

# 2019年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

湖南省楚之晟控股实业集团有限公司



主承销商、簿记管理人



**平安证券**  
PINGAN SECURITIES

平安证券股份有限公司

二〇一九年三月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会批准本期债券募集说明书，发行人董事、监事和高级管理人员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、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均视同自愿接受本期债券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，投资者自行负责。

## 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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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

**债券名称：**2019年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券（简称“19楚晟控股债”）。

**发行总额：**不超过人民币5.40亿元。

**债券期限：**本期债券期限为7年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额的20%等额偿还债券本金。

**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前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](http://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

本利差和最终票面年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。

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

**还本付息方式：**在债券存续期内，均每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，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。本期债券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）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在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。

**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上交所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**发行方式及对象：**本期债券采用簿记建档、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）公开发行和通过上海证券交易所

向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**承销方式：**承销团余额包销。

**担保情况：**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。

**主承销商、簿记管理人：**平安证券股份有限公司

**债权代理人：**华融湘江银行股份有限公司岳阳分行

**信用级别：**经大公国际资信评估公司综合评定，本期债券发行人主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AAA。

## 目 录

释 义 .....	6
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本期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 .....	18
第五条 债券发行网点 .....	20
第六条 认购人承诺 .....	21
第七条 债券本息兑付办法 .....	23
第八条 发行人基本情况 .....	24
第九条 发行人业务情况 .....	36
第十条 发行人财务情况 .....	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	81
第十二条 募集资金用途 .....	83
第十三条 偿债保障措施 .....	110
第十四条 风险揭示 .....	133
第十五条 信用评级 .....	142
第十六条 法律意见 .....	145
第十七条 其他应说明的事项 .....	147
第十八条 备查文件 .....	148

## 释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/楚晟控股	指	湖南省楚之晟控股实业集团有限公司（原汨罗市城市建设投资开发有限公司）
本期债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币 5.40 亿元的“2019 年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券”
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而制作的《2019 年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指	《2019 年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《债券条例》	指	企业债券管理条例
《债券管理通知》	指	国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
《简化程序通知》	指	国家发展改革委《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》

中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商/簿记管理人/平安证券	指	平安证券股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
担保人	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
担保函	指	担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规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，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
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	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。



## 第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]131号文件批准公开发行。

公司股东于2017年4月21日出具《关于同意汨罗市城市建设投资开发有限公司公开发行2017年企业债券的股东会决议》，同意公司申请发行本期债券。公司股东于2018年10月22日出具了《关于同意延长<关于同意汨罗市城市建设投资开发有限公司公开发行2017年企业债券的股东会决议>决议有效期的股东会决议》，同意延长公司发行本期债券股东会决议的决议期限。

公司于2017年4月5日召开董事会会议并作出决议，同意公司申请发行本期债券。公司于2018年10月8日召开董事会并作出决议，同意延长公司发行本期债券董事会决议的决议期限。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：湖南省楚之晟控股实业集团有限公司

法定代表人：湛益

住所：湖南省岳阳市汨罗市迎宾路4号

联系人：易君磊

联系地址：湖南省岳阳市汨罗市迎宾路4号

电话：0730-5223010

传真：0730-5223010

邮编：414400

### 二、承销团

#### （一）主承销商、簿记管理人：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心61层-64层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、龚绍、王秉生

联系地址：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心63层

联系电话：0755-33547564

传真：0755-82401562

邮政编码：518048

#### （二）分销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：孙金城

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451000

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 三、担保人：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

联系人：王晶

联系地址：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

电话：023-63567295

传真：023-63567290

邮编：401121

### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

### 五、托管机构：

## **1、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：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

## **2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## **六、审计机构：**

### **（一）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

主任会计师：王子龙

联系人：朱春晖、孙克山

联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301

室

电话：010-88312386

传真：010-88386116

邮编：100044

(二) 北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

主任会计师：张先云

联系人：周传金

联系地址：湖南省长沙市雨花区万家丽中路36号喜盈门国际大厦14005室

电话：0731-85570559

传真：0731-85570559

邮编：410007

七、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901号

法定代表人：关建中

联系人：陈文婷、张静

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

电话：010-51087768 转 2806

传真：010-84583355

邮编：100125

八、发行人律师：湖南昌言律师事务所

住所：湖南省岳阳市金鹗中路景源商务中心十楼

负责人：余纓

联系人：马先耀

联系地址：湖南省岳阳市金鹗中路景源商务中心十楼

电话：0730-8865566

传真：0730-3278804

邮编：414000

九、监管银行、债权代理人：华融湘江银行股份有限公司岳阳

#### 分行

住所：湖南省岳阳市金鹗中路157号康特大厦

负责人：郑武

联系人：韩昭昭

联系地址：湖南省汨罗市建设东路14栋1楼

联系电话：0730-5256069

传真：0730-5256069

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**湖南省楚之晟控股实业集团有限公司。

二、**债券名称：**2019年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券（简称“19楚晟控股债”）。

三、**发行总额：**人民币 5.40 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额的 20% 等额偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差， Shibor 基准利率为发行公告日前 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](http://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年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。

六、**还本付息方式：**在债券存续期内，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，在本期债券存续期的第 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。本期债券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）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在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。

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

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式。投资者认购的通过承销团公开发行的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上交所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**九、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）公开发行和通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

**十、发行范围及对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上交所市场的发行对象为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、法规禁止购买者除外）。

**十一、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 3 月 27 日。



十二、**簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为 2019 年 3 月 26 日。

十三、**发行期限**：2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 3 月 28 日止。

十四、**起息日**：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 27 日为该计息年度的起息日。

十五、**计息期限**：自 2019 年 3 月 27 日起至 2026 年 3 月 26 日止。

十六、**付息日**：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 27 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**：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 27 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**：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十九、**承销方式**：承销团余额包销。

二十、**承销团成员**：主承销商为平安证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司。

二十一、**监管银行，债权代理人**：华融湘江银行股份有限公司岳阳分行。

二十二、**担保情况**：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：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AAA。

**二十四、交易流通安排：**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自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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公开发行部分的认购与托管。

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。

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）公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

三、本期债券通过上交所向机构投资者公开发行部分的认购与托管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、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 股证券账户卡复印件认购本期债券。

本期债券通过上交所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分由中国证券登记公司上海分公司托管。

四、投资者办理认购手续时，无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交易。

## 第五条 债券发行网点

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

二、本期债券通过上交所公开发行的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、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、投资者同意华融湘江银行股份有限公司岳阳分行作为债权代理人和偿债资金监管人，与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《偿债资金监管协议》，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。

四、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。

五、在本期债券存续期限内，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次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承继进行充分的信息披露。

六、本期债券的债权代理人、偿债资金专户监管人依据有关法律、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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、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。

## 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，债券存续期的第 3-7 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。付息日为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 27 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有关机构办理。利息支付的具体办法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、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3-7 年末每年按照债券发行总额的 20% 等额偿还债券本金。本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年 3 月 27 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) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法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：湖南省楚之晟控股实业集团有限公司

住所：湖南省岳阳市汨罗市迎宾路4号

法定代表人：湛益

注册资本：人民币 323,504.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002年2月27日

经营范围：筹建城市建设资金；负责对国有资产投资项目、城市建设投资项目及资金使用；国家开发项目投资的管理；国有土地和市政公用设施拍卖的咨询服务；保障房、安置房等安居工程项目的开发建设与管理；汨罗市人民政府依法授权管理的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是汨罗市城市基础设施建设领域资产规模最大的公司，其主要职能是承担汨罗市城市基础设施建设及国有资产管理任务，公司主营业务包括城市基础设施建设、土地整理、自来水水务运营和酒店运营等业务。

截至2017年12月31日，公司经审计的总资产为1,255,122.85万元，总负债为496,528.40万元，所有者权益为758,594.44万元；2017年度，公司实现营业收入159,714.18万元，实现利润总额32,389.41万元，实现归属于母公司所有者净利润24,504.61万元。

## 二、发行人历史沿革

发行人成立于 2002 年 2 月，系根据汨罗市人民政府汨政函[2002]3 号文件，由汨罗市国有资产管理办公室出资设立的国有独资公司，注册资本为人民币 8,800.00 万元，经岳阳中信会计师事务所审验，并出具了岳中信所（2002）验字第 032 号《验资报告》。

2016 年 3 月，发行人召开股东会议，同意将公司注册资本增加 1,055.00 万元，增资部分由国开发展基金有限公司以货币形式出资。发行人增资后的注册资本为 9,855.00 万元，其中汨罗市国有资产管理办公室出资 8,800.00 万元，占注册资本的 89.29%；国开发展基金有限公司出资 1,055.00 万元，占注册资本的 10.71%。同时公司类型由国有独资有限责任公司变更为其他有限责任公司。

2016 年 9 月，根据发行人股东会决议，同意国开发展基金有限公司根据投资协议向公司增加注册资本 524.00 万元，出资方式为货币出资，发行人变更后的注册资本为 10,379.00 万元，其中：汨罗市国有资产管理办公室出资 8,800.00 万元，占注册资本的 84.79%；国开发展基金有限公司出资 1,579.00 万元，占注册资本的 15.21%。

2017 年 11 月，根据发行人股东会决议，同意增加新股东中国农发重点建设基金有限公司为公司股东。截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 323,504.00 万元，其中：汨罗市国有资产管理办公室出资 282,084.20 万元，占注册资本的 87.20%，国开发展基金有限公司出资 27,000.00 万元，占注册资本的 8.35%，中国农发重点建设基金有限公司出资 14,400.00 万元，占注册资本的 4.45%。

2019年1月，公司名称变更为湖南省楚之晟控股实业集团有限公司。

截至募集说明书签署日，以上情况均已在工商管理部门办理变更手续。

### 三、发行人股东情况

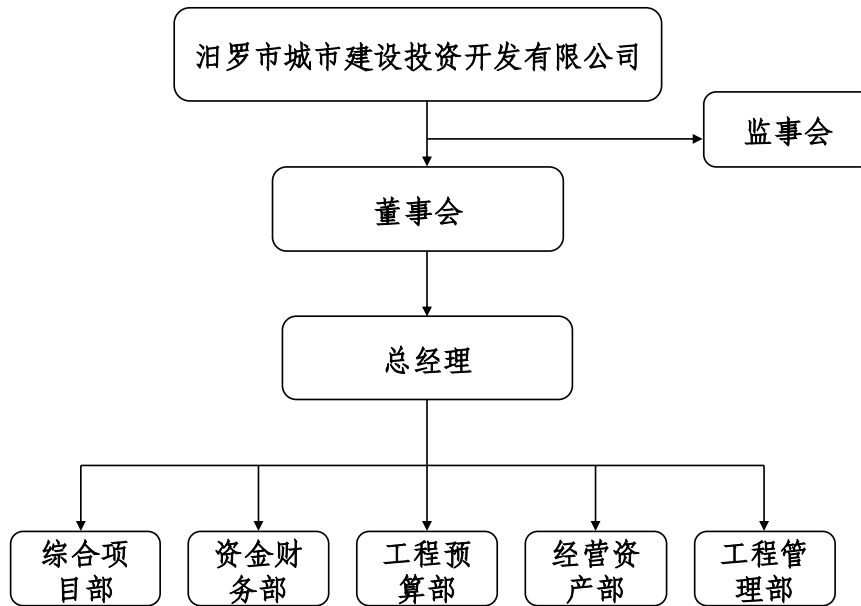
截至募集说明书签署日，汨罗市国有资产管理办公室持有发行人87.20%股权，国开发展基金有限公司持有发行人8.35%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人4.45%股权。发行人实际控制人为汨罗市人民政府。

### 四、发行人治理和组织结构

湖南省楚之晟控股实业集团有限公司是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。发行人依法设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》行使各自的职权。

#### （一）发行人组织结构

发行人设立综合项目部、资金财务部、工程预算部、经营资产部和工程管理部五个部门。公司组织结构图如下：



## （二）发行人公司治理情况

### 1、股东会

发行人设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （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公司董事、监事，决定公司董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （8）对公司的经营进行监督，提出建议或质询；
- （9）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (10) 对发行公司债券（包括各类债券）作出决议；
- (11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (12) 改变或终止公司主营业务、经营范围；
- (13) 修改公司章程；
- (14) 公司的股权或股份的转让；
- (15) 设立新的子公司或引入新的股东；
- (16) 对外投资；
- (17) 对外举借或出借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50% 的负债或资产；
- (18) 放弃债权；
- (19) 在公司资产上设定任何担保权益；
- (20) 向公司股东或实际控制人提供担保；
- (21) 对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 50%；
- (22) 购置或转让主要资产；重大资产处置、收购或重组；
- (23) 任何费用超过公司最近一期经审计净资产总额的 20% 的重大研发计划；
- (24) 发行股份及其他证券（债券除外），进行股改、上市；
- (25) 改变国开发展基金有限公司投资资金用途；
- (26) 其他可能会对公司的营运状况、财务状况或国开发展基金有限公司权益产生较大影响的事项；

(27) 审议法律、法规和公司章程规定应当有股东会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会。董事每届任期由股东会决定，但董事每届任期不得超过三年，任期届满，连选可以连任。董事会成员7名，公司设董事长1人，副董事长2人。董事长由出资者在董事会成员中指定，对董事会负责，董事会不得无故解除其职务。董事长任期3年。任期届满，可以连选连任。

董事会对股东会负责，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) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司的增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、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置；
- (9) 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；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

公司依法设立监事会，监事会是公司的监督机构，对全体股东负责。公司监事会设监事3名，其中监事会主席1名，作为监事会的召集人和主持人。监事会主席由股东会过半数表决权的股东选举产生；监事2名，职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事每届任期3年，任期届满，连选可以连任。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推荐一名监事召集和主持监事会会议。

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、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会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；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、高级管理人员

公司设总经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订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) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定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。

总经理可以列席董事会会议。

## 五、发行人全资及控股子公司情况

截至 2017 年底，发行人共有 3 家全资子公司，具体投资关系如下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	级次
1	汨罗江大酒店	1,200.00	100.00%	一级
2	汨罗市自来水公司	350.00	100.00%	一级
3	汨罗市湘汨资源开发有限公司	5,000.00	100.00%	一级

## 六、主要子公司介绍

### （一）汨罗江大酒店

汨罗江大酒店成立于 1991 年 3 月，注册资本为人民币 1,200.00 万元。经营范围包括：住宿、饮食服务、酒吧、语茶、休闲健身、



理发、美容、健身服务；国产卷烟、雪茄烟、酒零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年12月31日，汨罗江大酒店资产总额2,519.87万元，负债总额2,240.05万元，所有者权益279.82万元，2017年度实现营业收入1,069.68万元，净利润-243.73万元。

## （二）汨罗市自来水公司

汨罗市自来水公司成立于1995年3月，注册资本为350.00万元。经营范围包括：自来水生产、供应；自来水管道的安装；水暖器材零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年12月31日，汨罗市自来水公司资产总额5,901.78万元，负债总额4,530.20万元，所有者权益1,371.58万元；2017年度营业收入为2,297.13万元，净利润-2.77万元。

## （三）汨罗市湘汨资源开发有限公司

湘汨资源开发有限公司成立于2017年1月25日，注册资本为人民币5000.00万元，经营范围包括：粘土、砂石、花岗岩的开采、加工、销售，水上货物运输、货运港口服务，物流服务，内陆渔业和渔业服务，林木、芦苇种植、加工及林业服务，公园、酒店管理，房地产开发经营，房地产中介服务，房地产咨询服务，建筑劳务分包，劳动力外包服务（不含对外劳务合作），机械设备租赁，混凝土制造、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，湘汨资源开发有限公司资产总额

13,825.96 万元，负债总额 2,456.70 万元，所有者权益 11,369.26 万元；  
2017 年度营业收入为 16,038.34 万元，净利润 6,369.26 万元。

## 七、董事、监事及高管人员情况

### （一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	职务
1	湛益	董事长、总经理
2	周琰	副董事长
3	许德敢	副董事长、常务副总经理
4	龚正伟	董事、副总经理
5	王军	董事
6	易君磊	董事、副总经理
7	杨华	董事
8	任晋德	监事会主席
9	周新	监事、职工代表
10	莫彬	监事、职工代表

### （二）发行人董事、监事及高级管理人员简介

1、湛益先生，1974 年 1 月出生，本科学历，现任公司董事长、总经理。曾任于汨罗市河道砂石综合执法局、汨罗市发改局、长乐镇政府等。

2、周琰先生，1967 年 11 月出生，本科学历，现任公司副董事长。曾任于中共汨罗市委办公室、汨罗市交通运输局等。

3、许德敢先生，1970 年 9 月出生，本科学历，现任公司董事、常务副总经理。曾任职于汨罗市水利局。

4、龚正伟先生，1976 年 11 月出生，大专学历，现任公司董事、

副总经理。曾任职于汨罗市政法委、汨罗市白水镇政府等。

5、王军先生。1966年3月出生，大专学历，现任公司董事。曾任职于汨罗市砂石局、汨罗市交通运输局、汨罗市粮食局等。

6、易君磊先生，1974年8月出生，本科学历，现任公司董事、副总经理。曾任职于汨罗市玉池乡财政所、汨罗市工业园财政分局。

7、杨华先生，1972年9月出生，本科学历，现任公司董事。曾任职于汨罗市建委设计院。

8、任晋德先生，1966年2月出生，函授本科学历，现任公司监事会主席。曾任于汨罗市建设资金管理中心、汨罗城房地产开发公司。

9、周新先生，1979年3月出生，本科学历，现任公司监事。曾任职于汨罗市弼时财政所，汨罗市财政局工业园区财政分局。

10、莫彬先生，1979年6月出生，函授大专学历，现任公司监事。曾任职于汨罗乡镇财政所。

### **（三）发行人董事、监事和高级管理人员公务员兼职情况**

发行人董事、监事和高级管理人员中有湛益、周琰、王军为公务员。上述董事、监事和高级管理人员的任命已经由汨罗市人民政府办公室出具的《汨罗市人民政府办公室关于调整汨罗市城市建设投资开发有限公司董事会及监事会成员的批复》（汨政函〔2018〕108号）文件批准，且仅从其任职的政府部门领取工资，不在发行人处领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益。上述公务员兼职情况符合《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任

职)问题的意见》及其他相关规定。

## 第九条 发行人业务情况

发行人作为汨罗市城市基础设施建设领域最重要的公司及城市资源的核心运营商，承担汨罗市城市基础设施建设及国有资产的管理任务，公司主要业务涵盖工程建设业务、土地整理业务、水务运营业务和酒店运营业务。自成立以来，发行人充分发挥自身融资及投资管理的优势，为汨罗市城镇化建设及经济发展作出了较大的贡献。

### 一、发行人主营业务情况

发行人目前主营业务包括城市基础设施建设、土地整理、自来水水务运营和酒店运营等业务。2015-2017年，发行人的主营业务收入分别为 70,815.33 万元、71,729.23 万元和 104,496.39 万元。随着汨罗市城市建设步伐的不断加快，作为汨罗市城市基础设施建设的主要载体，发行人收入总额整体增长迅速。发行人近三年的主营业务成本分别为 60,870.00 万元、60,751.29 万元和 62,565.33 万元，与营业收入的变化趋势基本一致。

#### 发行人近三年主营业务收入、成本和毛利情况

单位：万元

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	毛利润
2017年	工程收入	36,260.24	30,470.79	15.97%	5,789.45
	土地整理收入	9,051.00	8,228.18	9.09%	822.82
	土地出让收入	39,780.00	15,972.08	59.85%	23,807.92
	河道砂石收入	16,038.34	5,638.92	64.84%	10,399.42
	产品销售收入	2,297.13	1,383.82	39.76%	913.31
	酒店经营收入	1,069.68	871.54	18.52%	198.15
合计		104,496.39	62,565.33	40.13%	41,931.06

2016年	工程收入	50,956.16	42,820.31	15.97%	8,135.85
	土地整理收入	16,178.22	14,707.48	9.09%	1,470.74
	土地出让收入	1,898.23	1,360.74	28.32%	537.49
	水务运营收入	1,675.09	1,152.00	31.23%	523.09
	酒店经营收入	1,021.53	710.76	30.42%	310.77
合计		<b>71,729.23</b>	<b>60,751.29</b>	<b>15.30%</b>	<b>10,977.94</b>
2015年	工程收入	44,982.00	37,800.00	15.97%	7,182.00
	土地整理收入	23,100.00	21,000.00	9.09%	2,100.00
	土地出让收入	0.00	0.00	0.00%	0.00
	水务运营收入	1,659.87	1,219.34	26.54%	440.53
	酒店经营收入	1,073.46	850.66	20.76%	222.80
合计		<b>70,815.33</b>	<b>60,870.00</b>	<b>14.04%</b>	<b>9,945.33</b>

