2012年吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券募集说明书摘要

发 行 人　吉首市华泰国有资产投资管理有限责任公司

主承销商　财富证券有限责任公司 FORTUNE SECURITIES CO., LTD

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

1.债券名称：2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券（简称“12吉首华泰债”）。

2.发行总额：人民币10亿元。

3.债券品种的期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为7.37%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.97%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

4.债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（1）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（2）通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

5.发行方式：本期债券采取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和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的规模预设为人民币8亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币2亿元。承销团公开发行和上海证券交易所协议发行之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团公开发行和上海证券交易所协议发行的数量进行双向回拨调整。

6.发行范围和对象：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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所协议发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立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）。

7.还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

8.信用安排：本期债券采用国有土地使用权抵押担保的方式提供偿债保障。

9.信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA-。

释　义

发行人/抵押人/本公司/公司/华泰公司	指	吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币10亿元的“2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券募集说明书摘要》
主承销商	指	财富证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商、分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会 上交所	指 指	中国证券监督管理委员会 上海证券交易所
湘西自治州政府/州政府	指	湘西土家族苗族自治州人民政府
湘西自治州国资委/州国资委	指	湘西土家族苗族自治州人民政府国有资产监督管理委员会
中央国债登记公司 中国证券登记公司上海分公司	指 指	中央国债登记结算有限责任公司 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本期债券的投资者
债券受托管理人	指	财富证券有限责任公司
抵押权代理人	指	财富证券有限责任公司
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一条　债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕3821号文件核准公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司
住所：吉首市乾州仙镇营（告首市财政局院内）
法定代表人：王跃
联系人：彭继德、彭丽
联系地址：吉首市乾州仙镇营
联系电话：0743-8537071
传真：0743-8537071
邮编：416000

二、承销团

（一）主承销商：财富证券有限责任公司
住　所：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人：周晖
联系人：刘小军、陶姣强、王志鹏、马一方、吕超
联系地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28层
联系电话：0731-84779571
传真：0731-84779555
邮编：410005

（二）副主承销商

1. 湘财证券有限责任公司
住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼
法定代表人：林俊波
联系人：黄刚
联系地址：北京市西城区武定侯大街6号卓著中心5层500单元
联系电话：010-66290487
传真：010-66290470
邮编：100033

（三）分销商

1. 五矿证券有限公司
住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01单元
法定代表人：张永衡
联系人：杨萍
联系地址：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心47层01单元
联系电话：0755-82537754　　15014060393
传真：0755-82560904
邮编：518035

2. 华龙证券有限责任公司
住所：兰州市城关区东岗西路638号兰州财富中心21楼
法定代表人：李晓安
联系人：张才
联系地址：广东省深圳市深南大道4009号投资大厦7楼
联系电话：18818580351　　18666822807
传真：0755-82912907
邮编：518048

三、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所
营业场所：湖南省长沙市芙蓉中路二段城市之心0522室
负责人：谢泽敏
联系人：霍男、肖建宏
联系电话：0731-85190206，85164366
传真：0731-84431799
邮编：410005

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司
住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人：刘思源
联系人：王娟、刘洪芳
联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话：010-66216006
传真：010-66212002
邮编：100032

五、发行人律师：湖南启元律师事务所
住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段359号佳天国际新城A座17层
负责人：李荣
联系人：吕杰、毛育军
联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段359号佳天国际新城A座17层
联系电话：0731-82953798
传真：0731-82953779
邮编：410007

六、资产评估机构：湖南省鹏盛资产评估事务所
主要经营场所：长沙市雨花区人民东路46号铭城大厦5层512房
执行事务合伙人：熊岸杨
联系人：熊岸杨
联系电话：0731-82685521
传真：0731-82685331
邮编：410005

七、债券受托管理人、抵押权代理人：财富证券有限责任公司
住　所：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层
法定代表人：周晖
联系人：刘小军、陶姣强、王志鹏、马一方、吕超
联系地址：长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心28层
联系电话：0731-84779571
传真：0731-84779555
邮编：410005

