

2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限
责任公司城市停车场建设专项债券
募集说明书



赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

主承销商



二〇一八年十一月

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及其摘要，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的负责人、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、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人不承担政府融资职能声明

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

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，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项或风险提示

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及其摘要存在任何疑问，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：2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18赤壁债”）。

(二) 发行总额：人民币5亿元。

(三) 债券期限：7年期。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档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）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，逾期不另计利息。

(五) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人以及通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

(六) 发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行部分的

发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（七）债券形式：实名制记账式债券。

（八）债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级 AA，本期债券信用等级为 AAA。

目录

声明及提示	1
释 义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本次债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	35
第十条 发行人财务情况	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券	72
第十二条 募集资金用途	73
第十三条 偿债保障措施	85
第十四条 投资者保护情况	93
第十五条 风险揭示	96
第十六条 信用评级	102
第十七条 法律意见	106
第十八条 其他应说明的事项	107
第十九条 备查文件	108

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/公司/赤壁城投	指赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司。
担保人/三峡担保	指重庆三峡融资担保集团股份有限公司。
本期债券	指发行人发行的2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券。
本次发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
募集说明书摘要/摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商/兴业证券	指兴业证券股份有限公司。
债权代理人/资金监管人	指湖北赤壁农村商业银行股份有限公司。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
承销团	指主承销商为本期债券发行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为本次发行签订的《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券承销协议》。

债权代理协议	指发行人与湖北赤壁农村商业银行股份有限公司签订的《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指发行人制定的《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。
偿债账户监管协议	指发行人与湖北赤壁农村商业银行股份有限公司签订的《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金账户监管协议》。
偿债资金账户	指发行人在资金监管人处开立的用于募集资金偿付的专用账户。
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或休息日）。
工作日、日	指每周一至周五，法定节假日除外。
元	指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]97号文件批准公开发行。

2017年5月17日，发行人召开董事会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币6亿元的城市停车场建设专项债券。

2017年6月15日，发行人召开股东会会议并作出决议，同意发行人申请公开发行不超过人民币6亿元的城市停车场建设专项债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司

法定代表人：陈立新

住所：赤壁市砂子岭路8号

经办人员：周峥

办公地址：湖北省赤壁市瑞通大道国土办公楼12楼

联系电话：0715-5330890

传真：0715-5330890

邮政编码：437300

二、主承销商：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福建省福州市湖东路268号

经办人员：龚薇、陈阳、杨铃珊、张伟、颜志强

办公地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔
6楼

联系电话：021-20370714

传真：021-38565900

邮政编码：200135

三、债权代理人/资金监管人：湖北赤壁农村商业银行股份有限公司

负责人：郑永和

营业场所：赤壁市赤马港办事处河北大道267号

联系人：陈志明

联系地址：赤壁市赤马港办事处河北大道267号

联系电话：0715-5356867

传真：0715-5353196

邮政编码：437300

四、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：吕世蘊

联系人：李皓、毕远哲

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

五、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：梁春

住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

经办人员：刘华忠

办公地址：武汉市武昌区中北路227号东信资本大厦17楼

联系电话：027-87307888

传真：027-87306988

邮政编码：430077

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

法定代表人：刘思源

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系人：叶慧、刘红

办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82871875,0755-82872280

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

七、发行人律师：湖北瀛楚律师事务所

负责人：张仁清

住所：湖北省武汉市武昌区武珞路 330 号联投新大地 6 层

经办人员：钱谦良

办公地址：武汉市武昌区公正路 216 号平安国际金融大厦 21 楼

联系电话：13971014222

传真：027-87325978

邮政编码：430000

八、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

法定代表人：李卫东

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

经办人员：崔玄

办公地址：武汉市武昌区公正路 216 号平安国际金融大厦六楼

联系电话：027-87260528

传真：027-87268078

邮政编码：430000

第三条 发行概要

一、**发行人：**赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司。

二、**债券名称：**2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“18赤壁债”）。

三、**发行总额：**人民币5亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例逐年偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定；上海银行间同业拆放利率基准利率为簿记建档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（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，逾期不另计利息。

六、**债券形式：**实名制记账式债券。

七、**发行价格：**本期债券面值100元人民币，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。

八、**发行方式与对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人以及通过上海证券交易所向机构投资者

(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。

九、发行期限:自发行首日起3个工作日。

十、簿记建档日:2018年11月21日。

十一、发行首日:本期债券发行的第1日,即2018年11月22日。

十二、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的11月22日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限:本期债券的计息期限为2018年11月22日至2025年11月21日。

十四、还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,自本期债券存续期第三年起,即2021年起至2025年,逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金,到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,本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日:本期债券的付息日为2018年至2025年每年的11月22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:本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的11月22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：通过本期债券托管机构办理。

十八、认购与托管：投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为兴业证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十一、债权代理人/资金监管人：湖北赤壁农村商业银行股份有限公司。

二十二、债券担保：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

二十四、跟踪信用安排：鹏元资信评估有限公司将在本期债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，且将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。

二十五、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自行承担。

二十六、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券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。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发售相结合的方式。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、在中央国债登记公司开户的境内法人机构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；在中央国债登记公司开户的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。

认购本期债券上海证券交易所公开发售部分的机构投资者须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。欲参与在上海证券交易所发行的证券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者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、证券账户卡复印件认购本期债券。

三、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发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司

上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询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，不须缴纳任何附加费用；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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券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、法规另有规定者除外）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分，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、本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安插并受其拘束。

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、投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时作为账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安插。

四、本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在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，发行人将尽快申请本期债券在经批准的证券交易所上市和交易流通，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插。

六、在本期债券存续期内，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这种债务转让：

（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

对本期债券出具不低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）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进行充分的信息披露；

（五）债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过。

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1次，本期债券付息日为2019年至2025年每年的11月22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) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关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) 本期债券采用提前偿还方式，自本期债券存续期第三年起，即2021年起至2025年，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的11月22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) 本期债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理；本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相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：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

成立日期：2005年10月25日

法定代表人：陈立新

注册资本：138,600.00万元人民币

住 所：赤壁市砂子岭路8号

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：从事土地整理、开发经营、政府公共资源或产品（含广告权、冠名权、出租车标牌权、停车收费权、客运线路权等）的特许经营；城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运；市域内企业（事业）产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务。

赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司成立于2005年10月，是由赤壁市国有资产监督管理委员会、赤壁市投资公司和国开发展基金有限公司共同出资设立国有法人企业，公司是赤壁市的城镇化配套基础设施建设主体，代表赤壁市人民政府对市属国有及集体企业国有资产直接行使资产受益、重大决策、选择管理者等出资人权利，全面负责当地区域的城镇建设、市属国有资产的投资运作和产权经营、保障性安居工程建设、其他公共事业经营等业务。

截至2017年12月31日，公司总资产为73.98亿元，所有者权益为52.36亿元，其中归属母公司所有者权益为51.90亿元，资产负债率为29.23%；2017年发行人实现主营业务收入为3.80亿元，利润总额为1.53亿元，净利润为1.36亿元，其中归属母公司净利润为1.36亿元。

二、历史沿革

发行人是于2005年10月经赤壁市人民政府《关于成立赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司的通知》(赤政办发〔2005〕99号)批准,由赤壁市国有资产监督管理局和赤壁市投资公司出资设立的有限责任公司,并经武汉天立合伙会计师事务所出具武天立验字〔2005〕第053号《验资报告》予以验证。注册资本为人民币20,100.00万元,其中赤壁市国有资产监督管理局出资19,900.00万元,赤壁市投资公司出资200.00万元,公司法定代表人为方保安。

2007年3月,根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司股东会决议,公司法定代表人由方保安变更为方木生。

2007年6月,根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司股东会决议,发行人增加注册资本20,000.00万元,由赤壁市国有资产监督管理局出资,并经武汉经纬会计师事务所有限责任公司出具武经会验字〔2007〕第005号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币20,100.00万元变更为40,100.00万元,其中赤壁市国有资产监督管理局出资39,900.00万元,赤壁市投资公司出资200.00万元。

2007年11月,根据赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司第二次股东会决议,公司法定代表人由方木生变更为施晓芳。

2012年4月,根据赤壁市国有资产监督管理局《关于对市蓝天城市建设投资开发有限责任公司增资扩股的决定》(赤国资发〔2011〕3号),发行人增加注册资本19,900.00万元,由赤壁市国有资产监督管理局出资,并经湖北中安信会计师事务所有限责任公司出具鄂中安信验字〔2012〕第003号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币40,100.00万元变更为60,000.00万元,其中赤壁市国有资产监督管理局出资59,800.00万元,赤壁市投资公司出资200.00万元。公司法定代表人由施晓芳变更为吴华金。

2015年12月，根据赤壁市国有资产监督管理局《关于对赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司增资扩股的决定》（赤国资文〔2015〕38号），发行人增加注册资本50,500.00万元，其中：赤壁市国有资产监督管理局出资39,400.00万元，国开发展基金有限公司出资11,100.00万元，并经湖北赤壁兴财会计师事务所有限责任公司出具鄂赤会师验字〔2015〕27-30号《验资报告》予以验证。注册资本由人民币60,000.00万元变更为110,500.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理局出资99,200.00万元，国开发展基金有限公司出资11,100.00万元，赤壁市投资公司出资200.00万元。公司法定代表人由吴华金变更为陈立新。

2016年5月，国开发展基金有限公司以货币增资28,100.00万元，增资后实收资本为138,600.00万元，其中赤壁市国有资产监督管理委员会出资99,200.00万元，占股71.57%，赤壁市投资公司出资200.00万元，占股0.15%，国开发展基金有限公司出资39,200.00万元，占股28.28%。

三、股东情况

	股东名称	出资		
		金额 (万元)	占注册资本 总额比例	出资方式
1	赤壁市国有资产监督管理局	99,200.00	71.57%	货币、实物
2	国开发展基金有限公司	39,200.00	28.28%	货币
3	赤壁市投资公司	200.00	0.15%	货币
合计		138,600.00	100%	

截至2017年12月31日，公司股东为赤壁市国有资产监督管理局、国开发展基金有限公司和赤壁市投资公司。

(1) 赤壁市国有资产监督管理局

赤壁市国有资产监督管理局代表赤壁市人民政府履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营。发行人实际控制人为赤壁市人民政府。

（2）国开发展基金有限公司

国开发展基金有限公司成立于 2015 年 8 月 25 日，注册资本为 500.00 亿元人民币，股东为国家开发银行股份有限公司。公司经营范围为非证券业务的投资、投资管理和咨询。

（3）赤壁市投资公司

赤壁市投资公司成立于 1997 年 10 月 17 日，注册资本为 3,200.00 万元人民币。公司经营范围为按国家的产业政策、地方经济建设和社会发展规划要求承办生产经营性基建项目的投资开发、建设工程咨询部服务；政府授权在法律法规范围内经营中小企业贷款统借、统还委托发放。

截至本募集说明书签署日，发行人股东持有发行人的上述股权不存在被质押或冻结及其他权利受限的情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东会、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会主要职权为：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事长及非由职工代表担任的董事，决定有关董事长及董事的报酬事项；（3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；（4）

审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；（11）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；（12）修改公司章程；（13）聘任或解聘公司经理。

2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，董事会对出资人负责。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会主要职权为：

（1）负责召集和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会报告工作；（2）执行股东会决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本的方案；（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设备；（9）制定公司的基本管理制度；（10）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

3、监事会

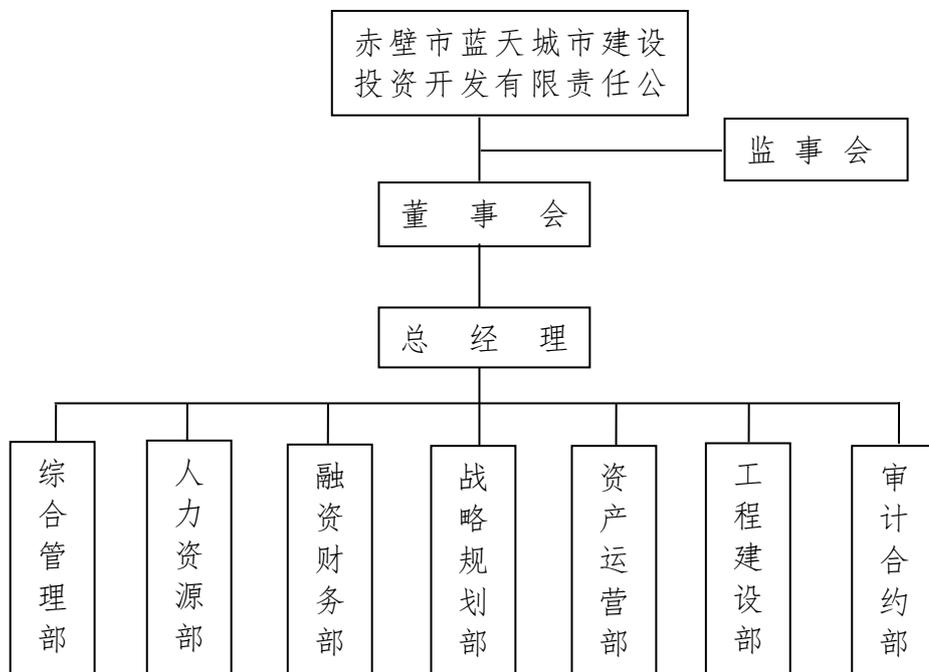
公司设立监事会，由3名监事组成。监事会主要职权为：（1）检查公司财务；（2）对董事长、董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；（3）当董事长、董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事和经理予以纠正；（4）提议召开临时股东会。

4、经营管理层

公司设总经理1名，由股东会选举或者更换。经理对股东会负责，主要职权为：（1）主持公司的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）聘任或解聘除应由董事长聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司具有完善的法人治理结构，设有董事会、监事会和经理层。公司设7个部门，即综合管理部、人力资源部、融资财务部、战略规划部、资产运营部、工程建设部和审计合约部。发行人组织结构见下图：



1、综合管理部

综合管理部主要职责如下：负责办文办会、督查督办、调研、建

议提案办理等工作；牵头组织集团管理制度的建立、修订等工作；负责工作计划编制、数据统计、信息报送等工作；负责集团重点工作和日常工作任务督查督办工作；负责接待、行政资产管理、会务管理、车辆管理；文书档案管理、文件流转、印信证照管理等工作；负责招投标领导小组的日常工作；负责牵头办公自动化等工作。

2、人力资源部

人力资源部主要职责如下：负责党委日常工作、思想政治教育、队伍建设、宣传、网站管理、舆情监控等工作；负责廉洁教育、纪律检查、效能监察、违纪惩处、纠风等工作；负责企业文化、精神文明建设建设工作；负责建立人力资源管理体系、岗位体系等工作；负责确定岗位需求、制定招聘计划、管理招聘渠道，分析、配置岗位人员等工作；负责培训计划编制、培训课程开发、组织实施培训、培训资源管理等工作；负责绩效计划制定、绩效辅导沟通、绩效考核评价、绩效结果应用等工作；负责薪酬体系建设、工资总额报审、薪酬分配，社会保险及公积金、休假等工作；负责劳动合同签订、劳动争议协调处理、人事档案管理等工作；负责组织签订子公司目标责任状，组织对子公司的考核工作。

3、融资财务部

融资财务部下设财务核算管理中心、筹融资管理中心和筹建资金管理中心。财务核算管理中心职能：负责集团财务管理体系的建设；负责集团年度经营计划的编制、审查、控制、分析评价，牵头子公司经营计划的审查、控制与分析评价；负责集团本部财务核算，指导集团所属全资及控股子公司财务核算相关工作；负责集团所属全资及控股子公司财务工作和财务人员的管理；负责对接国资、财政、税务、工商、金融等单位相关工作。筹融资管理中心职能：负责集团融资工

作，办理贷款、借款、结息、贷后管理等融资工作，做好资金的筹集；负责分析市场和项目融资风险，对集团短期及中长期的资金需求进行预测，参与制定并统一实施集团的融资方案；执行集团的融资决策，及时报送融资所需的基础资料，及时跟进完善，及时解决其间的各种问题，确保审批和贷款发放的时效性，以满足集团的用款需求；对银行给予的每一笔授信、融资进展情况编制台账，实施过程管理；积极开拓金融市场，与目标融资机构沟通，建立多元化的企业融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责对子公司的融资工作进行统筹管理。资金管理中心职能：负责建立集团资金调拨融通体制，在保证支付和授权范围内调度资金，负责集团运营资金的统筹、调配及管理工作；掌握集团内部资金变动的及时性信息，负责集团范围资金计划的编制、执行控制和分析。负责集团范围对外销售资金回笼的监控、分析和评价；负责设置资金调度台帐，详细记录各项资金调度业务发生的时间、金额等情况；根据集团资金状况做出资金拆借决策；负责办理集团现金收支和银行结算业务，及时进行现金日记账、银行日记账等账务登记；负责办理集团贷款卡、银行账户年审等工作；定期对各子公司现金库存、银行存款进行安全性、效益性、流动性检查。

