

**2017 年咸宁市城市建设投资开发有限公司
公司债券募集说明书摘要**

发行人

咸宁市城市建设投资开发有限公司

主承销商



长江证券股份有限公司
CHANGJIANG SECURITIES CO.,LTD

二〇一七年七月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、律师事务所及律师声明

湖北佳成律师事务所及经办律师保证由湖北佳成律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17 咸宁城投债”）

（二）发行总额：不超过人民币13.50亿元。

（三）债券期限：本期债券为10年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率，存续期内票面利率为

Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为簿记建档公告日前五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。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（六）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

（七）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（八）还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（九）承销方式：承销团余额包销。

（十）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

（十一）债券担保：本期债券无担保。

（十二）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

（十三）债权代理人、监管银行：湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	18
第九条 发行人业务情况	27
第十条 发行人财务情况	33
第十一条 已发行尚未兑付的债券	59
第十二条 募集资金用途	60
第十三条 偿债保障措施	72
第十四条 风险揭示	83
第十五条 信用评级	88
第十六条 法律意见	91
第十七条 其他应说明的事项	93
第十八条 备查文件	96

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/咸宁城投	指	咸宁市城市建设投资开发有限公司
公司/本公司/公司		
本期债券	指	总额为人民币13.50亿元的2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券。
本次发行	指	本次债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》。
主承销商/长江证 券	指	长江证券股份有限公司。
簿记管理人	指	长江证券股份有限公司。
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率过程。
分销商	指	五矿证券有限公司
兴华	指	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。

联合资信	指	联合资信评估有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券承销协议》。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券承销团协议》。
余额包销	指	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
债权代理人 /监管银行	指	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签署的《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则	指	发行人与债权人签署的《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
国家发改委/国家 发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
法定节假日或休息 日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日 (不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。
工作日	指	周一至周五, 法定节假日除外。
元	指	人民币元。

第一条 债券发行依据

一、本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]159号文件批准公开发行。

二、2016年10月10日，发行人召开了董事会会议，同意本期债券申请公开发行。

三、本期债券经发行人实际控制人（原唯一股东）咸宁市国有资产监督管理委员会咸国资文[2016]73号文件批准申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、 发行人：咸宁市城市建设投资开发有限公司

住所：湖北省咸宁市咸宁大道45号

法人代表：盛文军

经办人员：刘毅

办公地址：湖北省咸宁市双鹤路18号

联系电话：0715-8111363

传真：0715-8111386

邮政编码：437100

二、承销团

（一）主承销商

长江证券股份有限公司

机构名称：长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特8号

法人代表：尤习贵

经办人员：张西奎、郝敬纹、张青藤、陈兵、胡肖夫、曾玉辉

办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长证大厦3楼债券业务三部

联系电话：027-65799703，027-65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

（二）分销商

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：赵立功

联系人：程力

联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心48层

联系手机：18611088890

固定电话：0755-23947142

传真：0755-23947142

邮政编码：518000

三、债权代理人、监管银行：

湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行

地址：咸宁市温泉双鹤路18号

法人代表：杨柳

经办人：孙世敏

办公地址：咸宁市温泉双鹤路18号

联系电话：0715-8233942

传真：0715-8233942

邮政编码：437100

中国建设银行股份有限公司咸宁岔路口支行

地址：咸宁市温泉路83号

法人代表：王哲斌

经办人：顾巧云

办公地址：咸宁市温泉路83号

联系电话：18671599599

传真：0715-8256273

邮政编码：437000

四、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法人代表：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：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：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号中心22层

执行事务合伙人：王全洲

联系人：韩明智

办公地址：武汉市武昌区和平大道三角路福星惠誉水岸国际K6-1-7-705-722室

联系电话：027-87264986

传真：027-87253196

邮政编码：430062

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甲6号中环世贸中心D座7层

法人代表：王少波

联系人：黄琪荣

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

七、发行人律师：湖北佳成律师事务所

住所：咸宁市咸宁大道12号

负责人：余隆盛

联系人：徐新贵

办公地址：咸宁市咸宁大道12号

联系电话：13907249777

传真：0715-8149088

邮政编码：437000

第三条 发行概要

一、**发行人：**咸宁市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17咸宁城投债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币13.50亿元。

四、**债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，采用单利按年计息，不计复利。在存续期内的票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为簿记建档日公告日前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。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。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公司债券。

投资者认购的本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。

八、发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行业。

九、簿记管理人：长江证券股份有限公司。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2017年7月26日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年7月27日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2017年8月2日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的7月27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2017年7月27日至2027年7月26日。

十五、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2018年至2027年每年的7月

27日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日: 本期债券的兑付日为2020年至2027年每年7月27日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式: 通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式: 承销团余额包销。

二十、承销团成员: 本期债券的主承销商为长江证券股份有限公司,分销商为五矿证券有限公司。

二十一、债券担保: 本期债券无担保。

二十二、债权代理人、监管银行: 湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行。

二十三、信用级别: 经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA级,本期债券的信用等级为AA级。

二十四、上市或交易流通安排: 本期债券发行结束后,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通。

二十五、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券的具体申购配售办法详见发行前在相关媒体刊登的《2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券申购与配售办法说明》。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受并认可本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定，并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者认购本期债券即被视为接受《2016 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》、《2016 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及《2016 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转

让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，本期债券付息日为2018年至2027年每年的7月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券为10年期固定利率债券，在债券存续期的第3、4、5、6、7、8、9、10年末逐年分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2020年至2027年每年7月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：咸宁市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2005年12月01日

注册资本：人民币123,000万元

法人代表：盛文军

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人）

住所：咸宁市咸宁大道45号

发行人从事的主要业务：土地储备收购、开发经营；城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营；政府公共资源的特许经营；市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委贷、咨询评估（凭有效资质经营）服务。

咸宁市城市建设投资开发有限公司是经咸宁市人民政府批准设立，由咸宁市工商行政管理局登记注册，具有独立法人资格的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人）。公司是咸宁市主要的国有资产投资运营主体之一，公司主要职能为城市建设融资、土地经营和城建投资。作为咸宁市主要的大型国有控股公司，公司致力于从根本上解决长期以来咸宁市城市建设资金投入不足、投资渠道单一的问题，加快咸宁市城市建设进程、深化咸宁市投融资体制改革，为城市建设建立科学有效的投资经营机制。

截至2016年12月31日，公司资产总额1,946,246.83万元，负债总

额1,057,501.06万元，所有者权益合计888,745.77万元，资产负债率54.34%。2014-2016年公司实现营业收入分别为38,606.36万元、77,441.43万元和111,858.44万元，净利润分别为11,062.33万元、20,626.95万元和11,893.78万元，三年平均净利润14,527.69万元。资产负债率分别为65.63%、56.33%、54.34%，处于合理范围内，发行人资产规模呈上升趋势，融资渠道畅通。

二、股东情况

发行人由咸宁城市发展（集团）有限责任公司和国开发展基金有限公司共同出资，其中咸宁城市发展（集团）有限责任公司持股比例为78.86%，国开发展基金有限公司持股比例为21.14%。咸宁市国资委为咸宁城市发展（集团）有限责任公司唯一股东，咸宁市国资委为发行人实际控制人。

三、公司治理和组织结构

（一）公司治理

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。公司设有董事会、监事会、经理层。董事会行使经营决策权；监事会对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、管理与决策机制——董事会

公司不设股东会，由董事会行使职权。董事会共设董事4名，成员由公司股东会选举3人，由公司职工代表大会选举产生职工董事1

人。董事每届任期 3 年，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。根据《公司章程》规定，董事会对市政府、市国资委负责并报告工作，主要行使下列职权：

（1）执行市政府或市国资委的决定，向市政府或市国资委报告工作；

（2）决定公司的年度经营计划和投资方案；

（3）制订公司的中长期发展规划和重大项目投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算和决算方案；

（5）制订公司的弥补亏损和盈余分配方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）制订公司的年度国有资产经营预算、决算方案；

（8）制订发行公司债券的方案；

（9）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

（10）在规定额度范围内决定收购、兼并其他企业和转让所投资企业产权或持有的国有股权；

（11）按规定程序聘任或解聘公司总经理，根据公司总经理提名，聘任或解聘公司副总经理及其他高级管理人员；

（12）决定公司总经理、副总经理、其他高级管理人员及所属全资企业法定代表人的报酬及支付方式；

（13）决定聘任和解雇所属全资企业法定代表人，依法推荐控股、参股公司董事、监事、高管等股权代表；

（14）决定设立公司董事会工作机构和公司内部经营管理机构；

(15) 制订公司的基本管理制度；

(16) 公司章程规定的其他职权。

董事会会议至少每季度召开一次，在董事长认为必要或 1/3 以上董事联名提议时可以召开董事会会议。召集董事会会议，应于会议召开前 10 日将会议时间、地点、内容等书面通知全体董事。董事因故不能出席会议，可书面委托其他董事代为出席会议，委托书需载明授权的范围。董事会召开临时会议，可以另定通知方式和通知时限。

董事会会议必须有过半数以上的董事出席方可举行。董事会会议由董事长召集和主持；董事长因特殊原因不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事来召集和主持。

董事会会议实行一人一票制。董事会作出的决议，必须经全体董事二分之一以上表决通过方为有效。

董事会对董事会会议通知情况、出席情况、表决情况及所议事项的决定形成会议记录，出席会议的董事应在会议记录上签名。

另外，根据《公司章程》规定，董事长为公司的法定代表人，行使下列职权并承担相应义务：

(1) 召集、主持董事会议；在董事会休会期间，根据董事会的授权，行使董事会的部分职权；

(2) 督促、检查董事会决议的执行；

(3) 签署必须由董事长签署的文件；

(4) 董事会授予的其他职权。

2、管理与决策机制——监事会

公司设立监事会。监事会成员为 5 人，其中由公司股东会选举 3 人，由公司职工代表大会选举产生职工代表 2 人。监事会设主席 1 人，由公司股东从监事会成员中指定。董事、总经理、副总经理等高级管理人员及财务人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

- （1）检查企业贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；
- （2）检查企业财务，查阅企业的财务会计资料以及与企业经营管理活动的有关的其他材料，验证企业财务会计报告的真实性、合法性；
- （3）检查企业的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- （4）检查企业负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议。对董事、总经理、副总经理、公司其他高级管理人员及财务负责人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督，并提出罢免建议；
- （5）提议召开临时董事会；
- （6）列席董事会会议。

监事会每年度只是召开一次会议，监事会主席提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所决议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事会每年应向市政府或市国资委报告工作至少 2 次。遇有紧急或重大事项，可随时向市政府或市国资委报告。

3、管理与决策机制——经理层

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理一名，副总经理若干名。董事会成员经股东批准，可兼任总经理、副总经理。总经理、副总经理由董事会聘任或解聘，任期 3 年。总经理、副总经理及其他高级管理人员组成公司的经营班子。

总经理负责公司的日常生产经营管理工作，对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施年度经营计划和投资方案（拟订公司年度财务预算决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资产抵押融资的方案）；
- （3）拟订公司内部经营管理机构的设置方案；
- （4）拟订公司员工薪酬方案和福利计划；
- （5）拟订公司的基本管理制度；
- （6）根据董事长的授权，审批公司日常经营管理中的各项费用支出；
- （7）根据董事会确定的公司投资计划，负责投资项目的实施；
- （8）在董事会授权额度内，审批公司项目投资及其他财务支出款项；
- （9）根据董事会或董事长授权，代表公司签署各种合同和协议，签发日常行政、业务等文件；
- （10）公司章程和董事会授予的其他职权。

4、内部控制

发行人已经在决策审批、财务审批、融资、对外投资、招投标、担保、会计核算、工程管理、子公司管理等方面建立健全了严密的内部控制体系。通过内部控制体系，不断改进管理模式，确保发行人经营发展目标的实现。

5、财务管理

发行人为确保资金安全及预防腐败，在部门和岗位设置中将融资、会计核算、资金管理、风险控制、监督检查等职能相互分离、相互制约。计划财务部负责计划、统计、会计核算、财务管理；审计部负责对公司资金收支、财务数据、资产等进行核算；投融资管理部负责公司长期投资的项目发现、投资论证、投资实施、投资管理和评估；工程部负责工程建设项目的立项、报批、勘察设计协调、招投标等前期工作；综合办公室负责公司内部协调，日常行政事务处理以及行政监察工作。

6、企业运作的独立性

发行人自成立以来，即为咸宁市最主要的国有资产投资运营主体之一，担负着咸宁市区的开发建设以及国有资产的运营工作，在咸宁市政府公共资源配置总体规划指导下，科学合理地开展公司经营活动，自觉接受政府监管，制定严格的相关管理制度，定期向主管部门及出资人汇报经营情况。发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。发行人建立了会计核算制度、资金管理

制度、资产管理制度、投融资管理制度、项目管理制度、公司财务管理制度、募集资金管理制度、印鉴管理制度、财务档案管理制度、公司费用报销制度、公司发票管理制度以及子公司管理制度等。