### （一）工程建设业务

发行人近年来先后实施了城区路网改造、安置区建设、重金属污水处理厂等项目。2015年至2017年，发行人实现工程收入分别为44,982.00万元、50,956.16万元和36,260.24万元。根据汨罗市十三五规划，汨罗市十三五期间固定资产投资预计年均增长18%以上，随着汨罗市城市基础设施建设任务的不断增加，发行人的工程收入有望保持一定规模。

### （二）土地整理业务和土地出让业务

2015年至2017年，发行人实现土地整理收入分别为23,100.00万元、16,178.22万元和9,051.00万元。发行人近年来先后完成了对滨江片区宗地、鲁狮坝宗地、法院西侧宗地城等地块的整理。预计随着汨罗市城镇化水平逐步提高，以及长株潭经济一体化进程的推进，发行人将承担更多的土地整理业务。2017年发行人实现土地出让收入39,780.00万元，主要系发行人确认了由汨罗市人民政府代为出让的沿江大道法院西侧地块、沿湖路东侧地块和高泉新城地块共

293.48 亩土地所形成的土地出让收入。

### （三）河道砂石业务

发行人河道砂石业务指的是全资子公司汨罗市湘汨资源开发有限公司具体运营业务。岳阳市是湖南乃至长江中游最重要的港口城市，域内有湘、资、沅、澧等 9 条大中型河流汇入洞庭湖，河道砂石资源丰富，为河道采砂业务的有序开展创造了有利条件。2017 年，发行人实现河道采砂收入 16,038.34 万元。

### （四）水务运营业务

发行人水务运营业务指的是全资子公司汨罗市自来水公司具体运营业务。截至 2017 年末，汨罗市自来水公司供水区域涉及汨罗市城区及周边郊区，拥有供水管道 130.00 公里，城区供水管网络已全面铺设。近三年供水收入随公司售水总量的递增而逐年增长，实现水务运营收入分别为 1,659.87 万元、1,675.09 万元和 2,297.13 万元。

### （五）酒店运营业务

发行人酒店运营业务包括餐饮业务和住宿业务，由全资子公司汨罗江大酒店负责经营管理。餐饮方面，酒店共有 16 个包厢，2 个宴会厅，一个自助餐厅，2017 年上座率约为 80.00%；住宿方面，酒店共有 74 间客房，2017 年入住率约为 85.00%。2015 至 2017 年，汨罗江大酒店实现酒店经营收入分别为 1,073.46 万元、1,021.53 万元和 1,069.68 万元。

## 二、发行人主营业务经营模式及发展规划

### （一）发行人主营业务经营模式

### 1、工程建设业务

作为汨罗市城市基础设施领域最重要的投资建设主体，发行人承担了汨罗市大部分的城区路网建设、城市基础设施建设、工业园建设和其他附属设施建设等工程任务。发行人工程建设项目分为代建项目与自建项目。其中，代建项目的业务模式主要为代建回购模式，根据2011年发行人同汨罗市政府签署的《汨罗市城市基础设施委托建设框架协议》，约定加计19.00%的合同建设金额作为发行人承担代建项目建设的利润，发行人负责项目前期融资和资金投入，政府根据项目完成进度与公司进行结算；经营项目业务模式为发行人自行筹措资金进行项目建设，投资收益用以平衡投资成本。

#### 截至2017年末公司在建项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
汨罗市城市建设提质改造工程项目	8.91	6.67	5.53	2.10
西湖公园片区生态环境综合治理项目	4.33	3.60	3.38	1.30
合计	13.24	10.27	8.91	3.40

### 2、土地整理业务

作为汨罗市城市基础设施领域资产规模最大的投资建设主体，发行人承担了汨罗市绝大部分的土地整理工作。根据发行人同汨罗市政府签署的《汨罗市土地整理开发框架协议》，规定由发行人负责项目前期资金筹措、拆迁安置、三通一平等工作，使土地达到验收合格的状态。市政府按照相关土地整理总成本加上浮10.00%的固定投资回报支付公司款项，土地整理业务入账及结算方式与城市基础设施建设业务一致。

### 3、水务运营业务与酒店运营业务

发行人的水务运营业务主要由全资子公司汨罗市自来水公司承



担，酒店运营业务由全资子公司汨罗江大酒店负责经营，主要提供餐饮和住宿服务。2015-2017年，水务运营业务收入与酒店运营业务收入总和分别占总收入的3.86%、3.76%和3.22%，占比较小。

## （二）发行人发展规划

根据《汨罗市国民经济和社会发展规划》，发行人综合考虑公司现状，未来发展趋势和发展条件，在“十三五”时期，公司发展的主要目标是：

### 1、增强公司的融资能力

发行人将积极创新企业融资制度，降低融资成本，优化负债结构，拓宽融资渠道，提高融资效率。公司进一步将进行合理的投融资结构设计，形成多层次、多元化的投融资结构，合理分解项目负担，有效减轻融资压力和融资风险，使公司步入投融资渠道良性循环的可持续发展道路。

### 2、提高国有资产运营效率

发行人将加大资产购置力度，充实公司资产规模，进一步明确公司的主营业务收入，增强公司的盈利能力。在保证城市基础设施建设业务稳定增长的同时，充分运用政府匹配的资源，运用市场化手段，扩大营收渠道，提高资产运营效率，增强经营性业务的盈利能力，实现国有资产的增值保值。

## 三、发行人所在行业情况

### （一）城市基础设施建设行业的现状及前景

#### 1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要保障，是推进城市化进程的关键力量，也是国民经济健康发展的必要基础。城市基础

设施建设对于改善城市投资环境、提高城市生产生活质量、提升城市综合竞争能力以及促进经济可持续发展等都有着积极的作用。

改革开放 30 余年以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。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，城市基础设施的需求量也在不断增加。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 全国基础设施投资达 14.00 万亿元。根据国家统计局发布的《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 末城镇常住人口 81,347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。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 56.00%-58.00%。城市化的迅速发展，对我国城市基础设施建设提出了更为迫切的要求。

近年来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著地进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、相对滞后等缺陷，这在一定程度上制约了人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。在资本市场投融资方式多元化以及各级政府部门大力支持下，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

## 2、岳阳市基础设施建设行业的发展现状及前景

十二五期间，岳阳市范围内城市基础设施建设得到了快速发展。随岳、通平、岳常、石华高速和芙蓉大道湘阴段建成通车，高速公路“两路一桥”、临湖公路、蒙华铁路岳阳段等项目加快推进，岳阳

机场获批建设，常岳九铁路、城陵矶松阳湖铁路专用线、岳长城际铁路进入规划层面，全市高速公路通车总里程达到 315.00 公里，二级及以上国省道达到 1270.00 公里，铁路通车总里程达到 455.00 公里。实施中心城区小街巷改造惠民三年行动计划，改造小街巷 1153 条，市体育中心、环南湖旅游交通三圈、王家河流域生态休闲和历史文化记忆长廊等一批城建标志性工程加快推进。全市建成运营城镇污水处理厂 11 座，铺设城市燃气管道 1200.00 公里，完成 574 座病险水库除险加固工程，通信设施实现城乡覆盖，获批“宽带中国”示范城市，城乡基础设施更加健全完善。全市城镇化率达到 54.00%，比 2010 年提升 8 个百分点。完成湘江保护与治理第一个“三年行动计划”，启动实施“绿色通道”和“秀美村庄”三年行动计划，单位 GDP 能耗年均下降 6.60%，主要污染物排放削减率超额完成省定任务，全市森林覆盖率保持在 45.30%，城市建成区绿化覆盖率达到 40.90%，城镇垃圾无害化处理率达到 98.00%。岳阳市先后获得全国绿化模范城市、中国最具幸福感城市、全国文明城市、全国宜居城市百强、中国十大活力休闲城市等荣誉称号。

根据岳阳市“十三五”发展规划要求，岳阳市将顺应城市发展规律和趋势，围绕打造 100 万人以上大城市目标，积极拓展城市发展空间，加快形成“一核四片区”都市区发展格局。按照“科学规划、合理布局、突出重点、适度超前”的原则，统筹推进交通、能源、水利、信息等基础设施建设，全面提升城市承载能力和现代化水平。打造便捷惠民交通。加强城市路网建设，实施巴陵路、沿湖路、建湘路等主干道路提质改造，建成置田庄路、雷锋山路等城市主次干道及支路，打通断头路，促进道路微循环。提高能源保障能

力。协调推进中石化仪征—长岭原油管道复线、中石油西气东输三线中段岳阳—株洲干线等油气管道建设，加快“气化湖南”天然气支线管道工程和重点乡镇天然气管线建设，基本实现重点乡镇天然气管道化，提高油气运输能力。促进信息互联互通。大力实施城市基础网络完善工程和“宽带乡村”工程，全面推进城区光纤到户，扩大农村宽带网络覆盖范围，提高行政村通宽带和光纤的比例。加快4G网络建设，实现4G网络全面覆盖城乡。加快建设“无线城市”，实现重要公共场所无线局域网全面覆盖和免费开放。加快发展下一代互联网，积极推动IPV6网络商用。实施提质扩城，让岳阳更大气。统筹推进旧城改造和新城新区建设，构建集约紧凑、疏密有致的城市用地结构，提高城市空间利用效率，提升城市整体形象。按照“突出重点、整体设计、成片改造、分步推进”的原则，全面推进中心城区巴陵东路、青年中路、冷水铺路三条主干道沿线以及四化建、步行街南辅道北侧等十大片区棚户区（旧城）改造。

随着岳阳市经济的持续发展和城市人口高速增长，政府投入城市基础设施和保障性住房的力度将不断加强，岳阳市城市基础设施建设与保障性住房建设需求旺盛。

### 3、汨罗市城市基础设施行业现状与前景

根据《汨罗市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020）》，“十二五”期间，汨罗市累计完成城市建设投资25.34亿元，城市基础设施建设成果显著。在交通运输方面，运输能力明显改善。岳望高速启动建设，汨杨公路、十古公路、G107与S308

跨线互通立交、G107 弼时镇区改线、大渡线磊石至红花公路（一期）等干线公路基本完工，建设农村公路 210 余公里。对汨新大道、建设路、高泉路、劳动路、城西路、大众路、归义路、人民路、体育巷等城区主次干道和特色巷道进行了提质改造。在道路绿化方面，城乡旧貌换新颜。城市建设三年行动完成了汨罗江沿江风光带、西湖公园一期、友谊河休闲绿化带、龙舟路、龙舟竞渡中心、燎家山广场、政府广场和山塘路小游园、大操坪人民广场、罗城路绿化提质，使城区绿地覆盖率达 37.33%。在水利设施方面，汨罗江综合治理能力提高。除险加固小 I 型水库 38 座，小 II 型水库 253 座，清淤山塘 7,350 口，建设山塘 3,350 口，建设渠道 1,418 公里，整治沟渠 8,405.00 公里，新建和维修改造机埠 290 处，维修改造河坝 204 处；治理水土流失面积达 46.53 平方公里；引兰入市一期完工并启动二期建设，解决农村饮水安全人口 42.75 万人。在能源保障方面，供给能力提升。新建 110 千伏变电站 3 个、35 千伏变电站 3 个，改造 220 千伏变电站 1 个，改造 10 千伏线路 66.00 公里、低压线路 105.00 公里，升级改造 238 个行政村电网；稳步推进天然气入市工程，建设农村沼气池 10,260 口。在通讯网络方面，移动通信基站建设加快。移动电话、互联网用户大幅增加，数字电视实现“村村通”。

在“十三五”期间，汨罗市将不断完善城市基础设施，提升城市发展品质，着力向南发展，加快对接和融入长株潭经济区，力争到 2020 年，城镇化率达 62.00%，城区人口达 20 万人以上。主要规划有：（1）加快城市基础设施建设。推进防洪排渍工程，实施滞水、

留水工程，加快雨污分流改造，建设景观水体，改扩建污水处理厂和污水管网，探索建设海绵城市。续建汨罗江沿江风光带，完成沿江大道二期自来水公司窑洲取水口至新市大桥 6.00 公里绿化、景观、环境配套工程建设，完成友谊河入江口至南渡桥 3.00 公里的绿化景观工程，建设生态廊道。推进建设路、大众路、友谊河、西湖公园等亮化工程，完成绿色节能照明改造。新建生活垃圾中转站，实施新城垃圾处理一体化工程，开展压缩、保洁运输、垃圾无害化处理等工作，按平战结合要求，结合地下人防工程，建设城区地下综合管廊和地下停车场。（2）努力完善城市基本骨架。优化中心城区四个方向的城市路网结构。建成西环线、红旗路、望湖路、城福路、北托路，完善西片区环湖交通道路；建成通江路、山水路，优化滨江片区路网；建成 G536 和京珠复线汨罗连接线，启动汨罗江大道东延至新市古镇道路建设；打通迎宾路，改造站前路、高泉南路、大众北路及劳动路、人民路，建设山塘路跨京广铁路大桥。到 2020 年，逐步形成规模合理、网络完善、结构优化、衔接高效的城市交通体系。（3）突出中心城区改造升级。加快旧城提质改造，实施《城市棚户区改造三年行动计划》，推进罗城桥片区、冶金机械厂片区、山塘路片区等地棚改，分步推进氮肥厂、水泥厂等老工业向城外搬迁。加快新区建设，推进西片区、西延线片区、滨江片区、高铁片区等新区开发，根据各片区定位完善基础设施配套。（4）不断提升城市服务功能。融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能，新建城市综合体 2-3 个；在城区中心地段建设

1-2座商业办公写字楼，满足市民对办公场所的需求；逐步提升酒店档次和接待能力，建设1-2座四星、五星级酒店；建设一批群众健身休闲广场，新建汨罗江体育公园，为市民开展文化娱乐活动、体育健身活动等提供充足场地。加快商住楼盘开发，规划在西湖公园、沿江大道等新区建设3-5个上规模、上档次、配套设施完善的高档楼盘。汨罗市在“十三五”发展阶段，将加大城市建设投入，这将为城市基础设施建设行业提供更大的发展机遇。

## （二）土地整理行业的现状及前景

### 1、我国土地整理行业现状与前景

土地整理指的是以土地为对象，由政府或其授权委托的企业，对一定范围内土地进行勘测、设计、拆迁、整治以及配套设施建设，进而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。土地整理可以改善城市用地环境，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。土地整理开发围绕城市的总体发展目标，利用市场化经济手段，实现土地资源综合效益最大化，也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。

土地整理开发行业属于高度垄断行业，受国家政策影响较大。我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。根据国土资源部公布的《2016年中国国土

资源公报》，2016年，国有建设用地供应51.80万公顷，同比减少2.90%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为12.08万公顷、3.46万公顷、7.29万公顷和28.97万公顷，同比分别减少3.20%、6.90%、11.70%和增长0.20%。

根据国家统计局公布数据，我国城市化率在2017年末已经达到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。城市用地需求将不断增加，规模也会继续扩大。在市场供需调控以及国家政策的指引下，房地产行业有望迎来一段新的快速发展期，未来我国土地整理开发行业也将会拥有一个良好的发展机遇。

## 2、岳阳市土地整理行业现状与前景

岳阳市北部与长江交汇，沿洞庭湖呈扇形延伸，区位优势明显。岳阳市土地开发整理，是加强耕地保护、提高土地综合利用效益的一项重要工作。

根据《岳阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，岳阳市将加快盘活批而未供、供而未用的土地，提高土地使用效率。加快城中村、城郊村居民点改造，形成城市增量土地。规范实施城乡建设用地增减挂钩，结合中心镇和中心村建设，引导农村人口适度集聚，提高农村建设用地利用率。完善产业用地公开出让办法，优先保障先进制造业、高技术产业项目土地供应，确保重大项目按期落地。随着社会经济的不断发展以及城市人口规模持续增加，岳阳市范围内用地需求将进一步增长，土地开发整理行业在未来将具有良好的发展前景。



### 3、汨罗市土地整理行业现状与前景

根据《汨罗市土地整治规划（2011-2020年）》，汨罗市将坚持节约优先原则，加强城镇闲散用地整合，鼓励低效用地增容改造和深度开发，积极盘活中心城区存量建设用地。实施区域城镇化战略，推进旧城镇、集镇、“城中村”改造和产业更新，引导工业向园区集聚，提高土地利用效率，拓展城镇发展新空间，营造良好人居环境和投资环境，提升土地资产价值。规划期内，到2020年，全市计划完成城镇建设用地整治规模为160.00公顷。

稳步推进中心城区“城中村”改造。遏制“城中村”现象的扩大，引导居民向建成区集聚，分时序整治城镇规划区内的村庄，为中心城区发展留足后备空间。规划期间，全市通过将现状城镇建成区内的村庄及周边村庄一同纳入城中村改造范畴，重点涉及城关镇、城郊乡、汨罗镇和新市镇及长乐镇和白水镇。到2020年，全市计划完成“城中村”建设用地改造规模为40.00公顷。

积极开展旧城镇改造。重点做好基础设施落后、人居环境恶劣、畸零细碎或与城镇功能定位不符区域的更新改造，强化改造区域配套设施。通过存量用地挖潜、旧城镇改造等措施，拓展城镇发展新空间。规划期内，按照“统筹规划、合理布局、注重特色、稳步推进”的要求，重点实施城关镇、城郊乡、新市镇和汨罗镇等中心城区及白水、长乐、桃林寺、弼时、李家段、大荆等乡镇城镇更新改造。到2020年，全市计划完成旧城镇改造规模为90.00公顷。

加快循环经济工业园区产业升级改造。重点加强园区配套设施

建设，营造良好投资环境，引导工业向园区集聚，提高工业用地综合效益；建立项目准入制度，制定合理的产业用地政策，积极发挥经济手段和用地标准的调控作用，淘汰效益低、占地多、污染高的旧产业；科学配置不同类型和规模的企业用地，实现产业发展整体协同，提升产业结构的整体功能；对现有乡镇工业区进行迁并调整，构筑以再生资源回收加工、机械制造、化工、电子等产业发展为重点，以麻石加工、保安工具、电子电气、家具制造等优势 and 特色产业发展为补充的工业生产空间格局，形成特色鲜明、功能各异的工业片区。规划期间，严格执行国家建设项目用地控制指标，优先发展节地型的工业产业，有效控制工业用地规模，适度增加工业用地建筑密度，提高工业用地效率，将现状工业建成区内的村庄及周边村庄一同纳入工业用地改造范畴。到 2020 年，全市计划完成工业园区建设用地整治规模为 30.00 公顷。

### （三）发行人在行业中的地位和竞争优势

#### 1、发行人在行业中的地位

发行人凭借股东的政府背景，得到了当地政府的资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了支撑。此外，发行人是汨罗市城市基础设施建设领域资产规模最大的国资公司，在城市基础设施建设和国有资产管理等领域处于明显的优势地位。

#### 2、发行人主要竞争优势

##### （1）区域经济优势

汨罗市地处湖南省东北部，紧靠洞庭湖畔，东部、东南部分别

与长沙市长沙县、望城区接壤。受益于国家的中部崛起战略和湖南省的长株潭经济一体化战略，近年来，汨罗市迎来了难得发展机遇。

**汨罗市 2015-2017 年经济和财政指标情况表**

项目	2017 年	2016 年	2015 年
GDP (亿元)	387.70	347.40	319.20
GDP 增速 (%)	6.30	7.20	9.10
人均 GDP(元)	59,985.00	55,222.00	50,967.00
全市公共财政预算收入 (亿元)	10.00	9.52	10.87
全市公共财政预算收入增长率 (%)	5.04	-12.42	-5.07
全市固定资产投资(亿元)	300.80	260.70	306.90
规模以上工业总产值增长率 (%)	-6.39	10.40	8.70

**数据来源：**汨罗市 2015 年、2016 年和 2017 年国民经济和社会发展统计公报。

根据《汨罗市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年汨罗市实现地区生产总值 387.70 亿元，同比增长 6.30%。其中，第一产业增加值 43.60 亿元，第二产业增加值 210.80 亿元，第三产业增加值 124.30 亿元，分别比上年增长 4.20%、5.00%和 9.60%；人均生产总值 59,985.00 元，比上年增长 8.60%；规模以上工业总产值 756.50 亿元，比上年下降 6.39%；固定资产投资 300.80 亿元，比上年增长 13.50%；社会消费品零售总额 94.50 亿元，比上年增长 9.60%。2017 年，全年财政总收入 18.10 亿元，较上年增长 17.40%，其中税收收入 15.00 亿元，增长 67.80%；非税收收入 3.10 亿元，下降 21.50%。汨罗市快速发展的区域经济，对城市基础设施建设提出了更高的要求，同时也为发行人提供了强大的发展动力。

