2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人

衡阳市城市建设投资有限公司

主承销商

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

二〇一二年八月

联 系 人：李初春、黄建华
联系地址：湖南省衡阳市石鼓区司前街38号
电 话：13507342225
传 真：0734-8345512
邮 编：421002

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年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券（简称“12衡阳城投债”）。

2.发行总额：人民币18亿元。

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7.06%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.61%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4.45%，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14亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币4亿元。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.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。

8.信用级别：经联合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/衡阳城投	指	衡阳市城市建设投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币18亿元的“2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
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年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司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年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券承销团协议》
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
市政府	指	衡阳市人民政府
市国资委市工商局	指 指	衡阳市人民政府国有资产监督管理委员会 衡阳市工商行政管理局
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	指北京市的商业银行对公营业日（不包括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〕2244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：衡阳市城市建设投资有限公司
住所：湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路29号
法定代表人：陈映森
联系人：龙武星、李锦明
联系地址：湖南省衡阳市蒸湘区雨母山乡湘桂村蒸德家园廉租房会所
联系电话：0734-8862981
传真：0734-8862977
邮编：421001

二、承销团

（一）主承销商：财富证券有限责任公司
住 所：湖南省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：李俭、刘宛晨、袁闯、吕超、陶兢强
联系电话：0731-84779509、84403313
传真：0731-84779555
邮编：410005

（二）副主承销商

1. 英大证券有限责任公司
住所：深圳市福田区深南中路华能大厦三十、三十一层
法定代表人：赵文安
联系人：黄宪奇、曹卫红、杨森林
联系地址：北京市东四十条海运仓胡同1号瀚海海运仓大厦7层
联系电话：010-84001673、84002620、84010361
传真：010-84001152
邮编：100007

2.东方证券股份有限公司
住所：上海市中山南路318号2号楼22层-29层
法定代表人：潘鑫军
联系人：樊林爽、陶思嘉
联系地址：上海市中山南路318号2号楼24楼
联系电话：021-63325888-4023、4024
传真：021-63326351
邮编：200010

（三）分销商

1. 海通证券股份有限公司
住所：上海市淮海中路98号
法定代表人：王开国
联系人：夏睿、耿聪
联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层
联系电话：010-88027977、88026723
传真：010-88027190
邮编：100044

2. 东海证券有限责任公司
住所：江苏常州延陵西路23号投资广场18、19号楼
法定代表人：朱科敏
联系人：刘婷婷
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦11楼
联系电话：021-50586660-8564
传真：021-58201342
邮编：200122

3. 华龙证券有限责任公司
住所：甘肃省兰州市静宁路308号
法定代表人：李晓安
联系人：孙守用、张矛、曹雪娇
联系地址：广东省深圳市深南大道4009号投资大厦716室
联系电话：18818580575、18818580351、18818580350
传真：0755-82912907
邮编：518048

4. 湘财证券有限责任公司
住所：长沙市黄兴路63号中山国际大厦12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、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司
住所：北京市丰台区桥南科学城星火路 1 号
法定代表人：谢泽敏
联系人：叶蒂芬
联系地址：浙江省嘉兴市中环南路（中环广场）东区A座405室
联系电话：0573-82627290转8109
传真：0573-82627279
邮编：314000

四、信用评级机构：联合资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
法定代表人：王少波
联系人：刘献荣 丁继平
联系电话：010-85679696
传真：010-85679228
邮编：100022

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
联系电话：0731-82953798
传真：0731-82953779@邮编：410007

六、资产评估机构：湖南经典土地评估咨询有限公司
住所：湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心1607室
负责人：唐跃坤
联系人：谭鸣明
联系地址：湖南省衡阳市石鼓区船山路28号建设大厦712室
联系电话：0734-8293098
传真：0734-2578586
邮编：421000

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：湖南省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：李俭、刘宛晨、袁闯、吕超、陶兢强
联系电话：0731-84779509、84403313
传真：0731-84779555
邮编：410005

八、托管人

（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
联系地址：上海市浦东南路528号
电 话：021-68804232
传 真：021-68802819
邮 编：200120