（二）公司组织结构

根据业务发展需要，发行人设立了综合办公室、计划财务部、审计部、投融资管理部、工程部、法律事务部、人力资源部等 7 个职能部门。

公司组织结构示意图如下：

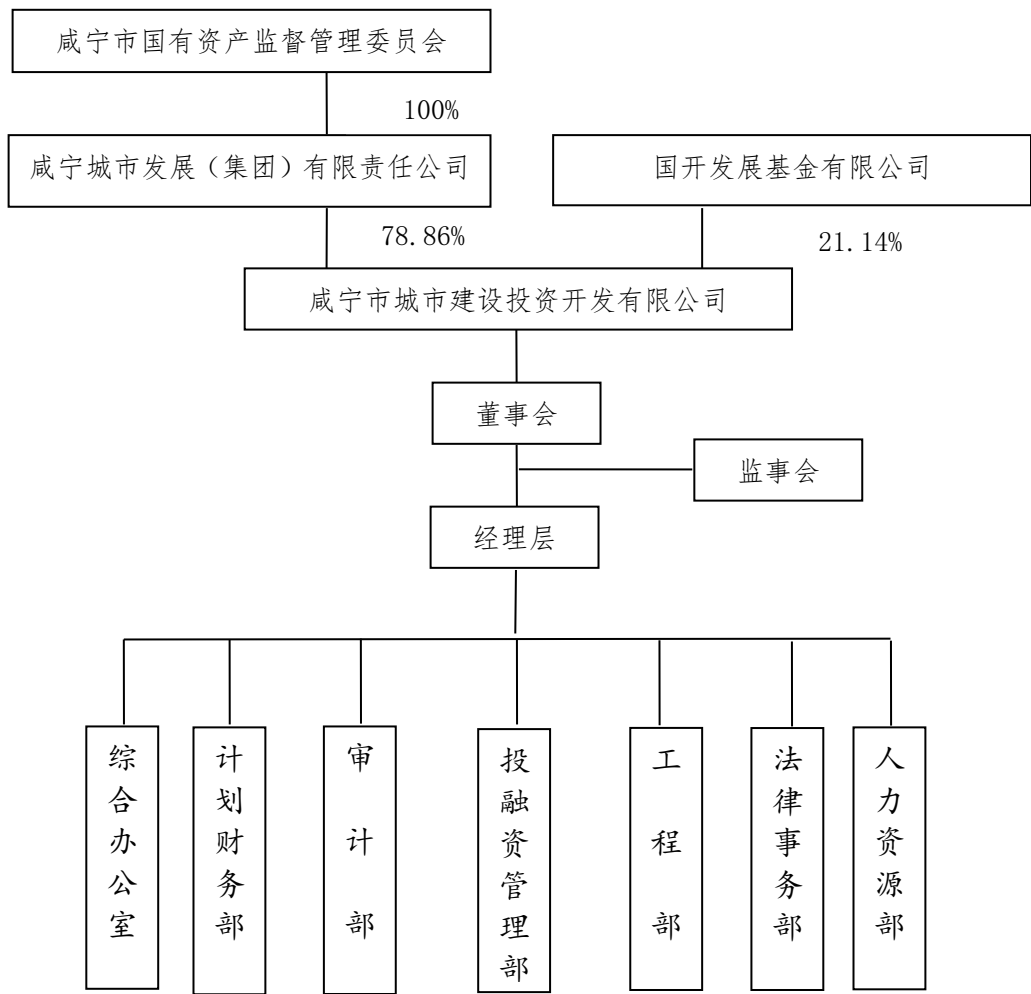


图 1：发行人组织结构图

四、发行人主要子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日,发行人纳入合并报表的子公司有 7 家,其中有 1 家全资子公司,为咸宁市安居工程开发有限公司;有 6 家非全资控股子公司,为咸宁市城市广告发展有限公司、咸宁市城市资产经营有限公司、咸宁市城顺出租汽车有限公司、咸宁宏业土地整理经营有限公司、湖北南楚建筑工程有限公司、湖北香城泉都建设投资有限公司。

表 8-1 截至 2016 年 12 月 31 日发行人全资子公司和控股子公司情况

序号	单位名称	企业类型	经济性质	注册资本 (万元)	合并范围内 持股比例 (%)
1	咸宁市安居工程开发有限公司	有限责任公司	国有	2,000	100.00
2	咸宁市城市广告发展有限公司	有限责任公司	国有	10,000	90.00
3	咸宁市城市资产经营有限公司	有限责任公司	国有	58,300	27.44
4	咸宁市城顺出租汽车有限公司	有限责任公司	国有	3,000	80.00
5	咸宁宏业土地整理经营有限公司	有限责任公司	国有	53,100	50.85
6	湖北南楚建筑工程有限公司	有限责任公司	国有	35,000	99.89
7	湖北香城泉都建设投资有限公司	有限责任公司	国有	18,000	55.56

五、发行人主要董事、监事及高级管理人员基本情况

表 8-2 发行人主要董事、监事及高级管理人员名单表

机构	姓名	性别	公司职务	任期
董事会	盛文军	男	董事长、总经理	2016.1 至今
	吴胜利	男	董事	2016.1 至今
	黄大振	男	董事	2016.1 至今
	刘毅	男	职工董事	2016.1 至今
监事会	廖炎军	男	监事会主席	2013.8 至今
	何世清	男	职工监事	2013.8 至今
	舒昌俊	男	职工监事	2013.8 至今
	傅松文	男	监事	2010.12 至今
	杨斌	男	监事	2013.8 至今
高级管理人员	盛文军	男	董事长、总经理	2015.1 至今
	张建群	男	常务副总经理	2012.2 至今

机构	姓名	性别	公司职务	任期
	袁亚非	男	副总经理	2012.2 至今
	孙钢	男	副总经理	2012.2 至今

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司是咸宁市政府核心城市经营建设平台，在土地整理开发与经营、城市基础设施建设、公用事业等市政经营上处于主导地位。公司在获得政府各类资源、配套优惠政策和重点项目机会等方面较其他公司具有显著的优势。

咸宁市以及咸宁市国有资产监督管理委员会对公司的支持力度也在不断加大，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力，未来将在业务支持、融资渠道等多方面持续给予公司支持。

发行人作为咸宁市重要的国有资产经营和城市基础设施投资建设主体，主要从事一级土地整理开发、城市基础设施项目的投融资建设、建筑业务及其他业务。公司紧紧围绕市委、市政府加快建设“香城泉都”，实现绿色崛起的总体部署，近年来承担了大部分咸宁市的土地开发、城市建设的项目。公司最近三年主营业务收入占比达到10%以上的全部业务板块如下表所示：

表 9-1 2014 年占比在 10%以上主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
土地整理	23,355.72	5,516.59	17,839.13	76.38
建筑业务	8,741.06	8,192.52	548.54	6.28
合计	32,096.79	13,709.11	18,387.67	-

表 9-2 2015 年占比在 10%以上主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
------	--------	--------	-----	--------

土地整理	40,780.22	16,728.83	24,051.39	58.98
建筑业务	33,124.20	31,264.46	1,859.74	5.61
合计	73,904.41	47,993.29	25,911.13	-

表 9-3 2016 年占比在 10%以上主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率(%)
土地整理	22,492.43	6,851.80	15,640.62	69.54%
建筑业务	17,571.79	16,604.20	967.60	5.51%
代建业务	67,070.38	59,884.26	7,186.11	10.71%
合计	107,134.60	83,340.26	23,794.33	-

如上表所示，公司占比较高的两项主营业务收入为土地整理收入、建筑业务收入。公司主营业务收入来源主要为土地整理业务、建筑业务和房地产销售业务。

二、发行人主营业务经营模式

目前，发行人已经形成了以土地整理开发业务、基础设施建设业务以及建筑业务为三大支柱的主营业务结构，随着公司资产规模的扩大、实力的增强以及咸宁市政府对公司的愈加重视，公司三大业务获得持续的增长，在咸宁市均获得了主导性地位。此外，在三大业务以外，其他业务主要包括房地产销售业务、出租车业务以及广告等，分别由发行人子公司咸宁市安居工程开发有限公司、咸宁市城顺出租汽车有限公司、咸宁市城市广告发展有限公司负责经营管理，也获得了长足发展。

（一）基础设施建设业务

为加快并完善咸宁市区基础设施建设及城市建设投融资管理，高质高效完成基础设施建设，提高咸宁市国有资产运营管理能力，发行人与咸宁市政府签订了《综合开发建设协议》，并根据约定的合作项

目内容进行城市基础设施项目投资、施工建设，完成土地征收、拆迁补偿及适建地块土地平整等业务。每年度咸宁市政府按照发行人投资总额的 10%-25%确认收入。

（二）土地整理开发业务

根据 2006 年 1 月 20 日咸政办发[2006]12 号文《咸宁市城市建设投资开发有限公司运行办法（试行）》，发行人负责咸宁城区内土地开发整理工作；2012 年，为规范土地整理业务，发行人与咸宁市土地收购储备中心签订了《委托整理经营协议》，委托发行人进行土地收储、整理、前期开发等工作。2015 年 5 月 10 日，为进一步梳理土地开发整理业务，咸宁市土地收购储备中心与发行人子公司咸宁宏业土地整理经营有限公司签订了《土地储备开发整理委托协议书》，委托咸宁宏业土地整理经营有限公司作为实施单位，负责前期征地、房屋征收、青苗补偿、看护控违等工作。根据本协议，房屋及地面附着物拆迁、还建、安置、补偿、土地平整、还建房、基础设施等业务环节中，所涉及的中介服务费，委托方按国家、省、市现行收费标准打包给受委托方，受委托方本着集约利用的原则开展工作，结余资金为受托方收入。具体按单项项目中介合同签订的内容为准。发行人对城市规划区范围内各类建设用地具有垄断地位，发行人承担土地开发整理过程中发生的全部成本和费用，收购的土地由发行人储备。发行人在 2014-2016 年间在土地整理开发业务方面获得的收入分别为 23,355.72 万元、40,780.22 万元和 22,492.43 万元。

（三）建筑业务

建筑业务主要由发行人子公司湖北南楚建筑工程有限公司负责经营管理。湖北南楚建筑工程有限公司主要承担咸宁市区相关建筑工程的施工任务，并且今年来在全省范围内展开业务，规模日益扩大。在 2014-2016 年间在建筑业务方面获得的收入分别为 8,741.06 万元、33,124.20 万元和 17,571.79 万元。

三、发行人地域经济情况

咸宁市位于湖北省东南部，长江中下游南岸，湘鄂赣三省交界处，是南下北上的主要通道，东与黄石市的阳新县交界，南与江西省修水县、湖南省的平江县接壤，西与湖南省的临湘市相连，北与荆州市的洪湖市隔江相望，与武汉江夏区、鄂州市、大冶市毗邻，是“8+1武汉城市圈”成员之一，处于湖北省沿江经济带上，有“湖北南大门”之称，地理位置得天独厚，在武汉城市圈中既是复合型产业与城镇发展的有机组成部分，又是唯一以生态城市建设为主导的生态花园。

咸宁市下辖一区四县一市，共设 12 个乡、52 个镇、6 个办事处，人口 300 万，国土面积 10,022.60 平方公里，是一座宜居、宜业、宜游的城市。十二五期间，咸宁市围绕实现绿色崛起、建设鄂南强市、打造“香城泉都”、构建“中三角”重要枢纽城市发展目标，大力实施工业崛起战略，工业经济实现了快速的发展，产业结构也不断优化升级。

近年来，咸宁经济发展迅速，主要经济指标增幅持续位居全省前列。随着武广高铁、城际铁路以及2座长江大桥、5条铁路、10条高速公路和一级路、8大港口等一批重大交通基础设施工程的推进，咸宁的区位优势 and 综合竞争力将会得到进一步的提升。

表 9-4 咸宁市 2014 年至 2016 年经济发展及财政收入情况

单位：亿元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、公共财政预算收入	83.34	80.12	70.76
其中：税收收入	50.01	50.29	48.99
非税收入	33.33	29.83	21.77
二、公共财政预算支出	216.15	190.85	176.97
三、政府性基金收入	18.96	30.85	81.02
四、政府性基金支出	24.72	42.97	88.14
五、固定资产投资	1463.49	1,369.62	1,148.75
六、地区生产总值	1,107.93	1,030.07	964.25

数据来源：咸宁市财政局，咸宁市统计局

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

北京兴华会计事务所已对发行人 2014 年、2015 年和 2016 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的三年连审审计报告（[2016]京会兴审字第 57000075 号）和 2016 年年度审计报告（[2017]京会兴审字第 57000047 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2014 年、2015 年和 2016 年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,946,246.83 万元，负债总额 1,057,501.06 万元，所有者权益合计 888,745.77 万元，资产负债率 54.34%。2014-2016 年公司实现营业收入分别为 38,606.36 万元、77,441.43 万元和 111,858.44 万元，净利润分别为 11,062.33 万元、20,626.95 万元和 11,893.78 万元，三年平均净利润 14527.69 万元。资产负债率分别为 65.63%、56.33%、54.34%。

发行人主要财务数据如表 10-1、10-2、10-3、10-4 所示：

表 10-1 发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	378,483.91	195,465.47	120,140.57
交易性金融资产	-	580.00	-
应收账款	77,863.03	22,641.11	39,451.65
预付款项	11,836.73	24,246.95	32,267.20
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	215,866.14	135,765.76	153,934.27
存货	744,869.19	636,289.34	451,313.43
其他流动资产	205.05	200.00	-

