

2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司

公司债券募集说明书

发行人

泸州市纳溪区国有资产经营有限公司



主承销商

华创证券有限责任公司

2016年3月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，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、发行人相关负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的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、准确、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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。

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。

五、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。

六、本期债券基本要素

(一) 发行人：泸州市纳溪区国有资产经营有限公司。

(二) 债券名称：2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券（简称“16泸纳国资债”）。

(三) 发行总额：人民币6.8亿元。

(四) 债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差上限为2.43%，即簿记建档利率上限为5.5%（Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券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。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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，不计复利，逾期不另计利息。

(五) 发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

(六) 债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券。机构投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(七) 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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行。

(八) 发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。在上海证券交易所发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

(九) 还本付息方式：每年付息一次，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；分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

(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，本期债券信用级别为AA。

(十一) 债券担保：本期债券无担保。

(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由投资者承担。

目 录

声明及提示.....	1
目 录.....	4
释 义.....	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要.....	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	58
第十一条 已发行尚未兑付的债券	71
第十二条 筹集资金用途	72
第十三条 偿债保障措施	85
第十四条 风险与对策	96
第十五条 信用评级	102
第十六条 法律意见	105

第十七条 其他需要说明的事项	108
第十八条 备查文件	109

释 义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司	指	泸州市纳溪区国有资产经营有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 6.8 亿元的“ 2016 年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券 ”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》
主承销商、簿记管理人	指	华创证券有限责任公司
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
承销团	指	主承销商为本期债券发行根据承销团协议组

		织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
债券持有人	指	本期债券投资者
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
元	指	人民币元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

注：本募集说明书中，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2016】74号”文件批准公开发行。

公司于2015年8月6日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的决议，并同意在债券发行完毕后，申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。

公司股东会已于2015年10月9日作出决议，同意公司申请发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：泸州市纳溪区国有资产经营有限公司

住所：四川省泸州市纳溪区区委大院内右侧

法定代表人：陈山

联系人：袁真权

联系地址：四川省泸州市纳溪区永宁河2号

联系电话：0830-4280848

传真：0830-4280919

邮编：646300

二、承销团

（一）主承销商：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：王湘元、陈海燕

联系地址：北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座3A

联系电话：010-63214626

传真：010-63214639

邮编：100033

（二）分销商

1、川财证券有限责任公司

住所：成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼

法定代表人：孟建军

联系人：王海鹏

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1000 号恒生银行大厦 8 层 031 室

联系电话：021-68416988-225

传真：021-69416608

邮编：200210

2、中山证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 29 层

法定代表人：吴永良

联系人：张旻

联系地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 B 座 15 层

联系电话：0755-83175806

传真：0755-23982961

邮编：518026

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170738

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

法定代表人：王子龙

联系人：邹泉水

联系地址：北京市朝阳区霞光里 8 号承冀诚大厦一层

联系电话：010-64790903

传真：010-64790904

邮编：100125

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法人代表：刘思源

联系人：胡亮亮

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82873175

传真：0755-82872090

邮编：100005

六、发行人律师：天津益清（北京）律师事务所

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 B 座 413

负责人：张永民

联系人：杨贤

联系地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 B 座
413

联系电话：010-85725562

传真：010-85725562

邮编：100123

七、债券受托管理人/监管银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司泸州市分行

住所：泸州市江阳区酒城大道一段 16 号

法定代表人：袁景

联系人：李攀

联系地址：泸州市江阳区酒城大道一段 16 号

联系电话：0830-3127966

联系人手机号码：

传真：0830-3127955

邮编：646099

第三条 发行概要

一、**发行人**：泸州市纳溪区国有资产经营有限公司。

二、**债券名称**：2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券（简称“16泸纳国资债”）。

三、**发行总额**：人民币6.8亿元。

四、**债券期限和利率**：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定，基本利差上限为2.43%，即簿记建档利率上限为5.5%（Shibor基准利率本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券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。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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，不计复利，逾期不另计利息。

五、**发行价格**：债券面值100元，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币500万元的整数倍且不少于人民币1,000万元。

六、**债券形式及托管方式**：实名制记账式企业债券。机构投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公

司开立的一级托管账户登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

七、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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

八、发行范围及对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。在上海证券交易所发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2016年4月1日止。

十、簿记建档日：2016年3月30日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2016年3月31日。

十二、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月31日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2016年3月31日起至2023年3月31日止。

十四、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十五、还本付息方式：每年付息一次，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；分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

十六、付息日：2017年至2023年每年的3月31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、兑付日：自第3年即2019年至2023年每年3月31日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式：通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为华创证券有限责任公司，分销商为川财证券有限责任公司和中山证券有限责任公司。

二十一、债券受托管理人、监管银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司泸州市分行。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

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

二十四、流动性安排：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上市或交易流通申请。

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承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

三、通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、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公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期

间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，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。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）发行的部分，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者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时,在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时,投资人同意并接受这种变更。

三、接受《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定;

四、本期债券的受托管理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

五、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议,所有投资者(包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

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

七、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全

部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

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

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

（三）原债务人与新债务人的债务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承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 3 月 31 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) 本期债券利息的支付通过相关债券托管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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即在债券发行完毕后第 3 年即 2019 年起至 2023 年，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，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。每年还本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）。

兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 3 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

(二) 本期债券本金的兑付通过相关债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关

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：泸州市纳溪区国有资产经营有限公司

住所：泸州市纳溪区区委大院内右侧

法定代表人：陈山

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币 20,000.00 万元整

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：区级国有企业经营国有资产；已改制区级国有企业保留国有股权；已改制区级国有企业未作产权转让的经营性国有资产和改制剥离出来的非经营性国有资产；依法破产企业的国有资产；区级行政事业单位非经营性转经营性资产（含驻外机构经营性资产）；区政府授权的其它国有存量资产和新增国有资产投入；从事能源、交通基础设施、支柱产业及高新技术的投资；承接并实施区内的土地整理，土地开发，城乡建设用地增减挂钩项目，新农村成片推进项目，农业综合开发项目，荒山荒地、滩涂和中低产田地的统一开发利用，废弃地、废置地、闲置地（宅基地）的复垦，基本农田的建设，山水田林路村企的综合治理项目。

泸州市纳溪区国有资产经营有限公司是泸州市及纳溪区政府重点构建的国有资产运营主体，是纳溪区大力扶持的市政基础设施建设主体，业务范围涉及市政基础设施建设、安置房建设、垃圾处理、资产租赁、中小企业担保和广告设计等多个领域。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人的总资产为 739,658.96 万元，

负债总额为 229,274.75 万元，所有者权益合计 510,384.22 万元；2015 年度，发行人实现营业收入 20,325.94 万元，利润总额 12,756.63 万元，净利润 10,981.62 万元。

二、历史沿革

1999 年 7 月，泸州市纳溪区人民政府下发《泸州市纳溪区人民政府关于成立泸州市纳溪区国有资产经营公司的通知》（泸纳府发[1999]98 号），授权纳溪区财政局独资组建泸州市纳溪区国有资产经营有限公司。发行人成立于 1999 年 12 月，初始注册资本 500 万元。上述出资于 1999 年 11 月 18 日由泸州市纳溪区审计师事务所出具了泸纳审事验[1999]字第 068 号验资报告验证。

2010 年 7 月，泸州市纳溪区人民政府下发《泸州市纳溪区人民政府关于增加区国资公司注册资本金扩大经营范围和委派监事会成员的通知》（泸纳府函[2010]134 号），由纳溪区财政局以货币资金 3,500 万元向发行人增资，注册资本增至 4,000 万元。上述增资于 2010 年 8 月 4 日由四川长江会计师事务所出具了川长会验[2010]143 号验资报告验证。

2013 年 9 月，泸州市纳溪区人民政府下发《泸州市纳溪区人民政府关于增加泸州市纳溪区国有资产经营有限公司注册资本金的批复》（泸纳府函[2013]112 号），由纳溪区财政局以货币资金 16,000 万元向发行人增资，注册资本增至 20,000 万元。上述增资于 2013 年 9 月 13 日由四川长江会计师事务所出具了川长会验[2013]143 号验资报告验证。

2013 年 11 月，根据泸州市人民政府七届第 20 次常务会议精神，泸州市纳溪区人民政府下发《泸州市纳溪区人民政府关于将泸州市纳

溪区国有资产经营有限公司 51% 国有股权无偿划转给泸州市国有资产监督管理委员会的通知》(泸纳府函[2013]167 号), 纳溪区财政局将其持有泸州市纳溪区国有资产经营有限公司 51% 的股权无偿划转至泸州市国有资产监督管理委员会。

三、股东情况

发行人的股东为泸州市国有资产监督管理委员会和泸州市纳溪区财政局, 其中泸州市国有资产监督管理委员会持股比例为 51%, 泸州市纳溪区财政局持股比例为 49%, 泸州市人民政府为发行人的实际控制人。

四、公司治理和组织结构

(一) 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规、规章的相关要求, 制定并完善了《泸州市纳溪区国有资产经营有限公司章程》, 对于公司的经营宗旨和范围、组织机构、财务会计制度、利润分配和审计、劳动人事制度、公司合并、分立解散和清算、章程修改等事项做出了明确的规定。

公司由泸州市国有资产监督管理委员会和泸州市纳溪区财政局双方出资, 设股东会、董事会及监事会, 董事长是公司的法定代表人。

1、股东会

公司设股东会, 股东会由全体股东组成, 股东按照出资比例行使表决权, 是公司的最高权力机构, 股东会行使以下职权:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事, 决定有关董

事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告，监事会或监事的报告；

(4) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；

(5) 对公司增加或减少注册资本作出决议；

(6) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(7) 对发行公司债券作出决议；

(8) 修改公司章程。

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会成员为三人，其中职工董事一人。公司董事每届任期三年，任期届满，可连任。根据公司章程，董事会对出资人负责，行使下列职权：

(1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司年度财务预、决算方案；

(5) 制订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、合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的

提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员五人，其中职工监事二名，设主席一名。公司监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。根据公司章程，监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；在董事不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(4) 向股东会会议提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

4、经理层

公司设总经理一人，根据公司章程，总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

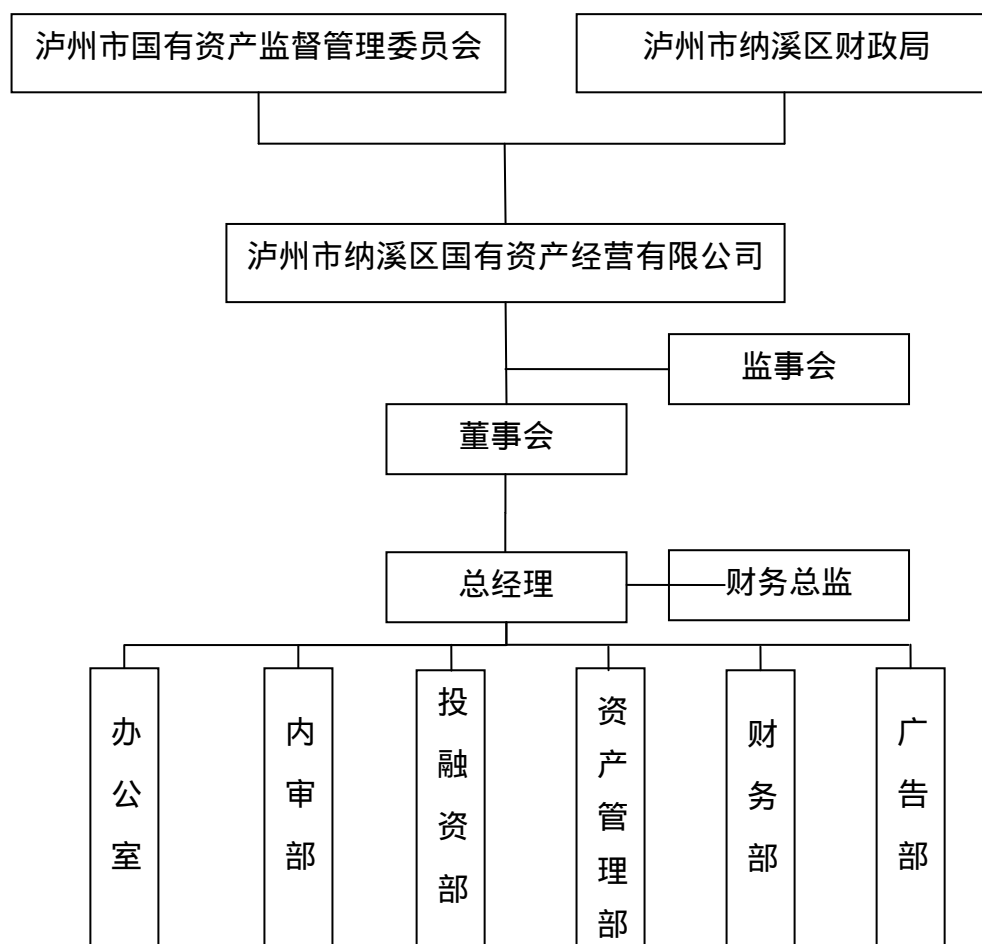
(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟订公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (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) 决定聘任或者解聘除应由董事会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

泸州市纳溪区国有资产经营有限公司下设办公室、内审部、投融资部、资产管理部、财务部和广告部，各部门职责明确、运转良好。截至2014年12月31日，公司组织结构图如下：

图 8-1 公司组织结构图



五、发行人与主要子公司投资关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 10 家，基本情况如下：

表 8-1 截至 2015 年末发行人子公司（企业）一览表

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
1	泸州市纳溪区国盛垃圾处理有限公司	城市垃圾项目处理的投资、融资和城市生活垃圾处理。	1,500.00	100.00%
2	泸州纳溪化工园区开发有限公司	化工园区开发服务。	3,200.00	100.00%
3	泸州市纳溪区开	对水利工程项目的投资；信息	800.00	100.00%

序号	企业名称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
	天水务投资有限公司	咨询服务。		
4	泸州市纳溪区盛通投资有限公司	对交通基础设施的投资；区政府授权的国有存量资产和新增国有资产投入、管理、运营。	2,000.00	100.00%
5	泸州市纳溪区黄桷坝水利工程开发有限责任公司	灌溉供水、旅游开发及相关水利项目开发。	1,500.00	100.00%
6	泸州金麟广告有限公司	代理、制作、设计、发布国内广告；销售建筑材料、广告材料；园林设计、建设设计。	500.00	100.00%
7	泸州市纳溪区金森林业开发有限责任公司	木竹材经营加工；管理经营纳溪区国有林地、林木；林业发展投资、融资。	1,000.00	100.00%
8	泸州市纳溪区鸿发小水电开发有限公司	小水电开发。	800.00	100.00%
9	泸州市酒镇酒庄文化投资有限公司	房地产开发，土地整理及土地开发，资产管理，对基础设施建设投资，公用事业项目投资，旅游项目开发，农业产业化项目开发，社会经济咨询服务，企业营销策划，会务服务。	1,000.00	100.00%
10	泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司	房地产开发经营，投融资项目	3,800.00	100.00%

六、发行人主要下属公司（企业）情况

（一）泸州市纳溪区国盛垃圾处理有限公司

泸州市纳溪区国盛垃圾处理有限公司（以下简称“国盛公司”）成立于2009年12月，注册资本为1,500万元人民币，经营范围包括城市垃圾项目处理的投资、融资和城市生活垃圾处理。

截至2015年12月31日，国盛公司资产总额为24,790.72万元，负债总额为22,917.52万元，所有者权益合计1,873.20万元；2015年实现营业收入500.00万元，利润总额102.23万元，净利润75.92万元。

（二）泸州纳溪化工园区开发有限公司

泸州纳溪化工园区开发有限公司（以下简称“化工园公司”）成立于2007年1月，注册资本为3,200万元人民币，经营范围为泸州市纳溪区化工园区开发服务。截至2012年12月31日，化工园公司拥有全资子公司泸州市纳溪区天弘劳务有限公司（以下简称“天弘劳务”），天弘劳务成立于2007年11月，注册资本50万元人民币，经营范围包括劳务派遣、建筑材料销售和建筑设备租赁；2009年3月，天弘劳务成立天弘劳务成都分公司。

