

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

**2012 年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司
企业债券上市公告书**

证券简称： 12 吉华债

证券代码： 124073

上市时间： 2013 年 1 月 29 日

上市 地： 上海证券交易所

上市推荐人： 财富证券有限责任公司

二零一三年一月

第一节 緒 言

重要提示

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

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

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人长期主体信用级别为AA-。根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的（2012）中磊（审A）字第0222号审计报告，截至2011年12月31日，公司资产总额333,135.31万元，所有者权益294,103.49万元。公司在2009年、2010年、2011年三个会计年度分别实现净利润8,117.61万元、10,496.76万元、11,142.52万元，三年平均净利润为9,918.96万元。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住 所：吉首市乾州仙镇营（吉首市财政局院内）

法定代表人：王跃

注册资本：人民币叁亿元

企业类型：国有独资有限责任公司

二、发行人基本情况

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司成立于2009年1月6日，是经州市人民政府批准的国有独资公司。经营范围为国有资产管理，土地开发、土地资源储备、土地资源整合，市政工程基础设施建设，房地产开发，旅游项目开发、经营、管理，城市品牌开发、经营、管理。

截至2011年12月31日，公司资产总额333,135.31万元，所有者权益294,103.49万元。2011年实现营业总收入23,886.43万元，净利润11,142.52万元。发行人持续盈利能力强，资产负债率较低。

三、历史沿革

发行人原名为吉首市华泰国有资产投资管理有限公司，系经吉首市人民政府批准，于2009年1月6日在吉首市工商行政管理局（以下简称“吉首市工商局”）登记注册并成立的国有独资有限责任公司，公司设立时注册资本为人民币伍佰万元，出资形式为货币。深圳鹏盛会计师事务所出具了《深鹏盛验字（2008）第359号验资报告》。设立时主要经营范围为：国有资产管理，土地开发，土地资源储备，土地资源整合，市政工程基础设施建设。

2011年11月25日，经吉首市人民政府（吉政函〔2011〕180号

《关于同意吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司增资的批复》)批准:吉首市华泰国有资产投资管理有限公司注册资本由伍佰万元增加至叁亿元,其中货币出资捌仟伍佰万元,土地使用权出资贰亿壹仟万元。湖南鹏盛联合会计师事务所出具了《湘鹏盛验字(2011)第025号验资报告》;经营范围调整为:国有资产管理,土地开发,土地资源储备,土地资源整合,市政工程基础设施建设,房地产开发,旅游项目开发、经营、管理,城市品牌开发、经营、管理。2011年12月23日,发行人依法办理了上述工商变更登记手续。

2011年12月20日,经湘西自治州政府《关于同意无偿划转吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司国有股权的批复》((2011)70号)批准,吉首市财政局与湘西州国资委签署《国有股权无偿划转协议》,将吉首华泰的股权无偿划给湘西州国资委,划转后,由湘西自治州国资委履行出资人职责。发行人于2011年12月30日依法办理了上述工商变更登记手续。

2012年5月7日,发行人名称由吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司变更为吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司。发行人有效持有吉首市工商局颁发的注册号为43310100005322的《企业法人营业执照》,不存在根据法律、法规和发行人公司章程规定需要解散、终止、吊销以及其他可能影响发行人正常存续或经营的情形。

四、股东情况

发行人是国有独资有限责任公司,湘西自治州国资委持有发行人100%股权。

五、发行人面临的风险

(一)与本期债券有关的风险与对策

1. 利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观政策、货币政策、经济周期以及

国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

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

2. 流动性风险

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

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极向有关主管部门提出本期债券上市申请，经批准后在国家批准的交易场所挂牌上市。主承销商和其他承销商也将推进本期债券的交易。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险与对策

1. 产业政策风险

国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发与利用、

城市基础设施建设投融资等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

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

2. 经济周期风险

发行人的土地出让收益、基础设施的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，土地出让收入、城市基础设施的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：随着我国国民经济的快速发展，国家新一轮西部大开发的启动和湖南省湘西地区开发战略的实施，湘西自治州将争取到更多的政策倾斜和资金支持，城市基础设施和公用事业的需求也将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，实现可持续发展。

(三) 与发行人有关的风险与对策

1. 发行人运营风险

发行人是湘西自治州国资委直属的国有独资企业，作为湘西自治州城市建设项目投融资主体和国有资产运营主体，承担着城市建设及授权经营范围内的国有资产运营重任。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及发行人运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，进一步加强管理，完善法人治理结构，全面提高公司的综合实力，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，通过资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快下属子公司的市场化改革，降低可控成本，不断增强自我造血能力，提高公司整体运营能力。

2. 项目建设风险

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

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

第三节 债券发行概况

一、发行人：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司。

二、债券名称：2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面利率为7.37%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.97%确定，Shibor基准利率为发行首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4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在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：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（1）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

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

八、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的规模预设为人民币8亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设

为人民币2亿元。承销团公开发行和上海证券交易所协议发行之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团公开发行和上海证券交易所协议发行的数量进行双向回拨调整。

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

十、发行期限：3个工作日，自发行首日起至2012年12月14日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年12月12日。

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

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月12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2012年12月12日起至2019年12月11日止，逾期不另计利息。

十五、付息日：2013年至2019年每年的12月12日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、兑付日：2015年至2019年每年的12月12日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式: 承销团以余额包销方式进行承销。

十九、承销团成员: 本期债券的主承销商为财富证券有限责任公司，副主承销商为湘财证券有限责任公司，分销商为五矿证券有限公司、华龙证券有限责任公司。

二十、信用安排: 本期债券采用国有土地使用权抵押担保的方式提供偿债保障。

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

二十二、债券受托管理人/抵押权代理人: 财富证券有限责任公司。

二十三、募集资金监管银行: 中国建设银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行。

二十四、偿债资金监管银行: 吉首市农村信用合作联社。

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

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

第四节 债券上市与托管基本情况

- 一、经上海证券交易所同意，本期债券将于 2013 年 1 月 29 日在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“12 吉华债”，证券代码“124073”。
- 二、根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的相关规定，本期债券已办理了相关登记托管手续。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

