

证券代码：122599

证券简称：12梵投债

2012 年铜仁市梵净山投资有限公司 公司债券

地址：贵州省铜仁市锦江北路 39 号 15 栋 4 楼

上市公告书

发行总额：人民币12亿元

上市时间：2012年9月24日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐机构：



地址：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼23层

签署日期：2012年9月20日

第一节 绪言

重要提示

铜仁市梵净山投资有限公司（以下简称“梵投公司”、“发行人”或“本公司”）董事会已批准本上市公告书，确信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（以下简称“上证所”）对本期企业债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因本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，本期债券发行人主体信用评级为AA-，本期债券信用评级为AA，评级展望为稳定。

中审亚太会计师事务所有限公司已对发行人2009年、2010年及2011年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字【2012】010333）。未经特别说明，本上市公告书中发行人2009年、2010年及2011年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

根据经审计的财务报告，发行人2009年至2011年三年净利润分别为2.27亿元、2.51亿元和2.68亿元，三年平均净利润为2.49亿元。

本期企业债券于2012年8月02日起正式发行，期限为7年期固定利率，发行规模为12亿元，发行利率为6.89%，在存续期内利

率保持不变。每年需要付息 0.8268 亿元。

发行人最近三个会计年度实现的年均净利润完全能够覆盖本期债券一年利息的1.5倍。

本期债券发行人采用自有土地使用权进行抵押担保。发行人以其自有的土地评估值为 402,954.31 万元的 27 宗土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：铜仁市梵净山投资有限公司

住 所：贵州省铜仁市锦江北路39号15栋4楼

法人代表：张明

注册资金：人民币40,000万元

经济性质：国有独资

注册号：522200000000675

二、发行人基本情况

（一）主营业务

城市基础设施建设；教育卫生基础建设、交通、水电能源、农、林、牧、渔业投资开发利用；房地产及土地资源开发；矿产投资；旅游项目开发及投资担保；资产置换。

（二）历史沿革

铜仁市梵净山投资有限公司前身为铜仁地区¹维信投资有限公司，系根据铜署发[2006]49号《铜仁地区行政公署关于设立铜仁地区维信投资公司的通知》，于2006年12月成立的有限责任公司，注册资本3亿元，铜仁地区财政局为其投资主体。

2008年11月，根据铜署发[2008]54号《铜仁地区行政公署关于将铜仁地区维信投资有限公司更名为贵州省铜仁地区梵净山投资有限责任公司的通知》，铜仁地区维信投资有限公司更名为贵州省铜仁地区梵净山投资有限责任公司，公司性质为行署管理的国有独资有限责任公司。2008年12月，根据铜署发[2008]58号《铜仁地区行政公署关于对铜仁地区梵净山投资有限责任公司增资的通知》，发行人注册资本增加至40亿元，由地区公产管理办公室和地区财政局负责出资。

2009年10月，根据铜署函[2009]34号《铜仁地区行政公署关于划转桃源公司股权的批复》，将铜仁地区交通局持有的铜仁桃源公路开发建设有限责任公司100%的股权无偿划转给发行人。

2012年1月，根据铜党办发[2011]177号《关于撤地设市后更换各单位标牌和印章有关问题的通知》，贵州省铜仁地区梵净山投资有限责任公司更名为铜仁市梵净山投资有限公司，发行人已经依法办理了工商变更登记。

（三）股东情况

公司股东分别为铜仁市公产管理办公室和铜仁市财政局，其中铜

¹ 根据《国务院关于同意贵州省撤销铜仁地区设立地级铜仁市的批复》（国函[2011]131号）和《贵州省人民政府关于撤销铜仁地区设立地级铜仁市的通知》（黔府发[2011]34号），铜仁地区于2011年12月予以撤销，设立地级铜仁市。因此，除特别指明外，本文提及的铜仁市或全市系撤销之前的铜仁地区，铜仁市政府或市政府系撤销之前的铜仁地区行政公署。

仁市公产管理办公室持股62.38%; 铜仁市财政局持股37.62%。

截至本期债券发行前,发行人未出现出资人或主管部门变更的情况。

(四) 主营业务状况

发行人主要业务涉及铜仁市土地开发与经营、城市基础设施建设、梵净山景区的开发及经营管理等。

1、土地开发与经营

发行人作为市政府授权土地收储和开发业务的主体,将所收储以及开发的土地委托市土地矿权储备交易局以招拍挂方式对外出让,土地出让所产生的收益,在扣除土地出让成本后作为公司的经营收入。近几年发行人土地开发收入快速增长,2009年至2011年的土地出让收入分别为47,851万元、56,667万元和88,511.3万元。未来几年公司将根据铜仁市城市总体规划和土地利用总体规划,重点做好新城区土地收购储备及开发整理工作,预计发行人未来的土地开发收入将保持在较高水平。

2、城市基础设施建设

发行人作为铜仁市城市基础设施建设的主体,充分发挥了城市基础设施建设主力军的作用,积极筹措资金,大力推进城市基础设施建设及环境治理。铜仁市城市基础设施建设工程的立项由市政府决定,并交由发行人统筹安排代建事宜。公司自成立以来在推动铜仁基础设施建设方面取得了显著成绩,先后运作了铜仁城市主干道(塔冲至坞泥段、塔冲至流留寨、流留寨至大兴段)、苗王城至水竹公路、梵净

山环线旅游公路、梵净山环线三联线等建设项目等。随着铜仁经济快速发展以及城市化进程的加快，发行人此项业务收入有望持续增长。

3、梵净山旅游景区的开发及经营管理

发行人作为梵净山旅游景区开发建设以及经营管理的主体，已经取得了景区开发的特许经营权，并得到了市政府的大力政策扶植。发行人作为梵净山旅游景区门票的收费主体，负责梵净山环线公路以及景区的开发及经营管理业务。2009年至2011年梵净山景区年均接待游客32.55万人次，年均旅游收入近1.86亿元，随着发行人对梵净山环线旅游开发建设项目的实施，将进一步促进梵净山旅游产业的发展，这将为发行人带来丰厚的旅游经营收入。

