2013年平凉市投资发展公司企业债券募集说明书摘要

发 行 人

平凉市投资发展公司

主承销商

中国银河证券股份有限公司

声明及提示

一、发行人总经理会议声明

发行人总经理会议已批准本募集说明书及其摘要，发行人总经理及副总经理承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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、主承销商声明

本期债券主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务。

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有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《平凉市投资发展公司企业债券债券持有人会议规则》，接受《平凉市投资发展公司企业债券债权代理协议》及《平凉市投资发展公司企业债券账户及资金监管协议》之权利及义务安排。

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《平凉市投资发展公司企业债券债权代理协议》。协议约定，如发行人未按本募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，本期债券债权代理人将代理本期债券投资者向发行人追偿。

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

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

六、本期债券基本要素

债券名称：2013年平凉市投资发展公司企业债券（简称"13平凉债"）。

发行总额：10亿元。

债券期限和利率：本期债券期限为七年，采用固定利率形式，簿记建档利率区间为6.80%–7.30%。最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：每年付息一次，从本期债券存续期的第三年末开始，逐年偿还本期债券发行总额的20%，当期利息随本金一起支付。

发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）和以发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

担保方式：本期债券无担保。

信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行人主体长期信用等级为AA。

发行期限：自2013年9月17日至2013年9月18日。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指平凉市投资发展公司。

本期债券：指总额为10亿元的2013年平凉市投资发展公司企业债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2013年平凉市投资发展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、法规为本期债券发行而制作的《2013年平凉市投资发展公司企业债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2013年平凉市投资发展公司企业债券申购和配售办法说明》。

主承销商/簿记管理人：指中国银河证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的簿记建档利率区间，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利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

余额包销：指承销团成员按照《2013年平凉市投资发展公司企业债券承销团协议》所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称"中央国债登记公司"）和中国证券登记结算有限责任公司（简称"中国证券登记公司"）。

上证所：指上海证券交易所。

平凉市政府：指平凉市人民政府。

监管银行/债权代理人：指交通银行股份有限公司甘肃省分行。

账户及资金监管协议：指《2013年平凉市投资发展公司企业债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指《2013年平凉市投资发展公司企业债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指《2013年平凉市投资发展公司企业债券债券持有人会议规则》。

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或休息日）。

工作日：指北京时的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：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［2013］515号文件核准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：平凉市投资发展公司

住所：平凉市崆峒区崆峒大道中段建设大厦六楼

法定代表人：张晓宇

联系人：王国太

联系电话：0933–8237960

传真：0933–8236780

邮政编码：744000

二、承销团：

（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街35号2–6层

法定代表人：陈有安

联系人：周一红、许进军、吕锦玉、陈曲

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际金融大厦C座2层

联系电话：010–66568061、83574504

传真：010–66568704

邮政编码：100033

（二）分销商：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：高冠江

联系人：刘铁、姚远

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层

联系电话：010–63081151、63081047

传真：010–63081061

邮政编码：100031

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010–88170738

传真：010–66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系电话：021–38874800

传真：021–58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中喜会计师事务所有限责任公司深圳分所

住所：深圳市福田区滨河大道5020号证券大厦1212

法定代表人：张增刚

联系人：刘洛

联系地址：深圳市福田区滨河大道5020号证券大厦12楼

联系电话：0755–33910659

传真：0755–33910665

邮政编码：518033

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：刘思源

联系人：刘洪芳

联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010–66216006

传真：010–66212002

邮政编码：100140

六、发行人律师：甘肃翰维律师事务所

住所：甘肃省平凉市红旗街市直26#一楼

负责人：韩文彦

联系人：安鹏斐

电话：0933–8215373

传真：0933–8218653

邮政编码：744000

七、监管银行/债权代理人：交通银行股份有限公司甘肃省分行

营业场所：甘肃省兰州市城关区庆阳路129号

负责人：胥小鹿

联系人：闫学福

联系电话：0931–8105140

传真：0931–8105124

邮政编码：730030

第三条 发行概要

一、发行人：平凉市投资发展公司。

二、债券名称：2013年平凉市投资发展公司企业债券（简称"13平凉债"）。

三、发行总额：10亿元。

四、债券期限及利率：本期债券期限为七年，采用固定利率形式，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本期债券《募集和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor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。基本利差的簿记区间为2.40%–2.90%，簿记建档利率区间为6.80%–7.30%。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、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。