流动资产合计	1,429,124.04	1,015,188.62	797,107.12
可供出售金融资产	100,371.38	98,371.36	104,685.36
长期股权投资	15,488.61	14,150.47	750.00
固定资产	46,010.29	48,831.02	44,469.75
在建工程	189,406.93	216,304.74	390,224.08
无形资产	1,658.31	3,541.45	3,584.71
长期待摊费用	31.96	41.20	50.44
递延所得税资产	129.76	284.95	269.36
其他非流动资产	164,025.54	173,105.85	5,104.46
非流动资产合计	517,122.78	554,631.03	549,138.16
资产总计	1,946,246.83	1,569,819.65	1,346,245.28
短期借款	5,500.00	4,110.00	4,600.00
应付票据	-	-	4,000.00
应付账款	95,236.00	92,477.39	80,715.17
预收款项	73,488.87	70,942.87	95,834.64
应付职工薪酬	147.35	135.36	84.85
应交税费	5,545.00	7,840.70	9,019.74
应付利息	435.00	1,215.42	1,568.55
其他应付款	327,762.50	268,907.21	358,531.35
一年内到期的非流动负债	58,593.74	58,820.03	44,692.78
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	566,708.44	504,448.98	599,047.09
长期借款	250,165.00	206,511.00	170,902.00
应付债券	15,000.00	30,000.00	45,000.00
长期应付款	151,168.46	90,214.12	15,044.22
专项应付款	74,459.16	53,153.91	53,527.76
非流动负债合计	490,792.62	379,879.03	284,473.98
负债合计	1,057,501.06	884,328.01	883,521.07
实收资本（股本）	97,000.00	97,000.00	97,000.00
资本公积	622,700.62	500,476.62	298,336.13
盈余公积	11,158.73	9,664.02	7,408.33
未分配利润	85,341.20	73,476.76	55,104.84
归属于母公司所有者权益合计	816,200.55	680,617.39	457,849.30
少数股东权益	72,545.22	4,874.25	4,874.91
所有者权益合计	888,745.77	685,491.65	462,724.21
负债和所有者权益总计	1,946,246.83	1,569,819.65	1,346,245.28

表 10-2 发行人最近三年利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业总收入	111,858.44	77,441.43	38,606.36
其中：营业收入	111,858.44	77,441.43	38,606.36

营业总成本	99,504.16	62,594.95	28,006.86
营业利润（亏损以“-”号填列）	12,545.82	15,034.34	10,883.76
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,290.30	22,612.76	11,010.48
净利润（净亏损以“-”号填列）	11,893.78	20,626.95	11,062.33
归属于母公司所有者的净利润	13,622.81	20,627.60	11,107.25
少数股东损益	-1,729.03	-0.65	-44.93

表 10-3 发行人最近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	238,640.87	329,848.02	225,073.50
经营活动现金流出小计	293,198.27	123,959.07	207,231.24
经营活动产生的现金流量净额	-54,557.39	205,888.95	17,842.26
投资活动现金流入小计	319.34	103.95	6.51
投资活动现金流出小计	11,616.69	176,890.45	48,631.93
投资活动产生的现金流量净额	-11,297.36	-176,786.50	-48,625.42
筹资活动现金流入小计	345,283.26	102,802.09	208,964.46
筹资活动现金流出小计	96,410.07	44,715.18	107,393.11
筹资活动产生的现金流量净额	248,873.19	58,086.92	101,571.35
现金及现金等价物净增加额	183,018.44	87,189.36	70,788.19
期初现金及现金等价物余额	195,465.47	108,276.11	37,487.92
期末现金及现金等价物余额	378,483.91	195,465.47	108,276.11

表 10-4 发行人最近三年主要财务指标

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
总资产增长率（%）	23.98	16.61	19.63
净资产增长率（%）	29.65	48.14	2.47
营业收入增长率（%）	44.44	100.59	-46.55
净利润增长率（%）	-42.34	86.46	-46.45
流动比率（倍）	2.52	2.01	1.33
速动比率（倍）	1.21	0.75	0.58
资产负债率（%）	54.34	56.33	65.63
应收账款周转率（次/年）	2.23	2.49	0.97
存货周转率（次/年）	0.13	0.09	0.04
流动资产周转率（次/年）	0.09	0.09	0.05
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.03
净资产收益率（%）	1.51	3.59	2.42
总资产收益率（%）	0.68	1.41	0.90

注：由于发行人 2015 年进行了企业会计制度向企业会计准则转换，本次发债所用三年连审审计报告追溯调整了 2014 年、2013 年的数据，报告期内数据均完整，因此不会对发行人的财务分析结论造成重大偏差。

指标计算公式

- 1、总资产增长率=（当年总资产-上年总资产）/上年总资产×100%
- 2、净资产增长率=（当年净资产-上年净资产）/上年净资产×100%
- 3、营业收入增长率=（当年营业收入-上年营业收入）/上年营业收入×100%
- 4、净利润增长率=（当年净利润-上年净利润）/上年净利润×100%
- 5、流动比率=流动资产/流动负债
- 6、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 7、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额
- 9、存货周转率=营业成本/平均存货余额
- 10、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产余额
- 11、总资产周转率=营业收入/平均总资产余额
- 12、净资产收益率=净利润/平均所有者权益余额×100%
- 13、总资产收益率=净利润/平均总资产余额×100%

二、财务分析

（一）偿债能力分析

2014 年、2015 年和 2016 年，发行人总负债分别为 883,521.07 万元、884,328.01 和 1057501.06 万元，其中流动负债分别为 599,047.09 万元、504,448.98 和 566,708.44 万元，资产负债率分别为 65.63%、56.33% 和 54.34%。近三年，发行人负债总额呈上升趋势，流动负债于 2015 年略有下降，但近三年总体仍然增加，主要是因为公司承担了较多的基础设施建设任务，银行借款增加所致。同时，伴随着公司承担土地开发整理业务、基础设施建设任务的增加以及发行人扩大规模、市场化运营发展战略的要求，发行人通过咸宁市政府的支持、多元化发展经营业务和市场化融资等方式，使自身资产规模自 2014 年以来持续

增长，且发行人资产负债率保持在合理水平。

发行人银行授信情况良好，截至 2017 年 4 月，发行人获得银行授信额度为 140.72 亿元，其中未使用授信额度为 74.78 亿元。

2014 年以来，发行人流动比率较高，速动比率较低，具有一定的短期偿债能力。

表 10-5 发行人最近三年偿债能力分析

项目	2016年	2015年	2014年
流动比率（倍）	2.52	2.01	1.33
速动比率（倍）	1.21	0.75	0.58
资产负债率（%）	54.34	56.33	65.63

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

（二）营运能力分析

发行人 2015 年较 2014 年应收账款及周转率升幅较大，主要是因为主营业务收入增加、应收账款减少；2016 年较 2015 年应收账款及周转率变动不大的原因为主营业务收入增加的同时应收账款也同步增长。

2016 年应收账款余额为 7.78 亿较 2015 年底余额 2.26 亿增长 5.52 亿，主要是发行人主营业务收入增长所致。2016 年其他应收账款余额 21.58 亿较 2015 年底余额 13.57 亿增长 8.01 亿，主要为应收资金管理中心、湖北咸宁温泉生态旅游新城管委会及咸宁市职业教育投资发展有限公司等单位往来款所致，截至 2017 年一季度其他应收账款余额已降为 11.31 亿较 2015 年末下降 2.26 亿。

发行人应收账款周转率较高，而存货周转率和总资产周转率处于

较低水平，符合发行人行业特点。随着发行人主营业务的不断发展和盈利能力的增强，发行人营运能力将得到进一步提升。

表 10-6 发行人最近三年营运能力分析

项目	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次/年）	2.23	2.49	0.97
存货周转率（次/年）	0.13	0.09	0.04
流动资产周转率（次/年）	0.09	0.09	0.05
总资产周转率（次/年）	0.06	0.05	0.03

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（三）盈利能力分析

发行人营业总收入主要来源于土地整理、建筑业务及综合开发业务。2014 年、2015 年和 2016 年发行人实现营业收入分别为 38,606.36 万元、77,441.43 万元和 111,858.44 万元，近三年连续增长。2016 年度营业收入较之 2015 年度上升了 44.44%，主要是发行人综合开发业务收入大幅增长所致。

表 10-7 发行人最近三年盈利能力分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	111,858.44	77,441.43	38,606.36
营业利润	12,545.82	15,034.34	10,883.76
营业外收入	72.95	7,618.87	185.43
利润总额	12,290.30	22,612.76	11,010.48
净利润	11,893.78	20,626.95	11,062.33
归属于母公司所有的净利润	13,622.81	20,627.60	11,107.25
营业利润率（%）	11.22	19.41	28.19
净资产收益率（%）	1.51	3.59	2.42
总资产收益率（%）	0.68	1.41	0.90

注：1、营业利润率=营业利润/营业收入

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

3、总资产收益率=净利润/平均总资产

（四）现金流量分析

经营活动现金流方面，发行人2014年、2015年和2016年经营活动现金流量分别17,842.26万元、205,888.95万元和-54,557.39万元。2015年经营活动现金净额较之2014年上升1,053.94%，2016年较2015年降幅较大主要是因为发行人主营业务增长较快经营性现金流支出增长较快所致。

投资活动现金流方面，2014年、2015年和2016年发行人投资活动产生的现金流量净额分别-48,625.42万元、-176,786.50万元和-11,297.36万元，近三年波动主要是由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金变动所致。

筹资活动现金流方面，发行人主要从事咸宁市工程建设业务及土地整理业务，需要通过对外筹资来满足建设项目和土地整理业务的资金需求，其中银行借款和发行公司债券是公司筹资活动现金流入的最主要途径。2014年、2015年和2016年，公司筹资活动现金净流量分别为101,571.35万元、58,086.92万元和248,873.19万元。主要是近三年发行人综合实力增强主营业务发展较快，同步增加了融资规模。

表 10-8 发行人最近三年现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	238,640.87	329,848.02	225,073.50
经营活动现金流出小计	293,198.27	123,959.07	207,231.24
经营活动产生的现金流量净额	-54,557.39	205,888.95	17,842.26

投资活动现金流入小计	319.34	103.95	6.51
投资活动现金流出小计	11,616.69	176,890.45	48,631.93
投资活动产生的现金流量净额	-11,297.36	-176,786.50	-48,625.42
筹资活动现金流入小计	345,283.26	102,802.09	208,964.46
筹资活动现金流出小计	96,410.07	44,715.18	107,393.11
筹资活动产生的现金流量净额	248,873.19	58,086.92	101,571.35
现金及现金等价物净增加额	183,018.44	87,189.36	70,788.19
期初现金及现金等价物余额	195,465.47	108,276.11	37,487.92
期末现金及现金等价物余额	378,483.91	195,465.47	108,276.11

三、发行人资产负债结构分析

(一) 发行人资产结构分析

发行人自成立以来,通过持续稳健的生产经营活动,资产规模不断壮大,经营业绩不断提高,保持了快速、平稳、健康的发展态势。2014年、2015年和2016年,发行人总资产分别是1,346,245.28万元、1,569,819.65万元和1,946,246.83万元。2016年底总资产相较2015年底总资产上升23.98%,符合发行人未来扩大业务规模、多元化专业化经营的战略规划。发行人主要资产来源清晰,不含有公益性资产。

表 10-9 发行人最近三年资产构成情况

单位: 万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
货币资金	378,483.91	195,465.47	120,140.57
交易性金融资产	-	580.00	-
应收账款	77,863.03	22,641.11	39,451.65
预付款项	11,836.73	24,246.95	32,267.20
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	215,866.14	135,765.76	153,934.27
存货	744,869.19	636,289.34	451,313.43
其他流动资产	205.05	200.00	-

流动资产合计	1,429,124.04	1,015,188.62	797,107.12
可供出售金融资产	100,371.38	98,371.36	104,685.36
长期股权投资	15,488.61	14,150.47	750.00
固定资产	46,010.29	48,831.02	44,469.75
在建工程	189,406.93	216,304.74	390,224.08
无形资产	1,658.31	3,541.45	3,584.71
长期待摊费用	31.96	41.20	50.44
递延所得税资产	129.76	284.95	269.36
其他非流动资产	164,025.54	173,105.85	5,104.46
非流动资产合计	517,122.78	554,631.03	549,138.16
资产总计	1,946,246.83	1,569,819.65	1,346,245.28

1、流动资产

2014 年-2016 年末,发行人流动资产总额分别为 797,107.12 万元、1,015,188.62 万元和 1,429,124.04 万元,占总资产比例分别为 59.21%、64.67%、73.43%。从资产构成上看,流动资产主要由存货、货币资金、其他应收账款等构成,存货主要为公司持有的土地资产和开发成本。

(1) 存货

2014 年-2016 年末,发行人存货分别为 451,313.43 万元、636,289.34 万元、744,869.19 万元,占总资产比例分别为 33.52%、40.53%、38.27%。存货主要由土地和开发成本构成。2016 年度存货科目构成如下:

表 10-10 发行人 2016 年资产构成情况

单位: 万元

科目明细	账面价值	占存货比例
土地	493,479.44	66.25%
开发产品	3,353.50	0.45%
开发成本	248,019.28	33.30%
配件	16.96	0.00%
合计	744,869.19	100%

(2) 应收账款、其他应收款

2014 年-2016 年末，发行人应收账款 39,451.65 万元、22,641.11 万元、77,863.03 万元，占总资产比例分别为 2.93%、1.44%、4.00%；发行人其他应收款分别为 153,934.27 万元、135,765.76 万元、215,866.14 万元，占总资产比例分别为 11.43%、8.65%、11.09%。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人应收账款主要为应收综合开发收入。发行人前五大应收账款明细见表 10-11。

