

2012年益阳市城市建设投资开发有限责任公司

公司债券上市公告书

发行人



益阳市城市建设投资开发有限责任公司

上市推荐人/主承销商



证券简称：12 益城投

证券代码：122588

上市时间：2012 年 10 月 15 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

二零一二年十月

第一节 绪言

重要提示

益阳市城市建设投资开发有限责任公司（简称“发行人”或“公司”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

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

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。发行人 2011 年 12 月 31 日经审计的所有者权益合计（不含少数股东权益）为人民币 925,334.79 万元，净资产不低于 5 亿元。公司 2009 年、2010 年和 2011 年净利润分别为 11,158.63 万元、49,868.74 万元和 34,129.88 万元，三年平均净利润为 31,719.08 万元，不少于本期债券一年利息（本期债券发行总额为 16 亿元，票面利率为 7.36%，一年的利息金额为 11,776 万元）的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

名称：益阳市城市建设投资开发有限责任公司

住所：益阳市十洲路 622 号

法定代表人：杨跃涛

注册资本：人民币 55,000 万元

公司类型：国有独资有限责任公司

经营范围：城市建设项目投资开发；土地收购、储备开发；房地产开发；建设物资。

二、发行人基本情况

公司成立于 1996 年 3 月 26 日，系经益阳市人民政府批准，由益阳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“益阳市国资委”）出资设立的国有独资有限责任公司，并由益阳市人民政府直接管理。发行人是益阳市从事城市基础设施建设、保障性住房建设、城市建设投融资和城市资源经营等领域最大的主体。发行人的主要职能是根据益阳市委、市政府的工作部署和委托，通过对自身财产和资源的整合，结合资本市场的各种渠道，加快益阳市的基础设施建设、保障性住房建设、经营城市土地资产、归集城市建设资金等。公司积极面向市场寻求发展，根据自身条件逐步完成城市项目建设任务，在开发建设中拓展经营空间和增收渠道。

经利安达会计师事务所有限责任公司审计，截至 2011 年 12 月 31 日，发行人的合并资产总计为 1,289,234.37 万元，合并负债合计为 363,899.58 万元，所有者权益合计（不含少数股东权益）为 925,334.79 万元；发行人 2009、2010、2011 年归属于母公司的净利润分别为 11,158.63 万元、49,868.74 万元和 34,129.88 万元。

三、发行人历史沿革

公司成立于 1996 年 3 月 26 日，系经益阳市人民政府办公室《关于成立益阳市城市建设投资开发有限责任公司的批复》（益政办函〔1996〕9 号文）批准，由益阳市财政局和原益阳市建设委员会（后更名为益阳市建设局）共同出资设立，成立时取得益阳市工商行政管理局颁发的注册号为 18709309-0（1-1）的《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为人民币 5,000 万元，注册资本经益阳市会计师事务所以益会师〔1996〕验字第 55 号验资报告审验。公司成立时性质为有限责任公司，归原益阳市建设委员会（后更名为益阳市建设局）管理，公司经营范围为城市建设项目投资开发、房地产开发、建设物资。

1999 年 3 月，公司取得益阳市工商行政管理局颁发的注册号为 430900100051（1-1）的营业执照；2004 年 8 月，经益阳市机构编制委员会益编发〔2004〕15 号文批准，公司划归益阳市人民政府直接管理；2005 年 9 月，经中共益阳市委、益阳市人民政府益发〔2005〕10 号文批准，公司加挂“益阳市城市建设资金归集管理中心”牌子，负责城市建设资金的归集管理；2007 年 1 月，经益阳市人民政府办公室益府阅〔2007〕1 号文批准，益阳市土地储备发展中心的全部资