截至2011年12月31日，发行人实现营业总收入9.09亿元，利润总额2.65亿元，净利润2.27亿元，归属于母公司所有者的净利润2.27亿元。

三、未来发展规划

发行人将以政府经济社会发展战略规划为导向，以整合运营地区国有资产及资源为基础，支持地区发展，助力地区规划的落实及区域经济的健康可持续发展，并通过多种方式做大做强公司资产规模，在“十二五”期间初步完成经营性业务布局，构建相应的组织管理模式，提升公司的盈利能力和竞争能力以实现旅游子公司上市。为了完成上述战略发展目标，发行人将重点从以下几方面着手：

第一、加快建设梵净山文化旅游经济圈。公司将以梵净山景区为核心，完成铜仁的旅游资源整合，实现包括交通、商业、住宿、餐饮、

娱乐等在内的“大旅游”综合运作模式；对旅游子公司进行股份制改造，实现旅游子公司的上市；优化旅游子公司的业务模式，形成养生休闲—高端度假酒店—高端旅游一体化的产业链并打造高端旅游品牌。

第二，合理开发土地，实现持续稳定发展。随着“十二五”规划的实施，铜仁市城市化水平进一步提高，土地升值空间加大，发行人将充分利用这一有利条件，进行土地收储—土地一级开发—土地出让，形成稳定的业务收入，为公司发展建设所需资金提供支持。

第三，完成管理模式的搭建。公司将完成两个维度上的组织结构调整和建设。从横向看，将完成经营性业务和公益性业务的拆分，实现两个部分在组织上的相对独立；从纵向看，将完成集团化控管模式的建立，在经营性业务板块层面建立股份有限公司，在旅游、矿产资源等具体业务层面建立子公司，明确母公司—业务板块—具体业务的三级组织管理模式。

第四，整合资源，进一步加快多元化经营战略向纵深推进。在立足基础设施建设、土地资源开发以及梵净山旅游开发的同时，公司将依托铜仁的资源优势和自身地位，积极涉足矿产资源开发等投资回报率较好、风险可控且有市场前景的产业领域。目前，公司计划三年内开始紫袍玉带石、板岩、石英砂岩三个矿种的开采工作，并完成对整个铜仁矿产资源的探矿、采矿的整体布局，并将矿产资源作为公司未来的另一利润增长点。

四、相关风险揭示及对策

第一、与本期债券相关的风险及对策

(一) 利率风险

国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。由于本期债券采取固定利率形式，且债券期限较长，在债券的存续期内，利率的波动可能使实际投资收益具有一定不确定性。

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。此外，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，本期债券流动性的增加，将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二) 偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

对策：发行人将强化管理，提高生产运营和工程建设管理效率，积极实施各项发展计划，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。另外，本次债券发行设立了提前偿还条款，自债券发行后第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的等额比例提前偿还本期债券本金，上述安排大大增加了本期债券本息偿付的可靠性。

(三) 流动性风险

由于具体交易流通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交易流通，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变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。此外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，企业债券交易日趋活跃，本期债券未来的流动性风险将逐步降低。

第二、与行业相关的风险及对策

(一) 行业特定的风险

旅游业具有较强的关联性，经济环境中任何一种不利条件都可能使旅游业的发展受到制约，特别是重大的国内外政治、经济形势变化、自然灾害、流行性疾病等因素都会给旅游业带来不可预测的风险，给企业的发展带来一定的不确定性。

对策：公司将加强对自然灾害的监测、防范，并加强公司的内部管理，主要体现在：第一，建立内部监控制度，密切跟踪旅游景点的天气、治安等情况，尽早发现与掌握可能发生的异常情况；第二，制订了应对突发事件的紧急预案，在人员配置、物资供应等方面予以充分保障；第三，公司过往积累的处理突发事件的经验使公司应付突发事件的能力有所提高，具备了较强的抗风险能力。

（二）行业竞争风险

旅游业属于朝阳产业，具有广阔的发展前景。近年来，旅游业的整体规模和单体规模不断扩大，加剧了行业的内部竞争。全国各地都在积极开发各具特色的自然及人文旅游资源，特别是梵净山所处的贵州省，旅游景点众多，各种旅游景点的替代性较强。同时，随着旅游产业逐步对外开放，国外大公司直接进入中国市场进一步加剧了国内旅游市场的竞争。

对策：公司将抓住机遇，充分利用募集资金对现有景点进行深度开发，建设具有地方特色的梵净山，并努力提高旅游服务设施的档次和功能，提高服务质量、增加游客满意度，在对外宣传和自身定位上突出梵净山旅游项目的独特性和不可替代性，树立品牌效应，以高附加值的服务增强公司竞争力。

（三）产业政策风险

发行人从事的基础设施及其他相关项目投资、建设、经营和管理，受到了国家产业政策和地方财政的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对产业政策风险，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面政策研究，密切注意政策变化，关注基础设施行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力，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的不利影响。

第三、与发行人相关的风险及对策

(一) 持续投融资的风险

发行人目前正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一定时期的投資規模較大。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求。如果发行人不能及时足額筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险也可能会增大。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。铜仁市政府的大力支持也为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与中国农业银行、中国工商银行、中国农业发展银行和国家开发银行等十多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。

(二) 项目建设管理风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，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。

对策：发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，公司在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了可能出现的特殊及突发情况，综合考虑了各方面因素。对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运

管、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目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 本期债券发行概要