八、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：刘成相
联系人：田鹏、李杨
联系电话：010-88170738、88170735
传真：010-88170752
邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
总经理：王迪彬
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200120

九、上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号
法定代表人：张育军
联系人：段东兴
联系电话：021-68804232
传真：021-68802819
邮编：200120

十、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行
营业场所：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市武陵西路6号
法定代表人：欧学军
联系人：田维群
联系地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市武陵西路6号
电话：0743-8513952
传真：0743-8223503
邮编：416000

十一、偿债资金监管银行：吉首市农村信用合作联社
住所：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市人民北路14号
法定代表人：高继旭
联系人：樊君彦
联系地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市人民北路14号
电话：0743-8239041
传真：0743-8239041
邮编：416000

第三条　发行概要

一、发行人：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司。

二、债券名称：2012年吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司企业债券（简称“12吉首华泰债”）。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面利率为7.37%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.97%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（1）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（2）通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

八、发行方式：本期债券采取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和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式。

通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的规模预设为人民币8亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币2亿元。承销团公开发行和上海证券交易所协议发行之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团公开发行和上海证券交易所协议发行的数量进行双向回拨调整。

九、发行范围和对象：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结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所协议发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立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、发行期限：3个工作日，自发行首日起至2012年12月14日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年12月12日。

十二、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月12日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为2012年12月12日起至2019年12月11日止，逾期不另计利息。

十五、付息日：2013年至2019年每年的12月12日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十六、兑付日：2015年至2019年每年的12月12日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为财富证券有限责任公司，副主承销商为湘财证券有限责任公司，分销商为五矿证券有限公司、华龙证券有限责任公司。

二十、信用安排：本期债券采用国有土地使用权抵押担保的方式提供偿债保障。

二十一、信用评级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA-。

二十二、债券受托管理人抵押权代理人：财富证券有限责任公司。

二十三、募集资金监管银行：中国建设银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行。

二十四、偿债资金监管银行：吉首市农村信用合作联社。

二十五、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二十六、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条　承销方式

本期债券主承销商为财富证券有限责任公司，副主承销商为湘财证券有限责任公司，分销商为五矿证券有限公司、华龙证券有限责任公司组成的承销团，以承销团余额包销方式承销。

第五条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券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《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

三、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的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。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七条　认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、认购人接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项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、投资者认购本期债券即被视为接受资产担保条款之权利及义务安排，债券发行完毕后十个工作日内发行人将完成资产担保登记手续。

四、本期债券发行结束后，发行人将中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、在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（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）如债务转让同时变更担保资产的，相关事宜须债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准；

（五）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、投资者同意财富证券有限责任公司作为债券受托管理人、抵押权代理人、机构资产监管人，与发行人、监管银行及相关方签订《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押担保协议》、《抵押资产监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件，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。

七、本期债券的债券受托管理人、监管银行依据有关法律、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。

八、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。

第八条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息（以剩余本金计息）随当年兑付本金一起支付。2013年至2019年每年的12月12日为上一个计息年度付息首日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的12月12日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条　发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司

住　　所：吉首市乾州仙镇营（告首市财政局院内）

法定代表人：王跃

注册资本：人民币叁亿元

企业类型：国有独资有限责任公司

吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司成立于2009年1月6日，是经州市人民政府批准的国有独资公司。经营范围为国有资产管理，土地开发、土地资源储备、土地资源整理，市政工程基础设施建设，房地产开发，旅游项目开发、经营、管理，城市品牌开发、经营、管理。

截至2011年12月31日，公司资产总额333,135.31万元，所有者权益294,103.49万元。2011年实现营业总收入23,886.43万元，净利润11,142.52万元。发行人持续盈利能力强，资产负债率较低。