十、募集资金监管银行

（一）国家开发银行股份有限公司湖南省分行
住 所：北京市西城区阜成门外大街29号
法定代表人：陈元
联 系 人：时天开、周健明
联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段106号湘豪大厦南栋24楼
电 话：0731-84906637
传 真：0731-84906665
邮 编：410005

（二）华融湘江银行股份有限公司衡阳分行
联 系 人：李初春、黄建华
联系地址：湖南省衡阳市石鼓区司前街38号
电 话：13507342225
传 真：0734-8345512
邮 编：421002

（三）中国农业银行股份有限公司衡阳分行
联 系 人：刘连超、黄玉芳
联系地址：衡阳市解放西路26号
电 话：13975489558
传 真：0734-8576730
邮 编：421001

（四）招商银行股份有限公司衡阳分行
联 系 人：张位富、李小平
联系地址：衡阳市华新开发区解放大道18号
电 话：13907346872 0734-8889822
传 真：0734-8889831
邮 编：421001

十一、信贷资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳分行

第三条 发行概要

一、发行人：衡阳市城市建设投资有限公司
二、债券名称：2012年衡阳市城市建设投资有限公司公司债券（简称“12衡阳城投债”）
三、发行总额：人民币18亿元
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7.06%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.61%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4.45%，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、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14亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币4亿元。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。
八、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。
九、发行对象：在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14亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币4亿元。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。
十、发行期限：3 个工作日，自发行首日起至2012年8月15日。
十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年8月13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8月13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8月13日起至2019年8月12日止，逾期不另计利息。
十五、付息日：2013年至2019年每年的8月13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8月13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：承销团余额包销。
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，副主承销商为英大证券有限责任公司、东方证券股份有限公司，分销商为海通证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司、湘财证券有限责任公司。
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。发行人以评估值为306,591.53万元的3宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。
二十一、信用评级：经联合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：国家开发银行股份有限公司湖南省分行、华融湘江银行股份有限公司衡阳分行、中国农业银行股份有限公司衡阳分行、招商银行股份有限公司衡阳分行。
二十四、偿债资金监管银行：华融湘江银行股份有限公司衡阳分行。
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

本期债券由主承销商财富证券有限责任公司，副主承销商英大证券有限责任公司、东方证券股份有限公司，分销商海通证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司、湘财证券有限责任公司组成的承销团以余额包销方式进行承销。