六、债券形式及托管方式：实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记账。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

八、发行对象：本期债券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）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2013年9月16日。

十、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2013年9月18日止。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年9月17日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月17日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2013年9月17日起至2020年9月16日止。投资人当年应计利息以该计息年度债权登记日的登记债权为基数来计算。

十四、还本付息方式：每年付息一次，从本期债券存续期的第三年末开始，逐年按照债券发行总额的20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

十五、付息日：2014年至2020年每年的9月17日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2016年至2020年每年的9月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为信达证券股份有限公司。

二十、担保情况：本期债券无担保。

二十一、信用等级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

二十二、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商中国银河证券股份有限公司，分销商为信达证券股份有限公司组成的承销团以余额包销方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，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《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券认购办法如下：

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、本期债券由中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的其体系统按中央国债登记公司的《名义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商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

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在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。具体发行网点见附表一。

第七条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

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、投资者同意交通银行股份有限公司甘肃省分行作为监管银行、债权代理人与发行人签署《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、凡认购本期债券的投资者均视作同意《债券持有人会议规则》。

五、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。

六、在本期债券存续期内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告。

（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。

（五）监管银行/债权代理人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券分期还本。从本期债券存续期的第三年末开始，即2016年至2020年每年的9月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）逐年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（二）本上市债券的利息支付通过债券托管机构办理，上市债券的利息支付通过债券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

二、本金的兑付

（一）本期债券分期偿还本金，从本期债券存续期的第三年末开始逐年偿还本期债券发行总额的20%。还本日按当年债权登记日日终在托管机构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）。

本期债券的兑付日为2016年至2020年每年的9月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本上市债券的本金的兑付由债券托管机构办理，上市债券的本金兑付通过债券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、概况

名称：平凉市投资发展公司

住所：平凉市崆峒区崆峒大道中段建设大厦六楼

法定代表人：张晓宇

注册资本：人民币伍亿元

企业类型：国有企业

经营范围：对外投资；实施城乡基础设施及保障性住房项目建设、供应和销售；实施高速公路、城乡道路项目建设；对政府授权国有土地进行开发经营，房地产开发及城市集中供热的建设和经营；实施水利项目建设；经销水利建设的配套机械设备、水泥、钢材、木材、防汛物资（以上经营范围涉及行政许可或资质项目，凭有效许可证、资质证经营）。

平凉市投资发展公司是平凉市政府设立的，以打造高效的投融资公司为目的，以整合优良资产和优势资源、提高融资能力、理顺职责关系为重点，整合市属国有资产及资源，形成政府主导、政企分开、市场化运作、责权利统一的投融资管理体制，以提高城市综合功能和为推动社会事业发展提供资金保障为主要任务的全民所有制企业。平凉市国有资产监督管理委员会是公司的主管部门。

截至2012年12月31日，公司拥有全资子公司1家，为平凉市惠民投资开发有限责任公司。

截至2012年12月31日，公司资产总计531,757.40万元，负债合计75,574.85万元，所有者权益合计456,182.55万元。2012年度，公司实现主营业务收入56,071.96万元，利润总额21,892.41万元，净利润21,604.27万元。

二、发行人股东情况

发行人的出资人为平凉市国有资产监督管理委员会，出资比例为公司资本的100%。

三、主要子公司情况

发行人全资子公司平凉市惠民投资开发有限责任公司成立于2011年12月5日，注册资本为10亿元，公司类型为一人有限责任公司。经营范围为：股权投资、项目投资咨询、项目投资管理；对政府授权的国有土地进行开发和经营；实施城乡基础设施和保障性住房项目的建设、供应及销售；房地产开发及城市集中供热的筹建（以上经营范围凭许可证件在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