发行人2009年至2011年的三年连审合并财务报告由中磊会计师事务所有限责任公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（（2012）中磊（审A）字第0222号）。本文中2009年至2011年的财务数据均来源于上述财务报告。

发行人 2009 年-2011 年主要财务数据

单位：元

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
资产总计	3,331,353,134.10	1,844,599,348.19	960,038,429.98
其中：流动资产	3,111,490,417.96	1,760,644,345.89	888,609,129.74
负债合计	390,318,267.78	25,199,656.27	25,029,326.61
其中：流动负债	221,247,667.78	14,200,856.27	12,393,526.61
所有者权益合计	2,941,034,866.32	1,819,399,691.92	935,009,103.37
营业总收入	238,864,283.42	217,057,442.29	164,602,956.90
营业利润	102,785,168.84	105,770,967.97	82,004,466.55
净利润	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14

发行人 2009 年-2011 年主要财务指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
流动比率(倍)	14.06	123.98	71.70
速动比率（倍）	1.58	14.45	8.60
资产负债率（%）	11.72	1.37	2.61
应收账款周转率（次/年）	1.79	1.68	2.10
存货周转率（次/年）	0.05	0.08	0.09

总资产周转率(次/年)	0.09	0.15	0.17
营业利润率(%)	43.03	48.73	49.82
净资产收益率(%)	3.79	5.77	8.68
总资产收益率(%)	3.34	5.69	8.46

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 7、营业利润率=(营业总收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-资产减值损失)/营业总收入
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计(扣除少数股东权益)
- 9、总资产收益率=净利润/总资产
- 10、2009年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2009年末金额代替

二、发行人财务分析

(一) 概述

截至2011年12月31日，发行人合并资产总额为33.31亿元，合并负债总额为3.90亿元，所有者权益为29.41亿元。2011年度，发行人实现营业总收入2.39亿元，净利润1.11亿元。

发行人是湘西自治州综合实力最强国有独资公司之一，是湘西自治州城市基础设施建设与城市资产、保障性住房的投资主体、运营主体与管理主体。经营与运作经验丰富，资产规模迅速扩张，经营状况良好。

(二) 资产状况分析

2009年-2011年发行人资产总额分别为96,003.84万元、184,459.93万元、333,135.31万元，年平均增长86.37%，资产规模增长迅速；流动资产分别为88,860.91万元、176,064.43万元、311,149.04万元，年平均增长87.43%，呈现出较快的增长趋势。发行

人资产规模迅速增长的主要原因是：近三年，为了提高发行人的经营能力，政府持续将大量优质经营资产注入发行人。2009年经《关于同意将乾州世纪大道等地四十八宗土地使用权注入市华泰国有资产投资管理有限责任公司的批复》（吉政函〔2009〕99号）文件批准，将乾州世纪大道两厢等48宗总面积为176,435.5平方米，评估价值为78,196.60万元的国有出让商业用地注入发行人；2010年经《关于同意将乾州办事处垃圾场路一宗土地使用权注入市华泰国有资产投资管理有限责任公司的批复》（吉政函〔2010〕95号）文件批准，将位于吉首市乾州办事处垃圾场路旁的1宗面积为438,978.2平方米，评估价值77,216.27万元的国有出让商业用地注入发行人；2011年经《关于同意将G209绕城线四宗土地使用权注入市华泰国有资产投资管理有限责任公司的批复》（吉政函〔2011〕145号）文件批准，将位于G209绕城线旁的四宗总面积为294,456.46平方米，评估价值58,066.81万元的国有出让商业用地注入发行人；2011年经《关于将位于乾州古城保护区的十宗国有土地使用权无偿划拨给吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司的函》（吉政函〔2011〕220号）文件批准，将位于吉首市乾州街道办事处附近的十宗总面积为18,963.63平方米，评估价值4,695.84万元的国有出让商业用地注入发行人。

从资产构成看，流动资产构成了发行人资产的主体部分，资产流动性较高。2009年-2011年末流动资产占总资产的比例分别为92.56%、95.45%和93.40%，构成流动资产的主要部分为存货；截至2011年末，存货价值为276,107.45万元，占流动资产的88.74%，大部分为湘西自治州优质的土地资源。优质资产的注入增强了发行人的综合实力，充实了发行人的土地储备，对发行人未来收入增长构成了有力保障。

作为湘西自治州州府吉首市城市建设的投资主体，发行人自成立以来一直受到州市二级政府的大力支持，资产规模和盈利能力不断增

强。首先，发行人作为吉首市国有资产管理的公司，吉首市政府将市属国有企业的优质资产注入给发行人，如吉首市城市供水总公司、吉首市乾州古城保护开发有限责任公司、吉首市新兴城乡公路建设投资有限责任国有独资企业的股权划转给发行人管理，这些公司为已成立多年的成熟企业，在当地相关行业和领域处于相对垄断地位，具有政策和资源优势，目前均运行正常，现金流充足，获利能力良好。其次近年来，吉首市政府持续给发行人注入了大量优质的国有出让商业用地，使得发行人的资产规模得到大幅增加，这些商业用地均处于吉首市未来发展规划的核心区域，开发潜力和商业价值非常大，盈利前景客观。另外，发行人为了保证发展的持续增长能力，还投资组建了水利建设投资管理有限公司和矮寨景区投资开发有限责任公司，其中矮寨景区投资开发有限责任公司2011年已产生439万元的收入，水利建设投资管理有限公司正在申报总投资超过10亿元的水电项目。因此随着国家对武陵山区开发政策的逐步落实，湘西地区将进入快速发展阶段，发行人也会保持稳定和快速发展。

未来政府还将进一步加大对发行人的支持力度，不断注入优质经营资产以提高发行人可持续经营的能力。根据吉政函〔2012〕47号文，政府同意将G209，G319绕城线两厢土地中的2000亩土地注入发行人，预计未来发行人的资产规模将得到进一步提升，同时投资者的利益也将得到更为充分的保障。