表 10-11 截至 2016 年末发行人前五大应收款情况

单位：万元

公司（个人）名称	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占总额比例(%)	欠款性质及原因
咸宁市财政局	外部单位	73,997.37	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	93.35	项目未完成结算
法院明镜嘉园	外部单位	1,701.59	1 年以内	2.15	项目未完成结算
市旅游新城游客集散中心工程-吴九龙	外部单位	566.83	1-2 年	0.72	项目未完成结算
咸宁实验外国语学校工程	外部单位	378.50	1 年以内	0.48	项目未完成结算
社保小区房款	外部单位	311.51	1-2 年、2-3 年、3 年以上	0.39	项目未完成结算
合 计	--	76,955.79	--	97.09	--

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人其他应收款主要是往来款，截至 2016 年末发行人前五大其他应收款情况见表 10-12。

表 10-12 截至 2016 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元

公司（个人）名称	款项内容	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占总额比例(%)
咸宁市资金管理中心	往来款	外部单位	23,218.76	1 年以内	10.30
湖北咸宁温泉生态旅游新城管理委员会	往来款	外部单位	13,100.00	1 年以内	5.81
咸宁市职业教育投资发展有限公司	往来款	关联方	9,143.72	1 年以内	4.06
市潜山森林公园工程建设指挥部	往来款	外部单位	8,523.19	1-2 年、2-3 年、3 年以上	3.78

桂花中路道路工程建设指挥部	往来款	外部单位	7,689.06	1-2 年、2-3 年、3 年以上	3.41
合 计	--	--	61,674.72	--	27.35

截至 2015 年 12 月 31 日，咸宁城投对咸宁市城市建设资金管理中心的其他应收款合计为 57,390.25 万元，其中包括咸宁城投对各项指挥部、领导小组、办公室的其他应收款；咸宁城投对咸宁市土地储备中心的其他应收款合计为 12,760.11 万元；咸宁城投对咸宁经济开发区管理委员会的其他应收款合计为 4,970.09 万元；咸宁城投对咸宁市财政局的应收账款为 17,003.67 万元，对咸宁市财政局的其他应收款为 3,173.04 万元，合计对咸宁市财政局的应收款项为 20,176.72 万元。以上应收账款和其他应收款合计为 95,297.16 万元。

依据《咸宁市人民政府关于咸宁市城市建设投资开发有限公司应收账款及其他应收款还款计划说明的函》（咸政函[2017]2 号），咸宁市财政局于 2017 年起加快与发行人往来款项的支付进度，预计 2018 年内完成所欠发行人全部应收款项的支付。

（3）预付账款

2014 年-2016 年末预付款项分别为 32,267.20 万元、24,246.95 万元和 11,836.73 万元，占总资产比例分别 2.40%、1.54%、0.61%。发行人预付款项均与工程结算进度相关，近三年预付款项占总资产比例较低，金额均在合理范围内。

（4）货币资金

2014 年-2016 年末货币资金分别为 120,140.57 万元、195,465.47 万元、378,483.91 万元，占总资产比例分别为 8.92%、12.45%、19.45%。发行人近三年货币资金逐步提升。

2、非流动资产

2014年-2016年末发行人非流动资产总额分别为549,138.16万元, 554,631.03万元、517,122.78万元, 占总资产比例为40.79%、35.33%、26.57%。发行人非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产、可供出售金融资产、固定资产、长期股权投资、无形资产等构成。

(1) 在建工程

2014年-2016年末发行人在建工程规模分别390,224.08万元、216,304.74万元、189,406.93万元, 占总资产比例分别为28.99%, 13.78%、9.73%。在建工程主要由青龙路、金桂路、十六潭路道路建设工程, 公租房项目, 东外环工程, 武广高速铁路咸宁站主体工程, 桂乡大道改造工程(张双连接线)构成。截至2016年12月31日, 公司最大5项在建工程情况见表10-13。

表 10-13 截至 2016 年末发行人前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/道路等)	是否为政府代建	账面价值
1	公租房项目	保障房	是	39,181.76
2	青龙路、金桂路、十六潭路道路建设工程	基础设施	是	32,740.34
3	东外环工程	基础设施	是	13,176.13
4	武广高速铁路咸宁站主体工程	基础设施	是	12,194.32
5	桂乡大道改造工程(张双连接线)	基础设施	是	10,770.15
合计	-	-	-	108,062.70

(2) 其他非流动资产

2014年-2016年末发行人其他非流动资产规模分别为5,104.46万

元、173,105.85 万元、164,025.54 万元，占总资产比例分别为 0.38%、11.03%、8.43%，2015 年其他非流动资产大幅增加是由于在建工程中部分项目转入所致。

（3）可供出售金融资产

2014 年-2016 年末发行人可供出售金融资产规模分别为 104,685.36 万元、98,371.36 万元、100,371.38 万元，占总资产比例分别为 7.78%、6.27%、5.16%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司可供出售金融资产明细情况如表 10-14。

表 10-14 2016 年末可供出售金融资产明细情况

单位：万元

被投资单位	账面余额
市自来水公司	13,335.36
武广铁路客运专线有限责任公司	4,000.00
湖北省联合铁路投资有限公司	75,000.00
武农商咸安村镇银行	1,000.00
湖北大夫第投资开发有限公司	300.00
咸宁市香城泉都国际大酒店有限公司	100.02
湖北省咸宁农村商业银行温泉支行	4,500.00
咸宁市宇通汽车服务有限公司	136.00
湖北省梓山湖生态新城投资有限公司	2,000.00
合计	100,371.38

（4）长期股权投资

2014 年-2016 年末发行人长期股权投资规模分别为 750.00 万元、14,150.47 万元、15,488.61 万元，占总资产比例分别为 0.06%、0.90%、0.80%。发行人长期股权投资主要为对联营企业的投资。2016 年度长期股权投资较之 2015 年度上升 9.45%，主要是发行人追加对联营企业咸宁华润城投燃气有限公司和咸宁市担保集团有限责任公司投资所致。

截至 2016 年 12 月 31 日,公司长期股权投资明细情况如表 10-15。

表 10-15 2016 年末长期股权投资明细情况

单位: 万元

被投资单位	账面余额
一、合营企业	-
小计	-
二、联营企业	
咸宁华润城投燃气有限公司	1,372.76
咸宁市担保集团有限责任公司	14,115.85
小计	15,488.61
合计	15,488.61

(二) 发行人负债结构分析

2014 年-2016 年末发行人负债总额分别为 883,521.07 万元、884,328.01 万元、1,057,501.06 万元,发行人近三年负债总额略有上升,总体趋势较为平稳。

最近三年一期发行人负债构成见表 10-16。

表 10-16 发行人负债结构分析

单位: 万元

科目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
短期借款	5,500.00	4,110.00	4,600.00
应付票据	-	-	4,000.00
应付账款	95,236.00	92,477.39	80,715.17
预收款项	73,488.87	70,942.87	95,834.64
应付职工薪酬	147.35	135.36	84.85
应交税费	5,545.00	7,840.70	9,019.74
应付利息	435.00	1,215.42	1,568.55
其他应付款	327,762.50	268,907.21	358,531.35
一年内到期的非流动负债	58,593.74	58,820.03	44,692.78
流动负债合计	566,708.44	504,448.98	599,047.09
长期借款	250,165.00	206,511.00	170,902.00
应付债券	15,000.00	30,000.00	45,000.00
长期应付款	151,168.46	90,214.12	15,044.22
专项应付款	74,459.16	53,153.91	53,527.76
非流动负债合计	490,792.62	379,879.03	284,473.98

负债合计	1,057,501.06	884,328.01	883,521.07
------	--------------	------------	------------

1、流动负债

2014 年-2016 年末发行人流动负债分别为 599,047.09 万元、504,448.98 万元、566,708.44 万元，占总负债比例分别为 67.80%、57.04%、53.59%。发行人近三年流动负债持续下降，主要由其他应付款、应付账款、预收账款等构成。

(1) 应付账款

2014 年-2016 年末发行人应付账款分别为 80,715.17 万元、92,477.39 万元、95,236.00 万元，占总负债比例分别为 9.14%、10.46%、9.01%。发行人近三年应付账款规模较大，主要因项目未完成导致未结算形成。

(2) 预收款项

2014 年-2016 年末发行人预收款项分别为 95,834.64 万元、70,942.87 万元、73,488.87 万元，占总负债比例分别为 10.85%、8.02%、6.95%。发行人预收账款主要由预收的未完成全部出让程序的土地出让金和未确认收入的项目款项所构成。

(3) 其他应付款

2014 年-2016 年末发行人其他应付款分别为 358,531.35 万元、268,907.21 万元、327,762.50 万元，占总负债比例分别为 40.58%、30.41%、30.99%，占比较大。其他应付款主要由往来款构成，2015 年度其他应付款相较 2014 年度下降 25.00%，主要为发行人对咸宁市财政局的其他应付款大幅减少所致。

(4) 一年内到期的非流动负债

2014 年-2016 年末发行人一年内到期的非流动负债分别为 44,692.78 万元、58,820.03 万元、58,593.74 万元，占总负债比例分别为 5.06%、6.65%、5.54%。2015 年一年内到期的非流动负债相对较高，主要为 2015 年新增融资租赁款和银行借款所致。

2、非流动负债

2014 年-2016 年末发行人非流动负债分别为 284,473.98 万元，379,879.03 万元、490,792.62 万元，占总负债比例分别为 32.20%，42.96%、46.41%。2016 年度发行人非流动负债升高主要是由于长期应付款和长期借款增加所致。

（1）长期借款

2014 年-2016 年末发行人长期借款分别为 170,902.00 万元、206,511.00 万元、250,165.00 万元，占总负债比例分别为 19.34%、23.35%、23.67%。发行人长期借款主要由国家开发银行湖北省分行、中国农业发展银行咸宁分行、交通银行股份有限公司咸宁分行等银行提供的贷款构成。

（2）应付债券

2014 年-2016 年末发行人应付债券分别为 45,000.00 万元、30,000.00 万元、15,000.00 万元，占总负债比例分别为 5.09%、3.39%、1.42%。发行人应付债券主要由于其发行的 2012 年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“12 咸宁城投债”）构成。

（3）长期应付款

2014 年-2016 年末发行人长期应付款分别为 15,044.22 万元、

90,214.12 万元、151,168.46 万元，占总负债比例分别为 1.70%、10.20%、14.29%。近两年发行人长期应付款大幅增加，主要是新增对咸宁市财政局债务置换资金的长期应付款，其中 2015 年债务置换资金 5.9 亿元，2016 年债务置换资金 16.54 亿元。

债务置换系根据《中华人民共和国合同法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《关于 2015 年采用定向承销方式发行地方政府债券有关事宜的通知》（财库[2015]102 号）、《省财政厅关于做好 2015 年定向承销发行湖北省政府置换债券工作的通知》有关要求和规定，咸宁市财政部门按照《省财政厅关于报送 2015 年采用定向承销方式发行转换债券的政府债务项目的通知》（鄂财预发[2015]25 号）上报并经省财政厅审定的债务项目中的原属于中国农业发展银行咸宁市分行、交通银行湖北省分行、国家开发银行等银行对本公司的债权。

（4）专项应付款

2014 年-2016 年末发行人专项应付款分别为 53,527.76 万元、53,153.91 万元、74,459.16 万元，占总负债比例分别为 6.06%、6.01%、7.04%。发行人 2016 年 12 月 31 日专项应付款主要构成如表 10-17。

表 10-17 发行人专项应付款结构分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日
公租房建设补贴资金	69,599.16
土地出让金	4,860.00
合计	74,459.16

四、资产情况分析

1、土地资产

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人共有土地使用权 30 宗，林权 1 宗，账面价值 4,191,195,398.85 元，具体见表 10-18。

表 10-18 咸宁市城市建设投资开发有限公司土地资产汇总表

序号	土地使用权证	土地位置	取得方式	类型	用途	面积 (m ²)	是否缴纳出让金	账面价值 (元)	入账方式	抵押
1	权证办理中 (原烟厂土地) *	咸安区肖桥村	政府注入	-	-	6,666.67	否	1,687,000.00	评估	否
2	咸国用 (2007) 第 901 号	浮山办事处旗鼓村	政府注入	出让	商住	779,992.20	否	140,398,600.00	评估	否
3	咸国用 (2007) 第 905 号	咸安区永安办事处东门村	政府注入	出让	商住	26,706.60	否	6,943,700.00	评估	否
4	咸国用 (2007) 第 910 号	咸安区浮山办事处双泉村	政府注入	出让	商住	35,026.71	否	6,655,100.00	评估	是
5	咸国用 (2007) 第 918 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	5,000.00	否	3,750,000.00	评估	否
6	咸国用 (2007) 第 919 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	4,384.00	否	3,288,000.00	评估	否
7	咸国用 (2007) 第 920 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	1,200.00	否	265,800.00	评估	否
8	咸国用 (2007) 第 921 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	452.00	否	339,000.00	评估	否
9	咸国用 (2007) 第 922 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	354.40	否	900,000.00	评估	否
10	咸国用 (2007) 第 923 号	温泉办事处温泉村	政府注入	出让	商住	2,924.00	否	2,193,000.00	评估	否
11	咸国用 (2011) 第 506 号	咸安区贺胜路东侧栗林村	政府注入	出让	商住	1,316,738.00	否	1,851,939,300.00	评估	是
12	咸土资城国用 (2006) 第 1300 号	咸宁银泉大道特 1 号	政府注入	出让	商住	29,418.94	否	61,251,700.00	评估	否
13	咸土资城国用 (2011) 第 1423 号	咸安区永安办事处东门村	政府注入	出让	商住	19,739.80	否	31,972,300.00	评估	是