## （2）行业垄断优势

发行人作为汨罗市城市基础设施建设领域资产规模最大的投融资主体，在汨罗市城市基础设施建设领域处于行业垄断地位。发行人承担了汨罗市城区几乎全部的主干道、支道的建设任务，土地收储前的征地、平整业务和其它重大基础设施建设工程。随着汨罗市经济的不断发展和广大居民对城市基础设施需求的日益增长，发行人的业务量和经济效益有望同步增长，有利于促进发行人规模的扩大。

## （3）政府支持优势

作为汨罗市城市基础设施领域最重要的投资和经营主体，公司在资金和资产注入等方面得到了当地政府强有力的支持。在资金支持方面，汨罗市财政局每年向发行人拨付专项资金，以确保发行人的经营需要。根据汨财发[2015]40号和汨财发[2016]82号等文件的批复，2015年和2016年发行人取得的政府补助分别为15,100.00万元和13,500.00万元；2017年发行人获得的政府补助为6,470.43万元。在资产注入方面，2012年，汨罗市人民政府将汨罗市自来水公司和汨罗江大酒店的国有股权无偿划归发行人所有。2014年，汨罗市人民政府以汨政函[2014]95号文件将2015-2018年汨罗江河砂开采权出让金的受益权无偿划归发行人所有。未来随着发行人承担城市基础设施建设和土地整理业务的增多，公司有望争取地方政府给予公司的资金和资产注入等方面的进一步支持。

## （4）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为汨罗市城市基础设施的建设和发展提供了有力支持，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

#### 四、发行人地域经济情况

##### （一）发行人所处岳阳市经营环境

岳阳市位于湖南省北部与长江交汇处，是湖南省政治、文化、科研、经贸以及交通次中心城市。岳阳市现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶临港产业新区、南湖风景区和屈原管理区，总面积为 1.50 万平方公里，常住人口约 570 万。全市交通便利，长江、京广铁路、京港澳高速、武广客运专线等国家水陆交通大动脉在市区交织成网，岳阳城陵矶港已经成为了中西部地区的国际贸易中转口岸。1992 年，岳阳市与重庆市、武汉市同期被批准为中国首批五大沿江重点开放城市。

作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速。2017 年，岳阳市综合经济实力继续稳居全省第二，仅次于省会长沙，全市地区生产总值达到 3,258.03 亿元，比上年增长 7.00%；全部工业增加值 1258.52 亿元，比上年增长 5.40%；固定资产投资 2,633.55 亿元，比上年增长 13.60%；社会消费品零售总额 1,256.61 亿元，比上年增长 10.00%。公共财政预算收入 318.09 亿元，比上年下降 3.80%；

进出口总额 22.73 亿美元，比上年增长 65.40%。县域经济实力增强，经开区公共财政预算收入突破 40.00 亿元，汨罗市进入全省县域经济十强。

## （二）发行人所处汨罗市经营环境

汨罗市是“中国龙舟名城”，位于湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔。因境内有汨水、罗水会合，其下游汨罗江由此得名。全市总面积 1,562.00 平方公里，总人口 67.15 万，下辖 15 个乡镇，1 个办事处。汨罗市交通发达，京广铁路、京珠高速贯穿市境，其再生资源集散市场被国务院批准为国家循环经济试点，2017 年入围湖南省县域经济十强县（市）。当前，汨罗市的经济主要依靠工业带动，第三产业发展相对不足，产业特色不够突出。汨罗市今后将增加投入力度，加快以现代物流业、文化旅游业和商贸流通业等为代表的第三产业发展。

2017 年，汨罗市实现地区生产总值 387.70 亿元，同比增长 6.30%；全市完成固定资产投资 300.80 亿元，同比增长 13.50%；实现社会消费品零售总额 94.50 亿元，同比增长 9.60%。2015-2017 年全市公共财政预算收入分别为 10.87 亿元、9.52 亿元和 10.00 亿元，变化较为稳定。汨罗市财政实力虽然在岳阳市县域经济中比较靠前，但在湖南省县域经济中实力相对较弱。

汨罗市在 2015-2017 年实现上级补助收入分别为 22.23 亿元、20.29 亿元和 21.00 亿元，近三年，汨罗市获得上级补助收入年均 21.17 亿元，地方综合财力对上级财政的转移支付存在一定程度的依赖。

## 2015-2017年汨罗市主要经济指标和财政收支情况

单位：亿元

指标	2017年		2016年		2015年	
	金额	增速(%)	金额	增速(%)	金额	增速(%)
一、国民生产总值(GDP)	387.70	6.30	347.40	7.20	319.20	9.10
二、固定资产投资	300.80	13.50	260.70	-2.90	306.90	20.00
三、社会消费品零售总额	94.50	9.60	86.30	11.60	77.30	12.80
四、财政总收入	18.10	17.40	15.40	-11.40	17.40	-10.50
其中：公共财政预算收入	10.00	5.04	9.52	-12.42	10.87	-5.07
五、上级补助收入	21.00	3.50	20.29	-8.73	22.24	23.21

数据来源：汨罗市 2015年、2016年和2017年国民经济和社会发展统计公报。

受宏观经济下行压力影响，汨罗市地方一般预算收入在前几年呈现出持续下滑态势，尤其是非税收入降幅较为显著，2015-2017年，汨罗市财政非税收入分别为5.60亿元、3.90亿元和3.10亿元，同比分别下降2.10%、30.40%和21.50%。非税收入下滑的主要原因是由于中央宏观调控政策的影响，汨罗市行政事业性收费收入和国有资源有偿使用收入出现下降。但是，汨罗市地方一般预算收入下降态势在2017年得到扭转，2017年，汨罗市地方一般预算收入为10.00亿元，同比增长5.04%。这一扭转趋势主要得益于湖南汨罗循环经济产业园区中再生资源类企业的税收贡献。近年来，汨罗市政府大力支持该产业园区产业转型升级，积极倡导并帮助企业实现以再生材料生产为主的经营模式向精深产品加工模式转变，推动产业增长模式由粗放型向品质型转变，加快园区从政策依赖型向综合效益型转变。

随着国民经济持续向好，区域融合加快，在长株潭经济一体化

进程不断推进的背景下，汨罗市将继续加大招商引资力度，大力发展支柱型产业，未来财政收入状况将有望进一步好转。



## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据及有关分析反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。发行人 2015 年财务报告经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中证天通”）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告[中证天通（2016）审字第 1701008 号]；发行人 2016 年财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告[亚会 B 审字（2017）第 0956 号]；发行人 2017 年财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告[亚会 B 审字（2018）第 1515 号]。发行人 2018 年 1-9 月份财务报表未经审计。

在发行 2015 年汨罗市城市建设投资开发有限公司公司债券后，发行人管理层为进一步核实公司资产情况，更加公允的反映公司的经营状况，决定聘请中证天通作为发行人 2015 年度财务报告的审计机构，并出具了审计报告。鉴于 2015 年审计报告期初数与 2014 年审计报告期末数无任何差异，因此发行人在 2016 年重新聘请了亚太集团作为公司 2016 年度财务报告的审计机构，并出具了审计报告。

在财务报告审计责任认定方面，北京中证和亚太集团分别出具《关于汨罗市城市建设投资开发有限公司 2015 年财务报告审计责任认定的说明》、《关于汨罗市城市建设投资开发有限公司 2012-2014 年和 2016 年财务报告审计责任认定的说明》，其中北京中证对 2015

年财务报告承担审计责任，并对2014年的审计结果适当承担审计责任；亚太集团对2012-2014年以及2016年财务报告承担审计责任，并对2015年的审计结果适当承担审计责任。发行人会计师事务所变更事项不会对本期债券产生重大不利影响。

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、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人主要财务数据和指标

#### 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2018年9月末/ 2018年1-9月	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
资产总额	1,453,181.14	1,255,122.85	1,109,430.15	904,016.06
流动资产	1,344,015.86	1,188,900.74	994,741.78	738,272.13
负债合计	616,819.73	496,528.40	374,964.37	323,725.89
流动负债	263,596.72	167,228.40	152,414.37	135,825.89
所有者权益合计	836,361.41	758,594.44	734,465.77	580,290.17
归属于母公司所有者权益	836,361.41	758,594.44	734,465.77	580,290.17
营业收入	86,277.63	159,714.18	123,897.76	122,815.33
营业成本	66,405.14	118,579.78	113,985.78	114,104.50
利润总额	12,167.68	32,389.41	15,198.17	19,117.77
净利润	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87
归属于母公司所有者净利润	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87
经营活动产生的现金流量净额	-61,652.20	-23,511.07	-162,926.12	-87,508.44
投资活动产生的现金流量净额	-3,360.88	-10,591.81	9,709.68	-12,039.06
筹资活动产生的现金流量净额	26,659.20	57,646.38	124,000.11	222,642.10

## 二、发行人财务分析

截至 2017 年末，发行人经审计的资产总计 1,255,122.85 万元，负债合计 496,528.40 万元，所有者权益合计 758,594.44 万元，资产负债率为 39.56%。2017 年度，发行人实现营业收入 159,714.18 万元，归属于母公司所有者净利润 24,504.61 万元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率适度，盈利能力尚可，加上三峡担保提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，本期债券信用风险相对可控。

### （一）偿债能力分析

#### 发行人近三年主要偿债能力指标

财务指标	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	5.10	7.11	6.53	5.44
速动比率（倍）	3.09	4.25	3.49	2.52
资产负债率（%）	42.45%	39.56%	33.80	35.81
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.07	5.20	8.67

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=负债合计/资产总计；

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。

从短期偿债指标来看，发行人 2015-2017 年的流动比率分别为 5.44、6.53 和 7.11，速动比率为 2.52、3.49 和 4.25，均处于较高水平，说明发行人经营状况良好，流动资产对流动负债的覆盖程度较高。2015 年以来，随着业务规模的不断扩大，发行人陆续开展融资活动，增加了长期借款和债券融资补充营运资本，负债增加的同时，存货

等流动资产也有较大幅度的增加。发行人短期偿债能力较强。

从长期偿债指标来看，发行人 2015-2017 年的资产负债率分别为 35.81%、33.80%和 39.56%。资产负债率处于较低水平，长期偿债压力有限。发行人 2015-2017 的 EBITDA 利息保障倍数分别为 8.67、5.20 和 3.07。2016 年，发行人持续扩大负债规模，财务费用和资本化利息较 2015 年仍有较大增长，发行人 EBITDA 利息保障倍数较上年仍有较大幅度的下滑。从整体来看，发行人 EBITDA 利息保障倍数虽然持续下滑，但仍保持较高水平，表明发行人具有良好的盈利能力和经营管理水平，足以保障其长期债务的偿还。

## （二）营运能力分析

### 发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元

财务指标	2018 年 9 月末/ 2018 年 1-9 月	2017 年末/ 2017 年	2016 年末/ 2016 年	2015 年末/ 2015 年
	营业收入	86,277.63	159,714.18	123,897.76
营业成本	66,405.14	118,579.78	113,985.78	114,104.50
存货	528,914.34	478,356.48	463,007.30	395,456.59
应收账款	153,065.30	126,665.22	73,935.13	43,754.36
资产总额	1,453,181.14	1,255,122.85	1,109,430.15	904,016.06
应收账款周转率（次）	1.23	1.59	2.11	4.96
存货周转率（次）	0.26	0.25	0.27	0.32
总资产周转率（次）	0.13	0.14	0.12	0.17

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额；

（2）存货周转率=营业成本/平均存货余额；

（3）总资产周转率=营业收入/平均资产余额。

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 4.96、2.11 和 1.59，

发行人应收账款周转率逐年降低，主要系应收账款余额随着发行人业务发展逐年增长所致。存货周转率分别为 0.32、0.27 和 0.25，发行人存货周转率逐年降低，主要系发行人业务发展中营业成本管控较好所致。总资产周转率分别为 0.17、0.12 和 0.14，总资产周转率基本保持稳定。上述财务指标均处于合理水平，这与发行人承担城市基础设施建设、公共服务配套设施建设职能有关，符合行业特点。

综合来看，发行人 2015-2017 年的各项营运能力指标保持在较合理的水平，符合发行人的业务特点。随着发行人未来业务的持续增长，各项营运能力指标仍有一定的改善空间。

### （三）盈利能力分析

#### 发行人近三年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
营业收入	86,277.63	159,714.18	123,897.76	122,815.33
其中：主营业务收入	86,277.63	104,496.39	71,729.23	70,815.33
其他业务收入	-	55,217.80	52,168.53	52,000.00
营业成本	66,405.14	118,579.78	113,985.78	114,104.50
其中：主营业务成本	66,405.14	62,565.33	60,751.28	60,870.00
其他业务成本	-	56,014.45	53,234.50	53,234.50
营业利润	9,615.48	26,895.84	1,716.49	3,849.62
营业外收入	3,220.76	6,536.55	13,503.46	15,360.24
其中：政府补助	-	6,470.43	13,500.00	15,100.00
营业外支出	668.55	1,042.98	21.77	92.08
利润总额	12,167.68	32,389.41	15,198.17	19,117.77
净利润	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87
总资产报酬率（%）	1.80	2.74	1.51	2.57

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
净资产收益率(%)	3.05	3.28	2.38	3.70

注：(1) 总资产报酬率=利润总额/平均总资产额

(2) 净资产收益率=净利润/平均所有者权益

近年来，随着发行人经营规模的不断扩大，发行人的主营业务收入保持稳定增长，2015-2017年，发行人分别实现营业收入122,815.33万元、123,897.76万元和159,714.18万元，其中主营业务收入分别为70,815.33万元、71,729.23万元和104,496.39万元，呈逐年增长态势。发行人的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务收入主要由工程建设收入、土地整理收入、土地出让收入、河道砂石收入、水务运营收入和酒店经营收入构成。发行人2017年营业收入快速增长主要系发行人在其他业务稳步发展的同时，新增河道采砂收入16,038.34万元所致。

2015-2017年，发行人的营业利润分别为3,849.62万元、1,716.49万元和26,895.84万元，2017年营业利润大幅上升，主要系发行人2017年保持其他业务稳步发展的同时新增河道采砂收入16,038.34万元导致营业收入增长较快所致。2015-2017年公司获得的政府补贴收入分别为15,100.00万元、13,500.00万元和6,536.55万元，发行人近三年营业收入与补贴收入的比例高于7:3，符合“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

2015-2017年，发行人净利润分别为19,270.87万元、15,647.43万元和24,504.61万元，三年平均净利润达19,807.64万元，近三年发行人净利润相对保持稳定，反映了较强的持续盈利能力。

2015-2017年，发行人净资产收益率分别为3.70%、2.38%和3.28%。近三年发行人净资产收益率相对保持稳定，反映了稳健的业务经营能力。

综合看来，随着汨罗市经济结构的优化调整和城镇化建设的加速，发行人未来有望承担越来越多的市政项目建设任务，其盈利能力也有望得到进一步提升。在经营环境、发行人业务情况相对稳定的条件下，发行人财务状况能够支撑各项债务的按时偿还。

#### （四）现金流量分析

##### 发行人近三年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-61,652.20	-23,511.07	-162,926.12	-87,508.44
投资活动产生的现金流量净额	-3,360.88	-10,591.81	9,709.68	-12,039.06
筹资活动产生的现金流量净额	26,659.20	57,646.38	124,000.11	222,642.10
现金及现金等价物净增加额	-38,353.89	23,543.50	-29,216.33	123,094.60
期末现金及现金等价物余额	84,580.65	122,934.53	99,391.03	128,607.36

2015-2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-87,508.44万元、-162,926.12万元和-23,511.07万元。2016年发行人经营活动产生的现金流量净额进一步减少，主要系一方面发行人项目仍处于建设期，经营支出较大，另一方面发行人当年支付其他与经营活动有关的现金及往来款项的大幅增加；2017年由于发行人业绩提升较快，当年经营活动产生的现金流入同比增长50,424.09万元，并且当年支付其他与经营活动有关的现金及往来款项大幅减少，经营活动产生的现金流量净额较之前有所增长。

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为

-12,039.06 万元和 9,709.68 万元和-10,591.81 万元。2015 年发行人投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，主要系发行人利用闲散资金购买理财产品支付的现金较多所致；2016 年投资活动产生的现金流量净额表现为净流入，主要系发行人购买的理财产品到期收回投资所致；2017 年投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，主要系发行人购买资产支付的现金较多所致。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 222,642.10 万元、124,000.11 万元和 57,646.38 万元，有效补充了发行人项目建设的资金缺口。2016 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较上一年有所减少，主要系发行人当年偿还的债务规模增加；2017 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较上一年进一步减少，主要系发行人减少了向非金融机构借款的筹资活动，当年从非金融机构借款额同比减少了 49,309.91 万元。报告期内发行人的筹集资金流入数额始终保持较高水平，表明发行人整体筹资能力较强。

总体来看，发行人整体现金流存在一定波动，但由于发行人目前处于发展初期，投资规模较大。发行人的筹资规划很好地满足了公司经营的资金需求，有利于公司主营业务的发展和盈利能力的增强。在当地政府的大力支持下，随着未来业务量的增长及大量城市基础设施建设项目的陆续完工，以及发行人各类应收款项的收回，再辅以未来业务的多元化发展，发行人未来获取现金的能力或将有所增强。综合来看，未来发行人现金流改善空间较大，通过提升经营回款水平、合理筹资规划，有望为公司偿还债务提供良好的保障。



## 三、发行人资产负债结构分析

发行人资产负债结构情况表

单位：万元

科目	2018年9月30日		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	金额	占比
<b>资产结构</b>								
货币资金	84,580.65	5.82%	122,934.53	9.79%	99,391.03	8.96%	128,607.36	14.23%
应收账款	153,065.30	10.53%	126,665.22	10.09%	73,935.13	6.66%	43,754.36	4.84%
预付款项	360,771.15	24.83%	274,533.46	21.87%	196,114.19	17.68%	138,067.76	15.27%
其他应收款	216,683.97	14.91%	180,915.79	14.41%	162,294.13	14.63%	20,386.07	2.26%
存货	528,914.34	36.40%	478,356.48	38.11%	463,007.30	41.73%	395,456.59	43.74%
其他流动资产	0.46	0.00%	5,495.27	0.44%	-	-	12,000.00	1.33%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,344,015.86</b>	<b>92.49%</b>	<b>1,188,900.74</b>	<b>94.72%</b>	<b>994,741.78</b>	<b>89.66%</b>	<b>738,272.13</b>	<b>81.67%</b>
可供出售金融资产	2,880.00	0.20%	2,880.00	0.23%	1,880.00	0.17%	-	-
长期股权投资	200.00	0.01%	-	-	-	-	-	-
固定资产	13,899.46	0.96%	9,453.41	0.75%	5,708.12	0.51%	5,842.18	0.65%
在建工程	881.15	0.06%	-	-	-	-	12.27	0.00%
无形资产	90,642.84	6.24%	53,247.94	4.24%	106,478.50	9.60%	159,717.75	17.67%
长期待摊费用	21.07	0.00%	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	560.71	0.04%	560.71	0.04%	621.74	0.06%	171.74	0.02%
其他非流动资产	80.05	0.01%	80.05	0.01%	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>109,165.28</b>	<b>7.51%</b>	<b>66,222.10</b>	<b>5.28%</b>	<b>114,688.37</b>	<b>10.34%</b>	<b>165,743.93</b>	<b>18.33%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,453,181.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,255,122.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,109,430.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>904,016.06</b>	<b>100.00%</b>
<b>负债结构</b>								
短期借款	8,400.00	1.36%	2,000.00	0.40%	-	-	700.00	0.22%
应付账款	1,325.02	0.21%	1,126.25	0.23%	829.26	0.22%	344.83	0.11%
预收款项	59,908.18	9.71%	122.69	0.02%	95.88	0.03%	54.80	0.02%
应付职工薪酬	86.28	0.01%	67.50	0.01%	7.62	0.00%	4.96	0.00%
应交税费	9,878.38	1.60%	11,017.33	2.22%	175.85	0.05%	75.41	0.02%
其他应付款	176,798.86	28.66%	145,694.64	29.34%	101,255.75	27.00%	104,245.89	32.20%
一年内到期的非流动负债	7,200.00	1.17%	7,200.00	1.45%	50,050.00	13.35%	30,400.00	9.39%
<b>流动负债合计</b>	<b>263,596.72</b>	<b>42.73%</b>	<b>167,228.40</b>	<b>33.68%</b>	<b>152,414.37</b>	<b>40.65%</b>	<b>135,825.89</b>	<b>41.96%</b>