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的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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，不需缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。
五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条 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务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、抵押资产监管人，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8月13日为上一个计息年度付息日（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）本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）本期债券本金采用提前偿还方式，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8月13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）本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：衡阳市城市建设投资有限公司
住 所：湖南省衡阳市雁峰区蒸湘南路29号
法定代表人：陈映森
注册资本：30,000万元整
企业类型：国有独资有限责任公司
发行人成立于1999年7月13日，是经衡阳市人民政府批准，以加快城市建设为目的，以经营城市资源为依托的国有独资公司。经营范围为：运营政府授权的国有资产；实施政府指定由本公司作为业主的建设投资项目；经营政府授权的垃圾处理、户外广告、停车位等城市资源；土地收储、土地开发，房地产开发。
发行人直属于衡阳市人民政府，主要业务涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、城市公共交通、城市水务以及土地开发与整理。发行人先后投资建设了一大批市区基础设施建设项目和保障性住房项目，为全市城区居民提供公共交通、供水与污水处理服务，土地资源丰富。发行人充分发挥其区域内项目与资产运作优势，背靠政府，市场化经营，为拓展衡阳市城区骨架、实现“东拓南移”城市发展战略、促进东西南北畅通、改善人居环境、提高城市品位起到积极的推动作用。
截至2011年12月31日，公司资产总额1,696,669.51万元，负债总额 627,837.21万元，所有者权益1,064,522.05万元。2011年主营业务收入116,880.63万元，净利润36,649.29万元。发行人资产雄厚、持续盈利能力强，资产负债率低。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景
（一）城市基础设施建设行业
近十年以来，随着我国经济快速增长，经济实力不断增强，我国进入大规模城市建设时期，城市基础设施建设投资不断增加，城市化水平不断提高。2009年全年地级及以上城市完成固定资产投资115,256.2亿元，占同期全社会固定资产投资总额224,598.8亿元的51.3%，占全国GDP340,506.9亿元的33.85%。未来的10—20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，城市化率也将以超过1%的速度提高，预计2020年我国城市化水平将达到60%左右，城市基础设施投资仍然会保持较快的增长速度。
（二）城市公共交通行业
近年来，我国城市公共交通有了较快发展，但随着经济社会发展和城镇化进程的加快，一些城市交通拥堵、群众出行不便等问题日益突出，并引发了交通堵塞、交通事故和环境污染等一系列问题，严重影响了城市发展和人民群众生活水平的提高。优先发展城市公共交通是提高交通资源利用效率，缓解交通拥堵的重要手段。为此，我国政府主管机关提出“公交优先”发展战略，有力地推动了我国城市公共交通事业健康发展。
（三）城市水务行业
城市水务主要包括城市供水、城市污水处理等相关业务。
城市供水行业是关系到国计民生的重要公用事业。改革开放以来，随着我国经济持续增长和城市人口的不断增加，城市供水行业作为国民经济中重要的基础设施产业得到快速发展。据中国水网预计，“十二五”期间，我国城市供水行业的投资需求为2,200亿元，平均每年新增投资约360亿元。到2030年、2050 年我国城市需水量将分别增加到1,220 亿立方米和1,540亿立方米，水资源的日益紧缺客观上为供水行业的发展提供了良好的机遇。
污水处理行业是一个需求刚性非常大、与供水行业密切相关的行业。随着城市发展、环保要求提高和价格机制到位，污水处理业务前景看好。据中国水网预计，“十二五”期间，我国城市污水处理行业的投资需求将达到7,000亿元，包括污泥处理处置投资1500亿元，平均每年新增投资1100亿元，污水再生利用投资为300亿元，强劲的需求将带动污水处理行业快速增长。
（四）土地开发与整理行业
2007 年11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了《土地储备管理办法》（以下简称《办法》），进一步强调土地储备与开发整理制度的功能定位和运作模式的调控职能。《办法》规定，对纳入储备的土地，经市、县人民政府国土资源管理部门批准，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。《土地储备管理办法》出台，标志着我国土地储备制度的全面建立，也为土地储备行业提供了更大的发展空间。

二、发行人经营环境分析

衡阳是湖南省第二大城市、湘南政治经济文化中心，属于湖南省长、株、潭“3+5”城市群（“3”是指长沙、株洲和湘潭，“5”是指岳阳、常德、益阳、娄底、衡阳）范围，是国家发改委继安徽皖江城市带、广西桂东、重庆沿江之后批复的第4个国家级承接产业转移示范区—湘南地区的重要组成部分，现为全国现代物流枢纽城市。
衡阳资源丰富，堪称“有色金属之乡”、“非金属之乡”、“鱼米之乡”和“旅游胜地”。已探明储量的矿产有金、银、铜、铁、铅、锌、煤、岩盐、高岭土、钠长石等60 多种，其中钠长石储量居亚洲之首，硼砂为华南独有，高岭土名列全国前茅，岩盐为华南之冠。
2009年-2011年，衡阳市地区生产总值（GDP）分别为1,168.00亿元、1,420.34亿元和1,770亿元，同比增长分别为16.79%、21.60%和24.62%，经济发展提速，经济实力进一步增强。实现财政总收入分别为70.09亿元、113.33亿元、153.93亿元，同比增长分别为16.7%、61.69%和35.82%；2009-2011年地方一般预算收入分别为46.59亿元、75.89亿元、104.05亿元，同比分别增长22.8%、62.89%和37.11%。近三年衡阳市财政总收入和地方一般预算收入保持快速增长，财政实力得到进一步增强，2011年，衡阳市财政收入位居湖南省第三位，排在湖南省前列，为衡阳市加快现代化城市建设步伐奠定了坚实的基础。