一、发行人：铜仁市梵净山投资有限公司。

二、债券名称：2012 年铜仁市梵净山投资有限公司公司债券（简称“12 梵投债”）。

三、发行总额：人民币 12 亿元。

四、债券品种规模及期限：本期债券期限为 7 年期，同时设置提前偿还条款，即自本期债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20% 的等额比例提前偿还本期债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 6.89%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.39% 确定，Shibor 基准利率为发行首日前 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 4.50%，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：本期债券为实名制记帐式企业债券，投资者认购的本期债券在债券托管机构开立的托管账户托管记载。

八、发行方式及对象：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、法规另有规定的除外）公开发行。

九、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 8 月 2 日。

十、发行期限：发行期限为 5 个工作日，自发行首日至 2012 年 8 月 8 日。

十一、起息日：本期债券自发行首日开始计息，于债券存续期限内每年的 8 月 2 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自 2012 年 8 月 2 日起至 2019 年 8 月 1 日止。

十三、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，自 2015 年至 2019 年逐年分别按照债券发行总额 20% 的等额比例提前偿还本期债券本金，还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。2015 年至 2019 年每年应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

十四、付息日：本期债券的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 8 月 2 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）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年的 8 月 2

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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：本期债券主承销商为国开证券有限责任公司和华龙证券有限责任公司，分销商为国海证券股份有限公司、中国中投证券有限责任公司、东吴证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、华创证券有限责任公司和华泰联合证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券发行人采用自有土地使用权进行抵押担保。发行人以其自有的土地评估值为 402,954.31 万元的 27 宗土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。

二十、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AA。

二十一、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

二十二、税务提示：根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券所获利息收入应缴纳的所得税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市托管基本情况

一、 债券上市核准部门及文号

经上海证券交易所“上证债字【2012】325号”文同意，2012年铜仁市梵净山投资有限公司公司债券将于2012年9月24日起在上海证

券交易所挂牌交易。本期债券债券简称为“12梵投债”，上市代码为“122599”。

二、 债券上市托管情况

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登记证明，本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的托管金额为0亿元。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

发行人2009年－2011年的财务报表由中审亚太会计师事务所有限公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字[2012]010333号）。本文中2009年－2011年的财务数据均来源于经审计的财务报表。

在阅读本文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的2009年－2011年的财务报表。

发行人2009年～2011年主要财务数据表

单位：人民币万元

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
资产总额	2,050,722.36	892,058.74	458,779.24
其中：流动资产	1,872,857.33	802,223.26	417,714.87
非流动资产	177,865.04	89,835.48	41,064.36
负债总额	356,878.55	340,032.08	141,645.40

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
其中：流动负债	102,636.55	66,490.08	26,195.40
非流动负债	254,242.00	273,542.00	115,450.00
所有者权益	1,693,843.81	552,026.67	317,133.84
其中：归属于母公司的所有者权益	1,693,843.81	551,966.67	317,133.84
营业收入	90,914.87	58,203.86	48,684.66
净利润	22,731.31	25,116.52	26,785.69
其中：归属于母公司的净利润	22,731.31	25,116.52	26,785.69

发行人2009年~2011年主要财务指标表

项 目	2011年末/年度	2010年末/年度	2009年末/度
流动比率 ¹	18.25	12.07	15.95
速动比率 ²	2.97	5.77	12.23
资产负债率 ³	17.40%	38.12%	30.87%
应收账款周转率 ⁴	0.87	0.64	1.26
存货周转率 ⁵	0.06	0.04	0.33
总资产周转率 ⁶	0.06	0.09	0.18
净资产周转率 ⁷	0.08	0.13	0.25
主营业务利润率 ⁸	35.45%	81.03%	50.20%
总资产收益率 ⁹	1.54%	3.72%	9.74%
净资产收益率 ¹⁰	2.02%	5.78%	13.82%

备注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

- 4、应收账款周转率=营业收入 / (应收账款平均余额+应收票据平均余额)
- 5、存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额
- 8、主营业务利润率= (主营业务收入-主营业务成本) /主营业务收入
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 10、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

二、发行人财务分析

(一) 资产负债结构分析

发行人 2009 年~2011 年资产负债结构的相关数据及指标表

单位：人民币万元

项 目	2011年末/度		2010年末/度		2009年末/度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
资产总额	2,050,722.36	100.00%	892,058.74	100.00%	458,779.24	100.00%
其中：流动资产	1,872,857.33	91.33%	802,223.26	89.93%	417,714.87	91.05%
固定资产	2,592.09	0.13%	970.67	0.11%	998.44	0.22%
长期股权投资	64,639.10	3.15%	35,145.80	3.94%	23,366.70	5.09%
在建工程	97,773.61	4.77%	41,449.32	4.65%	4,365.46	0.95%
负债总额	356,878.55	100.00%	340,032.08	100.00%	141,645.40	100.00%
其中：流动负债	102,636.55	28.76%	66,490.08	19.55%	26,195.40	18.49%
长期借款	254,242.00	71.24%	273,542.00	80.45%	115,450.00	81.51%
归属于母公司所有者权益	1,693,843.81	100.00%	551,966.67	100.00%	317,133.84	100.00%
资产负债率	17.40%		38.12%		30.87%	

随着公司规模的不断扩张，公司的资产总额由 2009 年末的 458,779.24 万元增加至 2011 年末的 2,050,722.36 万元，资产规模逐年增加。资产规模增加的主要原因是：第一，铜仁市政府加大了对公司的土地注入力度，特别是 2011 年的大规模土地注入使公司的资产规模迅速增加；第二，铜仁市将注入铜仁至大龙高速路及思南至石阡高速公路的资本金划入公司子公司铜仁桃源公路开发建设有限责任公司；第三，近几年公司为优化资本结构，加大了债务融资力度，负债总额由 2009 年末的 141,645.4 万元增加至 2011 年末的 356,878.55 万