科目	2018年9月30日		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	金额	占比
长期借款	241,750.84	39.19%	219,300.00	44.17%	112,550.00	30.02%	77,900.00	24.06%
应付债券	110,000.00	17.83%	110,000.00	22.15%	110,000.00	29.34%	110,000.00	33.98%
长期应付款	1,472.16	0.24%	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>353,223.01</b>	<b>57.27%</b>	<b>329,300.00</b>	<b>66.32%</b>	<b>222,550.00</b>	<b>59.35%</b>	<b>187,900.00</b>	<b>58.04%</b>
负债合计	<b>616,819.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>496,528.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>374,964.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>323,725.89</b>	<b>100.00%</b>

### （一）资产结构分析

发行人的资产构成相对稳定。截至2015年末和2016年末和2017年末，发行人流动资产分别为738,272.13万元、994,741.78万元和1,188,900.74万元，占总资产的比重分别为81.67%、89.66%和94.72%；发行人非流动资产分别为165,743.93万元、114,688.37万元和66,222.10万元，占总资产的比重分别为18.33%、10.34%和5.28%。发行人流动资产保持快速增长态势，2015-2017年的复合增长率为17.21%。

截至2017年末，发行人资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和无形资产构成，占总资产的比重分别为9.79%、10.09%、21.87%、14.41%、38.11%和4.24%，上述资产占总资产比重合计为98.51%。

#### 1、货币资金

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人货币资金分别为128,607.36万元、99,391.03万元和122,934.53万元。发行人近三年的货币资金余额呈先降后升的态势。2016年货币资金较2015年减少了29,216.33万元，主要是因为发行人偿还到期债务所致。2017

年货币资金较 2016 年增加了 23,543.50 万元主要是因为发行人新增借款所致。

## 2、应收账款

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应收账款分别为 43,754.36 万元和 73,935.13 万元和 126,665.22 万元。发行人应收账款整体保持增长态势，2016 年末和 2017 年末发行人应收账款较上一年分别增加 30,180.77 万元和 52,730.09 万元，增幅分别为 68.98% 和 71.32%，主要系发行人近年来工程代建和土地整理业务规模持续增加，对市财政局的应收账款大幅增加所致。至 2017 年末，发行人对汨罗市财政局的应收账款占应收账款总额的 99.96%。汨罗市政府出具了关于《关于妥善处理汨罗市城市建设投资开发有限公司应收款项相关问题的通知》（汨政函〔2017〕45 号），同意在 2020 年底前，以汨罗市内 3 宗共计 1,760.81 亩国有土地未来的土地出让净收益专项用于偿还发行人的应收账款和其他应收款。截至 2017 年末，发行人的应收账款明细如下：

### 截至 2017 年末发行人应收账款明细

单位：万元

单位	金额	款项性质	账龄	坏账准备
汨罗市财政局	126,571.76	工程款	1 年以内、2 年以内	0
其他	51.41	工程款等	1 年以内、2 年以内	0.51
合计	<b>126,623.17</b>	-	-	<b>0.51</b>

## 3、预付款项

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人预付款项期末余额分别为 138,067.76 万元、196,114.19 万元和 274,533.46 万元。发

行人预付款项持续保持增长,2016年末和2017年末发行人预付账款较上一年分别增加 58,046.43 万元和 78,419.26 万元,增幅分别为 42.04%和 39.99%,主要系新增对汨罗市市政工程公司、汨罗市水电建设安装工程公司和汨罗市建筑安装公司的预付工程款。

#### 4、其他应收款

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末,发行人其他应收款分别为 20,386.07 万元、162,294.13 万元和 180,915.79 万元。发行人其他应收款持续保持增长,2016 年末和 2017 年末发行人其他应收款较上一年分别增加 141,908.06 万元和 18,621.66 万元,增幅分别为 696.10%和 11.47%,主要系新增汨罗市水电建设安装工程公司、汨罗市交通建设投资有限公司和汨罗市安居工程建设投资开发有限公司等公司的往来款所致。汨罗市政府已发文(汨政函〔2017〕45号)对涉及政府及政府投资单位的其他应收款进行偿还安排。截至 2017 年末,发行人的其他应收款前五大欠款单位明细如下:

#### 2017 年末发行人其他应收款前五大单位

单位:万元

单位	是否关联方	金额	款项性质	账龄
汨罗市水电建设安装工程公司	否	57,300.00	往来款	1 年以内/1-2 年
汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	是	35,219.31	往来款	1 年以内/1-2 年
汨罗市交通建设投资有限公司	否	22,485.41	往来款	1-2 年
汨罗市中小企业信用担保有限责任公司	否	12,283.00	往来款	1-2 年
汨罗市惠民供水服务有限公司	否	10,800.00	往来款	1 年以内/1-2 年
合计	-	138,087.72	-	-

发行人第四大其他应收款为对汨罗市中小企业信用担保有限公

公司的应收款项，合计金额 12,283.00 万元。汨罗市中小企业信用担保有限公司为发行人参股子公司，发行人持股比例为 31.40%。该笔其他应收款项未纳入政府支持偿还范围，有一定的回收风险。发行人将与汨罗市中小企业信用担保有限公司保持良好沟通，密切关注其经营状况，及时做好款项催收工作，增强该笔款项的可回收性。

## 5、存货

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人存货余额分别为 395,456.59 万元、463,007.30 万元和 478,356.48 万元。发行人存货余额保持增长，2016 年末和 2017 年末发行人存货较上一年分别增加 67,550.71 万元和 15,349.17 万元，增幅分别为 17.08%和 3.32%，2016 年主要系发行人新增 5 宗土地资产，评估价值 6.01 亿元。

## 6、无形资产

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人无形资产分别为 159,717.75 万元、106,478.50 万元和 53,247.94 万元。发行人无形资产为河道砂石开采权拍卖金受益权，系汨罗市政府以汨政函[2014]95 号文件，将洞庭湖长湖采区（湘江汨罗磊石段）、洞庭湖东湖脑一打靶湖采区（沅水汨罗水域）河道砂石开采权在 2015-2018 年间的拍卖受益权无偿划拨至发行人，该部分资产经中威正信（北京）资产评估有限公司评估，并出具了中威正信评报字（2014）第 1113 号评估报告，评估价值为 21.29 亿元。该部分资本每年固定摊销 5.32 亿元。2017 年，汨罗市政府经湖南省水利厅同意，收回了汨罗市境内所有砂石开采经营权以实行国有化经营，并由发行人出资

成立了湘汨资源开发有限公司，并将洞庭湖长湖采区（湘江汨罗磊石段）、洞庭湖东湖脑一打靶湖采区（沅水汨罗水域）河道砂石开采权无偿划转至该公司。2017年3月，汨罗市人民政府发文（汨政函〔2017〕17号）明确，上述两河道砂石开采收入在上缴汨罗市财政局之后直接划转至发行人，若上述两河段砂石开采年收入不足5.33亿元，将由汨罗市财政局对发行人进行差额补足。

综上，发行人的资产主要以流动资产为主，能保障公司正常的经营活动，同时较充足的土地资产将有力支持发行人工程施工业务的发展。随着汨罗市经济发展及城镇化进程的推进，发行人将获得更多的工程建设项目，其资产规模将进一步增长。

## （二）负债结构分析

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司的流动负债分别为135,825.89万元、152,414.37万元和167,228.40万元，占负债总额的比例分别为41.96%、40.65%和33.68%。公司非流动负债分别为187,900.00万元、222,550.00万元和329,300.00万元，占负债总额的比例分别为58.04%、59.35%和66.32%。

截至2017年末，公司负债主要由其他应付款、长期借款和应付债券构成，分别占负债总额的29.34%、44.17%和22.15%，上述三项负债占公司负债总额的比例合计为95.66%。

### 1、其他应付款

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人其他应付款期末余额分别为104,245.89万元、101,255.75万元和145,694.64万元。

2017年末发行人其他应付款比2016年末增加44,438.89万元，增幅为43.89%，主要系当年对关联方公司的其他应付款增长较快所致。

截至2017年末，发行人金额较大的其他应付款具体情况如下表所示：

### 2017年末发行人主要其他应付账款明细

单位：万元

单位名称	2017年12月31日	性质或内容	账龄
润泽水利建设投资有限公司	18,900.00	往来款	1年以内
山东通达金融租赁有限公司	16,000.00	借款	1年以内
汨罗市惠民供水服务有限公司	13,000.00	往来款	1年以内
湖南省保障性安居工程投资有限公司	9,500.00	往来款	1-2年
汨罗市武广建设开发有限公司	8,777.01	往来款	1年以内
合计	66,177.01		

#### 2、一年内到期的非流动负债

2015-2017年，发行人一年内到期的非流动负债分别为30,400.00万元、50,050.00万元和7,200.00万元。截至2017年末，发行人一年内到期的非流动负债7,200.00万元全部为抵押借款。

#### 3、长期借款

2015-2017年发行人长期借款期末余额分别为77,900.00万元、112,550.00万元和219,300.00万元。发行人长期借款主要是为了满足城市基础设施建设和土地整理等业务资金需求，向银行进行的融资。截至2017年末，发行人长期借款主要由抵押借款75,600.00万元、质押借款141,600.00万元、信用借款1,600.00万元和保证借款500.00万元构成。

#### 4、应付债券

2015-2017年发行人应付债券期末余额分别为110,000.00万元、

110,000.00 万元和 110,000.00 万元。发行人应付债券主要为 2015 年发行的规模为 11 亿元，期限为 7 年期的企业债券。

#### 四、资产情况分析

##### （一）土地使用权分析

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告[亚会 B 审字（2018）第 1515 号]。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,255,122.85 万元，其中占比较大的资产有存货、预付账款、其他应收款和应收账款等。其中存货主要为政府通过划拨方式和发行人通过“招拍挂”方式取得的土地使用权以及发行人进行工程施工和土地开发整理业务时形成的开发成本。根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于汨罗市城市建设投资开发有限公司资产情况的说明》，发行人最主要资产为列示在存货科目中的土地使用权，所有土地均已办理相关证照，土地使用权明细见下表：



截至2017年末发行人土地使用权明细表

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	划拨	湘汨政国用(2008)第350201号	汨罗市沿江大道南边密洲村	出让	商业用地	300.00	45,240.00	评估法	150.80	是	否
2	划拨	湘汨政国用(2008)第3502024号	汨罗市沿江大道南边密洲村	出让	商业用地	35.00	5,282.67	评估法	150.93	否	否
3	划拨	湘汨政国用(2010)第350203号	汨罗市友谊河鲁师坝西边	出让	商业用地	240.01	60,306.10	评估法	251.26	是	否
4	划拨	湘汨政国用(2010)第350204号	汨罗市沿江大道北边红花大桥至龙舟赛场	出让	商业用地	191.99	34,443.42	评估法	179.40	否	否
5	划拨	湘汨政国用(2010)第350207号	汨罗市沿江大道南侧	出让	商业用地	219.99	39,465.69	评估法	179.40	否	否
6	划拨	湘汨政国用(2009)第350209号	汨罗市罗神仙塘南边	出让	商业用地	300.00	57,599.11	评估法	192.00	否	否
7	划拨	汨市国用(2002)字第290506号	汨罗市八景乡高华村	出让	旅游用地	7,859.48	8,336.28	评估法	1.06	否	否
8	划拨	汨市国用(2002)字第50007号	汨罗市建设西路屈子公园	出让	旅游用地	58.59	466.56	评估法	7.96	否	否
9	招拍挂	汨国用(2014)第50192号	汨罗市沿湖路西侧	出让	商住用地	55.00	15,810.00	成本法	287.45	是	是
10	招拍挂	汨国用(2014)第50194号	汨罗市沿湖路西侧	出让	商住用地	18.39	4,930.00	成本法	268.08	是	是

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
11	招拍挂	汨国用(2014)第50195号	汨罗市沿湖路西侧	出让	商住用地	52.96	3,864.00	成本法	72.96	是	是
12	招拍挂	汨国用(2014)第50061号	汨罗市红旗水库东边	出让	商住用地	27.02	7,070.00	成本法	261.66	否	是
13	划拨	汨国用(2015)第29002-1号	汨罗市屈原北路	出让	居住兼容商业用地	7.63	1,578.31	评估法	206.87	是	否
14	划拨	汨国用(2015)第29002-2号	汨罗市屈原北路	出让	居住兼容商业用地	28.33	5,861.10	评估法	206.87	是	否
15	划拨	汨国用(2015)第41004号	汨罗市城郊乡上马村沿江大道南侧	出让	居住兼容商业用地	26.20	4,480.99	评估法	171.00	是	否
16	划拨	汨国用(2015)第05005号	汨罗市建设中路汨江大酒店南侧	出让	居住兼容商业用地	2.34	1,014.70	评估法	434.47	是	否
17	划拨	汨国用(2015)第61006-1号	汨罗市航运社区	出让	居住兼容商业用地	3.18	615.96	评估法	193.54	是	否
18	划拨	汨国用(2015)第61006-2号	汨罗市航运社区	出让	居住兼容商业用地	2.16	416.36	评估法	193.14	是	否
19	划拨	汨国用(2015)第050601号	汨罗市古培镇大众村	出让	居住兼容商业用地	10.24	477.93	评估法	46.67	是	否
20	划拨	汨国用(2015)第41008号	汨罗市S308线南侧上马村	出让	居住兼容商业用地	5.52	922.21	评估法	166.93	是	否

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
21	划拨	汨国用(2015)第13009号	汨罗市大操坪	出让	居住兼容商业用地	25.65	10,794.52	评估法	420.80	是	否
22	划拨	汨国用(2015)第34010号	汨罗市罗城路与大众南路交汇处东北角	出让	居住兼容商业用地	4.26	1,456.65	评估法	342.33	是	否
23	划拨	汨国用(2015)第28011号	汨罗市友谊河鲁师坝西侧	出让	居住兼容商业用地	12.60	4,039.63	评估法	320.67	是	否
24	划拨	汨国用(2015)第29013号	汨罗市新站北路西侧	出让	居住兼容商业用地	7.13	1,418.55	评估法	199.00	是	否
25	划拨	汨国用(2015)第15014号	汨罗市新站北路与西延线交叉处北侧	出让	居住兼容商业用地	5.82	1,157.59	评估法	199.00	是	否
26	划拨	汨国用(2015)第54015号	汨罗市建设路北侧	出让	居住兼容商业用地	2.06	890.75	评估法	432.60	是	否
27	划拨	汨国用(2015)第52014号	汨罗市S201线与车站路交叉口B块	出让	居住兼容商业用地	43.94	9,205.98	评估法	209.53	是	否
28	划拨	汨国用(2015)第52015号	汨罗市S201线与车站路交叉口C块	出让	居住兼容商业用地	50.00	10,476.67	评估法	209.53	是	否
29	划拨	汨国用(2015)第51086号	汨罗市罗城路与大众南路交叉口东南角	出让	居住兼容商业用地	16.78	5,743.50	评估法	342.34	是	否
30	划拨	汨国用(2015)第010504号	汨罗市汨罗镇童家村	出让	居住兼容商业用地	110.78	15,841.04	评估法	143.00	是	否

序号	取得方式	土地证号	坐落位置	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
31	划拨	汨国用(2015)第010504-1号	汨罗市汨罗镇童家村	出让	居住兼容商业用地	20.00	3,204.03	评估法	160.20	否	否
32	划拨	汨国用(2015)第34082号	汨罗市汨新路南侧	出让	居住兼容商业用地	7.32	1,607.36	评估法	219.53	否	否
33	划拨	湘(2016)汨罗市不动产权第0000393号	汨罗市汨罗镇沿湖路西侧	划拨	城镇住宅用地 其他商服用地	46.04	5,997.51	评估法	130.27	否	否
34	划拨	湘(2016)汨罗市不动产权第0000394号	汨罗市归义镇劳动南路西侧	划拨	城镇住宅用地 其他商服用地	36.40	4,887.20	评估法	134.27	否	否
35	划拨	湘(2016)汨罗市不动产权第0000395号	汨罗市新市镇 S308 线北侧	划拨	城镇住宅用地 其他商服用地	361.57	44,425.06	评估法	122.87	否	否
合计						<b>10,194.38</b>	<b>419,327.43</b>	-	-	-	-

## （二）应收款项明细

截至 2017 年末，发行人应收款项主要由应收账款和其他应收款组成。2017 年末，发行人应收账款余额为 126,665.22 万元，其他应收款余额为 180,915.79 万元，发行人应收账款占净资产比例超过 10% 的款项及前五大其他应收款明细如下：

### 发行人应收账款占净资产比例超过 10%的款项 及前五大其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	汨罗市财政局	应收账款	126,571.76	1 年以内/ 1-2 年	代建管理费
2	汨罗市水电建设安装工程公司	其他应收款	57,300.00	1 年以内/1-2 年	往来款
3	汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	其他应收款	35,219.31	1 年以内/1-2 年	往来款
4	汨罗市交通建设投资 有限公司	其他应收款	22,485.41	1-2 年	往来款
5	汨罗市中小企业信用 担保有限责任公司	其他应收款	12,283.00	1-2 年	往来款
6	汨罗市惠民供水服务 有限公司	其他应收款	10,800.00	1 年以内/1-2 年	往来款
合计			<b>264,659.48</b>	-	-

## 五、负债情况分析

### （一）有息负债明细

截至 2017 年末，发行人最大 10 项有息负债明细如下：

#### 2017 年末发行人前 10 大有息负债明细

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押 情况
1	15 楚晟控股债	债券	11.00	5.60%	7 年	无
2	湖南省信托有限公司	信托	3.50	9.00%	3 年	有

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
3	光大银行汨罗支行	贷款	2.65	5.88%	12年	有
4	湖南省信托有限公司	信托	2.50	9.00%	3年	有
5	华融湘江银行汨罗支行	贷款	2.21	6.62%	6年	有
6	国家开发银行湖南省分行	贷款	1.98	4.9%	15年	有
7	国家开发银行湖南省分行	贷款	1.80	4.9%	15年	有
8	国家开发银行湖南省分行	贷款	1.60	5.88%	10年	有
9	光大银行汨罗支行	贷款	1.60	5.88%	7年	有
10	山东通达金融租赁有限公司	租赁	1.60	5.75%	5年	无
合计			26.53	-	-	-

## （二）债务偿还压力测算

### 2017年末发行人有息负债还款安排

单位：亿元

年份	本期债券存续期							
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
已有有息负债偿还规模	<b>9.70</b>	<b>2.81</b>	<b>2.70</b>	<b>2.56</b>	<b>3.81</b>	<b>1.60</b>	<b>0.73</b>	<b>1.00</b>
其中：银行借款偿还规模	-	0.11	-	0.26	3.81	1.60	0.73	1.00
信托计划偿还规模	7.00	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	2.20	2.20	2.20	2.20	-	-	-	-
其他债务偿还规模	0.50	0.50	0.50	0.10	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	<b>1.08</b>	<b>1.08</b>	<b>1.08</b>	<b>1.08</b>	<b>1.08</b>
合计	<b>9.70</b>	<b>2.81</b>	<b>2.70</b>	<b>3.64</b>	<b>4.89</b>	<b>2.68</b>	<b>1.81</b>	<b>2.08</b>

## （三）高利率融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在融资成本超过银行同期贷款基准利率2倍的有息负债在存续中。

## 六、对外担保情况

截至2017年末，发行人对外担保总额为9.18亿元。具体情况如

下表所示:

### 公司对外担保明细

单位: 万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	湖南省保障性安居工程投资有限公司	17,753.40	贷款	抵质押担保	2014.1.10-2029.1.5	无
2	湖南汨罗循环经济产业园区经济发展投资有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2016.8.2-2021.8.2	无
3	汨罗市建筑安装公司	5,000.00	贷款	信用担保	2016.1.5-2018.1.4	无
4	汨罗市交通建设投资有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.12.17-2018.12.17	无
		10,000.00	贷款	信用担保	2017.9.11-2018.9.11	无
		3,898.00	贷款	信用担保	2015.12.16-2018.12.16	无
		990.00	贷款	信用担保	2015.12.17-2018.12.17	无
		112.00	贷款	信用担保	2015.12.21-2018.12.21	无
5	汨罗市第二中学	3,500.00	贷款	信用担保	2016.1.15-2020.1.14	无
6	汨罗市第三中学	3,000.00	贷款	信用担保	2016.5.24-2020.5.23	无
7	汨罗市第四中学	3,000.00	贷款	信用担保	2016.1.26-2019.1.25	无
8	汨罗市第五中学	2,500.00	贷款	信用担保	2016.1.26-2019.1.25	无
10	汨罗市中医院	3,000.00	贷款	信用担保	2016.8.16-2028.8.15	无
11	汨罗市惠民供水服务有限公司	13,000.00	贷款	信用担保	2017.2.23-2021.12.30	无
12	汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2017.1.11-2042.1.10	无
13	汨罗市水电建设安装工程公司	2,000.00	贷款	信用担保	2017.12.24-2019.12.25	无
合计		<b>91,753.40</b>	-	-	-	-

