

2015年湘潭九华经济建设投资有限公司
公司债券上市公告书

发行人

湘潭九华经济建设投资有限公司

上市推荐人/主承销商



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES CO., LTD.

证券简称：**15 湘九华**

证券代码：**127095**

上市时间：**2015 年 4 月 10 日**

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

西南证券股份有限公司

二零一五年四月

第一节 绪言

重要提示

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

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

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。截至2013年12月31日，发行人经审计的净资产为240.42亿元，净资产不低于5亿元。2011年至2013年，发行人净利润分别为3.39亿元、7.19亿元和8.01亿元，三年平均净利润为6.20亿元，不少于本期债券一年利息（本期债券发行总额为15亿元，票面利率为6.59%，一年的利息金额为9,885万元）的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：湘潭九华经济建设投资有限公司

住所：湘潭九华示范区宝马东路 1 号九华大厦

法定代表人：吴安国

注册资本：人民币陆亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目投资建设、项目策划、物业管理。（以上经营项目中需资质证的以有效资质证为准）。

湘潭九华经济建设投资有限公司成立于 2003 年 11 月 6 日，注册资本人民币 6 亿元。公司隶属于湘潭九华经济区（2008 年 12 月 25 日后亦称湘潭九华示范区、2011 年 9 月 25 日后亦称湘潭经济技术开发区）管理委员会，属国有独资有限责任公司。公司主要从事基础设施的建设投资、九华示范区内土地开发与经营、项目策划、资产经营与管理等工作。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总计为 4,134,018.66 万元，负债合计为 1,729,787.92 万元，所有者权益合计为 2,404,230.74 万元，资产负债率为 41.84%。2013 年公司实现主营业务收入为 367,207.73 万元，净利润为 80,105.82 万元。

二、历史沿革

根据中共湘潭市委、湘潭市人民政府 2003 年 10 月 8 日《关于设立昭山、九华经济区的决定》（潭市发〔2003〕28 号文）及湘潭九华经济区管理委员会《关于成立“湘潭九华经济建设投资有限公司”的决

定》，湘潭九华经济区管理委员会于 2003 年 11 月 6 日成立湘潭九华经济建设投资有限公司；公司设立时的注册资本为 3,000.00 万元，由湘潭九华经济区管理委员会以货币方式认缴，该出资业经湘潭诚正有限责任公司会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字〔2003〕第 420 号）审验；经营范围为：九华经济区的建设投资、项目策划、物业管理。

2007 年 4 月 11 日，发行人经营范围变更为：九华经济区的建设投资、项目策划。2007 年 11 月 30 日，根据《湘潭九华经济区管理委员会投资决议》，湘潭九华经济区管理委员会向公司增资 7,000.00 万元，其中货币出资 4,911.44 万元，土地使用权出资 2,088.56 万元，发行人注册资本变更为 10,000.00 万元，以上出资业经湘潭诚正有限责任公司会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字〔2007〕481 号）审验；营业执照注册号变更为 430300000006929。

2008 年 7 月 22 日，根据《湘潭九华经济区管理委员会投资决议》，湘潭九华经济区管理委员会向公司增资 8,000.00 万元，其中货币出资 3,010.47 万元，资本公积转增资本 4,989.53 万元，发行人注册资本变更为 18,000.00 万元，以上出资业经湘潭诚正有限责任公司会计师事务所出具的《验资报告》（潭诚会验字〔2008〕164 号）审验。2008 年 10 月 27 日，发行人经营范围变更为：九华经济区的建设投资、项目策划，物业管理，农业基础设施建设。

2008 年 12 月 16 日，根据《湘潭九华经济区管理委员会投资决议》，湘潭九华经济区管理委员会向公司增资 16,000.00 万元，其中货币出资 4,800.00 万元，土地使用权出资 11,200.00 万元，发行人注册资本变更为 34,000.00 万元，以上出资业经湘潭神州有限责任公司会计师事务所出具的验资报告（神会师〔2008〕验字第 159 号）审验。

2008年12月29日,根据《湘潭九华经济区管理委员会投资决议》,湘潭九华经济区管理委员会向公司增资15,000.00万元,其中货币出资4,500.00万元,土地使用权出资10,500.00万元,发行人注册资本变更为49,000.00万元,以上出资业经湘潭神州有限责任会计师事务所出具的验资报告(神会师〔2008〕验字第162号)审验。

2009年1月5日,根据《湘潭九华经济区管理委员会投资决议》,湘潭九华经济区管理委员会向公司增资11,000.00万元,其中货币出资3,300.00万元,土地使用权出资7,700.00万元,发行人注册资本增加至60,000万元,以上出资业经湘潭神州有限责任会计师事务所出具的验资报告(神会师〔2009〕验字第013号)审验。

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

此后至今,公司注册资本未发生过变化。公司现持有湘潭市工商行政管理局于2014年4月15日颁发的注册号为430300000006929的《营业执照》。

三、股东情况

根据中共湘潭市委、湘潭市人民政府2003年10月8日《关于设立昭山、九华经济区的决定》(潭市发〔2003〕28号文)及湘潭九华经济区管理委员会《关于成立“湘潭九华经济建设投资有限公司”的决定》,公司的出资人是湘潭九华经济区管理委员会,出资比例占公司资本的100%。

四、发行人的行业地位和竞争优势

(一)发行人在行业的地位

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

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、优质高效的管理和湘潭市政府以及湘潭九华示范区管委会的大力支持，获得了快速的成长，规模和整体实力不断发展壮大，截至2013年底，公司已拥有总资产4,134,018.66万元。九华示范区统计数据显示，截至2013年底，发行人共完成九华示范区开发建设面积逾35平方公里的水、电、路、气的基础设施及配套建设投资建设。