14	咸土资城国用 (2011)第1424号	浮山办事处大贩村	政府注入	出让	商住	127,331.76	否	24,193,000.00	评估	是
15	咸土资城国用 (2011)第1425号	浮山办事处大贩村	政府注入	出让	商住	96,740.17	否	18,380,600.00	评估	是
16	咸土资城国用 (2011)第1426号	咸宁市双鹤路18号	政府注入	出让	商住	92,209.42	否	331,775,900.00	评估	否
17	咸土资城国用 (2011)第1427号	浮山办事处大贩村	政府注入	出让	商住	21,230.10	否	4,033,720.00	评估	是
18	咸土资城国用 (2011)第1428号	浮山办事处大贩村	政府注入	出让	商住	18,518.79	否	3,518,600.00	评估	是
19	咸土资城国用 (2011)第1429号	浮山办事处大贩村	政府注入	出让	商住	126,812.84	否	24,094,400.00	评估	是
20	咸土资城国用 (2012)第9980号	温泉办事处泉塘村	政府注入	出让	商住	63,202.60	否	316,695,000.00	评估	是
21	咸土资城国用 (2013)第0679号	咸宁市淦河大道92号	政府注入	出让	商住	8,298.85	否	17,132,200.00	评估	否
22	咸土资城国用 (2013)第0680号	咸宁市潜山路34号	政府注入	出让	商住	20,752.61	否	42,491,400.00	评估	否
23	咸土资城国用 (2013)第0723号	咸宁市淦河大道38号	政府注入	出让	商住	24,719.10	否	51,060,400.00	评估	否
24	咸土资城国用 (2013)第0724号	咸安区浮山余佐村三组	政府注入	出让	商住	12,929.15	否	9,210,500.00	评估	否
25	咸土资城国用 (2013)第0725号	咸安区浮山余佐村	政府注入	出让	商住	16,667.50	否	12,040,200.00	评估	否
26	咸土资城国用 (2013)第0726号	咸宁市咸安区公安新村9号	政府注入	出让	商住	83,622.46	否	170,799,300.00	评估	是
27	咸土资城国用 (2013)第4068号	咸安区官埠桥镇河背村	协议出让	出让	住宅	101,313.10	否	28,912,166.34	评估	是
28	咸土资城国用 (2013)第4069号	咸安区官埠桥镇河	协议出让	出让	商住	98,572.10	否	28,129,955.07	评估	是

	号	背村								
29	咸土资城国用 (2013)第 4070 号	咸宁市咸 安区浮山 办事处旗 鼓村	协议 出让	出让	商住	13,044.19	否	13,433,932.62	评估	是
30	咸土资城国用 (2013)第 4071 号	咸宁市咸 安区浮山 办事处旗 鼓村	协议 出让	出让	商住	43,630.23	否	44,933,841.82	评估	是
31	咸宁林证字 (2008)第 08 号*	温泉潜山 片区	政府 注入	-	-	6,838,034.19	否	938,776,783.00	评估	否
	合计					10,036,232.48		4,191,195,398.85		

*注：土地资产中序号 1“原烟厂土地”权证暂未办理完毕；序号 31“咸宁林证字(2008)第 08 号”为林权证，无土地类型和性质。

2、其他

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于咸宁市城市建设投资开发有限公司公开发行公司债券有关情况的专项说明》（[2016]京会兴专字第 57000058 号），未发现发行人现有资产中存在不能或不宜变现的经营性资产，也未发现存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼，以及市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能带来经营性收入的基础设施等公益性资产。发行人报告期内以评估价值入账的资产，报告期内资产账面价值未发生改变。

五、负债情况分析

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人银行借款及债券共有 22 项，合计 310,378.00 万元；融资租赁共有 9 项，合计 52,162.94 万元，具体情况见表 10-19、表 10-20。

1、银行贷款及债券

表 10-19 2016 年底发行人银行贷款及债券明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型（贷款、债券、信托等）	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国银行股份有限公司咸宁分行	贷款	5,000.00	5.00%	2016.8.19-2017.8.18	应收账款权利提供质押担保，同时咸宁市城市建设投资开发有限公司提供保证担保
2	中国邮政储蓄银行股份有限公司咸宁分行	贷款	500.00	5.00%	2016.3.22-2017.3.21	由咸宁市城市建设投资开发有限公司和咸宁市担保集团有限责任公司提供保证担保
3	国家开发银行	贷款	3,640.00	6.50%	2006.11.3-2026.11.2	湖北省投资公司以其依法可以出质的偿债资金专用户提供质押担保
4	国家开发银行	贷款	4,140.00	6.50%	2006.12.15 - 2026.12.14	湖北省投资公司以其依法可以出质的偿债资金专用户提供质押担保
5	国家开发银行	贷款	3,190.00	7.83%	2008.5.13 - 2018.5.12	应收账款权利提供质押担保
6	国家开发银行	贷款	28,350.00	5.39%	2012.9.29 - 2027.9.28	国有土地使用权抵押
7	国家开发银行	贷款	63,000.00	5.395%	2014.11.26 - 2029.11.25	项目收益提供质押担保
8	国家开发银行	贷款	1,000.00	5.395%	2014.11.26 - 2021.11.25	项目收益提供质押担保
9	国家开发银行	贷款	31,000.00	4.495%	2015.6.30-2040.6.29	项目收益提供质押担保
10	国家开发银行	贷款	11,250.00	4.145%	2016.4.20-2041.4.29	由湖北省投资公司以其依法可以出质的应收账款提供质押担保
11	国家开发银行	贷款	3,750.00	4.655%	2016.4.20-2041.4.19	由湖北省投资公司以其依法可以出质的应收账款提供质押担保
12	中国农业发展银行	贷款	10,000.00	6.40%	2013.4.16-2018.4.15	国有土地使用权及房产证抵押
13	中国农业发展银行	贷款	27,500.00	5.39%	2014.12.30-2022.12.29	国有土地使用权抵押
14	湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行	贷款	1,640.00	6.18%	2015.3.17-2017.3.16	国有土地使用权抵押
15	湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行	贷款	200.00	8.00%	2016.2.5-2018.2.5	该项贷款为委托借款，由安居与湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行签订《人民币委托贷款借款合同》，合同编号：2016 委 200303050009，借款金额 200.00 万元，委托人：

						咸宁金融投资有限责任公司。
16	湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行	贷款	300.00	8.00%	2016.2.5-2018.2.5	该项贷款为委托借款,由安居与湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行签订《人民币委托贷款借款合同》,合同编号:2016委200303050010,借款金额300.00万元,委托人:咸宁金融投资有限责任公司。
17	湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行	贷款	500.00	8.00%	2016.12.21-2018.12.21	该项贷款为委托借款,由安居与湖北银行股份有限公司咸宁温泉支行签订《人民币委托贷款借款合同》,合同编号:花坛20150702100501,借款金额:500.00万元,委托人:咸宁金融投资有限责任公司。
18	湖北咸宁农村商业银行股份有限公司	贷款	418.00	6.175%	2015.8.11-2017.8.11	以在建工程抵押
19	中国银行	贷款	25,000.00	5.46%	2016.8.30-2019.8.30	应收账款权利提供质押担保,同时咸宁市城市建设投资开发有限公司提供保证担保
20	中国农业发展银行咸宁市分行	贷款	50,000.00	4.145%	2016.1.28-2036.1.27	应收账款权利提供质押担保,同时咸宁高新投资集团有限公司提供保证担保
21	中国农业发展银行咸宁市分行	贷款	10,000.00	5.39%	2016.6.13-2034.6.12	抵押物为咸土资城国用(2015)第9241号-9244号、咸土资城国用(2015)第9248号、咸土资城国用(2015)第9251号-9263号、咸土资城国用(2015)第7006号、咸土资城国用(2015)第7008号。
22	12 咸宁城投债	债券	30,000.00	7.50%	2012.8.31-2018.8.31	国有土地使用权抵押
合计	-	-	310,378.00	-	-	-

2、融资租赁

截至2016年12月31日,发行人融资租赁共有9项,合计52,162.94

万元,融资租赁见表10-20。

表 10-20 2016 年度发行人融资租赁明细

单位: 万元

序号	出租人	期限	剩余租金	利率
1	奥克斯融资租赁有限公司	2014.11.21-2019.11.21	2,670.33	5.96%
2	佳汇(天津)租赁有限公司	2014.12.6-2017.12.6	1,303.60	4.44%

3	远东国际租赁有限公司	2014.12.25-2020.2.23	6,082.32	5.59%
4	平安国际融资租赁有限公司	2015.1.30-2020.1.31	3,477.89	6.49%
5	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2015.5.28-2020.5.27	3,168.29	8.63%
6	远东国际融资租赁有限公司	2015.1.12-2020.1.12	3,393.33	7.52%
7	远东国际租赁有限公司	2015.8.13-2020.8.12	8,103.74	5.35%
8	平安国际融资租赁有限公司	2015.8.25-2020.8.25	5,407.91	5.35%
9	华融金融租赁股份有限公司	2016.9.28-2021.7.15	18,555.53	6.50%
合计	-	-	52,162.94	

3、债务偿还压力测算

本期债券存续期为 10 年，存续期内发行人的债务偿还压力的计算见表 10-21。

表 10-21 偿还压力测算表

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	90,686.48	73,565.00	73,010.64	47,953.55	39,335.60	39,500.35	32,827.35	24,818.25	7,496.85	2,264.08	2,190.27
其中：银行借款偿还规模	52,206.10	39,669.88	59,383.90	42,362.83	39,136.76	39,500.35	32,827.35	24,818.25	7,496.85	2,264.08	2,190.27
银行贷款本金	37,713	27,395	48,630	34,130	32,630	34,630	29,690	23,140	6,920	2,000	2,000
银行贷款利息	14,493.10	12,274.88	10,753.90	8,232.83	6,506.76	4,870.35	3,137.35	1,678.25	576.85	264.08	190.27
其中：融资租赁租金偿还规模	21,230.38	17,770.12	13,626.74	5,590.73	198.84	-	-	-	-	-	-
其中：12 咸城投债偿还金额	17,250	16,125	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本金	15,000	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	2,250	1,125	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	8,775	8,775	22,275	21,397.5	20,520	19,642.5	25,515	24,198.75	22,882.5	21,566.25
本金	-	-	-	13,500	13,500	13,500	13,500	20,250	20,250	20,250	20,250
利息	-	8,775	8,775	8,775	7,897.5	7,020	6,142.5	5,265	3,948.75	2,632.5	1,316.25
合计金额	90,686.48	82,340.00	81,785.64	70,228.55	60,733.10	60,020.35	52,469.85	50,333.25	31,695.60	25,146.58	23,756.52

3、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对外担保事项如下表 10-22：

表 10-22 发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保人	借款金额	借款时间	担保形式	担保说明
1	咸宁市土地收购储备中心	30,000.00	2014.12.19-2019.12.19	信用担保	咸宁市城市建设投资开发有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供保证
2	咸宁市土地收购储备中心	18,000.00	2015.02.13-2018.02.13	信用担保	咸宁市城市建设投资开发有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供保证
3	咸宁市土地收购储备中心	12,000.00	2014.9.11-2019.4.27	抵押担保	咸宁市城市建设投资开发有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供保证，抵押物为京房权证朝字第 781205 号、京房权证朝字第 781206 号、京房权证朝字第 781207 号
4	咸宁市土地收购储备中心	6,000.00	2014.6.27-2019.4.27	抵押担保	咸宁市城市建设投资开发有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供保证，抵押物为咸国用（2007）910 号
5	咸宁市土地收购储备中心	12,000.00	2014.4.29-2019.4.27	抵押担保	湖北南楚建筑工程有限公司对咸宁市土地收购储备中心提供抵押保证，抵押物为咸土资城国用（2013）0726 号

4、受限资产情况

（1）截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要受限资产中的土地使用权情况见表 10-23。

表 10-23 发行人土地资产受限情况表

序号	土地使用权证	他项权证	性质	用途	土地面积（亩）
1	咸国用（2011）第 506 号	咸他项（2012）第 200 号	出让	商住	1,975.11
2	咸土资城国用（2012）第 9980 号	咸他项（2012）第 201 号	出让	商住	94.80
3	咸土资城国用（2011）第 1424 号	咸他项（2012）第 202 号	出让	商住	191.00
4	咸土资城国用（2011）第 1427 号	咸他项（2012）第 202 号	出让	商住	31.85
5	咸土资城国用（2011）第 1429 号	咸他项（2013）第 101 号	出让	商住	190.22
6	咸土资城国用（2011）第 1425 号	咸他项（2013）第 101 号	出让	商住	145.11
7	咸土资城国用（2011）第 1428 号	咸他项（2013）第 101 号	出让	商住	27.78
8	咸土资城国用（2011）第 1423 号	咸他项（2013）第 101 号	出让	商住	29.61
9	咸国用（2007）第 910 号	咸他项（2014）第 9004 号	出让	商住	52.54
10	咸土资城国用（2013）0726 号	咸他项（2014）第 0082 号	出让	商住	125.43
11	咸土资城国用（2013）第 4070 号	咸他项（2014）第 0178 号	出让	商住	19.57
12	咸土资城国用（2013）第 4071 号	咸他项（2014）第 0178 号	出让	商住	65.45

13	咸土资城国用（2013）第 4069 号	咸他项（2014）第 0309 号	出让	商住	147.86
14	咸土资城国用（2013）第 4068 号	咸他项（2015）0183 号	出让	住宅	151.97
合计					3248.30