截至2015年12月31日，化工园公司资产总额为8,710.56万元，负债总额为3,142.89万元，所有者权益合计5,567.67万元；2015年实现营业收入106.72万元，利润总额-43.27万元，净利润-43.27万元。

（三）泸州市纳溪区开天水务投资有限公司

泸州市纳溪区开天水务投资有限公司（以下简称“开天水务”）成立于2010年1月，注册资本为800万元人民币，经营范围包括对水利工程项目的投资、信息咨询服务。截至2012年12月31日，开天水务拥有全资子公司泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司（以下简称“鸿发公司”），鸿发公司成立于2012年4月，注册资本800万

元人民币，经营范围为房地产开发经营。

截至2015年12月31日，开天水务资产总额为78,970.78万元，负债总额为6711.08万元，所有者权益合计72259.70万元；2014年实现营业收入1,500.00万元，利润总额1,418.28万元，净利润1418.28万元。

（四）泸州市纳溪区盛通投资有限公司

泸州市纳溪区盛通投资有限公司（以下简称“盛通投资”）成立于2009年7月，注册资本为2,000万元人民币，经营范围包括对交通基础设施的投资；区政府授权的国有存量资产和新增国有资产投入、管理、运营。

截至2015年12月31日，盛通投资资产总额为24,490.99万元，负债总额为15,746.03万元，所有者权益合计8,744.96万元；2015年利润总额-3.33万元，净利润-3.33万元。

（五）泸州市纳溪区黄桷坝水利工程开发有限责任公司

泸州市纳溪区黄桷坝水利工程开发有限责任公司（以下简称“黄桷坝公司”）成立于2009年4月，注册资本为1,500万元人民币，经营范围包括灌溉供水、旅游开发及相关水利项目开发。

截至2015年12月31日，黄桷坝公司资产总额为60,566.91万元，负债总额为32,512.96万元，所有者权益合计28,053.96万元；2015年实现营业收入87.50万元，利润总额70.68万元，净利润70.68万元。

（六）泸州金麟广告有限公司

泸州金麟广告有限公司（以下简称“金麟广告”）成立于2012年7月，注册资本为500万元人民币，经营范围包括代理、制作、设计、

发布国内广告；销售建筑材料、广告材料；园林设计、建设设计。

截至2015年12月31日，金麟广告资产总额为546.71万元，负债总额为201.14万元，所有者权益合计345.58万元；2015年实现营业收入251.75万元，亏损总额75.30万元，净亏损75.30万元。

（七）泸州市纳溪区金森林业开发有限责任公司

泸州市纳溪区金森林业开发有限责任公司（以下简称“金森林业”）成立于2011年10月，注册资本为1,000万元人民币，经营范围包括木竹材经营加工；管理经营纳溪区国有林地、林木；林业发展投资、融资。

截至2015年12月31日，金森林业资产总额为7,718.82万元，负债总额为6,710.25万元，所有者权益合计1,008.57万元；2015年实现营业收入14.15万元，利润总额2.05万元，净利润1.45万元。

（八）泸州市纳溪区鸿发小水电开发有限公司

泸州市纳溪区鸿发小水电开发有限公司（以下简称“鸿发小水电”）成立于2010年1月，注册资本为800万元人民币，经营范围为小水电开发。

截至2015年12月31日，鸿发小水电资产总额为1,449.25万元，负债总额为650.00万元，所有者权益合计799.25万元；2015年利润总额5.33万元，净利润5.33万元。

（九）泸州酒镇酒庄文化投资有限公司

泸州酒镇酒庄文化投资有限公司（以下简称“酒镇酒庄”）成立于2014年，注册资本为1000万元人民币，经营范围包括房地产开发，土地整理及土地开发，资产管理，对基础设施建设投资，公用事业项目投资，旅游项目开发，农业产业化项目开发，社会经济咨询服务，

企业营销策划，会务服务。

截至2015年12月31日，酒镇酒庄公司资产总额为18,759.77万元，负债总额为16,407.60万元，所有者权益合计2,352.17万元；2015年利润总额1,686.33万元，净利润1,264.75万元。

（十）泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司

泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司（以下简称“鸿发房地产”）成立于2012年4月，注册资本为3,800万元人民币，经营范围包括房地产开发经营，投融资项目。

截止2015年12月31日，鸿发房地产公司资产总额为96,762.71万元，负债总额为96,284.93万元，所有者权益合计477.78万元；2015年利润总额-128.75万元，净利润-128.75万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

陈山，男，1971年3月出生，汉族，中共党员，本科学历。现任泸州市纳溪区国有资产经营有限公司董事长，泸州纳溪金通融资担保有限公司董事长，泸州金麟广告有限公司董事长。曾任纳溪区社会保险局会计、办公室主任，财务会计核算中心副主任，泸州市纳溪区国有资产经营有限公司总经理。

袁真权，男，1978年10月出生，汉族，中共党员，大学学历，助理经济师。现任泸州市纳溪区国有资产经营有限公司总经理、董事，泸州纳溪金通融资担保有限公司总经理，泸州金麟广告有限公司总经理。曾任纳溪区农村合作基金会联合会信贷员，纳溪区农业局工作人员，纳溪区农业广播电视学校副校长，纳溪区委组织部工作人员、党员电教中心副主任、远程教育中心主任，泸州市纳溪区国有资产经营有限公

司副总经理。

郭忠萍，女，1970年5月出生，汉族，中共党员，本科学历。现任泸州市纳溪区财政局副局长；泸州市纳溪区国有资产经营有限公司董事。曾任纳溪区财政局工作人员。

（二）监事

苟永和，男，1968年3月出生，汉族，本科学历、助理会计师。现任泸州市纳溪区财政局副局长；泸州市纳溪区国有资产经营有限公司监事长，泸州纳溪金通融资担保有限公司监事、监事会主席。曾任纳溪区财政局办公室工作人员、企业股工作人员。

杨同琼，女，1969年10月出生，汉族，中共党员，本科学历。现任中共泸州市纳溪区纪律检查委员会副书记；泸州市纳溪区国有资产经营有限公司监事。曾任纳溪县三华乡妇联主席、团委书记，纳溪县乐登乡党委宣传干事，纳溪县渠坝乡计生办主任、纪委委员，纳溪区渠坝镇党委委员、纪委书记、党委副书记，纳溪区纪委常委、教育调研室主任、监察局副局长。

胡勇，男，1963年10月出生，汉族，中共党员，大学学历。现任泸州市纳溪区财政局副局长；泸州市纳溪区国有资产经营有限公司监事。曾任纳溪县工商局工作人员，纳溪县财政局工作人员，纳溪区财政局工作人员。

杨碧航，女，1968年9月出生，汉族，中共党员，本科学历。现任泸州市纳溪区财政局经建股股长；泸州市纳溪区国有资产经营有限公司监事。曾任纳溪县人民政府办公室会计，纳溪区人民政府办公室会计，纳溪区财政局工作人员、副主任科员。

田湘莹，女，1963年9月出生，汉族，大学学历。现任泸州市

纳溪区国有资产经营有限公司监事、办公室主任。曾任纳溪县新乐乡中心学校教师，纳溪县国债服务部工作人员，纳溪区收费票据监管中心工作人员，泸州市纳溪区国有资产经营有限公司办公室。

（三）高级管理人员

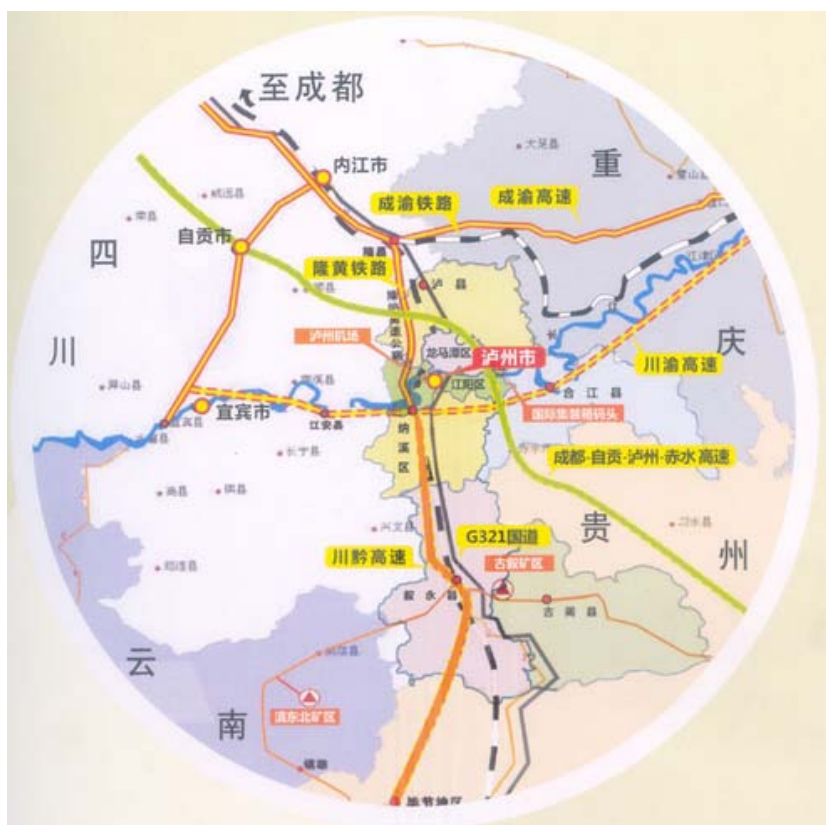
袁真权，总经理，见董事简介。

杨柯，男，1974年5月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济师。现任泸州市纳溪区国有资产经营有限公司财务总监。曾任纳溪区农业局工作人员，纳溪区国库集中支付中心工作人员、办公室副主任、办公室主任。

第九条 发行人业务情况

一、发行人的经营环境

(一) 区域概况



泸州市为四川省省辖市，位于四川省东南，长江和沱江交汇处，东邻重庆市，南界贵州省、云南省，西连宜宾市，北接自贡市、内江市，是四川唯一处于川、滇、黔、渝结合部的城市。泸州市是我国国家历史文化名城，先后获得过“国家卫生城市”、“国家森林城市”、“中国优秀旅游城市”、“双拥模范城”、“联合国改善人居环境最佳范例奖（迪拜奖）”等荣誉。泸州市是四川省第一大港口和第三大航空港，是四川省南向综合交通枢纽、世界级白酒产业基地，是成渝经济区重要的商贸物流中心，长江上游重要的港口城市。泸州市现辖江阳区、纳溪区、龙马潭区、泸县、合江县、叙永县、古蔺县等4区4县；

下设泸州经济开发区、泸州酒业集中发展区、泸州机械工业集中发展区、泸州轻工业园区、泸州化工园区、泸县经济开发区、四川合江临港工业园区、叙永县资源综合利用经济园区和古蔺县经济开发区等产业园区。泸州市全市行政区域面积 12,236.2 平方公里，其中市辖区面积 2,133 平方公里，2014 年末全市户籍人口 508.22 万人。泸州市以酿酒、化工、机械等产业为龙头，医药、建材、精细化工、印刷包装业等产业都具有相当规模，为轻重工业并举的综合性工业城市。

纳溪区是泸州市市辖区，东连合江县、南接叙永县、西界江安县，北邻泸州市江阳区，全区总面积 1,150 平方公里，下辖大渡口、护国和打古等 12 个镇及安富、永宁、东升 3 个街道办事处。纳溪区交通优势明显，拥有丰富的林业资源、旅游资源、土地资源和水资源。纳溪区交通发达，321 国道、隆纳高速公路、泸纳高等级公路和隆纳铁路贯穿区内，城区距泸州机场 8 公里，距泸州港集装箱多用途码头 20 公里，公路、铁路、航空、长江航运构成了立体交通网络。纳溪区林地面积 48,600 公顷，森林覆盖率 51.2%，是全国绿化造林先进县、全国十三大杂竹县（区）和全省 25 个林业产业强县培育县之一，全区竹林总面积达到 61.5 万亩，杂竹蓄积量 360 万吨，年可采伐杂竹 50 万吨。纳溪区山川秀美，风光旖旎，文化底蕴厚重，人文景观多，旅游资源丰富，其中凤凰湖景区被评为国家 AAA 级旅游风景区。纳溪区水资源总量为 6.6.8 亿立方米，年均径流深 540 毫米，年均水模数为 59.1 立方米/平方公里。近年来，纳溪区深入推进“13431”发展战略，培育了化工、造纸、酒业、物流等四大支柱产业。

（二）经济发展情况

2014 年泸州市全市实现生产总值（GDP）1,259.73 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.0%。2014 年，泸州市第一产业实现增加值

162.27 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 759.23 亿元，增长 12.2%；第三产业实现增加值 338.23 亿元，增长 10.9%。2014 年泸州市完成公共财政预算收入 115.92 亿元，同比增长 8.0%；公共预算收入中税收收入 61.85 亿元，同比减少 7.1%。

近年泸州市围绕“一产抓特色、二产抓提升、三产抓拓展”的思路，不断优化产业结构，2014 年三次产业结构调整为 12.9 :60.3 :26.8。2014 年，泸州市全社会固定资产投资 1,180.99 亿元，增长 36.3%；社会消费品零售总额 468.33 亿元，增长 13.7%；外贸进出口总额 27,565 万美元，增长 21.7%。

2014 年，纳溪区实现地区生产总值 118.2 亿元，同比增长 10.0%；规模以上工业增加值 46.3 亿元，增长 10%；完成白酒产量 12.9 万千升；接待游客 322 万人次，实现旅游收入 24.2 亿元。2014 年，纳溪区完成全社会固定资产投资 118.1 亿元，同比增长 19%；社会消费品零售总额实现 53.6.8 亿元，增长 12.5%。2014 年全区完成地方公共财政收入 7.2 亿元，增长 17.3%，城镇居民人均可支配收入 26,187.00 元，同比增长 10%；实现农民人均纯收入 10,393.00 元，同比增长 11%。

（三）区域发展优势

1、战略优势：成渝经济区、川南经济区将加快建设，新一轮西部大开发的深入推进，川滇黔渝四省（市）的区域合作向纵深推进，以及资源枯竭型城市转型发展、乌蒙山片区扶贫开发、白酒金三角核心腹地建设将给泸州市及纳溪区带来战略发展机遇。

2、区位优势：泸州市是长江“黄金水道”和西南出海南通道上的璀璨亮点，是国家交通部确定的二级枢纽站和长江主枢纽港城市；四川省加快建设西部综合交通枢纽，将有利于泸州加快形成川滇黔渝结合部的区域性综合交通枢纽。

3、资源优势：气候、土地、矿产、水域等优势互补的资源，为错位发展提供了巨大的创新空间。

4、产业优势：酒业、化工、机械、能源和物流等优势产业稳定发展，骨干企业快速膨胀，特色产业蓬勃发展，区域竞争的综合实力更加强大。

5、企业家优势：多年的大浪淘沙，培养造就了大批优秀管理团队，企业家队伍不断壮大，形成了“梯队结构”。

6、文化优势：酒文化、红色文化和长江文化等多元文化优势，连接未来，传承巴蜀文化，弘扬新泸州精神，将成为续写辉煌的不竭动力。

（四）“十二五”发展规划目标

“十二五”期间，泸州市委、市政府坚持深入贯彻落实科学发展观，强力实施“156”发展战略，加快发展，科学发展，又好又快发展。即以建设现代化“中国酒城”为发展战略目标，实现“五个”翻番：到2016年，全市生产总值超过1,800亿元；规模以上工业增加值达到1,000亿元；固定资产投资达到1,300亿元；地方财政一般预算收入达到130亿元；城镇居民人均可支配收入达到35,600元。

“十二五”期间，纳溪区将突出坚持和遵循“工业强区，加快发展”、“项目带动，支撑发展”、“城市转型，向东发展”、“统筹兼顾，协调发展”、“优化结构、绿色发展”和“民生为本，共享发展”等原则。期间，纳溪区经济社会发展的总体目标是：转变经济发展方式步伐加快，经济综合实力不断增强，经济结构持续优化，基础设施体系更加完善，社会事业协调发展，人民生活更加宽裕，可持续发展能力进一步提升，基本建成“现代产业基地，山川秀美纳溪”。到“十二五”末，全区生产总值达到150亿元，人均GDP

