结构中其他有关各方、抵质押资产如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司的经营管理状况及相关信息，以及抵质押资产变化情况，如发现吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司、交易结构中其他有关各方、抵质押资产出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司、主管部门、交易机构等。

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 8 亿元，全部用于吉首市城区路网完善工程等 3 个项目，项目总投资为 208,365.65 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
1	吉首市城区路网完善工程	97,228.13	40,000	41.14%
2	吉首市生态养生养老基地 建设项目	86,000.00	30,000	34.88%
3	吉首城市供水提质改造及 配套管网工程	25,137.52	10,000	39.78%
合计		208,365.65	80,000	38.39%

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。

1、设立本次债券募集资金专项账户，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。

2、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。

3、专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、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：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住所：吉首市乾州仙镇营（吉首市财政局院内）

法定代表人：王跃

经办人：彭继德、张入化

办公地址：吉首市乾州新城花园武陵财富中心 5 楼

联系电话：0743-8768895

传真：0743-8768895

邮编：416000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：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、陶兢强、杨雅龙、张晶华、胡善国、刘勇强

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

传真：0731-84779555

邮编：410005

（二）分销商

1、湘财证券股份有限公司

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

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

联系电话：0755-23607873

传真：0755-23607870

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 47 楼 01 单元

法定代表人：张永衡

经办人：宫丽杰

联系地址：北京市西城区广安门外大街 168 号朗琴国际大厦 A 座 1201

联系电话：010-63367391

传真：010-63366033

邮编：100055

三、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301
室

执行事务合伙人：王子龙

经办人：曹洪海、王季民

办公地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

联系电话：010-88312386

传真：010-88386116

邮编：100036

四、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

经办人：杜蜀萍、盛东巍、于芷松

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

五、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：李荣

经办人：李荣、董亚杰

办公地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

联系电话：0731-82953778

传真：0731-82953779

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）湖南吉首农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省吉首市乾州办事处云峰社区世纪大道市政府旁

法定代表人：高继旭

经办人：张维

办公地址：湖南省吉首市乾州办事处云峰社区世纪大道市政府旁

电话：0743-8226236

传真：0743-8226236

邮编：416000

（二）中国建设银行股份有限公司吉首支行

营业场所：吉首市乾州世纪大道（湘州阳光一楼门面）

负责人：章武军

经办人：马晓彬

办公地址：吉首市乾州世纪大道（湘州阳光一楼门面）

电话：0743-8513952

传真：0743-8513952

邮编：416000

九、偿债资金监管银行:华融湘江银行股份有限公司湘西分行

营业场所：湖南省吉首市人民中路 1 号屹立龙城大厦 1 楼、8 楼、9 楼

负责人：曹毅

经办人：胡钰琳

办公地址：湖南省吉首市人民中路 1 号屹立龙城大厦 1 楼、8 楼、9 楼

电话：0743-8752815

传真：0743-8752812

邮编：416000

十、债券受托管理人/抵押权代理人/抵押资产监管人：湖南吉首农村商业银行股份有限公司

营业场所：湖南省吉首市乾州办事处云峰社区世纪大道市政府旁

法定代表人：高继旭

经办人：张维

办公地址：湖南省吉首市乾州办事处云峰社区世纪大道市政府旁

电话：0743-8226236

传真：0743-8226236

邮编：416000

十一、抵押资产评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

住所：北京市西城区黄寺大街 26 号院 4 号楼 6 层 702-7（德胜园区）

法定代表人：杨文化

经办人：段龙、唐靓

办公地址：北京市西城区黄寺大街 26 号院 4 号楼 6 层 702-7

电话：010-66553366

传真：010-66553366

邮编：100080

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）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）湖南启元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：

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

联系地址：吉首市乾州新城花园武陵财富中心 5 楼

联系人：彭继德、张入化

联系电话：0743-8768895

传真：0743-8768895

邮编：416000

财富证券有限责任公司

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

联系人：刘小军、朱敏丽

联系电话：0731-84779571

传真：0731-84779555

邮编：410005

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。

（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

项目	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	271,053,155.91	838,947,862.55	71,214,750.28
应收账款	10,171,410.84	187,752,114.81	86,586,224.54
预付款项	513,436,222.00	263,508,288.34	75,803,120.50
其他应收款	853,304,447.37	425,165,726.32	116,800,940.73
存货	4,910,499,733.22	2,795,348,633.59	2,761,074,512.91
其他流动资产	6,540.00		10,869.00
流动资产合计	6,558,471,509.34	4,510,722,625.61	3,111,490,417.96
非流动资产：			
长期股权投资	46,490,000.00	46,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	3,200,000.00	3,200,000.00	
固定资产	204,651,527.76	163,326,838.49	122,405,884.05
在建工程	725,482,759.54	74,185,379.66	69,868,566.45
固定资产清理	751,564.59	751,564.59	751,564.59
无形资产	40,746,558.12	31,774,898.40	5,376,849.84
长期待摊费用	13,655,983.98	11,640,101.71	11,459,851.21
非流动资产合计	1,034,978,393.99	330,878,782.85	219,862,716.14
资产总计	7,593,449,903.33	4,841,601,408.46	3,331,353,134.10