公司自成立以来，主要从事土地整理业务。2012年，公司共整理开发5宗土地合计面积1,497.26亩，其中柳湖路土地386.68亩、双桥路土地258.10亩、临泾路土地167.96亩、东大门二期改造土地328.87亩、天门堰土地355.65亩，实现土地整理收入4.55亿元。2013年公司计划整理开发十里铺、天门堰、青年路土地1,000多亩。

截至2012年末，该公司资产总计312,769.13万元，负债合计61,892.98万元，所有者权益合计250,876.15万元。2012年度，该公司实现主营业务收入48,593.74万元，净利润21,361.11万元。

四、发行人高级管理人员基本情况

张晓宇先生，本科学历，中共党员，现任公司总经理。

马千里先生，研究生学历，中共党员，现任公司副总经理。

唐常宁先生，本科学历，中共党员，现任公司副总经理。

陈东相先生，本科学历，会计师职称，民建会员，现任公司计划财务部部长。

第十条 发行人业务情况

发行人主要从事平凉市基础设施建设、土地整理与运营及酒店经营等业务。

一、发行人所在行业现状及前景

（一）基础设施建设行业的现状及发展趋势

1、我国基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%–2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。未来10–20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对基础设施建设的需求不断增加。

根据《全国城镇体系规划（2006–2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1–8.4亿人，城镇化率达到56%–58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建设成为中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

2、平凉市基础设施建设行业的现状及发展趋势

甘肃省近年来坚持"黄东空间拉伸、建养管运并重"的基本思路，积极改善路网布局和结构，提高技术水平，基本实现了交通运输从严重滞后向初步缓解的重要转变，交通运输实现了跨越式发展。"十一五"时期，全省交通基础设施建设累计完成投资842亿元，是"十五"期间的1.93倍。其中，高速公路完成417亿元，路网改造项目完成142亿元，农村公路完成201亿元，公路水路运输场站及机场完成82亿元，为扩大内需、拉动全省经济增长提供了强大的支撑作用。2012年，甘肃省用于交通固定资产投资为360亿元，同比增长36%。基础设施瓶颈的不断突破，为进一步改善甘肃省投资环境、增强城市综合功能、推进西部大开发创造了有利条件。2013年甘肃省将继续加快交通基础设施建设，年内力争新开工建设兰州南绕城、渭源至武都、兰州至陇东县城3条高速公路，建成中川机场航站区工程，年内建成高速公路400公里，确保武都至康县、营盘水至双塔、靖宁至平型关、金昌至武威4条高速公路建成通车；确保疏河机场建成通航，争取开工建设平凉客运枢纽站、中川空港物流园等综合运输节点。

近年来平凉市一直在加强交通基础设施的建设力度。"十一五"期间，重大项目建设取得新突破，实施铁路、高速公路、二级公路等重大项目14项，平定高速公路建成通车，完成了泾崇路、华庄路、马安路、庄莲路二级公路改造，开工建设了西平铁路、天平铁路、西长风高速和静化路、泾彭路、韩庄至张家川二级公路改建工程。项目投资规模取得新突破，有接落实各类资金项目2,055项，总投资148.03亿元。农村公路建设取得新突破，修建各类农村公路1,086条4,934.8公里，加固新建桥梁51座3,340.78延米，基本实现了"乡乡通油路、村村通公路"的目标。道路路网体系取得新突破，全市公路总里程突破9,500公里，公路网面积密度达到86.3公里/百平方公里。等级公路密度超过54.5公里/百平方公里，等级公路油铺和砼硬化里程接近3,400公里。