产、负债及职能移交予公司，移交时转移进城投公司的资产为 17,743.11 万元，负债为 15,986.04 万元。

2007 年 4 月，经益阳市人民政府益政函〔2007〕26 号文批准，公司出资人由益阳市财政局和原益阳市建设委员会（后更名为益阳市建设局）调整为益阳市市直工商企业国有资产管理局，注册资本由 5,000 万增加至 55,000 万元；2007 年 5 月，经中国共产党益阳市委员会益政〔2007〕7 号文批准，益阳市市委、市政府决定撤销益阳市市直工商企业国有资产管理局等机构，并成立益阳市人民政府国有资产监督管理委员会；2007 年 7 月，经益阳市人民政府益政函〔2007〕74 号文批准，益阳市财政局和原益阳市建设局各自将其对公司的出资转让予益阳市国资委，同时公司以资本公积金转增注册资本，转增后的注册资本变更为 55,000 万元，注册资本经益阳市中天会计师事务所有限责任公司以益中会师〔2007〕验字第 21 号验资报告审验；2007 年 8 月，公司取得益阳市工商行政管理局颁发的注册号为 430900000002907（1-1）的营业执照，公司性质变更为国有独资有限责任公司。

2009 年 7 月，经益阳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，发行人经营范围修正为城市建设项目投资开发，土地收购、储备开发，房地产开发，建设物资。

四、发行人股东情况

发行人是依法成立的国有独资公司，公司注册资本 55,000 万元，出资人为益阳市人民政府国有资产监督管理委员会，其出资比例占公司注册资本的 100%。

五、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

发行人是益阳市城市建设和城市资源经营的主体，在城市基础设施建设、土地收购储备开发、保障性住房建设等领域处于准垄断地位。近年来，公司在交通路网建设、城市园林绿地建设、污水处理、城市垃圾处理、城市燃气工程等城市基础设施建设及保障性住房建设等领域取得了显著的成绩。此外，公司不断加大城市资源优化配置和经营开发力度，高效运营城建国有资本，在城市建设中的地位和作用日益显现，经营的潜能得到有效的发挥。

（二）发行人的竞争优势

作为城市资源的经营主体，发行人经过多年的发展，业务涉及城市基础设施建设、土地收购储备开发、城市污水处理、城市生活垃圾处理、保障性住房项目建设等多个行业，并处于准垄断地位，市场稳定，持续盈利能力强。在经营过程中，发行人在项目获取、区域定位、政策支持、融资等方面有着得天独厚的优势。

1、项目获取优势

公司是益阳市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资有限责任公司，近年来，公司得到了益阳市政府的大力支持，承接了大量关系益阳市未来发展的重要项目，在城市基础设施建设工程、民生工程、安居工程等方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着益阳市社会经济的快速发展，公司在未来长时间内将获得政府多方面的支持，尤其在城市基础设施、土地收购储备开发、保障性住房建设等领域的项目获取优势明显。

2、区域定位优势

益阳市距离湖南省省会长沙市仅 70 公里，位于全国资源节约型

和环境友好型社会建设综合配套改革试验区湖南省长株潭城市群范围内，隶属于湖南省经济最发达、城市最具活力的地区。根据湖南省长株潭“3+5”城市群空间发展战略，益阳市是上述城市群的5个次级中心之一，并位于“长株潭-益阳-常德”功能带上，是长株潭与环洞庭湖经济区对接的连接点和战略支撑点，是当今中西部大开发的前沿地带。近年来，益阳市把握中央实施中部崛起战略的良好机遇，立足“3+5”城市群大力推进产业升级，并通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在各个产业都有了长足的发展。

综合考虑以上因素，益阳市的快速发展将带动城市建设的迅速发展，发行人具有明显的区位优势。

3、政策支持优势

发行人作为益阳市城市基础设施建设、保障性住房建设的主要主体，自成立以来持续获得益阳市人民政府在资产注入、土地配置、出让金返还、税收减免、城市建设资金归集等多方面的政策支持，益阳市土地储备发展中心的全部资产及职能也被划入公司。此外，益阳市政府以多个政府文件的形式确定了对发行人的持续支持。随着益阳市创建“国家森林城市”、“国家卫生城市”和“省级文明城市”规划的出台和执行，发行人将得到益阳市人民政府更多的资源和政策支持，其在益阳市城市建设领域的地位将得到进一步加强。

4、融资优势

为了增强公司的融资和偿债能力，益阳市市委、市政府授权公司加挂“益阳市城市建设资金归集管理中心”牌子，负责城市建设资金的归集管理，并专项用于城市基础设施建设。

公司采用多渠道、全方位的方式筹集城建资金，公司拥有良好的信用，在各大银行的资信情况良好，与国家开发银行、中国工商银行、中国建设银行等主要政策性银行和商业银行一直保持长期合作伙伴