达到 29,500 元，地方财政一般预算收入达到 10.5 亿元，全社会固定资产投资达到 200 亿元，社会消费品零售总额达到 69 亿元，出口总额达到 2,250 万美元，实际利用外资达到 1,700 万美元。

二、发行人所在行业现状和前景

发行人是泸州市及纳溪区大力扶持的城市基础设施建设主体，目前发行人主要业务为市政基础设施建设、安置房建设和资产租赁。

（一）城市基础设施建设行业现状和前景

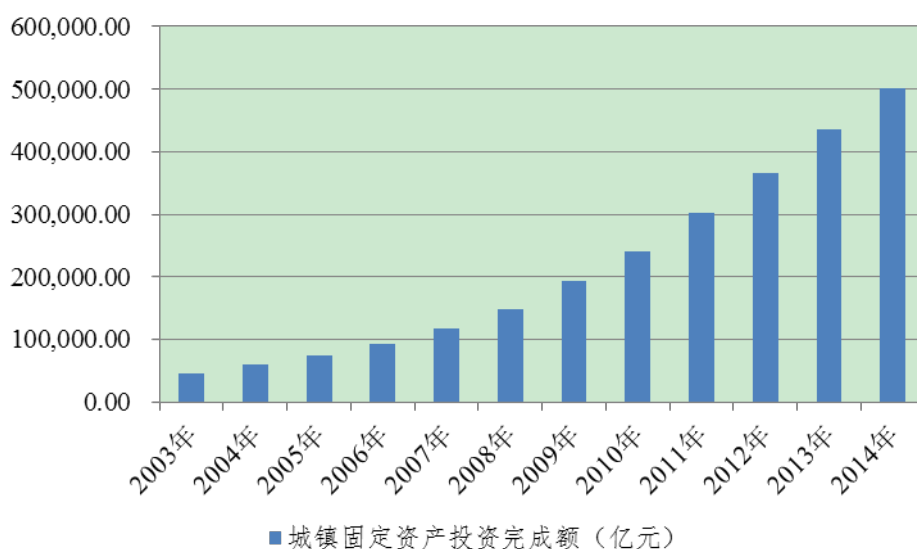
1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面，是城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础，是国民经济和社会发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。城市基础设施的投资、建设及其提供的服务，对经济增长有直接和间接的推动作用。大规模基础设施建设能够直接带动能源、原材料、金融保险、公共服务等多个行业的生产和消费，从而创造出更多就业机会，增加财政和居民收入。同时，良好的基础设施能够降低企业的生产成本，提高生产效率，改善投资和消费环境，从而吸引更多的资本进入，促进当地产业结构优化升级，实现经济可持续发展。

改革开放以来，我国城市化水平快速提高，城市基础设施建设明显加强，城市经济实力显著增强，城市经济建设快速发展在整个国民经济发展中发挥了极其重要的作用。从 2003 年起，我国基础设施建设进入了快速发展的时期。2003 年全国城镇固定资产投资额为

45,811.70 亿元，此后每年均保持在 20% 以上的增速。2013 年，全国城镇固定资产投资额达到了 436,526.70 亿元，增速远远超过同期 GDP 的增长速度。特别是 2009 年为应对国际金融危机，中央推出总规模 4 万亿的投资计划，其中 1.5 万亿元用于铁路、公路、机场、水利等重大基础设施建设和城市电网改造工程。党的十七大提出“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长极”。我国自 1998 年城市化率超过 30% 后，中国进入了一个城市化的加速发展时期，城市化率以每年大约一个百分点的速度提高。

图 9-1 2003-2014 年全国城镇固定资产投资额



资料来源：Wind 资讯

随着我国城市化进程加快，城市人口增多，需要投资建设更多的生产生活设施，以满足高质量的城市生活需求。当前随着中国经济的较快发展，以及城市化进程的发展，城市基础设施建设面临着一些新的情况和问题，主要表现在：一是城市道路交通压力越来越大，近年来随着中国国民经济的快速发展，家用轿车呈现强劲的发展势头，城市交通拥堵日趋严重，城市道路交通压力越来越大。二是市政公用设施供需矛盾仍然突出，随着城市化进程的加快，城市人口增长较快，

城市供水、燃气、热力管网等市政设施不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足，处理率低等问题依然存在，城市基础设施供需矛盾仍然比较突出。三是资金投入依然不足，虽然国家和地方政府对城市基础设施建设的资金投入不断加大，但是与经济发展和社会发展的需求相比还存在着较大的差距，尤其是一些中小城市投资渠道过于单一，所需资金缺口较大。

2、泸州市及纳溪区城市基础设施建设行业发展现状及前景

近年来，泸州市经济发展保持着快速的发展势头，“十一五”期间全社会固定资产投资累计完成 1,141 亿元。受益于此，“十一五”时期，泸州市城市基础设施建设取得了巨大成就，绕城快速通道、纳叙铁路、泸州集装箱码头二期工程等重点项目先后建成；川黔、泸渝、成自泸赤泸州段 3 条高速公路、叙大铁路、泸州港集装箱码头二期续建工程、进港铁路专用线均已开工建设；泸州集装箱码头已形成 50 万标箱的年吞吐能力；泸州机场现已开通 6 条航线；农村公路通车里程、建设标准和等级不断提高，信息化基础设施建设成效明显。

根据《泸州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》到 2015 年泸州市将力争实现城镇化率达到 50%，加快新型城镇化步伐，加快交通基础设施建设，强化能源基础设施建设，推进水利基础设施建设。“十二五”期间，泸州市全面建成川黔、泸渝、成自泸赤 3 条高速公路和隆黄、叙大等干线铁路，力争建成叙蔺高速公路，境内高速公路运营里程达到约 450 公里，铁路里程达到约 400 公里，泸州港形成 3,600 万吨的年吞吐能力，泸州新机场建成并投入使用；建设泸州核电厂等十个电源点、500 千伏古叙输变电工程等三个重点输变电工程；新增和恢复蓄引提水能力 4,000 万立方米以上，新增有效灌溉面积 50 万亩以上，其中新增节水灌溉面积 12 万亩以上；新建和加固堤

防护岸 68.6 公里，建设 3 个重点区（县）的山洪灾害预警系统；新增治理水土流失面积 350 平方公里。泸州市将坚持基础设施建设与产业布局、城镇发展相协调，扩大规模、完善网络、健全功能、优化结构，不断提升基础设施功能，为经济社会跨越发展提供有力保障。

纳溪区作为泸州市辖区，在基础设施建设方面具有一定的区位优势。近年来，纳溪区立足于自身优势，抢抓城市开发重大机遇，按照科学发展观要求，遵循城市总体规划和区域新村总体规划，城市向东发展迈出实质性步伐，城区面积拓展到 10 平方公里，投入资金 50 亿元，科洋凤凰城一期等 20 个项目相继建成，白节、龙车等小城镇建设迅速发展，“十一五”期末城镇化率达 53%，比“十一五”期初提高 6 个百分点；污水处理厂、垃圾处理场建成投运；高速公路连接线、1.2 公里化工大道、1.5 公里疏港路等城市干道竣工投用；农村交通建设总投资达 4.2 亿元，实现 176 个行政村通公路，城乡交通条件明显改善；泸州市最大的单项水利工程——黄桷坝水利工程开工建设。纳溪区城乡环境综合治理深入推进，城区重要地段绿化景观和基础设施建设不断完善，新增绿化面积 200 万平方米，靓化城区建筑 68.6 万平方米，城乡人居环境逐步改善。

根据《泸州市纳溪区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，到 2015 年泸州市将力争实现城镇化率达到 57%，“十二五”期间按照“扩大规模、完善网络、健全功能、优化结构”的建设思路，强化交通基础设施建设，着力完善水利、能源和信息基础设施，提高基础设施对经济社会发展的长远保障能力。“十二五”期间，纳溪区将着力推进以纳溪货运枢纽站、纳溪火车站、石龙岩深水港为核心的纳溪物流中心建设，把纳溪建设成为辐射川滇黔渝的区域性物流综合交通枢纽，即“一心（以纳溪货运枢纽站为核心的纳溪物流中心）两港

(大渡口散货港区和石龙岩深水港) 四纵(纳黔高速公路、隆黄铁路、G321、纳溪-白节-打古-赤水三级公路) 五横(宜泸渝高速公路、蓝安大道、S308、长江黄金水道和纳溪—丰乐—龙车—城南大道)”;着力推进农田水利基础设施建设,加紧实施包括黄桷坝水库在内的水库工程、山坪塘工程和集雨节灌工程,在大渡口、新乐、棉花坡等镇建设长江干流堤防,在新乐、天仙、渠坝、护国、上马等镇新建堤防护岸;启动大渡口110千伏变电站工程建设,保证棉花坡110千伏输变电工程的顺利实施;重点建设偏街小巷改造项目、城区市政设施建设项目、市政道路及滨江路建设项目、云溪东路、蓝安大道、蓝安大道延伸线、疏港路土地整理项目、倒流河开发项目、科洋凤凰城项目、恒正河东滨江土地项目、化工厂项目、上坝棚户区、新城河西大道项目、中云沙嘴项目、集镇开发项目、集镇滨江(河)路建设项目、农贸市场建设项目、城镇风貌包装项目等城镇建设项目。

(二) 保障房建设行业现状和前景

1、我国保障房建设行业现状和前景

保障性住房是与商品性住房相对应的一种概念,指的是政府为中低收入住房家庭提供的限定标准、限定价格和租金的住房,由廉租房、经济适用房、公共租赁房和限价房等构成。

改善城市低收入居民的居住条件,是重要的民生问题,加快建设保障性安居工程,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2007年国务院颁布《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《中央廉租住房保障专项补助资金实施办法》等文件,明确了一揽子对保障房建设的相关支持性政策措施。2008年底,国务院《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,提出要加大保障性住房建设力度,争取用3年时间基本解决城市低收入

住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2010年1月，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，要求申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%，从政策层面保证了保障房用地。在2014年政府工作报告中，要求完善住房保障机制，加大保障性安居工程建设力度，2014年新开工700万套以上，其中各类棚户区470万套以上，年内基本建成保障房480万套。

“十一五”期间，我国通过各类保障房建设，解决了1,140万户城镇低收入家庭和360万户中低收入家庭住房困难问题。但依然无法满足数量庞大的低收入家庭对于住房的需要。“十二五”期间，全国计划总共新建保障性住房3,600万套，使保障房覆盖率达到20%。党的十八大提出“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。”由此可以预期在未来几年内，国家还将继续加大对于保障房的投资和建设力度，保障房开发与建设有很大的发展空间。

2、泸州市及纳溪区保障房建设行业现状和前景

2011年，泸州市完成保障性住房13,805套，其中廉租房5,125套，经适房1,552套，公租房6,263套，限价房865套；实施棚户区改造2,614套；发放租赁补贴12,944户，其中新纳入租赁补贴保障范围1,279户。2012年，泸州市全年完成保障性住房17,352套，其中廉租房1,708套，经适房911套，公租房5,963套，限价房4,930套，实施棚户区改造3,840套；发放廉租住房租赁补贴12,010户，其中新纳入租赁补贴保障范围851户。2013年，泸州市开工建设保障性住房7,198套，改造棚户区住房3,056套、农村D级危房11,569户。根

据《泸州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，泸州市大力实施保障性安居工程，建立和完善多层次的住房保障体系，以加大廉租住房、公租房建设力度和增加经济适用房供给为重点，加快棚户区和农村危房改造，切实解决城镇中低收入家庭和农村危房户住房困难问题。

“十一五”期间，泸州市纳溪区建设安居保障性住房 6,517 套，改造农村危房 1,129 户。2011 年，泸州市纳溪区筹建保障性住房 1,500 套，实际完成 1,669 套，完成比例 111.27%，城市棚户区改造 300 套，实际完成 369 套，完成比例 123%，保障性民生工程完成 2,038 套，整体完成比例达 113.22%。2012 年，纳溪区开工建设保障性安居工程 2,923 套、竣工 2,149 套，发放廉租住房租赁补贴 1,430 户，住房保障实现“四方位全覆盖”。2013 年，纳溪区建成第五期廉租住房和金山坡限价房（二期）等 5 个保障性安居工程。根据《泸州市纳溪区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，纳溪区将贯彻落实保障性住房政策，建立多层次住房保障体系。

根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（2011 年）：到“十二五”期末，全国保障性住房覆盖面达到 20% 左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。泸州市及纳溪区保障房建设任务还要持续较长一段时间。

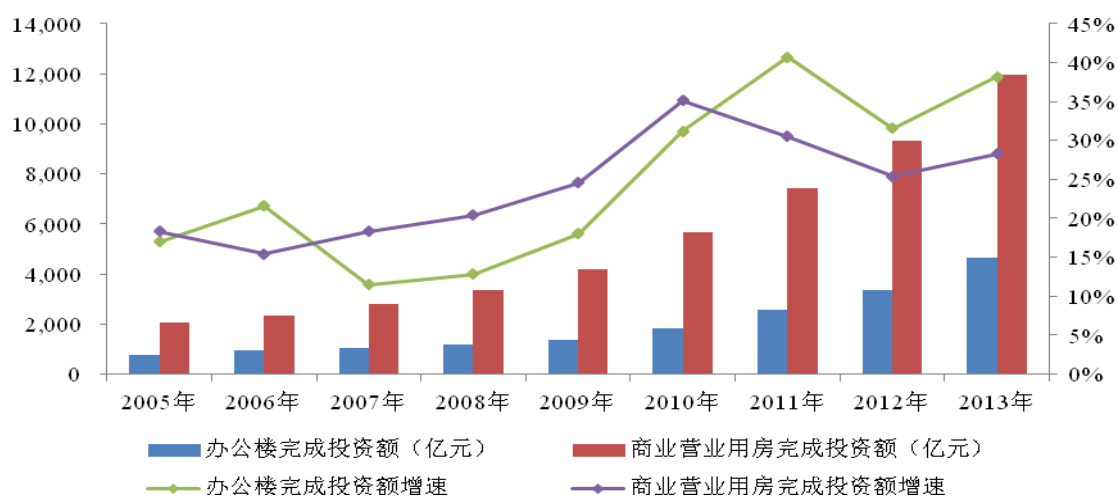
（三）我国房产租赁行业现状和前景

房产租赁是指由房产的所有者或经营者将其所有或经营的房产交给房产消费者使用，房产消费者通过定期交付一定数额的租金，取得一定期限内房产的占有和使用权利的行为，是房产使用价值零星出

售的一种商品流通方式。目前，我国房产租赁主要用于住宅、商铺经营、写字楼办公和餐饮娱乐等用途。由于购买商品房产或商铺必须有较高的经济收入水平作为前提，但在目前我国经济发展和收入水平下，大多数居民还不具备购买房产能力，部分企业或单位通过房屋租赁可提升经营管理水平，发展房产租赁市场有利于加快改善和提高居民生活水平和企业经济效益。房产租赁具有周期性短、灵活性强、一次性付款少、变化快等特点，既能满足市场的需求，又可以达到解决房产所有者资金回笼和购买物业的小业主实现投资回报的目的。

近年来，我国经济保持较快增速，第三产业占比不断提升，商品房价格上涨较快，一定程度上提升了我国房产租赁市场中办公楼和商业经营用房的景气度，为房产租赁市场的发展提供了基本保障。2005-2013年，我国办公楼和商业营业用房完成的投资额年复合增长率分别为25.35%和24.73%，其中2011-2013年年复合增长分别达到22.05%和17.18%，房地产调控政策出台后商业营业用房投资明显提速，尽管2012年办公楼和商业营业用房投资规模增速有所回落，但2013年仍分别达到了38.20%和28.30%的增长率。