（二）发行人的竞争优势

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

1、九华示范区的区位优势

九华示范区拥有非常发达的交通体系。高速公路方面：九华示范区境内沪昆高速公路贯穿东西，京珠高速公路、长潭西线高速公路连接南北。铁路方面：湘黔铁路横贯湘潭市境，京广铁路在湘潭市区经过，市区火车站距九华只有5公里路程。机场方面：九华距长沙黄花

国际机场相距不到 50 公里，单程时间不超过 1 小时。水路方面：湘江沿九华示范区东边流过，九华湘江段是湘潭范围内水位最深的地方，九华拥有沿江港口，航道在枯水季节仍可通过千吨级货轮，可以运输大型设备部件，是全国少有的水陆联运的交通枢纽之一。地理区位及交通运输方面的优势，使九华示范区及发行人的快速发展得以保障。

2、九华示范区的三大产业集群优势

近年来，九华示范区经济和工业保持了持续快速增长的态势，据九华示范区产业发展局数据显示，2011 年、2012 年和 2013 年，九华示范区分别实现工业总产值 271.56 亿元、406.01 亿元和 590.57 亿元。九华示范区确定了发展汽车及零部件制造、电子信息、现代装备制造三大产业，建成了汽车工业园、电子信息产业园、先进装备制造产业园，三大产业集群基本形成，目前三大支柱产业态势迅速。

汽车工业园总用地面积 2,160 亩，始建于 2004 年，截至 2013 年底，已落户工业企业 22 家，其中吉利汽车及其配件企业 8 家，完成工业产值 152.29 亿元。吉利汽车于 2005 年入园，2009 年产量达 6.7 万辆汽车，2010 年边生产边扩建至年产 20 万辆汽车的生产线、年产 30 万套变速箱及 30 万台发动机的生产车间，2013 年全年实际汽车产量达 12.5 万辆，目前正在进行整车扩大至年产 30 万辆的建设。到 2015 年预计可形成年产 30 万辆轿车的汽车产业基地，年工业产值可达 400 亿元以上，年创税可达 20 亿元以上。

电子信息产业园总用地 1,870 亩，自 2007 年开始建设以来发展迅速，2013 年完成工业产值 147.21 亿元。截至 2013 年底，该产业园已引进入园工业企业 29 家，其中，全创科技有限公司占地面积 300 亩，由台湾台光电子、台湾联电等合资投入 1 亿美元兴建，主要生产电脑

主机板，激光摄像头等产品，已于 2010 年 9 月建成投产；湘潭爱铭数码有限公司由韩国三星株式会社投资 8,000 万美元兴建，已于 2009 年 6 月建成投产；兴业太阳能主要生产太阳能管线产品，已于 2010 年 12 月建成投产；蓝思科技（湘潭）有限公司 2012 年 7 月落户于九华，注册资本人民币 1 亿元。湘潭九华电子信息产业园预计到 2015 年工业产值可超过 300 亿元，年创税收超过 10 亿元以上。

先进装备制造产业园规划面积 14,340 亩，自投建以来增长非常迅速，2013 年实现工业产值 175.04 亿元。截至 2013 年底，该产业园已引进入园企业 38 家，其中，中冶京诚湘潭重型装备公司项目用地 800 亩，已投资 26.8 亿元，主要生产大型矿山、冶金、港口生产设备；江麓重工科技公司项目用地 238 亩，主要生产工程机械；中联泰富重工项目，占地面积 1,700 亩，总投资规模超过 43 亿元，该项目于 2012 年 11 月动工建设，预计 2013 年 7 月投产，当年实现工业产值 76 亿元，项目全部建成后年产值可达 350 亿元。预计至 2015 年，整个先进装备制造产业园的年工业产值可达 500 亿元以上，年创税收可达 25 亿元以上。

由于九华示范区的特殊的区位优势以及合理的招商引资政策，使得众多知名企业入驻九华示范区。发行人在为上述企业入驻提供基础设施配套建设服务、为九华示范区三大产业园的建设作出突出贡献的同时，也取得了快速的发展。

3、九华示范区的财政税收政策优势

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

依据《湘潭九华和昭山示范区财政体制的实施意见》，湘潭市财政与九华示范区的收入划分如下：市直对示范区，只以其上一年度一般预算收入和基金收入为基数，并按增长 20% 进行计算，一般预算收入新增部分按 30% 集中，基金收入剔除成本后新增部分按 10% 集中，增长速度超过 20% 的按 20% 进行计算，超过部分不予集中。市本级集中收入，年底由财政在结算时统一扣转划缴。按照上述规定，当九华示范区的一般预算收入的增速超过 20% 时，按增速为 20% 计算，超出部分不用上缴到市本级财政，九华示范区 2013 年的一般预算收入增速为 19.23%，并且随着湘潭九华示范区升级为国家级经济技术开发区以及湘潭综保区落户九华示范区，未来九华示范区的一般预算收入将保持高速增长，因此未来将有更多的财税收入留存在示范区内。

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

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

4、发行人的区域垄断优势以及政策支持

九华示范区是长株潭城市群“两型”社会建设的示范区，也是湘潭新型工业化和新型城市化同步推进的重点区域和项目建设的聚集地，发行人作为湘潭九华示范区（又称湘潭经济技术开发区）的唯一基础

设施建设主体，和九华示范区的发展息息相关，得到九华示范区管委会的全力支持，管委会授权发行人垄断九华区内的基础设施建设，发行人具有明显的区域垄断优势。

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

5、发行人的融资优势

发行人作为九华示范区唯一的基础设施建设主体，拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国内政策性银行及主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

截至 2013 年底，发行人的银行总授信额度为 74.20 亿元，已用授信额度为 62.14 亿元，未使用授信额度为 12.06 亿元。发行人具备较强的间接融资能力，为本期债券的按时足额还本付息提供重要保障。