元，增加了 215,233.15 万元，其中流动负债增加了 76,441.15 万元，长期借款增加了 138,792 万元。

从资产构成来看，2011 年末，流动资产为 1,872,857.33 万元，占公司总资产的 91.33%，其中存货 1,568,360.86 万元，主要为收储的土地，占总资产的 76.48%，是流动资产的主要构成部分；应收账款金额为 88,521 万元，主要为应收土地出让款，占总资产的 4.32%；其他应收款为 173,860.14 万元，主要为应收大兴工业区委员会等单位的政府项目借款、预付土地收储费和与铜仁市财政局、碧江区人民政府的往来款，占总资产的 8.48%。

从负债构成来看，长期借款较短期借款比例高，占负债总额的 71.24%，这种债务期限结构有利于缓解公司短期资金压力，能更有效地满足城市基础设施建设和旅游开发等业务对长期资金的需求。从资产负债水平来看，公司近三年的平均负债率约 28.8%，负债比率较低，债务结构较为稳健。

（二）营运能力分析

发行人 2009 年～2011 年主要营运能力指标表

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
应收账款周转率(次)	0.87	0.64	1.26
存货周转率(次)	0.06	0.04	0.33
总资产周转率(次)	0.06	0.09	0.18
净资产周转率(次)	0.08	0.13	0.25

2009 年至 2011 年，发行人应收账款周转率分别为 1.26、0.64 和 0.87，处于较低水平，主要是应收账款较大，主要来源于应收铜仁市

土地矿权储备交易局的土地出让款。从应收账款的账龄来看，2011年末公司应收账款账龄在1年内的占99.99%，基本不存在长期挂账的应收账款，坏账风险较低。

近三年公司存货周转率水平不高，主要是存货规模较大所致。由于2010年和2011年土地增加较快，因此存货周转率较2009年有一定的下降。

虽然公司规模稳步扩大，但庞大的资产规模和建设项目暂未形成公司实际收益等原因导致近三年的总资产周转率和净资产周转率较低。特别是公司投资建设的城市快速干道工程、梵净山环线三联线工程以及梵净山环线公路等项目，投资规模大、投资回收期长，项目收益短期内难以实现。但随着在建项目的陆续竣工、土地开发收入和旅游收入的增长，将为公司带来长期稳定的营业收入，从而将大大提高公司的总资产周转率和净资产周转率。

(三) 盈利能力分析

发行人2009年~2011年主要盈利能力指标表

单位：人民币万元

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
营业收入	90,914.87	58,203.86	48,684.66
净利润	22,731.31	25,116.52	26,785.69
其中：归属于母公司的净利润	22,731.31	25,116.52	26,785.69
主营业务利润率	35.45%	81.03%	50.20%
净资产收益率	2.02%	5.78%	13.82%
总资产收益率	1.54%	3.72%	9.74%

近几年，公司的营业收入逐年增长，2009年至2011年分别实现

营业收入 48,684.66 万元、58,203.86 万元和 90,914.87 万元，年复合增长率为 36.65%。公司的营业收入主要来自土地出让收入、资产占用费和租赁费收入、政府项目管理费收入以及 BT 担保费收入等，其中土地出让收入为公司的主要收入来源，2009 年至 2011 年分别实现土地出让收入 47,851.00 万元、56,667.00 万元和 88,511.30 万元。2009 年至 2011 年公司归属于母公司的净利润分别为 26,785.69 万元、25,116.52 万元和 22,731.31 万元，最近三年平均可分配利润为 24,877.84 万元，足以支付本期债券一年的利息。

从长远发展来看，由于公司存在大量短期内难以产生收益的土地资产导致公司总资产收益率、净资产收益率水平不高，但总体而言，随着在建项目的完工和土地开发业务的发展，公司的盈利能力将得到进一步提升。公司作为梵净山旅游景区门票收入的收费主体，将积极开发旅游建设项目，这将为发行人带来新的利润增长点。

总体来看，公司营业收入迅速提高，盈利能力较强，随着公司营业规模的扩大和成本控制能力的提升，盈利能力将进一步增强，这为长期债务的按期偿付提供了有力的保障。

（四）偿债能力分析

发行人 2009 年～2011 年主要偿债能力指标表

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
流动比率	18.25	12.07	15.95
速动比率	2.97	5.77	12.23
资产负债率	17.40%	38.12%	30.87%

从短期偿债能力来看，近三年公司的流动比率分别为 15.95、

12.07 和 18.25，速动比率分别为 12.23、5.77 和 2.97，这表明公司近三年流动资产始终大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较充裕，短期支付能力较强，公司面临的偿债压力较小。

从长期偿债能力来看，公司近三年的资产负债率分别为 30.87%、38.12% 和 17.40%，整体负债水平偏低。合理的资产负债率使公司既较好地运用了财务杠杆，提高了净资产回报水平，同时又将负债控制在安全范围内，财务状况稳健。

（五）现金流量分析

发行人 2009 年 ~ 2011 年现金流量主要数据表

单位：人民币万元

项 目	2011 年末/度	2010 年末/度	2009 年末/度
经营活动现金流量净额	-8,078.19	-54,296.49	-55,938.40
投资活动现金流量净额	-55,007.80	-37,247.33	-47,929.42
筹资活动现金流量净额	-41,968.85	167,869.22	160,615.92
现金及现金等价物净增加额	-105,054.85	76,325.40	56,748.10

公司 2009 年至 2011 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -55,938.40 万元、-54,296.49 万元和 -8,078.19 万元，其主要原因如下：一是公司加大了对土地的收储力度，导致近三年经营活动现金流出金额较大，但未来几年出售已收储的土地将为公司带来可观的现金流入；二是公司暂未收到部分市土地矿权交易局的土地出让款。