关系，获得各银行较高的授信额度，融资渠道通畅。

六、发行人主营业务情况及发展目标

（一）主营业务状况

公司的主要收入来源为市政工程建设、土地经营开发、城市污水处理费、城市垃圾处理费、城市维护建设资金，以及作为营业外收入的其它城建资金等。

2009 年、2010 年、2011 年公司分别实现主营业务收入 7,780.81 万元、221,383.02 万元和 116,204.95 万元。具体收入构成如下表：

2009 年至 2011 年益阳市城市建设投资开发有限责任公司主营业务收入

单位：万元

主营业务收入分类	2011 年		2010 年		2009 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
市政建设工程	72,992.28,	62.81%	194,941.18	88.06%	0	0
土地出让	35,688.58	30.71%	20,632.44	9.32%	3,224.43	41.44%
污水处理	1,600.00	1.38%	1,700.00	0.77%	1,828.77	23.50%
垃圾处理	300.00	0.26%	400.00	0.18%	103.05	1.32%
城市维护建设	3,780.94	3.25%	2304.68	1.04%	505.55	6.49%
其他市政服务	1,843.14	1.59%	1404.72	0.63%	2,119.01	27.23%
主营业务小计	116,204.95	100.00%	221,383.02	100.00%	7,780.81	100.00%

1、交通网络和市政公用设施建设

发行人是益阳市城市基础设施建设领域主要的实施主体，近些年，发行人承担了益阳市绝大部分基础设施建设任务，积累了非常丰富的建设经验，培养了一支年富力强的队伍。

目前益阳市城市基础设施建设主要分为两部分，一是交通网络的建设。自成立以来，公司遵循做大做强中心城区、加快发展城市周边区域的发展规划，进行城市道路的新建和扩建，先后建设完成了中心城区建设、资江三桥、金山路、银城路、团圆路、长春路、益阳大道

等工程项目；目前正在进行资江五桥、城市内环线、玄官路、环保路、迎春路、白马山路等工程项目。此外，公司也在积极建设益阳市的对外通道，为加快东接长沙的步伐，2007 年公司启动了益（阳）— 宁（乡）城际干道的建设，目前，益沧段和沧宁段建设进展顺利，有望于 2012 年完工。

二是市政公用设施的建设。作为市政设施的投资主体，公司不断完善益阳市供水、供气、供电、地下管网等配套设施，先后承建的项目有城南排水管网、城北排水管网、污水处理厂管网配套等工程。此外，益阳市园林绿化建设也在公司与益阳市建设局的协作下不断加快步伐，连续两年完成了十万株树木栽种任务，并对中心城区的主要道路进行了绿化景观改造，在主要道路交叉口增加了节点景观；同时，益阳市相继实施了秀峰公园改扩建等建设工程，使得各项绿化指标都有了大幅度提高。

作为益阳市城市基础设施建设的主体，发行人对益阳市的建设工作起到了重要的支持作用。

2、土地经营开发

发行人作为益阳市土地一级市场的经营主体，拥有益阳市土地储备发展中心的全部职能。发行人对城市规划区内除了“一区两园”外的所有集体土地进行了规划控制。2009 年至 2011 年，发行人土地出让收入分别达到了 3,224.43 万元和 20,632.44 万元和 35,688.58 万元。

对城市土地资源较强的控制能力使发行人未来营业收入更加稳定、发展前景更加乐观。

3、城市污水处理、城市生活垃圾处理及其他经营业务

发行人下属子公司益阳市团洲污水处理开发有限公司拥有益阳市第一个大型污水处理厂，日均污水处理能力超过 10 万吨。2008 年 9 月，公司与益阳首创水务有限责任公司签订了《经营权转让协议》，