五、发行人主营业务的经营模式和状况

（一）发行人主营业务模式

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

（二）发行人主营业务状况

发行人的主营业务为受九华示范区管委会的委托对待开发土地进行征地拆迁、土地平整、通电、通水、通气等基础设施建设，然后再由九华区管委会对该完成土地开发的工程进行回购。受益于九华示范区整体的高速发展，发行人的主营业务收入连续几年保持增长。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）所提供的审计报告显示，2011年、2012年和2013年，发行人的主营业务收入分别为178,953.25万元、363,708.43万元和367,207.73万元。2012年和2013年主营业务收入分别较上年增加了103.24%和0.96%。2011年至2013年发行人主营业务收入结构如下：

表 2-1：发行人 2011 年至 2013 年主营业务收入结构

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
土地开发项目	253,810.50	132,444.00	101,095.27
市政回购项目	110,850.34	226,494.99	69,920.14
其他	2,546.88	4,769.44	7,937.85
合 计	367,207.73	363,708.43	178,953.25

1、土地开发业务

2011年至2013年，公司土地开发项目收入稳步增长，发行人2011年至2013年土地开发收入分别为101,095.27万元、132,444.00万元和253,810.50万元。目前发行人在该业务领域经营主要有两种模式：（1）2011年公司根据九华示范区管委会《关于印发九华示范区土地综合开发成本测算的通知》（潭九管发〔2011〕55号），公司按照九华示范区管委会要求垫资进行土地一级开发，管委会对土地综合开发成本进行单独核算（包括土地报批税费、征拆安置补偿金、基础实施建设成本、资金成本及10%的公司净利润），并参照核定的土地综合开发成本给予公司土地出让金返还；（2）2011年以后，公司按九华示范区管委会要

求，安排土地综合开发项目建设，并根据项目与管委会签订回购协议。按协议条款，管委会拨付进度款以确保项目按期施工。报告期内发行人土地开发业务的收入、成本结构如下：

表 2-2：发行人 2011 年至 2013 年土地开发业务收入、成本结构表

单位：人民币万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地 开发	253,810.50	204,628.06	132,444.00	103,907.90	101,095.27	90,085.25

2、市政回购业务

2011 年至 2013 年，公司市政回购项目收入波动较大，发行人 2011 年至 2013 年市政回购项目收入分别为 69,920.14 万元、226,494.99 万元和 110,850.34 万元。

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

六、发行人的发展规划及前景

《湘潭市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》对湘潭九华示范区先进装备制造基地的产业定位是：大力发展汽车及零部件、电子信息、先进装备制造及现代服务业等四大主导产业。到 2015 年，“两

型产业”做大做强，真正形成示范效应，产值规模突破千亿元。着力打造中部地区重要的汽车及零部件生产基地、国内有影响的先进装备制造基地、湖南电子信息产业的示范基地、辐射中部地区的综合物流基地等四大基地。

2015 年九华示范区将实现开发面积 40 平方公里，完成滚动投资 600 亿元以上，工业总产值将达到 1,000 亿元，其中：汽车及零部件产业 400 亿元；电子信息产业 400 亿元；先进装备制造业 200 亿元，实现财税收入 60 亿元以上。2020 年，九华示范区工业总产值达到 2,000 亿元，其中：汽车及零部件产业 800 亿元；电子信息产业 700 亿元；先进装备制造业及其他产业 500 亿元，实现财税收入 100 亿元以上。

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

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

至 2015 年，九华示范区建成区总规模达到 40 平方公里以上，修通示范区主次干道总长超过 175 公里，工业用地面积达到 32,000 亩以上，工业总产值达到 1,000 亿元以上，实现财税收入 60 亿元以上。

七、发行人面临的风险及对策

（一）风险因素

1、与本期债券相关的风险

（1）利率风险

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

（2）偿付风险

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

（3）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

2、与行业相关的风险

（1）政策风险

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

（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，并且宏观经济增长的放缓或衰退一定程度上制约了湘潭九华示范区的发展建设，从而或对发行人盈利能力产生不利影响。

3、与发行人相关的风险

(1) 与募集资金投资项目相关的风险

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

(二) 风险对策

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

(2) 偿付风险对策

发行人将严格控制项目建设成本支出，提高资金管理和运营效率，确保公司稳定盈利。本次债券发行设立了提前偿还条款，在债券存续期的第3、第4、第5、第6和第7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，上述安排大大增加了本期债券本息偿付的可靠性。

(3) 流动性风险对策

本期债券发行结束后，公司将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。随着企业债券市场的发展，企业债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的

流动性风险将有所降低。

2、与行业相关的风险对策

(1) 政策风险对策

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

(2) 经济周期风险对策

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

3、与发行人相关的风险对策

(1) 与募集资金投资项目相关的风险对策

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

第三节 本期债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2014〕2849号文件批准公开发行。

一、**发行人：**湘潭九华经济建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2015年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券（简称“15湘九华”）。

三、**发行总额：**人民币15亿元整。

四、**债券期限：**7年期，本期债券附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**票面利率确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面年利率由 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 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年利率根据簿记建档结果确定为 6.59%，并已报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所协议发行的债券，在中国证券登记公司上海分公司

登记托管。

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

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

（二）通过上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2015 年 1 月 20 日。

十、簿记管理人：海通证券股份有限公司。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自 2015 年 1 月 21 日起，至 2015 年 1 月 23 日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2015 年 1 月 21 日。

十三、计息期限：从 2015 年 1 月 21 日至 2022 年 1 月 20 日，该期限内每年的 1 月 21 日至次年的 1 月 20 日为一个计息年度。

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

十五、起息日：自 2015 年 1 月 21 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 21 日为该计息年度的起息日。

十六、付息日：2016 年至 2022 年每年的 1 月 21 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：2018 年至 2022 年每年 1 月 21 日，（如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、债券担保：本期债券无担保。