近三年公司投资活动产生的现金净流量分别为 -47,929.42 万元、-37,247.33 万元和 -55,007.80 万元，这也反映了公司逐步加大了建设项目的投资力度，与公司作为不断快速发展的城建类企业的业务性质

是一致的。这些项目前期投入大、建设周期较长，未来将带来可观的营业收入和现金流，为公司的长远发展奠定了基础。

2009 年至 2011 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 160,615.92 万元、167,869.22 万元和-41,968.85 万元。2011 年公司筹资活动为负，是由于公司根据实际需要偿还了部分银行贷款。

总体来看，公司流动性充裕，现金支付能力正常，盈利能力稳健，偿债能力较强。

发行人经审计的 2009 年、2010 年、2011 年三年连审财务报表(见附表一、二、三)。

第六节 本期债券偿付保障措施

本期债券发行人采用自有土地使用权进行抵押担保，发行人将通过法律程序将其拥有的部分土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障公司债券的本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

一、土地使用权抵押担保

(一) 发行人提供的抵押资产情况

发行人以其拥有的 27 宗土地使用权为本期债券提供抵押担保。根据铜仁同致房地产资产评估有限公司出具的同致(估)字(2011)102 号《土地估价报告》，评估的土地为位于铜仁市、江口县和松桃苗族自治县的 27 宗出让国有土地，土地总面积 4,401,355.34 平方米，

评估价值共计 402,954.31 万元。抵押资产的合计价值为本期债券发行金额的 3.36 倍。

上述土地基本情况如下：

抵押土地基本情况表

序号	土地使用证号	宗地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	使用权类型	土地终止 使用年限
1	铜市国用(2010)第 1768 号	铜仁市川硐镇谭木桥 11 号地块	706,670.20	商住	出让	2060 年 9 月 28 日
2	松国用(2011)第 939 号	大兴镇城市主干道两侧	149,334.08	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
3	松国用(2011)第 940 号	乌罗镇梵净山环线两侧(冷家坝)	97,333.82	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
4	松国用(2011)第 941 号	乌罗镇梵净山环线两侧(田家坝)	70,000.35	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
5	松国用(2011)第 942 号	乌罗镇梵净山环线两侧(核桃坪)	23,333.45	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
6	松国用(2011)第 943 号	乌罗镇梵净山环线两侧(风形一)	48,000.24	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
7	松国用(2011)第 944 号	乌罗镇梵净山环线两侧(风形二)	73,333.70	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
8	松国用(2011)第 945 号	乌罗镇梵净山环线两侧(苦竹坝一)	46,666.90	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
9	松国用(2011)第 946 号	乌罗镇梵净山环线两侧(苦竹坝二)	53,333.60	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
10	松国用(2011)第 947 号	乌罗镇梵净山环线两侧(苦竹坝三)	33,333.50	商服	出让	2051 年 6 月 20 日
11	江初国用(2011)第 100 号	江口县太平乡梵净山村黄家坝	53,333.60	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
12	江初国用(2011)第 101 号	江口县太平乡梵净山村芭蕉湾	46,666.90	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
13	江初国用(2011)第 102 号	江口县太平乡梵净山村上坝	26,666.80	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
14	江初国用(2011)第 103 号	江口县太平乡梵净山村艾家坝	40,000.20	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
15	江初国用(2011)第 104 号	江口县太平乡梵净山村黎家坝	53,333.60	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
16	江初国用(2011)第 105 号	江口县太平乡梵净山村二坝(一)	33,333.50	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
17	江初国用(2011)第 106 号	江口县太平乡梵净山村上坝(二)	53,333.60	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
18	江初国用(2011)第 107 号	江口县太平乡梵净山村明牙池	33,333.50	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
19	江初国用(2011)第 108 号	江口县太平乡梵净山村习家坪(一)	20,000.10	商服	出让	2081 年 7 月 4 日
20	江初国用(2011)第 109 号	江口县太平乡梵净山村习家坪(二)	33,333.50	商服	出让	2081 年 7 月 4 日

21	江初国用(2011)第110号	江口乡太平乡梵净山村鹅家坳	63,333.65	商服	出让	2081年7月4日
22	江初国用(2011)第111号	江口乡太平乡梵净山村鹅家坳(二)	24,666.79	商服	出让	2081年7月4日
23	江初国用(2011)第112号	江口县太平乡梵净山村独岩	20,000.10	商服	出让	2081年7月4日
24	江初国用(2011)第113号	江口乡太平乡梵净山村洼溪	53,333.60	商服	出让	2081年7月4日
25	江初国用(2011)第114号	江口县太平乡梵净山村顺水坝	18,666.76	商服	出让	2081年7月4日
26	铜市国用(2011)第5000号	铜仁市滑石乡桃树湾	513,335.90	商服	出让	2051年7月6日
27	铜市国用(2011)第5001号	铜仁市滑石乡新树坳	2,013,343.40	商服	出让	2051年7月6日
	合计		4,401,355.34			

(二) 抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺合法、完整、有效地拥有用于抵押土地的使用权，不存在任何形式的抵押或者任何其他方权利限制，土地使用权处于可抵押状态。铜仁市国土资源局、江口县国土资源局和松桃苗族自治县国土资源局已就用于抵押的国有土地出具了权属证明，证明国有土地使用权可以用于为本期债券提供抵押担保。发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确发行人为本期债券发行担保的国有土地使用权未设定抵押，也未被查封、扣押及不存在其他权属限制，发行人可以将该等土地使用权为本期债券发行设定抵押担保。

(三) 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，发行人聘请中国工商银行股份有限公司铜仁分行作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