4、战略规划部

战略规划部主要职责如下：负责收集、整理并研究国家宏观经济政策、产业政策及其他与集团发展有关的政策；负责研究制定集团战略发展纲要与中长期发展规划，包括总体规划、业务规划等，并对战略实施进行监督和管理；负责年度建设计划的编制等工作；负责项目前期调研、定位、论证，建立集团项目储备库；对拟投资项目进行可行性论证、评估，为项目的投资决策管理提供决策意见等工作；负责规划方案初审；规划协调与落实情况巡查；负责制定和实施招商计划、

项目推介服务、引进合作伙伴、维护客户关系等工作；负责审核子公司的战略规划并检查其执行情况。

5、资产运营部

资产运营部主要职责如下：负责土地报批工作；负责资产的权证办理、交易和抵押等工作；负责集团经营性资产、资源性资产和无形资产的管理；负责土地款项回收工作；负责市内基础设施的管理与运营工作；负责对子公司的资产运营状况进行考核。

6、工程建设部

工程建设部主要职责如下：负责市政工程及其他配套设施建设计划制定、进度管理、安全管理、质量控制等工作；负责制定征地拆迁计划、核定征地拆迁项目成本、协助各级政府部门协调征地拆迁等工作；负责安置房建设计划制定、需求调查，协调房屋分配、资金回收、后期管理等工作。

7、审计合约部

审计合约部主要职责如下：负责造价审计、财务审计、程序审计、资产审计、离任审计等工作；对经济合同的签订及执行情况进行规范性审核；负责对重大经营决策提出法律意见和建议；受法定代表人委托，代表集团参与诉讼和非诉讼等法律事务活动；负责选聘律师等工作；负责对子公司的审计工作及业绩完成情况进行考核。

五、主要控股和参股公司基本情况

截至2017年12月31日，发行人控股7家子公司，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	企业类型
1	赤壁市蓝天城投广告资源开发	100%	100.00	有限责任公司

	有限责任公司			
2	赤壁市诚信担保有限公司	100%	11,000.00	有限责任公司
3	赤壁市赤强汽车服务有限公司	100%	1,800.00	有限责任公司
4	赤壁市陆禹投资开发有限公司	76.92%	13,000.00	有限责任公司
5	赤壁市龙翔投资开发有限公司	100%	10,000.00	有限责任公司
6	湖北省洞庄茶业有限公司	51.00%	3,000.00	有限责任公司
7	赤壁市蕤川文化旅游投资开发有限公司	100.00%	1,000.00	有限责任公司

注:1.根据赤壁市人民政府《关于加快推进市城投公司改革转型工作的专题会议纪要》，将原赤壁市国有资产监督管理局投资的赤壁市陆禹投资开发有限公司和赤壁市龙翔投资开发有限公司划拨到本公司。

2.根据赤壁城投《关于组建赤壁市赤强汽车服务有限公司的请示》及政府批示，2016年有赤壁城投出资组建赤壁市赤强汽车服务有限公司。

3.2017年1月与湖北省洞庄茶业有限公司签订《赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司与湖北省洞庄茶业有限公司合作协议》，根据协议由赤壁城投投资1,530.00万元入股湖北省洞庄茶业有限公司，占湖北省洞庄茶业有限公司股权比例51.00%，并控制湖北省洞庄茶业有限公司的生产经营活动。

4.赤壁市蕤川文化旅游投资开发有限公司原名为赤壁羊楼洞文化旅游投资有限公司。赤壁羊楼洞文化旅游投资有限公司由赤壁城投投资，赤壁旅游局主管经营。但自工商注册登记后未开展营业，公司事实上处于停止经营状态，赤壁城投对其控制获得可回报受到限制，因此前期未纳入合并范围。2017年，更名为赤壁市蕤川文化旅游投资开发有限公司，由赤壁城投管理，因此本期将其纳入合并范围。

（一）赤壁市蓝天城投广告资源开发有限责任公司

赤壁市蓝天城投广告资源开发有限责任公司（以下简称“广告公司”）成立于2010年，注册资本为人民币100.00万元，注册地址为赤壁市河北大道526号。经营范围：城市户外广告资源的开发与利用，广告位的建设和经营；广告资源的招租与出让；广告的业务咨询和策划；广告的设计、制作与发布；国内广告代理；园林广告设计与城市

广告雕塑；停车场广告资源开发及停车服务。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为68.79万元，净资产为42.57万元。2017年，该公司实现营业收入13.59万元，净利润-33.03万元。

（二）赤壁市诚信担保有限公司

赤壁市诚信担保有限公司（以下简称“担保公司”）成立于2004年，注册资本为人民币11,000.00万元，注册地址为赤壁市河北大道229号。经营范围：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保，其他融资性担保业务；诉讼保全担保，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询，财务顾问等中介服务。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为27,989.80万元，净资产为17,443.24万元。2017年，该公司实现营业收入535.96万元，净利润-24.98万元。

（三）赤壁市赤强汽车服务有限公司

赤壁市赤强汽车服务有限公司（以下简称“赤强公司”）成立于2016年，注册资本为人民币1,800.00万元，注册地址为赤壁市赤壁大道455号。经营范围：驾驶人培训与考试；机动车辆检测（含尾气排放检测）、大型货车停车及中转、餐饮服务、汽车维修、车辆销售。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为1,784.53万元，净资产为1,781.44万元。2017年，该公司实现营业收入178.73万元，净利润-59.32万元。

（四）赤壁市陆禹投资开发有限公司

赤壁市陆禹投资开发有限公司（以下简称“陆禹投资”）成立于2015年，注册资本为人民币13,000.00万元，注册地址为赤壁市瑞通大道198号十二楼。经营范围：房地产开发；建筑工程设计施工、交

通工程、市政工程、园林工程、水利工程设计施工。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为53,587.43万元，净资产为13,225.93万元。2017年，该公司实现营业收入0万元，净利润-216.54万元。

（五）赤壁市龙翔投资开发有限公司

赤壁市龙翔投资开发有限公司（以下简称“龙翔投资”）成立于2015年，注册资本为人民币10,000.00万元，注册地址为赤壁市赤马港办事处瑞通大道198号十一楼。经营范围：房地产开发；建筑工程设计施工、交通工程、市政工程、园林工程、水利工程设计施工。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为28,751.15万元，净资产为19,497.37万元。2017年，该公司实现营业收入0万元，净利润-47.33万元。

（六）湖北省洞庄茶业有限公司

湖北省洞庄茶叶有限公司（以下简称“洞庄茶叶”）成立于2008年，注册资本为人民币3,000.00万元，注册地址为赤壁市赵李桥砖茶产业园洞庄大道。经营范围：茶叶【边销茶（青砖茶、米砖茶、茯砖茶）】加工销售；进出口贸易；企业管理服务；人力资源服务。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为8,421.04万元，净资产为3,177.57万元。2017年，该公司实现营业收入942.27万元，净利润为-216.94万元。

（七）赤壁市蕤川文化旅游投资开发有限公司

赤壁市蕤川文化旅游投资开发有限公司（以下简称“蕤川文化”）成立于2012年，注册资本为人民币1,000.00万元，注册地址为赤壁市河北大道（体育馆）。经营范围：旅游景区开发、建设、经营；旅游景区园林规划、设计施工；旅游商品开发、销售、促销策划；房地产开

发;酒店经营;停车场服务;酒店、旅游度假产品的代理销售与预定服务;舞台艺术造型策划;展览展示服务;互联网商城的网站经营;设计制作各类广告;企业形象策划。

截至2017年12月31日,该公司资产总额为745.66万元,净资产为745.46万元。2017年,该公司实现营业收入942.27万元,净利润为-2.56万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至2017年12月31日,发行人董事、监事及高级管理人员情况如下:

项目	姓名	性别	职务
董事会成员	陈立新	男	董事长
	贺飞	男	董事
	饶慧玲	女	董事
	陈世春	男	董事
	叶辉	男	董事
监事会成员	王炎林	男	监事会主席
	熊飞	女	监事
	魏平	男	监事
高级管理人员	吴超金	男	总经理

(一) 董事会成员

董事长: 陈立新, 男, 汉族, 1968年生, 中共党员, 本科学历。历任赤壁市财政局综合股会计、副股长、股长、赤壁市会计核算中心主任、赤壁市财政局副局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司董事长。

董事: 贺飞, 男, 汉族, 1967年生, 中共党员, 大学学历。历任赤壁市官塘驿镇党委副书记、党委书记、赤壁市住建局局长、党委副书记。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司董事。

董事: 饶慧玲, 女, 汉族, 1965年生, 中共党员, 研究生学历。

历任赤壁市财政局总会计师、纪委书记、党委委员、副局长、赤壁市国有资产管理局局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司董事。

董事：陈世春，男，汉族，1968年生，中共党员，研究生学历。历任赤壁市发改局副局长、赤壁市投资公司总经理。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司董事。

董事：叶辉，男，汉族，1967年生，中共党员，本科学历。历任赤壁市办公室副主任、湖北银轮起重机械股份公司党委书记、赤壁市住建局党委副书记、赤壁市市供水公司总经理、赤壁市住建局党委副书记、副局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司董事。

（二）监事会成员

监事会主席：王炎林，男，汉族，1963年生，中共党员，函授本科学历。历任赤壁市财政局副局长、党委委员、赤壁市审计局局长、党支部书记、赤壁市纪委副书记、监察局局长、赤壁市财政局党委书记、局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司监事会主席。

监事：熊飞，男，汉族，1971年生，中共党员，本科学历。历任赤壁市国土资源局土地储备交易中心主任、崇阳县国土资源局局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司监事。

监事：魏平，男，汉族，1965年生，中共党员，大专学历。历任赤壁市投资公司副总经理。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司监事。

（三）高级管理人员

总经理：吴超金，男，汉族，1965年生，中共党员，函授本科学

历。历任赤壁市委办公室副主任、赤壁市档案局局长。现任赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司总经理。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是赤壁市政府批准成立的国有公司，是赤壁市最重要的国有资产和公用事业营运主体，承担着国有资产保值增值的任务，核心业务包括城市基础设施建设、土地开发整理。

2015-2017年度，发行人分别实现主营业务收入36,471.88万元、18,183.89万元和31,778.98万元，2017年较2016年增加74.76%，主要是2016年受经济下行和当地基础设施建设需求的影响，土地整理收入和城建项目收入大幅减少，2017年发行人业务好转。从主营业务收入构成来看，发行人主营业务收入由基础设施建设工程项目收入和土地整理开发收入两大板块构成。2015-2017年，发行人主营业务收入、成本及毛利情况如下表所示：

表 9-1 发行人 2017 年主营业务收入、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
城建项目收入	21,218.55	14,499.24	6,719.31	31.67%
土地整理收入	10,560.43	1,919.52	8,640.91	81.82%

表 9-2 发行人 2016 年主营业务收入、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
城建项目收入	6,657.86	5,667.78	990.08	14.87%
土地整理收入	11,526.03	3,442.42	8,083.60	70.13%

表 9-3 发行人 2015 年主营业务收入、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
城建项目收入	20,122.18	16,768.48	3,353.70	16.67%
土地整理收入	16,349.70	2,938.18	13,411.52	82.03%

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要为基础设施建设工程业务和土地整理开发

业务。整体来看，发行人主业突出、业务增长快，持续开发能力强，综合实力雄厚。

1、基础设施建设板块

在基础设施建设方面，发行人承担了赤壁市大部分的城市道路、管网建设、绿化和保障房等公益性工程建设。根据发行人与赤壁市政府、财政局签署的《赤壁市城市基础设施委托建设框架协议》（以下简称“《委托代建协议》”），赤壁市政府委托发行人投资建设相关基础设施项目，财政局于年末根据当年的竣工和验收情况确认投资成本，同时办理项目回购移交手续并支付建设回购资金，《委托代建协议》约定发行人的代建投资回报率为20%。

发行人近年来先后实施了东洲大道、建设大道市政配套工程、建设大道道路及雨水管线工程、深圳大道与赤壁大道交通分流岛及深圳大道向东延伸终审工程、迎宾大道绿化工程等项目。预计随着赤壁市城市基础设施建设任务的不断增加，发行人的工程收入还将持续稳定增长。

2、土地整理开发业务板块

作为赤壁市城市基础设施领域资产规模最大的投资建设主体，发行人负责赤壁市土地一级市场的整理开发业务。发行人开发整理的国有土地完工后移交至赤壁市土储中心，由赤壁市土储中心交由赤壁市国土资源局将整理后的土地招拍挂出让，土地出让形成的土地出让金在扣除相关费用和基金后，由赤壁市财政局将土地出让净收益拨给发行人，发行人以此作为土地整理开发的经营性收益。

发行人近年来先后完成了对陆水湖办事处、赤马岗办事处地块、中伙铺镇地块和赤壁印象等地块的整理。预计随着赤壁市城镇化水平逐步提高，以及武汉城市圈一体化进程的推进，发行人将承担更多的

土地整理业务，相应的收入还将持续稳定增长。

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设的行业现状及前景

1、我国基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放 30 年来，随着社会经济持续快速健康发展，我国的城市化进程不断推进。随着经济的发展、人民生活水平的提高和城市化进程的加速发展，对城市基础设施的需求量将不断增加。根据国家统计局发布的数据，2017 年末全国城镇人口为 81,347 万人，占总人口比重为 58.52%，较 2016 年末提高 1.17%。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达到 14.50 亿，城镇人口可达到 8.10-8.40 亿，城镇化水平可达到 56%-58%。近年来，全国的基础设施投资规模总体保持稳健增长，基础设施供给能力不断加强，2017 年全国城镇固定资产投资达 63.17 万亿元，同比增长 7.20%。城市基础设施作为城市发展和人民生活水平改善的物质载体以及城市经济增长和社会进步的重要前提条件，其建设和发展状况直接影响着城市化进程的速度和质量，也对我国城市基础设施建设提出了更为迫切的要求。

随着城市建设投融资体制改革的不断深入，未来我国城市基础设施建设开发的投资和经营将逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力将不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道将更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经

营管理体制将逐步建立。可以预见，城市基础设施建设仍将是未来一段时间我国城市建设的重点，这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。因此，城市基础设施建设行业在城市化的进程中 will 承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。

2015年10月29日发布的“十三五”规划建议指出目前我国城乡区域发展不平衡，基本公共服务供给不足的问题。建议提出，创新是发展的第一动力，要发挥投资对增长的关键作用，深化投融资体制改革，优化投资结构，增加有效投资。发挥财政资金撬动功能，创新融资方式，带动更多社会资本参与投资。创新公共基础设施投融资体制，推广政府和社会资本合作模式，拓展基础设施建设空间。建议还指出，协调是持续健康发展的内在要求，必须区域协同、城乡一体，推进以人为核心的新型城镇化。因此，开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

2、赤壁市城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，赤壁市不断加快建设重大基础设施、推进城乡统筹、城乡面貌明显改善，城市品位得到整体提高，并加快产城一体开发建设，生态新城框架已经形成。近年来，赤壁市先后启动和完成了龙翔路小游园、龙翔山森林公园、东洲带状公园、人民广场改造、杨家湖公园建设，改造镇区道路85公里，新建公交站台57个。完善市政公用设施，供水水质合格率100%、城市建成区绿化覆盖率39.02%、生活垃圾无害化处理率100%、城镇生活污水处理率88.8%。

2017年赤壁市公共财政预算收入18.49亿元，同比增长8.07%；全社会固定资产投资413.03亿元，增长14.00%。“十二五”期间，赤壁长江公路大桥被列为国家发改委首批80个鼓励民资参与示范项

目，陆水二桥危桥重建竣工通车，武深高速赤壁南段建成，芳世湾大桥主体工程完工，107国道赤壁段通过国家交通部“干线公路建设养护管理”检查验收；陆水河节堤航电枢纽一期并网发电，二期船闸主体工程基本完工；蒲圻电厂二期、华舟应急装备产业园一期，长城炭素二期、凯迪生物发电等建成投产。成功组建了省级电商示范企业绿购网，建成运营阿里巴巴村淘赤壁服务中心，第一批37个村级淘宝店开业，全市电商企业超过400家，支撑配套服务企业3家，电商从业人员5,000余人，网购人数超过10万，赤壁市电子商务县域综合发展指数全省排名第6位。培育了城市新业态，新街口商业街、亿丰建材商贸城、农贸批发大市场、赤壁国贸、家联超市、中百仓储、沃尔玛购物广场、华美达广场酒店等一批商业综合体建成运营，社会消费品零售总额是“十一五”期末的2倍多。