### 七、受限资产情况

截至 2017 年末, 发行人受限资产包括应收账款和存货中的土地使用权, 主要为银行贷款、信托融资抵质押和 15 楚晟控股债发行的第三方担保形成的抵质押, 土地使用权账面价值总计为 206,542.54 万元, 应收账款账面价值为 44,161.85 万元。其中受限土地资产具体抵押地块明细可参见本募集说明书“第十条 四、资产情况分析(发行人土地使用权明细表)”。

## 八、关联方及关联交易

### （一）公司控股股东及实际控制人情况

截至2017年12月31日，公司控股股东是汨罗市国有资产管理办公室，实际控制人为汨罗市人民政府。

### （二）公司子公司情况

发行人子公司具体情况详见本募集说明书之“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人全资及控股子公司情况”。

### （三）公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
汨罗市文化旅游产业建设投资有限公司	法人代表关联
汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	企业担保关联
汨罗市屈子文化园建设开发有限公司	法人代表关联
汨罗市武广建设开发有限公司	法人代表关联
汨罗市农业投资发展有限公司	法人代表关联

### （四）关联交易情况

无出售商品和提供劳务的关联交易。

### （五）关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 末余额
其他应收款	汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	35,219.31
其他应收款	汨罗市武广建设开发有限公司	8,777.01
其他应收款	汨罗市文化旅游产业建设投资有限公司	3,100.00
其他应收款	汨罗市屈子文化园建设开发有限公司	2,155.00
其他应付款	汨罗市安居工程建设投资开发有限公司	9,500.00
	合并	58,751.32



九、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合并资产负债表（见附表二）

十、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合并利润表（见附表三）

十一、发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合并现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行债券情况

经国家发展改革委发改财金[2015]2741号文件核准，发行人于2015年12月18日发行了11.00亿元的2015年汨罗市城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“15汨罗城投债”），债券期限7年，固定利率，票面年利率5.60%，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第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20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。2016年12月、2017年12月和2018年12月，发行人按期完成了15汨罗城投债的付息及首次还本工作，付息、还本情况正常。

### 二、往期公开发行债券募集资金使用情况

发行人于2015年12月18日发行了11.00亿元的“2015年汨罗市城市建设投资开发有限公司公司债券”，其中3.60亿元用于汨罗江长乐至磊石河段综合治理建设项目，3.00亿元用于汨罗市新型城镇化安置房建设项目，3.00亿元用于汨罗市引兰入市工程建设项目，1.40亿元用于补充营运资金。在募集资金到位后，发行人按照募集说明书约定的投向和投资金额安排使用募集资金，不存在改变募集资金使用用途的情形。

### 三、其他非贷款融资工具

截至2017年12月31日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他

各类私募债权品种，以及通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行融资的情况包括：

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	期限	抵质押情况
1	湖南省信托有限公司	信托	3.50	9.00%	3年	有
2	湖南省信托有限公司	信托	2.50	9.00%	3年	有
3	山东通达金融租赁有限公司	租赁	1.60	5.75%	5年	无
4	湖南省信托有限公司	信托	1.00	8.50%	2年	有
5	远思融资租赁（深圳）有限公司	租赁	0.50	8.53%	5年	无
合计			9.10	-	-	-

截至本募集说明书签署日，除以上披露信息外，发行人及其子公司无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、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债券品种情况，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资租赁情况。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的企业债券和其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

#### 四、汨罗市其他政府投融资平台债券发行情况

截至本募集说明书签署日，汨罗市辖区内仅发行人发行了11亿元企业债券，无其他政府投融资平台发行债券情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 5.40 亿人民币。其中 1.70 亿元用于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目，占发行总额的 31.48%；1.70 亿元用于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目，占发行总额的 31.48%；2.00 亿元用于汨罗市城市停车场建设工程项目，占发行总额的 37.04%。具体使用明细如下表：

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	权益比例	项目总投资(万元)	拟使用债券资金(万元)	占项目总投资比例	占募集资金比例
1	汨罗市飞地工业园引水工程建设项目	发行人	100.00%	45,706.72	17,000.00	37.19%	31.48%
2	汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目	发行人	100.00%	35,582.87	17,000.00	47.78%	31.48%
3	汨罗市城市停车场建设工程项目	发行人	100.00%	30,029.02	20,000.00	66.60%	37.04%
合计					<b>54,000.00</b>	-	<b>100.00%</b>

发行人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。

### 二、募集资金投资项目概况

#### (一) 汨罗市飞地工业园引水工程建设项目

##### 1、项目核准情况

项目批文情况：汨罗市发展和改革局出具了《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审[2017]54号）和《固定资产投资节能报告报备表》（汨发改节能[2017]52号）；

汨罗市规划局出具了该项目的《建设项目选址意见书》（选字第025149号）；汨罗市国土资源局出具了《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目用地预审意见》（汨国土资预审字[2017]48号）；汨罗市环境保护局出具了《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目环境影响评价报告书的审批意见》（汨环评批〔2017〕21号）；汨罗市维护稳定工作领导小组办公室出具了《关于对<汨罗市飞地工业园引水工程建设项目社会稳定风险评估报告>复函》（汨稳办评函〔2017〕4号）。

该项目符合国家产业政策方向，相关批复文件齐全，具体情况如下：

#### 汨罗市飞地工业园引水工程建设项目批复情况

序号	文件名称及文件号	发文单位	发文时间
1	《建设项目选址意见书》（选字第025149号）	汨罗市规划局	2017/4/7
2	《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目用地预审意见》（汨国土资预审字〔2017〕48号）	汨罗市国土资源局	2017/4/27
3	《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目环境影响评价报告书的审批意见》（汨环评批〔2017〕21号）	汨罗市环境保护局	2017/6/1
4	《固定资产投资节能报告报备案表》（汨发改节能[2017]52号）	汨罗市节能监察中心	2017/4/13
5	《关于对<汨罗市飞地工业园引水工程建设项目社会稳定风险评估报告>复函》（汨稳办评函〔2017〕4号）	汨罗市维护稳定工作领导小组办公室	2017/5/24
6	《关于汨罗市飞地工业园引水工程建设项目可行性研究报告的批复》（汨发改审[2017]54号）	汨罗市发展和改革局	2017/6/20

## 2、项目实施主体

本项目的实施主体为湖南省楚之晟控股实业集团有限公司。

## 3、项目建设内容

汨罗市飞地工业园引水工程建设项目选址于汨罗市弼时镇、神鼎山镇及新市镇辖区。该项目建设内容主要包括(1)原水管网工程:①从白鹤洞水库铺设一根 DN500PE 管(主水管)至大里塘水库,长度 17.00km;并从定理冲水库铺设一根 DN315PE 管接入主水管,长度 2.00km;②从汨罗江新建取水泵站铺设一根 DN1000PE 管至给水厂(大里塘水库调节),长度 37.00km。(2)取水工程:白鹤洞水库、定理冲水库各新建一座取水竖井;新建新市取水泵站,装机为 4 台套 220.00kW 单级双吸卧式离心泵及配套电气设备。(3)其它工程:青坑水库 4.50km 外引(集雨面积)水渠修复衬砌工程、管网附属构筑物建设工程、环境保护及水土保持工程等。

#### 4、项目建设的背景及必要性

汨罗市飞地工业园即长沙经开区汨罗产业园是由长沙经开区与汨罗市政府合作开发建设,是湖南省首个正式实施、跨市州合作的飞地工业园,是湖南省 2015 年度第一批省重点工程。飞地工业园的定位为充分发挥长沙经开区、汨罗市两地资源优势,以发展模式创新为核心任务,以可复制可推广为预期,加快发展新兴产业、特色产业。园区主要承接长沙经开区主导产业的配套产业,延伸汨罗循环经济产业链,重点发展先进制造业、电子信息、新型材料以及其他战略性新兴产业,争取引进行业龙头企业,实现高度集聚,整合产业内部纵向产业链,加强产业之间横向联合,实现园区产业规模化和集群化发展。

经过近年来园区配套设施的不断完善,园区已进驻了一大批大

中型投资项目，包括美好置业装配式建筑项目、吉尔润科润滑油生产项目、上海乐浦物流项目、湖南精斯诚人防设备生产项目、ALC新型建材生产项目总投资、东相全能包装项目、华电分布式能源开发项目、优冠二期项目等。同时，金润中小企业产业园项目、高分子材料园项目、电动泡沫消防车生产项目、柯仕嘉冲压件项目、湖南光联光电光缆生产项目、维克奇纸塑包装生产项目等项目也即将进驻园区。

随着飞地工业园的建设发展，园区进驻企业的不断增加和园区就业人口的增长成为园区内人口增长的最大动力，园区的需水量将不断增加，现有水厂供水规模（设计供水 2,000.00m<sup>3</sup>/d，实际供水 500.00m<sup>3</sup>/d）成为园区快速发展的一个瓶颈问题，在一定程度上制约了产业园的发展。弼时镇境内地表水水资源较为缺乏，又无过境客水可利用，地下水水资源亦不丰富，新建产业园给水厂原水管道工程即取水和输水工程可解决产业园及弼时镇居民的用水供需矛盾。

该项目的实施是保障人民群众饮水安全的迫切需要，项目建成后对保证产业园社会饮水安全，完善城市配套设施，保障公共服务有着重要的意义。

## 5、项目投资规模

项目总投资为 45,706.72 万元，其中建筑工程 11,550.62 万元，占总投资的 25.27%；设备购置及安装工程 25,086.20 万元，占总投资的 54.89%；其他资产费用 3,064.22 万元，占总投资的 6.70%；基本预备费 3,830.08 万元，占总投资的 8.38%；建设期利息 2,175.60

万元，占总投资的 4.76%。

## 6、项目经济效益和社会效益

### (1) 经济效益

根据汨罗市发改局出具的《关于飞地工业园引水工程建设项目原水收费标准相关事宜的批复》(汨发改[2017]107号)，飞地工业园引水工程项目实行政府指导价管理，原水价格收费标准暂定为不低于 1.80 元/吨。发行人与汨罗市人民政府、汨罗市普乐投资开发有限公司签署了《汨罗市飞地工业园园区原水供应特许经营协议》，明确了在经营期内，原水供应价格为 1.80 元/吨。

根据《汨罗市飞地工业园引水工程建设项目可行性研究报告》，本项目设计年供水能力 6.40 万吨/日，经营期供水保证率 100%。在项目运营期，可累计实现主营业务收入 75,686.40 万元，年均主营业务收入为 4,204.80 万元。

综上，本项目运营期内收入情况如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期						合计
	债券存续期						2025-2037年		
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年	
单价(元/吨)	-	-	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	-
数量(万吨/日)	-	-	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40	-
周期(天)	-	-	365	365	365	365	365	4,745	-
原水收入	-	-	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	54,662.40	75,686.40

根据《汨罗市飞地工业园引水工程建设项目可行性研究报告》，本项目存续期内，汨罗市飞地工业园引水工程建设项目经营成本主要包括外购原材料和燃料及动力费、工资及福利费、修理费用和其他费用，其中，其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险



费。具体如下：

1) 外购原材料和燃料及动力费。外购原材料和燃料及动力费主要为电费，项目年均耗电约 90 万度，预计费用为 52.20 万元。

2) 工资及福利费。本项目定员为 12 个，预计年均工资及福利费为 50.73 万元。

3) 修理费用。修理费按照固定资产折旧额的 3.00% 计算，预计年修理费用为 64.74 万元。

4) 其他费用。其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险费。管理费用按照年营业收入的 1% 计算，年均管理费用为 42.05 万元；营业费用按年营业收入的 0.5% 计算，年均营业费用为 21.02 万元；养老失业保险费按年工资及福利费的 23% 估算，年均养老失业保险费为 11.67 万元。

营业税金及附加主要包括城市维护建设税和教育费附加，其中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 5%。

汨罗市飞地工业园引水工程项目经营成本及税金如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期					
	债券存续期							2025-2037年
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
经营成本	-	-	250.35	250.35	250.35	250.35	250.35	3,111.58
外购原材料和燃料及动力费	-	-	52.20	52.20	52.20	52.20	52.20	678.60
工资及福利费	-	-	50.73	50.73	50.73	50.73	50.73	659.49
修理费	-	-	72.68	72.68	72.68	72.68	72.68	801.87
其他费用	-	-	74.74	74.74	74.74	74.74	74.74	971.62
营业税金及附加	-	-	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	191.05
城市维护建设税	-	-	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	111.45

教育费附加	-	-	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	79.61
本期债券存续期经营成本及税金合计								<b>1,325.25</b>
项目运营期经营成本及税金合计								<b>4,627.88</b>

本期债券存续期内，汨罗市飞地工业园引水工程项目现金流测算如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
1	营业收入	-	-	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	<b>21,024.00</b>
2	经营成本	-	-	250.35	250.35	250.35	250.35	250.35	<b>1,251.75</b>
3	营业税金及附加	-	-	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	<b>73.50</b>
	<b>现金流(1-2-3)</b>	-	-	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>19,698.75</b>

综上，根据《汨罗市飞地工业园引水工程建设项目可行性研究报告》，整个项目运营周期20年（含建设期2年），运营期内可实现收入75,686.40万元，税后净现金流71,058.52万元，覆盖该项目总投资金额的1.55倍。项目财务净现值为6,694.39万元。项目投资财务内部收益率为5.72%，投资回收期为13.05年（含建设期2年）。

本期债券持续期间，项目共可形成税后净现金流量1.97亿元。本期债券募集资金中，1.70亿元拟用于汨罗市飞地工业园引水工程项目建设。以6.50%的利率成本匡算该部分募集资金本息，预计为2.25亿元。该项目形成的所得税后净现金流量对募集资金中投向该项目部分的本息覆盖率为87.46%。

在债券存续期内，本项目产生的收益不足以完全覆盖募集资金中投向该项目部分的本息部分，资金缺口预计为0.28亿元，年均缺口预计为0.04亿元。针对上述缺口，发行人将通过公司日常运营收

入偿还。

发行人目前主营业务包括城市基础设施建设、土地整理、自来水水务运营和酒店运营等业务。近年来，随着发行人经营规模的不断扩大，发行人的主营业务收入保持稳定增长，2015-2017年，发行人分别实现营业收入122,815.33万元、123,897.76万元和159,714.18万元，其中主营业务收入分别为70,815.33万元、71,729.23万元和104,496.39万元，呈逐年增长态势。2015-2017年，发行人净利润分别为19,270.87万元、15,647.43万元和24,504.61万元，三年平均净利润达19,807.64万元，近三年发行人净利润相对保持稳定，反映了较强的持续盈利能力。

发行人作为汨罗市城市基础设施建设领域资产规模最大的投融资主体，在汨罗市城市基础设施建设领域处于行业垄断地位。发行人承担了汨罗市城区几乎全部的主干道、支道的建设任务，土地收储前的征地、平整业务和其它重大基础设施建设工程。随着汨罗市经济的不断发展和广大居民对城市基础设施需求的日益增长，发行人的业务量和经济效益有望同步增长，有利于促进发行人规模的扩大。

综合看来，发行人的主营业务目前处于增长期，随着汨罗市经济结构的优化调整和城镇化建设的加速，发行人未来将承担越来越多的市政项目建设任务，其盈利能力也有望得到进一步提升，能够支撑本项目本息不足以覆盖的部分。

## （2）社会效益

本项目的实施，一方面能完善飞地工业园区的配套基础设施，提高产业园供水保障能力，改善居民生活质量；另一方面，有利于促进有效投资，改善园区投资环境，推进产业园区的快速发展。该项目的建设，对促进汨罗市经济发展具有重要和深远的意义。

## 7、项目资金来源

汨罗市飞地工业园引水工程建设项目总投资为 45,706.72 万元。本项目使用资本金 11,706.72 万元，利用发行人自有资金，占项目总投资的 25.61%；拟使用本期债券募集资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 37.19%；除资本金和本期债券募集资金外，拟利用银行贷款融资 17,000.00 万元，占项目总投资的 37.19%。

## 8、项目建设及投资进度

该项目于 2017 年 12 月开工，截至 2018 年底整体完工约 25%，预计完工时间为 2019 年下半年。

### （二）汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目

#### 1、项目核准情况

项目批文情况：汨罗市发展和改革局出具了《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程可行性研究报告的批复》（汨发改审[2017]56 号）和《固定资产投资节能报告报备表》（汨发改节能[2017]53 号）；汨罗市规划局出具了该项目的《建设项目选址意见书》（选字第 025148 号）；汨罗市国土资源局出具了《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目用地预审意见》（汨国土资预审字[2017]49 号）；汨罗市环境保护局出具了《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工

程项目环境影响评价报告书的审批意见》(汨环评批〔2017〕16号);  
汨罗市维护稳定工作领导小组办公室出具了《关于对<汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目社会稳定风险评估报告>复函》(汨稳办评函〔2017〕3号)。

该项目符合国家产业政策方向,相关批复文件齐全,具体如下:

#### 汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目批复情况

序号	文件名称及文件号	发文单位	发文时间
1	《建设项目选址意见书》(选字第 025148 号)	汨罗市规划局	2017/3/31
2	《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目用地预审意见》(汨国土资预审字[2017]49号)	汨罗市国土资源局	2017/4/27
3	《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目环境影响评价报告书的审批意见》(汨环评批〔2017〕16号)	汨罗市环境保护局	2017/5/19
4	《固定资产投资节能报告报备案表》(汨发改节能[2017]53号)	汨罗市节能监察中心	2017/4/14
5	《关于对<汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目社会稳定风险评估报告>复函》(汨稳办评函〔2017〕3号)	汨罗市维护稳定工作领导小组办公室	2017/5/17
6	《关于汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程可行性研究报告的批复》(汨发改审[2017]56号)	汨罗市发展和改革局	2017/6/20

## 2、项目实施主体

本项目的实施主体为湖南省楚之晟控股实业集团有限公司。

## 3、项目建设内容

汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目选址于汨罗市城区及新市镇辖区,涉及项目用地为临建设施用地(临时用地),用地规模为20亩。

该项目改扩建城市供水主、干管网总长度约151.736km,其中改造供水主、干管网17.571km,新建供水主、干管网134.165km;

配套建设城市供水管网监测系统；近期实现城区自来水普及率达到95.00%，远期达到100.00%；管网漏损率近期低于15.00%，远期低于12.00%。

#### 4、项目建设的背景及必要性

自十二五以来，汨罗市城市建设已步入一个高速发展时期，旧城区改造和新城区扩建迎来了快速发展的新局面。城市的发展必然要求供水的可靠性和水质的提升。然而目前汨罗市的供水存在城区管网规模明显滞后于城市建设；老城区供水管道材质差，敷设不合理，二次污染严重；铺设年代久远，管网老化，漏水严重；管网建设与城市供水规模不配套；管网附属设施单一，信息反馈迟缓等问题。

该项目的实施将有利于提高汨罗市城市供水能力，改善水质，保障汨罗市城区居民安全饮水；有利于完善城市配套设施，保障城市公共服务，实现城市扩容提质，推进汨罗市新型城镇化建设进程；有利于实现节约用水和节能降耗；有利于减少爆管和漏水频率，提高供水安全可靠；有利于优化管网配置，合理供水调度，增加供水量。

#### 5、项目投资规模

项目总投资为35,582.87万元，工程费用30,502.85万元，占总投资85.72%；工程建设其他费用1,817.59万元，占总投资的5.11%；基本预备费1,616.02万元，占总投资的4.54%；建设期利息1,646.40万元，占总投资的4.63%。

## 6、项目经济效益和社会效益

### (1) 经济效益

根据《汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目可行性研究报告》，该项目的收益主要来源于主营业务收入即供水管网租赁收入。

根据汨罗市人民政府出具《关于同意将城市安全饮水管网改扩建工程项目所有权和收费经营权交予汨罗市城市建设投资开发有限公司等事宜的批复》（汨政函〔2017〕96号），供水管网实行有偿使用制度，发行人作为特许经营单位负责向管网使用单位提供进入管网使用及管网日常维护管理服务并收取租金（含服务费）。