图 9-2 近年国内办公楼、商业营业用房完成投资情况



资料来源：Wind 资讯

根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26号）进一步提出，鼓励发展并规范住房出租业，多渠道增加住房供给，提高住房保障能力。同时，国务院及相关部委也相继出台了多项鼓励和加大建设廉租住房和公共租赁房的措施，以解决中低收入群体的住房需求；由于商品住宅市场受一系列限购、限贷影响，办公楼和商业营业用房的投资增长较快，有利于住宅、办公楼和商业营业用房等房产租赁市场的发展。结合国外发达国家的房屋租赁市场发展情况看，房产租赁比例占有很大比例，但我国房产租赁比例与发达国家相比仍有一定增长空间，因此我国房产租赁市场具有一定的发展潜力。未来，我国房屋租赁市场将会趋于细分化，房屋租赁市场将逐渐会向国际上比较成熟的运营管理模式演变，这将极大的保持产权与经营权的完整和统一。然而，我国房屋租赁行业服务水平低，房屋租赁的法律法规不够健全，房屋租赁市场管理体制不顺，需要进一步加强租赁市场管理、建立健全的房屋租赁法律法规体系、提高整体服务水平。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人系泸州市国有资产监督管理委员会和泸州市纳溪区财政局出资组建的有限责任公司，是泸州市纳溪区重点构建的国有资产运营主体，承担着泸州市纳溪区城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理等职能。发行人经营规模和实力不断壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力已经形成，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（二）竞争优势

1、发行人所处经营环境的区域优势



发行人地处成渝经济区和川南经济区，又居川滇黔渝四省（市）结合部，随着新一轮西部大开发战略的推进，独特地理位置为其提供了广阔的腹地支撑。成渝经济区作为西部大开发新的引擎，是未来不可忽视的增长极，将给发行人所在区域带来全新的发展机遇。

根据《西部大开发“十二五”规划》，成渝经济区被定位为：全国统筹城乡发展示范区，全国重要的高新技术产业、先进制造业和现代服务业基地，科技教育、商贸物流、金融中心和综合交通枢纽，西南地区科技创新基地。根据《成渝经济区区域规划》：到2015年，经济实力显著增强，建成西部地区重要的经济中心；自主创新能力进一步提升，初步形成以先进制造业为主的产业结构；基础设施明显改善，基本建成高效安全、保障有力的支撑体系；城镇化水平大幅提高，初步形成城乡协调发展格局；对外开放水平显著提升，初步建成内陆开放型经济高地；基本公共服务能力显著增强，人民生活水平明显提高；单位地区生产总值能耗显著下降，主要污染物排放总量得到有效控

制，森林覆盖率明显提高；地区生产总值占全国的比重达到7%，人均地区生产总值达到39,000元，城镇化率达到52%，城乡居民收入差距由目前的3.3：1缩小到2.8：1。到2020年，成渝经济区经济社会发展水平进一步提高，成为我国综合实力最强的区域之一；区域一体化格局基本形成，科技进步对经济增长的贡献率大幅提升，基本公共服务初步实现均等化，人民生活更加富裕，生态文明建设取得显著成效；人均地区生产总值达到65,000元，城镇化率达到60%。纳溪区作为成渝经济区开发建设主战场泸州市的核心区，也迎来了前所未有的发展机遇。

2、区域垄断优势

作为纳溪区城乡基础设施建设的重要投融资主体，公司在纳溪区市政基础设施建设和安置房建设业务等方面具有区域垄断优势。公司自成立以来，围绕加快推进区重点项目和重点工程，通过市场化运作，统筹经营相关基础设施及区属国有资产，为推动泸州市经济社会与城乡建设全面、协调和可持续发展做出了积极贡献。

3、政府政策支持优势

发行人是泸州市及纳溪区政府所属从事城市基础设施建设、安置房建设和资产租赁等经营性业务的国有公司，也是纳溪区政府重点构建的综合性投资、建设与经营平台，与政府有着深厚的关系。近年来，当地政府在资产注入和政府补助方面给予了发行人有力支持，政府的大力支持是发行人可持续发展的坚实后盾。

4、具备高效的管理运营能力

发行人擅长运用和整合从政府获取的资源，以市场化和专业化的形式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。

发行人作为纳溪区重要的基础设施投资主体，担负着基础设施建设的重要任务。一方面在财政、资源等方面获得了政府的大力支持，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，签订相关协议，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。发行人对名下房产和水库等资产通过出租的形式进行经营管理，可形成稳定的经营收入、丰富利润结构，有效保障自身的盈利能力，增强公司的可持续发展能力。

5、良好的融资能力

发行人作为泸州市及纳溪区重要的基础设施建设主体，在宏观调控和区域竞争的条件下，肩负着做好基础设施开发建设、资本运营、探索有效的区域开发模式的重任。发行人发挥了作为纳溪区资源整合者的功能，采用商业贷款和创新融资渠道相结合的模式，为泸州市基础设施建设和公用事业发展提供了极大支持。发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

目前，发行人主要从事城市基础设施建设、安置房建设和资产租赁等业务。

1、城市基础设施建设业务

发行人从事城市基础设施建设业务，主要为修建区域内道路、桥涵、码头和其他基础设施等。对于具备公允市场的建设项目，建成后通过公开销售或出租回收成本并实现收益；对于市政道路等公益性建设项目，过去发行人通常向纳溪区人民政府提交项目预算，按照政府的通知及要求，严格按照市场化模式运作，对项目进行公开招投标、实施及工程的建设管理，以政府批复并支付的建设成本作为收入，以此按年结算收入，实现基础设施建设业务收益；随着自身各项建筑施工资质的完善，发行人今后从事该类业务将以施工类企业的身份参与到市场竞争中去。

2、安置房建设业务

目前，发行人根据泸州市及纳溪区政府在城市化建设和城镇化建设方面的要求，承担纳溪区安置房建设任务，发行人建设的安置房及配套商业用房等将按照相关政策通过市场销售或出租的方式回收成本并实现适当收益。

3、资产租赁业务

为加强对泸州市纳溪区国有资产的建设与管理，合理利用和配置资源，实现房屋、土地和水库等资产产权单位和使用单位的互利共赢，促进纳溪区国有资产经营和管理的健康发展，发行人与纳溪区多家使用单位签订房屋和水库等资产使用的租赁协议。根据相关租赁协议，发行人在租赁期内每年收取租金，相关的日常维护费用由使用单位承担。

（二）发行人主营业务状况

1、基础设施建设业务

近年来，发行人子公司化工园公司先后投资建设了高速公路连接

线工程、石龙岩码头工程、金山坡安置房道路建设工程、河西大道工程，投资总额约 10,709.49 万元；盛通投资先后投资建设了纳叙路 and 花护路等 16 条道路工程，投资总额约 31,886.30 万元。2012-2014 年，发行人分别实现基础设施建设业务（工程施工）收入 6,386.94 万元和 7,689.50 万元和 195.56 万。公司承建的公司泸州市纳溪区麒麟新城疏港路基础设施建设项目与当地政府签订工程代建协议，约定根据工程进度结算工程款，2014 年公司确定工程代建管理收入 20,772.12 万元。

未来公司仍将参与纳溪区多项基础设施工程建设，可给公司带来持续稳定的业务收入。

2、安置房建设业务

2013 年，发行人投资 202,342.99 万元建设泸州市纳溪区大渡口安置房建设工程、九川安置房建设工程和疏港安置房建设工程，截至 2015 年 8 月 31 日，已投入资金 40,613.72 万元。未来，上述安置房的住宅部分将通过市场公开向安置户销售，商业用房、车库（位）和配套商业等通过公开销售，如销售完成后尚有留存，发行人将以出租的形式对其进行管理，实现安置房业务收益。

3、资产租赁业务

根据发行人子公司开天水务公司与泸州市纳溪区旺江投资开发有限公司签订的《资产租赁合同》，开天水务公司将马庙水库、大桥铺水库、打古水库、团结水库、工农水库、手爬岩水库和丰乐水库等 7 宗水库出租给泸州市纳溪区旺江投资开发有限公司，每年收取租金。根据公司与泸州纳溪金元现代农业开发有限公司、纳溪区交通局和纳溪区水务局等公司（单位）签订的租赁协议，公司按年收取房屋租金。2012-2014 年，公司分别实现租赁收入（房租收入和水库承包收入）6,277.52 万元、6,467.87 万元和 6,718.32 万元。自 2015 年起，纳溪国

资各项房产和水库固定租赁收入预计为 6,500.00 万元/年，预计未来七年租赁总收入可达 45,500.00 万元。

（三）发行人未来发展规划

发行人将按照泸州市及纳溪区未来的发展战略，并结合国家产业政策的要求，积极发挥作为泸州市纳溪区城市基础设施重要建设主体的作用，秉承“团结、务实、廉洁、高效”的企业精神，在“十二五”期间，发行人将通过整合城市资源、争取政策支持等手段，构建基础设施建设和安置房建设两大业务板块，调整公司产业结构，实现公司产业延伸，增强公司盈利能力，提高所属国有资产和城市资源的运作效率，确保国有资产保值增值，不断推进公司总体盈利水平和资产运作能力的提高；同时，发行人将进一步增强公司的融资能力，保证城市建设投融资资金的良性循环和资本经营，促进纳溪区社会与经济又好又快发展。发行人通过以下几方面的具体措施来保证上述经营目标的实现：

1、不断拓宽融资渠道，为公司发展提供有力的资金支持

发行人一方面将继续保持与各大商业银行和政策性银行密切的业务合作关系，按照泸州市纳溪区城市基础设施建设的需求合理规划未来的融资方案；另一方面发行人将积极地拓宽和丰富融资渠道，完善和优化自身融资结构，有效利用发行企业债券的方式进行资本市场融资，逐步做强、做大公司主营业务。

2、创新投融资模式，形成多元化投资主体结构

发行人将以市场为导向，积极探索和创新投融资模式，通过资产整合以及价格机制的形成，促进公共产品及服务投资的社会化和多元化，从而充分发挥国有资本的带动力。发行人将在国有资本控股的前

提下，多渠道引进投资者，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构。

3、强化项目资金的管理，提高资金效率

发行人将根据泸州市及纳溪区的经济发展战略、产业政策的总体要求，适时调整政府基础设施投资结构和资金投向，将资金优先安排功能性项目；同时坚持集约化经营方向，提升专业化管理运作水平，提高资金使用的效率和效益，保持持续筹资能力。

随着泸州市纳溪区旧城改造及城镇化建设的逐步开展，基础设施建设业务和安置房建设业务的空间巨大，发行人将充分利用这一有利条件，搞好两大业务，形成稳定的业务收入，为公司的长远发展奠定良好基础并形成有力保障。

第十条 发行人财务情况

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2012-2014年财务报表进行审计,并出具了亚会B审字(2015)124号标准无保留意见的审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2015年财务报表进行审计,并出具了亚会B审字(2016)0170号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自上述审计报告。

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

一、发行人近三年经审计的主要财务数据及指标

表 10-1 合并资产负债表主要数据

项目	2015年	2014年	2013年	2012年
资产合计(万元)	739,658.96	737,054.79	477,479.11	430,051.68
流动资产合计(万元)	563,022.95	574,710.28	329,929.90	299,137.71
非流动资产合计(万元)	176,636.02	162,344.51	147,549.21	130,913.97
负债合计(万元)	229,274.75	238,053.40	140,187.86	123,003.51
流动负债合计(万元)	81,145.10	118,014.23	94,435.97	76,093.62
非流动负债合计(万元)	148,129.65	120,039.17	45,751.89	46,909.89
所有者权益合计(万元)	510,384.22	499,001.39	337,291.25	307,048.17

表 10-2 合并利润表主要数据

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入 (万元)	20,325.94	28,547.28	15,347.56	16,936.01
营业成本 (万元)	13,576.79	18,111.79	5,879.03	6,507.26
营业利润 (万元)	6,881.85	9,323.98	7,866.22	10,743.82
利润总额 (万元)	12,756.63	18,796.63	10,752.19	15,427.35
净利润 (万元)	10,981.62	15,999.91	8,739.53	12,266.75

表 10-3 合并现金流量表主要数据

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额 (万元)	6,001.53	6,430.83	-11,159.89	14,091.15
投资活动产生的现金流量净额 (万元)	-1,442.10	-22,519.43	649.29	-13,074.39
筹资活动产生的现金流量净额 (万元)	-10,453.26	65,091.84	17,483.26	-6,277.44
现金及现金等价物净增加额 (万元)	-5,893.82	49,003.25	6,972.67	-5,260.69

表 10-4 发行人近三年主要财务指标

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
资产负债率	31.00%	32.30%	29.36%	28.60%
流动比率	6.94	4.87	3.49	3.93
速动比率	3.48	2.49	2.11	2.22
应收账款周转率	0.31	0.56	0.40	0.62
存货周转率	0.04	0.09	0.04	0.05
总资产周转率	0.03	0.05	0.03	0.04
EBITDA (万元)	13,210.92	19,464.61	11,176.40	16,005.75
EBITDA 利息保障倍数	1.35	6.80	3.31	10.67

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、应收账款周转率=营业收入/[(期末应收账款+期初应收账款) /2]

- 5、存货周转率 = 营业成本 / [(期末存货 + 期初存货) / 2]
- 6、总资产周转率 = 营业收入 / [(期末资产总额 + 期初资产总额) / 2]
- 8、营业利润率 = 营业利润 / 营业收入
- 9、EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
- 10、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (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

(一) 资产负债构成分析

1、资产结构分析

根据泸州市纳溪区人民政府及纳溪区财政局的相关文件，纳溪区人民政府向发行人注入了部分区属国有公司的股权：2009年泸州市纳溪区人民政府先后将泸州市纳溪区国盛垃圾处理有限公司 100% 股权、泸州纳溪化工园区开发有限公司 100% 股权、泸州市纳溪区盛通投资有限公司 100% 股权、泸州市纳溪区黄桷坝水利工程开发有限责任公司 100% 股权等划转给发行人；2010年泸州市纳溪区政府将泸州市纳溪区开天水务投资有限公司 100% 股权、泸州市纳溪区鸿发小水电开发有限公司 100% 股权划转给发行人；2011年泸州市纳溪区政府将泸州市纳溪区金林业开发有限责任公司 100% 股权划转给发行人，上述公司股权划转均已完成工商变更登记。

发行人近年资产规模增长较快，截至 2014 年底发行人资产总额为 737,054.79 万元，年均复合增长率为 30.92%。发行人资产以流动资产为主。2014 年底，流动资产占总资产的比例为 77.97%，非流动资产占总资产的比例为 22.03%。

发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。货币资金主要是现金和银行存款，流动性较好，2014 年末发行人货币资金增加较多，主要系公司成功发行 6.8 亿元企业债券所致。发行人应收账款主要是应收纳溪区财政局的工程款和房租

等；近年来应收账款逐年增长，主要系随着工程建造业务的推进和结算，应收工程款增加较多。发行人预付款项主要是预付泸州市纳溪区移民安置领导小组办公室的拆迁款、预付泸州市纳溪区国土局的征地款和四川省水利电力工程局的工程款。其他应收款主要是发行人应收纳溪区财政局、泸州酒业集中发展区投资有限公司、纳溪区旺江投资开发有限公司、泸州市纳溪区乐道旅游开发有限公司等的借款；近年来其他应收款逐年增长，主要是应收纳溪区财政局及其下属单位(公司)的借款增加所致。由于发行人工程施工业务、租赁业务及资金拆借等活动导致应收纳溪区财政局的款项规模较大。

存货主要是开发成本，其中开发成本主要是发行人名下的工业用地、交通用地（码头）、商住用地和承建的九川安置房建设项目、疏港路安置房建设项目和紫阳大道公租房项目等；截至2014年底，开发成本中土地资产的账面价值为262,595.48万元，并已办妥土地使用权证。

非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产。2013年末发行人可供出售金融资产系对泸州市兴泸融资担保有限公司、泸州市纳溪区农村信用合作联社和泸州市江阳区兴泸鸿阳小额贷款有限公司的投资。发行人的投资性房地产主要是名下用于出租的房产，雅乐居一期、二期、三期、四期及高洞纸厂的房产系根据纳溪区政府相关文件，由纳溪区人民政府注入，所注入的房产已办妥房屋所有权证和土地使用权证；2012年末，发行人投资性房地产评估价值为32,902.32万元；2013年根据纳溪区政府的文件，将雅乐居四期以评估价值5,440.15万元注入发行人名下，2013年末发行人投资性房地产评估价值为38,745.89万元。2014年末，根据评估机构评定，发行人投资性房地产账面余额为40,315.47万元，