2017年协议引资585亿元，引进项目220个，开工建设重点项目218个，竣工43个，投资32.5亿元的赤壁长江公路大桥主桥墩开钻，投资5.74亿元的黄盖湖防洪治理工程（湖北部分）开工，投资120亿元的300万吨环保纸项目有序推进。

总体来看，赤壁市城市基础设施行业将面临着较好的发展前景。

（二）土地开发整理行业现状及前景

1、我国土地整理开发行业发展现状及前景

城市土地整理是指在既定的城市空间范围内，按照城市发展规划和土地利用总体规划要求，调整城市土地利用结构，改善城市用地环境，提高城市土地的利用率和经济产出率，提高城市的现代化水平，以实现经济、社会、生态的可持续发展。一般由政府或其授权委托的企业按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进

行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。

2017年末我国城市化率达58.52%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。同时，随着国家逐步放开对房地产行业的调控，房地产行业有望迎来一段新的快速发展期，可以预见未来几年土地整理开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

2、赤壁市土地整理开发行业发展现状及前景

根据《赤壁市土地利用总体规划（2006-2020年）》，赤壁市坚持节约集约、统筹兼顾、可持续利用的原则，深入贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，从赤壁市经济社会发展概况和现实情况出发，积极盘活中心城区存量建设用地，加强城镇闲散用地整合，鼓励抵消用地增容改造和深度开发；保持耕地总量动态平衡，对农用地和非农用地实行严格的用途管制，严格控制建设用地规模，对非农用地由外延增量为主转变为内涵挖潜为主，统筹安排各

业用地，优化土地利用结构和布局，提高土地利用率和综合效益；加大土地整理、复垦力度，有计划开发后备土地资源，促使土地资源集约利用和优化配置，为全面建设富裕、文明、开放、和谐的赤壁市提供土地资源保障。

规划期至 2020 年，全市预期完成城乡建设用地总规模 8,912.00 公顷，交通、水利及其他建设用地规模 7,777.00 公顷，耕地保有量 34,977.00 公顷。到 2020 年新增建设用地面积控制在 1,547.00 公顷以内，其中建设占用耕地面积为 884.00 公顷。

（三）发行人在行业中的地位、竞争优势及未来发展规划

1、发行人在行业中的地位

发行人是经赤壁市人民政府批准成立的国有公司，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，也是赤壁市范围内最大的城市基础设施建设企业。作为赤壁市基础设施建设、土地开发整理等行业的龙头企业，公司业务涉及土地收购储备、开发经营，政府公共资源特许经营，城市基础设施和公用事业建设，各子公司业务各有侧重，分工明确。

赤壁市将进一步加快新型城镇体系建设，全力推进中心城区建设，加快生态新城开发，产业结构、区域格局和增长动力都将发生新的变化，经济增长将处于新一轮跨越发展阶段，将进入发展方式转型升级期、基础设施重点建设期、城乡统筹加快推进期、社会建设全面提升期。随着赤壁市未来经济水平的提高与城镇化进程的加快，发行人在基础设施行业和土地开发行业中的垄断地位将更加凸显。同时，赤壁市人民政府也会持续不断支持发行人的发展，巩固发行人的行业地位。

赤壁市其他城市基础设施建设企业还包括赤壁市三国投资开发有限公司、赤壁市高新投资有限公司、赤壁市交通投资有限公司和赤

赤壁市国有资产经营管理有限公司，其中实际运营的只有赤壁市三国投资开发有限公司。截至2017年12月31日，赤壁市三国投资开发有限公司总资产8.83亿元，净资产3.30亿元。

2、发行人的竞争优势

(1) 独特的区位优势

赤壁市地处湘、鄂、赣三省经济、文化交流的结合部和武汉、黄石、岳阳等城市的经济技术辐射圈上，天然地成为南北交通要冲、省际交流窗口、平原山区纽带，素有“湖北南大门之称”。京广铁路、武广高速铁路、107国道、京珠高速公路贯穿全境，黄金水道万里长江依境而过，拥有长江赤壁深水码头，又是国际旅游轮的停靠点。赤壁处于中国东西、南北交通大动脉的交汇处，便利的交通环境和优越的区位条件将为其经济发展提供有力保障。

(2) 快速发展的区域经济

赤壁市位于武汉城市圈南部，武汉城市圈是以武汉市为中心，由武汉及周边100公里范围内的黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、天门、潜江9市构成的区域经济联合体，是湖北省产业和生产要素最密集、最具活力的地区，是湖北省经济发展的核心区域，是以长江经济带为主轴的东中西部互动发展的关键接力点与加速器。《武汉城市圈总体规划》提出：将武汉城市圈建设成为中部崛起的重要战略支点，突破行政区划体制束缚，加快经济一体化进程，逐步实现“八同”，即规划同筹，交通同网，信息同享，金融同城，市场同体，产业同链，科技同兴，环保同治，最终实现武汉城市圈经济社会的协调发展，人与自然的和谐发展。

(3) 显著的政府政策支持优势

作为赤壁市重要的城市开发建设主体和资本运营实体，发行人在

城市基础设施建设和土地整理开发等方面为赤壁市城市化进程做出了重要贡献，也得到了政府的大力支持。近年来，随着发行人城市基础设施和土地整理开发项目的增加，赤壁市政府陆续采取资产注入和财政补助等方式支持发行人业务发展。在政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，在赤壁市城市建设中的核心地位得到进一步巩固。

（4）高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合赤壁市的现有资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化。发行人作为赤壁市基础设施建设以及保障房建设等业务的龙头企业，一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持，另一方面，公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，在投资政府性项目时建立了独特的运营模式，所有政府性项目均按照市场化原则操作，签订协议，明确各自的责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

（5）良好的银行资信优势

发行人拥有良好的资信条件，与国家开发银行、农业发展银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系。发行人历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人良好的银行资信和间接融资能力有利的支持了赤壁市城市基础设施的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

3、发行人未来发展规划

发行人自 2005 年成立以来，短短几年内取得了跨越式的发展。未来几年，发行人将紧紧抓住赤壁市全面发展的良好机遇，在巩固完善以基础设施建设和土地开发整理相结合的核心产业模式基础上，积

极拓展相关业务，实施跨越式发展的总体战略。与此同时，发行人将进一步建立健全公司管理机制，挖掘长期资金筹集渠道，建立成熟稳健的债务偿还机制，全面提升发行人规模和实力。

发行人全面完成“十二五”规划，并将紧密围绕赤壁市“十三五”发展规划，根据国家的经济发展战略、产业政策和区域规划，按照赤壁市的经济发展战略、产业政策的要求，协助加快赤壁市新型城镇化进程，将赤壁市打造为绿色之城、生态之城。

四、发行人地域经济情况

（一）赤壁市概况

赤壁市地处湖北省东南部，长江中游南岸，属咸宁市辖的县级市，东靠赣北、北依省会武汉，南临湘北重镇岳阳，西北与江汉平原隔江相望，自古“陆扼潇湘咽喉，水控江夏通衢”，发挥着南北交通要冲、省级交流窗口、平原山区纽带的作用，京珠高速公路、武广高速铁路、107国道穿城而过，万里长江绕城东流，陆水河、蟠河、汀泗河入境入江，素有“湖北南大门”之称。

东汉建安十三年(公元208年)，发生了震古烁今的“赤壁之战”。三国东吴黄武二年(公元223年)设县，因孙权作“蒲草千里，圻上故垒；莼蒲五月，川谷对鸣”的诗句而名蒲圻县。1986年5月经国务院批准撤县建市名蒲圻市，1998年6月，更名为赤壁市。改革开放以来，赤壁是甲级对外开放和湖北省综合改革试点县市。拥有全国双拥模范城、中国优秀旅游城市、中华诗词之乡、省级文明城市等一系列荣誉称号。赤壁市总面积为1,723平方千米，全市设3个街道办事处、9个镇、1个乡、1个农场、1个林场、1个茶场、1个生态农业开发区，共辖149个村、19个社区、11个街道居委会，总人口52.57万。

赤壁旅游资源丰富，既有古今兼备的历史文化，又有山水兼备的

自然风光。“乱石穿空、惊涛拍岸，卷起千堆雪”的三国赤壁古战场遗址；千座翡翠岛屿星罗棋布的国家级重点风景名胜区陆水湖；神奇保健功能的五洪山温泉；美仑美奂、鬼斧神工的“地下龙宫”玄素洞，青翠欲滴的莽莽竹海、飘香百里的万亩茶园、猕猴桃园等自然风光，如诗如画、交相辉映。

赤壁物产丰富，有着鲜明的农业特色。赤壁市属于亚热带海洋性季风气候，温暖湿润，四季分明，日照充足，地貌结构复杂多样，为各种生物的生存和繁衍提供了良好的天然环境。素有“茶叶之乡”、“苎麻之乡”、“竹之乡”、“猕猴桃之乡”、“鱼米之乡”的美称，已建成全国三大茶场之一的羊楼洞茶场，全国最大的中华猕猴桃基地和全国最大的猕猴桃良种繁育中心。沧湖生态农业开发区被评为全国农业旅游示范点。

赤壁市工业基础较好，产业配套能力强，目前已形成能源、造纸、纺织、建材、机电、食品等六大支柱产业。

（二）赤壁市经济实力和财政收支情况

2017年，赤壁市地区生产总值为391.28亿元，较2016年增长8.62%；公共财政预算收入为18.49亿元，较2016年增长8.07%。2017，赤壁市完成全社会固定资产投资422.10亿元。

表 9-6 2015-2017 年赤壁市经济和地方财政收入情况

单位：亿元

项目	2017年	2016年	2015年
GDP	391.28	360.22	341.36
固定资产投资	422.10	362.31	337.50
规模以上工业总产值增长率	8.40%	7.20%	7.70%

数据来源：2015年、2016年和2017年赤壁市国民经济和社会发展统计公报

表 9-7 2015-2017 年赤壁市地方财政收入情况

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
（一）一般预算收入	184,917	171,138	170,158

1、税收收入	103,327	94,004	108,620
2、非税收入	81,590	77,134	61,538
(二) 转移支付和税收返还收入		240,780	230,040
1、一般性转移支付收入	17,114	118,350	115,000
2、专项转移支付收入	109,064	107,848	107,240
3、税收返还收入	89,868	14,582	7,800
(三) 政府性基金收入/国有土地使用权出让收入	32,542	37,287	90,333
(四) 预算外财政专户收入	-	-	9,500
可支配财力合计	436,192	449,205	500,031

数据来源：赤壁市财政局

赤壁市公共财政支出随着地区经济发展和城市建设稳步增长，主要为一般公共服务支出教育、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、城乡社区等刚性支出。2015-2017年赤壁财政自给率分别为50.65%、42.45%和43.93%。

总体来看，赤壁市财政收入近几年保持了稳健的增长态势，整体财政实力在不断增强，未来随着赤壁市重点基础设施项目和城市化进程加快，赤壁市对外融资需求将有所提高，赤壁市整体财政状况较好。

(三) 赤壁市发展规划

依据《中共赤壁市委关于制定全市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，“十三五”期间，赤壁市将重点从以下方面进行发展：

1) 大力发展现代农业，推动一二三产业融合发展。以“绿色、安全、增值”和“强、富、美”为方向，促进农民增收、农业增效、农村发展，做大、做优、做强现代农业产业。创新农业经营方式、鼓励农业科技创新并积极培育与农业相关的服务行业，大力发展农村电子商务。

2) 加快产业转型升级，提质增效。建设以先进的应急安全制造业为主、中部地区乃至全国有一定影响力的应急安全产业基地。大力

发展高新技术产业，重点扶持电子信息、节能环保、新能源、新材料等产业发展壮大。加快兼并重组、衍生链条、模式创新，实现传统产业中高端化发展。

3) 加强赤壁生态新区发展。以工业园区为载体，以产业链为纽带，以重点企业为支持，培育发展一批关联度高的产业，形成“大中小”企业格局、“主辅配”产业协作、“上下游”产品协调的集群发展模式。将赤马港产业园和生态产业园建成特色鲜明、布局合理、功能完善、环境优美的现代化生态新区，同时推进乡镇工业园区建设，形成生态新区、工业园相互搭配、错位发展的格局。

4) 加快推进服务业现代化。积极发展文化旅游业，打造以文化、生态、休闲旅游为核心的多元化产品体系，努力将赤壁建成“华中地区休闲旅游度假基地”。加快发展现代物流业，打造中部地区对接“一带一路”战略的物流示范区，成为湖北省具有影响力的区域性商贸物流中心。适应新常态，把握当下健康、养老、电子商务业等民生需求，发挥新消费的引领作用，全力推进国民经济结构调整升级。

第十条 发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据均来源于下述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日的合并资产负债表，2015年度、2016年度和2017年度的合并利润表及合并现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（大华审字[2017]006544号、大华审字[2018]007769号）。

一、发行人总体财务情况

（一）发行人主要财务数据与指标

表 10-1 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	739,794.57	717,572.03	523,333.23
其中：流动资产	383,199.53	412,274.31	297,178.30
负债合计	216,210.04	290,255.12	239,358.46
其中：流动负债	46,089.37	74,336.06	136,394.32
所有者权益合计	523,584.53	427,316.91	283,974.77
其中：归属母公司所有者权益	518,997.80	424,335.18	283,974.77

表 10-2 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	38,024.37	18,931.16	37,262.82
营业外收入	9,038.90	5,000.60	5,100.03
营业利润	6,294.79	3,042.10	9,969.84
净利润	13,594.50	7,130.23	12,554.74
其中：归属母公司所有者的净利润	13,648.46	7,148.50	12,554.74

表 10-3 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-22,773.41	32,280.51	45,308.47
投资活动产生的现金流量净额	-60,412.85	-75,239.10	-117,098.50
筹资活动产生的现金流量净额	19,987.91	123,632.83	85,087.77
现金及现金等价物净增加额	-63,198.35	80,674.23	13,297.75

表 10-4 发行人主要财务指标

项目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动比率 ¹	8.34	5.55	2.18
速动比率 ²	3.89	2.86	0.88
资产负债率 ³	29.22%	40.45%	45.74%
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率 ⁴	0.48	0.28	0.84
存货周转率 ⁵	0.16	0.05	0.13
总资产周转率 ⁶	0.05	0.03	0.08
营业利润率 ⁷	33.50%	45.94%	47.10%
净资产收益率 ⁸	2.63%	1.68%	4.42%
总资产收益率 ⁹	1.84%	1.00%	2.40%
EBITDA（万元） ¹⁰	21,834.79	12,561.23	18,689.38
EBITDA 利息保障倍数 ¹¹	2.57	1.52	5.14

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=营业收入/(应收账款平均余额+应收票据平均余额+其他应收款平均余额)，2013 年的期初值用期末值替代进行计算
- 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、营业利润率=(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入
- 8、净资产收益率=归属母公司所有者的净利润/归属母公司股东的所有者权益
- 9、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司股东的总资产
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

(二) 发行人财务状况分析

近年来，随着赤壁市经济的快速发展，发行人不断加大对赤壁市城市基础设施建设的投资力度，经营业绩稳步提升，资产规模逐步扩大，保持了持续、快速的发展势头。

截至2017年12月31日，发行人总资产为739,794.57万元，净资产为523,584.53万元，其中，归属于母公司所有者权益为518,997.80万元，总负债为216,210.04万元，资产负债率为29.22%；2017年公司实现营业收入38,024.37万元，利润总额15,261.48万元，归属于母公司所有者的净利润13,648.46万元。通过自身的经营积累和赤壁市政府的大力支持，发行人的资产总额及所有者权益不断增加，资本实力逐步增强。

1、资产结构分析

表 10-5 发行人近三年资产结构

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	383,199.53	51.80%	412,274.31	57.45%	297,178.30	56.79%
非流动资产	356,595.04	48.20%	305,297.72	42.55%	226,154.92	43.21%
资产总计	739,794.57	100.00%	717,572.03	100.00%	523,333.23	100.00%

最近三年末，发行人资产总额分别为523,333.23万元、717,572.03万元和739,794.57万元，年均复合增长率18.90%。最近三年末，发行人流动资产总额分别为297,178.30万元、412,274.31万元和383,199.53万元，占资产总额的比重分别为56.79%、57.45%和51.80%，主要由货币资金、存出保证金、应收账款、其他应收款和存货构成。最近三年末，发行人非流动资产总额分别为226,154.92万元、305,297.72万元和356,595.04万元，占资产总额的比重分别为43.21%、42.55%和48.20%，主要由在建工程和其他非流动资产构成。

(1) 流动资产

表 10-6 发行人最近三年流动资产结构

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	66,311.83	17.30%	129,430.71	31.39%	47,754.85	16.07%
存出保证金	7,877.14	2.06%	10,814.32	2.62%	10,223.59	3.44%
应收账款	78,570.57	20.50%	61,419.59	14.90%	53,823.90	18.11%
其他应收款	26,050.12	6.80%	11,216.06	2.72%	7,664.27	2.58%
存货	204,371.17	53.33%	199,393.60	48.36%	177,711.69	59.80%
流动资产合计	383,199.53	100.00%	412,274.31	100.00%	297,178.30	100.00%