（三）营运能力分析

2009年-2011年发行人主要营运能力指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
营业总收入（元）	238,864,283.42	217,057,442.29	164,602,956.90
营业成本（元）	110,719,689.58	97,523,582.49	70,852,713.57
应收账款（元）	86,586,224.54	180,339,550.49	78,394,417.43

存货(元)	2,761,074,512.91	1,555,402,092.17	782,058,041.54
资产总计(元)	3,331,353,134.10	1,844,599,348.19	960,038,429.98
存货周转率(次/年)	0.05	0.08	0.09
总资产周转率(次/年)	0.09	0.15	0.17

发行人近三年来营业总收入持续稳定增长，2009年至2011年营业总收入分别为16,460.30万元、21,705.74万元、23,886.43万元，年平均增长率20.96%，主要得益于发行人土地出让收入的增加、自来水销售收入的增长以及旅游项目经营业绩的逐步释放。

发行人自成立以来得到了政府的大力支持，大量优质土地资产的注入导致发行人的存货账面价值和总资产规模大幅提升。发行人投资建设的具有良好收益的项目，由于大部分还处于建设期，尚未实现收入和形成规模效应，部分代建项目（内环线道路和古城开发）主体已完工但尚未竣工验收，水利水电项目正处于建设期，旅游开发项目虽然经营业绩已经开始逐步释放，实现了部分收入，但尚未形成规模效益，因而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。未来随着发行人代建项目收入实现、水利水电项目和旅游开发项目规模效益的产生，经营业绩将得到大幅提升，存货周转率和总资产周转率将得到较明显的改善。

同时，公司还将继续在城市基础设施建设、城市供水、土地开发整理等方面加强经营能力建设，未来发行人的资产运营效率还将进一步提高。

(四) 盈利能力分析

2009年-2011年发行人主要盈利能力指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
营业总收入(元)	238,864,283.42	217,057,442.29	164,602,956.90
营业成本(元)	110,719,689.58	97,523,582.49	70,852,713.57
补贴收入(元)	9,500,000.00	-	-

净利润（元）	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
净资产收益率（%）	3.79	5.77	8.68
总资产收益率（%）	3.34	5.69	8.46

发行人近三年净利润保持持续稳定增长，2009年至2011年净利润分别为8,117.61万元、10,496.76万元、11,142.52万元，年平均增长率17.73%；发行人净利润保持稳定增长的原因主要是以下几方面：（1）发行人自2009年以来进行了资产整合，加强了企业自身能力建设，提高了公司治理水平，整体经营实力和获利能力大幅提升。（2）自2009年以来，在政府的大力支持下，大量优质经营性资产持续注入，使发行人近三年来土地出让收入保持稳定增长。2009年至2011年土地出让分别实现利润7,839.44万元、10,193.71万元、10,911.53万元，随着发行人收储的土地资产不断增加，公司未来的土地出让利润有望进一步提高。（3）随着发行人在乾州古城旅游项目开发经营业绩的逐步释放以及城市供水量的稳定增长，旅游收入和城市供水的商品销售收入有所增加。2011年，吉首市供水总公司实现净利润624.76万元，吉首市供水总公司实现净利润325.51万元，对发行人的盈利增长构成有益补充。

由于政府持续对发行人注入大量经营性资产，使发行人近三年来资产规模迅速提升，且资产规模增长的幅度高于净利润的增长幅度，因而导致2011年发行人净资产收益率和总资产收益率比2009年有所下降。但这些经营性资产的注入将对发行人可持续经营能力的提升具有强有力的支持和保障，促进发行人今后盈利水平的稳步增长。

（五）偿债能力分析

2009年-2011年发行人主要偿债能力指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
流动资产（元）	3,111,490,417.96	1,760,644,345.89	888,609,129.74

流动负债（元）	221,247,667.78	14,200,856.27	12,393,526.61
净利润（元）	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
资产负债率（%）	11.72	1.37	2.61
流动比率（倍）	14.06	123.98	71.70
速动比率（倍）	1.58	14.45	8.60

发行人资产流动性较高，2009年至2011年流动资产分别为88,860.91万元、176,064.43万元和311,149.04万元，占总资产的比率分别为92.56%、95.45%和93.40%。报告期内，流动比率分别为71.7、123.98、14.19，速动比率分别为8.6、14.45、1.58，且流动资产主要由湘西自治州的优质土地资源构成，具有较强的变现能力，短期偿债具有充分的保障。

2011年末发行人资产负债率为11.72%，保持在较低水平，具有较强的长期偿债能力。发行人2009年和2010年负债总额保持在较低水平，2011年负债大幅上升的原因主要是由于发行人子公司吉首市乾州古城保护开发有限责任公司和吉首市新兴城乡公路建设投资有限责任公司加大了项目建设力度，形成了较多的其他应付款，但总体而言负债总额较小。另外，发行人2011年新增了较多长期借款，以匹配基础设施建设周期长，投资规模大的特点，形成更为合理的负债结构。

发行人资产负债率较低，财务风险较小，具有较强的长期偿债能力。未来发行人各项业务的快速发展，营业收入的不断提高都将为本期债券本息的偿付提供强劲保证。

（六）现金流量分析

2009年-2011年发行人主要现金流量指标

单位：元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	44,358,593.43	11,435,519.17	10,830,101.18
投资活动产生的现金流量净额	-107,816,186.19	-17,844,323.84	-8,684,786.70

筹资活动产生的现金流量净额	116,969,585.15	-1,682,745.89	3,136,475.00
现金及现金等价物净增加额	53,511,992.39	-8,091,550.56	5,281,789.48

2009 年至 2011 年发行人经营活动现金净额分别为 1,083.01 万元、1,143.55 万元、4,435.86 万元，呈逐年上升趋势，主要得益于公司土地开发业务、城市供水销售收入和旅游项目开发收入的增长。随着发行人未来土地出让收入的增加，旅游项目开发收入规模效益产生带来的经营业绩释放，经营活动现金流有望得到更为显著的改善。