根据汨罗市发展和改革委员会出具的《汨罗市发展和改革委员会关于城市安全饮水管网改扩建工程项目涉及供水管网租赁收费相关事宜的批复》（汨发改〔2017〕129号），发行人投资建设的供水管网租赁收费实行在政府指导价管理下，自行与管网使用单位协商签署租赁协议确定，并要求供水管网租赁收费标准每米每年不超过500元。

发行人供水管网使用单位为汨罗市自来水公司和汨罗市新市自来水厂，发行人分别与上述两家公司签署了《供水管道租赁协议》，约定由使用单位按年支付租金。租赁费单价如下：DN600~DN800管网租赁收入租赁单价为480元/米/年；DN400~DN500管网租赁单价为400元/米/年；DN200~DN350管网租赁单价为380元/米/年。

据此，该项目运营期内可实现主营业务收入49,038.78万元，年平均收入为6,129.85万元。

综上，本项目收入如下表所示：

单位：万元

项目	建设期		运营期						合计
	债券存续期						2025-2027年		
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年	
<b>DN600~DN800 管网租赁收入</b>	-	-	<b>1,386.34</b>	<b>1,386.34</b>	<b>1,386.34</b>	<b>1,386.34</b>	<b>1,386.34</b>	<b>4,159.01</b>	<b>11,090.69</b>
单价(元/m.年)	-	-	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	-
数量(km)	-	-	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	28.88	-
<b>DN400~DN500 管网租赁收入</b>	-	-	<b>1,501.20</b>	<b>1,501.20</b>	<b>1,501.20</b>	<b>1,501.20</b>	<b>1,501.20</b>	<b>4,503.60</b>	<b>12,009.60</b>
单价(元/m.年)	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	-
数量(km)	-	-	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	-
<b>DN200~DN350 管网租赁收入</b>	-	-	<b>3,242.31</b>	<b>3,242.31</b>	<b>3,242.31</b>	<b>3,242.31</b>	<b>3,242.31</b>	<b>9,726.94</b>	<b>25,938.50</b>
单价(元/m.年)	-	-	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	-
数量(km)	-	-	85.32	85.32	85.32	85.32	85.32	85.32	-
<b>管网租赁总收入</b>	-	-	<b>6,129.85</b>	<b>6,129.85</b>	<b>6,129.85</b>	<b>6,129.85</b>	<b>6,129.85</b>	<b>18,389.54</b>	<b>49,038.78</b>

根据《汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目可行性研究报告》，在项目运营期内，汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目经营成本主要包括工资及福利费、修理费用和其他费用，其中，其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险费。具体如下：

1) 工资及福利费。本项目定员为 12 个，其中：工人 8 人，技术人员 2 人，预计年均工资及福利费为 50.16 万元。

2) 修理费用。修理费主要为管道设备、生产设施等的经常性维修和大修，按照固定资产折旧额的 25% 计算，预计年修理费用为 459.89 万元。

3) 其他费用。其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险费。其中管理费按年主营业务收入的 0.5%、营业费用均按年主营业务收入的 0.5%、养老失业保险按年工资及福利费的 23% 估算，年均其他费用为 72.84 万元。

营业税金及附加主要包括城市维护建设税和教育费附加，其中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 5%。



城市安全饮水管网改扩建工程项目经营成本及税金如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期					
	债券存续期						2025-2027年	
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年
经营成本	-	-	582.88	582.88	582.88	582.88	582.88	1,748.64
工资及福利费	-	-	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	150.48
修理费	-	-	459.89	459.89	459.89	459.89	459.89	1379.66
其他费用	-	-	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	218.51
营业税金及附加	-	-	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	64.27
城市维护建设税	-	-	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	37.49
教育费附加	-	-	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	26.78
本期债券存续期经营成本及税金合计							3021.53	
项目运营期经营成本及税金合计							4834.44	

本期债券存续期内，城市安全饮水管网改扩建工程项目现金流测算如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
1	营业收入	-	-	6,129.85	6,129.85	6,129.85	6,129.85	6,129.85	30,649.25
2	经营成本	-	-	582.88	582.88	582.88	582.88	582.88	2,914.40
3	营业税金及附加	-	-	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	107.10
	现金流(1-2-3)	-	-	5,525.55	5,525.55	5,525.55	5,525.55	5,525.55	27,627.75

综上，根据《汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目可行性研究报告》，整个项目运营周期10年（含建设期2年），运营期内可实现收入49,038.78万元，税后净现金流44,204.34万元，覆盖该项目总投资金额的1.24倍。项目财务净现值为9,898.81万元。项目投

资财务内部收益率（所得税后）为 8.76%，投资回收期为 9.30 年（含建设期 2 年）。

本期债券持续期间，项目共可形成税后净现金流量 2.76 亿元。本期债券募集资金中，1.70 亿元拟用于该项目建设。以 6.50% 的利率成本匡算该部分募集资金本息，预计为 2.25 亿元。城市安全饮水管网改扩建工程项目形成的所得税后净现金流量对募集资金中投向该项目部分的本息覆盖率为 122.53%。

## （2）社会效益

该项目的实施，可以有效解决汨罗市城区安全饮水管网明显滞后于城市建设、供水管道材质差、二次污染严重、铺设年代久远、管网老化、漏水严重以及管网建设与城市供水规模不配套等问题；可以实现节约水资源，降低供水企业的产销差率，提高供水水质和用水普及率对促进汨罗市新型城镇化的建设进程具有重要和深远的意义。

## 7、项目资金来源

汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目总投资为 35,582.87 万元。本项目使用资本金 9,582.87 万元，利用发行人自有资金，占项目总投资的 26.93%；拟使用本期债券募集资金 17,000.00 万元，占项目总投资的 47.78%；除资本金和本期债券募集资金外，拟利用银行贷款融资 9,000.00 万元，占项目总投资的 25.29%。

## 8、项目建设及投资进度

该项目于 2017 年 12 月开工，截至 2018 年底整体完工约 20%，预计完工时间为 2019 年下半年。

### （三）汨罗市城市停车场建设工程项目

#### 1、项目核准情况

项目批文情况：汨罗市发展和改革局出具了《关于汨罗市城市停车场建设工程项目核准的批复》（汨发改审[2017]176号）和《固定资产投资节能报告报备表》（汨发改节能[2017]54号）；汨罗市规划局出具了该项目的《建设项目选址意见书》（选字第025146号）；汨罗市国土资源局出具了《关于汨罗市城市停车场建设工程项目用地预审意见》（汨国土资预审字〔2017〕44号）；汨罗市环境保护局出具了《关于汨罗市城市停车场建设工程项目环境影响评价报告书的审批意见》（汨环评批〔2017〕6号）；汨罗市维护稳定工作领导小组办公室出具了《关于对<汨罗市城市停车场建设工程项目社会稳定风险评估报告>复函》（汨稳办评函〔2017〕2号）。

该项目符合国家产业政策方向，相关批复文件齐全，具体如下：

#### 汨罗市城市停车场建设工程项目批复情况

序号	文件名称及文件号	发文单位	发文时间
1	《建设项目选址意见书》（选字第025146号）	汨罗市规划局	2017/2/24
2	《关于汨罗市城市停车场建设工程项目用地预审意见》（汨国土资预审字〔2017〕44号）	汨罗市国土资源局	2017/4/13
3	《关于汨罗市城市停车场建设工程项目环境影响评价报告书的审批意见》（汨环评批〔2017〕6号）	汨罗市环境保护局	2017/2/27
4	《固定资产投资节能报告报备表》（汨发改节能[2017]54号）	汨罗市节能监察中心	2017/4/17
5	《关于对<汨罗市城市停车场建设工程项目社会稳定风险评估报告>复函》（汨稳办评函〔2017〕2号）	汨罗市维护稳定工作领导小组办公室	2017/4/18
6	《关于汨罗市城市停车场建设工程项目核准的批复》（汨发改审[2017]176号）	汨罗市发展和改革局	2017/11/16

## 2、项目实施主体

本项目的实施主体为湖南省楚之晟控股实业集团有限公司。

## 3、项目建设内容

汨罗市城市停车场建设工程项目拟选址于汨罗市城区，主要涉及老汽车站停车场、老国土局西侧停车场、交警大队停车场、建设东路停车场、卫校停车场、沿江大道风光带停车场、西湖公园停车场、迎宾路停车场、大操坪停车场、农科所停车场及政务中心停车场等 11 个城市停车场。

该项目拟新增用地 158.20 亩，主要建设地上、地下社会停车场 11 个，同时配套建设机械立体停车设备工程、通用设备工程、新能源充电设施工程、停车场信息引导设施工程、管理服务设施工程，以及相应的给排水、消防、电力、照明、环保等附属设施。项目建成后，可形成机动车停车位 3,987 个（其中：小型车停车位 3,848 个、大型车停车位 139 个），新能源汽车充电桩 769 个、汽车维修及管理用房 6,820.00m<sup>2</sup>。具体如下：

### 汨罗市城市停车场建设工程项目建设效果

序号	停车场名称	占地 (亩)	平面小车位 (个)	机械小车位 (个)	大车位 (个)	充电桩 (个)	服务 用房 (m <sup>2</sup> )
1	老汽车站停车场	16.70	180	360	-	108	650.00
2	老国土局西侧停车场	16.00	350	-	-	70	650.00
3	交警大队停车场	4.70	51	102	-	30	350.00
4	建设东路停车场	6.00	66	132	-	40	400.00
5	卫校停车场	15.50	338	-	-	67	650.00
6	沿江大道风光带停车场	8.40	90	180	-	55	600.00
7	西湖公园停车场	47.70	1040	-	-	208	1,000.00

8	迎宾路停车场	4.40	48	96	-	28	400.00
9	大操坪停车场	11.60	735	-	-	147	750.00
10	农科所停车场	19.00	-	-	104	-	850.00
11	政务中心停车场	8.20	-	80	35	16	520.00
合 计		158.20	2,898	950	139	769	6,820.00

#### 4、项目建设的背景及必要性

(1) 本项目是改善城市交通状况和改善居民生活质量的需要

随着城市化和城市现代化进程的不断加快和汽车工业的迅猛发展，城市机动车保有量和机动车交通量不断增加。但由于停车设施不足，我国各城市停车难问题日益严重。停车需求的持续增长和停车设施供应的相对不足，给城市发展带来了一系列问题。

据汨罗市交警大队车辆管理中心统计，截至 2016 年末，汨罗市机动车保有量 5.12 万辆（仅包括本市注册登记的汽车、低速汽车），平均增幅 30.30%，2014 年最高增幅达 54.86%。根据《汨罗城区疏堵保畅工作调研报告》，城区机动车辆占全市机动车辆的比例约为 50%，因此，初步估计截止 2016 年底汨罗市城区机动车拥有数量约为 2.56 万余台（未含摩托车）；同时，据不完全统计在汨罗本地的外来登记车辆也近 1 万辆（包括汨罗本地人口拥有的外地牌照车辆或外来常住人口拥有的外地牌照车辆）。根据审慎原则考虑，未来五年机动车年均增长率按 10% 考虑。按照该增长率预测，至 2020 年城区机动车约为 5.31 万辆（不考虑在本市的外地注册登记车辆）。相比之下，汨罗市原有的住宅小区和公共建筑对小汽车进入家庭的速度、规模考虑不够，带来停车位数量的不足；且城市停车设施建设明显滞后，交通基础设施的承载能力不足，使停车供求矛盾日益尖锐，

城市道路两边停车现象十分严重，导致交通堵塞现象时有发生，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，已经成为汨罗市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。

通过本项目的实施，本项目的建设将有助于改善汨罗市城区的交通和停车环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心区域停车位难求的现象，从而大大提高了汨罗市城区的环境档次，改善了城区的停车和交通的状况，缓解汨罗市城区停车位不足的问题，大大提高了汨罗市城区区域的服务水平和服务质量，利于推进汨罗市新型城镇化建设的快速发展。

(2) 本项目是加快充电基础设施建设，促进电动汽车产业发展的需要

2015年10月，国务院办公厅发布《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发[2015]73号)，明确指出，“新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%，每2,000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施”，“到2020年，基本建成适度超前、车桩相随、智能高效的充电基础设施体系，满足超过500万辆电动汽车的充电需求；建立较完善的标准规范和市场监管体系，形成统一开放、竞争有序的充电服务市场”。

据汨罗市交警大队车辆管理中心统计，截至2016年末，汨罗市新能源汽车保有量为4629辆，随着新能源汽车政策的逐步落实，预计新能源汽车保有量会有较快的增长。为全面贯彻落实党的十九大、十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，按照国务院决策部署，本项目特在新建停车场中规划建设充电基础设施，将充电基础设施建设放在更加重要的位置。通过停车场建设与充电基础设施相结合，增加公共产品有效投资，提高公共服务水平，促进电动汽车产业发展和电力消费，方便群众生活，更好惠及民生。

## 5、项目投资规模

项目总投资为30,029.02万元，其中：工程费用21,423.44万元，占总投资的71.34%；工程建设其他费用5,887.63万元，占总投资的19.61%；基本预备费1,365.55万元，占总投资的4.55%；建设期利息1,352.40万元，占总投资的4.50%。

## 6、项目经济效益和社会效益

### （1）经济效益

根据汨罗市发展和改革委员会《关于汨罗市主城区停车场服务收费相关事宜的批复》（汨发改[2017]106号），汨罗市城市停车场建设工程项目在建成后，小型车停车位按照不超过5元/小时，大型车停车位按照不超过10元/小时的标准收取。停车场涉及的广告服务收费、洗车服务收费和车辆维修服务收费按照市场价格收取。

根据《汨罗市城市停车场建设工程项目可行性研究报告》，本项目完成后可形成机动车停车位3,987个（小型车停车位3,848个、大

型车停车位 139 个)、新能源汽车充电桩 769 个、汽车维修及管理用房 6,820.00m<sup>2</sup>。项目经营期第 1 年运营负荷按 80.00% 测算, 第 2 年按 90.00% 测算, 第 3 年达产 100.00%。

#### 1) 小车停车位租赁收入

项目建成后共有小型车停车位 3,848 个, 经营期每个停车位停车时间按 8.5 小时/天计, 租赁价格按 5 元/小时计算, 经营期内年均收入为 5,509.25 万元。

#### 2) 大车停车位租赁收入

项目建成后共有大型车停车位 139 个, 经营期每个停车位停车时间按 8.5 小时/天计, 租赁价格按 10 元/小时计算, 经营期内年均收入为 398.02 万元。

#### 3) 充电桩收入

充电桩收入主要来源于每个充电桩对外充电度数的电费价差, 按照目前充电桩行业一般收费标准为每度电成本价加 0.3 元/度利润, 由于目前新能源汽车市场占有率不高, 但在政府政策的鼓励下, 预计市场保有量会迅速提升经营期内每个充电桩充电时间按 6 小时/天计, 每小时充电按 10 度计算, 即每天平均充电 60 度, 充电价差按照 0.3 元/度估算, 则经营期内年均收入(含税) 466.3 万元。

#### 4) 广告及其他业务收入

广告及其他业务收入主要为广告租赁收入和车辆清洗服务费收入。项目建成后, 附属设施将配套建设 3\*8m 电子广告屏 12 块(总面积 288m<sup>2</sup>)、3.5\*8.5m 双面转换式广告屏 12 块(每块单面面积 30m<sup>2</sup>,



总面积 960m<sup>2</sup>), 车辆清洗车间 12 个。具体如下:

工程项目	3*8m 电子广告屏 (m <sup>2</sup> )	3.5*8.57m 双面转换 广告屏 (m <sup>2</sup> )	车辆清洗车间 (处)
老汽车站停车场	24	60	1
老国土局西侧停车场	24	60	1
交警大队停车场	24	60	1
建设东路停车场	24	60	1
卫校停车场	24	120	1
沿江大道风光带停车场	24	60	1
西湖公园停车场	48	240	2
迎宾路停车场	24	60	1
大操坪停车场	24	60	1
农科所停车场	24	120	1
政务中心停车场	24	60	1
<b>合 计</b>	<b>288</b>	<b>960</b>	<b>12</b>

### ① 广告租赁收入

根据汨罗市城市户外广告整治领导小组办公室出具的《关于汨罗市城市广告收费价格情况的说明》，汨罗市城市广告收费标准由各广告经营户按市场价格自行协商确定。目前，汨罗市户外电子广告屏广告收费标准约为 15-20 元/天，转换式广告屏广告收费标准约为 7-10 元/天。参考上述标准，本项目户外电子广告屏广告收费标准按 15 元/天估算，转换式广告屏广告收费标准按 8 元/天估算。预计每年可实现收入 432 万元。

### ② 车辆清洗服务费收入

项目建成后总车位数 3,987 个,按照目前一般停车场经营管理经验,车辆清洗需求按照每车位日均停车 1 次,5%的车辆数需要清洗估算,清洗费用 30 元/车次。剔除成本后预计每年可实现收入 86.12

万元。

根据《汨罗市城市停车场建设工程项目可行性研究报告》，广告业务等其他业务收入在剔除成本后，经营期第1年估算收入为518.12万元（按500万元测算），以后每年按照3.00%递增，预计可实现广告及其他业务收入4,446.17万元。

根据汨罗市政府出具的《关于同意将汨罗市老汽车站停车场、老国土局西侧停车场等11个停车场所有权和经营权交予汨罗市城市建设投资开发有限公司等事宜的批复》（汨政函[2017]129号），该项目建成后，将项目所有权和经营权交予发行人。该项目在运营期可累计实现营业收入55,434.76万元，利润总额25,798.11万元，净利润19,348.59万元，具备相对较好的经济效益。

综上，在运营期内，本项目收入如下表所示：

单位：万元

项目	建设期		运营期						合计
	债券存续期						2025-2027年		
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		2024年	
小车停车位收入	-	-	4,579.12	5,151.51	5,723.90	5,723.90	5,723.90	17,171.70	44,074.03
小车停车位（个）	-	-	3,848.00	3,848.00	3,848.00	3,848.00	3,848.00	3,848.00	
单价(元/小时)	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
停车时间（时/天）	-	-	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	
年运营天数（天）	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	1,050.00	
大车停车位收入	-	-	330.82	372.17	413.53	413.53	413.53	1,240.58	3,184.14
大车停车位（个）	-	-	139.00	139.00	139.00	139.00	139.00	139.00	
单价(元/小时)	-	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
停车时间（时/天）	-	-	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	
年运营天数（天）	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	1,050.00	
充电桩服务费收入	-	-	387.58	436.02	484.47	484.47	484.47	1,453.41	3,730.42
充电桩数量	-	-	769.00	769.00	769.00	769.00	769.00	769.00	
充电度数（天/度）	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	

单价(元/度)	-	-	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
服务天数	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	1,050.00	
广告及其他收入	-	-	<b>500.00</b>	<b>515.00</b>	<b>530.45</b>	<b>546.36</b>	<b>562.75</b>	<b>1,791.58</b>	<b>4,446.17</b>
总收入	-	-	<b>5,797.52</b>	<b>6,474.71</b>	<b>7,152.35</b>	<b>7,168.26</b>	<b>7,184.65</b>	<b>21,657.27</b>	<b>55,434.76</b>

根据《汨罗市城市停车场建设工程项目可行性研究报告》，项目运营期内，汨罗市飞地工业园引水工程建设项目经营成本主要包括外购原材料和燃料及动力费、工资及福利费、修理费用和其他费用，其中，其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险费。具体如下：

1) 外购原材料和燃料及动力费。外购原材料和燃料及动力费主要为水费和电费，项目年均耗水 2.34 万吨，预计费用为 7.90 万元；耗电约 21.16 万度，预计费用为 20.37 万元。

2) 工资及福利费。本项目定员为 85 个，其中工人 70 人，技术人员 10 人，管理人员 5 人，预计年均工资及福利费为 347.70 万元。

3) 修理费用。修理费主要是生产设施等的经常性维修和大修，按照固定资产折旧额的 25% 计算，预计年修理费用为 326.86 万元。

4) 其他费用。其他费用包括管理费用、营业费用、养老失业保险费。其中管理费用按年主营业务收入的 1% 估算、营业费用按年主营业务收入的 1% 估算、养老失业保险按年工资及福利费的 23% 估算，年均其他费用为 218.56 万元。

营业税金及附加主要包括城市维护建设税和教育费附加，其中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 5%。