根据《平凉市交通运输"十二五"发展规划》，未来要在加快高速公路和铁路建设步伐的同时，加快实施干线公路路面改造工程、能源开发路网相关物流站场建设；在全面启动城际交通工程建设的同时，规划实施乡村公路连通工程、县乡公路晋等升级和农业物流中心建设；在重点确保平凉支线机场顺利建设和大规模实施自然村通达工程的同时，规划实施农村产业路、农林旅游畅路、旅游路、旧路路面工程、农村公路各类桥梁工程、安保工程和相应的客货运站场建设；另外，输气、输油工程是中心城市建设中必须发展的运输方式，"十二五"期间将向平凉市内延伸。到2015年，形成平原"铁、公、机"运输格局，平凉支线机场投入营运，铁路密度达到369公里/百平方公里，等级公路密度突破763公里/百平方公里，其中高等级公路密度达到112公里/百平方公里，农村公路基本实现通畅目标。到2020年左右，建成"高速公路与等级公路相交汇、公路交通与铁路交通相协调、地面运输与空中运输相互动"的立体交通运输网，形成平凉到全国各大城市4小时、西兰银3小时、市内各乡镇2小时的交通圈，综合保障能力达到适应水平，奠定陕甘宁交汇区交通枢纽城市的中心物流枢纽地位。

（二）土地整理与运营行业的发展现状及发展趋势

1、我国土地整理与运营行业的现状及发展趋势

土地整理与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行整理和再整理的经营活动，包括新城区的土地整理和旧城区土地的再整理。通过使用权转让或出租，土地整理企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整理与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地整理与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

"十二五"期间是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地整理与运营行业能够持续稳定的发展。

2、平凉市城市土地整理与运营行业的现状及发展趋势

平凉市土地整理与运营行业稳步发展。全市土地总面积为1,111,792.71公顷。农用地面积940,203.45公顷，占土地总面积的84.57%；建设用地面积71,643.87公顷，占土地总面积的6.44%；其他用地99,945.39公顷，占土地总面积的8.99%。1996–2010年，平凉市按照鼓励增建设用地向基础设施、重点产业和能源等重点项目倾斜的原则，通过统筹协调安排建设用地1,339.70公顷，有效保障了基础设施和重点项目用地，促进了全市经济又好又快发展。2012年，平凉市突出以土地征收征用、建设用地保障、储备土地有偿出让和建设用地供后监管为重点，保障中心城市建设的目标任务。平凉中心城市建设用地征地拆迁工作全年征收土地2,250亩，拆迁房屋386户124万平方米，兑付征地补偿安置资金2.75亿元。全市有偿出让城镇国有土地使用权100宗，面积294.85公顷，实现土地出让总收益10.09亿元，其中招挂拍出让土地56宗，面积260.38公顷，出让收益9.10亿元。市本级完成土地出让51宗，面积157.13公顷，实现土地出让总收益5.40亿元。建立完善了征地补偿标准正常增长机制，执行片区综合地价，合理制定征地补偿安置标准，全市完成城市建设及重点项目征地516.87公顷，拆迁房屋124万平方米，涉及农户1,931户，采取直通车发放形式及时拨付农民征地补偿安置款7.37亿元。

根据《平凉市土地利用总体规划（2006年–2020年）》，平凉市当前和今后相当长一段时期将处于城镇化、工业化快速发展阶段，城镇工矿用地、基础设施用地和新农村建设用地需求量将保持在较高水平。预计到2020年，全市城镇化水平达到45%，城镇人口增加近51万，仅城镇建设用地就将增加近5,300公顷。到2020年，全市建设用地总规模控制在78,569.87公顷以内。优先保障陕甘宁三省交汇处交通枢纽和"西兰银"中心物流枢纽建设用地，到2020年，全市交通水利等基础设施用地面积控制在7,330.33公顷以内，占占土地总面积的9.66%。

（三）酒店经营行业的现状及发展趋势

1、我国酒店经营行业的现状及发展趋势

酒店经营行业是现代服务业的重要组成部分，也是与旅游业息息相关的行业之一，随着我国经济社会发展步伐的加快，我国酒店经营行业得到了健康、蓬勃的发展，产业规模进一步扩大。国民消费能力的大幅提高、市场需求的不断扩大、前沿科技的运用等为我国酒店业发展注入了新的活力。