(1) 妥善保管为抵押资产办理的抵押登记凭证，并做好相关权利凭证的交接记录；

(2) 对抵押资产进行日常监督，同时发行人同意监管人到有权登记部门进行相关查询，具体约定见监管协议全文；

(3) 在债券存续期间，按照约定计算抵押资产的合计价值与本期债券未偿还本金及其一年利息之和的比率低于1.2的倍数时，通知债券发行人追加抵押资产；

(4) 在债券发行人发生无法偿付本期债券的本息时，将协助、配合本期债券持有人处置抵押物。

2、抵押资产的评估

在本期债券存续期间，发行人应聘请经抵押资产监管人认可的具有相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告。年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年付息首日后的三十个工作日。

在本期债券存续期间，抵押资产监管人有合理的理由认为需要对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当应聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。下列情形可以构成合理的理由：(1) 抵押资产已经发生重大毁损；(2) 抵押资产市场价格发生显著贬值；(3) 其他可能导致抵押资产价值发生显著贬值的情形。抵押资产监管人因为上述原因要求对抵押资产价值进行重新评估的，应当向发行人发出书面通知。发行人应当在对抵押资产价值进行评估结束后的十个工作日

内，将评估报告正本提交给抵押资产监管人。

3、抵押资产追加和释放

抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》约定计算的抵押比率低于1.2倍时（不含1.2倍），应在三个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人。发行人经抵押资产监管人同意或经债券持有人会议同意追加抵押资产的，发行人应在五个工作日内，制作《追加抵押资产清单》。追加的抵押资产应按照《抵押资产监管协议》的有关初始抵押的规定进行价值评估、办理抵押登记。发行人应自向抵押资产监管人发出《追加抵押资产清单》之日起十五个工作日内完成抵押资产追加工作，但若追加的抵押资产评估价值不实导致债券持有人损失的，抵押资产监管人不承担任何责任。

在本期债券存续期间，在抵押比率不低于《抵押资产监管协议》约定或如发行人另行提供经债券持有人会议接受的担保的前提下，发行人可以向抵押资产监管人申请解除部分或全部抵押资产的抵押。但无论如何，解除部分抵押资产后重新计算的抵押比率在任何时点上均不得低于1.8倍。抵押资产监管人同意解除部分或全部资产抵押的，应在两个工作日内制作《解除抵押资产清单》，并以传真的形式通知对方。抵押资产监管人应在《抵押资产监管协议》约定的办理解除抵押资产条件成就之日起五个工作日内，将该资产对应的抵押权利凭证移交给发行人。

4、抵押权的行使

为维护全体债权人的合法权益，保障抵押资产的安全，同时由于

债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中国工商银行股份有限公司铜仁分行担任本期债券的受托管理人，在本期债券存续期限内依照本协议的约定代为行使债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。

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。

二、本期债券偿付计划

公司在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券的还本付息情况和债券存续期内公司现金流状况，对本期债券的按期偿付作了细致的安排。

（一）偿债资金的安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司建立了一个多层次、互为补充的财务安排体系，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、专项偿债基金账户

发行人将在银行为本期债券建立偿债资金专户，进行专户管理，在债券偿付日前15个工作日，准备债券利息和本金，存放于偿债资金专户，偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

2、公司自有资金

公司近几年盈利能力较强，现金流稳定，是偿债资金的重要来源。本期债券募集资金拟投资于铜仁市城市棚户区改造项目，项目建成后将为公司创造大量利润和现金流，也为本息偿付提供了有力保障。

3、其他外部融资

其他外部融资指公司发挥整体融资能力，或通过其他特定渠道筹集还本付息的资金，主要包括通过银行贷款、股权融资、变现各类非现金资产等方式。

（二）偿债人员的安排

公司自本次发行起，将成立专门的工作小组负责管理本期债券还本付息工作，负责制定本期债券本息偿付的管理办法。工作小组由公司总经理任组长，分管财务的副总经理任副组长，其他成员由财务部等相关职能部门人员构成。自成立起至本期债券本息偿付结束，工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，以保证债券持有人的利益。

三、其他偿债保障措施

（一）公司未来良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

公司主营业务收入快速增长，盈利能力良好，营业收入和净利润都保持在较高水平，这将为偿还本期债券本息提供充足资金。近三年公司的营业收入不断增加，分别实现48,684.66万元、58,203.86万元和90,914.87万元，年复合增长率为36.65%；归属于母公司的净利润同期分别为26,785.69万元、25,116.52万元和22,731.31万元，处于较高水平。根据战略规划，公司今后将进一步加大土地储备力度，重点发展本地

旅游业，调整资产结构，增强核心竞争力，实现持续、健康、快速、稳定发展。

（二）良好的综合融资能力为本期债券的按时偿付提供了保证

发行人自成立以来，得到了各大商业银行的大力支持，无任何逾期贷款，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，具有良好的市场信誉。目前，发行人与各大商业银行保持了良好的合作关系，具备较强的融资能力。截止2011年底，公司共获得32.43亿元的授信额度，2009年至2011年三年平均资产负债率仅为28.8%，公司资信优良，具备较强的融资能力。如果由于意外情况不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司完全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。

（三）广阔的发展前景进一步保证了本期债券的本息偿还

发行人所在的铜仁市不仅拥有丰富的自然旅游资源，矿产资源也十分丰富，其中锰、钒、石英砂岩、饰面板岩、紫袍玉带石等矿产资源储量很大。发行人将代表铜仁市对当地的矿产资源进行合理开发，计划一年内完成对整个铜仁市矿产资源的探矿、采矿的整体布局，三年内开始紫袍玉带石、板岩、石英砂岩三个矿种的开采工作，因此矿产资源开发将成为梵投公司利润的另一重要来源，也为本期债券的本息偿还提供了可靠的保证。