城市停车场建设工程项目经营成本及税金如下：

单位：万元

项目	建设期		运营期					
	债券存续期							2025-2027年
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
经营成本	-	-	<b>890.76</b>	<b>906.84</b>	<b>922.93</b>	<b>923.25</b>	<b>923.57</b>	<b>2,772.81</b>
外购原材	-	-	20.28	22.81	25.35	25.35	25.35	76.05

料和燃料及动力费									
工资及福利费	-	-	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70	347.70	1,043.10
修理费	-	-	326.86	326.86	326.86	326.86	326.86	326.86	980.58
其他费用	-	-	195.92	209.47	223.02	223.34	223.66	223.66	673.06
<b>营业税金及附加</b>	-	-	<b>38.99</b>	<b>43.55</b>	<b>48.10</b>	<b>48.21</b>	<b>48.32</b>	<b>48.32</b>	<b>145.63</b>
城市维护建设税	-	-	22.75	25.40	28.06	28.12	28.19	28.19	84.97
教育费附加	-	-	16.25	18.14	20.04	20.09	20.13	20.13	60.69
<b>本期债券存续期经营成本及税金合计</b>								<b>4,794.52</b>	
<b>项目运营期经营成本及税金合计</b>								<b>7,712.96</b>	

本期债券存续期内，城市停车场建设工程项目现金流测算如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
1	营业收入	-	-	5,797.52	6,474.71	7,152.35	7,168.26	7,184.65	<b>33,777.49</b>
2	经营成本	-	-	890.76	906.84	922.93	923.25	923.57	<b>4,567.35</b>
3	营业税金及附加	-	-	38.99	43.55	48.10	48.21	48.32	<b>227.17</b>
	<b>现金流(1-2-3)</b>	-	-	<b>4,867.76</b>	<b>5,524.31</b>	<b>6,181.32</b>	<b>6,196.80</b>	<b>6,212.75</b>	<b>28,982.94</b>

综上，根据《汨罗市城市停车场建设工程项目可行性研究报告》，整个项目运营周期10年（含建设期2年），项目建成后，运营期内可实现收入55,434.76万元，税后净现金流71,058.52万元，覆盖该项目总投资金额的1.59倍。项目财务净现值为3,343.28万元。项目投资财务内部收益率（所得税后）为12.24%，投资回收期为8.24年（含建设期2年）。

本期债券持续期间，项目共可形成税后净现金流量2.90亿元。本期债券募集资金中，2.00亿元拟用于城市停车场建设工程项目。以6.50%的利率成本匡算该部分募集资金本息，预计为2.65亿元。

城市停车场建设工程项目形成的所得税后净现金流量对募集资金中投向该项目部分的本息覆盖率为 109.43%。

## （2）社会效益

本项目的实施，一方面能妥善解决城市车辆停放难题，有助于提高交通效率，改善居民生活质量；另一方面，有利于促进有效投资，改善汽车消费环境，扩大合理的汽车消费。该项目的实施，有利于解决因配套设施不完善造成的城市发展受制约问题，对汨罗市城市化发展起到了推动作用，对促进汨罗市经济发展也具有重要和深远的意义。

## 7、项目资金来源

汨罗市城市停车场建设工程项目总投资为 30,029.02 万元。本项目使用资本金 8,029.02 万元，利用发行人自有资金，占项目总投资的 26.74%；拟使用本期债券募集资金 20,000.00 万元，占项目总投资的 66.60%；除资本金和本期债券募集资金外，拟利用银行贷款融资 2,000.00 万元，占项目总投资的 6.66%。

## 8、项目建设及投资进度

该项目于 2017 年 12 月开工，截至 2018 年底整体完工约 20%，预计完工时间为 2019 年下半年。

## 三、本期债券募集资金使用计划和管理制度

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的

比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

## （二）募集资金管理制度

为规范发行人内、外部资金的使用，公司已按照国家法律法规的要求及公司章程的规定在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风控措施。

对于本次公司债券募集资金，公司将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务部负责募集资金的专项管理，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。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，公司与华融湘江银行股份有限公司岳阳分行签订了《募集资金专项账户监管协议》，约定了本期债券募集资金使用的相关规定，明确了发行人如果未按照国家发展改革委核准文件中明确的本期债券募集资金投资项目进行投资，监管人有权拒绝划款。

### 第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取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、本期债券的担保情况

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。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

##### （一）担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

住所：重庆市渝北区青枫北路12号3幢

法定代表人：李卫东

注册资本：肆拾陆亿伍仟万元整

公司类型：股份有限公司

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）

三峡担保是经国家发改委批准组建的市级政策性金融担保公司，于2006年9月正式挂牌。三峡担保按照现代企业制度建立了科

学的法人治理结构和组织机构，设有江津、万州、黔江、成都、武汉、西安、北京和昆明 8 家分公司，控股重庆教育担保有限责任公司、重庆渝台信用担保有限公司、重庆两江新区长江三峡小额贷款有限公司、重庆金宝保信息技术服务有限公司和重庆市小微企业融资担保有限公司 5 家子公司，以及参股黔江鸿业担保和长寿宏昌担保等 4 家区县担保公司和重庆市再担保有限责任公司。

三峡担保是重庆渝富控股集团有限公司（代重庆市政府持股）、三峡资本控股有限责任公司（代中国长江三峡集团公司持股）、国开金融有限责任公司（代国家开发银行持股）三大股东共同出资组建的专业性担保公司，是全国唯一具备省级地方政府、大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。截至 2016 年末，三峡担保注册资本达到 46.50 亿元，跻身全国担保行业注册资本和实收货币资本规模排名前八位。按资产规模、发展速度、盈利能力以及综合实力排名，三峡担保均居全国前列，中西部第一。2017 年 6 月，大公国际资信评估有限公司审定并出具《重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2017 年度信用评级报告》（大公报 DC[2017] 589 号），将三峡担保主体信用级别由 AA+ 上调至 AAA，评级展望为稳定。

## （二）担保人财务情况

根据三峡担保经审计的财务报告，截至 2017 年 12 月 31 日，三峡担保的总资产为 123.12 亿元，净资产为 66.14 亿元。2017 年三峡担保实现营业收入 12.38 亿元，利润总额 4.89 亿元，净利润 4.00 亿



元。

### 三峡担保 2017 年经审计的主要财务数据（单位：万元）

项目	2017 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
少数股东权益	74,526.86
归属母公司所有者权益总额	586,903.87
营业收入	123,776.37
担保业务收入	90,438.94
利润总额	48,870.92
净利润	400,15.26

### （三）担保人资信情况

重庆三峡融资担保集团股份有限公司目前实收货币注册资本金人民币 46.50 亿元，是全国注册资本规模最大的政策性担保机构之一。3 家股东分别为重庆渝富控股集团有限公司（代重庆市政府持股）、三峡资本控股有限责任公司（代中国长江三峡集团公司持股）、国开金融有限责任公司（代国家开发银行持股），是全国唯一具备省级地方政府、大型央企和国家级政策性银行股东背景的全资国有大型综合性担保集团。三峡担保始终坚持“政策性目标，市场化运作”的经营理念，在全国范围内广泛开展间接融资担保、直接融资担保、非融资担保、再担保及投资咨询、财务顾问等多元化综合金融服务，具备债券、基金、中期票据、短期融资券等资本市场金融产品担保资质。三峡担保下设江津、万州、黔江 3 家市内分公司及成都、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，业务范围覆盖全国各地。三峡担保目前已完成股份制改造，即将在全国“新三板”挂牌成为非上市公众公司，借此全面进军资本市场，探索建立长效可持续的发展模式。2017年6月，大公国际给予三峡担保长期主体信用等级AAA，评级展望为稳定。三峡担保成为中西部首家AAA主体信用评级的担保公司。

综合而言，重庆三峡融资担保集团股份有限公司实力较为雄厚，资本充足，符合《担保法》及其他相关法律法规对担保人资格的要求，能够为本期债券的本息偿付提供良好的保障。

#### （四）担保函主要内容

三峡担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

（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12.00亿元中的5.40亿元（以国家发改委最后批准的期限和金额为准）。

（2）保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（3）保证责任的承担：在本担保函项下本期债券存续和到期时，如发行人不能全部兑付本期债券利息和/或本金，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担保证责任，在相应付息日和兑付日前15个工作日内将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

（4）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。

(5) 保证的期间：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。

## 二、本期债券的偿债计划

### (一) 债券偿债计划

本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3-7年末每年按照债券发行总额的20.00%等额偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

### (二) 偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### (三) 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、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

#### （四）设立偿债专户

公司将指定偿债专户，在本期债券付息日和兑付日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。

#### （五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，公司特为债券持有人聘请华融湘江银行股份有限公司岳阳分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

### 三、偿债保障措施

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券。同时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

（一）本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的重要保障

本期债券募集资金主要用于汨罗市飞地工业园引水工程、汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目以及汨罗市城市停车场建设工程项目三个项目建设。

#### 1、汨罗市飞地工业园引水工程项目

本项目建成后主营业务收入主要来自原水收入。项目设计年供水能力 6.40 万吨/日，经营期供水保证率 100.00%。根据汨罗市发改局出具的《关于飞地工业园引水工程建设项目原水收费标准相关事宜的批复》，飞地工业园引水工程项目实行政府指导价管理，原水

价格收费标准暂定为不低于 1.80 元/吨，具体收费标准在项目建成后核定。计算期内营业收入合计 75,686.40 万元。本期债券存续期内可支配现金流总额为 19,698.75 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
1	营业收入	-	-	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	<b>21,024.00</b>
2	经营成本	-	-	250.35	250.35	250.35	250.35	250.35	<b>1,251.75</b>
3	营业税金及附加	-	-	14.70	14.70	14.70	14.70	14.70	<b>73.50</b>
	<b>现金流(1-2-3+4)</b>	-	-	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>3,939.75</b>	<b>19,698.75</b>

## 2、汨罗市城市安全饮水管网改扩建工程项目

本项目建成后主营业务收入主要为供水管网租赁收入。发行人供水管网使用单位为汨罗市自来水公司和汨罗市新市自来水厂，发行人分别与上述两家公司签署了《供水管道租赁协议》，约定由使用单位按年支付租金。租赁费单价如下：DN600~DN800 管网租赁收入租赁单价为 480 元/米/年；DN400~DN500 管网租赁单价为 400 元/米/年；DN200~DN350 管网租赁单价为 380 元/米/年。计算期内各项营业收入共计 49,038.78 万元。本期债券存续期内可支配现金流量总额为 27,627.75 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
1	营业收入	-	-	6,129.85	6,129.85	6,129.85	6,129.85	6,129.85	<b>30,649.25</b>
2	经营成本	-	-	582.88	582.88	582.88	582.88	582.88	<b>2,914.40</b>
3	营业税金及附加	-	-	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	<b>107.10</b>
	<b>现金流(1-2-3)</b>	-	-	<b>5,525.55</b>	<b>5,525.55</b>	<b>5,525.55</b>	<b>5,525.55</b>	<b>5,525.55</b>	<b>27,627.75</b>

### 3、汨罗市城市停车场建设工程项目

本项目建成后营业务收入主要来自停车位租赁收入、充电桩服务收费以及广告及其他业务收入。本项目完成后可形成机动车停车位 3,987 个（其中：小型车停车位 3,848 个、大型车停车位 139 个），新能源汽车充电桩 769 个、汽车维修及管理用房 6,820m<sup>2</sup>。计价依据均参照行业一般收费标准。经营期第 1 年运营负荷按 80.00% 测算，第 2 年按 90.00% 测算，第 3 年达产 100.00%。在运营期内，项目可实现营业收入共计 55,434.76 万元。本期债券存续期可支配现金流总额为 28,982.94 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
1	营业收入	-	-	5,797.52	6,474.71	7,152.35	7,168.26	7,184.65	<b>33,777.49</b>
2	经营成本	-	-	890.76	906.84	922.93	923.25	923.57	<b>4,567.35</b>
3	营业税金及附加	-	-	38.99	43.55	48.10	48.21	48.32	<b>227.17</b>
	<b>现金流 (1-2-3)</b>	-	-	<b>4,867.76</b>	<b>5,524.31</b>	<b>6,181.32</b>	<b>6,196.80</b>	<b>6,212.75</b>	<b>28,982.94</b>

（二）发行人良好的经营情况是本期债券按时偿付的坚实基础

近年来，发行人保持平稳发展，所有者权益、主营业务收入、利润规模均有所增长。所有者权益方面，由 2015 年末的 580,290.17 万元增长到 2017 年末的 758,594.44 万元，自有资本实力显著增强。主营业务收入方面，2015-2017 年，发行人的主营业务收入分别为 70,815.33 万元、71,729.23 万元和 104,496.39 万元。总体规模一直保持较高水平。净利润方面，2015-2017 年的归属母公司净利润分别为 19,270.87 万元、15,647.43 万元和 24,504.61 万元，发行人经营效益

良好。随着汨罗市经济的不断发展，公司的盈利能力有望进一步得到提升。公司良好的经营情况将为本期债券的按时还本付息提供有力的保障。

### （三）发行人拥有的优良资产是本期债券的偿付保障

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司流动资产科目余额分别为 738,272.13 万元、994,741.78 万元和 1,188,900.741，其中包括优质的土地资产。随着汨罗市经济的整体发展，该土地资产预计有进一步增值的空间，未来如果公司面临暂时的流动性困难，公司可以利用处置土地资产的方式来获取资金，作为偿债的保障。

（四）担保人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是本期债券还本付息的有力保障

三峡担保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。截至 2017 年末，三峡担保总资产 123.12 亿元，所有者权益为 66.14 亿元，具有良好的资信水平。在本期债券存续期及本期债券到期之日起二年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证担保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，并将兑付资金划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。担保人为本期债券本息的按期足额偿付提供了强有力的保障。

### （五）政府的大力支持为本期债券的偿付提供了有力保障

发行人作为汨罗市城市基础设施建设领域资产规模较大的国有控股企业，凭借市政府在政策和资金上的大力支持，公司将继续保

持快速稳定发展。以资金方面为例，公司在 2015-2017 年分别获得政府补贴收入 15,100.00 万元、13,500.00 万元和 6,470.43 万元。未来发行人将继续承担政府建设项目，是对发行人盈利水平的有益补充，为本期债券的偿付提供了一定的保障。

#### （六）良好的融资能力为债券偿付提供进一步保障

发行人具备雄厚的资产实力、稳定的营业收入和良好的发展前景，在多年的经营过程中始终坚持守合同、讲信用、如期偿还债务，资信状况良好，与各大商业银行和其他金融机构均建立了良好的合作关系，具备较强的外部融资能力。截至 2017 年末，发行人共获得银行授信额度 40.23 亿元，已使用银行授信额度 33.64 亿元，未使用银行授信额度 6.59 亿元。未来公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿付提供进一步保障。

#### （七）完善的偿债机制安排

为防止本期债券本金集中兑付存在的风险，本期债券设计了提前偿还条款，在债券存续期的后 5 年每年按照债券发行总额的 20% 等额偿还债券本金。此外，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人为债券持有人聘请华融湘江银行股份有限公司岳阳分行担任本期债券的债权代理人，由债权代理人在法律法规和有关协议的范围内处理与本期债券相关的事项。

综上所述，发行人盈利能力良好，募投项目偿债资金安排明确，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金来源



安排足以覆盖债券本息资金偿还，本期债券偿债保障措施完善。

#### 四、投资者保护措施

##### （一）债权代理协议

为保护债券持有人的利益，发行人聘请华融湘江银行股份有限公司岳阳分行作为债权代理人，并签订了《债权代理协议》，确保债券持有人利益，主要约定如下：

##### 1、发行人的职责与承诺

发行人向债权代理人承诺，在本期债券本息全部偿付完毕前，其将严格遵守《债权代理协议》及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

1.1 发行人应按《募集说明书》的约定向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

1.2 发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《管理条例》、《通知》、《存续期监管通知》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

1.3 发行人应自发现发生《债权代理协议》第 8.1 条规定的违约事件（以下简称“违约事件”）10 个工作日内以《债权代理协议》第 11.4 条规定的方式通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说

明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

1.4 发行人在出现下列情形之一时，应在 10 个工作日内以《债权代理协议》第 11.4 条规定的方式通知债权人：

- (1) 经营方针和经营范围发行重大变化；
- (2) 生产经营外部条件发生重大变化；
- (3) 未能清偿到期债务；
- (4) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- (5) 发生重大亏损（净资产损失超过 10% 以上，含 10%），或重大损失（净资产损失在 10% 以下）可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 减资、合并、分立、解散、重组及申请破产（自董事会就该等事项做出决议或收到法院破产受理裁定之日起）；
- (7) 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (8) 未能履行《募集说明书》的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (9) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，和/或资产负债率超过 85% 的情形；
- (10) 拟变更《募集说明书》约定条款；
- (11) 申请发行新的债券；
- (12) 本期债券被暂停或终止转让交易；
- (13) 担保物（如有）发生重大不利变化；

(14) 预计无法按时、足额收取应收账款质押（如有）担保账户资金；

(15) 发行人擅自转让或以其他方式处分用于为本期债券进行质押担保的应收账款（如有），或试图设定任何其他担保利益而损害债券持有人依法享有的质权（如有）的情形；以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(16) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

1.5 按照双方书面约定及时向债权代理人支付代理费用及报酬。

1.6 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

1.7 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

1.8 履行《募集说明书》中约定的其他义务。

## **2、债权代理的职责与承诺**

2.1 债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行代理义务。债权代理人应切实履行职责，接受国家、湖南省、岳阳市发改委的监督指导，配合开展相关工作。

2.2 当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知全体债券持有人。

发行人应将债券募集资金存入发行人在本期债券募集资金监管

人处开立的募集资金专项账户，发行人应保证债券募集资金的用途和流向符合《募集说明书》的规定。债权代理人应在本期债券存续期内持续监督债券募集资金的用途和流向，并对募投项目建设情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于2次，直至募集资金使用完毕，如果发现债券募集资金用途和流向与《募集说明书》规定不一致的，债权代理人应告知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的，应召集债券持有人会议。

2.3 发行人应就本期债券担保事宜与本期债券的担保人等相关方签署担保合同，并由担保人出具担保函。

2.4 债权代理人应对发行人偿债资金准备情况进行监督，每年进行现场调查或书面问询的次数应不低于2次。预计发行人不能偿还债务或有不能偿还债务之虞时，债权代理人在债券持有人会议决议的授权范围内，依法申请法定机关采取财产保全措施、要求担保人承担保证责任。

2.5 债权代理人发现可能影响发行人偿债能力或影响债券价格的重大事件，应及时协调解决，必要时向湖南省、岳阳市发改委报告。

发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产等法律程序。

2.6 发行人若出现变更本期债券《募集说明书》约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产

等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，债权代理人在知悉后应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议。

2.7 债权代理人应对担保人的偿债能力等情况进行持续的跟踪和分析，担保人若出现作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对本期债券的保证担保责任履行有重大影响的决定等事项时，债权代理人在知悉后应及时通知发行人及债券持有人，并召开债券持有人会议。

发生上述情形时，发行人应在债券持有人会议决议限定的期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债权代理人有权在债券持有人会议决议的授权范围内代理债券持有人要求发行人提前兑付债券本息，并可要求担保人提前履行担保函项下的担保责任。

2.8 债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

2.9 债权代理人应按照《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2.10 如果收到任何债券持有人拟发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到该等通知或要求后两个工作日内按《债权代理协

议》第 11.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

2.11 债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券债权代理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

2.12 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行《债权代理协议》项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

2.13 除《债权代理协议》第 4.14 款约定的情形外，债权代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

2.14 为履行《债权代理协议》项下的职责和义务，债权代理人在必要时有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

2.15 国家发改委相关规定及相关法律法规规定的债权代理人应履行的相应职责。

2.16 债券持有人会议授权或决议要求债权代理人履行的其他职责。

### **3、债券持有人的权利与义务**

3.1 债券持有人有权按照约定取得本期债券的利息、收回本金。

3.2 债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的

经营管理。

3.3 债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

3.4 债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押。本期债券可以继承。

3.5 债券持有人根据法律法规和规章及规范性法律文件的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

3.6 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

3.7 债券持有人有权监督债权人并有权按照《债权代理协议》第六条规定的程序更换不合格的债权人。

3.8 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

3.9 债券持有人应遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

3.10 债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

3.11 除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》及《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