2009 年至 2011 年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -107,816,186.19 万元、-17,844,323.84 万元和 -8,684,786.70 万元，2011 年较 2010 年和 2009 年有较大幅度的上升，主要是由于发行人承担了湘西自治州的保障性住房和公路项目建设。同时，发行人还加大了对矮寨景区、乾州古城等旅游项目的开发建设力度，从而导致发行人的投资支出较大。对发行人未来经营业绩的提升将起到积极的促进作用。

2009 年至 2011 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 116,969,585.15 万元、-1,682,745.89 万元和 3,136,475.00 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要是通过银行间接融资收到的现金及股东对发行人的现金注资，筹资活动现金流出主要是偿还债务本息支付的现金。2011 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加，主要来源于金融机构借款和政府投入的项目建设资金。发行人作为城市基础设施投资建设和运营主体作用得到较好的体现，也显示出公司强大的筹资能力，能够促进公司各项业务的良好发展，增强了公司的可持续发展能力。

2009 年发行人合并范围仅有母公司和吉首市城市供水总公司，投资活动流出相对较少，筹资活动和经营活动现金流入保持在一定水

平，因此现金及现金等价物净增加额为净流入；2010年由于吉首市新兴城乡公路建设投资有限责任公司纳入合并范围，发行人投资力度加大，投资活动现金流出增加，现金及现金等价物净增加额为净流出；2011年发行人为支持业务的快速发展，加大了筹资力度，当年筹资活动现金流入大幅增加，使得现金及现金等价物净增加额为净流入。

三、发行人2009-2011年审计报告（详见附表一、二、三）

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、偿付风险

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

对策：首先，发行人及下属企业目前经营状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，偿债能力较强。其次，发行人财务稳健、运行状况良好，未来经营所产生的现金流可以满足本期债券的偿付压力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。最后，本期债券采用土地使用权抵押担保方式，在债券存续期间，如果发行人未按时偿付当期本息，债券受托管理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

二、偿债保障措施

本期债券发行规模为人民币10亿元，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付；偿债资金来源于发行人日常营运及本期债券募集资金投资项目回购产生的现金流。

为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的内部机制。

(一) 偿债保证的制度性安排

1. 设置偿债资金专项账户

为了充分保护债券持有人的利益，发行人聘请吉林省农村信用合作联社为偿债资金监管银行，并与其签订了《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户（以下简称“专户”），专门用于偿付本期债券本息。该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流、募集资金投资项目政府回购的现金流等。为确保本期债券的到期兑付，保障投资者的利益，发行人对偿债资金专户资金的安排如下：

在本期债券存续期内，在每年兑付日前10个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在1个工作日内书面通知发行人和债券受托管理人；发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；资金账户未能完全补足前，不得向股东会提出利润分配相关提案；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金；以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2. 偿债计划的人员安排

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

3. 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。

4. 募集资金监控制度能有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保发行人规范募集资金的运营，发行人与中国建设银行湘西自治州分行等签订了《募集资金专项账户监管协议》，委托该银行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的提取、使用、违约处理等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的合理使用。

5. 债券受托管理人和债券持有人会议制度能最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人建立债券持有人会议制度，制定了《债券持有人会议规则》。同时，发行人与财富证券签订了《债券受托管理协议》，聘请财富证券为债券受托管理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

债券受托管理人与偿债资金监管银行一起对偿债专户进行监管。在本期债券存续期内，若发行人经营方针和经营范围发生重大变化，未能清偿到期债务等重大事项，应及时披露相关信息；若发生对债券持有人权益有重大影响的事项，应当召开债券持有人会议，并及时公告会议决议，以保护全体债券持有人的利益。

6. 严厉的违约处理措施可有效避免违约情况出现，保护债券持有人利益

为保护债券持有人的利益，《债券受托管理协议》对违约事项及处理措施进行了如下约定：

(1) 根据《债券受托管理协议》，发行人的违约事项包括：

(I) 在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；

(II) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；

(III) 发行人不履行或违反本协议第四条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；

(IV) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述（ I ）（ II ）（ III ）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；

(V) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

（ 2 ）处理措施包括以下内容：

(I) 如果本协议项下的违约事件发生且一直持续三十日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上（不含 50% ，下同）的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

(II) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：①向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：(i) 受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付的本金；(iv) 适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；或③债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

(III) 如果发生违约事件且一直持续三十个连续工作日仍未解

除,受托管理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议,依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

(二) 国有土地使用权抵押担保为本期债券提供了有效的偿债保证

在本期债券存续期间,发行人以评估值为184,521.98万元的10宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。若公司未能按时偿付当期本息,债券受托管理人可提议召开债券持有人大会,按债券持有人大会的相关决议处置担保物,以偿付本期债券本息及相关费用,确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

1. 提供抵押资产情况

发行人提供的抵押资产详见下表:

抵押土地情况

土地使用者	序号	土地使用证编号	用地性质	土地用途	取得日期	准用年限	面积(平方米)	评估价值(元)
吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司	1	吉国用(2009)第2-99-4号	出让地	商业	2009.5.25	40	1,268.80	5,851,198.00
	2	吉国用(2009)第4-152-130号	出让地	商业	2009.5.25	40	26,988.80	138,318,949.00
	3	吉国用(2009)第4-152-129号	出让地	商业	2009.5.25	40	27,446.97	140,667,094.00
	4	吉国用(2010)第4-52-3号	出让地	商业	2010.5.17	38	438,978.20	795,327,533.00
	5	吉国用(2011)第2-99-7号	出让地	商业	2011.1.08	40	58,327.96	116,172,964.00
	6	吉国用(2011)第2-78-2号	出让地	商业	2011.1.08	40	178,596.74	355,714,699.00
	7	吉国用(2011)第2-87-5号	出让地	商业	2011.1.08	40	18,103.60	36,057,302.00
	8	吉国用(2011)第2-98-2号	出让地	商业	2011.1.08	40	39,428.16	78,529,855.00
	9	吉国用(2011)第4-40-21号	出让地	商业	2011.1.08	40	21,969.70	84,319,709.00

	10	吉国用(2011) 第4-40-22号	出让地	商业	2011.1.08	40	24,559.80	94,260,512.00
合计	—	—	—	—	—	—	835,668.73	1,845,219,815.00