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

二十一、债权代理人：海通证券股份有限公司。

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

二十三、偿债资金监管人：中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行。

二十四、承销方式：承销团余额包销。

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

二十六、税务提示：根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 债券上市及托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 4 月 10 日起在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台和/或竞价交易平台挂牌交易，证券简称“15 湘九华”、证券代码“127095”。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、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明，本期公司债券已在该机构完成登记托管。

第五节 发行人主要财务状况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2011 至 2013 年的财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字（2014）第 43010015 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。

一、发行人 2011 年至 2013 年主要财务数据及指标

表 5-1：发行人 2011 至 2013 年合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产合计	4,134,018.66	3,578,176.70	2,019,487.85
流动资产	3,041,398.00	2,492,170.03	1,928,275.03
非流动资产	1,092,620.66	1,086,006.67	91,212.82
负债合计	1,729,787.92	1,253,710.23	733,750.92
流动负债	690,509.16	509,089.53	369,206.28
非流动负债	1,039,278.76	744,620.70	364,544.64
所有者权益合计	2,404,230.74	2,324,466.47	1,285,736.93
归属于母公司的所有者权益	2,404,230.74	2,324,466.47	1,285,736.93

表 5-2：发行人 2011 至 2013 年合并利润表主要财务数据

单位：万元

利润表项目	2013 年	2012 年	2011 年
营业总收入	367,207.73	363,708.43	178,953.25
利润总额	91,449.08	83,217.80	37,522.73
净利润	80,105.82	71,917.11	33,891.19
归属于母公司所有者的净利润	80,105.82	71,917.11	33,891.19

表 5-3：发行人 2011 至 2013 年合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

现金流量表项目	2013 年	2012 年	2011 年
经营活动产生的现金流量净额	-349,398.67	-475,479.30	-302,214.48
投资活动产生的现金流量净额	-53,792.59	-40,751.08	-48,033.81
筹资活动产生的现金流量净额	530,370.40	515,686.41	310,058.70
现金及现金等价物净增加额	127,179.13	-543.97	-40,189.60

二、发行人财务分析

近三年来，发行人依托行业、地域优势、湘潭市政府以及九华示范区管委会的大力支持，资产规模以及经营业绩得到较大提高，总体

上保持了持续、快速、健康的发展势头。

截至2013年12月31日，公司资产总计为4,134,018.66万元，负债合计为1,729,787.92万元，所有者权益为2,404,230.74万元。2013年度公司实现主营业务收入367,207.73万元，净利润为80,105.82万元。

1、主要资产及权属情况

发行人近三年总资产和净资产增长较快。2011年、2012年及2013年总资产增长率分别为71.61%、77.18%和15.53%，所有者权益增长率分别为80.98%、80.79%和3.43%。2011年和2012年发行人资产总额和净资产在2011年和2012年快速增长主要原因为湘潭九华示范区管理委员会为大力开展九华示范区的建设工作，向发行人注入大量土地资产所致。2011年，根据潭九管发〔2011〕135号文件，湘潭九华管委会向发行人注入了11宗评估价值为60.22亿元的土地资产；2012年，根据潭九管发〔2012〕22号文件、潭九管发〔2012〕32号文件，湘潭九华管委会共计向发行人注入了42宗评估总价值为96.68亿元的土地资产，上述注入土地均为出让性质，并已经办理了相关的土地使用权证。注入土地资产的入账价值经由湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司、湘潭湘和土地评估咨询有限公司、湖南经典评估公司出具的土地资产估价报告（湘求是地评报字〔2011〕10-01号—10-05号，湘湘和〔2011〕（估）字第095号—第100号，湘湘和〔2012〕（估）字第31号—第34号，湘求是地评报字〔2012〕B-005号—B-008号，湘经典潭土评字(2012)04-015号，湘求是地评报字〔2012〕B-036号—B-046号，湘经典潭土评字〔2012〕12-005号—12-018号，湘湘和〔2012〕（估）131号—137号）评估确认，由于上述评估机构不具备土地评估A级资质或证券期货相关业务评估资格，发行人聘请具有证券

期货相关业务评估资格的中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“中瑞国际”）对九华示范区管委会注入公司的土地资产原估价报告进行复核，对注入土地资产入账价值的合理性发表复核意见。根据中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的《关于湘潭九华示范区管理委员会注入湘潭九华经济建设投资有限公司的土地资产估价报告的专项评估复核报告（中瑞国际评复字〔2013〕第 070731002 号），中瑞国际认为湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司、湘潭湘和土地评估咨询有限公司、湖南经典评估公司出具估价报告估价基准日选择适当、估价方法及重要评估技术参数选取合理，评估结果合理。发行人土地资产的大幅增长导致了公司存货和无形资产的金额急剧增加，从而使得资产规模和股东权益大幅增加。2013 年发行人总资产较 2012 年增长 15.53%，主要是由于发行人在 2013 年承做了较多的土地开发和基础设施建设项目，导致开发成本大幅增加，存货金额增长所致。

经核查，九华示范区管委会向发行人注入资产全部为经营性资产，并严格遵照《土地管理法》等相关法律法规的规定，注入的土地资产政府批文齐全合法，并经有资质的评估公司评估，且办理了相关的土地所有权证，未将政府办公场所、公园、医院、学校、事业单位资产以及不产生收益的市政道路、桥梁、博物馆等公益性资产注入发行人。

2、收入来源及利润构成分析

2011 年至 2013 年，发行人的利润主要由主营业务利润和补贴收入构成。

报告期内，随着九华示范区的发展，发行人土地开发业务和基础设施建设整体呈快速增长趋势。2011 年、2012 年和 2013 年实现主营业务收入 178,953.25 万元、363,708.43 万元和 367,207.73 万元，三年