（2）截至 2016 年 12 月 31 日，发行人受限的固定资产如下表

10-24。

表 10-24 发行人固定资产受限情况表

单位：万元

序号	固定资产名称	固定资产原值	累计折旧	账面价值	房产证号
1	温泉凯悦酒店	3,838.75	788.24	3,050.51	咸宁房产证温泉字第 00044779、00044780 号
2	北京房产	10,388.91	2,908.89	7,480.01	京房权证朝字第 781205 号、京房权证朝字第 781206 号、京房权证朝字第 781207 号
合计		-	-	10,530.52	

5、关联交易披露

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在应披露的关联方交易事项。

综上所述，公司运营状况良好，营业收入和净利润相对稳定，盈利能力较强；公司目前资产负债水平较低，偿债能力较强。

六、发行人 2014 年至 2016 年经审计的资产负债表、利润及利润分配表和现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已发行企业债券未偿还本金金额为 30,000 万元，明细情况如表 11-1：

表 11-1 截至 2016 年 12 月 31 日发行人企业债券情况

债券简称	发行时间	债券品种	金额	利率 (%)	期限 (年)	担保情况
12 咸宁城投债	2012 年 8 月 31 日	企业债	6 亿元	7.50	6	土地使用权抵押担保

其中，“12 咸宁城投债”全部 6 亿元募集资金均用于“武汉至咸宁城际铁路咸安段基础设施配套工程建设项目”，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用并接受债权代理人 and 监管银行的监督，未发现发行人改变募集资金用途的情况。

发行人分别已于 2013 年 8 月、2014 年 8 月、2015 年 8 月、2016 年 8 月按期支付了“12 咸宁城投债”利息及本金。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人均按期公布了债券付息公告。

截至本说明书签署之日，除上述债务融资工具外，发行人无已发行尚未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种，也不存在代建回购等融资行为。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本期债券募集资金共13.50亿元，其中8.10亿元拟用于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目，5.40亿元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金使用安排具体情况如下表。

表 12-1 募集资金使用安排具体情况

序号	资金用途	总投资 (万元)	拟使用额度 (万元)	拟使用额度占总 投资额比例
1	潜山国家森林公园生态建设 及森林旅游开发项目	116,469.64	81,000.00	69.55%
2	补充营运资金	-	54,000.00	-
合计		116,469.64	135,000.00	-

二、募集资金投资项目情况

(一) 项目建设背景和必要性

十八届五中全会提出，要坚持绿色发展，坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持可持续发展，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，加快建设资源节约型、环境友好型社会，形成人与自然和谐发展现代化建设新格局，推进美丽中国建设，为全球生态安全作出新贡献。这表明绿色发展已经成为新时期国家发展的战略目标与方向，是生态文明建设的实施途径。

《国务院关于加快推进生态文明建设的意见》明确指出，应鼓励发展有机农业、生态农业，以及特色经济林、林下经济、森林旅游等林产业。《国务院关于加快发展旅游业的意见》明确指出，支持有条件的地区发展生态旅游，在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，合理利用民族村寨、古村古镇，建设特色景观旅游村

镇，规范发展“农家乐”、休闲农庄等旅游产品。

咸宁充分利用区位优势，主动融入区域经济发展，在绿色汇聚上抓机遇，有选择性地引入绿色产业，着手打造梓山湖生态科技城。同时，咸宁充分发挥绿色资源优势，先后荣获国家园林城市、国家卫生城市、国家森林城市、全国绿化模范城市、国家旅游标准化示范城市等称号，成为国家生态保护与建设示范区、全国旅游改革创新先行区、全国水生态文明试点市、国家可再生能源建筑应用示范市、国家信用示范市、国家智慧城市试点，绿色崛起与经济强市相得益彰。

“十二五”期间，咸宁市GDP翻番，从2010年的520亿元增至2015年的1,035亿元，产业结构得到不断优化。究其发展原因，可以归纳为四句话，即：在绿色发展理念上干实事、在绿色汇聚上抓机遇、在绿色资源上做文章、在绿色产业上下功夫。

为满足人民群众日益增长的旅游休闲需求，充分发挥生态旅游在保增长、扩内需、调结构等方面的积极作用，咸宁市城市建设投资开发有限公司及时提出《潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目》，拟通过开发建设，使该景区成为设施完善、环境优良、自然生态与人文景观协调发展的湖北优质生态旅游的品牌。项目建设属于国家《产业结构调整指导目录（2011年本2013年修正本）》鼓励的“生态旅游……民族风情游及其他旅游资源综合开发服务”和“旅游基础设施建设”范畴，符合国家、湖北省、咸宁市发展生态旅游、培育旅游产业的产业政策。同时项目建设属于国家发改委印发的《绿色债券发行指引》通知中鼓励的“促进绿色发展……发展森林旅游等林产业”

的范畴，发挥企业债券融资对促进绿色发展的支持作用。

项目的实施有利于增强咸宁市旅游竞争力、提升旅游地位、塑造城市形象，促进当地旅游事业的全面发展；有利于推动区域联动、资源整合、整体开发、互利共赢，提升咸宁市旅游乃至湖北旅游产品的国内外知名度，项目建设意义重大。

（二）项目批复情况

表 12-2 潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目批复情况

核准时间	核准部门	核准内容	核准文号
2016 年 4 月 29 日	咸宁市发展和改革委员会	关于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目的立项批复	咸发改审批（2016）150 号
2016 年 8 月 23 日	咸宁市发展和改革委员会	关于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目的可行性研究报告批复	咸发改审批[2016]228 号
2016 年 7 月 29 日	咸宁市发展和改革委员会	固定资产投资节能登记表	-
2016 年 6 月 15 日	咸宁市环保局	关于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目环境影响报告书审批意见的函	咸环保审[2016]126 号
2016 年 6 月 7 日	咸宁市国土资源局	咸宁市国土资源局关于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目用地预审的批复	咸国土预[2016]38 号
2016 年 5 月 26 日	咸宁市城乡规划局	建设项目选址意见书	选字第咸规选 2016026 号
2016 年 12 月 9 日	咸宁市政府办公室	关于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目社会稳定风险评估报告的批复	-

本项目不存在强拆、强建等情况。

（三）项目建设主体

本项目建设主体为咸宁市城市建设投资开发有限公司，即本期债

券的发行人。

（四）项目建设内容

1、项目定位

根据潜山国家森林公园旅游资源的现状、特色及发展方向，结合世界旅游发展趋势，本项目突出潜山国家森林公园森林资源丰富特点，强调参与性与体验性，将发展目标定位为生态旅游、探险和休闲相结合，立足温泉、山林、河流、植被等核心资源，提炼景区主题，创新项目体系，提升景区游憩功能，植入主客共享的休闲业态，通过对生态系统的恢复、改造，以及景区的创意建设，满足不同层次消费群体的差异化需求，打造立体的、全方位的生态文化旅游休闲产业链，实现生态文化与体验式旅游的完美结合。

2、建设内容

潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目建设地点位于湖北省咸宁市的潜山国家森林公园，范围包括潜山、香吾山、淦河，整体形成“两山夹一河”的空间格局，东临孟养浩东路，南至太乙大道，西靠梅家庄，北至淦河大道，总面积6,000公顷，建设内容包括：

（1）山体生态修复工程

项目拟对约10,000亩山体区域进行生态修复,主要是对裸露的山体采取植被混凝土护坡绿化技术进行生态修复。

（2）水环境综合整治工程

项目拟对约70公里淦河干线水域进行水环境综合整治，主要包括：河道整治、水环境治理、河道景观设计等。

（3）环境及绿化升级改造工程

①环境整治

改造美化长印至温泉谷沿线的建筑；改造漏水池塘，完善周边绿化和设施；维修“两馆一苑”原有设施设备，新建小商店、售票处，并在桂花馆前建观景平台，改造书苑。

②杂树清理

对竹种园50亩区域内杂树进行清理，清理杂树约500株；清理竹林80亩，修建竹种隔离带3.5公里。

③名树种引进

收集、保存、驯化亚热带树木，建设鄂东南树木种质资源储备库，建设面积1,000亩，含南入口建设。在公园周边新建樱花片林及配套设施，总建筑面积约200亩。

④主干道绿化升级

5,000m主干道按照绿化、彩化、美化的要求，适当扩大面积，栽植杜鹃、红继木、格桑花等，增强效果。

（4）森林防灾抢险系统建设工程

项目拟建立森林防灾抢险系统，包括：建设防灾值班室、险情瞭望台，建设防火林带，建造森林消防蓄水池10座，配置防火灭火器材设备50套，消防通讯器材20套，专用消防车辆5辆，订制防火宣传资料10,000份等。

（5）配套设施工程

①交通设施

改造景区连接道路共10.3km，新建景区生态景观路8.3km，建设路肩和排水沟9.4km，砌筑挡土墙823m³，绿化边坡1,448m²，设置交通标志牌17个。购置小火车（电瓶车）20台。修建电瓶车库5座共500m²。

②“两山一河”亮化

潜山、香吾山、淦河沿线约50km彩色灯光亮化，潜山电视塔、潜山寺重要景点亮化，安装灯具约5,000盏。

③西入口

修建登山步行道2,000m，同时建设导览标识50个、垃圾处理200个、休闲座椅100个、路灯200盏以及安全设施500m²等。

④配套工程

配套建设给排水、供配电、供气、弱电等辅助工程。

（五）项目实施进度

本项目建设期为24个月，计划工期为2016年11月至2018年11月。

第一阶段（2016年11月—2017年2月）：项目前期工作，包括施工图设计、审查，办理工程报建手续。

第二阶段（2017年2月—2018年10月）：全面进行项目基础设施建设、主体工程建设，购置设备并安装，进行人员招聘及培训。

第三阶段（2018年11月）：项目竣工验收、试营业。

项目资本金安排计划如下：

时间	计划到位资本金（万元）
2016年11月	151
2017年5月	12,000

2018年11月	24,000
2018年5月	35,469.64
合计	35,469.64

截至2017年7月，项目累计完成投资2,300万元，投资完成率为1.97%，本项目正在进行前期规划、报建手续、河道清淤及杂树清理等工作。

（六）项目投资情况

本项目总投资116,469.64万元，其中，山体生态修复工程费用35,000.00万元，水环境综合整治工程费用20,000.00万元，环境及绿化升级改造工程费用24,600.00万元，森林防灾抢险系统建设工程费用11,120.00万元，配套设施工程费用4,250.00万元，工程建设其它费用4075.96万元；预备费用7,923.68万元，设期利息8,100.00万元。资金来源分两个部分：公司自筹资本金35,469.64万元，公司多渠道融资81,000万元。本期债券募集资金中81,000万元拟投入该项目，占该项目投资总额的69.55%。

（七）项目财务效益分析

1、收费标准的确定

本项目建设拟将咸宁市潜山国家森林公园逐步提升到5A级别,则本项目运营期前3年拟参照咸宁市4A级景区的收费标准计算门票收入，第4年开始拟参照湖北省内5A级景区的收费标准计算门票收入。

目前，咸宁市已有国家4A级景区10个，其收费标准如下表所示：

表 12-3 咸宁市国家 4A 级景区收费一览表

序号	景区名称	收费标准（元/人次）	备注
1	赤壁市陆水湖风景区	100	

2	咸宁隐水洞	125	
3	太乙国际温泉度假村	128	
4	咸宁赤壁龙佑温泉	138	
5	三国赤壁古战场风景区	150	
6	九宫山风景区	160	三景联票
7	楚天瑶池温泉度假村	168	
8	万豪温泉谷度假区	188	
9	咸宁嘉鱼山湖温泉	188	
10	三江森林温泉度假区	198	

2015年6月，湖北省物价局发布关于明确5A级景区门票价格管理权限有关事项的通知，通知明确规定5A级景区门票及景区内交通运输价格统一由省物价局管理。

目前，全国共有5A景区184个，其中湖北省11个，经统计，部分景区的门票收费标准如下表所示：

表 12-4 湖北省部分国家 5A 级景区收费一览表

序号	景区名称	收费标准 (元/人次)	备注
1	宜昌市三峡人家风景区	180	
2	武当山	243	含门票 140 元，车票 100 元，景区内意外旅游险 3 元
3	巴东神农溪	200	
4	神龙架	560	神农顶景区：140.00 元；官门山景区：120.00 元；神农坛景区：60.00 元；天燕景区：60.00 元；红坪画廊谷：40.00 元；香溪源风景区：30.00 元；天生桥景区：60.00 元；野人谷：50.00 元
5	清江画廊	158	
6	东湖生态旅游风景区	80	磨山景区：60.00 元；落雁景区：10.00 元；听涛景区免费；马鞍山城市森林保护区：10.00 元
7	木兰山文化生态旅游区	224	
8	屈原故里景区	90	
9	黄鹤楼	80	

综合上述各景区门票价格，本项目运营期伊始，收费标准参照咸宁市国家4A级景区收费标准，按照100元/人次保守计算。由于绿色植物需要一定的生长周期才能形成规模化的生态景观，因此，随着生态景观效果的逐步到位，本项目将参照湖北省国家5A级风景区的门票收费标准，暂定多个景点的综合门票价格为120元/人次。

2、市场需求预测

本项目旅游开发区域经过更新设计，完善基础休闲配套设施的建设，成为能够满足游客食、住、行、游、购、娱的AAAAA级景区；改善后的潜山景区日均接待游客的量有较大幅度的增加；本项目旅游开发区域成未来咸宁旅游的游客的必往之地；每年365天中有效营业时间为240天。