最近三年末，发行人流动资产分别为 297,178.30 万元、412,274.31 万元和 383,199.53 万元，年均复合增长率为 13.55%。从构成来看，发行人的流动资产主要包含货币资金、应收账款和存货等项目。最近三年末，上述三项之和占发行人流动资产的比例分别为 93.98%、94.65% 和 91.14%，是流动资产的主要构成部分。发行人的存出保证金主要由于子公司赤壁市诚信担保有限公司开展担保业务所产生的。

1) 货币资金

最近三年末，发行人货币资金余额分别为 47,754.85 万元、129,430.71 万元和 66,311.83 万元，占流动资产比例分别为 16.07%、31.39%和 17.30%。2017 年末，发行人货币资金余额较上年末减少 63,118.88 万元，降幅 48.76%，主要系银行借款的减少，报告期内发行人扩大投资，减少了银行贷款。

2) 应收款项

①应收账款

最近三年末，发行人应收账款余额分别为 53,823.90 万元、61,419.59 万元和 78,570.57 万元，占流动资产的比例分别为 18.11%、

14.90%和 20.50%。2016 年末，发行人应收账款余额较上年末增加 7,595.69 万元，增幅为 14.11%，主要系本期增加的对赤壁市财政局的工程款。2017 年末，发行人应收账款余额较上年末增加 17,150.98 万元，增幅为 28.01%，主要系本期增加的对赤壁市财政局的工程款。

表 10-7 发行人 2016-2017 年末应收账款分类及计提坏账准备情况

单位：万元

种类	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	77495.82	98.54%	-	61,419.59	100%	-
按组合计提坏账准备	1150.69	1.46%	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	78646.52		-	61,419.59	100%	-

表 10-8 发行人 2017 年末应收账款前 5 名单位情况

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	性质
1	赤壁市财政局	应收账款	64,226.10	市政工程款
2	维达力实业（赤壁）有限公司	应收账款	4,499.00	应收代偿款
3	赤壁华特阻燃材料有限公司	应收账款	3,317.06	应收代偿款
4	湖北星聚工业印刷设备有限公司	应收账款	2,385.23	应收代偿款
5	赤壁盛宇纺织有限公司	应收账款	1,118.15	应收代偿款
合计			75,545.54	

②其他应收款

最近三年末，发行人其他应收款余额分别为 7,664.27 万元、11,216.06 万元和 26,050.12 万元，占流动资产的比例分别为 2.58%、2.72%和 6.80%。2016 年末，发行人其他应收款余额较上年末增加 3,551.79 万元，增幅为 46.34%，主要系公司因业务发展需要增加了与

赤壁市城建综合开发有限公司的往来款所致。2017年末，发行人其他应收款余额较上年末增加 14,834.06 万元，增幅为 132.26%，主要系对赤壁市土储中心其他应收款增加。

表 10-9 发行人 2016-2017 年末其他应收款分类及计提坏账准备情况

单位：万元

种类	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备	23,834.69	91.49%	-	9,740.95	86.85%	-
按组合计提坏账准备	2,217.89	8.51%	2.46	1,475.11	13.15%	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	26,052.58	100.00%	2.46	11,216.06	100.00%	-

表 10-10 发行人 2017 年末其他应收款前 5 名单位情况

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	性质
1	赤壁市土地储备中心	其他应收款	7,093.56	往来款
2	赤壁市财政局	其他应收款	7,887.93	往来款
3	赤壁市城建综合开发有限公司	其他应收款	5,853.20	往来款
4	赤壁市三国投资开发公司	其他应收款	3,000.00	往来款
5	赤壁市教育局	其他应收款	300.00	往来款
合计			24,134.69	

根据赤壁市人民政府《赤壁市人民政府关于赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司政府应收款项情况及解决措施的意见》（赤壁政函[2017]33号），赤壁市人民政府在赤壁市新城区划定 856.94 亩住宅用地，将该地块的土地出让净收益专项用于政府部门及政府投资单位对公司欠款的还款资金。地块一面积 598.45 亩，东至 7 号路，南至北山路，西至砂子岭路，北至蒲圻大道。地块二面积 258.49 亩，东至

13号路，南至107国道，西至锦华路，北至河北大道。目前上述地块周边的平均价格约为每亩120万元，总计102,832.80万元；预计开发成本为每亩20万元，总计为17,138.80万元；该地块的预期净收益合计为85,694.00万元，地块出让后的净收益可以覆盖赤壁城投对政府的应收款余额。

3) 存货

截至2017年末，发行人存货明细项目列示如下：

表 10-11 发行人 2017 年末存货明细表

单位：万元

项 目	金 额	占 比
拟开发土地	202,136.79	98.91%
库存商品	2,234.37	1.09%
合 计	204,371.17	100.00%

发行人存货主要为土地开发成本。最近三年末，发行人存货余额分别为177,711.69万元、199,393.60万元和204,371.17万元，占流动资产比例分别为59.80%、48.36%和53.33%。2016年末，发行人存货余额较上年末增加21,681.91万元，增幅12.20%，主要系发行人通过招拍挂程序新摘4块土地。2017年末，发行人存货余额较上年末增加4,977.57万元，增幅2.50%。

(4) 非流动资产

表 10-12 发行人最近三年非流动资产结构

单位：万元

项 目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
可供出售金融资产	7,550.00	2.12%	1,050.00	0.34%	550.00	0.24%
投资性房地产	5,533.40	1.55%	-	-	-	-
固定资产	2,874.84	0.81%	398.54	0.13%	210.91	0.09%
在建工程	287,491.07	80.62%	254,250.40	83.28%	180,554.22	79.84%

无形资产	769.49	0.22%	4.66	0.00%	5.51	0.00%
其他非流动性资产	52,328.22	14.67%	49,594.13	16.24%	44,834.28	19.82%
合计	356,595.04	100.00%	305,297.72	100.00%	226,154.92	100.00%

发行人非流动资产占资产总额比例较为平稳。截至2017年末，发行人非流动资产占资产总额的比例为48.20%。非流动资产以在建工程和其他非流动资产为主。

1) 在建工程

发行人在建工程主要是基础设施建设和城市建设项目。最近三年末，发行人在建工程余额分别为180,554.22万元、254,250.40万元和287,491.07万元，占非流动资产比例分别为79.84%、83.28%和80.62%。2017年末，发行人在建工程余额较上年末增加33,240.67万元，增幅13.07%，主要系赤壁市棚户区改造项目、生态产业园项目等项目发生较大的工程支出。

2) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要是长期预付工程款和输水管道及配套及其设备。最近三年末，发行人其他非流动资产余额分别为44,834.28万元、49,594.13万元和52,328.22万元，占非流动资产比例分别为19.82%、16.24%和14.69%。截至2017年末，预付长期工程款余额和输水管道及配套机器设备分别为42,012.16万元和10,316.06万元，占其他非流动资产比例分别为80.29%和19.71%。

2、负债结构分析

表 10-13 发行人最近三年负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	46,089.37	21.32%	74,336.06	25.61%	136,394.32	56.98%
非流动负债	170,120.67	78.68%	215,919.06	74.39%	102,964.15	43.02%

负债总计	216,210.04	100.00%	290,255.12	100.00%	239,358.46	100.00%
-------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------

最近三年末，发行人负债总额分别为 239,358.46 万元、290,255.12 万元和 216,210.04 万元，年均复合增长率为-4.96%。从构成来看，发行人负债以从流动负债为主向以非流动负债为主转变

(1) 流动负债

表 10-14 发行人最近三年流动负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存入保证金	-	-	-	-	35.00	0.03%
应付账款	22,627.63	49.10%	23,746.76	31.95%	96,629.74	70.85%
应付职工薪酬	3.56	0.01%	3.44	0.00%	12.07	0.01%
应交税费	2,627.93	5.70%	7,537.74	10.14%	7,777.46	5.70%
其他应付款	8,235.29	17.87%	27,708.02	37.27%	20,019.77	14.68%
担保赔偿准备	1,917.74	4.16%	1,276.79	1.72%	737.96	0.54%
短期责任准备	119.17	0.26%	132.31	0.18%	182.32	0.13%
一年内到期的非流动负债	10,540.00	22.87%	13,921.98	18.73%	11,000.00	8.06%
流动负债总计	46,089.37	100.00%	74,336.06	100.00%	136,394.32	100.00%

最近三年末，发行人流动负债分别为 136,394.32 万元、74,336.06 万元和 46,089.37 万元，整体呈下降趋势。从构成来看，发行人的流动负债主要为应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

1) 应交税费

最近三年末，发行人应交税费余额分别为 7,777.46 万元、7,537.74 万元和 2,627.93 万元，占流动负债的比例分别为 5.70%、10.14%和 5.70%。2016 年末，发行人应交税费较上年末减少 239.72 万元，降幅为 3.08%，主要系营改增之后计提税金减少所致。2017 年末，发行人应交税费较上年末减少 4,909.81 万元，降幅为 65.14%，主要系发行

人2017年实缴税费增加所致。

2) 应付款项

①应付账款

最近三年末，发行人应付账款分别为96,629.74万元、23,746.76万元和22,627.63万元，占流动负债分别为70.85%、31.95%和49.10%。2016年末，发行人应付账款较上年末减少72,882.98万元，降幅为75.42%，主要系公司应付赤壁市土地储备中心的款项减少所致。2017年末，发行人应付账款较上年末减少1,119.13万元，降幅为4.71%。

表 10-15 账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	性质
1	赤壁市财政局	应付账款	14,487.83	往来款
2	赤壁市土地储备交易中心	应付账款	1,064.84	往来款
3	五龙山项目资金	应付账款	731.75	往来款
4	赤壁市市政建设公司	应付账款	537.37	保证金
5	市场开发服务中心	应付账款	32.58	往来款
合计			16,854.37	

②其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为20,019.77万元、27,708.02万元和8,235.29万元，占流动负债分别为14.68%、37.27%和17.87%。2016年末，发行人应其他应付款较上年末增加7,688.25万元，增幅为38.40%，主要系增加与赤壁市财政局往来结算款。2017年末，发行人应其他应付款较上年末减少19,472.73万元，降幅为70.28%，主要系与赤壁市财政局往来款减少。

(2) 非流动负债

表 10-16 发行人最近三年非流动负债结构

单位：万元

项目	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
----	------------	------------	------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	56,940.00	33.47%	96,950.77	44.90%	86,361.79	83.88%
应付债券	101,739.83	59.80%	101,739.83	47.12%	-	-
长期应付款	906.57	0.53%	-	-	500.00	0.49%
专项应付款	10,534.27	6.19%	17,228.45	7.98%	16,102.35	15.64%
非流动负债总计	170,120.67	100.00%	215,919.06	100%	102,964.15	100.00%

2015-2017年末，发行人非流动负债分别为102,964.15万元、215,919.06万元和170,120.67万元，主要为长期借款和应付债券。

3、净资产分析

2015-2017年末，发行人所有者权益合计分别为283,974.77万元、427,316.91万元和523,584.53万元，呈稳步增长的趋势。

2016年末，发行人所有者权益较2015年末增加143,342.14万元，增幅为50.48%，主要系公司资本公积增加所致。2016年末，公司资本公积较2015年末增加123,619.43万元，主要系：2016年根据赤壁市人民政府的通知将2014年、2015年和2016年市土地储备中心留存的土地出让收益30,465.80万元划入赤壁城投，其金额全部转增资本公积；2016年市政府将赤壁城投应付土地储备中心的26,850.00万元应付账款予以免除，全额转入资本公积；2016年根据国发【2014】43号，财库【2015】102号和湖北省《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》将原银行贷款5.03亿贷款在赤壁市人民政府跟相关债权人完成债权置换后，其金额全部转增赤壁城投计入资本公积。

2017年末，发行人所有者权益较2016年末增加96,267.62万元，增幅22.53%，主要系公司资本公积均增加所致。2017年末，公司资本公积较2016年末增加80,783.01万元，主要系：2017年4月根据

赤壁市财政局、国家开发银行股份有限公司、湖北省投资公司和赤壁城投签订的《2017年定向发行地方政府债券置换存量债务债权解除协议》，将存量债务62,950万元解除，并置换计入赤壁城投资本公积。2017年4月根据赤壁市财政局、湖北通城农村商业银行股份有限公司和赤壁城投签订的《2017年定向发行地方政府债券置换存量债务债权解除协议》，将存量债务370万元解除，并置换计入赤壁城投资本公积。2017年4月根据赤壁市财政局、湖北赤壁农村商业银行股份有限公司和赤壁城投签订的《2017年定向发行地方政府债券置换存量债务债权解除协议》，将存量债务130万元解除，并置换计入赤壁城投资本公积。2017年4月，赤壁城投根据《省财政厅关于进一步做好2016年地方债券管理有关工作的通知》（鄂财预发[2016]17号）向赤壁市人民政府请示。根据领导批示将到账资金6,127万元计入资本公积。2017年根据赤壁市国有资产监督管理局《关于将赤强驾校移交给市蓝天城市建设投资开发有限公司的批复》，在办理完有关手续后将原驾校净资产18,760,058.40元调整入账，计入资本公积。赤壁城投全资子公司赤壁市诚信担保有限公司收到省中小企业扶持基金6,000万元，赤壁市诚信担保有限公司将其计入担保扶持基金，合并时将该笔资金计入资本公积。

4、营运能力分析

表 10-17 发行人主要营运能力指标

项目	2017 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
应收账款周转率	0.48	0.28	0.84
存货周转率	0.16	0.05	0.13
总资产周转率	0.05	0.03	0.08

2015-2017年，公司营运能力指标呈现波动趋势。近三年，公司应收账款周转率分别为0.84、0.28和0.48，2016年的较大幅度下降

主要是受经济下行和当地设施建设需求的影响，土地整理收入和城建项目收入大幅减少，而应收账款增加所致。2017年的较大幅度上升主要是由于发行人2017年营业收入较2016年大幅增长。

最近三年，公司存货周转率分别为0.13、0.05和0.16，总资产周转率为0.08、0.03和0.05，均处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设、土地整理开发行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金回收慢等特点，导致发行人资产周转速度较慢。总体来看，发行人各项营运能力较低，符合发行人所处的行业特点。未来随着发行人在建项目的陆续完工以及经整理开发的土地顺利出让，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

5、盈利能力分析

表 10-18 发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
营业收入	38,024.37	18,931.16	37,262.82
营业利润	6,294.79	3,042.10	9,969.84
营业外收入	9,038.90	5,000.60	5,100.03
利润总额	15,261.48	7,858.44	15,039.43
净利润	13,594.50	7,130.23	12,554.74
毛利率	41.74%	45.94%	47.10%
总资产收益率	1.84%	1.00%	2.40%
净资产收益率	2.63%	1.68%	4.42%

(1) 营业收入构成

表 10-19 发行人营业收入构成占比情况

单位：万元

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	31,778.98	83.58%	18,183.89	96.05%	36,471.88	97.88%

城建项目收入	21,218.55	55.80%	6,657.86	35.17%	20,122.18	54.00%
土地整理开发收入	10,560.43	27.77%	11,526.03	60.88%	16,349.70	43.88%
其他业务收入	6,245.39	16.42%	747.27	3.95%	790.94	2.12%
营业收入	38,024.37	100%	18,931.16	100.00%	37,262.82	100.00%

近三年，发行人分别实现营业收入 37,262.82 万元、18,931.16 万元和 38,024.37 万元，营业收入有较大波动。2017 年度，发行人营业收入较上年增加 19,093.21 万元，增幅为 100.86%，主要系 2017 年受经济形式好转和当地设施建设需求增加的影响，发行人土地整理收入和城建项目收入大幅增加。

发行人营业收入主要来源于主营业务收入，显示发行人主营业务突出的特点。发行人主营业务收入包括城建项目收入和土地整理开发收入。最近三年，城建项目收入分别为 20,122.18 万元、6,657.86 万元和 21,218.55 万元，占营业收入的比例分别为 54.00%、35.17%和 55.80%；最近三年，土地整理开发收入分别为 16,349.70 万元、11,526.03 万元和 10,560.43 万元，占营业收入的比例分别为 43.88%、60.88%和 27.77%。

(2) 利润总额和净利润情况

最近三年，发行人利润总额分别为 15,039.43 万元、7,858.44 万元和 15,261.48 万元，利润总额有所波动；净利润分别为 12,554.74 万元、7,130.23 万元和 13,594.50 万元，受营业收入波动影响，净利润有所波动。2017 年，发行人利润总额和净利润上升幅度较大，主要系受经济形式好转和当地基础设施建设需求增加的影响，土地整理收入和城建项目收入大幅增加。