第十条　发行人业务情况

发行人主要从事城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、城市供水、旅游项目开发等业务，是目前湘西自治州最大的市政基础设施建设、水务水利基础设施建设和旅游项目开发的建设主体。

一、发行人所在行业现状和前景分析

（一）城市基础设施建设

改革开放以来，我国城市化水平已由1978年的17.92%提升到2011年的51.27%，城镇人口达到69,079万人，全国已有近一半的人口居住在城镇。根据中国社科院的测算，今后中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2015年城市化率达到52%左右，到2030年达到65%左右。目前，我国城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。尽管在“十一五”期间，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，但总体而言，投资总量仍然偏少。

根据住房和城乡建设部的规划，“十二五”期间，全国城市市政基础设施投资总额预计在7万亿元左右。随着城市化进程的加快，城镇基础设施建设步伐的稳步推进，基础设施的投资将会十分强劲。大规模、高强度、密集型的投资建设将启动中国新一轮的城市化热潮，城市基础设施建设行业将面临广阔的发展机遇。

（二）土地开发整理

由于行业的特殊性，土地开发整理的开放程度一直很低。国家政策对该行业的发展起着主导性作用。2011年以来，尽管我国实施了适度从紧的货币政策，多数城市土地成交价格呈现放缓的趋势，但由于我国正处于快速城市化阶段，未来几年城市土地的需求仍然将继续保持旺盛。作为一种稀缺资源，土地储备行业的前景依然十分广阔。

（三）保障性住房行业

我国的房地产投资主要分成两个部分，即商品房和保障性住房，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007年以来，国家多次提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）明确提出要以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，逐步扩大廉租住房制度的保障范围，合理确定廉租住房保障对象和保障标准，健全保障方式，多渠道增加廉租住房房源，确保廉租住房保障资金来源。改进和规范经济适用住房制度，逐步改善其他住房困难群体的居住条件，并完善配套政策和工作机制。为了充分利用资本市场融资支持保障性住房建设，国家发改委（关于利用债券融资支持保障性住房建设有关为题的通知》（发改办财金〔2011〕1388号）也大力支持投融资平台和其他企业通过发行企业债券进行保障性住房项目融资建设。《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）提出到“十二五”期末，全国保障性性住房覆盖面要达到20%左右，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。未来保障性住房将成为解决城市居民住房问题的重要手段，发展空间广阔。

（四）城市水务

国家“十一五”规划明确提出要加强市政公用事业建设，加强城市供排水中水管网改造和建设，增强安全供水能力，扩大再生水使用范围。《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》中也明确提出，强化城乡水资源统一管理，对城乡供水、水资源综合利用、水环境治理和防洪排涝等实行统筹规划、协调实施，促进水资源优化配置。积极推进水价改革，充分发挥水价的调节作用，大力促进节约用水和产业结构调整，基本建立水价机制。国家“十二五”水利发展规划显示，在“十二五”期间，全国的水利投资为1.8万亿。水资源的日益紧缺、水务行业正受益于国家宏观经济政策的调整，客观上都为供水行业的发展提供了良好的机遇。

（五）旅游行业

在“十二五”时期，我国旅游业的发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期。随着经济的平稳较快发展，我国人均收入将持续增长，消费能力将继续提高，消费方式也将发生重大变化。按照世界旅游业发展的一般规律，人均GDP接近5000美元时，旅游将成为城镇居民生活的基本内容和主要的消费需求，旅游业将进入爆发式增长阶段。据预测，“十二五”期间，我国人均GDP将达到并超过5000美元，城乡居民年均出游将超过两次。同时，交通、城市建设、旅游基础设施的发展完善，将使旅游通达性和便捷性明显提升。这些都为旅游业持续快速发展奠定了坚实基础。