根据以上分析和近几年咸宁市旅游发展情况，结合国内同类型森林公园的发展经验，以2016年60万人次的旅游规模为基数，按照前3年递增率15%，后5年递增率12%进行游客规模预测。

2019年旅游规模为： $60 \times (1+15\%)^3 = 91$ (万人)

2023年旅游规模为： $91 \times (1+12\%)^4 = 140$ （万人）

以保守估计的原则出发，预计2023年达到饱和，2023年以后游客人次不再增长，以提高收入预测的准确性。根据以上条件，可以推算出2017年及2024年本项目旅游开发区域旅游接待的游客量情况如表12-5。

表 12-5 未来旅游接待情况预测表

年份	运营期 第 1 年	运营期 第 2 年	运营期 第 3 年	运营期 第 4 年	运营期 第 5 年	运营期 第 6 年	运营期 第 7 年	运营期 第 8 年
----	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

年接待旅游人次 (万人次)	91	102	114	128	140	140	140	140
------------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

3、项目财务预测与分析

本项目预计可产生营业收入109,687.28万元，成本费用合计为106,108.34万元，营业税金及附加合计为658.12万元，补贴收入64,000.00万元，利润总额合计为66,920.82万元。项目投资回收期为9.15年（含建设期），项目总投资财务内部收益率为8.09%，高于设定的基准折现率6%，税后项目财务净现值13,654.39万元。资本金财务内部收益率为11.94%，高于设定的基准折现率8%。项目经济效益良好。

在本期债券存续期内，项目预计可实现经营性净现金流量总额为116,289.17万元，本期债券存续期内项目财务计划现金流量表如下：

表 12-6 潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目财务计划现金流量表

单位：万元

名称	合计	运营期第 1 年	运营期第 2 年	运营期第 3 年	运营期第 4 年	运营期第 5 年	运营期第 6 年	运营期第 7 年	运营期第 8 年
经营活动净 现金流量	116,289.17	12,552.89	13,013.78	13,542.12	15,039.21	15,386.43	15,506.14	15,700.24	15,548.36
现金流入	180,268.51	17,540.00	18,684.80	19,966.98	23,221.99	24,135.31	25,103.43	25,808.00	25,808.00
现金流出	63,979.34	4,987.11	5,671.02	6,424.85	8,182.78	8,748.88	9,597.29	10,107.76	10,259.64

（八）项目社会效益

1、提升项目所在地居民收入

依托湖北咸宁现有生态环境及其生态规划原则和目标，利用优越的自然环境发展旅游，一方面，可以不断满足城市居民回归大自然，返朴归真的旅游消费需求，提高城市人民生活质量；另一方面，促进该区经济的增长，不断增加区域人民的经济收入，有利于当地居民增

产增收，脱贫致富奔小康，提高当地人民生活水平和质量。

2、提高当地居民生活水平与生活质量

旅游业具有强大的关联带动效应，可带动各行各业的繁荣。本项目的建设对区域社会发展具有关联带动作用，能推动区内交通运输、农业生产、邮电通讯，商业贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等各行各业的发展。旅游者对地方特色产品的大量消耗，将带动地区第三产业的大发展，为当地农民脱贫致富提供了经济增长和社会持续发展的机会。因此，本项目的建设将有助于提升所在地居民生活水平和生活质量的提高。

3、拉动当地就业

据世界旅游组织预测，旅游业每直接增加一个从业人员，就能为社会提供5个就业机会，全世界每9个就业者中就有1个旅游就业，全球旅游行业每2.4秒就创造一个新的就业机会。旅游业带来的直接就业岗位主要在饭店、旅行社、旅游汽车、旅游商店和旅游景区管理等方面，同时将为相关行业带来5倍于直接就业岗位数的就业机会，且就业岗位数将随着游客量的增长而逐渐上升。本项目的建设无疑给当地居民就业提供了一个很好的机会，尤其是旅游交通、旅游餐饮、旅游商品、旅游景区等领域，多数就业岗位对文化素质和年龄要求并不苛刻，特别适合于下岗职工再就业。

三、补充营运资金

随着发行人经营规模的快速扩张，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的54,000.00万元将用于补充公司营运资金，

满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金13.50亿元人民币，发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目的比例不超过项目总投资的70%。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，专户存储。公司已聘请了银行机构作为本期债券的监管银行，按照《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》的约定，监督募集资金使用，确保资金投向符合公司和债券投资者的利益。发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时公司的投融资部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模为13.50亿元，每年付息一次。本期债券为10年期固定利率债券，自债券存续期第3年至第6年，每年按照债券发行总额的10%偿还债券本金，自债券存续期第7年至第10年，每年按照债券发行总额的15%偿还债券本金。当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请了银行机构担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T-10日），如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-10日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，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。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、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。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将从本期债券存续期第3个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）公司良好财务状况是本期债券本息偿付的坚实基础

截至2016年末，发行人资产总额为1,946,246.83万元，负债总额

为1,057,501.06万元，所有者权益为888,745.77万元，资产负债率54.34 %。2014-2016年公司实现营业收入分别为38,606.36万元、77,441.43万元和111,858.44万元，净利润分别为11,062.33万元、20,626.95万元和11,893.78万元，三年平均净利润14,527.69万元。公司财务结构合理稳健，具有较强的长期偿债能力。公司稳健的经营模式、较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。

（二）投资项目收益和项目补贴是本期债券本息偿付的重要来源

1、项目收入测算

潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目营业收入主要来自于景区提升改造后的门票收入。

预计项目建成后，咸宁市潜山国家森林景区将逐步提升至5A级别,因此本项目运营期前3年拟参照咸宁市4A级景区标准收费，暂定为100元/人次；运营期第4年开始参照湖北省内5A级景区标准收费，暂定为120元/人次。

接待游客量方面，以2016年60万人次的游客量为基数，基于保守谨慎的原则，为增强收入预测的可靠性，进一步控制了游客人数的预测量。

表 13-1 项目收入测算表

单位：万元

项目	运营期第1年	运营期第2年	运营期第3年	运营期第4年	运营期第5年	运营期第6年	运营期第7年	运营期第8年
门票收入	9,000.00	10,080.00	11,289.60	14,360.37	15,221.99	16,135.31	16,800.00	16,800.00
收费标准（元/人次）	100.00	100.00	100.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
年接待游客量（万人）	90.00	100.80	112.90	119.67	126.85	134.46	140.00	140.00

次)								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

2、项目成本测算

根据《潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目可行性研究报告》，本项目的成本包括基本运营成本、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、财务费用等。

本项目的经营成本包括基本运营成本、修理费和其他费用。其中，基本运营成本包括项目正常运作所需要的基本费用，如运维费，建、构筑物保养费等成本，基本运营成本暂按营业收入的25%估算；修理费按固定资产原值的0.8%计算；其他费用包括除固定资产折旧、修理费、摊销费、直接费用外的广告费、差旅费、办公费用、劳动保护费、工会经费、审计咨询费、许可证费、印花税、招待费等，按营业收入的5%估算。

本项目的财务费用即为应付债券利息，债券年利率按5%测算。

表 13-2 项目经营成本测算

单位：万元

项目	运营期第1年	运营期第2年	运营期第3年	运营期第4年	运营期第5年	运营期第6年	运营期第7年	运营期第8年
基本运营成本	2,250.00	2,520.00	2,822.40	3,590.09	3,805.50	4,033.83	4,200.00	4,200.00
修理费	887.95	887.95	887.95	887.95	887.95	887.95	887.95	887.95
其他费用	450.00	504.00	564.48	718.02	761.10	806.77	840.00	840.00
经营成本	3,587.95	3,911.95	4,274.83	5,196.06	5,454.55	5,728.54	5,927.95	5,927.95
折旧费	5,272.20	5,272.20	5,272.20	5,272.20	5,272.20	5,272.20	5,272.20	5,272.20
摊销费	815.19	815.19	815.19	815.19	815.19	-	-	-
财务费用	4,050.00	3,645.00	3,240.00	2,835.00	2,430.00	1,822.50	1,215.00	607.50
总成本费用	13,725.34	13,644.34	13,602.22	14,118.45	13,971.94	12,823.24	12,415.15	11,807.65

3、项目收益测算

本期债券存续期间，预计可产生营业收入109,687.28万元，补贴

收入64,000.00万元，合计173,687.28万元，能够覆盖本项目总投资。

项目总成本费用合计为106,108.34万元，营业税金及附加合计为658.12万元，收益合计为66,920.82万元。本期债券募投项目收益情况及还本付息能力见下表13-3、13-4：

表 13-3 本期债券募集资金投资项目收益测算表

单位：万元

项目	合计	运营期第1年	运营期第2年	运营期第3年	运营期第4年	运营期第5年	运营期第6年	运营期第7年	运营期第8年
营业收入	109,687.28	9,000.00	10,080.00	11,289.60	14,360.37	15,221.99	16,135.31	16,800.00	16,800.00
总成本费用	106,108.34	13,725.34	13,644.34	13,602.22	14,118.45	13,971.94	12,823.24	12,415.15	11,807.65
营业税金及附加	658.12	54.00	60.48	67.74	86.16	91.33	96.81	100.80	100.80
补贴收入	64,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
净收益	66,920.82	3,220.66	4,375.18	5,619.64	8,155.76	9,158.72	11,215.26	12,284.05	12,891.55

表 13-4 本期债券募集资金投资项目还本付息能力

单位：万元

名称	募投项目	运营期							
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
潜山国家森林公园生态建设及森林旅游开发项目	经营活动净现金流量	12,552.89	13,013.78	13,542.12	15,039.21	15,386.43	15,506.14	15,700.24	15,548.36
	偿债备付率	1.03	1.11	1.19	1.38	1.06	1.11	1.17	1.22
	利息备付率	1.80	2.20	2.73	3.88	4.77	7.15	11.11	22.22

注：偿债能力的主要指标为偿债备付率和利息备付率。其中。利息备付率=息税前利润/当期应付利息费用；偿债备付率=可用于还本付息资金/当期应还本付息费用；发行利率按 5.00% 测算。

从上表可以看出，在本期债券存续期内，募集资金投资项目进入运营期后的偿债备付率大于1.00，投资项目经营性净现金流量总额为116,289.17万元，高于募投项目使用债券资金81,000.00万元的本息。

（三）公司的土地是本期债券还本付息的重要保障

截至2016年末，发行人待处置土地使用权面积4,797.30亩，账面价值325,241.86万元，林权10,257.05亩，账面价值93,877.68万元，合计419,119.54万元。咸宁市当前处于快速发展时期，建设用地需求量较大，使得发行人待处置的土地使用权变现能力相对较强。在本期债券兑付遇到困难时，发行人将有计划地出让部分土地作为偿债资金。公司的土地将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）公司良好的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备一定的外部融资能力。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为更切实地维护债券持有人的合法权益，咸宁市城市建设投资开发有限公司为本期债券已聘请了债权代理人，并与其签署了《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》和《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与公司之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

（六）公司承诺募投项目收入、主营业务收入、可变现资产优先用以偿还本期债券本息

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，咸宁市城市建设投资开发有限公司出具了《咸宁市城市建设投资开发有限公司关于“16咸宁城投债”募投项目经营性收入优先用于偿还债券本息及信息披露的承诺函》；发行人承诺，本期债券募集资金投资项目经营性收入全部优先用于偿还本期债券本息，公司主营业务收入及政府补助收入优先用于偿还本期债券本息。若上述收入不足以支付本期债券本息，公司承诺以处置土地使用权等资产获得的收益优先用以偿债。

三、投资者保护情况

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》及《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。湖北咸宁农村商业银行股份有限公司淦河支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督债权代理人；审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；审议发行人提出的变更本

期债券募集说明书的申请并作出决议；决定变更或解聘债权人代理人；修改本期债券持有人会议规则；对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权人保障措施作出决议；授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜；享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

债券持有人会议规则核心条款如下：

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权人代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权人代理人；
- 7、修改本期债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权人保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前30日，并不得晚于会议召开日期之前15日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息。

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

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

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

（三）议案、委托及授权事项

1、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提

案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

2、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

2、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

2、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券

持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

3、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

4、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

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

第十四条 风险揭示

一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、债券偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业和市场环境等不可控因素发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的按期还本付息造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理、基础设施建设业务，其中，城市

基础设施的建设、土地开发整理等业务受到国家和地方产业政策的影响较大。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。此外，发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能，在经营上仍然受到政策约束，政策变动可能对公司正常的业务收益产生一定的影响。

2、经济周期风险

发行人所从事行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响。

（三）与发行人业务相关的风险

1、财务风险

随着发行人业务的多元化发展和投资项目及规模的增加，发行人在建、拟建项目资金需求较大，需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。

2、营运风险

发行人承担着咸宁市土地开发整理、基础设施建设等任务。随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

3、项目建设风险

由于本期债券募集资金投资项目具有投资规模大、建设周期长的特点，建设期内的施工成本受建设材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目可能不能按期竣工及投入运营，导致实际投资的经济效益偏离盈利预测。此外，由于市场的变化，募集资金投资项目的实际运行可能与预测情况存在差异，从而影响投资项目的社会和经济效益。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期间内可能存在的利率风险的补偿。同时，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或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性增加将在一定程度上有利于投资者降低利率风险。