(3) 毛利率、总资产收益率和净利率

最近三年，发行人毛利率分别为 47.10%、45.94%和 41.74%，基

本在 45%上下波动，2016 年和 2017 年的小幅下降主要系发行人营业收入增长趋缓而营业成本增长所致。

最近三年，发行人的总资产收益率分别为 2.40%、1.00%和 1.84%；净资产收益率分别为 4.42%、1.68%和 2.63%，均呈波动趋势，主要系受经济波动和当地基础设施建设需求的影响，发行人净利润波动较大，同时因为公司 2016 年成功发行了 10 亿元公司债券，加上政府债务置换，应付账款大额减少，发行人总资产及净资产规模进一步增大。

整体来看，发行人的毛利率、总资产收益率和净资产收益率有所波动和下降，但整体盈利能力较强，符合所处行业特点。

6、偿债能力分析

表 10-20 发行人主要偿债能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率	8.34	5.55	2.18
速动比率	3.89	2.86	0.88
资产负债率	29.22%	40.45%	45.74%
EBITDA(万元)	21,834.79	12,561.23	18,689.38
EBITDA 利息保障倍数	2.57	1.52	5.14

(1) 短期偿债能力

从短期偿债能力指标来看，2015-2017 年，公司流动比率分别为 2.18、5.55 和 8.34，呈逐年升高趋势，且远大于 1，表明公司流动资产足以覆盖流动负债，流动性宽裕，流动比率逐年增长，主要是由于公司货币资金和存货大幅增加所致。近三年，速动比率分别为 0.88、2.86 和 3.89，呈逐年增长趋势，表明公司有着良好的变现能力和短期偿债能力。

(2) 长期偿债能力

从长期偿债能力来看，近三年，公司资产负债率分别为 45.74%、40.45%和 29.22%，保持平稳走势，略有下降，表明公司财务结构稳健。公司资产负债率目前处于正常水平，发行人面临负债到期的刚性支付压力总体可控。受营业收入和净利润变动的的影响，公司 EBITDA 呈现波动趋势。2016 年度公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.52，主要系发行人利润总额减少，引起 EBITDA 金额下降。2017 年度公司 EBITDA 利息保障倍数为 2.57，较上年大幅增长，主要系发行人利润总额增长所致。总体来看，公司对债务偿还的保障能力较强。

（六）现金流量分析

表 10-21 发行人主要现金流量财务指标

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-22,773.41	32,280.51	45,308.47
投资活动产生的现金流量净额	-60,412.85	-75,239.10	-117,098.50
筹资活动产生的现金流量净额	19,987.91	123,632.83	85,087.77
现金及现金等价物净增加额	-63,198.35	80,674.23	13,297.75

（1）经营活动产生的现金流量分析

2015-2017 年，发行人经营活动现金流入分别为 106,197.12 万元、118,031.18 万元和 67,567.02 万元，同期经营活动现金流量净额分别为 45,308.47 万元、32,280.51 万元和 -22,773.41 万元，近三年呈现降低趋势，主要系：1) 发行人作为赤壁市主要的城建项目投资建设主体，由于所承担的项目的建设周期较长，项目尚未进入完工移交期，导致经营活动产生的现金流入量较为稳定；2) 近年来发行人建设的项目规模逐渐扩大，多项工程尚处于建设期，投资金额较大，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金较多。未来，随着发行人在建项目逐步进入完工结算期，经营活动产生的现金流入将会逐年增加。

（2）投资活动产生的现金流分析

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别是-117,098.50万元、-75,239.10万元和-60,412.85万元，2017年绝对值较2016年减少主要系由于公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产的支出减少。

(3) 筹资活动产生的现金流分析

发行人主要从事城市基础设施建设、土地开发整理业务，对资金的需求较大，筹资活动现金流的流入主要来自于银行贷款、发行债券以及市政府为支持公司发展拨付给公司转增资本公积的城建资金。2015-2017年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是85,087.77万元、123,632.83万元和19,987.91万元。一方面，因近两年吸收借款规模大幅增加，并且发行人于2016年8月10日成功发行10亿元公司债券，另一方面，发行人偿债金额及利息支出较为稳定，导致筹资活动现金流入大幅上升。

二、发行人主要资产情况分析

(一) 土地使用权情况分析

截至2017年12月31日，发行人名下共54宗国有土地使用权，面积合计4,425.77亩，账面价值合计193,202.29万元，具体明细如下表所示：

表 10-22 发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地资产编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	赤壁市国用(2013)第5283号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	72.22	2,780.50	成本法	38.50	是	是
2	招拍挂	赤壁市国用(2013)第5286号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	74.60	2,872.07	成本法	38.50	是	是
3	招拍	赤壁市国用(2013)	赤马港办事处	出让	商业.住宅	84.67	3,259.78	成本法	38.50	是	是

2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

	挂	第 5287 号	木田畈社区								
4	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5288 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	102.83	3,958.67	成本法	38.50	是	是
5	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5289 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	60.28	2,320.57	成本法	38.50	是	是
6	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3596 号	赤马港办事处十三号路东侧夏龙铺社区	出让	商住用地	69.22	2,495.86	成本法	36.06	否	是
7	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3597 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商住用地	86.30	3,111.73	成本法	36.06	否	是
8	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5291 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商业.住宅	54.43	1,855.58	成本法	34.09	否	是
9	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5292 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商业.住宅	55.20	1,881.86	成本法	34.09	否	是
10	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 4850 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	82.45	3,145.31	成本法	38.15	是	是
11	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5284 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	58.77	2,241.84	成本法	38.15	是	是
12	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5285 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	65.72	2,507.24	成本法	38.15	是	是
13	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 5290 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商业.住宅	104.43	3,983.73	成本法	38.15	是	是
14	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3593 号	赤马港办事处平安路南侧(原特产局)	出让	商服用地	89.61	3,635.84	成本法	40.57	否	是
15	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3594 号	蒲圻办事处五洪山路	出让	商住用地	104.21	1,735.57	成本法	16.65	否	是
16	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3595 号	蒲圻办事处五洪山路	出让	商住用地	63.55	1,058.43	成本法	16.65	否	是
17	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3598 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商住用地	39.84	1,916.10	成本法	48.10	是	是
18	招拍挂	赤壁市国用(2013)第 3599 号	赤马港办事处木田畈社区	出让	商住用地	47.50	1,949.44	成本法	41.04	是	是
19	招拍挂	赤壁市国用(2012)第 2772 号	赤马港办事处营里社区	出让	商业.住宅	78.90	3,770.70	成本法	47.79	是	是
20	招拍挂	赤壁市国用(2012)第 2773 号	赤马港办事处营里社区	出让	商业.住宅	5.89	285.92	成本法	48.58	否	是
21	招拍挂	赤壁市国用(2012)第 2789 号	赤马港办事处木田社区	出让	商业.住宅	92.27	3,551.60	成本法	38.49	否	是
22	招拍挂	赤壁市国用(2009)第 0145 号	赤马港办事处砂子岭社区	出让	商业.住宅	87.62	907.31	成本法	10.35	否	是
23	招拍挂	赤壁市国用(2009)第 0147 号	赤马港办事处砂子岭社区	出让	商业.住宅	10.00	126.44	成本法	12.64	否	是
24	招拍挂	赤壁市国用(2011)第 2972 号	蒲圻办事处铁山社区公安泉村	出让	城镇住宅	92.22	3,781.97	成本法	41.01	否	是
25	招拍挂	赤壁市国用(2010)第 1043 号	赤马港办事处河北大道	出让	商务金融	36.03	1,524.57	成本法	42.31	是	是
26	招拍挂	赤壁市国用(2011)第 2002 号	赤马港办事处河北大道	出让	商服用地	105.16	4,624.70	成本法	43.98	否	是
27	招拍挂	赤壁市国用(2014)第 4205 号	赤马港办事处木田社区	出让	商业.住宅	86.70	7,947.02	成本法	91.67	是	是
28	招拍挂	P(2014)20 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商业.住宅	99.84	14,002.45	成本法	140.25	否	是
29	招拍挂	P(2014)21 号	赤马港办事处夏龙铺社区	出让	商业.住宅	96.38	12,332.65	成本法	127.96	否	是
30	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权 0000099 号	赤壁市银轮大道与建设一路	出让	住宅用地	66.72	5,446.00	成本法	81.63	是	是

2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

			交叉口东北侧								
31	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权0000097号	赤壁市银轮大道与建设一路交叉口东北侧	出让	城镇住宅用地	52.86	4,310.00	成本法	81.53	是	是
32	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权0000095号	赤壁市银轮大道与蒲圻大道交叉口东北侧	出让	其他商服用地	53.02	6,240.00	成本法	117.69	是	是
33	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权0000093号	赤壁市银轮大道与蒲圻大道交叉口东北侧	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	46.22	5,079.00	成本法	109.88	是	是
34	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权00000102号	赤壁市银轮大道与蒲圻大道交叉口东北侧	出让	商业住宅用地	63.35	6,960.00	成本法	109.87	是	是
35	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权0000091号	赤壁市银轮大道与富康路交叉口东北侧	出让	城镇住宅用地	42.07	3,500.00	成本法	83.19	是	是
36	招拍挂	鄂(2016)赤壁市不动产权0000089号	赤壁市银轮大道与赤壁大道交叉口东北侧	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	49.83	5,861.00	成本法	117.63	是	是
37	作价出资	赤壁市国用(2006)第0061号	赤壁市赤马港办事处东洲	出让	城镇混合住宅	162.42	4,233.77	评估法	26.07	否	否
38	作价出资	赤壁市国用(2006)第0060号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	86.65	2,269.80	评估法	26.19	否	否
39	作价出资	赤壁市国用(2006)第0059号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	公用设施用地	97.57	2,504.24	评估法	25.67	否	否
40	作价出资	赤壁市国用(2006)第0053号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	50.85	1,288.17	评估法	25.33	否	否
41	作价出资	赤壁市国用(2006)第0054号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	30.16	764.13	评估法	25.33	否	否
42	作价出资	赤壁市国用(2006)第0055号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	74.84	1,895.89	评估法	25.33	否	否
43	作价出资	赤壁市国用(2006)第0056号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	52.77	1,336.84	评估法	25.33	否	否
44	作价出资	赤壁市国用(2006)第0057号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	74.13	1,877.93	评估法	25.33	否	否
45	作价出资	赤壁市国用(2006)第0058号	赤壁市赤马港办事处河北大道	出让	城镇混合住宅	76.43	1,936.35	评估法	25.33	否	否
46	作价出资	赤壁市国用(2006)第2025号	赤壁市赤马港办事处砂子岭社区	出让	城镇混合住宅	94.42	1,532.55	评估法	16.23	否	否
47	作价出资	赤壁市国用(2006)第2026号	赤壁市赤马港办事处砂子岭社区	出让	城镇混合住宅	111.27	1,806.08	评估法	16.23	否	否
48	作价出资	赤壁市国用(2006)第2027号	赤壁市赤马港办事处砂子岭社区	出让	城镇混合住宅	89.47	1,452.25	评估法	16.23	否	否
49	作价出资	赤壁市国用(2006)第2028号	赤壁市陆水湖风景区办事处	出让	城镇混合住宅	584.79	9,491.85	评估法	16.23	否	否

			青泉居委会								
50	作价 出资	-	赤壁市一、二 水厂	出让	城镇混合 住宅	95.98	2,169.11	评估法	22.60	否	否
51	招拍 挂	P(2016)11号(成 交确认书)	蒲圻大道与赤 壁大道交叉口 东南侧	出让	城镇混合 住宅	91.63	7,598.00	成本法	79.67	否	是
52	招拍 挂	P(2016)14号(成 交确认书)	陆水湖办事处 清泉社区地块 一	出让	城镇混合 住宅	98.72	5,015.00	成本法	50.75	否	是
53	招拍 挂	P(2016)15号(成 交确认书)	陆水湖办事处 清泉社区地块 二	出让	城镇混合 住宅	80.21	4,060.00	成本法	50.61	否	是
54	招拍 挂	P(2016)16号(成 交确认书)	陆水湖办事处 清泉社区地块 三	出让	城镇混合 住宅	67.39	3,410.00	成本法	50.60	否	是
合计						4,425.77	193,202.29				

(二) 发行人在建工程情况分析

截至2017年末，发行人在建工程前五大项明细如下表：

表 10-23 发行人 2017 年末前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	赤壁市棚改重点项目	保障房	2014-2017	否	53,728.42
2	经济开发区项目	园区建设	2015-2018	否	18,729.38
3	产城一体项目	道路	2015-2018	是	17,206.96
4	建设大道工程项目	道路	2014-2018	是	15,115.65
5	生态产业园项目	园区建设	2015-2018	否	121,302.11
合计					226,082.52

(三) 发行人应收款项情况分析

截至2017年末，发行人应收账款、其他应收款中前五大款项明细如下表：

表 10-24 发行人 2017 年末应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位名称	入账科目	入账价值	性质
1	赤壁市财政局	应收账款	64,226.10	市政工程款
2	赤壁市财政局	其他应收款	7887.93	往来款
3	赤壁市土地储备中心	其他应收款	7093.56	往来款
4	赤壁市城建综合开发有限公司	其他应收款	5853.20	往来款
5	维达力实业(赤壁)有限公司	应收账款	4499.00	往来款

合计			89,559.79	
----	--	--	-----------	--

（四）发行人公益性资产分析

截至2017年12月31日，发行人净资产为523,584.53万元，其中赤壁市国有资产监督管理局投资注入的10,316.06万元输水管道及配套机器设备、水厂地块2,169.11万元、投入的赤壁市国用（2006）第0059号土地2,504.24万元，共计14,989.41万元系公益性资产注入，扣除公益性注入资产后发行人净资产为508,595.11万元。

截至本募集说明书签署日，发行人资产中不存在2012年5月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

三、发行人负债情况分析

（一）发行人有息负债情况分析

截至2017年12月31日，发行人有息负债包括14笔银行贷款和1笔应付债券，规模合计167,480.00万元。其中银行贷款共67,480.00万元，应付债券100,000.00万元，具体如下表所示：

表 10-25 发行人截至 2017 年末有息负债明细

单位：万元/%

序号	债权人/项目	债务类型	债务规模	期限	抵质押情况
1	国家开发银行湖北省分行	贷款	820.00	2009.04-2019.04	质押借款、抵押借款
2	农业发展银行赤壁市支行	贷款	550.00	2008.02-2018.02	质押借款
3	农业发展银行赤壁市支行	贷款	3,000.00	2016.06-2026.06	第三方担保
4	农业发展银行赤壁市支行	贷款	5,000.00	2016.01-2036.01	质押借款
5	工商银行赤壁支行	贷款	2,400.00	2016.12-2019.02	保理融资
6	工商银行赤壁支行	贷款	37,860.00	2016.12-2026.12	质押借款、第三方担保
7	赤壁农村商业银行	贷款	2,500.00	2016.01-2019.01	质押借款、第三方担保
8	赤壁农村商业银行	贷款	2,500.00	2017.09-2020.09	第三方担保
9	赤壁农村商业银行	贷款	2,000.00	2017.09-2020.-9	质押借款
10	赤壁农村商业银行	贷款	1,520.00	2017.01-2020.01	第三方担保

11	赤壁农村商业银行	贷款	1,330.00	2017.03-2020.03	第三方担保
12	中国银行	贷款	6,000.00	2016.01-2019.01	第三方担保
13	武汉农村商业银行	贷款	2,000.00	2017.04-2017.04	第三方担保
14	16赤壁债	其他应付 债券	100,000.00	2016.08-2023.08	第三方担保
总计			167,480.00		

(二) 发行人债务偿还压力测算

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 10-26 本期债券存续期内有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
有息负债当年偿付规模	2.57	2.26	1.14	0.56	0.25	0.23	-
其中：银行借款偿还规模	2.21	1.97	0.97	0.56	0.25	0.23	-
其他债务偿还规模 (售后回租)	0.36	0.29	0.17	-	-	-	-
16赤壁债偿付规模	0.438	2.438	2.3504	2.2628	2.1752	2.0876	-
本期债券偿付规模 (按6%测算)	0.36	0.36	1.56	1.488	1.416	1.344	1.272
合计	3.368	5.058	5.0504	4.3108	3.8412	3.6616	1.272

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人母公司对外担保金额共计 57,900.00 万元，未发生不良或关注类担保情况。发行人未向其他任何企业发债提供担保，对外担保具体情况如下表所示：

表 10-27 发行人（母公司）对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	期限
1	赤壁市中医院	3,000.00	贷款	保证担保	2016年1月21日—2019年1月21日
2	赤壁市市政建设公司	9,000.00	贷款	保证担保	2016年1月25日—2019年1月25日
3	赤壁市三国投资开发有限公司	20,000.00	贷款	保证担保	2016年2月15日-2028年2月14日
4	赤壁市三国投资开发有限公司	3,000.00	贷款	保证担保	2016年4月