二、发行人的经营环境及在所处行业的地位和竞争优势

（一）发行人的经营环境

1. 湘西土家族苗族自治州概况

湘西土家族苗族自治州地处湘鄂渝黔四省市交界处。1952年8月成立湘西苗族自治区，1957年9月成立湘西土家族苗族自治州，现辖7县1市，国土面积1.55万平方公里，总人口285万人，其中土家族、苗族等少数民族人口占77.2%，是湖南省唯一进入国家西部大开发范围的地区。

2. 湘西土家族苗族自治州经济社会发展现状

近年来，湘西自治州充分利用国家西部大开发、支持民族地区发展和湖南省湘西地区开发等政策机遇，大力推进优势产业建设、基础设施建设、生态环境建设和社会事业建设，狠抓重点项目和重点工作，推进了经济社会加快发展。

3. 湘西土家族苗族自治州的发展机遇

“十二五”期是湘西自治州加快发展的重要战略机遇期。一是政策环境更为优越。国家实施新一轮西部大开发，出台了一系列优惠政策机遇重点开发，编制了武陵山经济协作区规划重点支持湘西自治州发展。湖南省对湘西自治州的发展高度重视，先后出台了《中共湖南省委湖南省人民政府关于抓住西部大开发机遇加快湘西自治州发展的若干意见》（湘发〔2001〕10号）、《中共湖南省委湖南省人民政府关于继续支持湘西土家族苗族自治州加快经济社会发展的意见》（湘发〔2007〕7号）等文件。“十二五”时期，针对国家实施的新一轮西部大开发战略，《中共湖南省委湖南省人民政府关于深入实施西部大开发战略推进湘西土家族苗族自治州加快发展的若干意见》（湘发〔2012〕4号）等文件，又制定了特殊的优惠政策，这一系列政策措施将为湘西自治州的发展提供良好的政策机遇。二是湘西自治州经过多年发展，产业结构更加趋于合理，经济发展的稳定性和抗风险能力有较大的提高。以旅游、矿冶、食品为主的优势产业进一步做大做强，以生物医药、新材料为主的新兴产业加快成长，将形成一批支撑经济快速发展的主导产业，经济快速增长的内资动力和基础条件基本具备。三是基础设施条件将得到极大改善。随着湘西自治州高速公路网的建成，将实现县县通高速，交通条件将得到彻底改善，城镇、能源、水利、信息等基础设施条件将基本完善。

4. 湘西土家族苗族自治州的发展战略及发展规划

（1）发展战略

湘西自治州将紧紧围绕国家新一轮西部大开发和湖南省湘西地区开发的战略部署，着力实施“五大建设”战略。一是优势产业建设。立足湘西自治州特色，以优势资源综合开发、循环利用为重点，突出新型工业化、农业产业化和文化旅游产业优先发展，突破产业发展瓶颈，优化产业结构，提升产业发展水平，打造优势产业集群。二是基础设施建设。以交通、能源、水利、信息等基础设施建设为载体，增强经济社会发展支撑能力。三是新型城镇建设。加快推进城镇化进程，加强城镇基础设施建设，推进城镇扩容提质，构建具有山区特色、民族特色、时代特征的新型城镇体系。四是生态环境建设。以生态环境保护和建设两型社会为目标，发展循环经济，改善人居环境和区域气候条件，建设生态湘西、宜居湘西。五是民生事业建设。加快科技、教育、文化、就业、社保等民生事业发展，提高人民群众生活质量，努力构建和谐社会。

（2）发展规划

“十二五”时期，湘西自治州将进一步加快发展速度，提高发展水平，增强发展后劲，努力在经济社会发展上取得重大进展。在优化结构、提高效益和降低消耗的基础上，经济增长迈上新台阶。力争全州生产总值年均增长11%以上，到2015年突破600亿元，全社会固定资产投资年均增长15%以上，力争累计完成投资2,000亿元。切实把转变经济发展方式落实到结构调整升级上来。到2015年，三次产业结构调整为12:44:44左右，其中工业增加值占GDP比重达到40%，工业带动能力和效益进一步提高，工业增加值年均增长15%以上，高新技术产业增加值占工业增加值比重达到20%左右。进一步完善现代服务业体系，大力发展文化旅游产业，建设国内外知名的生态文化旅游胜地、历史文化旅游区和旅游目的地。力争到2015年，接待游客达2,500万人次以上，实现旅游总收入150亿元以上。