发行人的在建工程主要是在建的纳溪区黄桷坝水利工程枢纽工程、垃圾焚烧发电厂项目和农村安保工程项目等，截至2014年末账面价值为45,604.03万元，随着纳溪区黄桷坝水利工程枢纽工程、农村安保工程项目、垃圾焚烧发电厂项目等项目的陆续投入和新建工程的开工建设，2012年末、2013年末和2014年末在建工程同比分别增长30.38%、50.35%、42.70%；纳溪区黄桷坝水利工程枢纽工程为泸州市最大的水利枢纽工程，随着该工程的竣工和验收，将给公司带来一定的收益。

无形资产系发行人名下的公路收费权和垃圾处理厂收费权，根据《国务院办公厅关于转发发展改革委交通运输部财政部逐步有序取消政府还贷二级公路收费实施方案的通知》（国办发[2009]10号）及泸州市纳溪区财政局泸纳财发（2013）57号通知，发行人无形资产中公路收费权于2013年取消，由此造成的损失由泸州市纳溪区交通运输管理局承担。发行人的其他非流动资产为水库资产，系根据纳溪区政府相关文件，由纳溪区人民政府以评估价值注入的团结水库、工农水库、手爬岩水库、马庙水库、大桥铺水库、丰乐水库和打古水库等资产，2010年的评估价值为66,705.60万元，该部分资产已办妥用途为“水库水面”的土地使用权证。

总体来看，发行人资产结构合理，流动资产和非流动资产占资产总额的比重较为稳定，不存在非经营性资产和2012年6月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，资产质量较高。

2、负债结构分析

随着业务规模的增长和承建的工程项目增加，近年发行人负债规模不断增加，截至2014年底，发行人负债总额为238,053.40万元，

较2012年末增长93.53%。从负债结构上看，发行人负债较为均衡，截至2014年底，流动负债占负债总额的比例为49.57%，非流动负债占比为50.43%。

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至2014年底，发行人短期借款余额为3,900.00万元，短期借款全部保证借款。发行人应付账款主要是应付施工方的工程建设款，应付对象主要是四川省水利电力工程局、四川九禾民用燃料有限公司、四川金兴建设集团公司、泸州市纳溪区就业服务管理局等单位。截至2014年底发行人应交税费余额为14,908.38万元，主要是应交的营业税、企业所得税和房产税。

发行人其他应付款主要是应付纳溪区旺江投资开发有限公司、泸州市国土资源局纳溪分局综合服务中心、纳溪区纳兴农业投资有限公司、泸州纳溪道旅游开发有限责任公司、泸州纳溪金园现代农业开发有限公司等单位的借款。

发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款，其中2014年末抵押借款、信用借款和保证借款余额为8,650.00万元、2,000.00万元和1,500.00万元。

发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款。发行人长期借款规模较大，截至2014年底长期借款余额为25,000.00万元。应付债券为发行人于2014年9月份发行的7年期6.8亿元企业债券。2014年末专项应付款主要是发行人应付的农村安保工程专项拨款、马庙水库供水站工程款专项拨款、泸州港纳溪区石龙岩作业区工程专项拨款和垃圾处理厂专项政策性资金拨款。

总体来看，发行人负债结构较为均衡，其中长期借款占比稍高，与发行人的所处行业及经营特征相符。

3、所有者权益分析

公司所有者权益主要由实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。2012年末、2013年末和2014年末公司所有者权益合计分别为307,048.17万元、337,291.25万元和499,001.39万元，年复合增长率为27.48%，增长较快。2013年末净资产较2012年末增长9.85%，主要是当年公司收到股东注资16,000万元、股东的资产注入增加资本公积和未分配利润的增加所致。2014年末所有者权益较2013年末增长47.94%，主要是2014年纳溪区人民政府根据泸纳府函【2014】62号文件，将纳溪区纳溪区十宗土地划转至公司，增加资本公积146,129.08万元，该部分资产于2015年3月27日由万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字(2015)第1425号确认。

（二）营运能力分析

表 10-5 发行人 2012 - 2015 年主要营运能力指标

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	0.31	0.56	0.40	0.62
存货周转率	0.04	0.09	0.04	0.05
总资产周转率	0.03	0.05	0.03	0.04

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

报告期内，因发行人所处行业的特殊性，主营业务收入主要来源于工程代建管理收入、工程施工，基于工程代建和工程施工业务结构和结算方式的原因，应收账款周转率水平较低，未来随着工程的完工和工程款的结算，以及安置房业务的深入实施，发行人主营业务收入将稳步增长，应收账款周转情况将逐步提高。

发行人的存货周转率和总资产周转率偏低，2014年存货周转率和总资产周转率分别为0.09和0.05，主要系存货中开发成本规模较大，开发成本主要是发行人名下的待转让土地和承建的安置房、限价房、公租房建设项目。近年发行人资产总额增长较快，资产构成中存货和投资性房地产占比较高，导致总资产周转率偏低。

（三）盈利能力分析

表 10-6 发行人 2012-2015 年主要盈利能力指标

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	20,325.94	28,547.28	15,347.56	16,936.01
营业成本（万元）	13,576.79	18,111.79	5,879.03	6,507.26
营业利润（万元）	6,881.85	9,323.98	7,866.22	10,743.82
营业外收入（万元）	5,945.50	9,472.65	2,899.84	5,140.84
利润总额（万元）	12,756.63	18,796.63	10,752.19	15,427.35
净利润（万元）	10,981.62	15,999.91	8,739.53	12,266.75
净资产收益率	2.15%	3.83%	2.71%	4.17%
总资产回报率	1.73%	3.13%	2.37%	3.78%

注：1、净资产收益率=净利润/平均所有者权益×100%

2、总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产×100%

发行人近年营业收入维持在较高水平，2012-2014年年均营业收入为20,276.95万元。2012-2014年发行人主营业务收入主要来源于工程代建管理、工程施工和资产租赁（房租和水库承包），随着发行人主营业务的稳定发展，以及当地政府在财政补助方面的大力支持，近年发行人利润水平维持在较高水平。

发行人的营业外收入主要是政府补助收入，近年由于发行人承担了大量的基础设施项目，为支持发行人的可持续发展，发行人每年均

获得一定的政府补助收入。政府补助是发行人利润的重要补充，近年来纳溪区人民政府在政府补助方面对发行人的支持力度保持在稳定的水平，2012-2014年发行人分别获得政府补助 4,958.72 万元、2,812.83 万元和 9,250 万元。

2012-2014年发行人的净资产收益率分别为 4.17%、2.71%和 3.83%，总资产回报率分别为 3.78%、2.37%和 3.13%。2014年净资产收益率和总资产回报稳步提高，主要系发行人自身业务的发展，工程代建管理收入占比提高、政府补助收大幅增加所致。

公司偿债资金来源构成比例测算如下表所示：

表 10-7 公司偿债资金来源构成情况

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度	平均值
营业收入	20,325.94	28,547.28	15,347.56	16,936.01	20,276.95
营业外收入	5,945.50	9,472.65	2,899.84	5,140.84	5,837.78
营业收入+营业外收入	26,271.44	38,019.93	18,247.40	22,076.85	26,114.73
营业收入/(营业收入+营业外收入)	77.37%	75.09%	84.11%	76.71%	78.64%
偿债资金来源中自身收益资金比例	77.37%	75.09%	84.11%	76.71%	78.64%

根据测算，2012年发行人营业外收入 5,140.84 万元，偿债资金来源中自身收益所占比重为 76.71%；2013年发行人营业外收入 2,899.84 万元，偿债资金来源中自身收益所占比重为 84.11%；2014年发行人营业外收入 9,472.65 万元，偿债资金来源中自身收益所占比重为 75.09%；三年平均营业外收入 5,837.78 万元，偿债资金来源中自身收益所占比重为 78.64%。满足发改办财金[2010]2881号文中“偿

债资金 70%以上（含 70%）来源于公司自身收益”的规定。

（四）偿债能力分析

表 10-8 发行人 2012-2015 年主要偿债能力指标

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年	2012 年
流动比率	6.94	4.87	3.49	3.93
速动比率	3.48	2.49	2.11	2.22
资产负债率	31.00%	32.30%	29.36%	28.60%
EBITDA（万元）	13,210.92	19,464.61	11,176.40	16,005.75
EBITDA 利息倍数	1.35	6.80	3.31	10.67

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×100%

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从发行人的各项偿债指标上看，发行人 2012-2014 年流动比率分别为 3.93、3.49 和 4.87，速动比率分别为 2.22、2.11 和 2.49。流动比率指标较好，速动比率指标稍弱，主要系发行人存货规模较大所致。

发行人的资产负债率较低，随着近年负债规模的增长，近年来发行人资产负债率有所上升。发行人 EBITDA 表现较好，2012-2014 年 EBITDA 分别为 16,005.75 万元、11,176.40 万元、19,464.61 万元，EBITDA 利息倍数分别为 10.67、3.31 和 6.80，公司利润水平对债务利息的覆盖情况较好。

总体看来，发行人良好的流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（五）现金流分析

表 10-9 发行人 2012-2015 年主要现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年	2012 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	173,721.71	89,407.37	65,499.57	79,264.24
经营活动现金流出小计	167,720.17	82,976.53	76,659.46	65,173.09
经营活动产生的现金流量净额	6,001.53	6,430.83	-11,159.89	14,091.15
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	164.08	1,117.50	1,871.71	0.99
投资活动现金流出小计	1,606.17	23,636.93	1,222.42	13,075.38
投资活动产生的现金流量净额	-1,442.10	-22,519.43	649.29	-13,074.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	24,000.00	87,522.13	33,257.69	20,911.12
筹资活动现金流出小计	34,453.26	22,430.28	15,774.42	27,188.56
筹资活动产生的现金流量净额	-10,453.26	65,091.84	17,483.26	-6,277.44
四、现金及现金等价物净增加额	-5,893.82	49,003.25	6,972.67	-5,260.69

近年发行人经营活动现金流入表现较好，2012-2014 年经营活动现金流入分别为 79,264.24 万元、65,499.57 万元、89,407.37 万元，现金流入规模略有波动。由于近年来发行人支付其他与经营活动有关的现金规模较大，近年经营活动现金流量净额分别为 14,091.15 万元、-11,159.89 万元、6,430.83 万元，现金流量净额存在一定波动。

2012 年，发行人投资活动现金流入规模较小，投资活动现金流出规模较大，投资活动现金流量净额处于净流出状态，主要系近年发行人承担了较大规模的城市基础设施建设任务，资本支出规模较大。2013 年投资活动产生的现金流入额同比大幅增长，系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金 1,731.70 万元所致；2013 年投资活动产生的现金流出额同比减少 90.65%，系当年投资支付的现金减

少 5,000.00 万元，以及购建固定资产、无形资产及其他长期资产方面的现金支出减少 6,852.96 万元；由于 2013 投资活动现金流入金额大幅增加，当年投资活动现金流量净额增至 649.29 万元。2014 年投资活动现金支出 23,636.93 万元，使得投资活动产生的现金流量净额为净流入状态。

发行人的筹资活动现金流入主要是应付债券和银行借款。筹资活动现金流出主要是偿还借款本息支出，2012-2014 年筹资活动现金流量净额分别为-6,277.44、17,483.26、65,091.84 万元，2013 年，由于股东新增投资款 16,000.00 万元，当年筹资活动现金流量净额同比大幅增加。2014 年发行人成功发行 6.8 亿元企业债券使得当年的筹资活动现金流入大幅增长。发行人良好的外部融资能力和股东的支持，为发行人的发展提供了强有力的资金保障。

（六）对外担保分析

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对泸州市纳溪区盛通投资有限公司、泸州市纳溪区国兴污水处理有限公司和泸州市纳溪区人民医院公司（单位）提供担保，担保金额为 19,300.00 万元。发行人对泸州市纳溪区盛通投资有限公司的担保为对子公司的担保。上述担保余额占 2015 年末发行人净资产比重为 3.78%，发生或有负债的风险较低。

表 10-10 截至 2015 年 12 月 31 日发行人对外担保情况

单位：人民币万元

担保类型	被担保人	担保金额（万元）	担保形式
保证	泸州市纳溪区盛通投资有限公司	7,000.00	单人担保
保证	泸州市纳溪区国兴污水处理有限公司	4,500.00	单人担保
保证	泸州市纳溪区盛通投资有限公司	3,400.00	单人担保
保证	泸州市纳溪区人民医院	2,900.00	单人担保
保证	泸州市纳溪区人民医院	700.00	单人担保
保证	泸州市纳溪区人民医院	500.00	单人担保

保证	泸州市纳溪区人民医院	300.00	单人担保
----	------------	--------	------

三、发行人 2012-2015 年度经审计的合并资产负债表(见附表二)

四、发行人 2012-2015 年度经审计的合并利润表(见附表三)

五、发行人 2012-2015 年度经审计的合并现金流量表(见附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、企业债券

经国家发展和改革委员会发改财金[2014]1939号文件批准，发行人于2014年9月11日发行“2014年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券”（简称“13泸纳国资债”），发行总额人民币6.8亿元，期限为7年。该期债券在存续期内票面年利率为7.17%。在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。“13泸纳国资债”募集资金到账后，发行人设立专用账户存储募集资金，实行集中存放，专户管理。发行人严格按照募集说明书披露的投向和投资金额安排使用募集资金。募集资金到账后，发行人按照国家发改委核准的募集说明书所述用途对募集资金进行了使用，项目进展情况良好。

截至2015年8月31日，公司已经使用募集资金40,613.72万元，其中用于泸州市纳溪区九川安置房建设工程8,938万元，泸州市纳溪区大渡口安置房建设工程5,556.99万元，泸州市纳溪区疏港路26,118.73万元。

二、其他融资情况

目前发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑付的中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权产品，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 筹集资金用途

本期债券拟募集资金 6.8 亿元人民币，其中 4.5 亿元用于泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目，3.5 亿元用于泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目。

表 12-1 募集资金使用情况表

募集资金投向项目	投资总额 (万元)	拟使用募集资 金额度(万元)	占总投 资比例
泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目	74,462.00	45,000.00	60.43%
泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目	72,357.00	35,000.00	48.37%
合计	146,819.00	80,000.00	54.49%

一、募集资金使用情况介绍

(一) 泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目

1、项目建设主体

本项目建设主体为发行人子公司泸州市纳溪区开天水务投资有限公司的全资子公司泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司。

2、项目建设内容

本项目主要建设内容包括住宅、商业（含酒店、写字楼）及服务设施，同时配套建设小区道路、停车场、给水管网、雨污管网、消防设施、景观绿化以及居住区光彩照明工程等。

本项目占地面积 23,000 m²，总建筑面积为 125,000 m²，其中地上建筑面积 115,000 m²，地下建筑面积 10,000 m²，容积率为 5.0。

地上建筑中住宅面积为 95,040 m²，商业面积 19,800 m²，服务设

施类建筑面积 160 m²。

项目拟建设 70 m²~80 m²住宅 211 套、80 m²~90 m²住宅 211 套、90m²~100 m²住宅 317 套、100m²以上 317 套，合计共 1056 套。

3、项目审批情况

该项目已经取得相关完整批文，相关批文见下表：

表 12-2 泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目批复文件

批文名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
《泸州市纳溪区发展和改革局关于泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目核准的批复》	泸纳发改投 [2015]100号	泸州市纳溪区 发展和改革局	2015年7月17 日
《泸州市纳溪区环境保护局关于泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司宏达市场片区棚户区改造建设项目环境影响报告表审查意见函》	泸纳环函 [2015]19号	泸州市纳溪区 环境保护局	2015年7月15 日
泸州市国土资源局纳溪区分局关于《泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司关于泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目办理用地预审的报告》的复函	泸市国土资纳 函[2015]55号	泸州市国土资 源局纳溪分局	2015年7月8日
《建设项目选址意见书》	选字第泸纳规 选(2015)-38 号	泸州市城乡规 划管理局纳溪 区分局	2015年7月9 日
《泸州市纳溪区发展和改革局关于泸州市纳溪区鸿发房地产开发有限公司泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造建设项目节能评估审查的批复》	泸纳发改能审 [2015]8号)	泸州市纳溪区 发展和改革局	2015年7月17 日
《中共泸州市纳溪区委维护社会稳定领导小组办公室关	泸纳维稳办函 [2015]4号	中共泸州市纳 溪区委维护社	2015年9月15 日

于泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告备案的函》		会稳定领导小组办公室	
-------------------------------------	--	------------	--

4、项目建设背景及意义

“十二五”期间，泸州市将努力提高城市综合承载能力和集聚能力，使得城市环境更加宜居，市民生活更加和谐，实现泸州从大城市向特大城市的新跨越。期间，泸州市纳溪区将深入实施“1343”发展战略，不断提高综合竞争能力和可持续发展能力，加快推进新型城镇化建设，积极推动旧城再生和麒麟新城的建设，优化城市功能分区，通过搬迁，使棚户区、旧城居民的居住条件得到根本改善，提升人民生活水平。

在城镇化进程中，泸州市纳溪区旧城改造和新城建设所形成的大量居民亟需妥善安置，与此同时随着纳溪区经济的发展，外来务工人员的安置问题也亟待解决。通过安置房工程的建设，将使得泸州市及纳溪区在改善民生、促进和谐、推进经济社会又快又好发展方面，具有十分重要的意义。同时，发行人加大力度建设安置房工程，符合当前国家政策导向，有利于提高城市管理水平，对推动国民经济和社会发展、改革开放的继续深入具有重要的现实意义。因此，为加快泸州市及纳溪区城镇化建设步伐，促进纳溪区经济和社会可持续发展，建设本期债券募投项目具有极为深远的意义。

5、项目建设进度

该项目建设周期为两年，2015年9月至2017年9月。现已完成可研编制、项目报批立项等手续。

6、项目未来收益及资金回流情况

本项目未来收入来源主要包括住宅销售（销售比例为90%）和住

宅出租（出租比例为10%）收入，商业用房销售（销售比例为90%）和商业用房出租（出租比例为10%）收入，地下停车位销售（销售比例为90%）和地下停车位出租（出租比例为10%），地面停车位出租收入。根据本项目周边与项目业态类似的转让与收益情况，经过整理分析，周边类似业态中高端住宅楼盘销售单价大约5,000.00元/平方米，商业门市销售单价大约35,000.00元/平方米，车位销售单价大约8,500.00元/平方米；出租方面，住宅房屋月租金20元/平方米左右，商业用房月租金120元/平方米，车位月租金27元/平方米左右。预测本项目预计实现住宅销售收入42,768.00万元，住宅出租收入95.00万元，商业销售收入62,370.00万元，商业出租收入1,425.6万元，地下停车位销售收入7,718.9万元，地下停车位出租收入90.00万元，地面停车位出租收入45.00万元，合计预计实现收入114,512.50万元。

该项目的具体的收入构成测算如下：

表 12-3 泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目收入测算情况

项 目	面积 (m ²)	销售单 价(元) /出租单 价元 /m ² ·月	合计	计算期				
				第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
销售 比例			100%	25%	25%	20%	17%	13%
实现销 售出租 收入	279,620		114,512.5	28,528.1	28,528.1	22,888.7	19,544.1	15,023.4
住宅销 售收入 (90%)	85,536	5,000	42,768.0	10,692.0	10,692.0	8,553.6	7,270.6	5,559.8
住宅出	9,504	20	95.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0

租收入 (10%)								
商业销 售收入 (90%)	17,820	35,000	62,370.0	15,592.5	15,592.5	12,474.0	10,602.9	8,108.1
商业出 租收入 (10%)	1,980	120	1,425.6	285.1	285.1	285.1	285.1	285.1
地下停 车位销 售收入 (90%)	9,000	8,500	7,718.9	1,912.5	1,912.5	1,530.0	1,339.5	1,024.3
地下停 车位出 租收入 (10%)	1,000	15	90.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0
地面停 车位出 租收入	1,500	5	45.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0

(二) 泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目

1、项目建设主体

本项目建设主体为发行人全资子公司泸州酒镇酒庄文化投资有限公司。

2、项目建设内容

项目范围包括天仙硐旅游产业园区、中国酒镇酒庄旅游度假区中的花田酒地景区以及全域旅游通道服务设施建设。

项目主要建设内容包括新建游客中心 3,000 m²，度假酒店 3,000 m²，购物中心 240m²，景区道路 87KM，步游道 45KM，栈桥 650 米，

厕所 2,100 m² ,停车场 21,000 m² ,通道香彩工程 78km ,景观打造 15,000 m² ,乐道古镇、民房改造、千佛塔、圆通殿等改造修复性工程 39,000 m² ,观光农业生态体验园 ,生态环境保护工程 ,给排水 95km等旅游设施及全域旅游通道上基础设施建设。

3、项目审批情况

该项目已经取得相关完整批文，相关批文见下表：

表 12-4 泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目批复文件

批文名称	批准文件文号	批准部门	批准时间
《企业投资项目备案通知书》	川投资备 [510503150710 01]0116号	泸州市纳溪区 发展和改革局	2015年7月10 日
《泸州市纳溪区环境保护局关于泸州市酒镇酒庄文化投资有限公司纳溪区全域旅游第一期建设项目环境影响报告书审查意见函》	泸纳环函 [2015]18号	泸州市纳溪区 环境保护局	2015年7月14 日
《泸州市国土资源局纳溪区分局关于<泸州酒镇酒庄文化投资有限公司关于泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目办理用地预审的报告>的复函》	泸市国土资纳 函[2015]56号	泸州市国土资 源局纳溪区分 局	2015年7月9日
《建设项目选址意见书》	选字第泸纳规 选(2015)-37 号	泸州市城乡规 划管理局纳溪 区分局	2015年7月9 日
《泸州市纳溪区发展和改革局关于泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目节能评估审查的批复》	泸纳发改能审 [2015]010号	泸州市纳溪区 发展和改革局	2015年9月14 日
《中国泸州市纳溪区委维护社会稳定领导小组办公室关于泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目社会稳定风险	泸纳维稳办函 [2015]5号	中国泸州市纳 溪区委维护社 会稳定领导小 组办公室	2015年9月15 日

评估报告备案的函》			
-----------	--	--	--

4、项目建设背景及意义

随着近年国内产业结构、消费结构的转型升级，国内居民收入水平的提高，居民的旅游需求逐渐由游览广度向体验深度转变，对旅游产品和服务的要求也越来越高，传统景区化的发展模式难以满足游客多元化的需求，这需要创新旅游活动空间、旅游活动内容，进行空间全景化、体验全时化、休闲全民化的全域旅游发展，来满足休闲大市场的需求。纳溪区凭借良好的生活环境、丰富的旅游资源，为纳溪区发展全域旅游，走全域旅游发展之路提供了良好的契机。

在旅游休闲时代到来和国家政策扶持的背景下，在城市转型和产业升级的关键时期，纳溪区紧跟时代步伐，提出“全域旅游”构想，大力发展旅游业，以全域旅游为统揽，推动纳溪打造“品牌强区”具有重大战略意义。纳溪区必须依托自身的人文与生态环境优势，发展全域旅游，为相关产业、村镇带来更多的人气、财气、商流、信息流，更好地实现产业集中、要素集中、人口聚居，收到“一业兴百业”的效果。

通过对全区城乡资源和产业布局的大范围整合，能更加全面地梳理土地、资金、人口、文化等诸多要素，以旅游为助推器，加快与旅游相适应的基础设施、服务设施、小城镇及新型农村社区建设，推动城乡文化、教育、医疗、社保等公共事业的均衡发展，促进旅游资源和特色产业的规模化、特色化建设，促进城乡互动，提升城乡居民收入，缩小城乡差距，实现真正意义上的城乡统筹发展。

加快发展全域化的旅游业，有利于城乡更加绿化、美化、亮化、净化，实现不破坏资源、不污染环境的可持续性发展。旅游业特有的倒逼机制将会推动生态环境由“被动保护”向“主动建设”转变，实

现由生态效应向经济效益的快速转变。

5、项目建设进度

该项目建设周期为两年，2015年9月至2017年8月，计划分2阶段实施。现已完成第一阶段前期准备中的，现场勘察、收集资料、项目可行性研究及取得相关单位的批复文件。

6、政府支持性文件及景区收费标准核准情况

为了支持该项目的建设，泸州市纳溪区人民政府、泸州市纳溪区文化体育广电旅游局和泸州市发展和改革委员会依据相关政策分别出具了《泸州市纳溪区人民政府关于全域旅游运营和收益归属事宜的批复》（泸纳府函[2015]221号）、《泸州市纳溪区文化体育广电旅游局关于指定泸州酒镇酒庄文化投资有限公司为“全域旅游”项目投资运营企业的通知》（泸纳文旅[2015]46号）和《泸州市发展和改革委员会关于泸州市纳溪区“全域旅游”项目相关景区预期门票价格标准的复函》（泸市发改价费函[2015]248号），文件中明确了泸州酒镇酒庄文化投资有限公司作为该项目投资主体和未来管理运营主体，同时享有景区的收益权。相关文件内容具体如下：

泸州市纳溪区人民政府于2015年5月25日出具《泸州市纳溪区人民政府关于全域旅游运营和收益归属事宜的批复》（泸纳府函[2015]221号），明确泸州市纳溪区酒镇酒庄文化投资有限公司享有全域旅游所涉及旅游景点的运营权和收益权。

泸州市纳溪区文化体育广电旅游局于2015年11月9日出具《泸州市纳溪区文化体育广电旅游局关于指定泸州酒镇酒庄文化投资有限公司为“全域旅游”项目投资运营企业的通知》（泸纳文旅[2015]46号），明确泸州市纳溪区酒镇酒庄文化投资有限公司为“全域旅游”项目投资运营企业。“全域旅游”项目所涉及的景点，包括天仙硐景

区、酒镇酒庄景区（含“花天酒地”景区）、凤凰湖景区、黄龙湖景区、云溪温泉等景区的收益归属于泸州市纳溪区酒镇酒庄文化投资有限公司，从2015年12月1日起执行。

泸州市发改委于2015年11月13日出具《泸州市发展和改革委员会关于泸州市纳溪区“全域旅游”项目相关景区预期门票价格标准的复函》（泸市发改价费函[2015]248号），明确“全域旅游”项目中所涉及商业性投资建设的景区门票价格实行市场调节价；商业性投资所建景区以外的景区门票价格实行政府定价。

“全域旅游”项目中属于政府定价的景区，按照项目投资额度、建设规模和标准，参照毗邻地区同类型景区门票价格，经成本调查测算，门票价格预期为：天仙硐景区（国家级5A景区）门票价格70-80元/人次；酒镇酒庄“花天酒地”景区（国家级4A景区）门票价格50-60元/人次；天泉寺景区（国家级5A景区）门票价格20-30元/人次。

“全域旅游”项目中属于商业性投资建设的天仙现代农业观光体验园景区门票价格实行市场调节价。

由此可见该项目投资主体、未来管理运营主体均已经明确为泸州酒镇酒庄文化投资有限公司，同时泸州酒镇酒庄文化投资有限公司享有景区的收益权。

待该项目建设完工后，泸州酒镇酒庄文化投资有限公司将向泸州市发改委提出收费标准核定的申请，泸州市发改委召集专家就申请收费的景点的投资成本进行监审；然后由泸州市发改委召集民意代表对收费价格标准召开听证会，并将听证会的结果报泸州市纳溪区人民政府进行备案，最后由泸州市发改委向泸州酒镇酒庄文化投资有限公司下发关于景点收费标准的核准文件。

7、项目未来收益及资金回流情况

本项目的未来收入主要来源于景区门票收入，商铺酒店、停车场停车收费等商业场所租金收入，观光巴士、游艇游船等休闲运动收入、以及建设方其他自营餐饮等服务收入等。

经过测算，项目运营期10年的营业总收入为228,285万元，年均22,828.5万元。

项目未来收益估算测算依据如下表所示：

表 12-5 泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目收益测算依据

序号	项目	收入来源
1	旅游总人数	2014年纳溪区接待旅游人次341.47万人次，本项目为纳溪区全域旅游项目，预计本项目建成后，将占全区30%以上份额的游客（约110万人次），游客年增长率按5%估计。
2	新增门票收入	人均门票150元起，60%游客购票
3	游客中心	3000m ² ，月租金100元/平米起，每3年涨5%。
4	度假酒店	3000m ² ，月租金120元/平米起，第3年涨5%。
5	购物中心	240m ² ，月租金150元/平米起，每3年涨5%。
6	餐饮及服务 费	30%游客在此消费，人均100元。
7	观光巴士	景区游客10%乘坐，每位40元。
8	旅游停车场	21000m ² ，50%游客自驾车前往，3人为一个出行单元，每小时6元，平均停车5小时
9	漂流项目	5%游客消费，人均200元。
10	游船项目	10%游客消费，人均100元。

表 12-6 泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目未来 10 年运营期收入测算

项目	单价 (元)	合计	运营期									
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
预测游客总人次 (万人次)			110	117	122	129	135	142	149	156	164	172
营业收入		228,285	17,225	18,209	19,077	20,802	21,799	22,845	24,925	26,125	27,385	29,894
新增门票收入 (60%游客购票)	150	134,208	9,900	10,494	11,019	12,148	12,756	13,393	14,766	15,504	16,280	17,948
游客中心租金收入 (3000m ²)	100	3,821	360	360	360	378	378	378	397	397	397	417
度假酒店租金收入 (3000m ²)	120	4,586	432	432	432	454	454	454	476	476	476	500
购物中心租金收入 (240m ²)	150	459	43	43	43	45	45	45	48	48	48	50
餐饮及服务费收入 (30%游客消费)	100	44,736	3,300	3,498	3,673	4,049	4,252	4,464	4,922	5,168	5,427	5,983
观光巴士收入 (10%游客乘坐)	40	5,583	440	466	490	514	540	567	595	625	656	689
旅游停车场 (21000m ²)	30	6,978	550	583	612	643	675	709	744	781	820	861
漂流项目收入 (5%游客消费)	200	13,957	1100	1166	1224	1286	1350	1417	1488	1563	1641	1723
游船项目收入 (10%游客消费)	100	13,957	1100	1166	1224	1286	1350	1417	1488	1563	1641	1723

另外，根据泸州市纳溪区财政局出具的《泸州市纳溪区财政局关于补助区国资公司全域旅游资金的通知》(泸纳财发[2015]93号)，决定给予“全域旅游第一期基础设施建设项目”财政资金 7,500 万元，用于项目运营期间的财

政补贴，拨款时间从 2019 年至 2023 年，每年补助 1,500 万元。以上财政补贴资金能够有效减轻该项目运营出去的运营支出压力，成为该项目未来投资收益的重要来源。

三、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募集资金投向和投资比例安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将履行申请和审批手续，募集资金各使用单位将根据募投项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到各项目中。发行人将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金的使用符合出资人和发行人的利益。

(二) 募集资金管理制度

为保证本期债券募集资金专款专用，发行人针对募集资金使用和管理制定了严格的制度及风险控制措施，包括《收支预算管理办法》、《资金支付管理暂行办法》等制度性文件。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债券受托管理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债券受托管理人。在使用过程中，发行人将制定合理的资金使用计划，由偿付工作小组对资金集中管理，合理调配，由公司计划财务部负责专项支付、记账，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用，充分发挥募集资金的作用。同时，加强风险控制管理，偿付工作小组对募集资金的支付、使用情况进行详细的记录，并定期与财务预算部对账，定期对资金使用进行内部审计，确保资金的有效运用并提高资金使用效率，为债券还本付息提供充足的资金保证。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划

为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。

（一）设立专项偿债账户

发行人与监管银行签订了《2015年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人将在本期债券的每个还本付息日（T日）前10个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行将依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。发行人将根据监管银行的指令，不晚于T日前2个工作日（T-2个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知监管银行。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

偿债账户内的资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放和使用，不得用于其它任何用途。

（二）具体偿债计划

公司将设立专项偿债账户，偿债资金来源于公司经营性业务产生的经营现金流，公司的工程建设、资产租赁和安置房建设等经营性业务能够产生非常充沛的经营活动现金流，另外泸州市纳溪区人民政府

计划用于偿债的土地出让后的留存收益也是偿债资金的重要来源。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。发行人将成立债券偿付工作小组,专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

1、偿债计划人员安排

发行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起,将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作,并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。