三、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
发行人直属于衡阳市人民政府，是衡阳市综合实力最强的城市基础设施建设投资主体、运营主体与管理主体，在衡阳市城市路网与交通基础设施建设、保障性住房建设等领域一直占据主导地位。
（二）发行人的竞争优势
1.优越的区位条件
发行人所处的衡阳市地处湖南省中南部，湘江中游，东邻株洲，西接永州、邵阳，南界郴州，北靠湘潭、娄底。衡阳区位条件优越，紧靠沿海，临近港澳，承东接西，是沿海的内地，内地的前沿。
作为湖南省长、株、潭“3+5”城市群的重要组成部分，衡阳市北接长株潭两型社会试验区，南边紧靠我国改革开放政策的先行区域——珠三角经济区，西南近邻我国对接东盟经济区的桥头堡——广西北部湾经济区，这些地区资讯、信息和资金对衡阳的辐射效应很强。特别是在我国沿海地区产业转型升级的背景下，衡阳市所具备的资源与区位优势在承接沿海地区产业转移过程中具有突出的竞争优势。
2.区域经济发展迎来新的机遇
2011年10月，国家发改委批复包括衡阳在内的湘南地区为国家级承接产业转移示范区，成为继安徽皖江城市带、广西桂东、重庆沿江之后后第四个国家级承接产业转移示范区。
衡阳是湘南三市中经济实力最强、比较优势最明显的城市。受益于日渐加强的政策支持，该市近年来经济社会发展明显提速，接受珠三角地区经济辐射的力度进一步增强，承接产业转移的力度逐步加大，富士康、美国亚新科、德国西门子、荷兰帝斯曼等13家世界500强企业纷至沓来，本土的骨干工业企业如华菱衡钢、衡阳特变电工、中钢衡重、燕京啤酒衡阳分公司等经营效益持续向好，工业经济发展势头强劲。经济实力增强推动城市建设投入增加，近年来城市固定资产投资增长速度与城市化速度明显加快，经济发展潜力得到进一步释放，投资新注地正在加快形成。
3.行业垄断地位明显
发行人经营领域和投资范围涉及城市基础设施建设、城市公共交通、城市水务和土地开发与整理等，这些业务在衡阳市保持行业垄断地位。
4.衡阳市政府大力支持
发行人是经衡阳市人民政府批准设立的国有独资企业，直属于市人民政府。衡阳市政府根据经济发展与城市建设的需要，授权发行人进行城市基础设施建设项目的融资、投资、建设与运营工作，经营与管理城市公用资产，承担城市环境整治等项目。衡阳市政府作为衡阳城投的出资人，从公司董事、监事任免、项目授权、经营绩效考核等方面加强对发行人的监督与管理，依法履行出资人职责，确保发行人资产保值增值。

三、发行人业务模式及现状

（一）发行人业务模式
公司的主要职能是运营政府授权的国有资产，履行投资主体职能；管理和组织实施政府制定由本公司作为业主的建设投资项目；管理和使用由政府安排给公司使用的财政性建设资金，保障资金安全使用和增值；经营政府授权的城市户外广告资源；房地产开发、建设物资贸易、房地产项目的融资担保及其他与城市建设相关的投资经营活动；承担城市建设的融资、还贷和城市项目建设，发行人业务收入主要来源于城市基础设施建设项目投资回报、城市公共交通与水务处理运营收入以及土地开发与整理收益等方面。
（二）发行人业务现状
1.城市基础设施建设
经过多年的快速发展，发行人在衡阳市城市基础设施建设行业的主导地位日趋巩固，业务得到长足发展，实力得到快速提升。发行人及其下属子公司近年来已建、在建的城市基础设施建设项目三十多个，主要包括：武广高铁站前广场及配套设施、蒸阳南路、蒸湘南路、内环北路、衡州大道、蒸水北提防洪工程、武广新区路网项目等。发行人承担的众多城市基础设施建设项目极大地改善了衡阳市人居环境，提高了城市品位，为衡阳市城乡一体化发展与和谐社会建设作出了积极的贡献。
2.城市公共交通
发行人子公司衡阳市公共交通有限公司、衡阳狮城巴士有限公司、衡阳市弘宇公交出租有限公司在衡阳市公共交通行业中占据垄断地位，衡阳市全市的公交客运及出租车业务大部分任务由这三个公司承担。目前衡阳市公共交通有限公司和衡阳狮城巴士有限公司已经建立起覆盖衡阳市全部城区、较为完善的公共交通网络，极大地方便了居民的出行，合理的公共交通网络也使两个公司乘客运输能力大大提高，有利于提高经营与管理效率。
3.城市水务
发行人的全资子公司衡阳市自来水有限公司是衡阳市城区唯一一家自来水供应商，负责提供衡阳市城区的工业和生活用水，属政策性垄断经营。
衡阳市污水处理行业属垄断行业，污水处理业务由发行人间接控股子公司衡阳市金达污水营运有限责任公司独家经营。衡阳市金达污水营运有限责任公司拥有多年污水处理运营管理经验，采用国内领先的污水处理设施和完善的运行管理体系，在成本管理、维护管理、安全管理方面有丰富的经验。
4.土地开发与整理
发行人作为衡阳市本级最主要的土地一级开发国有独资公司，具有垄断性经营优势。发行人与衡阳市土地储备中心实行捆绑式运作，衡阳市土地储备中心在对土地进行收储之后，由发行人进行开发，实现由“生地”变“熟地”，再交由土地储备中心按“招”、“拍”、“挂”程序出让。衡阳市政府高度重视公司的长远发展，在土地收储、土地出让金返还等方面给予发行人持续的优惠政策。
四、发行人发展规划
“十二五”期间，发行人一方面将坚持改革创新，推动科学跨越，严格按照衡阳市“东拓南移，西扩北延”的拓城目标和“三年塑城”规划，积极抢抓衡阳打造“四南云大”都市经济圈和建设宜居生态城市等重大历史机遇，以加快城市建设投融资工作为中心，以全面提高资本经营能力、综合开发能力、经营管理能力为主要任务，争取融资迈上新台阶，经营实现新发展，管理创造新业绩；另一方面狠练内功抓管理，提升开发专业能力。