湖南鹏盛资产评估事务所出具了湘鹏盛评字(2012)第2002号土地估价报告。上述10宗抵押的国有土地使用权价值为184,521.98万元。该抵押财产价值的约定，并不作为抵押权人或抵押权代理人依据本合同对抵押财产进行处分估价的依据，也不构成对抵押权人或抵押权代理人行使抵押权的任何限制。抵押财产最终价值以抵押权人或抵押权代理人实现抵押权时实际处置抵押财产的变现值为准。

2. 抵押资产的有关法律手续

发行人已出具承诺函，承诺本次用于抵押的10宗地全部为公司合法取得的出让地，已经由吉首市国土资源局颁发了土地使用权证，且至今未以该等土地设定抵押权、出租或设定其他权利负担，未办理他项权证。公司是合法的土地使用权人。

吉首市国土资源局已就用于抵押的10宗国有土地出具了权属证明，证明这10宗国有土地使用权系吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司所有，尚未设定抵押权、出租或设定其他权利负担，未办理他项权证，同意上述土地使用权为本期债券提供抵押担保。

发行人已与财富证券有限责任公司签订《国有土地使用权抵押担保协议》和《抵押资产监管协议》，聘请财富证券为本期债券的抵押权代理人和抵押资产监管人。抵押人应在本期债券取得国家发改委关于本次发行的核准文件后10个工作日内，向土地使用权抵押登记部门申请抵押登记并将他项权证原件交予抵押权代理人。抵押权自抵押登记之日起设立；同时，财富证券作为抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

3. 对抵押资产的监管

(1) 聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请财富证券作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

(I) 妥善保管因办理抵押而形成的各种权利凭证和其他文件资料；

(II) 对抵押资产的权属变动，设定抵押权等变动情况，或抵押资产物理外貌发生重大变动情况，或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督；

(III) 当抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值的情形时，出具风险报告书；

(IV) 抵押资产的抵押比低于 1.5 倍时，监管人应以书面形式通知抵押人，督促抵押人追加抵押资产以弥补价值差额部分；

(V) 根据本协议对抵押资产进行置换释放或增值释放；

(VI) 对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

(2) 抵押资产的评估

本期债券的存续期间，当监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的或者抵押人拟对抵押资产追加、置换、释放时，应当聘请经监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告。

(3) 抵押比例

在本期债券存续期内，抵押人应保证抵押比不低于 1.5 倍。抵押比例是指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本金的比例。

(4) 抵押资产的追加、增值释放或置换

在本期债券存续期内，若抵押比例低于 1.5 倍时，或监管人有理由认为抵押人需要追加抵押资产时，监管人应以书面形式通知抵押人，督促抵押人追加抵押资产以弥补价值差额部分。

若抵押人未实现前述约定，监管人即抵押权代理人可向债券持有

人会议提议，讨论是否要求抵押人提前偿付本期债券的本息，启动提前偿债程序。

在本期债券存续期内，抵押人因经营发展的需要，可向监管人申请置换相应的抵押资产；当抵押资产超过本期债券未偿还本金的1.8倍时，抵押人有权向监管人申请对超过部分的抵押资产进行增值释放。

为确保债权持有人权利，履行监管人职责，抵押人拟进行置换、释放时，需履行下列相关程序并满足相关条件：

(I) 抵押人需要向监管人提出书面申请，监管人在接到抵押人要求对抵押资产置换或增值释放的书面申请后，应当立即召集债券持有人会议，由债券持有人会议做出决议，决定是否同意该等置换或增值释放行为。

(II) 拟置换、释放的抵押资产须经监管人认可的资产评估机构评估。

(III) 抵押人拟进行置换、释放后，应保证置换、释放后的抵押资产的价值不低于本期债券未偿还本金的 1.8倍。

(IV) 本次发债发行成功一年后，抵押人方可进行置换、释放，并且每年不超过1次。

4. 抵押权的行使

在本期债券存续期间，如果发行人未按时偿付当期本息，债券受托管理人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置担保物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

(三) 债券偿付的保障措施

1. 公司自身具有良好的资产状况和较强的盈利能力，能够如期偿付债券本息

发行人偿还本期债券的资金主要来源于公司自有业务产生的收入和未来现金流。2009年至2011年，公司分别实现营业总收入16,460.30万元、21,705.74万元、23,886.43万元；净利润8,117.61万元、10,496.76万元和11,142.52万元。

最近三年发行人营业总收入快速增长，盈利能力良好，净利润保持在较高水平，平均分配利润足以支付本期债券一年的利息，具有较强的偿债能力。

2. 本期债券募集资金投资项目以回购方式建设，所形成的应收账款是重要的偿债来源

本期债券的募集资金主要用于湘西自治州2012年新建廉租房、公租房项目和G209、G319国道吉首绕城公路工程项目，募集资金的投资项目以回购方式建设。2012年5月，湘西自治州人民政府与公司签署了《基础设施与保障房代建项目回购协议》，协议约定了对本期债券募集资金投资项目进行回购，形成未来的应收账款为236,797.10万元，分7年支付。下表为七年内回购款项金额安排。

回购款项金额安排

年份	第1年	第2年	第3年	第4年
回购款金额	10,000	10,000	30,000	46,699.26
年份	第5年	第6年	第7年	
回购款金额	46,699.28	46,699.28	46,699.28	

本期债券的募集资金主要用于保障性住房建设和吉首市绕城公路建设。基础设施的完善能够增高对经济社会发展的支撑能力，保障性住房可显著改善湘西自治州低收入人群的居住条件。湘西自治州政府对保障性住房和基础设施建设高度重视，对发行人也一直给予了大力支持。2011年湘西自治州财政总收入为41.92亿元，有充足的能力对本期债券的投资项目进行回购。以回购模式建设所形成的回购款

项是本期债券重要的偿付资金来源。

3. 银行的流动性支持是本期债券如期偿还的重要支撑

发行人经营稳健，自成立以来从未出现逾期贷款现象，资信状况优良并具有较强的融资能力。发行人与国内多家商业银行建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致公司不能从预期的偿债来源获得足够的资金，公司完全可以凭借自身优良的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，其中公司与中国建设银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行签订了《银企战略合作协议》，获得了3亿元的授信额度，因此，发行人可通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