“十二五”时期，湘西自治州将坚持优化发展、绿色发展、创新发展和人本发展的原则，全面推进优势产业建设、基础设施建设、新型城镇建设、生态环境建设和民生事业建设，努力提升综合经济实力、民生保障能力和可持续发展能力，促进经济社会又好又快发展，为建设民族生态经济区、全面建设小康社会打下坚实基础。

（二）发行人在所处行业中的地位

发行人是湘西自治州国资委直属的国有企业，主要负责湘西自治州州府吉首市城市基础设施建设、土地开发整理、城市供水、旅游项目开发以及全州保障性住房建设等业务。自成立以来一直受到政府的重点支持，经营规模和综合实力不断增强。

（三）发行人的主要竞争优势

1. 少数民族政策支持及西部大开发优势

2012年，国家发改委组织编制的《西部大开发“十二五”规划》中提出要以更大的决心、更强的力度、更有效的举措，落实好中央对西部地区在财政、税收、投资、金融、产业、土地等方面的差别化政策，进一步加大资金投入和项目倾斜力度。在此次国家实施的新一轮西部大开发中，编制了武陵山经济协作区规划，出台了优惠政策给予重点开发，并将进一步加大扶持力度。《中共湖南省委湖南省人民政府关于深入实施西部大开发战略推进湘西土家族苗族自治州加快发展的若干意见》（湘发〔2012〕4号）也制订了特殊的优惠政策。这一系列政策机遇有利于湘西自治州向国家、湖南省争取政策倾斜和资金支持，将进一步加快湘西地区的发展，城市基础设施的需求也将不断扩大，为发行人未来的发展提供了良好的发展机遇。

2. 地方政府的大力支持

作为湘西自治州最主要的城市基础设施建设投资建设主体，发行人担负着地方城市建设的重要任务。发行人根据国家产业政策、湘西自治州经济发展战略和发展规划，在城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、城市供水、旅游项目开发等方面进行重大项目投资及建设，对提高湘西自治州城市基础设施、改善地方投资环境发挥了重要作用。

3. 项目获取优势

在国家和湖南省对湘西自治州大力支持的一系列政策机遇下，湘西自治州将迎来良好的发展前景，借助发行人与政府的深厚关系，在未来的发展中将得到政府更多的项目支持，在相关城市基础设施建设项目的获取上具有较大的优势，如G209和G309国道吉首绕城公路、矮寨风景区基础设施、大兴寨水电建设（征在报建）、保障性住房建设等50多个项目，总投资超过40亿元。

4. 所在行业处于优势垄断地位

发行人在其所在的行业中具有较强的竞争优势，是湘西城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、城市供水、旅游项目开发的主要承担主体，具有市场优势垄断地位。公司根据国家的产业政策、少数民族政策及湘西自治州“十二五”规划，建立了城建设施建设项目市场化运作的基本框架，并取得了一定成效。初步构筑了湘西自治州城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和城市水务的大框架。随着湘西自治州经济的快速发展、城市化进程的加快，发行人在行业内的垄断优势将不断增强，并对发行人未来业务和盈利能力的稳步提升具有显著的促进作用。

三、发行人业务模式、状况及发展规划

（一）发行人业务模式

发行人主要从事城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理、城市供水、旅游项目开发等业务，是湘西自治州国资委下属的国有独资公司，担负着湘西自治州城市基础设施建设、国有资产投资、运营管理等大部分职能，是湘西自治州城市基础设施建设的中坚力量。发行人的收入主要来源于城市基础设施及建设项目代建、土地出让、城市水务、旅游项目开发和保障性住房等。