将污水处理设施的特许经营权转让予首创水务有限责任公司，协议转让期限 30 年，协议转让收益 1.20 亿元。

此外，2005 年发行人投资建设的城市生活垃圾处理厂投入运行，该垃圾处理厂总容量 400 万立方米，使用寿命 20 年。

2009 年至 2011 年，城市污水处理及城市生活垃圾处理的总收入分别达到 1,931.82 万元、2,100.00 万元和 1,900.00 万元。

（二）公司未来发展规划

作为益阳市城市基础设施建设和城市资源经营的主体，公司在计划未来五年内，加大城市基础设施建设、保障性住房建设的力度，加速益阳市城市资产的市场化运作和产业化经营，以此不断扩大企业规模和效益，进一步加强企业核心竞争力、投融资实力以及资本运作能力，实现产业优化和效益最大化。公司未来的发展规划包括：

1、立足城市基础设施建设，实现公司资产和业绩的快速增长

发行人将发挥其在益阳市城市基础设施开发和市政配套设施建设领域的独特优势，进一步巩固其在区域的行业内主导地位。同时，发行人将注重城市提质，组织实施旧城改造、道路改造、线路入地改造、绿化改造、临街建筑物改造等工程，使益阳市的影响力、竞争力、辐射力进一步增强。发行人还将加速市域内干线公路建设，优化城市路网结构，加强地下管网建设和管理，大力完善供水、供电、供气等工程。此外，作为益阳市城市资源的经营主体，发行人还将合理扩大市政配套设施有偿使用的范围，利用城市基础设施和市政配套设施的回报收入实现资产和经营效益的提升，形成资产运营良性循环。

2、合理进行土地资源经营，为公司发展提供有力保障

作为益阳市土地一级市场的经营主体，土地出让收入是发行人重要且稳定的收入来源。发行人计划加大对土地的控制力度，全面控制经营性用地，配合清理城区闲置土地，积极盘活存量土地，严格实行

以拍卖为主的招、拍、挂制度，坚持有计划、有步骤的出让土地，实现土地资源价值最大化。

作为益阳市土地一级市场的经营主体，发行人将充分利用这一优势，作好土地规划、整理、开发，形成稳定的土地一级开发业务收入，为公司的长远发展提供有力的保障。

3、加强城市污水和城市垃圾处理能力，加强市场化运作

发行人在现有城市污水处理和城市垃圾处理经验的基础上，进一步加大治污减排项目的市场化运作力度，开发新的业务收入来源。根据益阳市“十二五”规划的要求，益阳市将积极开展“国家卫生城市”和“国家森林城市”创建，根据制定的目标，益阳市将完成污水处理、生活垃圾焚烧发电工程，将固体废弃物的综合利用纳入产业链以形成循环经济体系。发行人将抓住这一市场机遇，利用自身优势，投资并市场化运作相关项目。

发行人将根据国家相关政策，确立合理的收费制度，项目建成后，积极进行产业化、市场化运作，实现污水处理、垃圾处理项目建设和资本回报的良性循环。

七、发行人面临的风险及对策

（一）发行人面临的风险

1、产业政策风险

公司自成立以来，一直得到当地政府部门的大力扶持和政策支持，城市建设项目的政府回购资金是公司收入和利润的重要组成部分。此外，公司的主要业务涵盖了城市建设项目投资开发、土地储备及一级开发、保障性住房项目投资开发等，现阶段都属于国家大力支持发展的行业，同时发行人的很多工程项目都享有国家政策的优惠。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投

资、城市规划、土地利用、环境保护以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观调控政策、土地政策及益阳市当地政策的变动均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

公司主要从事城市基础设施建设项目及保障性住房建设项目的开发和经营，而城市基础设施及保障性住房的投资规模、运营收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能会面临经营效益下降及现金流减少等情况，从而影响本期债券的兑付。

3、经营管理风险

发行人作为益阳市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

4、财务风险

发行人作为益阳市城市基础设施建设以及保障性住房建设的主要实施主体，服务于益阳市的总体战略安排。随着公司未来投资项目的增多及项目规模的增大，公司需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

（二）风险对策

1、产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，将积

极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

2、经济周期风险对策

发行人从事的城市基础设施建设及保障性住房建设等业务，受经济周期波动的影响相对较小。随着国民经济的快速增长和益阳市经济发展水平的不断提高，该地区对城市基础设施和住房的需求将日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度的降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