					28日-2019年 4月28日
5	赤壁市三国投资开发有限公司	8,900.00	贷款	抵押担保	2016年1月 25日-2020年 1月25日
6	赤壁市城建综合开发有限公司	4,000.00	贷款	保证担保	2017年12月 14日-2033年 12月13日
7	赤壁市城建综合开发有限公司	10,000	贷款	保证担保	2017年2月 28日至2029 年2月28日
总计		57,900.00			

发行人(母公司)对外担保对象均为行政事业单位以及国有企业。其中赤壁市市政建设公司股东为赤壁市住建局,主要负责市政施工。赤壁市三国投资开发有限公司以及赤壁市城建综合开发有限公司股东均为赤壁市国有资产监督管理局,主要负责项目投资以及保障房建设。上述单位或企业经营情况正常,不存在贷款违约情形。

截至2017年12月31日,发行人子公司赤壁市诚信担保有限公司对外提供期限不超过1年短期贷款担保,担保家数63家,其担保金额为23,631.00万元。

五、发行人受限资产情况

截至2017年12月31日,发行人受限资产账面价值合计79,752.68万元,具体情况如下表所示:

表 10-28 截至 2017 年 12 月 31 日发行人土地使用权受限情况

单位:万元

序号	资产名称	账面价值	期限
1	土地使用权-会议中心地块	1,524.57	2019.7-2017.7
2	土地使用权-建设大道北侧 49.47 亩	1,949.44	2009.6-2019.6
3	土地使用权-营里社区 89.34 亩宗地	434.85	2014.12-2019.12
4	土地使用权-2012 年第 29 批次	8,407.36	2014.12-2019.12
5	土地使用权-2012 年第 30 批次	24,409.24	2008.2-2018.2
6	土地使用权-2010 年综合市场地块	6,094.40	2016.3-2023.8
7	土地使用权-2012 年 6 批次原铜锣湾	1,916.10	2016.6-2036.6
8	木田安置点南侧地块 P(2014)19 号	7,947.02	2015.6-2019.12
9	土地使用权-2012 年第 31 批次	11,878.11	2016.3-2023.8

10	赤马港办事处-2012年第32批次	15,191.59	2016.3-2023.8
	合计	79,752.68	

表 10-29 截至 2017 年 12 月 31 日发行人存出保证金受限情况

单位：万元

项目	2017年12月31日
存出保证金	7,877.14
合计	7,877.14

六、关联交易情况

2017 年度，公司无需要披露的关联方交易情况。

七、发行人是否存在逾期未偿还负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还负债。

八、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年财务会计报表
(见附表二、附表三和附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

根据国家发改委签发的《关于湖北省赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2016]215号），发行人于2016年8月10日发行了“2016年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限公司公司债券”，发行规模10亿元，债券期限7年，发行票面年利率4.38%，每年付息一次，自债券存续期的第3年末起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。截至2017年12月31日，16赤壁债募集资金使用情况如下表所示：

表 11-1 16 赤壁债募集资金使用基本情况

单位：万元

募投项目名称	湖北赤壁市生态产业园建设项目
募集资金余额（截至2017年12月31日）	6672.44
是否与约定用途一致	是

除上述融资行为外，截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、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、理财产品或其他各类私募债权品种。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金5亿元，其中3.6亿元用于建设赤壁市25个地块的停车场建设工程，1.4亿元用于补充公司营运资金。上述募集资金投资项目已获得有权部门的核准。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 12-1 募集资金使用基本情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	占项目总投资比例
赤壁市中心城区公共停车场建设项目	60,801.00	36,000.00	59.21%
补充营运资金	-	14,000.00	-
合计	60,801.00	50,000.00	-

一、赤壁市中心城区公共停车场建设项目

（一）项目建设背景和必要性

截止2016年4月赤壁市机动车拥有量57,583辆，其中小型车、微型车上牌总量达23,644辆，摩托车30,644辆。这一数据还在以每年15%至20%的增长率提速；目前，城区内现有停车位不足2,000个，赤壁市城区道路公里数共117公里，人均拥有道路仅0.39米。根据赤壁市城市规划要求社会停车场规划公共停车场包括机动车、自行车停车场两类。公共停车场按规划城市人口每人0.8~1.0 m²标准配置，规划总建筑面积324,515 m²，规划总泊位9,190个。其中，机动车停车场的用地宜为80%~90%，自行车停车场的用地宜为10%~20%。

主要设置在城市商业区、公共活动中心、片区中心、交通枢纽点及城市出入口等停车需求集中的地段，用于弥补配建停车场的不足。停车场的布置和设计应保障交通安全、配置合理，方便使用，并应满足城市环境保护的要求，同时与周围建筑、环境、景观相协调。

随着赤壁市当地经济快速发展，居民生活质量改善，地区优势不断凸显。车辆开始进入千家万户，机动车尤其是私人汽车数量每年成倍增长。停车难的问题就摆在了眼前，并且会衍生出许多社会矛盾，而成为一个社会问题。

（二）项目概况

1、项目名称

赤壁市中心城区公共停车场建设项目

2、建设性质

新建

3、项目建设单位

赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

4、建设工期

24个月

5、项目地点、建设内容及规模

本项目主要建设 25 个地块的停车场建设工程。建设内容包括停车场（包含 13 个地上机械停车场、2 个立体三层停车场和 10 个地上地下综合停车场）、汽车充电站 1 个、加油充电站 1 个、10 个商业配套服务中心（包含修理厂、商铺、餐厅、超市等）。

停车场建设用地约为 173,352 m²（约合 260 亩），总建筑面积 324,515 m²，建成后将提供 9,190 个停车位，其中，地上 13 个机械停车场建筑面积 87,950 m²，10 个地上地下综合停车场建筑面积 178,815

m²，2个立体停车场建筑面积 22,650 m²，每个停车场配备一个管理服务站，计 1,000 m²，加油充电站 2,000 m²，商业配套建筑面积 32,100 m²。

（三）项目核准情况

表 12-2 募集资金投资项目核准情况表

核准文件名称	发文机关	印发时间	主要内容
《关于赤壁市中心城区公共停车场建设项目核准的批复》（赤发改审批[2018]13号）	赤壁市发展和改革委员会	2018年2月13日	批复该项目可行性研究报告，规定项目名称、项目单位、建设地址、建设规模和建设内容。
《关于赤壁市中心城区公共停车场项目环境保护审查意见》	赤壁市环境保护局	2017年7月7日	提出项目环境保护审查意见，从环保角度同意该项目建设，规定发行人应采取相应的环保措施。
《关于赤壁市中心城区公共停车场建设项目用地预审意见的复函》（赤土资预[2017]15号）	赤壁市国土资源局	2017年12月19日	项目用地预审申请报告，原则同意通过项目用地预审。
《关于赤壁市中心城区公共停车场建设项目的规划审查意见》（赤城规函[2017](048)号）	赤壁市城乡规划局	2017年7月11日	同意项目规划，同意该项目的规划选址。
《关于赤壁市中心城区公共停车场项目社会稳定风险评估的备案函》（赤维稳[2017]12号）	赤壁市维稳办	2017年7月21日	对项目社会稳定、发展持续性予以评估，项目为低风险项目予以备案

（四）项目投资规模及建设工期

项目建设投资 60,801.00 万元，其中工程费用 45,867.04 万元，工程建设其他费用 6,430.19 万元，基本预备费 4,183.78 万元，建设期利息 4,320.00 万元。

该项目于 2018 年 6 月开工，建设期限为 2 年，预计 2020 年 6 月完工。

（五）项目盈利性分析

1、项目收入

该项目的营业收入有停车位收入、商业配套租赁收入、充电站收入和加油站收入。存续期内项目营业收入具体情况如下：

表 12-3 本期债券存续期内项目营业收入一览表

单位：万元

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
项 目 收 入	停车位收入	0	0	7,245.40	7,245.40	8452.96	9660.53	10868.09	43,472.38
	商业配套租赁收入	0	0	4092.75	4092.75	4774.88	5457.00	5457.00	23,874.38
	充电站收入	0	0	32.40	35.64	38.88	43.20	47.52	197.64
	加油站收入	0	0	3,451.98	3,451.98	3451.98	3451.98	3451.98	17,259.90
	合计	0	0	14,822.53	14,825.77	16,718.70	18,612.71	19,824.59	84,804.30

A、停车位收入和商业配套租赁收入

该项目的营业收入主要来源于停车位收入和商业配套租赁收入。其中，停车位共 9,190 个，依据《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）、《湖北省机动车停放服务收费管理办法》及国内类似停车场收费价位，本项目地上机械停车场和地下停车场的停车费均价按 3 元/小时计算，同时考虑利用率的因素（利用率由 60%逐步提升至 90%），预计本期债券存续期内可形成停车位收入 43,472.38 万元；商业配套租赁面积共 32,100 平方米，通过走访调查本项目周边的三国商业城、西湖国际、银轮大道、沿街商铺、中国石化周画加油站等可类比的商业配套实际情况，并结合本项目建设情况，预计本项目商业配套 2019 年平均租金约为 2,125 元/平方米·年，同时考虑通货膨胀因素及赤壁市未来的经济发展，后续年份逐步上升至 2,550 元/平方米·年。预计本期债券存续期内可形成商业配套租赁收入 23,874.38 万元。具体如下表所示：

表 12-4 停车位收入估算表

运营期	数量 (个)	利用效 率	小时数/ 年	价格(元 /小时)	年收益/ 车位(万 元)	年收益 (万 元)
1	9,190	60%	4,380	3.00	0.79	7,245.40
2	9,190	60%	4,380	3.00	0.79	7,245.40

3	9,190	70%	4,380	3.00	0.92	8,452.96
4	9,190	80%	4,380	3.00	1.05	9,660.53
5	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
6	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
7	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
8	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
9	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
10	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
11	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
12	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
13	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
14	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
15	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
16	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
17	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09
18	9,190	90%	4,380	3.00	1.18	10,868.09

表 12-5 商业配套租赁收入估算表

运营期	数量 (m ²)	利用效率	周期	价格(元 /m ² *年)	年收益/ m ² (万元)	年收益(万元)
1	32,100	60%	1年	2,125.00	0.13	4,092.75
2	32,100	60%	1年	2,125.00	0.13	4,092.75
3	32,100	70%	1年	2,125.00	0.15	4,774.88
4	32,100	80%	1年	2,125.00	0.17	5,457.00
5	32,100	80%	1年	2,125.00	0.17	5,457.00
6	32,100	80%	1年	2,380.00	0.19	6,111.84
7	32,100	80%	1年	2,380.00	0.19	6,111.84
8	32,100	90%	1年	2,380.00	0.21	6,875.82
9	32,100	90%	1年	2,380.00	0.21	6,875.82
10	32,100	90%	1年	2,380.00	0.21	6,875.82
11	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
12	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
13	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
14	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
15	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
16	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
17	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95
18	32,100	90%	1年	2,550.00	0.23	7,366.95

B、充电站收入

本项目按工业用电电价 0.8 元/kWh。电动汽车充电价格按 2 元

/kWh，每年行驶平均行驶 3 万公里计算，每辆车平均耗电量为 18kWh/100 公里，按 30 辆普通电动汽车一年电能消耗费用为： $30 \times 18 \times 2 \times 300 = 32.4$ 万元。以后每年按 10% 增长率计算。

表 12-6 充电站收入估算表

运营期	汽车数量 (台)	年公里数 /100	每百公里用 电	价格(元 /kWh)	年收益(万 元)
1	30	300	18	2.00	32.40
2	33	300	18	2.00	35.64
3	36	300	18	2.00	38.88
4	40	300	18	2.00	43.20
5	44	300	18	2.00	47.52
6	48	300	18	2.00	51.84
7	53	300	18	2.00	57.24
8	58	300	18	2.00	62.64
9	67	300	18	2.00	72.36
10	70	300	18	2.00	75.60
11	77	300	18	2.00	83.16
12	85	300	18	2.00	91.80
13	93	300	18	2.00	100.44
14	102	300	18	2.00	110.16
15	112	300	18	2.00	120.96
16	123	300	18	2.00	132.84
17	135	300	18	2.00	145.80
18	148	300	18	2.00	159.84

C、加油站收入

目前，项目范围内共有营运货车及自用车 2 万余辆，按每辆车每年用油 2.5 吨计算，全年用油量约为 50,000 吨；摩托车 2,000 余辆，按每辆车每年用油 0.3 吨计算，全年用油量约为 600 吨；各类农机 1,200 余台，按每台每年用油 0.2 吨计算，全年用油量约为 240 吨；过境车辆按每天销售 0.1 吨计算，全年可销售 36.5 吨成品油；其他生产用油全年按 130 吨计算；水利工程、土地工程、修路工程用油全年按 805 吨计算。以上用油量合计 51,811.5 吨，同于车辆来往各地，驾驶员根据加油站油源质量、价格等决定是否加油，不是定点加油。所以，按用油总量的 10% 计算，预计本加油站全年总销量可达到 5,181.15

吨。

项目全部完成后，可实现年销售收入 3,451.98 万元。

2、项目运营成本

根据《赤壁市中心城区公共停车场可行性研究报告》，本期债券存续期内，项目经营成本合计为 46,776.58 万元。具体如下表所示：

表 12-7 本期债券存续期内项目运营成本一览表

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
运营成本	0	0	9,900.89	9,470.58	9,334.40	9,198.79	8,871.92	46,776.58

3、营业税金及附加

根据《赤壁市中心城区公共停车场可行性研究报告》，本期债券存续期内，项目营业税金及附加合计为 10,447.89 万元。具体如下表所示：

表 12-8 本期债券存续期内营业税金及附加一览表

单位：万元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
增值税	0	0	1,630.48	1,630.83	1,839.06	2,047.40	2,180.70	9,328.47
销售税金及附加	0	0	195.66	195.7	220.69	245.69	261.68	1,119.42
合计	0	0	1,826.14	1,826.53	2,059.75	2,293.09	2,442.38	10,447.89

综上，本期债券存续期内，本项目可实现收入合计 84,804.30 万元，扣除经营成本及费用、营业税金及附加后，净收益为 27,368.48 万元，尚不能覆盖覆盖本项目本次债券募集资金用于项目建设的本金（3.6 亿元）及利息。

本期债券期限为 7 年期，后 5 年等额分期还本，即每年偿还本金 1 亿元以及相应利息。一方面，发行人 2015-2017 年三年平均营业收

入为 31,406.12 万元，并且为进一步支持公司业务发展，市政府于 2015-2017 年分别给予发行人 5,100.00 万元，5,000.00 和 9,000.00 万元万元城建资金补贴，良好的经营状况保证了本期债券的付息还本。另一方面，截至 2016 年末，发行人应收政府部门及政府投资单位的应收款项合计为 61,765.21 万元，在本期债券存续期内将陆续回款。此外，本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。

本项目拟定建设期 2 年，运营期 18 年，运营期内可实现收入合计 364,019.60 万元，扣除经营成本及费用、营业税金及附加后，净收益为 155,577.38 万元，能完全覆盖项目建设的本金及利息。本期债券存续期及运营期内的收益测算具体如下：

表 12-9 本期债券存续期内项目净收益一览表

单位：万元

年份 项目		债券存续期							合计
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
项目收入	停车收入	0	0	7,245.40	7,245.40	8,452.96	9,660.53	10,868.09	43,472.38
	商业收入	0	0	4,092.75	4,092.75	4,774.88	5,457.00	5,457.00	23,874.38
	充电站收入	0	0	32.40	35.64	38.88	43.20	47.52	197.64
	加油站收入	0	0	3,451.98	3,451.98	3,451.98	3,451.98	3,451.98	17,259.90
收入合计		0	0	14,822.53	14,825.77	16,718.7	18,612.71	19,824.59	84,804.30
运营成本		0	0	9,943.24	9,512.93	9,376.35	9,241.14	8,914.27	46,987.93
增值税		0	0	1,630.48	1,630.83	1,839.06	2,047.4	2,180.70	9,328.47
销售税金及附加		0	0	195.66	195.7	220.69	245.69	261.68	1,119.42
净收益		0	0	3,053.15	3,486.31	5,282.60	7,078.48	8,467.94	27,368.48

表 12-10 本期债券运营期内项目净收益一览表

单位：万元

收入合计	364,019.60
停车收入	184,757.55
商业收入	115,661.12
充电站收入	1,465.29
加油站收入	62,135.64
运营成本	163,595.02
增值税	40,042.15
营业税金及附加	4,805.05
净收益	155,577.38

（六）社会效益分析

1、项目的实施对赤壁市基础设施建设影响

随着赤壁市的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证赤壁市持续健康的发展，真正成为鄂南重要的交通枢纽中心和市域次级的商务商贸中心。本项目是赤壁市基础设施建设的组成部分，建成后将对完善赤壁市的基础设施建设起到积极的作用。