（四）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债时

间。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿还提供强大的制度保障。

综上所述，发行人未来经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的及时足额偿还。

第七节 债券跟踪评级安排说明

一、信用等级

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券发行人主体信用评级为 AA-，本期债券信用评级为 AA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

- 1、铜仁经济保持较快增长，财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 2、公司作为铜仁市主要的投融资主体，得到了地方政府的大力支持；
- 3、公司目前土地储备较多，未来土地出让收入较有保障；
- 4、公司受托进行新增耕地流转指标相关业务，并进行旅游等经营性业务的开发，未来公司的盈利能力有望得到进一步的改善；
- 5、土地使用权抵押担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

- 1、公司在建项目和投资规模较大，面临持续资金压力；
- 2、目前土地市场存在较大波动，不排除土地市场出现价格下行的风险，未来可能会影响到公司资产的流动性和债务的偿还。

二、跟踪评级安排

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，铜仁市梵净山投资有限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，铜仁市梵净山投资有限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铜仁市梵净山投资有限公司有关的信息，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。

如铜仁市梵净山投资有限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，直至铜仁市梵净山投资有限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、对铜仁市梵净山投资有限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，并同时报送铜仁市梵净山投资有限公司及相关监管部门。

第八节 发行人已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

第九节 发行人近三年无违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第十节 募集资金的运用

一、募集资金投向

本期债券募集资金人民币12亿元，将全部用于铜仁市城市棚户区改造项目建设。

募集资金投资项目表

项目名称	项目批复情况	总投资额	拟使用募投资金额	募集资金占投资比重
铜仁市城市棚户区改造项目	核准批文：铜地发改投[2011]480号 用地批文：铜地国资函[2011]29号 环评批文：铜地环审[2011]4号	20.84亿元	12亿元	57.58%

(一) 项目建设的必要性

第一，该项目是解决棚户区居民住房问题的重要举措。铜仁市棚户区房屋大多数属于五六十年代修建的砖木结构房屋，结构简易、年久失修、低矮破旧、道路狭窄、消防隐患大。棚户区内居民中低收入家庭比例高，特别是下岗职工、退休职工比较集中，因此该项目的实施有利于加快解决中低收入群众的住房困难问题，提高棚户区居民的生活质量，改善生活环境。

第二，该项目是推进城市化进程的客观要求。铜仁市属山区盆地地形，河流山地错综复杂，使城区开发建设受到了一定的制约和影响，而棚户区土地利用率较低。据初步测算，通过实施本项目，可提高建筑容积率2-3倍，有利于进一步盘活存量土地，提高土地使用价值，为城市发展提供广阔的空间。同时，实施本项目还可以完善市政设施和公共服务设施，有利于改善城市基础设施条件，提升城市的形象和品位。

第三，该项目是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径。棚户区改造建设大部分是安置用房，户型适中、售价较低，除解决回迁户外，主要用于解决城市中低收入家庭住房困难的问题。实施该项目将直接增加住房的有效供应，有利于改善住房供应结构，缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。此外，还可以拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，解决社会就业与

再就业作出贡献。

（二）项目建设内容

该项目由发行人负责实施。项目建设地址为铜仁市桐梓坳片区和纸厂片区，总用地面积 351.15 亩，其中桐梓坳片区用地面积 70 亩，纸厂片区用地 281.15 亩。

桐梓坳片区建设内容：位于铜仁市主城区东侧，紧临东太大道和火车站广场，项目区规划占地 70 亩，涉及拆迁户 528 户，拆迁总面积 34,756 平方米，其中：居民住宅 34,320 平方米，商铺 436 平方米。改造完成后将新建住房 452,991 平方米、商业用房 8,000 平方米、地下停车场 26,000 平方米。

纸厂片区建设内容：位于铜仁市主城区东侧，紧临沿江大道，项目区规划占地 281.15 亩，有 562 户居民，单位 1 家，拆迁总面积 71,324 平方米，其中居民住宅 36,530 平方米，商铺 849 平方米，办公楼 3,146 平方米，仓库/经营生产用房 30,799 平方米。改造完成后将新建住房 340,864 平方米、商业用房 8,000 平方米、地下停车场 26,000 平方米。

（三）项目资金来源及建设进度

该项目总投资为 20.84 亿元，其中使用本期债券资金 12 亿元，其余资金利用自有资金和银行贷款筹集。

该项目已于 2011 年 8 月开工建设，预计建设期 18 个月，截止于 2012 年 5 月已累计完成投资约 2.53 亿元。

（四）项目建成后的效益

项目实施的区域已经进行了一系列关于城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，学校、商业网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐步完善。项目的建成将进一步改善居民的居住和生活环境，改善城市形象及风貌，提升土地利用价值，

对于加速城市化进程，提高当地居民生活质量，推进地区经济发展，促进社会稳定具有突出意义。

该项目现金回流能力较强，财务内部收益率所税前为 8.27%，财务净现值（IC=7%）为 8,152.63 万元，投资回收期为 5.7 年。

项目预测现金流量表

单位：人民币万元

项 目	合 计	计算 期						
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
现金流入	303,747	0	0	60,489	59,072	59,072	64,979	60,135
销售收入	297,220	0	0	60,489	59,072	59,072	64,979	53,608
回收固定资产余值	6,527	0	0	0	0	0	0	6,527
回收流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0
其他现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
现金流出	234,661	135,483	72,952	5,336	5,213	5,213	5,728	4,736
经营成本	9,225	0	0	1,876	1,834	1,834	2,011	1,670
销售税金及附加	17,001	0	0	3,460	3,379	3,379	3,717	3,066
固定资产投入	208,435	135,483	72,952	0	0	0	0	0
其他现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0
净现金流量	69,086	-135,483	-72,952	55,153	53,859	53,859	59,251	55,399
累计现金流量	0	-135,483	-208,436	-153,283	-99,423	-45,564	13,687	69,086