加快发展酒店经营行业成为推进经济结构调整、产业结构优化升级的重大任务，是适应对外开放新形势、提升综合国力的有效途径，也是扩大就业、满足人民群众日益增长的物质文化生活需要的内在要求。2012年12月1日，国务院印发《服务业发展"十二五"规划》（国发［2012］62号），明确提出引导住宿和餐饮业健康规范发展。

酒店经营行业近年来一直保持高速的发展。根据国家旅游局《2011年度全国星级饭店统计公报》显示，截至2011年底，我国共有星级酒店11,676家，共拥有147.49万套客房，258.63万床位。2011年度共实现营业收入2,314.82亿元，其中客房收入占42.44%，餐饮收入占39.17%，利润合计61.43亿元。

随着我国旅游经济和休闲旅游业的发展，我国的酒店经营行业还将呈现较快的发展趋势。2011年11月，《商务部关于"十二五"期间促进住宿业发展的指导意见》（商服贸发［2011］435号）提出，力争"十二五"期间行业营业收入年均增长10%以上，2015年营业收入超过4,500亿元。全行业年均节水节电20%，每年新增就业30万人。深入贯彻"禁色饭店"理念，大力发展经济型酒店，逐步形成一批年营业收入超过百亿元的大型饭店企业集团和超过10亿元的特色饭店企业，住宿业服务环境更加和谐，顾客满意度稳步提升。

2、平凉市酒店经营行业的现状及发展趋势

截至2012年第三季度，平凉市有旅游星级饭店21家，共实现营业收入5,677.4万元，居全省第三位，仅次于兰州、酒泉，其中餐饮收入占55.5%，客房收入占36.64%；平均出租率为44.09%；平均房价259.64元/间夜，仅次于兰州、酒泉。

《平凉市"十二五"旅游业发展规划》指出，"十二五"期间，平凉市对星级酒店的发展规划是顺应经济结构调整大局，以市场为导向，以人民群众满意为目标，以提升质量为核心，合理布局、完善结构，突出特色，加快平凉星级饭店发展步伐，同步实现星级饭店数量的扩张和质量的提升。到2015年，全市星级饭店发展到60家左右，日接待能力达到万人以上。其中，引进1家五星级饭店，修建1处五星级游客中心，使全市五星级饭店总数达到2家，四星级饭店达到10家，三星级饭店达到15家，二星级饭店达到25家。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是平凉市政府设立的，以打造高效的投融资公司为目的，以整合优良资产和优势资源、提高融资能力、理顺职责关系为重点，整合市属国有资产及资源，形成政府主导、政企分开、市场化运作、责权利统一的投融资管理体制，以提高城市综合功能和推动社会事业发展提供资金保障为主要任务的全民所有制企业，是平凉市主要的开发经营与投融资主体。

发行人所在的甘肃省地处黄河上游，是古丝绸之路的锁匙之地和黄金路段。近年来，甘肃加快推进经济结构调整和发展方式转变，大力发展各项社会事业，努力保障和改善民生，经济社会发展呈现出增长较快、物价趋稳、效益较好、民生改善的良好态势。2010年、2011年和2012年，甘肃省地区生产总值分别为4,119.46亿元、5,020亿元和5,650.2亿元，按可比价格计算，同比增长分别为12.5%和12.6%，实现连续快速增长。2010年、2011年和2012年，甘肃省分别实现大口径财政收入745.25亿元、933.62亿元和1,080.38亿元，同比增长分别为25.28%和17.34%，其中一般预算收入353.56亿元、450.35亿元和520.88亿元，同比增长分别为27.37%和19.65%。近年来，国家进一步加强对甘肃省发展的支持力度，《国务院办公厅关于进一步支持甘肃经济社会发展的若干意见》（国办发［2010］29号）明确提出要"着力推动平（凉）天（水）酒（泉）嘉（峪关）经济区加快发展"、加强基础设施建设"、壮立陕企政府投融资平台"、支持有条件的企业发行债券和企业债券"等措施。