## （二）债券持有人会议规则

为了保护本期债券持有人的合法权益，发行人与债权代理人制订本债券持有人会议规则。债券持有人会议规则的主要内容如下：

#### 1、债券持有人会议的召开

1.1 出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 拟变更或解聘债权代理人；
- (3) 发行人未能按照《2017年汨罗市城市建设投资开发有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额提取偿债资金；
- (4) 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- (5) 发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- (6) 变更偿债资金专户监管人；
- (7) 担保人发生减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产等对其承担本期债券保证责任可能造成重大影响的事项；
- (8) 发行人、债权代理人或其他有权提议召开债券持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

1.2 当出现本会议规则 1.1 第（2）项以外之任一情形时，发行人应在知悉或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之



日起5个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

1.3 当出现本规则第十条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起10个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

1.4 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人；

(2) 单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上（含10%）的债券持有人；

(3) 债权代理人；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

(5) 单独或合计持有未偿还债券本金余额10%以上（含10%）的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

1.5 发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人10%以上（含10%）股权的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权的除外。

## **2、债券持有人会议召开的程序**

2.1 债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议的，单独或合计持有未偿还债券本金余额20%以上（含20%）的

债券持有人有权召集并主持。

2.2 提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

2.3 会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审查。会议召集人审查通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

2.4 会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、拟列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

- (1) 会议召开的时间、地点；
- (2) 会议主持、列席人员；
- (3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- (4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- (5) 债券持有人参加债券持有人会议应携带的相关证明。

2.5 拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过未偿还的本期债券本金总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。

再次通知后，会议的召开不受前款出席会议的比例限制。

2.6 发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

2.7 债券持有人会议原则上应在发行人的住所地所在地召开。

2.8 会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。出席会议的发行人代表、债权代理人及债券持有人应在会议记录上签名。

### 3、表决和决议

3.1 债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

3.2 债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3.3 债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

3.4 债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

3.5 本期债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债

券持有人（或代理人）所持有效表决权的二分之一以上（不含二分之一）通过方可生效。

3.6 债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和/或受托人人数、出席会议的债券持有人和/或受托人所代表表决权的本期债券张数及占本期未偿还债券本金总额的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果及通过的各项决议的详细内容。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。

3.7 债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

3.8 债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

3.9 债权代理人应监督债券持有人会议决议的执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

3.10 议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

3.11 就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行

总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

3.12 债券持有人会议采取现场记名方式进行投票表决，不得采取通讯、网络等表决方式。

## 第十四条 风险揭示

### 一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

#### （一）与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

##### 2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

##### 3、流动性风险

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，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在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时出现困难。

## （二）与行业相关的风险

### 1、经济周期风险

宏观经济的变化将会直接影响交通运力的需求量，因此发行人的运输业务易受经济周期性波动因素影响。发行人盈利能力与经济周期相关性较大，经济增长的放缓或衰退将可能致使发行人经营效益下降。

### 2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施相关项目的建设运营，在项目投资、项目融资、债务偿还方面都得到了地方政府、地方财政的大力支持。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。

## （三）与发行人有关的风险

### 1、发行人运营风险

发行人作为汨罗市城市基础设施建设领域资产规模最大的公司，承担着城市建设的重任，未来将保持较大规模的资本支出，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或是管理出现重大失误，将会影响发行人持续融资能力以及公司的运营效益。

### 2、发行人资产流动性和变现能力较弱风险

发行人主要资产为其他应收款、预付账款和存货，其中存货资产占比最高。其他应收款主要为汨罗市水电建设安装工程公司、汨

罗市安居工程建设投资开发有限公司和汨罗市交通建设投资有限公司等政府及政府投资单位的其他应收款，集中变现存在一定困难。预付款项主要为对汨罗市市政工程公司、汨罗市水电建设安装工程公司和汨罗市建筑安装公司等政府及政府投资单位的预付工程款，对发行人形成了一定的资金占用。截至 2017 年末，发行人存货资产 478,356.48 万元，占 2017 年末总资产的 38.11%，占 2017 年末净资产的 63.06%。由于土地出让受当地政府的土地出让计划安排、下游房地产市场发展情况等因素影响，流动性及变现能力存在一定不确定性；同时土地的变现还需相应的主管部门按照规定程序进行审批，变现流程也存在一定不确定性。

### 3、发行人收入结构变化及新业务未来收益不确定性风险

2017 年发行人土地出让收入大幅增长且新增了河道砂石业务。其中，土地出让收入具有一定的偶发性，未来是否有持续出让存在一定的不确定性；河道砂石业务和宏观经济、基础设施建设具有较强的相关性，未来河道砂石业务能否保持稳定或增长亦存在一定的不确定性。

### 4、发行人利润对财政补贴依赖较高风险

发行人的基础设施建设业务具有一定的周期性，主营业务盈利能力总体不强。发行人 2015-2017 年度利润总额分别为 1.91 亿元、1.52 亿元和 3.24 亿元，获得政府补贴分别为 1.51 亿元、1.35 亿元和 0.65 亿元，政府补贴占利润总额的比重分别为 79.06%、88.82%和 20.06%。发行人利润对政府财政补贴依赖性较高，盈利能力一般。



汨罗市政府未来若减少对发行人的财政补贴，将会对发行人的盈利水平和偿债能力带来重大不利影响。但随着发行人市场化程度的不断提高，其对政府补贴的依赖也在逐步降低。

#### 5、发行人应收账款和其他应收款回收风险

截至 2017 年末，因承担较多城市基础设施建设，发行人与汨罗市政府部门形成较大规模的应收款项，其中应收账款合计 126,665.22 万元，其他应收款合计 180,915.79 万元，占总资产的比例分别为 10.09% 和 14.41%，金额较大且占比较高，如果未来不能及时收回，将对发行人正常经营产生负面影响。

#### 6、募集资金投资项目风险

本期债券募集资金拟投资项目属于固定资产投资项，投资规模大、建设工期长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、成本管理产生重大影响。

#### 7、对外担保风险

截至 2017 年末，发行人对外担保余额 9.18 亿元，占公司 2017 年末净资产的 12.10%。发行人对外担保规模较大，若被担保企业未来经营情况出现恶化，导致发行人进行代偿，则会对发行人的偿债能力带来不利影响。

## 8、审计机构变更的风险

发行人 2015 年财务报告的审计机构为中证天通，2016-2017 年财务报告的审计机构为亚太集团，发行人存在变更审计机构的情形。

## 二、风险对策

### （一）与本期债券相关的风险对策

#### 1、利率风险的对策

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流通，如上市申请获得批准，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。

#### 2、偿付风险的对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司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。公司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，提高建设项目的现金流和收益水平。

#### 3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高

资产的盈利性和流动性，进一步提升发行人在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

## （二）与行业相关的风险对策

### 1、经济周期风险的对策

随着中国国民经济的快速增长、汨罗市经济发展水平的提高以及汨罗市各类资源的进一步开发，发行人所在区域对城市基础设施建设需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

### 2、产业政策风险的对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

## （三）与发行人有关的风险对策

### 1、发行人运营风险的对策

发行人今后将进一步加强与政府部门沟通，积极争取当地政府的扶持与支持，不断加强管理，提高公司整体运营实力，进一步加强与商业银行和政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道

融资，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，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理。针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立有效的内部管理体系，有效的控制投资规模和投资成本。

## 2、发行人资产流动性和变现能力较差风险的对策

发行人承担了汨罗市城市基础设施建设项目等工程，投资金额持续增加导致存货科目余额较大。未来发行人将加大对资产流动性的管理，尤其是对于已完成的项目尽快办理竣工结算。同时，发行人将改变土地抵押贷款的单一融资模式，通过公开市场直接融资，释放出土地资产，使得土地资产具有一定的可变现性，当确实出现债务偿付临时性困难时，发行人可以有计划出售部分资产，以保障债务的如期偿付。

## 3、发行人收入结构变化及新业务未来收益不确定性风险的对策

发行人收入结构的变化主要是新增了河道砂石业务以及土地出让业务收入大幅增长。为了应对土地出让收入的偶发性以及河道砂石收入增长的不确定性，发行人一方面将继续做好传统的城市基础设施建设业务和土地整理业务，以保障发行人收入整体的稳定性。另一方面，发行人将进一步做好河道砂石业务的精细化管理和对土地出让市场的密切跟踪，以减弱收入波动的风险。

## 4、发行人利润对财政补贴依赖较高风险的对策

发行人主营业务盈利能力不佳的主要原因是所从事的城市基础

设施建设业务具有一定的社会民生属性。为了缓解利润依赖财政补贴问题，发行人今后一方面努力提高资金使用效率，加快资金周转、降低运营成本，另一方面也将积极发展经营性业务，实现多元化收入，带动利润增长，提高公司盈利能力和经营水平。

#### 5、发行人应收账款和其他应收款回收风险的对策

发行人其他应收款的主要交易对手为汨罗市财政局等政府单位。为了有效防范发行人政府性应收款项回收风险，汨罗市市政府已出具了《汨罗市人民政府关于妥善处理汨罗市城市建设投资开发有限公司应收款项相关问题的通知》（汨政函〔2017〕45号），市政府将安排土地出让净收益全部用于上述政府性应收款项的偿还。

#### 6、募集资金投资项目风险的对策

本次发行募集资金投资项目均经过汨罗市政府和发行人详细周密的研究和论证，并经有权部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

#### 7、对外担保风险的对策

发行人在提供对外担保过程中，已经对被担保方的业务发展、经营情况以及财务状况进行了调查和分析，要求被担保方的业务经

营业收入和盈利能力足以保证其未来自身债务偿还，避免发生代偿风险。发行人对外担保对象多为汨罗市国有企业，经营状况稳定、信誉良好，产生或有负债的风险较低。未来，发行人将密切关注被担保单位的生产经营情况和财务状况，并采取更灵活多样的反担保措施，控制对外担保的风险。

#### 8、审计机构变更风险的对策

发行人将在后续财务报告审计中维持审计机构的稳定性。

## 第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA-，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。大公国际主要评级观点如下：

### 一、评级观点

公司主要从事汨罗市国有资产投资项目、城市建设投资项目的筹资及建设，以及保障房、安置房等安居工程的开发建设与管理等业务。评级结果反映了汨罗市整体经济实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境，公司是汨罗市最重要的城市基础设施建设主体，得到政府在资金支持等方面的有力支持等优势；同时也反映了汨罗市一般预算收入在地方财政收入中的占比逐年下降，财政收入的稳定性受到一定影响，财政本年收入对转移性收入的依赖度较大，财政实力较弱，公司总负债及有息负债规模持续增加，债务负担逐年增加，经营性净现金流对债务缺乏保障能力等不利因素。重庆三峡融资担保集团股份有限公司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，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来 1~2 年，公司在汨罗市的地位不会改变，将继续得到政府的有力支持。综合来看，大公对楚晟控股的评级展望为稳定

#### （一）主要优势

1、近年来，汨罗市经济保持较快增长，综合实力在岳阳市各下辖区县中位居前列，为公司发展提供了良好的外部环境；

2、公司是汨罗市最重要的城市基础设施建设主体，近年来得到政府在资产注入、资金支持及政府补贴等方面的有力支持；

3、三峡担保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，具有很强的增信作用。

## （二）主要风险

1、近年来，汨罗市一般预算收入在地方财政收入中的占比逐年下降，财政收入的稳定性受到一定影响，汨罗市财政本年收入对转移性收入的依赖度较大，财政实力较弱；

2、公司总负债及有息负债规模持续增加，债务负担逐年增加；

3、公司经营性净现金流持续为净流出状态，缺乏对债务的保障能力。

## 二、跟踪评级安排

在本期债券存续期内，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映公司的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大



事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日内向监管部门报告，并发布评级结果。

## 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

## 三、发行人银行授信情况

截至 2017 年末，发行人共获得银行授信额度 40.23 亿元，已使用银行授信额度 33.64 亿元，未使用银行授信额度 6.59 亿元。

## 四、发行人近三年信用记录情况

截至募集说明书签署日，发行人近三年不存在违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请湖南昌言律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，湖南昌言律师事务所出具了《湖南昌言律师事务所关于湖南省楚之晟控股实业集团有限公司发行 2019 年公司债券的法律意见书》（昌言专字[2019]第 002 号），结论如下：

一、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律法规及其他规范性文件规定的发行企业债券的主体资格。

二、发行人本期债券的发行已取得向国家发改委提交发行申请前应取得的有关批准和授权，该等批准和授权合法有效。

三、发行人本期债券符合法律、法规和其他规范性文件规定的有关企业债券发行的实质性条件。

四、发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，且具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人本期债券发行募集资金投资项目已获得相关主管机关的批准，其用途符合国家产业政策和行业发展规划。

七、发行人与关联方之间不存在重大关联交易，不存在同业竞争。

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷。

九、发行人的重大债权债务对本期发行不构成实质法律障碍。

十、发行人本期债券发行签订的《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》系签署各方真实的意思表示，内容符合《合同法》以及关于债券发行的相关法律、法规和规范性文件的规定，已合法成立，具备法律效力。

十一、发行人本期债券发行的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。本期债券的承销、信用评级及财务审计均符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十二、《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十三、担保人为本期债券提供担保的行为符合《担保法》及其他相关法律、行政法规的规定，担保人出具的担保函合法有效并可依其条款强制执行。

综上所述，本所律师认为：发行人本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、发改财金[2008]7号文、发改办财金[2010]2881号文、发改财金[2004]1134号文等法律、法规和其他规范性文件规定的有关条件，尚待国家发改委审核。发行人发行本期债券不存在法律障碍。

## 第十七条 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有关税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件;
- (二) 发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年财务报告和未经审计的最近一期财务报表;
- (三) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (四) 湖南昌言律师事务所为本期债券发行出具的法律意见书;
- (五) 三峡担保 2017 年经审计的财务报告;
- (六) 三峡担保为本期债券出具的担保函。

### 二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

- (一) 湖南省楚之晟控股实业集团有限公司

法定代表人: 湛益

住所: 湖南省岳阳市汨罗市迎宾路 4 号

联系人: 易君磊

联系地址: 湖南省岳阳市汨罗市迎宾路 4 号

电话: 0730-5223010

传真: 0730-5223010

邮编: 414400

## （二）平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、龚绍

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 63 层

联系电话：0755-33547564

传真：0755-82401562

邮政编码：518048

此外投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2019 年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会

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

2、中央国债登记结算有限公司

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

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2019 年湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

附表一：

湖南省楚之晟控股实业集团有限公司公司债券发行网点表

地点	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
深圳市	平安证券股份有限公司★	投资银行事业部	广东省深圳市福田区金田路4036号荣超大厦15层	杜亚卿 张涛	010-66299509 0755-22621508
北京市	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号	杜永良	010-85130869

附表二：

发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合  
并资产负债表

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	84,580.65	122,934.53	99,391.03	128,607.36
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	153,065.30	126,665.22	73,935.13	43,754.36
预付款项	360,771.15	274,533.46	196,114.19	138,067.76
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	216,683.97	180,915.79	162,294.13	20,386.07
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	528,914.34	478,356.48	463,007.30	395,456.59
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.46	5,495.27	-	12,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,344,015.86</b>	<b>1,188,900.74</b>	<b>994,741.78</b>	<b>738,272.13</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	2,880.00	2,880.00	1,880.00	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	200.00	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	13,899.46	9,453.41	5,708.12	5,842.18



在建工程	881.15	-	-	12.27
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	90,642.84	53,247.94	106,478.50	159,717.75
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	21.07	-	-	-
递延所得税资产	560.71	560.71	621.74	171.74
其他非流动资产	80.05	80.05	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>109,165.28</b>	<b>66,222.10</b>	<b>114,688.37</b>	<b>165,743.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,453,181.14</b>	<b>1,255,122.85</b>	<b>1,109,430.15</b>	<b>904,016.06</b>

附表二：

发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合  
并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	8,400.00	2,000.00	-	700.00
向中央银行借款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,325.02	1,126.25	829.26	344.83
预收款项	59,908.18	122.69	95.88	54.80
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	86.28	67.50	7.62	4.96
应交税费	9,878.38	11,017.33	175.85	75.41
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	176,798.86	145,694.64	101,255.75	104,245.89
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,200.00	7,200.00	50,050.00	30,400.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>263,596.72</b>	<b>167,228.40</b>	<b>152,414.37</b>	<b>135,825.89</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	241,750.84	219,300.00	112,550.00	77,900.00
应付债券	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
其中：优先股	-	-	-	-

永续债	-	-	-	-
长期应付款	1,472.16	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>353,223.01</b>	<b>329,300.00</b>	<b>222,550.00</b>	<b>187,900.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>616,819.73</b>	<b>496,528.40</b>	<b>374,964.37</b>	<b>323,725.89</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	612,532.53	309,104.00	10,379.00	8,800.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	150,524.70	393,610.97	692,711.91	555,762.74
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,265.53	5,265.53	3,419.53	1,790.23
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	68,038.65	50,613.94	27,955.33	13,937.20
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>836,361.41</b>	<b>758,594.44</b>	<b>734,465.77</b>	<b>580,290.17</b>
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>836,361.41</b>	<b>758,594.44</b>	<b>734,465.77</b>	<b>580,290.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,453,181.14</b>	<b>1,255,122.85</b>	<b>1,109,430.15</b>	<b>904,016.06</b>

附表三：

发行人经审计的2015年、2016年和2017年和未经审计的最近一期

## 合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入	86,277.63	159,714.18	123,897.76	122,815.33
其中：营业收入	86,277.63	159,714.18	123,897.76	122,815.33
二、营业总成本	76,876.38	133,518.17	122,193.84	118,965.72
其中：营业成本	66,405.14	118,579.78	113,985.78	114,104.50
税金及附加	3,585.03	5,179.98	311.13	400.06
销售费用	296.33	454.09	2.50	1.13
管理费用	4,093.87	2,280.91	2,853.33	2,140.73
财务费用	2,496.02	7,464.10	3,244.07	1,708.34
资产减值损失	-	-440.70	1,797.03	610.95
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	214.22	688.15	3.95	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	11.67	8.62	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	9,615.48	26,895.84	1,716.49	3,849.62
加：营业外收入	3,220.76	6,536.55	13,503.46	15,360.24
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	668.55	1,042.98	21.77	92.08
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	12,167.68	32,389.41	15,198.17	19,117.77
减：所得税费用	-	7,884.79	-449.26	-153.10
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87
六、其他综合收益的税后净额	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87
七、综合收益总额	12,167.68	24,504.61	15,647.43	19,270.87

附表四：

发行人经审计的 2015 年、2016 年、2017 年和未经审计的最近一期合  
并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	60,191.40	113,559.11	92,486.55	84,894.93
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	52,162.96	44,438.89	15,087.36	15,360.59
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>112,354.36</b>	<b>157,998.00</b>	<b>107,573.91</b>	<b>100,255.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	114,915.77	162,904.19	124,613.04	163,905.27
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	661.79	2,350.91	1,924.68	1,321.86
支付的各项税费	2,848.29	840.01	398.91	453.09
支付其他与经营活动有关的现金	55,580.70	15,413.96	143,563.39	22,083.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>174,006.56</b>	<b>181,509.07</b>	<b>270,500.03</b>	<b>187,763.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-61,652.20</b>	<b>-23,511.07</b>	<b>-162,926.12</b>	<b>-87,508.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	5,491.00	-	12,000.00	-
取得投资收益收到的现金	214.22	688.15	3.95	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.02
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	1,300.00	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,005.22</b>	<b>688.15</b>	<b>12,003.95</b>	<b>0.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,166.11	4,784.69	414.27	39.08
投资支付的现金	200.00	6,495.27	1,880.00	12,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-

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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,366.11</b>	<b>11,279.96</b>	<b>2,294.27</b>	<b>12,039.08</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,360.88</b>	<b>-10,591.81</b>	<b>9,709.68</b>	<b>-12,039.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	78,407.01	22,000.00
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	85,100.00	122,200.00	83,900.00	74,340.00
发行债券收到的现金	-	-	-	110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	49,309.91	70,043.39
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>85,100.00</b>	<b>122,200.00</b>	<b>211,616.92</b>	<b>276,383.39</b>
偿还债务支付的现金	56,099.16	56,300.00	30,300.00	38,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,341.65	7,652.58	3,727.49	1,500.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	601.04	53,589.32	14,060.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>58,440.80</b>	<b>64,553.62</b>	<b>87,616.80</b>	<b>53,741.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>26,659.20</b>	<b>57,646.38</b>	<b>124,000.11</b>	<b>222,642.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-38,353.89</b>	<b>23,543.50</b>	<b>-29,216.33</b>	<b>123,094.60</b>
加：期初现金及现金等价物余额	122,934.53	99,391.03	128,607.36	5,512.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>84,580.65</b>	<b>122,934.53</b>	<b>99,391.03</b>	<b>128,607.36</b>