根据项目可行性研究报告，本项目新建住房 9,112 套，第三年至第七年全部售完，预计实现销售收入 297,220 万元，实现现金流入 303,747 万元，其中：新建经济适用房 5,218 套，面积 480,056 平方米，

预计实现销售收入 215,607 万元；新建公共租赁住房 3,080 套，棚户区改造房 814 套，面积 313,799 平方米，预计实现收入 31,842 万元；商业用房总销售面积 16,000 平方米，预计实现销售收入 34,411 万元；地下停车场预计实现销售收入 15,360 万元。本项目固定资产投入主要包括建设工程费用 153,720 万元、工程建设其他费用 28,161 万元、不可预见费用及其他费用 26,554 万元，经营成本是房屋的维护费用、房屋销售费用、税收及其他费用，本项目现金流出总额 234,661 万元，现金净流量为 69,086 万元。

二、发债募集资金的使用计划及管理制度

（一）发债募集资金管理框架

发行人根据国家有关财经法律、法规和《公司章程》的要求，制定了包括《重大事项决策制度》、《财务管理制度》和《工程项目管理制度》在内的一系列能有效加强财务控制体系、会计核算体系、规范资金使用的管理制度，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

（二）发债募集资金的运用

1、发债募集资金的运用原则

公司将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，保证用于工程项目的募集资金占项目总投资的比例不超过 60%。

2、债券募集资金运用制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理

和统一调配，确保工程项目所发生的各项支出都需报项目部相关科室负责人、公司相关科室负责人、项目部经理、公司分管副总经理层层审核签字后，由总经理审批，财务科再按审批意见办理拨款手续。公司财务部门及相关主管部门等还将定期对各募集资金的使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

第十一节 其他重要事项

发行人董事会将严格遵守《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，发行人运转正常，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。

第十二节 有关当事人

一、发行人：铜仁市梵净山投资有限公司

法定代表人：张明

联系人：张太吉、简皓

办公地址：贵州省铜仁市锦江北路 39 号 15 栋 4 楼

联系电话：0856-5213265、5327361

传真：0856-5327366

邮政编码：554300

二、承销团

(一) 主承销商:

1、国开证券有限责任公司

住所: 北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A座二区
4层

法定代表人: 黎维彬

联系人: 刘曲、宋磊、任伟鹏、陈京晶、刘岩、张炤晗

联系地址: 北京市东城区东直门南大街1号来福士办公楼21、23、

25层

联系电话: 010-51789030、51789224、51789217、51789208、
51789214

传真: 010-5178206

邮政编码: 100007

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: 孙守用、简光友、李世涛、陈杰、杨阳、尹晓光、陈文
兵、于洋

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: 18818580575、18818580353

传真: 0755-82912907

邮政编码: 518048

(二) 分销商

1、国海证券股份有限公司

住所: 广西桂林市辅星路13号

法定代表人: 张雅锋

联系人：度万中、钟颐

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道教育科技大厦3楼

联系电话：0755-83716870、83716853

传真：0755-83704574

邮政编码：518040

2、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18 - 21层及第04层01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23单元

法定代表人：龙增来

联系人：丁昆峰

联系地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A座4楼411室

联系电话：0755-82023434

传真：0755-82026594

邮政编码：518026

3、东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区翠园路181号

法定代表人：吴永敏

联系人：张协、郭冰洁

联系地址：苏州工业园区翠园路181号

联系电话：0512-62938677、62938091

传真：0512-62938670

邮政编码：215028

4、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：夏睿、熊欣

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：010-88027977、88027183

传真：010-88027190

邮政编码：100044

5、华创证券有限责任公司

住所：贵阳市中华北路 216 号华创大厦

法定代表人：陶永泽

联系人：张斌

联系地址：贵州省贵阳市中华北路 216 号华创证券大厦债券部

1208

联系电话：0851-8652609

传真：0851-8652609

邮政编码：550001

6、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：马昭明

联系人：杨艳

联系地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 45 楼华泰联合证券固定收益部

联系电话：021-68498527

传真：021-68498603

邮政编码：200120

四、托管机构：中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

联系人：李扬、田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

五、审计机构：中审亚太会计师事务所有限公司

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

法定代表人：杨池生

联系人：陈世贵、肖恩新

联系地址：贵阳市瑞金南路 134 号宏资大厦 A 座 9 楼

联系电话：0851-5802216

传真：0851-5802355

邮政编码：550002

五、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 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：陈远新、郭明杰

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872863

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

六、发行人律师：贵州驰铭律师事务所

住所：贵州省铜仁地区铜仁市时代商汇第十三幢三楼

法定代表人：刘振明

联系人：龙秀光

联系地址：贵州省铜仁地区铜仁市时代商汇第十三幢三楼

联系电话：0856-5427388

传真：0856-5427388

邮政编码：554300

七、资产评估机构：铜仁同致房地产资产评估有限公司

住所：铜仁市民主路阳光大厦 5 单元 501 房

法定代表人：简地先

联系人：简地先

联系地址：贵州省铜仁市民主路 14 附 3 号阳光大厦 1 单元 501
房

联系电话：0856-5239826

传真：0856-5239826

邮政编码：554300

八、债券受托管理人、抵押资产监管人：中国工商银行股份有限公司铜仁分行

住所：铜仁市共青路 37 号

负责人：田进朝

联系人：方林

联系地址：铜仁市共青路 37 号

联系电话：0856-5282913

传真：0856-5284061

邮政编码：554300

第十三节 备查文件目录

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二)《2012 年铜仁市梵净山投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三)《2012 年铜仁市梵净山投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2009 年—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) 贵州驰铭律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券的《抵押资产监管协议》；
- (八) 本期债券的《土地使用权抵押协议》；
- (九) 本期债券的《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。