2、债券偿付风险对策

近年来，咸宁市发展速度较快，为发行人主营业务的稳定发展提供了宏观基础。同时发行人当前经营状况稳定，现金流量相对充足，公司自身的经营收入及其他收入可以涵盖本期债券发行的本息，资产变现能力较强。债券存续期内，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，严格控制成本，保证工程质量，进一步提高管理和运营效率，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付风险。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后，主承销商及其他承销团成员将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券的流动性风险将进一步降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、产业政策风险对策

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变化，并根据国家政策变化制定应对策略，加快企业的市场化进程，提升企业的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人所在的土地开发整理、城市基础设施建设等业务行业准入门槛较高，发行人具有垄断优势，一定程度上抵消了经济周期变动的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，从而实现公司的可持续发展。

（三）与发行人业务相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到其大力支持。针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人将充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务

结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本。同时，发行人将加强在建项目的管理和已建项目款项的回收，确保在建项目所需后续资金可以及时到位，提高资本运营效率，进而降低财务风险。

2、营运风险对策

发行人将进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。通过产权改革和资本运营加强对协议经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。同时，发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

3、项目建设风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，保证工程按质竣工和及时投入运营，并确保运营效率以降低项目的市场运营风险。

第十五条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体信用级别为AA，评级展望为稳定。联合资信评估有限公司主要评级观点如下：

一、评级观点

咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）是咸宁市城区内（不含开发区及生态新城）唯一的土地一级开发和基础设施建设主体。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了咸宁市政府在资产划拨、资本金注入等方面给予公司持续有力的支持，公司具备较强的土地整理和基础设施建设项目的开发优势，资产及所有者权益规模不断增长。同时联合资信关注到，公司未来投资规模大、资产流动性一般以及收入实现质量处于较低水平等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

未来随着公司承接的咸宁市基础设施建设项目及房地产项目的开展，公司未来收入和利润规模有望增长。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券设置了提前还款安排，有效降低了公司资金集中支付压力。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险低，安全性高。

二、主要优势

（一）咸宁市经济的持续增长为公司的发展创造了良好的外部环境；

（二）公司作为咸宁市重要的市政建设主体，在所辖区域内具有专营性优势；咸宁市政府对公司的定位和支持明确，在资本金注入和资产注入等多方面给予公司有力支持；

（三）本期债券设置了提前还款安排，有效降低了公司资金集中支付压力。

三、关注

（一）公司资产中存货及应收类账款的占比较高，且其他非流动资产规模较大，资产流动性一般；

（二）近年来，公司土地整理业务受地方政府土地出让规划影响较大，且代建业务回款情况较弱，公司整体收入实现质量处于较低水平；

（三）公司未来计划投资规模大，存在一定的对外筹资压力；

（四）本期募投项目门票估算值偏高，其未来收益水平受旅游行业及当地经济的景气程度影响将存在一定不确定性。

四、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

咸宁市城市建设投资开发有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内

每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

咸宁市城市建设投资开发有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对咸宁市城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，咸宁市城市建设投资开发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咸宁市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现咸宁市城市建设投资开发有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对咸宁市城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如咸宁市城市建设投资开发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咸宁市城市建设投资开发有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与咸宁市城市建设投资开发有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

第十六条 法律意见

发行人聘请湖北佳成律师事务所为本期债券发行律师。湖北佳成律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备了《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件所规定的发行公司债券的主体资格的要求。

二、发行人本期债券发行已取得《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及发行人《章程》规定的有关批准与授权，且已经取得的批准与授权合法有效。

三、发行人已经具备《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7 号）等法律、法规及规范性文件所规定的本期债券发行的各项实质条件。

四、本期债券发行募集资金拟投资的项目已经国家有权部门批准；本期债券发行募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行必要的核准程序，符合有关法律、法规的规定。

五、本期债券各方当事人签订的协议未违反法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

六、本期债券发行中的审计机构、土地评估机构、信用评级机构及承销商均具有从事相关业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质。

七、本期债券发行募集说明书及其摘要在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形,且内容符合有关法律、法规、规范性文件及相关政府主管部门的要求。

八、发行人的资产真实、合法、有效,纳入发行人合并报表范围的子公司均为依法设立且有效存续的企业法人,不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入发行人的情形,发行人的资产构成符合国发[2010]19号、财预[2010]412号、发改办财金[2010]2881号等文件的规定。

九、发行人偿债资金来源和公司资产构成均符合国发[2010]19号文及发改办财金[2010]2881号文的规定。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

三、发行人、中介机构信用承诺书

本期债券发行人和各中介机构均已出具信用承诺书。

（一）发行人承诺事项

咸宁市城市建设投资开发有限公司申请发行不超过13.50亿元公司债券，经审慎核查后承诺：咸宁市城市建设投资开发有限公司发行条件符合要求，信息披露真实准确，向中介机构提供真实完整情况，严格按照约定使用募集资金，不得擅自变更募集说明书条款，不对抵质押物一物多押，资产重组严格履行规定义务，按时还本付息，以及公司债券发行人自愿作出的其他承诺。若出现违反本承诺的情况，咸宁市城市建设投资开发有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（二）承销商承诺事项

长江证券股份有限公司作为咸宁市城市建设投资开发有限公司发行不超过13.50亿元公司债券的主承销商，经审慎核查后承诺：长江证券股份有限公司内设机构健全，专业人员齐备，对发行人进行了尽职调查，对发债文件材料进行了准确核查和验证，出具的文件真实准确，协调其他中介机构认真完成了发行申报材料的编制，严格按照核准的方案发行债券，不误导投资者，不操纵市场，不以不正当手段发行债券，建立债券档案并做好后续服务和管理，及时督促发行人划拨资金兑付本息。若出现违反本承诺的情况，长江证券股份有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（三）审计机构承诺事项

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为咸宁市城市建设投资开发有限公司发行不超过13.50亿元公司债券的发行人审计机构，经审慎核查后承诺：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文件真实准确没有重大遗漏，严格执行了质量控制制度和程序，核查了发行文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（四）信用评级机构承诺事项

联合资信评估有限公司作为咸宁市城市建设投资开发有限公司发行不超过13.50亿元公司债券的发行人评级机构，经审慎核查后承诺：联合资信评估有限公司出具的评级报告及相关文件真实、准确、完整，评级结果客观公正且充分揭示了债券信用风险，不存在协商评级或以价定级行为，经核查发债申请文件材料与本机构出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，联合资信评估有限公司将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

（五）律师事务所承诺事项

湖北佳成律师事务所作为咸宁市城市建设投资开发有限公司发行不超过13.50亿元公司债券的发行人法律服务机构，经审慎核查后承诺：湖北佳成律师事务所对出具文件所依据的文件资料确认真实、准确、完整，本所签字律师不存在影响律师独立性情形，没有涉嫌违法违规，经核查发债申请文件材料与本所出具的文件一致，不存在以不正当竞争手段招揽业务。若出现违反本承诺的情况，湖北佳成律师事务所将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和国家发展改革委出台的《关于试行全面加强企业债券风险防范的若干意见的函》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2014-2016年审计报告及最新一期财务报告；
- (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) 湖北佳成律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》；
- (七) 《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《2016年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》。

二、查询地点

- (一) 本期债券募集说明书全文刊登于国家发改委财金司网站和中国债券信息网，投资者可以通过以下网站查询：

国家发改委财金司：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

- (二) 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：

1、咸宁市城市建设投资开发有限公司

住所：咸宁市咸宁大道45号

联系人：刘毅

联系地址：咸宁市咸宁大道45号

联系电话：0715-8111363

传真：0715-8111386

邮政编码：437100

2、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区新华路特8号

经办人员：张西奎、郝敬纹、张青藤、陈兵、胡肖夫、曾玉辉

办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路特8号长证大厦3楼债券业务三部

联系电话：027-65799703、65799705

传真：027-85481502

邮政编码：430015

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

附表一

2017年咸宁市城市建设投资开发有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
▲长江证券股份有限公司	承销商	长江证券股份有限公司 资本市场部	湖北省武汉市江汉区新华路特8号长证大厦3楼	郝敬纹	027-65799703

附表二

发行人 2014- 2016 年度经审计的资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	378,483.91	195,465.47	120,140.57
交易性金融资产	0.00	580.00	0.00
应收账款	77,863.03	22,641.11	39,451.65
预付款项	11,836.73	24,246.95	32,267.20
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	215,866.14	135,765.76	153,934.27
存货	744,869.19	636,289.34	451,313.43
其他流动资产	205.05	200.00	-
流动资产合计	1,429,124.04	1,015,188.62	797,107.12
可供出售金融资产	100,371.38	98,371.36	104,685.36
长期股权投资	15,488.61	14,150.47	750.00
固定资产	46,010.29	48,831.02	44,469.75
在建工程	189,406.93	216,304.74	390,224.08
无形资产	1,658.31	3,541.45	3,584.71
长期待摊费用	31.96	41.20	50.44
递延所得税资产	129.76	284.95	269.36
其他非流动资产	164,025.54	173,105.85	5,104.46
非流动资产合计	517,122.78	554,631.03	549,138.16
资产总计	1,946,246.83	1,569,819.65	1,346,245.28
短期借款	5,500.00	4,110.00	4,600.00
应付票据	-	-	4,000.00
应付账款	95,236.00	92,477.39	80,715.17
预收款项	73,488.87	70,942.87	95,834.64
应付职工薪酬	147.35	135.36	84.85
应交税费	5,545.00	7,840.70	9,019.74
应付利息	435.00	1,215.42	1,568.55
其他应付款	327,762.50	268,907.21	358,531.35
一年内到期的非流动负债	58,593.74	58,820.03	44,692.78
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	566,708.44	504,448.98	599,047.09
长期借款	250,165.00	206,511.00	170,902.00
应付债券	15,000.00	30,000.00	45,000.00
长期应付款	151,168.46	90,214.12	15,044.22
专项应付款	74,459.16	53,153.91	53,527.76
非流动负债合计	490,792.62	379,879.03	284,473.98

负债合计	1,057,501.06	884,328.01	883,521.07
实收资本（股本）	97,000.00	97,000.00	97,000.00
资本公积	622,700.62	500,476.62	298,336.13
盈余公积	11,158.73	9,664.02	7,408.33
未分配利润	85,341.20	73,476.76	55,104.84
归属于母公司所有者权益合计	816,200.55	680,617.39	457,849.30
少数股东权益	72,545.22	4,874.25	4,874.91
所有者权益合计	888,745.77	685,491.65	462,724.21
负债和所有者权益总计	1,946,246.83	1,569,819.65	1,346,245.28

附表三

发行人 2014- 2016 年度经审计的利润及利润分配表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	111,858.44	77,441.43	38,606.36
其中：营业收入	111,858.44	77,441.43	38,606.36
二、营业总成本	99,504.16	62,594.95	28,006.86
其中：营业成本	86,813.46	50,084.28	18,701.11
营业税金及附加	1,010.40	5,349.26	2,223.91
销售费用	28.10	40.72	19.35
管理费用	6,689.45	4,936.37	4,781.26
财务费用	3,784.18	1,175.38	999.02
投资收益（损失以“－”号填列）	191.53	187.86	284.26
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	12,545.82	15,034.34	10,883.76
加：营业外收入	72.95	7,618.87	185.43
减：营业外支出	328.47	40.45	58.72
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	12,290.30	22,612.76	11,010.48
减：所得税费用	396.52	1,985.81	-51.85
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,893.78	20,626.95	11,062.33
归属于母公司所有者的净利润	13,622.81	20,627.60	11,107.25
少数股东损益	-1,729.03	-0.65	-44.93
七、综合收益总额	-	20,626.95	11,062.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	20,627.60	11,107.25
归属于少数股东的综合收益总额	-	-0.65	-44.93

附表四

发行人 2014- 2016 年度经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	59,182.52	42,697.32	112,948.22
收到其他与经营活动有关的现金	179,458.35	287,150.70	112,125.28
经营活动现金流入小计	238,640.87	329,848.02	225,073.50
购买商品、接受劳务支付的现金	192,634.70	35,270.36	122,307.97
支付给职工以及为职工支付的现金	1,199.83	530.24	821.38
支付的各项税费	17,092.76	457.32	225.62
支付其他与经营活动有关的现金	82,270.97	87,701.15	83,876.27
经营活动现金流出小计	293,198.27	123,959.07	207,231.24
经营活动产生的现金流量净额	-54,557.39	205,888.95	17,842.26
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	319.34	27.34	6.51
收到其他与投资活动有关的现金	-	76.61	-
投资活动现金流入小计	319.34	103.95	6.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,566.69	176,305.73	48,459.99
投资支付的现金	3,050.00	580.00	160.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	4.72	11.94
投资活动现金流出小计	11,616.69	176,890.45	48,631.93
投资活动产生的现金流量净额	-11,297.36	-176,786.50	-48,625.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	195,633.26	-	-
取得借款收到的现金	149,650.00	91,140.00	152,007.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	11,662.09	56,957.46
筹资活动现金流入小计	345,283.26	102,802.09	208,964.46
偿还债务支付的现金	92,035.00	33,107.00	86,495.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,375.07	3,686.47	20,096.19
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,921.71	801.92
筹资活动现金流出小计	96,410.07	44,715.18	107,393.11
筹资活动产生的现金流量净额	248,873.19	58,086.92	101,571.35
五、现金及现金等价物净增加额	183,018.44	87,189.36	70,788.19
加：期初现金及现金等价物余额	195,465.47	108,276.11	37,487.92
六、期末现金及现金等价物余额	378,483.91	195,465.47	108,276.11