复合增长率为 43.25%；实现净利润 33,891.19 万元、71,917.11 万元和 80,105.82 万元，三年复合增长率为 53.74%。其中 2012 年发行人的经营情况较 2011 年有较大幅度的提升，2012 年度发行人实现主营业务收入 363,708.43 万元，较 2011 年增长 103.24%；实现净利润 71,917.11 万元，较 2011 年度增加 112.20%。2013 年发行人主营业务收入及净利润较 2012 年增长幅度较小，2013 年度发行人实现主营业务收入 367,207.73 万元，较 2012 年增长 0.96%；实现净利润 80,105.82 万元，较 2012 年度增加 11.39%。

报告期内发行人主营业务收入和净利润实现较快增长，主要是由于公司土地开发和基础设施建设收入持续增加以及湘潭市政府及九华示范区管委会持续加大对发行人支持力度所致。2011 年至 2013 年发行人主营业务收入结构如下：

表 5-4：发行人 2011 年至 2013 年主营业务收入结构

单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
土地开发项目	253,810.50	132,444.00	101,095.27
市政回购项目	110,850.34	226,494.99	69,920.14
其他	2,546.88	4,769.44	7,937.85
合 计	367,207.73	363,708.43	178,953.25

2011年至2013年，发行人土地开发项目收入实现了快速增长，主要得益于九华示范区内近三年土地开发整理工作和基础设施建设的大量开展；发行人市政回购项目在报告期内有较大波动，其主要原因为公司的土地开发项目收入和市政回购项目的计量差异所致：2012年发行人市政回购项目收入增长较快，较2011年增长了2.24倍，主要是由于发行人当年基础设施建设以湘江防洪大堤、湘潭九华消防站以及江南

大道等17条道路建设为主，根据发行人主营业务收入的确认方式，上述项目所实现的收入计入市政回购项目收入。2013年发行人市政回购项目收入较2012年有了较大幅度的下降，主要是由于公司所从事的基础设施建设基本以沪昆高铁湘潭北站为代表的特定土地开发项目为主，根据发行人主营业务收入的确认方式，上述项目所实现的收入计入土地开发项目收入。

3、利润构成及变化情况

近三年，发行人毛利润和毛利率均呈增长趋势，公司毛利润分别为 20,870.47 万元、61,908.78 万元和 65,468.00 万元，毛利率分别为 11.66%、17.02%和 17.83%，毛利润和毛利率的增长显示了发行人出色的盈利能力和成本控制能力。

2011 年至 2013 年，发行人的期间费用主要由管理费用构成，近三年管理费用分别为 3,890.18 万元、13,585.18 万元和 21,604.09 万元，复合增长率为 135.66%。由于公司业务量的增长，管理费用等费用也相应增加，因此造成报告期内发行人期间费用的大幅增长。

发行人利润的另一重要来源为补贴收入。根据潭九财〔2011〕22号、潭九财〔2011〕23号、潭九财〔2012〕28号、潭九财发〔2013〕25号、潭九财发〔2013〕26号、潭九财发〔2013〕27号、潭九财发〔2013〕28号等文件，发行人 2011 年至 2013 年获得的补贴收入分别为 23,188.66 万元、39,156.17 万元和 47,415.76 万元。2011 年至 2013 年“主营业务收入/（主营业务收入+补贴收入）”的比例分别为 88.53%、90.28%和 88.56%，符合偿债资金来源 70%以上来自公司自身收益的要求。

表 5-5：发行人 2011 年至 2013 年收入构成情况

收入来源	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务收入	367,207.73	88.56	363,708.43	90.28	178,953.25	88.53
补贴收入	47,415.76	11.44	39,156.17	9.72	23,188.66	11.47
合计	414,623.48	100.00	402,864.60	100.00	202,141.91	100.00

总体而言，近三年来，随着九华示范区升级为国家级经济技术开发区以及国家级综合保税区落户九华示范区，该区域经济实力不断增强，招商引资规模不断扩大，使得大量土地开发整理工作和基础设施建设项目连续展开，作为九华示范区土地开发项目的唯一实施主体，发行人的主营业务收入也随着土地开发、基础设施建设等规模的扩大和土地价值的升值而增加，湘潭市政府及九华示范区管委会持续加大对发行人支持力度，最终使发行人净利润在近三年实现了较快的增长。

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

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、本期债券偿付风险

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

二、本期债券偿债计划

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

（一）偿债计划的人员安排

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

（二）偿债计划的财务安排

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

三、偿债保障制度性安排

(一) 聘请债权代理人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》

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

(二) 聘请账户及资金监管银行

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行、华融湘江银行股份有限公司湘潭九华支行、中国农业银行股份有限公司湘潭分行、中国农业发展银行湘潭市分行、中国工商银行股份有限公司湘潭分行作为本期债券募集资金监管人，发行人在募集资金监管人处开立募集资金使用专户，与募集资金监管人签署了《募集资金监管协议》，委托募集资金监管人对募集资金使用专户进行监管；聘请中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行作为偿债资金监管人，发行人在偿债资金监管人处开立偿债资金专户，并与偿债资金监管人签署了《偿债资金监管协议》，委托偿债资金监管人对偿债资金专户进行监管。其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、

存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，募集资金监管人、偿债资金监管人有义务禁止公司自行支配偿债账户的资金。

四、偿债保障措施

（一）发行人较强的盈利能力

发行人作为九华示范区基础设施投资与建设、园区土地开发与经营以及园区项目投资等方面的唯一主体，具有区域垄断优势，市场稳定。发行人用于偿付本期债券的资金来源主要为园区土地开发与经营收入和市政建设工程收入。2011年至2013年，公司主营业务收入和净利润增长较快，三年主营业务收入分别为171,015.40万元、358,938.99万元和367,207.73万元，净利润分别为33,891.19万元、71,917.11万元和80,105.82万元。九华示范区土地出让收入的增长、区内基础设施建设规模的扩大以及九华示范区对于发行人的全力支持，保障了发行人业务发展和较强的盈利能力。发行人较强的盈利能力以及稳步快速发展的潜力是本期债券按期兑付的根本保障。