2、项目的实施有利于解决城市停车难的问题

近年来，随着赤壁市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，截止 2016 年 4 月赤壁市机动车拥有量为 57,583 辆，其中小型车、微型车上牌总量达 23,644 辆，摩托车 30,644 辆。这一数据还在以每年 15%至 20%的增长率提速；目前，城区内现有停车位不足 2,000 个，赤壁市城区道路公里数共 117 公里，人均拥有道路仅 0.39 米。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已

经成为赤壁市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目建成后可以有效解决城市停车难这一问题。

3、项目的实施可以为社会提供更多就业机会

本项目建成后将为项目所在地提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的贫困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

4、项目的实施有助于提高赤壁市的区域竞争力

本项目的建设将有助于改善赤壁市地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是老城区中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了赤壁市的环境档次，改善了新城的停车和交通的状况，缓解赤壁市停车位不足的问题。

5、节约土地

赤壁市中心城区的地价已寸土寸金，机械式立体停车库可最大限度地节约土地和利用空间，是解决城市用地紧张、缓解停车难的一个有效手段。未来几年内，立体停车将是停车发展的主要方向，机械式立体停车库的制造与建设蕴藏着商机，同样也是开发运营商投资的重点。

6、创造和谐景观

立体停车库的建造形式多样，电梯停车塔采用现代建筑材料对外立面装饰，容易融入赤壁市整体乡镇建筑风格。

二、补充营运资金

本期债券募集资金 14,000.00 万元用于补充营运资金，以满足公司不断增长的资金需求。

目前，公司承担了赤壁市城市基础设施建设和土地整理开发等业务，需要筹集资金来支付项目工程款项等，日常经营流动资金需求较

大。

城市基础设施建设和土地整理开发均属于资本密集型行业，随着项目的逐步推进，公司的营运资金缺口较大。因此，从未来业务增长和资金需求量等方面综合分析，公司拟使用本期债券募集资金中的14,000.00万元用于补充营运资金，以满足公司营运资金不断增长的资金需求。

三、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将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。本期债券募集资金将全部投入上述项目的建设，发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

发行人将设立专项偿债账户用于本期债券本息的划付。本期债券募集资金各使用单位也将相应开设专户，归集、筹措偿还债券本金及利息资金。各使用单位将开立偿债资金专户情况报备发行人，并制定相应的偿债资金管理办法，加强筹措偿债资金的力度和加强资金管理。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。

发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中专项管理，根据募集说明书披露的用途及进度使用发债募集资金，保

证专款专用。

第十三条 偿债保障措施

本期债券采取担保方式，发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，同时为切实降低兑付风险，保证本期债券按时还本付息。同时，发行人对本期债券的本息支付作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、担保

（一）担保人概况

1、担保人基本情况

名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：人民币465,000.00万元

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营）

重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”）是依据国家开发银行与重庆市人民政府开发性金融合作备忘录和中共重庆市委《关于加快库区产业发展着力解决移民就业促进库区繁荣稳定的决定》，并经国家发展和改革委员会批准，于2006年4月组建成立的政策性担保机构。目前实收货币资本46.5亿元，3家股东为重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团公司、国开

金融有限责任公司。三峡担保是全国唯一具备省级政府、超大型央企和国家级政策性银行股东背景的大型国有担保集团。

2、担保人经营情况

自2006年成立以来，通过股东持续注资和自身业务拓展，三峡担保的资本实力和业务能力不断增强，目前已跻身为中国最有影响力的担保公司之一。三峡担保新增担保额和在保余额逐年上升，担保费收入不断增加，进而带动主营业务收入水平不断提高；同时，三峡担保加强闲置资金管理，加大金融资产投资力度，开拓新的利润增长点。

总体来看，三峡担保融资担保业务规模较大。截至2017年末，三峡担保实现营业收入123,776.37万元，在保责任余额和收入持续增长。三峡担保长期主体信用级别为AAA，是全国少数几家具备债券、基金、中期票据、短期融资券发行担保资质的担保机构之一；目前内设12部1室，下设江津、万州、黔江3家室内分公司及成都、武汉、西安、北京、昆明5家异地分公司，全国化区域布局发展战略稳步实施；控股2家专业担保公司、1家小额贷款公司及1家在线融资担保平台，参股5家区县担保公司，集团化、专业化、特色化管理架构已然成型；连续8年荣获重庆市“国企贡献奖”、“融资性担保公司十强”等市级及国家级表彰，综合实力已跻身全国前茅、中西部第一。

（二）担保人资信情况

截至2017年12月31日，三峡担保注册资本为46.50亿元，资产总额为123.12亿元，归属于母公司所有者权益为58.69亿元。担保人经营状况良好，资产流动性较好。

（三）担保人累计担保余额

截至2018年6月30日，三峡担保融资性担保责任余额为491.50亿元，集团当期净资产为51.54亿元，集团当期融资担保放大倍数为

9.54，符合监管要求。

（四）担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、三峡担保主要财务数据（合并口径）

表 13-1 三峡担保主要财务数据

单位：万元

项目	2017年度/末
资产总额	1,231,190.51
负债总额	569,759.78
所有者权益	661,430.73
营业收入	123,776.38
利润总额	48,870.92
净利润	40,015.26
经营活动产生的现金流量净额	14,860.05
投资活动产生的现金流量净额	-58,146.52
筹资活动产生的现金流量净额	67,460.44
现金及现金等价物净增加额	24,173.97

2、三峡担保财务报表

担保人 2016-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、附表六、附表七。

（五）担保人资信情况

根据鹏元资信出具的评级报告，担保人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表明担保人具有较强的偿债能力。

（六）担保人发行债券情况

担保人自 2006 年成立以来，未发行过企业（公司）债券、中期票据及短期融资券等。

（七）担保函主要内容

重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，且已出具担保函。担保函主要内容

如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币60,000.00万元（具体期限、金额以国家发改委最后批准的期限和额度为准）。

2、保证方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。

3、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

4、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（八）担保人与发行人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵消。

（九）担保协议及程序的合法合规性

本次担保协议及程序完全符合国家相关法律法规的要求。

二、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额5亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3年起，发行人分别按照其债券发行金额20%的比例等额偿还债券本金，到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，本金自兑付日起不另计利息。

发行人在充分分析未来业务发展和财务状况的基础上，对本期债券本息支付制定了较为详细和可行的偿债计划，包括设立本期债券偿债资金专项账户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）设立专项偿债账户

公司设立偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由陈立新组长，吴超金任副组长，其他成员还包括综合管理部、党群和人力资源部、融资财务部、战略规划部、资产运营部、工程建设部和审计合约部等相关职能部门的专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（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、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务规划，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。

公司还将建立偿债计划的补充财务安排，通过发挥公司整体的融资能力及其他特定渠道来筹集还本付息资金，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，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

三、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况保证了本期债券本息的偿付

发行人历来实行较谨慎的财务政策，财务结构较为合理。截至2017年末，发行人总资产为739,794.57万元，总负债为216,210.04万元，所有者权益为523,584.53万元，资产负债率为29.22%。

2015-2017年，公司分别实现营业收入37,262.82万元、18,931.16万元和38,024.37万元，总体上财务状况较为良好，保证了本期债券的付息还本。2015-2017年年均净利润11,648.82万元，有充裕能力支付本期债券一年的利息。

（二）赤壁市政府的大力支持助推发行人的实力增长

发行人作为赤壁市最重要的基础设施投融资及建设主体和国有资产运营平台，是支持赤壁市城市建设和经济发展的重要载体。自发行人成立至今，赤壁市政府根据发行人经营的需要，已多次向发行人注入经营性资产，强有力地支持了发行人的可持续发展。此外，为进一步支持公司业务发展，市政府于2015-2017年分别给予发行人5,100.00万元、5,000.00万元和9,000.00万元城建资金补贴。未来，赤壁市政府将会继续给予发行人大力支持，这些优势将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供

坚实保障。

(三)三峡担保为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

重庆三峡融资担保集团股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，并出具了担保函。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，三峡担保将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

(四)偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

发行人已与湖北赤壁农村商业银行股份有限公司签订《账户监管协议》，在湖北赤壁农村商业银行股份有限公司设立偿债账户，该账户专门用于本期债券的兑付工作，发行人将切实保障偿债资金按时、足额存入偿债账户，并由湖北赤壁农村商业银行股份有限公司对偿债账户进行监管，以确保本期债券本息按期兑付。

(五)债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障

发行人签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

(六)本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿

付压力

本期债券设置了本金提前偿还条款，约定在存续期第3年至第7年每年偿付本期债券本金金额的20%。自第3年起，由中央国债登记公司按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券；从第3年起，债券余额的减少使得发行人需支付的利息也相应减少。因此，提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，并将有利促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体的运营效率，有利于本期债券按期还本付息。

（七）持续优化公司财务结构，完善公司治理

公司将持续优化财务结构，提升公司资产质量，加强公司的自我盈利能力，寻求业务的多方位发展，提高财务的抗风险能力。公司将进一步加强投融资管理，在业务发展过程中，根据公司资金需求，探索建立多元化融资渠道，做到集中管理，统筹规划，合理使用。公司在项目投资建设上将对未来的拟建项目进行科学合理的规划，严格控制公司的资本支出，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。公司将进一步加强货币资金、应收账款和存货的管理，提高资金使用效率和资金的回笼，保持良好的资产流动性。

（八）强大的融资能力为本期债券偿付提供保证

发行人多年来与国家开发银行、中国农业发展银行、湖北银行、中国建设银行等多家银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，拥有优良的信用记录。公司良好的融资能力不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券的按时还本付息提供了重要保障。

第十四条 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，公司聘请了湖北赤壁农村商业银行股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》、《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》、《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券偿债基金专项账户监管协议》和《2017年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集资金账户监管协议》。湖北赤壁农村商业银行股份有限公司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保障措施作出决议；授权和决定债权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：

1、就发行人变更债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有

人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券利息、变更本期债券利率；

2、当发行人不能按期偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债券债权代理人；

5、当担保人（如有）发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、对变更监管银行作出决议；

8、对发行人、债权代理人提出的议案作出决议（发行人提出的议案应向债权代理人书面提供）；

9、对单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人提出的议案作出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；

10、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更《募集说明书》的约定；

2、发行人不能按期支付本期债券的本息；

3、拟变更、解聘债券债权代理人；

4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

- 5、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 6、发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- 7、抵押和/或质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押和/或质押；
- 8、本期债券被暂停或终止上市交易；
- 9、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 10、单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

债券持有人会议决议须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或其他代理人同意方能形成有效决议。

召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地改革部门及本期债券交易的场所报告。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：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，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准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在相关的证券交易

场所上市流通，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，主承销商将协助发行人尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。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

（一）产业政策风险与对策

风险：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。发行人以土地整理、基础设施建设为主营业务，涉及土地整理等业务，受国家产业政策的影响较大，未来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：作为赤壁市最重要的基础设施建设和经营主体，发行人将继续保持与赤壁市政府的密切联系，注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。

（二）经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着募投项目的持续投入，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。另外，作为地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

（三）募集资金投向风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向赤壁市中心城区公共停车场建设项目，投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

（四）违规使用债券资金相关风险及对策

风险：由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形，将不利于保护投资者的利益。

对策：公司将制定专门的债券募集资金使用计划，并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金，切实做到专款

专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，在工程建设中加强对募集资金使用的监管，杜绝截留、挤占、挪用募集资金的情况，保证项目建成后的预期收益。

（五）偿债保障措施相关风险与对策

风险：本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

对策：发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础；赤壁市政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了进一步保障；募集资金拟投入项目的经济收益是本期债券还本付息的重要支持；重庆三峡担保集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保为本期债券的还本付息提供了最后保障。

同时，发行人聘请了湖北赤壁农村商业银行股份有限公司为债权代理人 and 监管银行，债权代理人代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。监管银行设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金使用情况；设立偿债账户，用于偿付本期债券本息。通过上述有效的制度安排，能够保证发行人按时还本付息。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）经营管理风险与对策

风险：发行人从事赤壁市众多基础设施建设项目，资产规模较大，在企业管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，拥有较高的市场声誉，地方政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与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。未来，市政府规划将更多的资产注入公司，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

四、政策风险与对策

风险：目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势、新情况提高宏观经济政策的针对性和灵活性。国家采取的土地开发、基础设施投资、财政政策、信贷政策等政策措施，均对本公司的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而本公司未能及时调整经营策略和方向，则宏观经济政策对本公司经营业务的促进作用将可能受到影响；同时，若国家宏观经济政策目标等发生变化，在投资规模、金融信贷政策等方面加强控制，可能对本公司的业务经营产生负面影响。

对策：发行人具备健全且灵活的运营机制，能够敏锐的察觉政策变化，并及时针对变化调整经营策略，以顺应发展趋势；发行人以基础设施建设等主营业务为基础，不断拓展业务范围和业务种类，实现业务收入的多元化，能够在一定程度上增强抵御政策风险的能力；发行人自身具有较强的盈利能力、较好的市场声誉以及良好的资信记录，能够在一定程度上抵御信贷政策等带来的政策风险。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

(一) 评级结论及标志所代表的涵义

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券到期不能偿还的风险较低，安全性较好。

(二) 评级报告中关于发行人及本期债券的主要风险概要

1、正面

(1) 外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年赤壁市分别实现地区生产总值 341.36 亿元、360.22 亿元和 391.28 亿元，各年增长率分别为 8.4%、7.2%和 8.1%；2015-2017年赤壁市分别实现公共财政收入 17.02 亿元、17.11 亿元和 18.49 亿元，近三年复合增长率为 4.23%，区域经济和财政持续增长，为公司发展提供了良好基础。

(2) 公司城建项目和土地整理业务具有一定持续性。公司目前承接的政府在建项目较多，截至 2017 年底，公司代建的在建项目计划总投资额合计 43.43 亿元，已投资 19.17 亿元，尚需投资 24.26 亿元；2017 年公司实现土地整理收入 10,560.43 万元，未来待整理土地较多，公司城建项目和土地整理业务具有一定的持续性。

(3) 公司获得的外部支持力度较大。2015-2017 年公司在资产注入、股权划拨、债务置换等方式获得的支持力度较大，各项支持使得公司资本公积增加 24.76 亿元；2015-2017 年公司累计获得各类补助资金 1.91 亿元。

(4) 担保方提供的保证担保有效提升了本期债券的信用水平。三峡担保实力较为雄厚，业务发展情况较好，经鹏元综合评定，三峡

担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的信用水平。

2、关注

(1) 公司资产流动性较弱。公司资产以在建工程和存货为主，两者占 2017 年末公司总资产的比重为 66.49%，其中账面价值为 79,752.68 万元、占土地总账面价值比重为 39.45%的土地资产已用于抵押，流动性受限，资产流动性较弱。

(2) 公司经营活动现金流表现较差，面临较大的资金压力。2017 年公司经营活动现金净流出 22,773.41 万元，表现较差；截至 2017 年底，公司主要在建及拟建项目尚需投入资金 31.30 亿元，随着项目的持续推进，面临较大的资金压力。

(3) 公司担保业务代偿率大幅上升，存在一定的或有负债风险。截至 2017 年底，公司担保代偿率为 18.88%，同比大幅上升；且公司本部对外担保金额共计 57,900.00 万元，开展担保业务的子公司对外担保金额为 23,631.00 万元，两者合计占 2017 年底公司净资产的比重为 15.57%，公司存在一定的或有负债风险。

(三) 跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信评估有限公司跟踪评级制度，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变

化决定是否调整信用评级。鹏元资信将在发行人年度报告披露后2个月内披露定期跟踪评级结果。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，鹏元资信将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

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时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

经鹏元资信综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

三、发行人银行授信情况

发行人所在地区现行银行贷款政策为依据项目发放贷款，无统一授信额度。

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心提供的《企业信用征信报告》，发行人自成立以来，具有良好的信用记录，从未发生过违约或者逾期缴纳的情况。

发行人的未结清信贷中有4笔贷款属于关注类，已结清信贷有6笔贷款属于关注类。

未结清信贷中的4笔关注类贷款和已结清信贷中的6笔关注类

贷款均为国家开发银行股份有限公司湖北省分行贷款，贷款性质均为固定资产贷款。发行人全面负责赤壁市城市基础设施建设和土地开发整理业务，国开行对于发行人所有的贷款都放在关注类，这是由于国开行系统分类所致，发行人不存在逾期等信用问题。

第十七条 法律意见

发行人聘请湖北瀛楚律师事务所作为本期债券的发行人律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司2018年公司债券发行之法律意见书》。经合理查验，湖北瀛楚律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已经取得在目前阶段本期债券发行所需的批准和授权，且该等批准和授权合法、有效。