3、经营管理风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取在当地政府部门的大力扶持和政策支持下：不断加强管理，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应；加快市场化改制改革并进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高整体运营实力和效率；加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。

4、财务风险对策

发行人及其下属子公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。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，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。另一方面，由于发行人建设项目业务带有公共产品和准公共产品性质，地方政府为其提供了有力的政策支持，这也在一定程度上控制了发行人的财务

风险。

第三节 本期债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕2241 号文件批准公开发行。

一、**发行人：**益阳市城市建设投资开发有限责任公司。

二、**债券名称：**2012 年益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券。

三、**发行总额：**人民币 16 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年期，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 7.36%。该债券利率根据基准利率加上基本利差 2.92%确定，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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数 4.44%，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、**债券形式：**实名制记账式企业债券。通过上海证券交易所协议发行的债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。

七、**发行方式：**本期债券采取通过上海证券交易所协议发行和通

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方式。

1、上海证券交易所发行部分采取通过主承销商设置的发行网点面向持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行的方式。上海证券交易所协议发行预设发行总额不超过 2 亿元。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行的部分采取通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的方式。承销团成员设置的发行网点公开发行的部分预设发行总额不低于 14 亿元。

承销团成员设置的发行网点公开发行和上海证券交易所发行之间采取双向回拨机制，发行人和主承销商将根据承销团成员公开发行情况和上海证券交易所发行情况进行回拨调整。

八、发行范围及对象：

1、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行的部分：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。从第 3 个计息年度开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的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。

十、发行价格：本期债券面值人民币 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。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2012 年 8 月 28 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 8 月 24 日。

十三、起息日：自 2012 年 8 月 24 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 24 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2012 年 8 月 24 日至 2019 年 8 月 23 日，该期限内每年的 8 月 24 日至次年的 8 月 23 日为一个计息年度。

十五、付息日：自 2013 年至 2019 年每年的 8 月 24 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日 2015 年至 2019 年每年的 8 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，副主承销商为恒泰证券股份有限公司，分销商为西南证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、债券评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

二十二、流动性安排：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在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：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应缴纳的税款由投资者承担。

第四节 债券的上市及托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2012 年 10 月 15 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“12 益城投”、证券代码“122588”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海公司的相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券 14.8 亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，1.2 亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的账户。

第五节 发行人主要财务状况

利安达会计师事务所有限责任公司对发行人 2009 年至 2011 年的财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2012〕第 1214 号）。本部分所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
资产总计	1,289,234.37	1,240,649.98	605,820.95
流动资产合计	1,168,219.78	1,100,002.21	383,095.34
非流动资产合计	121,014.59	140,647.77	222,725.60
负债合计	363,899.58	351,589.29	303,514.78
流动负债小计	69,676.57	79,809.14	26,282.88
非流动负债小计	294,223.01	271,780.15	277,231.90
所有者权益合计	925,334.79	889,060.69	302,306.17

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	116,204.95	221,383.02	7,780.81
主营业务成本	71,656.30	160,657.64	5,568.58
营业利润	27,136.67	40,966.90	-4,143.38
利润总额	34,129.88	53,520.96	11,158.63
净利润	34,129.88	49,868.74	11,158.63

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	25,837.09	3,107.50	-24,341.02
投资活动产生的现金流量净额	-32,544.85	-34,079.55	-41,982.53
筹资活动产生的现金流量净额	-4,506.24	3,636.78	99,873.92
现金及现金等价物净增加额	-11,214.01	-27,335.27	33,550.36

二、发行人主要财务指标

（一）营运能力指标

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
存货周转率（次/年）	0.07	0.27	0.02
应收账款周转率（万元）	1.82	6.31	0.65
总资产周转率（次/年）	0.09	0.24	0.01
净资产周转率（次/年）	0.13	0.37	0.03

注：

- 1.存货周转率=营业成本/平均存货余额（其中 2009 年存货按照期末余额计算）
- 2.应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额（其中 2009 年应收账款按照期末余额计算）
- 3.总资产周转率=营业收入/平均资产总计（其中 2009 资产总计按照期末余额计算）
- 4.净资产周转率=营业收入/平均股东权益合计（其中 2009 年股东权益合计按照期末余额计算）