（二）募集资金投资项目及其附带综合收益

湘潭综合保税区配套基础设施建设项目是实现湘潭市创造良好投资环境、实现经济产业结构优化、促进该市乃至湖南省外向型经济发展的重要项目。本项目的实施能快速吸引投资，对促进湘潭社会经济的持续发展，加快创新型湘潭与长株潭城市群“两型”社会的建设，加速推进长株潭城市群核心增长极的发展具有重要意义；此外，湘潭综保区在为湖南省和长株潭城市群的产业发展配套服务的同时，也使湖南省和湘潭市成为承接东部沿海和国际产业梯度转移的洼地、发展高端服务业的核心区、虹吸生产性服务业的枢纽，推动湖南省向国际化

方向全速发展，并对湘潭九华示范区经济社会发展将起到巨大的拉动作用。该项目的实施将为公司带来良好的经济效益和综合收益。

根据湘潭市发展和改革委员会《关于核准湘潭综合保税区配套基础设施建设项目的批复》（潭发改投〔2014〕80号），该项目总投资489,043.44万元。根据《湘潭市人民政府关于湘潭综合保税区配套基础设施建设项目投资收益情况及偿债资金支持的说明》（潭政〔2014〕32号），九华示范区管委会决定将湘潭综保区项目范围内除必要的标准厂房、保税仓库及货物堆场建设用地之外的5,770.00亩土地，在项目完工后规划为工业用地于2017年至2021年按每年20%的比例，即每年1,154亩，逐年出让，所取得出让收入扣除相关税费、政策性计提基金及开发成本后全部返还给发行人，作为项目收益；除此之外，湘潭市政府九华示范区管委会将湘潭综保区项目周边区域作为项目配套服务用地，具体为高铁北路以北，长株潭中横线以南，长潭西线以东，银盖路以西共2,150.3亩土地，在湘潭综保区项目建成后规划为商住用地于2017年至2021年按每年20%的比例，即每年430.06亩，逐年出让，所取得的出让收入扣除相关税费、政策性计提基金及开发成本后全部返还给发行人，作为项目收益；此外，湘潭市人民政府将委托发行人对湘潭综合保税区进行运营管理，将保税区内标准厂房出让收入、标准厂房出租收入、保税仓库出租收入以及货物堆场出租收入也作为项目收入来源。经测算，预计该项目投资总收益将不低于521,367.33万元。募投项目的良好收益为公司提供了预期的现金流，能够更好地保障本期债券本息的顺利偿付。

（三）九华示范区良好的经济发展态势

湘潭九华经济区（九华示范区）自2003年11月6日创建以来，

取得了飞速的发展。2007年成为国务院批准的长株潭城市群建设资源节约型、环境友好型社会综合配套改革试验区，2011年经国务院批准升级为国家级经济技术开发区，2013年湘潭综合保税区落户九华示范区。截至2013年底，湘潭九华示范区引进企业242家，投产企业152家；2013年全年实现技工贸总收入1,053.20亿元，比上年增长48.33%；完成工业总产值590.57亿元，同比增长45.46%，产值过亿元的企业达44家，比上年同期增加3家；规模以上工业增加值完成130.32亿元，同比增长20.81%；全年完成固定资产投资292.22亿元，比上年增长45.06%。

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

（四）湘潭市政府以及九华示范区管委会对发行人业务的大力支持

作为九华示范区的基础设施建设、土地开发与经营的唯一主体，湘潭市基础设施建设的重要主体，公司获得湘潭市政府以及九华示范区管委会的大力支持。公司自2009年以来，获得大量土地资产，公司的资产规模呈现明显的上升状态，2011年至2013年公司总资产的复合增长率达43.08%。随着九华示范区升级为国家级经济技术开发区以及湘潭综保区落户九华示范区，发行人正在积极争取湘潭市政府对该地区政策、资金、税费等多元化的支持。综上所述，湘潭市政府及九华示范区管委会对发行人的有力支持，将为本期债券到期偿付提供进

一步保障。

（五）较强的融资能力

多年来发行人与多家商业银行及政策性银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录，获得了很高的银行综合授信额度。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行融资予以解决。截至 2013 年底，发行人的银行总授信额度为 74.20 亿元，已用授信额度为 62.14 亿元，未使用授信额度为 12.06 亿元。公司充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也是本期债券的按时还本付息资金来源的重要补充。

（六）充足的土地资产

经过多年的有效经营，截至 2013 年底发行人拥有土地资产 78 块，使用权面积合计 1,055.05 万平方米，均系国有出让土地并已获得全部土地使用权证。其中已抵押土地 47 块，使用权面积合计 694.55 万平方米，期末账面净值约为 1,347,573.63 万元；未抵押土地 31 块，使用权面积合计 360.50 万平方米，期末账面净值约为 740,414.41 万元。发行人大量的土地资产为本期债券偿付本息提供了强有力的保障。

表 6-1：发行人土地资产列表（截至 2013 年 12 月 31 日）

序号	土地证号	使用权类型	用途	土地面积 (平方米)	期末账面净值(万元)	抵押情况
1	潭国用(2009)A02008	出让	商住	125,765.00	13,011.21	未抵押
2	潭国用(2009)A02009	出让	住宅	206,648.00	20,086.00	未抵押
3	潭国用(2009)A02015	出让	商住	130,183.00	14,078.87	未抵押
4	潭国用(2009)A02016	出让	商住	240,745.00	23,665.00	未抵押
5	潭国用(2009)A02017	出让	商业	168,207.00	18,078.46	已抵押
6	潭国用(2009)A02025	出让	住宅	103,178.00	10,197.46	已抵押
7	潭国用(2009)A02027	出让	住宅	584,374.00	53,719.96	已抵押
8	潭国用(2009)A02028	出让	商住	94,625.00	9,942.89	未抵押
9	潭国用(2009)A02005	出让	商住	166,628.15	17,149.10	已抵押