（三）发行人发行本期债券符合《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理通知》、《简化核准程序通知》等法律、法规和规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）发行人本期债券募集资金拟投资的项目已经获得相关主管部门的批复和批准，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、律师事务所、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（七）发行人本期债券发行已需获得国家发改委的核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、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收由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关主管机关对本期债券核准文件；
- (二) 发行人 2015 年~2017 年审计报告及财务报告；
- (三) 2018 年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书及其摘要；
- (四) 鹏元资信评估有限公司为本期债券发行出具的信用评级报告；
- (五) 湖北瀛楚律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书；
- (六) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的担保函；
- (七) 重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2017 年审计报告；
- (八) 《债权代理协议》；
- (九) 《债券持有人会议规则》；
- (十) 《募集资金账户监管协议》；
- (十一) 《偿债基金专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网址查阅上述备查文件：

发行人：赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

住所：赤壁市砂子岭路 8 号

法定代表人：陈立新

联系人员：周峥

联系地址：湖北省赤壁市瑞通大道国土办公楼 12 楼

联系电话：0715-5330890

传真：0715-5330890

邮政编码：4437300

主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：龚薇、陈阳、杨铃珊、张伟、颜志强

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔
6楼

联系电话：021-20370714

传真：021-38565900

邮政编码：200135

互联网网址：<http://www.xyzq.com.cn>

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本
募集说明书全文：

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

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

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。

附表一：

2018年赤壁市蓝天城市建设投资开发有限责任公司

城市停车场建设专项债券

发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
▲1	上海市	兴业证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼	陈晓华	021-38565884
2	上海市	申港证券股份有限公司	固定收益部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	王敏	021-20639696

附表二：

发行人 2015 年-2017 年合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动资产：			
货币资金	663,118,304.68	1,294,307,118.69	477,548,524.91
存出保证金	78,771,424.94	108,143,168.84	102,235,882.60
应收票据	-	-	-
应收账款	785,705,738.40	614,195,949.04	538,238,983.27
预付款项	186,397.38	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	260,501,191.13	112,160,553.10	76,642,690.00
存货	2,043,711,665.18	1,993,935,995.29	1,777,116,942.69
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	610.00	330.00	-
流动资产合计	3,831,995,331.71	4,122,743,114.96	2,971,783,023.47
非流动资产：			
可供出售金融资产	75,500,000.00	10,500,000.00	5,500,000.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	55,333,974.84	-	-
固定资产	28,748,511.62	3,985,351.16	2,109,122.53
在建工程	2,874,910,694.11	2,542,503,953.02	1,805,542,204.19
无形资产	7,694,882.77	46,551.37	55,145.47
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	284,207.39	-	-
递延所得税资产	196,004.35	-	-
其他非流动资产	523,282,218.40	495,941,295.86	448,342,766.86
非流动资产合计	3,565,950,493.48	3,052,977,151.41	2,261,549,239.05
资产总计	7,397,945,825.19	7,175,720,266.37	5,233,332,262.52
流动负债：			
短期借款	-	-	-

存入保证金	-	-	350,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	226,276,295.30	237,467,641.85	966,297,418.32
预收款项	180,420.00	90,000.00	-
应付职工薪酬	35,560.88	34,419.22	120,696.27
应交税费	26,279,346.79	75,377,415.94	77,774,585.86
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	82,352,936.12	277,080,219.99	200,197,655.02
担保赔偿准备	19,177,428.39	12,767,931.04	7,379,554.97
短期责任准备	1,191,695.00	1,323,130.00	1,823,240.00
一年内到期的非流动负债	103,800,000.00	139,219,831.44	110,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	459,293,682.48	743,360,589.48	1,363,943,150.44
非流动负债：			
长期借款	571,000,000.00	969,507,742.42	863,617,944.86
应付债券	1,017,398,333.33	1,017,398,333.33	-
长期应付款	9,065,700.00	-	5,000,000.00
专项应付款	105,342,706.26	172,284,511.86	161,023,507.90
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	1,702,806,739.59	2,159,190,587.61	1,029,641,452.76
负债合计	2,162,100,422.07	2,902,551,177.09	2,393,584,603.20
股东权益：			
实收资本	1,386,000,000.00	1,386,000,000.00	1,105,000,000.00
资本公积	3,440,465,934.35	2,632,635,875.95	1,396,441,598.51
减：库存股			
盈余公积	62,727,479.44	48,756,754.85	41,572,099.90
未分配利润	300,784,656.92	175,959,162.57	296,733,960.91
归属于母公司所有者权益合计	5,189,978,070.71	4,243,351,793.37	2,839,747,659.32
少数股东权益	45,867,332.41	29,817,295.91	-
所有者权益合计	5,235,845,403.12	4,273,169,089.28	2,839,747,659.32
负债和所有者权益总计	7,397,945,825.19	7,175,720,266.37	5,233,332,262.52

附表三：

发行人 2015 年-2017 年合并利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	380,243,727.68	189,311,635.41	372,628,201.29
减：营业成本	221,543,620.67	92,212,453.87	197,103,721.74
营业税金及附加	31,061,619.19	10,127,269.77	32,258,049.17
销售费用	852,094.80	4,888,266.00	3,451,665.00
管理费用	12,545,326.22	5,781,758.15	4,055,596.16
财务费用	48,367,672.97	46,080,853.77	36,333,384.10
资产减值损失	784,017.38	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益	1,976,628.04	200,000.00	272,639.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,845,987.49	30,421,033.85	99,698,424.97
加：营业外收入	90,491,021.16	50,005,973.80	51,000,340.00
减：营业外支出	722,086.44	1,842,571.97	304,423.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,614,922.21	78,584,435.68	150,394,341.97
减：所得税费用	16,669,810.97	7,282,183.16	24,846,951.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	135,945,111.24	71,302,252.52	125,547,390.10
归属于母公司所有者的净利润	136,484,735.18	71,484,956.61	125,547,390.10
少数股东损益	-539,623.94	-182,704.09	-

附表四：

发行人 2015 年-2017 年合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 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	417,703,748.85	125,836,435.90	151,422,282.86
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	257,966,428.58	1,054,475,405.93	910,548,965.61
经营活动现金流入小计	675,670,177.43	1,180,311,841.83	1,061,971,248.47
购买商品、接受劳务支付的现金	90,975,317.48	229,080,648.53	37,121,017.72
支付给职工以及为职工支付的现金	8,263,366.73	2,378,318.17	37,121,017.72
支付的各项税费	126,980,307.81	42,104,051.17	41,237,480.37
支付其他与经营活动有关的现金	677,185,275.44	583,943,748.53	528,968,509.10
经营活动现金流出小计	903,404,267.46	857,506,766.40	608,886,524.84
经营活动产生的现金流量净额	-227,734,090.03	322,805,075.43	453,084,723.63
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	200,000.00	200,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,000.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	204,000.00	200,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	539,332,503.61	747,591,030.77	1,170,985,014.19
投资支付的现金	65,000,000.00	5,000,000.00	-

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	604,332,503.61	752,591,030.77	1,170,985,014.19
投资活动产生的现金流量净额	-604,128,503.61	-752,391,030.77	-1,170,985,014.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	311,000,000.00	505,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	449,000,000.00	1,602,000,000.00	613,710,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,588,230.00	20,200,000.00	-
筹资活动现金流入小计	520,588,230.00	1,933,200,000.00	1,118,710,000.00
偿还债务支付的现金	206,597,573.86	473,399,116.96	166,379,348.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,433,441.83	223,472,586.36	90,442,909.82
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	32,678,106.00	-	11,010,000.00
筹资活动现金流出小计	320,709,121.69	696,871,703.32	267,832,257.91
筹资活动产生的现金流量净额	199,879,108.31	1,236,328,296.68	850,877,742.09
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	-631,983,485.33	806,742,341.34	132,977,451.53
加：期初现金及现金等价物余额	1,295,101,790.01	487,564,777.35	344,571,073.38
六、期末现金及现金等价物余额	663,118,304.68	1,294,307,118.69	477,548,524.91

附表五：

担保人 2015 年-2017 年的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	1,745,907,041.90	1,627,266,626.28	1,877,286,356.86
应收利息	33,632,979.43	25,346,425.82	37,711,272.44
预付款项	-	21,602,493.38	-
应收保费	18,683,781.31	9,309,601.65	16,508,883.99
应收代偿款	573,739,451.28	591,594,670.67	541,119,575.69
贷款	-	618,222,752.44	-
委托贷款	1,556,037,074.48	1,003,279,209.58	583,012,570.38
发放贷款及垫款	595,450,573.05	-	718,027,850.00
买入返售金融资产	-	-	-
存出保证金	597,754,982.80	869,063,074.98	1,146,259,353.10
可供出售金融资产	4,338,692,729.90	4,062,190,000.00	3,503,436,720.00
长期股权投资	82,141,150.00	82,141,150.00	87,141,150.00
投资性房地产	19,361,673.97	9,669,657.85	10,207,725.97
固定资产	198,766,785.74	199,573,002.84	185,971,693.33
在建工程	72,072.07	-	18,770,637.96
无形资产	7,375,523.59	6,893,431.30	6,256,860.87
长期待摊费用	-	341,050.00	-
递延所得税资产	423,527,278.33	361,747,206.85	277,762,814.46
持有待售资产	-	-	-
其他资产	2,110,761,968.80	1,638,382,986.50	1,105,654,806.21
资产总计	12,311,905,066.65	11,126,623,340.14	10,115,128,271.26
负债：			
短期负债	-	-	15,000,000.00
预收保费	23,934,200.87	33,397,847.47	33,024,722.67
预收款项	-	349,166.66	-
卖出回购金融资产款	1,210,000,000.00	350,500,000.00	-
未到期责任准备金	1,032,941,341.82	869,940,638.69	866,218,830.28
应付职工薪酬	94,180,397.49	96,780,592.01	81,462,605.06
应交税费	48,999,431.89	125,650,835.14	135,502,336.85
担保合同准备金	1,018,714,996.17	1,093,588,279.23	998,499,282.34
应付利息	675,532.80	73,333.33	410,000.01
应付股利	10,262,000.00	1,100,000.00	800,000.00
存入保证金	334,487,955.64	525,468,254.56	492,866,039.55
长期借款	20,000,000.00	-	-
其他负债	1,903,401,928.97	1,570,968,678.26	1,393,369,566.23
负债合计	5,697,597,785.65	4,667,817,625.35	4,017,153,382.99
股东权益：			
股本/实收资本	4,650,000,000.00	4,650,000,000.00	3,600,000,000.00
资本公积	-	-	584,809,101.98

其他综合收益	374,000.01	1,785,000.01	2,912,620.21
盈余公积	191,232,445.41	160,884,951.13	114,619,994.60
一般风险准备	395,348,877.69	359,015,586.87	305,056,550.25
未分配利润	632,083,391.76	576,219,540.35	825,081,892.00
归属于母公司所有者权益合计	5,869,038,714.87	5,747,905,078.36	5,432,480,159.04
少数股东权益	745,268,566.13	710,900,636.43	665,494,729.23
所有者权益合计	6,614,307,281.00	6,458,805,714.79	6,097,974,888.27
负债和所有者权益总计	12,311,905,066.65	11,126,623,340.14	10,115,128,271.26

附表六：

担保人 2015-2017 年合并利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入			
担保业务收入	904,389,428.21	994,350,203.79	984,785,904.70
减：转回未到期责任准备金	163,000,703.13	3,721,808.41	8,725,051.12
担保业务净收入	741,388,725.08	990,628,395.38	993,510,955.82
减：分出保费	-	505,331.11	452,083.00
评审费收入	-	-	-
追偿收入	-	-	-
已赚保费	741,388,725.08	990,123,064.27	993,058,872.82
利息净收入	207,683,673.28	224,604,581.27	454,081,065.04
投资收益	191,251,043.61	241,651,319.20	130,650,227.81
其中：对联营企业的投资收益	127,000.00	1,864,937.09	3,056,645.63
公允价值变动收益	-	-	-
其他业务收入	35,011,133.12	38,788,686.32	69,726,308.38
资产处置收益	137,599.19	387,641.25	0
其他收益	62,291,549.45	0	0
小计	1,237,763,723.73	1,495,555,292.31	1,647,516,474.05
二、营业成本			
提取担保合同准备金	165,532,595.15	276,019,507.22	304,967,631.65
营业税金及附加	15,273,465.43	30,485,136.17	81,440,876.59
手续费及佣金支出	25,471.70	164,103.76	0.00
业务及管理费	233,149,215.38	261,585,853.15	232,966,834.49
资产减值损失	318,726,344.81	225,813,664.16	325,013,921.57
其他业务成本	14,684,030.73	9,343,808.46	2,282,633.67
反担保费支出	-	-	-
小计	747,391,123.20	803,412,072.92	946,671,897.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			
加：营业外收入	2,013,579.83	40,308,107.01	700,844,576.08
其中：非流动资产处置利得	-	-	18,155,911.85
减：营业外支出	3,676,943.32	2,858,892.52	4,243,985.67
其中：非流动资产处置损失	-	-	12,522.30

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	488,709,237.08	729,592,433.88	714,756,502.26
减：所得税费用	88,556,670.87	126,824,987.16	112,504,475.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	400,152,566.21	602,767,446.72	602,252,026.35
归属于母公司所有者的净利润	338,544,636.51	526,552,539.52	544,655,691.91
少数股东损益	61,607,929.70	76,214,907.20	57,596,334.44
五、其他综合收益的税后净额	-1,411,000.00	-1,127,620.20	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净值	-1,411,000.00	-1,127,620.20	-
以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,411,000.00	-1,127,620.20	-
-可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,411,000.00	-1,127,620.20	718,355.60
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	398,741,566.21	601,639,826.52	602,970,381.95
归属于母公司所有者的综合收益的总额	337,133,636.51	525,424,919.32	545,374,047.51
归属于少数股东的综合收益总额	61,607,929.70	76,214,907.20	57,596,334.44

附表七：

担保人 2015 年-2017 年合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到担保业务收费取得的现金	938,523,997.70	1,039,426,826.90	973,284,756.66
收到担保代偿款项的现金	437,133,025.30	347,011,225.78	123,050,277.92
收到贷款及垫款净增加额	-	98,855,246.65	-
收到贷款利息取得的现金	58,410,588.84	71,844,661.16	98,471,908.62
收到的税费返还	-	-	-
政策性担保基金相关的现金净收支	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,072,765,574.56	1,002,118,530.91	991,941,992.16
经营活动现金流入小计	2,506,833,186.40	2,559,292,491.40	2,186,748,935.36
支付担保代偿款项现金	1,038,784,230.35	1,002,118,530.91	680,072,744.38
发放贷款及垫款净增加额	7,991,989.44	-	-
支付再保业务的现金	-	505,331.11	-
支付的各项税费	387,177,419.15	312,653,858.04	314,648,198.72
支付给职工以及为职工支付的现金	146,077,803.08	133,759,525.76	135,648,198.72
发放贷款及垫款净增加额	-	-	76,735,000.00
支付再保业务的现金	-	-	452,083.00
支付其他与经营活动有关的现金	778,201,216.38	1,189,298,369.98	200,942,888.26
经营活动现金流出小计	2,358,232,658.40	2,663,230,220.10	1,408,792,036.10
经营活动产生的现金流量净额	148,600,528.00	-103,937,728.70	777,956,899.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,803,523,176.11	13,638,220,772.31	7,489,000,000.00
取得投资收益收到的现金	315,448,319.00	269,149,778.19	440,339,128.97

处置固定资产收回的现金净额	167,157.42	1,066,997.85	236,700.00
处置联营企业收到的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,119,138,652.53	13,908,437,548.53	7,929,575,828.97
投资支付的现金	11,697,400,000.00	14,546,845,057.64	10,189,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,203,853.08	8,535,588.25	16,470,239.25
取得联营企业支付的现金净额	-	-	52,141,150.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	11,700,603,853.08	14,555,380,645.89	10,257,611,389.25
投资活动产生的现金流量净额	-581,465,200.55	-646,943,097.54	2,328,035,560.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,350,000.00	-	747,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,350,000.00	-	147,000,000.00
取得借款收到的现金	20,000,000.00	70,000,000.00	20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	930,000,000.00	360,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	957,350,000.00	430,500,000.00	767,000,000.00
偿还债务支付的现金	40,000,000.00	45,000,000.00	62,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	242,745,641.53	243,402,333.35	294,048,516.41
其中：子公司支付给少数股东的股利	34,590,000.00	31,389,000.00	46,112,958.63
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	282,745,641.53	288,402,333.35	356,048,516.41
筹资活动产生的现金流量净额	674,604,358.47	142,097,666.65	410,951,483.59
四、现金及现金等价物净增加额	241,739,685.92	-608,783,159.59	-1,139,127,177.43
加：期初现金及现金等价物余额	662,452,494.92	1,271,235,654.51	2,410,362,831.94
五、期末现金及现金等价物余额	904,192,180.84	662,452,494.92	1,271,235,654.51