（二）盈利能力指标

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
主营业务收入（万元）	116,204.95	221,383.02	7,780.81
主营业务利润（万元）	27,136.67	40,966.90	-4,143.38
利润总额（万元）	34,129.88	53,520.96	11,158.63
净利润（万元）	34,129.88	49,868.74	11,158.63
所有者权益合计（万元）	925,334.79	889,060.69	302,306.17
净资产收益率（%）	3.76	8.37	3.69

注：1、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额×100%

2、净资产收益率计算中，2009 年所有者权益合计平均余额采用 2009 年期末数

（三）偿债能力指标

1、资产负债结构

单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
		比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	1,168,219.78	90.61%	1,100,002.21	88.66%	383,095.34	63.24%
资产总计	1,289,234.37	100.00%	1,240,649.98	100.00%	605,820.95	100.00%
流动负债合计	69,676.57	19.15%	79,809.14	22.70%	26,282.88	8.66%
负债合计	363,899.58	100.00%	351,589.29	100.00%	303,514.78	100.00%
资产负债率	28.23%		28.34%		50.10%	

注：1、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

2、偿债能力指标

单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总计	1,289,234.37	1,240,649.98	605,820.95
所有者权益合计	925,334.79	889,060.69	302,306.17
流动资产合计	1,168,219.78	1,100,002.21	383,095.34
流动负债合计	69,676.57	79,809.14	26,282.88
流动比率	16.77	13.78	14.58
速动比率	2.31	2.03	5.21
资产负债率（%）	28.23	28.34	50.10

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

- 2、速动比率=（流动资产合计－存货）/流动负债合计
 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

（四）现金流量指标

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	25,837.09	3,107.50	-24,341.02
投资活动产生的现金流量净额	-32,544.85	-34,079.55	-41,982.53
筹资活动产生的现金流量净额	-4,506.24	3,636.78	99,873.92
现金及现金等价物净增加额	-11,214.01	-27,335.27	33,550.36

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、本期债券偿付风险

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

二、本期债券偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期债券将以发行人正常经营性收入、债券募集资金投资项目产生的收益为主要来源偿付本息。

（一）本期债券的偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该

小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。

自本期债券付息日或兑付日之前的 7 个工作日（T-7 日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、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、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、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。

同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；其二，通过银行贷款、股权融资、债权融资等手段融入外部资金。

（二）本期债券的偿债保障措施

1、发行人较强的盈利能力是偿债保障的基础

发行人作为益阳市城市基础设施建设、土地储备及一级开发、城市资源经营等领域资产规模最大的国有独资企业，是益阳市从事城市基础设施建设、保障性住房建设、城市建设投融资和城市资源经营等领域最大的主体，其主营业务收入主要来源于市政工程建设、土地经营开发、城市污水处理费、城市垃圾处理费等。发行人 2009 年、2010 年和 2011 年合并口径下的主营业务收入分别为 7,780.81 万元、221,383.02 万元及 116,204.95 万元，归属于母公司的净利润分别为 11,158.63 万元、49,868.74 万元及 34,129.88 万元，经营性活动现金流净额分别为-24,341.02 万元、3,107.50 万元及 25,837.09 万元。近三年来发行人主营业务收入和净利润有所波动但整体上呈现出上涨趋势，经营性现金流净额逐年增加，显示了发行人具有很强的盈利能力。

发行人主营业务收入主要来源于市政工程和土地经营开发，2009年至2011年，发行人市政建设工程收入合计达到267,933.46万元，土地经营收入合计达到59,545.46万元，益阳市作为长株潭城市群与环洞庭湖区经济区对接的连接点和战略支撑点，未来将有大量新的土地开发整理工作和路桥路网等基础设施建设项目需要展开，这些项目将全部由发行人承担，发行人未来主营业务来源充沛，并存在较大的业务收入增长空间。