4. 变现能力较强的流动性资产是本期债券偿付的应急保障

发行人2009-2011年的流动资产分别为88,860.91万元、176,064.43万元、311,149.04万元，年平均增长87.43%，呈现出较快的增长趋势。发行人的流动资产主要由货币资金和国有出让商业用地构成。2009年-2011年货币资金分别为2,579.43万元、1,770.28万元和7,121.48万元，保持稳定上升趋势，表明公司整体现金偿付能力在不断增强。2009年-2011年公司存货账面价值分别为78,205.80万元、155,540.21万元和276,107.45万元，占当年总资产的比例分别为81.46%、84.32%和82.88%，是公司资产的重要组成部分，具有较强的变现能力。近年来湘西自治州经济快速发展，土地供应价格稳步上升，发行人的土地资产变现价值也在不断提高。

(四)湘西自治州不断增长的经济实力和财政实力是本期债券按期偿付的坚强后盾

1. 湘西自治州经济实力逐年增强

湘西自治州地处湘鄂渝黔四省市交界处，是湖南省唯一进入国家西部大开发范围的地区，也是湖南省经济开发的重点地区。湘西有着

独特的资源优势。全州已勘查发现63个矿种485处矿产地，其中锰、铅、锌、汞、铝、紫砂陶土矿居湖南省之首，锰工业储量3106,57万吨居全国第二，汞远景储量居全国第四，全州矿产资源总价值达2万亿元以上。根据湘西州的“十二五”规划，到2015年，锌、铅、镁、铝等有色金属产业的销售收入突破150亿元。在旅游资源方面，拥有50多个国字号生态和文化旅游品牌，荣膺“中国魅力城市”和“中国最佳旅游去处”。

2011年，湘西州接待游客1,486.26万人次，实现旅游总收入76.88亿元，同期增长分别达到18.4%和21.1%。通过充分利用湘西自治州资源优势和政策优势，经过多年的改革发展，湘西自治州综合经济实力不断提升。2009年-2011年，湘西自治州分别实现地区生产总值268.97亿元、303.44亿元和361.36亿元，同比增长分别为11.0%、8.3%和11%。

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

2. 湘西自治州财政收入快速增长，综合财力不断增强

近年来湘西自治州财政收入快速增长。2009年-2011年，全州实现财政总收入分别为26.22亿元、32.23亿元、41.92亿元，同比增长分别为11%、18.4%、30.1%；2009年-2011年地方一般预算收入分别为15.35亿元、17.78亿元、25.14亿元，同比分别增长15.9%、21.6%、41.5%。随着国家新一轮西部大开发的实施，“十二五”期间湘西自治州财政实力有望上步入新的台阶。不断增强的财政实力为湘西自治州加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础，也为发行人本期债券的偿付提供了坚强的后盾。

（五）湘西州人民政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为湘西自治州国有资产监督管理委员会直属的大型国

有独资企业，自成立以来得到州政府的大力支持。根据城市基础设施建设与运营等行业特点，州政府制订了一系列支持发行人发展的政策与措施：一是赋予其土地一级开发职能，根据吉政函〔2009〕13号文，发行人所开发的土地由市国土资源局进行出让，土地出让金收入按一定比例返还给公司，以补偿其土地开发的成本并实现适当的利润，2009年-2011年分别返还土地出让收入13,065.74万元、16,989.52万元、18,185.89万元。二是向发行人持续注入大量经营性资产，2009注入了评估价值为78,196.60万元的国有出让商业用地；2010年注入评估价值77,216.27万元的国有出让商业用地；2011年分别注入评估价值58,066.81万元和评估价值4,695.84万元的国有出让商业用地。三是授权发行人承担了大量城市基础设施建设项目，包括湘西自治州绝大部分廉租房、公租房项目，绕城公路等，并由州政府回购，以补偿项目建设成本并实现适当的利润。例如，公司已完成总投资约1.7亿元的内环线道路建设，目前正在组织验收，政府给予了按15%计收投资收益的优惠政策；乾州古城开发的前期收入较少，政府给予950万元的财政补贴。四是根据公司经营的业务特点，制订了专门的税收优惠政策，提升发行人持续经营能力和盈利能力。

此外，为了切实保障本期债券偿债资金安全，政府专门出具了《关于将2000亩土地注入吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司的通知》（吉政函〔2012〕47号），同意将G209，G319绕城线两厢土地中的2000亩土地注入发行人，专项用于保护投资者利益不受损害。

（六）本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人债券募集资金投资项目现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。湘西自治州经济保持较快

速度增长、综合实力逐年增强，湘西自治州人民政府在资产注入、财政扶持以及基础设施建设和保障性住房建设项目回购等方面给予发行人持续稳定的支持，并且本期债券使用了国有土地使用权抵押担保的方式对本期债券进行担保。因此发行人具有较强的偿债能力，偿债保障措施到位，本期债券到期不能兑付本息的风险很小。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、

公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信评估有限公司将及时在本公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司及相关监管部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本次发行债券募集资金总量及用途

本期债券募集资金 10 亿元人民币，将用于吉首市吉星廉租住房工程等 28 个廉租房项目、吉首市五里牌公共租赁住房等 9 个公租房项目和 G209、G319 国道吉首绕城公路工程。募集资金投资项目均已获得相关主管机关批准，项目投资总额 187,425.81 万元。拟使用募集资金情况如下：