发行人 2011 年-2013 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	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	170,000,000.00	164,450,000.00	15,200,000.00
应付账款	126,934,290.86	159,615,810.92	43,180,224.70
预收款项	1,403,925.12	559,267.55	34,103,873.20
应付职工薪酬	1,299,607.71	3,092,776.96	845,804.16
应交税费	1,088,358.29	94,578.28	856,988.06
应付利息	4,363,158.65	4,307,364.13	
应付股利			
其他应付款	518,890,864.68	141,754,779.72	126,834,018.08
其他流动负债	-	-	226,759.58
流动负债合计	823,980,205.31	473,874,577.56	221,247,667.78
非流动负债：			
长期借款	91,050,000.00	92,590,027.77	63,998,800.00
应付债券	991,506,849.31	990,078,277.88	
长期应付款	210,259,740.00	175,071,800.00	105,071,800.00
专项应付款	500,000.00	500,000.00	
非流动负债合计	1,293,316,589.31	1,258,240,105.65	169,070,600.00
负债合计	2,117,296,794.62	1,732,114,683.21	390,318,267.78
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	4,622,842,796.01	2,395,195,652.49	2,337,139,948.86
盈余公积	49,119,295.43	38,864,183.04	28,851,501.06
未分配利润	492,291,087.68	363,277,777.13	275,043,416.40
归属于母公司所有者权益合计	5,464,253,179.12	3,097,337,612.66	2,941,034,866.32
少数股东权益	11,899,929.59	12,149,112.59	-
所有者权益合计	5,476,153,108.71	3,109,486,725.25	2,941,034,866.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,593,449,903.33	4,841,601,408.46	3,331,353,134.10

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	693,737,190.83	230,400,808.10	238,864,283.42
其中：营业收入	693,468,190.83	230,400,808.10	238,864,283.42
二、营业总成本	692,147,247.35	205,066,966.05	136,079,114.58
其中：营业成本	589,930,878.53	146,207,636.74	110,719,689.58
手续费及佣金支出	47,344.00		
营业税金及附加	9,063,551.36	6,484,144.36	1,018,254.60
销售费用	6,303,996.17	6,970,104.78	5,016,434.36
管理费用	35,340,152.40	27,103,122.31	16,904,070.41
财务费用	47,987,321.96	7,805,554.39	1,536,328.06
资产减值损失	3,474,002.93	10,496,403.47	884,337.57
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)	4,500,000.00	-	
三、营业利润(亏损以" -"号填列)	6,089,943.48	25,333,842.05	102,785,168.84
加：营业外收入	142,700,080.58	74,469,629.34	9,878,233.10
减：营业外支出	1,091,289.38	766,370.72	511,310.06
四、利润总额(亏损总额 以"-"号填列)	147,698,734.68	99,037,100.67	112,152,091.88
减：所得税费用	2,974,064.83	916,216.80	726,881.99
五、净利润(净亏损以" -"号填列)	144,724,669.85	98,120,883.87	111,425,209.89
六、每股收益：			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	144,724,669.85	98,120,883.87	111,425,209.89

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	448,740,641.64	121,138,511.61	372,366,235.64
收到的税费返还	6,958,500.00	5,874,200.00	48,233.14
收到其他与经营活动有关的现金	156,132,841.09	336,785,586.71	265,973,289.73
经营活动现金流入小计	611,831,982.73	463,798,298.32	638,387,758.51
购买商品、接受劳务支付的现金	665,259,761.85	84,295,144.79	394,435,206.09
支付给职工以及为职工支付的现金	22,146,567.21	20,727,906.51	10,761,556.28
支付的各项税费	14,943,498.10	11,695,663.97	3,986,145.98
支付其他与经营活动有关的现金	240,785,991.31	755,621,209.85	184,846,256.73
经营活动现金流出小计	943,135,818.47	872,339,925.12	594,029,165.08
经营活动产生的现金流量净额	-331,303,835.74	-408,541,626.80	44,358,593.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	4,500,000.00	400,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,200,000.00	285,372.66
收到其他与投资活动有关的现金		74,903,570.77	17,424,460.11
投资活动现金流入小计	5,500,000.00	78,503,570.77	17,709,832.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	181,656,899.71	40,330,331.08	125,026,018.96
投资支付的现金	75,069,000.00	36,000,000.00	500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	50,600,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		13,811,870.62	
投资活动现金流出小计	256,725,899.71	140,742,201.70	125,526,018.96
投资活动产生的现金流量净额	-251,225,899.71	-62,238,630.93	-107,816,186.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	5,171,999.60	85,000,000.00
取得借款收到的现金	29,500,000.00	190,650,000.00	38,500,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	78,638,809.09	74,688,167.65	13,982,000.00
筹资活动现金流入小计	108,138,809.09	1,270,510,167.25	137,482,000.00
偿还债务支付的现金	42,450,000.00	10,850,000.00	19,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,037,512.90	1,166,364.37	462,414.85
支付其他与筹资活动有关的现金	16,267.38	19,980,545.05	200,000.00
筹资活动现金流出小计	93,503,780.28	31,996,909.42	20,512,414.85

筹资活动产生的现金流量净额	14,635,028.81	1,238,513,257.83	116,969,585.15
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：	-567,894,706.64	767,733,000.10	53,511,992.39
加：期初现金及现金等价物余额	838,947,862.55	71,214,750.28	17,702,757.89
六、期末现金及现金等价物余额	271,053,155.91	838,947,750.38	71,214,750.28

(本页无正文，为《关于 2015 年吉首华泰国有资产管理有限责
任公司公司债券上市公告书》之签章页)

吉首华泰国有资产管理有限责任公司



（本页无正文，为《2015年吉首华泰国有资产投资管理有限公司
公司债券上市公告书》之签章页）