综上，主营业务的持续增长带动经营性现金流流入不断增加，能够覆盖本期债券的融资成本，并保证本期债券本息的足额偿付。

2、募集资金投资项目产生的良好收益是偿债资金的重要来源

益阳市作为湖南省长株潭“3+5”城市群空间发展战略中5个次级中心之一，三里桥棚户区改造工程建设项目对其整体形象的提升以及推动该地区经济的发展具有重要意义。发行人在确保完成保障性住房的建设部分外，还将对周边地区进行商业开发，预计能产生良好的社会效益和经济效益。

三里桥棚户区改造工程建设项目作为益阳市重要的保障性住房建设项目，为确保该项目顺利完成，益阳市人民政府与发行人针对该项目签订了《益阳市三里桥棚户区改造工程建设项目建设与移交收购（BT）协议书》，协议规定，项目回购总价款由项目总成本加上代建收益构成，共计312,290.06万元，其中包含项目总成本307,400万元，预计投资收益4,890.06万元；回购价款的支付周期为8年，益阳市人民政府将在2013-2019年分别支付4亿元，剩余32,290.06万元在2020年支付，每年回购款具体的支付时间由益阳市政府与发行人共同商讨决定。BT协议书的签订，能够更好地保障本项目的资金回流。具体每次款项支付的金额安排如下表：

单位：亿元

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
当年支付的回购款	4	4	4	4	4	4	4	3.23

注：2020年的3.23亿元是项目委托人向项目代建人支付最后的项目回购款合计3,2290.06万元（叁亿贰仟贰佰玖拾万零陆佰元整）四舍五入所得。

综上，募集资金投资项目产生的良好收益和 BT 协议的签订使发行人在未来几年都有稳定的现金流入，是本期债券偿债资金的重要来源。

3、益阳市良好的经济发展态势是发行人还本付息的经济基础

近年来益阳市依托湖南省长株潭“3+5”城市群空间发展战略的区位优势，大力发展基础设施建设，积极引进外资，推进对外经贸工作。近几年随着益阳市固定资产投资的较快增加，各行业的快速发展以及利用外资的加速，益阳市地方财政收入增速保持较高水平。2009年至2011年，益阳市地方财政全年收入分别为34.07亿元、45.19亿元和60.03亿元，增长率分别为13.3%、23.5%和32.8%。2011年实现地区生产总值883.63亿元，同比增长13.2%。

益阳市经济总量的上升，财政收入的增加，经济环境以及投资环境的持续向好为发行人的业务经营活动创造了良好的客观经济基础。同时，经济快速发展对益阳市的基础设施条件提出了新的要求，发行人业务经营规模可以随之扩大，持续盈利能力必将随之增强。

4、益阳市政府的大力支持确保发行人各项业务的垄断优势

发行人作为益阳市政府直属的大型国有城市基础设施建设和国有资产运营主体，在益阳市区域内的土地开发整理和城市基础设施建设方面处于垄断地位。自成立以来，益阳市政府通过土地划拨、资产注入等方式支持公司做大做强。考虑到益阳市的城市基础设施建设对于促进益阳市经济发展以及加快益阳市融入长株潭“3+5”城市群的

重要意义，益阳市人民政府在政策、收入分配等各方面给予发行人大力支持，分别于 2009 年、2010 年和 2011 年给予公司财政补贴 15,030.44 万元、12,454.29 万元和 6,948.80 万元。随着湖南省长株潭“3+5”城市群空间发展战略的进一步推动，该区域的战略地位和发展潜力进一步提升。作为长株潭与环洞庭湖区经济区对接的连接点和战略支撑点，益阳市在长株潭城市群的重要地位进一步凸显，益阳市人民政府也将视未来整个区域发展情况和区内各类项目进度情况对发行人进行注资及补贴以保证发行人的健康发展。

5、畅通的外部融资渠道是本期债券偿付的应急保障

发行人经营管理规范、财务状况健康，与各商业银行及金融机构保持着良好的合作关系，获得了较高的银行贷款授信额度，具备较强的间接融资能力。截至 2011 年 12 月 31 日，公司获得的银行授信额度总计 30.99 亿元。即使在本期债券兑付时遇到突发性资金周转问题，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