2、偿债计划财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,设立基本财务安排和补充财务安排两个部分,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

(1) 基本财务安排

本期债券本息的偿还,将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量,并以日常营运资金为保障。

(2) 补充财务安排

在基本财务安排之外,发行人还将发挥自身整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集资金保障本期债券的还本付息,具体包括:充分调动自有资金,变现各类资产筹集资金,以及通过银行贷款等手段融入外部资金。

二、偿债保障措施

(一) 形成确保债券本息偿付安全的内部机制

发行人指定总经理和内审部主任牵头负责协调本期债券的偿付工作,在中国邮政储蓄银行股份有限公司泸州市分行建立偿债资金专用账户,并委托其对该账户进行监管,以确保偿债资金的按时归结和划付。从本期债券发行当年起发行人将按年计提偿债资金,用于本期债券的本息偿付,偿债资金一旦划入偿债资金专用账户,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。同时,发行人为本期债券聘请了受托管理人,以维护债券持有人的利益。

(二) 政府对发行人的支持是本期债券按期偿付的坚实后盾

公司作为泸州市及纳溪区重点构建的城市基础设施建设项目投资建设的主体,近年公司获得当地政府的大力支持。

在资产注入方面,为提升公司的发展能力和融资能力,纳溪区人民政府为公司注入大量的房屋资产和土地资产:根据泸纳府函【2009】114号文,2009年纳溪区人民政府将建筑面积为4,048.66平方米(高洞厂纸厂)房屋资产和面积为8,417.00平方米的工业出让土地注入公司,评估价值为1.40亿元。根据泸纳府函【2010】45号文,2010年纳溪区人民政府将团结水库、工农水库、手爬岩水库、马庙水库、大桥浦水库、丰乐水库和打古水库等7宗水库资产注入公司,评估价值为6.67亿元;根据泸纳府函【2010】106号文,2010年纳溪区人民政府将面积为437,162.67平方米的商住用地注入公司,评估价值为12.74亿元;根据泸纳府函【2011】118号文,2011年纳溪区人民政府将建筑面积为14,716.94平方米(雅乐居第二期)和建筑面积为20,125.31平方米(雅乐居第三期)房屋资产注入公司,评估价值为1.16.8亿元。根据泸纳府【2014】62号文,2014年纳溪区人民政府

将面积为 331602.3704 平方米的商住出让用地注入公司，评估价值为 14.61 亿元。

政府补助方面，根据泸州市纳溪区财政局文件(泸纳财发【2010】79号、泸纳财发【2010】81号、泸纳财发【2010】89号、泸纳财发【2011】90号、泸纳财发【2011】91号、泸纳财发【2012】82号、泸纳财发【2012】86号、泸纳财发【2012】87号)：由于公司承担着国有资产运作、基础设施建设项目的开发建设和维护管理等职能，按照纳溪区人民政府有关会议精神，向公司多次拨付了财政补助资金，2012-2014 年间分别向公司拨付了 4,958.72 万元、2,812.83 万元和 7,221.70 万元财政补助资金，有效提升了公司的盈利能力。

未来泸州市纳溪区人民政府将继续加大对公司的支持力度，进一步增强公司的资本实力和投融资能力。

(三)发行人良好的财务状况为本期债券按时偿付本息提供了有力保障

截至 2014 年底，公司资产总额为 722,888.70 万元，净资产为 498407.24 万元。2012-2014 年度公司资产负债率分别为 28.60%、29.36%和 32.30%，始终保持较低的水平上，表明了公司稳健的偿债实力。

2012-2014 年，公司营业收入分别为 16,936.01 万元、15,347.56 万元和 28,547.28 万元，利润总额分别为 15,427.35 万元、10,752.19 万元和 16,100.73 万元，盈利能力稳步提升，盈利水平足以覆盖有息债务所产生的财务费用。

综上，公司较强的盈利能力为本期债券本息安全兑付奠定了基础。公司是泸州市及纳溪区着力构建的基础设施建设和保障房建设的投资、融资和经营管理的平台。随着新一轮西部大开发战略的深入实

施和成渝经济区的发展，泸州市及纳溪区将充分享受到区域经济的辐射效应，将带动当地经济的不断发展和政府财政实力的增强，公司经营环境、业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

(四)本期债券募集资金投资项目将产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券拟募集资金 6.8 亿元人民币，其中 4.5 亿元用于泸州市纳溪区宏达市场片区棚户区改造项目；3.5 亿元用于泸州市纳溪区全域旅游第一期建设项目。其中宏达市场片区棚户区改造项目总投资为 74,462 万元，根据募投项目的可行性研究报告，预计项目总销售收入可达 85,924 万元；全域旅游第一期建设项目总投资为 77,857 万元，预计项目运营期间的营业总收入为 249,353 万元。

(五)发行人拥有较多土地资产，保值和增值前景较好，将进一步提升发行人抵御风险的能力

近年来，受益于政府支持和城市开发过程中的资产积累，发行人拥有较多优质土地资源，并通过土地转让获取了可观的收入。截至 2014 年末，发行人账面剩余土地共 48 宗，面积 96.32 万平方米，账面价值 28.09 亿元，其中未抵押土地面积为 35.48 万平方米，账面价值为 15.04 亿元。

随着未来城镇化进程的不断推进，预计发行人的房屋资产和土地资产将不断升值，充裕的房屋资产和土地资产为本期债券的按期偿付提供了充足的保障。

表 13-1 截至 2014 年末发行人的土地资产明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	泸市纳国用(2008)第02652号	泸州市纳溪区新乐镇百梯1社	出让	工业	20,658.50	371.85	成本法	180.00	抵押	否
2	划拨	泸市纳国用(2008)第02653号	泸州市纳溪区新乐镇百梯二社	出让	工业	9,637.80	173.48	成本法	180.00	抵押	否
3	划拨	泸市纳国用(2008)第02654号	泸州市纳溪区新乐镇桂花6社	出让	工业	22,565.90	406.19	成本法	180.00	抵押	否
4	划拨	泸市纳国用(2008)第02655号	泸州市纳溪区新乐镇桂花1社	出让	工业	20,009.50	360.17	成本法	180.00	抵押	否
5	划拨	泸市纳国用(2008)第02656号	泸州市纳溪区新乐镇石龙村10社	出让	交通用地(码头)	49,491.80	890.85	成本法	180.00	抵押	否
6	划拨	泸市纳国用(2008)第02657号	泸州市纳溪区新乐镇石龙村10社	出让	交通用地(码头)	46,347.80	834.26	成本法	180.00	抵押	否
7	划拨	泸市纳国用(2008)第02658号	泸州市纳溪区新乐镇石龙村10社	出让	交通用地(码头)	2,506.10	45.11	成本法	180.00	抵押	否
8	划拨	纳国用(2010)字第03198号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	48,747.29	13,992.91	成本法	2870.50	抵押	否
9	划拨	纳国用(2010)字第03199号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	37,328.70	10,715.20	成本法	2870.50	抵押	否
10	划拨	纳国用(2010)字第03200号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	98,396.49	27,966.25	成本法	2842.20	抵押	否
11	划拨	纳国用(2010)字	泸州市纳溪区麻柳沱疏	出让	商业、住宅	38,227.91	10,973.32	成本	2870.50	抵押	否

		第 03201 号	港路					法			
12	划拨	纳国用(2010)字第 03202 号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	42,944.27	12,538.01	成本法	2919.60	抵押	否
13	划拨	纳国用(2010)字第 03203 号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	93,995.47	27,976.81	成本法	2976.40	抵押	否
14	划拨	纳国用(2010)字第 03204 号	泸州市纳溪区麻柳沱疏港路	出让	商业、住宅	77,522.55	23,214.90	成本法	2994.60	抵押	否
15	划拨	纳国用(2002)字第 03219 号	泸州市纳溪区安富人民路(宏达市场)	出让	商业	3,684.41	1,842.94	成本法	5001.99	无抵押	否
16	划拨	纳国用(2010)字第 03690 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	办公	565.3	114.25	成本法	2021.05	无抵押	否
17	划拨	纳国用(2010)字第 03688 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	13.45	2.72	成本法	2022.30	无抵押	否
18	划拨	纳国用(2010)字第 03703 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	53.32	17.46	成本法	3274.57	无抵押	否
19	划拨	纳国用(2010)字第 03697 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	73.3	14.81	成本法	2020.46	无抵押	否
20	划拨	纳国用(2010)字第 03721 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	7.25	2.38	成本法	3282.76	无抵押	否
21	划拨	纳国用(2010)字第 03715 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	14.73	4.82	成本法	3272.23	无抵押	否
22	划拨	纳国用(2010)字第 03722 号	泸州市纳溪区云溪西路一段 117 号	出让	车库	7.49	2.45	成本法	3271.03	无抵押	否

23	划拨	纳国用(2010)字第03720号	泸州市纳溪区云溪西路一段117号	出让	车库	8.95	2.93	成本法	3273.74	无抵押	否
24	划拨	纳国用(2010)字第03698号	泸州市纳溪区云溪西路一段117号	出让	办公	46.5	15.23	成本法	3275.27	无抵押	否
25	划拨	纳国用(2010)字第03696号	泸州市纳溪区云溪西路一段117号	出让	办公	1,260.33	254.71	成本法	2020.98	无抵押	否
26	划拨	纳国用(2010)第03699号	泸州市纳溪区云溪西路一段117号	出让	其他	65.52	21.46	成本法	3275.34	无抵押	否
27	划拨	纳国用(2010)第03693号	泸州市纳溪区民主街	出让	办公	238.37	78.07	成本法	3275.16	无抵押	否
28	划拨	纳国用(2010)第03694号	泸州市纳溪区民主街	出让	办公	264.12	86.50	成本法	3275.03	无抵押	否
29	划拨	纳国用(2010)第03695号	泸州市纳溪区云溪西路一段199号1号楼	出让	办公	1,078.30	353.14	成本法	3274.97	无抵押	否
30	划拨	纳国用(2010)第03687号	泸州市纳溪区云溪西路一段199号2号楼	出让	办公	744.07	243.68	成本法	3274.96	无抵押	否
31	划拨	纳国用(2010)第03692号	泸州市纳溪区云溪西路一段199号3号楼	出让	办公	689.66	225.86	成本法	3274.95	无抵押	否
32	划拨	纳国用(2010)第03691号	泸州市纳溪区云溪西路一段199号6号楼	出让	办公	702.21	229.97	成本法	3274.95	无抵押	否
33	划拨	泸市国用(2005)第00892号	泸州市纳溪区安富冠山路25号	出让	仓储	1,869.45	254.81	成本法	1363.02	无抵押	否
34	划拨	纳国用(2003)第	泸州市纳溪区安富新民	出让	商业	128.74	20.20	成本	1569.05	无抵押	否

		05316号	街53号					法			
35	划拨	纳国用(2003)第05317号	泸州市纳溪区安富新民街53号	出让	工业	1,515.06	58.03	成本法	383.02	无抵押	否
36	划拨	纳国用(2002)字第03348号	泸州市纳溪区护国镇生产街	出让	住宅	120.73	13.34	成本法	1104.94	无抵押	否
37	划拨	纳国用(2002)字第03362	泸州市纳溪区护国镇生产街(麻山上)	出让	仓库	1,675.00	103.35	成本法	617.01	无抵押	否
38	划拨	纳国用(95)字第00116号	纳溪区棉花坡镇高洞南山村三社	出让	工业	8,417.00	329.95	成本法	392.00	无抵押	否
39	招拍挂	纳国用(2015)第02488号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	城镇住宅(兼容商服)	50,813.11	23,501.06	成本法	4625.00	无抵押	是
40	招拍挂	纳国用(2015)第02489号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	商服用地	8,586.00	4,346.23	成本法	5062.00	无抵押	是
41	招拍挂	纳国用(2015)第02490号	泸州市纳溪区纳五顶山公园以南,中医院以北	出让	城镇住宅(兼容商服)	50,541.68	19,812.34	成本法	3920.00	无抵押	是
42	招拍挂	纳国用(2015)第02491号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	城镇住宅(兼容商服)	48,827.48	19,140.37	成本法	3920.00	无抵押	是
43	招拍挂	纳国用(2015)第02492号	泸州市纳溪区紫阳大道与蓝安大道交叉口	出让	城镇住宅(兼容商服)	57,027.96	22,354.96	成本法	3920.00	无抵押	是
44	招拍挂	纳国用(2015)第02493号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	城镇住宅(兼容商服)	7,332.32	2,586.84	成本法	3528.00	无抵押	是
45	招拍挂	纳国用(2015)第02494号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	城镇住宅(兼容商服)	21,185.18	11,122.22	成本法	5250.00	无抵押	是

46	招拍挂	纳国用(2015)第02495号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	商服用地	38,925.48	25,982.76	成本法	6675.00	无抵押	是
47	招拍挂	纳国用(2015)第02496号	泸州市纳溪区纳五顶山公园以南,中医院以北	出让	城镇住宅(兼容商服)	44,369.00	15,254.06	成本法	3438.00	无抵押	是
48	招拍挂	纳国用(2015)第02497号	泸州市纳溪区纳溪麒麟组团	出让	商服用地	3,994.16	2,028.23	成本法	5077.99	无抵押	是
合计						963,225.71	280,881.44				

(六) 发行人畅通的外部融资渠道是本期债券到期偿还的有效保障

经过多年的规范运作，发行人经营管理规范、财务状况健康。依靠良好的政策支持、雄厚的资产实力，发行人与各大银行建立了密切的合作关系。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题，导致偿债资金不足，发行人将有能力动用外部融资渠道筹集资金，弥补资金缺口，以确保债券持有人的利益。良好的银企关系，使发行人具备较强的财务弹性，在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的有力支持。未来，发行人将根据市场变化情况，拓展融资渠道，为本期债券本息偿付提供有效保障。

(七) 有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，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有关信息。

一、风险因素

(一) 与本期债券相关的风险

1、利率风险

受宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

发行人计划本期债券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，但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市或交易流通之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

(二) 与行业相关的风险

1、行业政策风险

发行人主要从事市政基础设施和安置房项目的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其它行业低。但是，随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

3、地方经济和财政风险

尽管近年来泸州市及纳溪区的经济实力、财政实力不断增强，随着新一轮西部大开发的推进，泸州市及纳溪区将面临较好的发展机遇，经济发展后劲较强。然而，泸州市及纳溪区经济增速趋缓，泸州市政府性基金收入对地方财力的贡献较大，考虑到土地市场的不确定性，未来国有土地使用权出让收入可能会出现一定的波动；纳溪区财政收入对上级补助存在一定依赖，而政府补助对发行人的利润贡献较大。如果在本期债券存续期内，泸州市及纳溪区经济发展速度放缓，地方财政收入减少，可能会对发行人的收入和利润水平产生一定的影响。

（三）与发行人有关的风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。同时，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些公益性项目社会效益显著，但经济效益有限，对公司正常的盈利能力产生一定的不利影响。

2、项目建设风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨以及不可抗拒的自然灾害等重大事项，则有可能导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，使实际投资超出预算，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

3、财务风险

发行人在建及拟建工程投资规模较大，未来面临较大的资金压力，将加大对外部融资的依赖。目前发行人其他应收款余额较大，占用了较多流动资金，影响了资金的使用效率。发行人资产以土地和投资性房地产为主，相关资产的价值易受当地土地和房地产市场波动的影响。这需要发行人综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的管理，提高资金运用的效率，加大力度对土地和投资性房地产的经营和管理。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

二、风险对策

(一) 与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在国家规定的交易场所上市或交易流通，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

2、兑付风险对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束1个月内，主承销商将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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，债券流通和交易的条件也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

(二) 与行业相关的风险对策

1、行业政策风险的对策

针对未来政策变动的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强对国家财政、金融、产业等方面政策信息的收集与研究，及时了解 and 判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，尽量降低政策变动风险给公司经营带来的不确定

定性。

2、经济周期风险的对策

近几年来,我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为城市基础设施建设行业的发展带来了重大机遇,在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。发行人将依托其综合经济实力,进一步加强管理,提高运营效率,增强核心竞争力;同时,借助多元化的产业布局合理安排投资,最大限度地减少经济周期波动对经营业绩产生的不利影响,从而实现真正的可持续发展。