平凉市是甘肃省所辖地级市，地处陕、甘、宁三省（区）交汇处，是甘肃东部重要的区域性中心城市和承接中东部省区产业转移与开放开发的"东大门"。全市辖泾川、灵台、崇信、华亭、庄浪、静宁6县和崆峒区，总面积4.1万平方公里，总人口233.02万人。平凉市拥资煤电、草畜、果菜、旅游四大产业开发，做大做强了能源煤化工、绿色畜牧、优质果品、人文生态旅游四大基地，培育形成了"平凉煤电"、"平凉金果"、"平凉红牛"、"平凉旅游"四大特色品牌。2011年全市原煤产量达到2,307.28万吨，发电量189.25亿千瓦时，以煤电产业为支撑的工业主导型经济格局初步形成。2010年、2011年和2012年，平凉市地区生产总值分别为231.89亿元、276.19亿元和325.36亿元，同比增长分别为14%和14.1%。2010年、2011年和2012年，平凉市分别实现大口径财政收入30.78亿元、36.36亿元和44.13亿元，同比增长分别为18.1%和19.2%，其中地方财政一般收入分别为17.32亿元、28.59亿元和21.39亿元，同比增长分别为65.05%和–25.19%。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人拥有区域垄断优势

发行人作为平凉市主要的开发经营与投融资主体，承担着平凉市基础设施建设、土地整理与运营及保障性住房开发建设等职责，居于城域内行业垄断地位。平凉市正处于经济加速发展的阶段，未来几年也将是平凉市基础设施建设项目集中实施的阶段，城市基础设施建设、改造和升级的需求十分迫切。随着平凉市城市基础设施建设量的日益加大，发行人的业务量和效益将同步增加。

2、发行人具有良好的区位优势

发行人所在的平凉市地处陕、甘、宁三省（区）交汇处，东邻陕西咸阳、西连甘肃定西、白银，南接陕西宝鸡、甘肃天水，北临宁夏固原，甘肃庆阳，是甘肃东部重要的区域性中心城市和承接中东部省区产业转移与开放开发的"东大门"，是甘肃省重点发展的地区之一。区位优势决定了平凉市具有服务陕甘宁交汇处的能力，并且能够获得较高层次的发展机会。

3、发行人拥有便利的交通优势

平凉市位于西安、兰州、银川三大省会城市几何中心，是古"丝绸之路"北线东端之重镇，素有"陇上旱码头"之称。平凉不仅是西北地区重要的公路枢纽，也是欧亚大陆桥第二通道的重要中转站，312国道横穿全境，宝中铁路纵贯南北，初步形成了以国道、省道为主干、县乡道路为支线的公路网络。随着平定高速、银武高速、西平铁路、天平铁路的陆续建设，平凉将成为贯通西兰银三条高速、三条铁路的重要交通枢纽，交通优势将得到进一步发挥。

4、平凉市政府的政策扶持为发行人发展提供了坚实的保障

平凉市政府对平凉市的建设提出了"慰常规、跨越式、高水平"的发展要求。为加强平凉市建设工作，平凉市政府通过资产整合、财政支持等方式，支持公司的建设和发展。截至2012年末，政府共向公司注入38.44亿元资产作为资本公积。此外，2010年度、2011年度和2012年度分别给予公司财政支持6,000万元、9,000万元和20,800万元，极大地支持和促进了公司各项业务发展。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为平凉市公租房等基础设施建设、土地整理与运营的投融资主体，通过与政府签订法律法规允许的委托代建协议，以项目回购方式逐年取得业务收入，并实现一定的委托建设利润，实现自身可持续发展。公司的主营业务集中在三个板块：