6、充足的土地储备将为本期债券偿付提供重要保障

经过多年的有效经营，截至 2011 年底发行人拥有土地储备 186 块，使用权面积合计 11,958,265.05 平方米，其中已办理土地证的 128 块；发行人已抵押的土地 97 块，使用权面积合计 6,405,768.30 平方米，未抵押土地 89 块，使用权面积合计 5,552,596.75 平方米，评估价值合计 526,101.89 万元，属于可变现资产。未来发行人将加强土地一级整理开发过程中得合作开发和招商引资，提高土地整理开发的经营收益，为本期债券本息及时偿付提供保障。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据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。定期跟踪评级于每年企业年报公布后的一个月内开展一次。届时，益阳市城市建设投资开发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，益阳市城市建设投资开发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益阳市城市建设投资开发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。

如益阳市城市建设投资开发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，直至益阳市城市建设投资开发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、对益阳市城市建设投资开发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，并同时报送益阳市城市建设投资开发有限责任公司及

相关部门。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

第九节 募集资金的运用

本期债券拟募集资金 16 亿元，全部用于益阳市三里桥棚户区改造工程建设项目。

第十节 其他重要事项

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

第十一节 有关当事人

一、发行人：益阳市城市建设投资开发有限责任公司

住所：益阳市十洲路 622 号

法定代表人：杨跃涛

联系人：龚国军

联系地址：湖南省益阳市赫山区十洲路 622 号

联系电话：0737-2222011

传真：0737-2222000

邮政编码：413002

二、承销团

（一）主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、郑君、范明、侯劼、张本金

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

邮政编码：100044

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

（二）副主承销商：恒泰证券股份有限公司

住所：呼和浩特市新城区新华东街 111 号

法定代表人：庞介民

联系人：汪夏如

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦 22 楼

电话：0755-82033481

传真：0755-82032850

邮政编码：518033

（三）分销商

1、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

联系人：杨晓、王硕、魏文娟

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631234

传真：010-88091826

邮政编码：100033

2、太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

法定代表人：王超

联系人：刘士杰

联系地址：北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座三单元

联系电话：010-88321989

传真：010-88321658

邮政编码：100044

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：李扬、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：王迪彬

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

五、审计机构：利安达会计师事务所有限责任公司

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

法定代表人：姜波

联系人：许长龙、赵德军

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路三段 269 号神农大酒店写字楼

联系电话：0731-84393988

传真：0731-84820988

邮政编码：410007

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：杨振斌、刘洪芳

联系地址：北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

七、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦写字楼

23 层

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

八、监管人：交通银行股份有限公司益阳分行

住所：上海市银城中路 188 号

法定代表人：胡怀邦

联系人：罗萍

联系地址：益阳市益阳大道东 1089 号

联系电话：0737-3689068，0737-3689080

传真：0737-3689081

邮政编码：413000

九、发行人律师：湖南博鳌律师事务所

住所：湖南省长沙市芙蓉中路一段 191 号好来登大酒店 29 楼

负责人：刘彦

联系人：刘彦、郑日果、栗波

联系地址：长沙市芙蓉中路一段 191 号好来登大酒店 29 楼

联系电话：0731-82079888

传真：0731-82596676

邮政编码：410000

第十二节 备查文件

一、备查文件

（一）国家有关主管机关对本期债券批准文件；

（二）《2012 年益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券募集说明书》；

（三）《2012 年益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；

（四）发行人 2009 年至 2011 年经审计的财务报告；

（五）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（六）湖南博鳌律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）《益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》；

（八）《益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券债权代理协议》；

（九）《益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司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上述备查文件：

1、发行人：益阳市城市建设投资开发有限责任公司

住所：益阳市十洲路 622 号

法定代表人：杨跃涛

联系人：龚国军

联系地址：湖南省益阳市赫山区十洲路 622 号

联系电话：0737-2222011

传真：0737-2222000

邮政编码：413002

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号

联系人：伍敏、郑君、范明、侯劼、张本金

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（二）投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2012 年益阳市城市建设投资开发有限责任公司
公司债券上市公告书》之盖章页)

益阳市城市建设投资开发有限责任公司



2012年10月15日

(本页无正文，为《2012年益阳市城市建设投资开发有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

上市推荐人（主承销商）：海通证券股份有限公司