第十一条 发行人财务情况

一、发行人财务概况
投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

表11-1 发行人2009年-2011年主要财务数据

单位：元

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
资产总计	16,966,695,101.10	16,444,457,036.17	12,382,638,394.78
其中：流动资产	13,358,250,270.00	13,383,777,988.02	9,896,120,830.78
负债合计	6,278,372,135.22	6,193,138,372.22	5,460,100,015.08
其中：流动负债	1,868,662,119.12	1,494,549,909.86	1,178,176,243.67
所有者权益合计	10,645,220,519.63	10,216,088,379.33	6,895,508,845.72
主营业务收入	1,168,806,277.30	846,770,175.75	343,549,633.30
净利润	366,492,945.16	278,650,764.73	146,880,752.22

二、发行人财务指标分析

表11-2 发行人2009年-2011年主要财务指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
流动比率(倍)	7.15	8.96	8.40
速动比率(倍)	1.96	2.70	3.11
资产负债率(%)	37.00	37.66	44.09
应收账款周转率(次/年)	33.90	19.42	5.05
存货周转率(次/年)	0.11	0.09	0.05
总资产周转率(次/年)	0.07	0.06	0.03
营业利润率(%)	8.68	11.68	11.79
净资产收益率(%)	3.44	2.73	2.13
总资产收益率(%)	2.16	1.69	1.19

注：
1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率= 流动资产-存货）/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产
4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
7、营业利润率= 主营业务收入-营业成本-营业税金及附加）/主营业务收入
8、净资产收益率=净利润/所有者权益合计（和除少数股东权益）
9、总资产收益率=净利润/总资产
10、2009年应收账款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额以2009年末金额代替

表11-3 2009年-2011年发行人主要营运能力指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
主营业务收入(元)	1,168,806,277.30	846,770,175.75	343,549,633.30
应收账款(元)	49,740,126.76	19,209,574.40	68,012,718.79
存货(元)	9,694,307,751.82	9,345,905,510.58	6,232,378,904.39
资产总计(元)	16,966,695,101.10	16,444,457,036.17	12,382,638,394.78
主营业务成本(元)	1,053,042,004.82	736,427,791.57	295,827,230.92
存货周转率(次/年)	0.11	0.09	0.05
总资产周转率(次/年)	0.07	0.06	0.03

表11-4 2009年-2011年发行人主要盈利能力指标

项目	2011年末/度	2010年末/度	2009年末/度
主营业务收入(元)	1,168,806,277.30	846,770,175.75	343,549,633.30
主营业务成本(元)	1,053,042,004.82	736,427,791.57	295,827,230.92
补贴收入(元)	410,056,000.00	344,340,458.40	198,890,040.50
净利润(元)	366,492,945.16	278,650,764.73	146,880,752.22
净资产收益率(%)	3.44