本期债券募集资金使用安排情况

单位：万元

序号	项目名称	项目 总投资	募集资金 使用额度	占项目总 投资比例
(一)	湘西自治州 2012 年新建廉租房项目	51,506.61	28,000	54%
1	吉首市吉星廉租住房工程	646.12	356	55%
2	吉首市砂子坳廉租住房工程	572.03	327	57%
3	吉首市环城路廉租住房二期工程	506.00	278	55%
4	吉首市矮寨廉租住房二期工程	238.33	131	55%
5	吉首市机电厂廉租住房工程	572.03	315	55%
6	吉首市排绸廉租住房工程	286.00	157	55%
7	吉首市社塘坡廉租住房工程	286.00	157	55%
8	吉首市太平廉租住房工程	286.00	157	55%
9	吉首市头炮台廉租住房工程	572.03	315	55%
10	吉首市五里牌廉租住房工程	3,574.99	2,084	58%
11	吉首市寨阳廉租住房工程	357.49	197	55%
12	吉首市竹园廉租住房工程	2,883.83	1,586	55%
13	永顺县长官廉租住房工程	286.80	157	55%
14	永顺县灵溪廉租住房工程	4,818.65	2,700	56%
15	永顺县高坪廉租住房工程	665.40	366	55%
16	永顺县砂坝廉租住房工程	516.20	284	55%
17	永顺县首车廉租住房工程	309.70	170	55%
18	永顺县永茂廉租住房工程	286.80	158	55%
19	花垣县工业园区 2012 年廉租住房工程	4,640.00	2,245	48%
20	泸溪县浦市镇农贸市场廉租住房工程	1,645.00	900	55%
21	泸溪县武溪镇九甲杨廉租住房工程	3,092.71	1,700	55%
22	泸溪县氮肥厂廉租住房工程	5,856.38	3,200	55%
23	泸溪县浦市镇新建街廉租住房工程	5,264.16	2,800	53%
24	泸溪县合水镇教育小区廉租住房工程	1,096.70	600	55%
25	凤凰县 2012 年田菜垅廉租住房（五期）工	1,647.00	906	55%

	程			
26	古丈县吉阳镇大岩板廉租住房工程	2,462.00	1,354	55%
27	龙山县幸福家园廉租住房工程	2,149.26	900	42%
28	保靖县桐木棋肖家堡廉租住房工程	5,989.00	3,500	58%
(二)	湘西自治州 2012 年新建公租房建设项目	46,340.20	24,000	52%
1	吉首大学师范学院公共租赁住房建设项目	1,560.00	910	58%
2	吉首大学公共租赁住房建设项目	970.00	570	59%
3	湘西自治州职业技术学院公共租赁住房建设项目	2,010.00	1,200	60%
4	吉首市五里牌公共租赁住房建设项目	6,280.20	3,760	60%
5	凤凰县沱江镇花果山公租房建设项目	7,200.00	3,810	53%
6	古丈县大岩板等四处公共租赁住房建设项目	3,000.00	1,050	35%
7	保靖县公共租赁住房建设项目	7,200.00	3,600	50%
8	永顺县猛洞河公共租赁住房建设项目	5,520.00	2,600	47%
9	龙山县公共租赁住房建设项目	12,600.00	6,500	52%
(三)	G209、G319 国道吉首绕城公路工程	89,579.00	48,000	54%
	合计	187,425.81	100,000	53%

第十节 其他重要事项

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

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住所：吉首市乾州仙镇营（吉首市财政局院内）

法定代表人：王跃

联系人：彭继德、彭丽

联系地址：吉首市乾州仙镇营

联系电话：0743-8537071

传真：0743-8537071

邮编：416000

二、承销团

(一) 主承销商：财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：周晖

联系人：刘小军、陶兢强、王志鹏、马一方、吕超

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731 - 84779571

传真：0731 - 84779555

邮编：410005

(二) 副主承销商

1. 湘财证券有限责任公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：林俊波

联系人：黄刚

联系地址：北京市西城区武定侯大街 6 号卓著中心 5 层 500 单元

联系电话：010—66290487

传真：010—66290470

邮编：100033

（三）分销商

1. 五矿证券有限公司

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

法定代表人：张永衡

联系人：杨萍

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 47 层 01 单元

联系电话：0755-82537754 15014060393

传真：0755-82560904

邮编：518035

2. 华龙证券有限责任公司

住所：兰州市城关区东岗西路 638 号兰州财富中心 21 楼

法定代表人：李晓安

联系人：张矛

联系地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼

联系电话：18818580351 18666822807

传真：0755-82912907

邮编：518048

三、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所

营业场所：湖南省长沙市芙蓉中路二段城市之心 0522 室

负责人：谢泽敏

联系人：霍勇、肖建宏

联系电话：0731-85190206, 85164366

传真：0731-84431799

邮编：410005

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：王婧、刘洪芳

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮编：100032

五、发行人律师：湖南启元律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际新城 A 座 17 层

负责人：李荣

联系人：吕杰、毛育军

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

联系电话：0731 - 82953798

传真：0731 - 82953779

邮编：410007

六、资产评估机构：湖南省鹏盛资产评估事务所

主要经营场所：长沙市雨花区人民东路 46 号铭城大厦 5 层 512 房

执行事务合伙人：熊岸杨

联系人：熊岸杨

联系电话：0731-82685521

传真：0731-82685331

邮编：410005

七、债券受托管理人、抵押权代理人：财富证券有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：周晖

联系人：刘小军、陶兢强、王志鹏、马一方、吕超

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731 - 84779571

传真：0731 - 84779555

邮编：410005

八、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏、李杨

联系电话：010-88170738、88170735

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：王迪彬

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

九、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：张育军

联系人：段东兴

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮编：200120

十、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司湘西土家族苗族

自治州分行

营业场所：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市武陵西路 6 号

法定代表人：欧学军

联系人：田维群

联系地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市武陵西路 6 号

电话：0743-8513952

传真：0743-8223503

邮编：416000

十一、偿债资金监管银行：吉首市农村信用合作联社

住所：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市人民北路 14 号

法定代表人：高继旭

联系人：樊君彦

联系地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市人民北路 14 号

电话：0743-8239041

传真：0743-8239041

邮编：416000

第十二节 备查文件目录

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- (二) 发行人关于本次债券发行的募集说明书及说明书摘要
- (三) 发行人 2009-2011 年经审计的财务报告
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 湖南启元律师事务所出具的法律意见书
- (六) 债券受托管理协议
- (七) 债券持有人会议规则