序号	土地证号	使用权类型	用途	土地面积 (平方米)	期末账面净值(万元)	抵押情况
10	潭国用(2008)A02023	出让	工业	159,380.00	13,403.86	已抵押
11	潭国用(2008)A02026	出让	住宅	66,576.00	6,138.00	未抵押
12	潭九国用(2010)A01022	出让	商住	259,955.20	42,518.26	未抵押
13	潭九国用(2010)A01051	出让	商住	138,013.00	26,889.06	已抵押
14	潭九国用(2010)A01021	出让	商住	200,001.20	32,641.20	已抵押
15	潭九国用(2010)A01019	出让	商住	66,666.28	11,024.93	已抵押
16	潭九国用(2010)A01048	出让	商住	226,033.00	41,477.06	已抵押
17	潭九国用(2010)A01055	出让	商住	333,358.00	54,627.37	已抵押
18	潭九国用(2010)A01057	出让	商住	333,333.00	53,500.00	已抵押
19	潭九国用(2010)A01058	出让	商住	143,767.00	23,964.52	已抵押
20	潭九国用(2010)A01052	出让	商住	215,780.00	39,530.90	已抵押
21	潭九国用(2011)A02001	出让	商住	395,339.50	79,249.80	未抵押
22	潭九国用(2011)A02002	出让	商住	214,215.00	42,960.80	已抵押
23	潭九国用(2011)A02003	出让	商住	190,424.70	38,178.20	已抵押
24	潭九国用(2011)A02004	出让	商住	269,547.00	62,249.20	未抵押
25	潭九国用(2011)A02005	出让	商住	276,625.00	63,632.00	已抵押
26	潭九国用(2011)A02006	出让	商住	326,261.00	74,622.42	已抵押
27	潭九国用(2011)A02007	出让	商住	164,019.00	37,683.36	已抵押
28	潭九国用(2011)A02008	出让	商住	87,664.00	20,153.95	已抵押
29	潭九国用(2011)A02009	出让	商住	341,678.00	67,771.83	已抵押
30	潭九国用(2011)A02010	出让	商住	291,840.00	71,353.52	已抵押
31	潭九国用(2011)A02013	出让	商住	223,555.00	44,342.13	已抵押
32	潭国用(2008)第 A02031-1号	出让	商服	61,469.00	5,741.20	已抵押
33	潭国用(2008)第 A02031-2号	出让	商服	71,154.00	6,645.78	已抵押
34	潭九国用(2013)第 A01060号	出让	商住	27,629.10	4,360.16	未抵押
35	潭九国用(2012)A02093	出让	商住	28,257.00	8,187.68	未抵押
36	潭九国用(2012)A02113	出让	商住	87,523.00	22,364.26	未抵押
37	潭九国用(2012)A02021	出让	商住	133,488.00	34,595.72	未抵押
38	潭九国用(2012)A02022	出让	商住	98,715.00	25,583.52	未抵押
39	潭九国用(2012)A02023	出让	商住	109,398.00	28,353.22	已抵押
40	潭九国用(2012)A02024	出让	商住	110,719.00	25,539.74	已抵押
41	潭九国用(2012)A02025	出让	商住	120,636.00	26,472.93	已抵押
42	潭九国用(2012)A02026	出让	商住	121,970.00	27,421.86	已抵押
43	潭九国用(2012)A02027	出让	商住	104,598.00	24,298.92	已抵押
44	潭九国用(2012)A02028	出让	商住	70,514.00	17,533.47	已抵押
45	潭九国用(2012)A02030	出让	商住	139,803.80	37,692.73	未抵押
46	潭九国用(2012)A02031	出让	商住	139,186.50	32,819.08	未抵押

序号	土地证号	使用权类型	用途	土地面积 (平方米)	期末账面净值(万元)	抵押情况
47	潭九国用(2012)A02032	出让	商住	139,412.20	30,447.55	未抵押
48	潭九国用(2012)A02029	出让	商住	169,562.00	45,408.76	已抵押
49	潭九国用(2012)A02097	出让	商住	28,859.00	7,368.80	未抵押
50	潭九国用(2012)A02121	出让	商住	50,036.00	14,336.72	已抵押
51	潭九国用(2012)A02114	出让	商住	88,732.00	25,721.51	未抵押
52	潭九国用(2012)A02115	出让	商住	89,090.00	22,763.89	未抵押
53	潭九国用(2012)A02107	出让	商住	81,308.00	21,038.55	已抵押
54	潭九国用(2012)A02117	出让	商住	89,160.00	25,286.06	已抵押
55	潭九国用(2012)A02118	出让	商住	87,222.00	22,317.25	已抵押
56	潭九国用(2012)A02119	出让	商住	86,323.00	24,733.97	已抵押
57	潭九国用(2012)A02120	出让	商住	85,347.00	21,837.50	未抵押
58	潭九国用(2012)A02094	出让	商住	82,699.00	23,840.16	未抵押
59	潭九国用(2012)A02096	出让	商住	83,811.00	21,308.64	未抵押
60	潭九国用(2012)A02102	出让	商住	89,026.00	25,353.80	未抵押
61	潭九国用(2012)A02101	出让	商住	88,456.00	22,489.61	未抵押
62	潭九国用(2012)A02100	出让	商住	88,016.00	22,377.74	未抵押
63	潭九国用(2012)A02103	出让	商住	85,604.00	24,381.77	已抵押
64	潭九国用(2012)A02092	出让	商住	66,832.00	17,499.57	已抵押
65	潭九国用(2012)A02095	出让	商住	84,671.00	24,436.27	已抵押
66	潭九国用(2012)A02098	出让	商住	29,289.00	7,669.16	已抵押
67	潭九国用(2012)A02099	出让	商住	29,467.00	8,566.02	已抵押
68	潭九国用(2012)A02108	出让	商住	58,302.00	15,046.09	未抵押
69	潭九国用(2012)A02109	出让	商住	60,581.00	17,663.33	已抵押
70	潭九国用(2012)A02110	出让	商住	88,043.00	25,670.31	未抵押
71	潭九国用(2012)A02111	出让	商住	87,581.00	23,000.94	已抵押
72	潭九国用(2012)A02112	出让	商住	87,991.00	25,655.15	已抵押
73	潭九国用(2012)A02122	出让	商住	50,651.00	13,282.43	未抵押
74	潭九国用(2012)A02123	出让	商住	50,258.00	13,179.38	未抵押
75	潭九国用(2012)A02124	出让	商住	50,278.00	13,184.62	未抵押
76	潭九国用(2012)A02104	出让	商住	84,942.00	24,193.23	已抵押
77	潭国用(2008)A02035	出让	工业	19,589.00	646.71	已抵押
78	潭国用(2007)A02028	出让	住宅	19,891.00	1,830.96	已抵押
合计	——	——	——	10,550,473.63	2,087,988.04	