根据吉政函〔2009〕13号文，发行人从事市政基础设施项目，项目建设成本由财政局核定，按一定比例取得投资收益。发行人所开发的土地由市国土资源局进行出让，所获取土地出让款由市财政局代收，扣除一定比例后由市政府统筹安排，其余部分返还给发行人。

在城市水务方面，发行人主要通过子公司吉首市城市供水总公司向湘西自治州居民、商业及工业用户提供供水服务取得相关收入。

在旅游项目开发方面，作为少数民族的聚集地和湘西旅游的集散地，发行人通过开发乾州古城、矮寨景区形成持有的少数民族旅游资源，通过门票销售实现收入。

在保障性住房方面，发行人承担了湘西自治州绝大部分的廉租房和公租房项目建设。保障性住房以保本微利的原则实施，在确保发行人能够收回成本的条件下，政府与发行人签订回购协议，通过回购方式给予发行人适当的利润。

（二）发行人业务状况

1. 城市基础设施建设

发行人自成立以来得到了当地政府的大力支持，先后承担了乾州古城、矮寨景区的基础设施项目建设，在城市基础设施建设行业具有显著的优势地位。目前，发行人主要承担了G209、G319绕城线等重大项目建设，随着湘西自治州经济的快速发展，城市化进程的加快，作为湘西自治州国资委直属的国有企业，发行人在城市基础设施建设行业优势明显，经营能力和盈利能力都将稳步提升。

2. 土地开发整理

发行人是湘西自治州政府授权的拥有土地资源储备、土地资源整理等职能，并在土地开发整理行业具有明显的垄断优势。根据《关于进一步明确吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司及其子公司相关职能的通知》（吉政函〔2009〕13号），发行人所开发的土地由国土资源局进行出让，其所获土地出让款由财政局代收，扣除40%由政府统筹安排外，其余部分返还给发行人。

3. 城市水务行业

城市水务主要由发行人子公司吉首市供水总公司承担，该公司供水设计能力达日产10.5万吨，综合日供水能力可达12万吨，年供水量2,800多万立方米，主要担负城区人口和900多家工商企事业单位的供水任务，城区供水普及率达99%，水质综合合格率保持在99.8%以上。2009年-2011年分别实现收入3,158.54万元、4,343.85万元、4,929.74万元。随着国家产业政策对水务的支持，水务行业价格机制的改革，预计发行人未来的城市供水收入将获得较大的增长。

4. 旅游项目开发

发行人旅游项目开发主要包括乾州古城保护开发和矮寨景区投资开发。为了充分发掘当地旅游资源，发行人的子公司乾州古城开发有限责任公司先后对乾州古城核心景区内外的主要道路进行修复建设，完成部分省市文物保护单位的修缮，典型名居的保护，相关环境设施项目的改造等。发行人子公司矮寨景区投资开发有限责任公司目前正在完成相关基础设施建设、核心景区提质改造和配套设施建设，并整合相关产业形成完整的旅游产业链，以进一步优化环境，努力打造成国家5A级旅游景区，并成为世界旅游目的地。通过对矮寨景区的规划建设，预计7年内经营总收入能达到30亿，可有效促进当地基础设施建设和生态建设。旅游收入将对发行人的可持续发展提供重要支撑。

5. 保障性住房行业

国家多次提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。借助政府大力发展保障性住房的契机，发行人顺势而为，承担了湘西自治州全州绝大部分保障性住房的建设任务，是2012年湘西自治州廉租房、公租房的主要建设主体，也是湘西自治州唯一获得州政府授权从事保障性住房投资建设的国有企业。湘西自治州政府在2012年5月与发行人签订了回购协议，在考虑发行人的筹资成本和代建的必要利润后，同意对发行人承建的保障性住房实施回购，以保障发行人承担保障性住房建设的适当利润