3、地方经济和财政风险对策

近年泸州市及纳溪区经济发展势头良好,产业结构日趋合理,因此未来地区经济大幅下滑的可能性极小。随着新一轮西部大开发的推进,以及成渝经济区和川南经济区的加快发展,在当地优势产业的带动下,泸州市及纳溪区的经济发展后劲较强,势必会带来地方财政收入的不断增加。同时资源枯竭型城市转型发展、乌蒙山片区扶贫开发、白酒金三角核心腹地建设也将给泸州市及纳溪区带来战略机遇,将持续受到中央及省级政府的大力支持,预计上级补助收入将持续增长,对地方财政收入形成有力的补充。

(三)与发行人有关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商,并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理,提高公司整体运营实力;进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本;进一步完善法人治理结构,建

立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,加快公司的市场化改制改革,提高运营效率。

2、项目建设风险对策

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设沿线可能出现的特殊及突发情况,在对项目进行可行性研究和施工方案设计时,综合考虑了地质、环保等各方面因素。另外,发行人将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制,严格执行项目资金的收、付管理制度,并对资金的使用及归集情况进行实时监控,以确保项目如期竣工和及时投入运营,项目建设的实际投资控制在预算的范围之内。

3、财务风险对策

在应对财务风险方面,首先发行人将积极拓宽融资渠道,采取市场化和多元化方式筹措投资资金,制定合理融资方案,优化自身融资结构;其次,发行人将进一步提高财务和资金管理水平和优化现金流入和流出的配比,提高资金配置效率,实现资金使用的良性循环,最大限度的降低财务风险;再者,发行人将进一步强化对土地和投资性房地产的财务管理,优化资产和利润结构,抵御相关的财务风险。

第十五条 信用评级

一、信用级别

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

二、评级结论

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对泸州市纳溪区国有资产经营有限公司（以下简称“纳溪国资”或“公司”）本次拟发行总额 6.8 亿元公司债券（以下简称“本期债券”）的评级结果为 AA，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到泸州市经济与财政实力较快增长，公司工程收入具有一定的可持续性，且地方政府对公司支持力度较大；同时我们也关注到公司资金支出压力较大、资产流动性一般等风险因素。

（一）正面

泸州市经济与财政实力较快增长。2014 年泸州市全市地区生产总值和公共财政收入分别为 1,259.73 亿元、115.92 亿元，2012-2014 年年均复合增长率分别为 10.57%、18.33%。

公司工程收入具有一定的可持续性。截至 2015 年 8 月底，除“14 泸纳国资债¹”募投项目和本期债券募投项目外，公司主要在建项目计划总投资合计 16.17 亿元，累计已投资合计 6.30 亿元，公司工程代建收入具有一定的可持续性。

地方政府对公司支持力度较大。2010 年以来公司共获得 380.33 万平方米、评估价值 35.74 亿元的土地、房产注入，2012-2014 年公

¹ “14 泸纳国资债”即 2014 年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券。

司累计获得地方政府拨付的各类补贴资金 1.70 亿元。

（二）关注

公司主营业务资金回笼相对滞后，经营现金流表现欠佳。2013-2014 年公司工程代建等业务资金回笼相对滞后，导致公司收现比分别为 0.04、0.76，经营活动现金净流出分别为 1.12 亿元、1.72 亿元。

公司资金支出压力较大。截至 2015 年 8 月底，公司主要在建及拟建项目尚需投入资金约 41.26.8 亿元，项目建设资金主要依靠公司自筹，且公司经营现金流表现欠佳，公司资金支出压力较大。

公司资产以土地和应收款项为主，资产流动性一般。截至 2014 年底，公司土地、应收账款和其他应收款占总资产比重合计为 73.21%；公司账面价值 11.64 亿元、占比 34.91%的土地使用权已用于抵押；公司应收账款和其他应收款余额合计 20.61 亿元，占总资产比重为 27.97%，其债务人多为政府背景的企事业单位，回收时间存在一定的不确定性。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级。在跟踪评级过程中，本评级机构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，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

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

的重大事项时,发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与发行主体有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用等级。

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,本评级机构有权根据受评对象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或终止评级。

本评级机构将及时在网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十六条 法律意见

发行人为本期债券的发行而聘请的天津益清（北京）律师事务所已出具法律意见书。天津益清（北京）律师事务所认为：

（一）发行人本次发行符合发行人公司章程及法律、法规规定的发行公司债券的程序，发行人本次公开发行公司债券已获合法授权，发行人的发行依据合法，符合《企业债券管理条例》及相关规范性文件的规定。

（二）发行人是中国境内依法设立的公司，公司自成立日期起至今有效存续，不存在根据法律、法规及其章程规定需要终止的情形。发行人具有发行公司债券的主体资格。

（三）在本法律意见书出具之日，发行人本次发行公司债券已获合法授权，发行人具备本期债券发行的实质条件。

（四）发行人设立、验资等程序符合当时法律法规的规定，并得到有权部门的批准。发行人的实际控制人为泸州市人民政府，泸州市国有资产监督管理委员会与泸州市纳溪区财政局分别代表泸州市人民政府持有发行人51%、49%的股权，发行人股权结构清晰、明确。

（五）发行人的业务独立于其股东，资产独立完整。发行人的人员、机构、财务均独立，发行人具有自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围、经营方式均符合有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。发行人的持续经营不存在法律障碍。发行人资信状况良好。

（七）发行人不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方，也不存在于关联方同业竞争的事由。

（八）发行人的主要资产是取得的国有土地使用权，不存在产权

纠纷或潜在纠纷。国有土地使用权均为合法取得，具有完备的产权证书。

(九)截至本法律意见书出具之日，发行人未履行完毕的重大合同意思表示真实，合同内容合法、有效，合同履行不存在法律障碍、潜在纠纷与风险；发行人已履行完毕的重大合同不存在潜在纠纷与风险。截至本法律意见书出具之日，除已依法对外披露事项外，发行人不存在其他因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

(十)发行人的历次重大资产变化均履行了相应的法律手续，符合法律规定。

(十一)发行人执行的税种与税率符合国家有关法律、行政法规和规范性文件的要求；发行人近三年来不存在因违反税务方面的法律、行政法规而受到处罚的情形。

(十二)发行人的生产经营活动及本期债券募集资金投资项目符合有关环境保护的要求；除已依法对外披露的事项外，发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

(十三)本期债券募集资金投向符合《企业债券管理条例》第十二条及《国家发改委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》第二条第(四)项的规定。上次募集资金严格按照募集说明书所述用途对募集资金进行了使用，项目进展情况良好。

(十四)截至本意见书出具日，发行人、发行人的出资人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十五) 发行人编制的募集说明书格式完整,符合《管理条例》及相关规范性文件中规定的基本格式要求。本期债券《募集说明书》经本所适当审查,《募集说明书》的形式和内容符合法律法规和规范性文件的要求,所引用的本法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;募集说明书的内容不存在虚假记载、误导投资者的陈述或遗漏重要信息,所披露的所有信息真实、准确、完整。

(十六) 华创证券有限责任公司具有承销的主体资格。《2015年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券承销协议》内容真实、合法,有效;本所律师审查后认为,亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)具备担任本次发行审计机构的主体资格,所出具的审计报告合法有效;发行人签订的《债券持有人会议规则》和《偿债账户监管协议》、《受托管理协议》、《募集资金使用专项账户监管协议》真实、合法、有效。

综上所述,发行人本期债券的发行符合《中华人民共和国证券法》、《公司法》《企业债券管理条例》等有关法律、行政法规及规范性文件的各项规定;发行人募集说明书及其摘要引用的法律意见书的内容适当,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,不存在对发行人本期债券发行有重大影响的法律问题和法律障碍,符合法定的申请程序和要求。

第十七条 其他需要说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家相关部门对本次发行的批准文件；
- (二) 《2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 泸州市纳溪区国有资产经营有限公司 2012-2014 年度财务报告和审计报告（连审）；
- (五) 鹏元资信评估有限公司出具的《泸州市纳溪区国有资产经营有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》；
- (六) 天津益清（北京）律师事务所出具的《关于 2016 年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券的法律意见书》；
- (七) 《债券受托管理协议》；
- (八) 《债券持有人会议规则》；
- (九) 《偿债账户监管协议》；
- (十) 《募集资金使用专项账户监管协议》。

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查阅上述备查文件：

- (一) 泸州市纳溪区国有资产经营有限公司

住所：四川省泸州市纳溪区区委大院内右侧

法定代表人：陈山

联系人：袁真权

联系地址：四川省泸州市纳溪区永宁河2号

联系电话：0830-4280848

传真：0830-4280919

邮编：646300

（二）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：王湘元、陈海燕

联系地址：北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座3A

联系电话：010-63214628

传真：010-63214639

邮编：100033

网址：<http://www.hczq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书及募集说明书摘要全文：

国家发改委网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网：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：

2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券

发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	华创证券有限责任公司	资本市场部▲	北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座3A	梁嘉佳 张叔麟	010-63214626 010-63214651
2	川财证券有限责任公司	投行业务支持部	上海市浦东新区陆家嘴环路1000号恒生银行大厦8层031	伏勇	021-68416988-225
3	中山证券有限责任公司	投资银行部	深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦7层	张旻	0755-83175806

附表二：

发行人 2012-2015 年经审计的合并资产负债表

(单位：人民币元)

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	642,709,221.54	701,647,451.64	211,614,968.92	141,888,252.71
应收账款	747,731,438.97	569,577,279.37	449,191,457.72	308,818,876.72
预付款项	180,248,997.69	177,385,057.84	169,908,291.31	140,274,988.20
其他应收款	1,256,591,519.44	1,491,710,344.47	1,157,851,974.38	1,095,673,349.30
存货	28,02,948,289.57	2,806,782,663.30	1,310,732,307.36	1,304,721,635.00
流动资产合计	5,630,229,467.21	5,747,102,796.62	3,299,298,999.69	2,991,377,101.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	67,616,000.00	60,100,000.00	60,100,000.00	50,100,000.00
投资性房地产	394,796,290.00	403,154,658.00	387,458,910.00	329,023,235.65
固定资产	6,139,753.22	6,505,382.69	7,006,177.74	3,294,646.67
在建工程	603,871,056.55	456,040,250.50	319,574,475.58	212,548,998.36
无形资产	26,881,082.41	30,588,817.93	34,296,553.45	47,116,788.97
其他非流动资产	667,056,000.00	667,056,000.00	667,056,000.00	667,056,000.00
非流动资产合计	1,766,360,182.18	1,623,445,109.12	1,475,492,116.77	1,309,139,669.65
资产总计	7,396,589,649.39	7,370,547,905.74	4,774,791,116.46	4,300,516,771.58
流动负债：				
短期借款	40,000,000.00	39,000,000.00	28,000,000.00	47,000,000.00
应付账款	35,932,722.25	54,417,317.65	38,994,084.08	39,415,489.69
预收款项	-	10,000.00	-	-
应付职工薪酬	6,509.26	9,448.25	-	-
应交税费	183,895,807.56	149,083,753.30	113,111,856.03	87,571,312.16
应付利息	14,340,000.00	14,340,000.00	-	-
其他应付款	454,005,912.34	801,781,798.53	660,253,765.32	494,949,356.40
一年内到期的非流动负债	83,270,000.00	121,500,000.00	104,000,000.00	92,000,000.00
流动负债合计	811,450,951.41	1,180,142,317.73	944,359,705.43	760,936,158.25
非流动负债：				
长期借款	341,990,000.00	250,000,000.00	370,000,000.00	420,000,000.00
应付债券	800,000,000.00	800,000,000.00		
长期应付款	33,000,000.00	33,000,000.00	36,000,000.00	36,000,000.00
专项应付款	92,638,660.96	95,317,401.96	32,930,619.00	
递延所得税负债	22,007,872.50	22,074,280.00	18,588,302.50	13,098,910.00
非流动负债合计	1,481,296,533.46	1,200,391,681.96	457,518,921.50	469,098,910.00

负债合计	2,292,747,484.87	2,380,533,999.69	1,401,878,626.93	1,230,035,068.25
所有者权益：				
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	40,000,000.00
资本公积	4,209,684,333.36	4,205,672,255.48	2,744,381,435.48	2,689,345,905.48
盈余公积	54,031,324.06	45,258,419.24	30,138,281.72	24,306,457.92
未分配利润	640,126,507.10	539,083,231.33	398,392,772.33	316,829,339.93
归属于母公司所有者权益合计	5,103,842,164.52	4,990,013,906.05	3,372,912,489.53	3,070,481,703.33
所有者权益合计	5,103,842,164.52	4,990,013,906.05	3,372,912,489.53	3,070,481,703.33
负债和所有者权益总计	7,396,589,649.39	7,370,547,905.74	4,774,791,116.46	4,300,516,771.58

附表三：

发行人 2012-2015 年度经审计的合并利润表

(单位：人民币元)

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	203,259,403.72	285,472,751.96	153,475,629.02	169,360,110.04
其中：营业收入	197,062,768.37			
二、营业总成本	135,767,899.35	207,307,488.22	98,171,142.92	85,888,509.57
其中：营业成本	105,951,308.25	181,117,920.16	58,790,335.06	65,072,626.61
营业税金及附加	11,054,517.27	5,474,991.76	4,959,061.23	7,271,430.89
销售费用	688,769.22	216,590.30	206,704.58	225,086.60
管理费用	19,784,772.78	18,900,407.96	34,285,189.10	13,369,407.50
财务费用	-1,711,468.17	1,597,578.04	-70,147.05	-50,042.03
资产减值损失			0.00	0.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-265,630.00	13,943,910.00	21,957,570.00	23,956,780.00
投资收益(损失以“-”号填列)	1,592,671.27	1,130,601.55	1,400,133.14	9,850.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	68,818,545.64	93,239,775.29	78,662,189.24	107,438,230.47
加：营业外收入	59,454,989.50	94,726,500.00	28,998,432.10	51,408,432.88
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	707,238.00		138,733.07	4,573,181.13
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	129,500.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	127,566,297.14	187,966,275.29	107,521,888.27	154,273,482.22
减：所得税费用	17,750,116.55	27,967,178.76	20,126,632.07	31,605,945.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	109,816,180.59	159,999,096.53	87,395,256.20	122,667,536.74

附表四：

发行人 2012-2015 年度经审计的合并现金流量表

(单位：人民币元)

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 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	186,496,897.30	216,997,267.36	6,215,910.26	21,254,214.93
收到其他与经营活动有关的现金	1,550,720,153.00	677,076,403.23	648,779,825.42	771,388,160.95
经营活动现金流入小计	1,737,217,050.30	894,073,670.59	654,995,735.68	792,642,375.88
购买商品、接受劳务支付的现金	136,026,850.77	183,773,632.16	2,717,865.20	2,909,308.63
支付给职工以及为职工支付的现金	3,997,347.46	286,932.70	363,182.88	4,934,186.98
支付的各项税费	31,813,506.55	266,981.32	3,144,221.07	1,707,969.34
支付其他与经营活动有关的现金	1,505,364,036.52	645,437,788.79	760,369,324.91	642,179,418.62
经营活动现金流出小计	1,677,201,741.30	829,765,334.97	766,594,594.06	651,730,883.57
经营活动产生的现金流量净额	60,015,309.00	64,308,335.62	-111,598,858.38	140,911,492.31
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	1,640,751.48	1,175,000.00	1,400,133.14	9,850.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			17,316,997.75	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,000,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	1,640,751.48	11,175,000.00	18,717,130.89	9,850.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	496,645.58	236,369,290.00	2,224,206.02	70,753,760.05
投资支付的现金	3,000,000.00	-	10,000,000.00	60,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	12,565,080.21			
投资活动现金流出小计	16,061,725.79	236,369,290.00	12,224,206.02	130,753,760.05
投资活动产生的现金流量净额	-14,420,974.31	-225,194,290.00	6,492,924.87	-130,743,910.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	160,000,000.00	19,900,000.00
取得借款收到的现金	240,000,000.00	32,000,000.00	84,000,000.00	130,000,000.00

(本页无正文，为《2016年泸州市纳溪区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

泸州市纳溪区国有资产经营有限公司



2016年3月22日