一是基础设施建设板块。建设内容为国道312线平凉城区过境段公路改建工程，由平凉市人民政府与甘肃省公路局签订联建协议，经平凉市人民政府授权，并与公司签订《项目投资–回购协议》，由公司负责项目实施。在具体操作上采取成本加成模式，由公司先期投入项目建设资金，工程款按工程成本加成5%合理利润计算。建设工程款原则上每年结算一次，由财政直接拨付。

二是土地整理与运营板块，包括土地前期整理和运营等业务。发行人的子公司平凉市惠民投资开发有限责任公司作为平凉市土地整理与运营发展融资建设的投融资主体，土地整理与运营是公司主营业务收入的主要来源。根据公司与平凉市人民政府签订的《土地整理委托书》，由公司负责平凉市土地整理、拆迁安置、基础设施和公用设施建设等开发业务。在具体操作模式上，土地整理与运营业务采取成本加成模式，即发行人对平凉市人民政府授权土地进行整理，由公司先期投入土地进行整理，由公司先期投入工程款按工程成本加成5%合理利润计算。建设工程款原则上每年结算一次，由财政直接拨付。

三是酒店经营板块。发行人的孙公司甘肃宾馆内为平凉市四星级酒店，销售酒店住宿、娱乐、餐饮、会议等产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案。甘肃省平凉宾馆按照自负盈亏的原则，通过市场化运作，实现合理收入。

（二）发行人主营业务状况

2010年度、2011年度和2012年度公司主营业务收入情况如下表所示。

金额单位：万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
国道312线改造工程	7,380.92	22,240.92	14,856.05
土地整理收入	45,462.17	–	–
餐宿收入	2,892.05	–	–
水利物资销售	97.30	148.63	85.13
租赁收入	230.62	3.24	–
停车收入	8.91	–	–
合计	56,071.96	22,392.79	14,941.18

2012年度，公司实现主营业务收入56,071.96万元，利润总额21,892.41万元，净利润21,604.27万元。公司的主要业务为基础设施建设、土地整理与运营和酒店经营。2012年度，公司实现的基础设施建设收入为7,380.92万元，占公司主营业务收入的13.16%。土地整理与运营收入为45,462.17万元，占公司主营业务收入的81.08%，酒店经营收入为2,892.05万元，占公司主营业务收入的5.16%。其余的水利物资销售收入、租赁收入和停车收入较少，分别占公司主营业务收入的0.17%、0.41%和0.02%。

1、城市基础设施建设板块

发行人在基础设施建设板块的业务主要集中于国道312线平凉城区过境段改建工程。作为公司近三年来进行基础设施建设的重点工程，312线改建工程是为解决现行312线穿越城市中心区，所形成的交通拥挤堵塞情况而实施的重点交通基础设施建设项目。项目全长30公里，按国道二级标准修建，总投资4.6亿元。项目分两期实施：一期工程西起柳湖乡八里村，东至柳湖乡马庄村，长10公里。二期工程西起柳湖乡马庄村，东至四十里铺镇崩坷村接平定高速公路桥线，长20公里。一期工程于2009年5月15日开工，二期工程2009年11月10日开工。2009年，主要完成了土路基的填前碾压、换填。2010年主要完成全线路基填方，同规混凝土浇筑。2011年主要完成了二期油面工程及边沟排水，加宽了一期行车道路基。2012年，完成了一期路面工程、绿化、照明，至2012年9月30日，全线贯通。

2、土地整理与运营板块

发行人土地整理与运营业务是由其子公司平凉市惠民投资开发有限责任公司对平凉市规划范围内进行土地整理及运营。2012年，共整理5宗土地合计面积1,497.26亩，其中柳湖路土地386.68亩、双桥路土地258.1亩、临泾路土地167.96亩、东大门二期改造土地328.87亩、天门堰土地355.65亩。公司制定了周密的土地整理计划的资金使用计划，负责土地的征用、拆迁、安置、补偿和三通一平工程建设工作，严格执行土地整理的要求，实现土地整理收入4.55亿元。

3、酒店经营板块

发行人在酒店经营板块的业务主要由其