二、查询方式

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

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住所：吉首市乾州仙镇营

法定代表人：王跃

联系人：彭继德

联系地址：吉首市乾州仙镇营

联系电话：0743-8537071

传真：0743-8537071

邮编：416000

财富证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：周晖

联系人：刘小军

联系地址：长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

联系电话：0731 - 84779571

传真：0731 - 84779555

邮编：410005

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

发行人 2009 年-2011 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	71,214,750.28	17,702,757.89	25,794,308.45
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	86,586,224.54	180,339,550.49	78,394,417.43
预付款项	75,803,120.50		
应收利息			
其他应收款	116,800,940.73	7,180,166.34	2,362,362.32
存货	2,761,074,512.91	1,555,402,092.17	782,058,041.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,869.00	19,779.00	
流动资产合计	3,111,490,417.96	1,760,644,345.89	888,609,129.74
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,000,000.00	10,000,000.00	150,000.00
投资性房地产			
固定资产	122,405,884.05	58,499,359.76	63,914,232.75
在建工程	69,868,566.45	15,455,642.54	7,365,067.49
工程物资			
固定资产清理	751,564.59		
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	5,376,849.84		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,459,851.21		
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	219,862,716.14	83,955,002.30	71,429,300.24
资产总计	3,331,353,134.10	1,844,599,348.19	960,038,429.98

发行人 2009 年-2011 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	15,200,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	43,180,224.70		
预收款项	34,103,873.20	1,618,349.46	867,388.13
应付职工薪酬	845,804.16	340,135.39	340,065.79
应交税费	856,988.06	230,387.13	386,939.29
应付利息			
其他应付款	126,834,018.08	7,011,984.29	5,799,133.40
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	226,759.58		
流动负债合计	221,247,667.78	14,200,856.27	12,393,526.61
非流动负债：			
长期借款	63,998,800.00	10,998,800.00	12,635,800.00
应付债券			
长期应付款	105,071,800.00		
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	169,070,600.00	10,998,800.00	12,635,800.00
负债合计	390,318,267.78	25,199,656.27	25,029,326.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	300,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	2,337,139,948.86	1,612,706,724.79	833,528,214.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	28,851,501.06	18,035,609.99	7,840,066.90
未分配利润	275,043,416.40	183,657,357.14	88,640,821.68
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	2,941,034,866.32	1,819,399,691.92	935,009,103.37
少数股东权益			

所有者权益合计	2,941,034,866.32	1,819,399,691.92	935,009,103.37
负债和所有者权益总计	3,331,353,134.10	1,844,599,348.19	960,038,429.98

附表二：

发行人 2009 年-2011 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	238,864,283.42	217,057,442.29	164,602,956.90
其中：营业收入	238,864,283.42	217,057,442.29	164,602,956.90
减：营业成本	110,719,689.58	97,523,582.49	70,852,713.57
其中：营业成本	110,719,689.58	97,523,582.49	70,852,713.57
营业税金及附加	1,018,254.60	689,153.62	227,992.04
销售费用	5,016,434.36	1,385,818.97	1,274,216.92
管理费用	16,904,070.41	11,339,303.44	10,269,455.06
财务费用	1,536,328.06	348,615.80	146,410.94
资产减值损失	884,337.57		
加：公允价值变动收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			172,298.18
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
二、营业利润	102,785,168.84	105,770,967.97	82,004,466.55
加：营业外收入	9,878,233.10		6,400.00
减：营业外支出	511,310.06	124,234.20	207,490.55
三、利润总额	112,152,091.88	105,646,733.77	81,803,376.00
减：所得税费用	726,881.99	679,085.37	627,299.86
四、净利润	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
归属于母公司所有者的净利润	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
少数股东损益			
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,425,209.89	104,967,648.40	81,176,076.14
归属于少数股东的综合收益总额			

附表三：

发行人 2009 年-2011 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 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	372,366,235.64	47,344,607.35	36,385,429.82
收到的税费返还	48,233.14	0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	265,973,289.73	28,075,558.59	2,471,885.54
经营活动现金流入小计	638,387,758.51	75,420,165.94	38,857,315.36
购买商品、接收劳务支付的现金	394,435,206.09	28,500,977.16	8,307,893.20
支付给职工以及为职工支付的现金	10,761,556.28	6,904,800.82	14,900,862.99
支付的各项税费	3,986,145.98	4,360,587.48	2,886,696.73
支付其他与经营活动有关的现金	184,846,256.73	24,218,281.31	1,931,761.26
经营活动现金流出小计	594,029,165.08	63,984,646.77	28,027,214.18
经营活动产生的现金流量净额	44,358,593.43	11,435,519.17	10,830,101.18
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		354,818.37	126,552.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	285,372.66		8,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	17,424,460.11	838,420.84	
投资活动现金流入小计	17,709,832.77	1,193,239.21	134,552.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	125,026,018.96	8,530,563.05	8,819,338.99
投资支付的现金	500,000.00	10,507,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	125,526,018.96	19,037,563.05	8,819,338.99
投资活动产生的现金流量净额	-107,816,186.19	-17,844,323.84	-8,684,786.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	85,000,000.00	0.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金	38,500,000.00		5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	13,982,000.00		640,400.00
筹资活动现金流入小计	137,482,000.00	0.00	10,640,400.00
偿还债务所支付的现金	19,850,000.00	1,637,000.00	6,545,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	462,414.85	45,745.89	958,925.00
支付其他与筹资活动有关的现金	200,000.00		

筹资活动现金流出小计	20, 512, 414. 85	1, 682, 745. 89	7, 503, 925. 00
筹资活动产生的现金流量净额	116, 969, 585. 15	-1, 682, 745. 89	3, 136, 475. 00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	53, 511, 992. 39	-8, 091, 550. 56	5, 281, 789. 48
加：期初现金及现金等价物余额	17, 702, 757. 89	25, 794, 308. 45	20, 512, 518. 97
六、期末现金及现金等价物余额	71, 214, 750. 28	17, 702, 757. 89	25, 794, 308. 45

(本页无正文，为《2012 年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券上市公告书》之盖章页)