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据有关要求，联合资信评估有限公司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。

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

联合资信将密切关注湘潭九华经济建设投资有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现湘潭九华经济建设投资有限公司出现重大变化，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。

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

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

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

第九节 募集资金的运用

本期债券计划募集资金 15 亿元，将全部用于湘潭综合保税区配套基础设施建设项目。

第十节 其他重要事项

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

第十一节 有关当事人

一、发行人：湘潭九华经济建设投资有限公司

住所：湘潭九华示范区宝马东路 1 号九华大厦

法定代表人：吴安国

联系人：周自立、刘峰

联系地址：湖南省湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦 13 层

联系电话：0731-52379330

传真：0731-52379330

邮政编码：411202

二、承销团：

（一）联席主承销商：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、郑君、范明、董煜、侯劼、刘珊

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

2、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

联系人：向君、赵炜

联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 29 楼

联系电话：0755-88285448

传真：0755-83288321

邮政编码：518026

（二）分销商

1、中国民族证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：赵大建

联系人：周欣

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼 42 层固定收益部

联系电话：010-59355871

传真：010-56437026

邮政编码：100101

2、民生证券股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层

法定代表人：余政

联系人：路新娟

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层

联系电话：010-85127681

传真：010-85127438

邮政编码：100005

3、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 层 01 单元

法定代表人：张永衡

联系人：张志杰

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 48 楼

联系电话：0755-82560972

传真：0755-82577892

邮政编码：518035

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区金融大街 35 号 1 幢 806-812

法定代表人：顾仁荣

联系人：杨迪航、张海峰

联系地址：长沙市芙蓉路二段 122 号凯旋大厦五楼

联系电话：0731-85178022

传真：0731-85178000

邮政编码：410015

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：霍焰、焦洁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17
层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：李荣

联系人：张劲宇、甘露

联系地址：湖南长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际星城 A 座 17 层

联系电话：0731-82953777

传真：0731-82953779

邮政编码：410007

八、簿记管理人、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

九、募集资金监管人：

1、中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行

营业场所：湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦一楼

负责人：王旭霞

联系人：杨嵘

联系电话：0731-52319659

传真：0731-58297295

邮政编码：411202

2、华融湘江银行股份有限公司湘潭九华支行

营业场所：湘潭市九华经济区宝马路以北（管委会服务大楼）

负责人：王桓

联系人：王桓、张译之

联系电话：0731-58629083

传真：0731-58629083

邮政编码：411202

3、中国农业银行股份有限公司湘潭分行

营业场所：湘潭市雨湖区人民路 17 号

负责人：陈旺

联系人：周凯歌、黄劲

联系电话：0731-58622559

传真：0731-58229741

邮政编码：411100

4、中国农业发展银行湘潭市分行

营业场所：湘潭市雨湖区迎宾中路 136 号

负责人：谢翠娥

联系人：简正泉

联系电话：0731-52312508

传真：0731-52312508

邮政编码：411202

5、中国工商银行股份有限公司湘潭分行

营业场所：湘潭市雨湖区韶山东路 1 号

负责人：许青

联系人：刘玉波

联系电话：0731-52316506

传真：0731-52312616

邮政编码：411202

十、偿债资金监管人：中国建设银行股份有限公司湘潭九华支行

营业场所：湘潭市九华经济区宝马东路 1 号九华大厦一楼

负责人：王旭霞

联系人：杨嵘

联系电话：0731-52319659

传真：0731-58297295

邮政编码：411202

第十二节 备查文件

一、 备查文件清单

- (一) 国家发改委对本期债券发行的核准文件；
- (二) 《2015 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2015 年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人经审计的 2011 年至 2013 年财务报告；
- (五) 发行人 2014 年三季度未经审计的财务报表；
- (六) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 湖南启元律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (八) 本期债券债权代理协议（附《债券持有人会议规则》）；
- (九) 本期债券募集资金监管协议；
- (十) 本期债券偿债资金监管协议。

二、 查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- (一) 湘潭九华经济建设投资有限公司
地址：湘潭九华经济区宝马东路 1 号九华大厦
联系人：周自立、刘峰
电话：0731-52379330
传真：0731-52379330
邮政编码：411202

- (二) 海通证券股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系人：伍敏、郑君、范明、董煜、侯劼、刘珊

电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

网址：www.htsec.com

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发改委网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2015年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



湘潭九华经济建设投资有限公司

2015年4月7日

（本页无正文，为《2015年湘潭九华经济建设有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）



2015年4月7日

(本页无正文，为《2015年湘潭九华经济建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

西南证券股份有限公司

