中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2017.11.15 星期三
本版编辑：明　慧 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805066

2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：长沙市城北投资有限公司

主承销商：恒泰长财证券有限责任公司
德邦证券股份有限公司

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，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。
发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。
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中财务报告真实、完整。
三、主承销商勤勉尽职声明
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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。
债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。
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其他任何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存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。
六、本期债券基本要素
（一）债券名称：2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券（简称"17长沙城北债01"）。
（二）发行总额：不超过人民币15亿元。
（三）债券品种规模：本期债券发行规模为15亿元，由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证责任。
（四）债券期限及利率：本期债券各品种为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息，票面年利率（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，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，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。
（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。
本期债券的本金在本期债券存续期的第3年、第4年、第5年、第6年和第7年分期兑付，分别偿还本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在证券登记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）。
（六）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1000元的整数倍且不少于人民币1000元。
（七）发行方式与对象：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。
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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；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人民证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
（八）信用安排：本期债券由中合中小企业融资担保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。
（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券信用等级AAA。

释　义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	长沙市城北投资有限公司
本期债券	指	不超过人民币15亿元的2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券（简称"17长沙城北债01"）
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《长沙市城北投资有限公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，越终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司、德邦证券股份有限公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销组织
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年长沙市城北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规定的各自承销本期债券的份额全部进行销售的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
担保人	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
债券持有人	指	持有本期债券的投资者
债权代理人	指	中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行
监管银行（账户监管人）	指	兴业银行股份有限公司长沙分行和中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行
募集资金监管账户	指	发行人为监管本期债券募集资金在兴业银行股份有限公司长沙分行和中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行专门设立的偿债资金监管账户
偿债资金监管账户	指	发行人为监管本期债券偿债资金在中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行专门设立的偿债资金监管账户
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国国家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和休息日）
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日和公休日）
元	指	人民币元
《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》
《管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	国家发改委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
区政府	指	长沙市开福区人民政府
市政府	指	长沙市人民政府

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[2017]277号）文件批准公开发行。
本期债券业经长沙市开福区人民政府（开改发〔2016〕42号）文件同意申请发行不超过15亿元。
本期债券业经长沙市城北投资有限公司2016年11月9日召开的董事会决议审议通过，予以发行。

第二条　本次债券发行的有关机构
一、发行人：长沙市城北投资有限公司　住所：长沙市开福区幸福桥145号　法人代表：奏伟　联系人：杨启军
联系地址：长沙市开福区幸福桥145号　联系电话：0731-84390336　传真：0731-84390692　邮政编码：410007
二、承销团
（一）牵头主承销商、主簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司　住所：长春市长江路经济开发区长江路57号五层479段　法人代表：张伟
联系人：邓子铭、孙维某　联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座506
联系电话：010-56672706　传真：010-56672708　邮政编码：100032
（二）联席主承销商、联席簿记管理人：德邦证券股份有限公司　住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼　法人代表：姚文平
联系人：王怡多　联系地址：上海市浦东新区福山路500号26楼　联系电话：021-68761616　传真：021-68767880　邮政编码：200120
（三）分销商：中泰证券股份有限公司　法人代表：李玮　住所：济南市市中区经七路86号　联系人：陶云　联系地址：济南市市中区经七路86号
联系电话：0531-68888292　传真：0531-68888222　邮政编码：250001
三、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司　住所：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层　法人代表：周伦安　联系人：毛锐
联系地址：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层
联系电话：010-56506709　传真：010-56506700　邮政编码：100034
四、债券登记机构
（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　法人代表：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：010-88170745，010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司　住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦　总经理：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦
联系电话：021-38874980　传真：021-58754185　邮政编码：200120
五、交易所系统发行场所：上海证券交易所　住所：上海市浦东南路528号证券大厦　法人代表：黄红元　联系人：李刚
联系地址：上海市浦东南路528号　联系电话：021-68808888　传真：021-68802819　邮政编码：200120
六、审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）　住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101　法人代表：梁春　联系人：陈长春
联系地址：湖南省长沙市天心区芙蓉路200号湘域·柏高北楼13楼
联系电话：0731-82297769　传真：0731-82297769　邮政编码：410007
七、发行人律师：上海华伦律师事务所　住所：上海市静汇区肇嘉浜路807号2101室　负责人：尤清宇　联系人：杨冬、李文静
联系地址：上海市静汇区肇嘉浜路807号2101室
联系电话：021-34771030　传真：021-34771030　邮政编码：200030
八、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司　住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法人代表：朱荣恩　联系人：张雪荧、吴梦琳
联系地址：上海市黄浦区汉口路398号14F　联系电话：021-63504375　传真：021-63610539　邮政编码：200001
九、监管银行
（一）兴业银行股份有限公司长沙分行　营业场所：长沙市芙蓉区韶山北路192号兴业大厦　负责人：洪文理　联系人：李海银
联系地址：长沙市芙蓉区韶山北路192号兴业大厦　联系电话：0731-82817603　传真：0731-82817663　邮政编码：410000
（二）中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行　营业场所：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座　负责人：韩云解
联系人：周创　联系地址：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座
联系电话：0731-84900992　传真：0731-88902899　邮政编码：410205
十、信权代理人：中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行　营业场所：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座　负责人：韩云解
联系人：周创　联系地址：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座
联系电话：0731-84900992　传真：0731-88902899　邮政编码：410205
十一、会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）　住所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101　法人代表：梁春　联系人：陈长春
联系地址：湖南省长沙市天心区芙蓉路200号湘域·柏高北楼13楼
联系电话：0731-82297769　传真：0731-82297769　邮政编码：410007
十二、发行人律师：上海华伦律师事务所　住所：上海市静汇区肇嘉浜路807号2101室　负责人：尤清宇　联系人：杨冬、李文静
联系地址：上海市静汇区肇嘉浜路807号2101室
联系电话：021-34771030　传真：021-34771030　邮政编码：200030
十三、债券受托管理人：中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行　营业场所：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座　负责人：韩云解
联系人：周创　联系地址：长沙市岳麓区麓谷大道658号麓谷信息港A座
联系电话：0731-84900992　传真：0731-88902899　邮政编码：410205
十四、资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司　住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法人代表：朱荣恩　联系人：张雪荧、吴梦琳
联系地址：上海市黄浦区汉口路398号14F　联系电话：021-63504375　传真：021-63610539　邮政编码：200001
十五、上市交易所：上海证券交易所

第三条　发行概要
一、发行人：长沙市城北投资有限公司。
二、债券名称：2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券（简称"17长沙城北债01"）。
三、发行总额：不超过人民币15亿元。
四、债券品种规模：本期债券发行规模为15亿元，由中合中小企业融资担保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。
五、债券期限及利率：本期债券品种为7年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息，票面年利率（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，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，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。
六、发行价格：本期债券面值100元人民币，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。
七、债券形式：实名制账式公司债券。
八、发行方式及对象：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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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）协议发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。
九、发行日：本期债券发行日为2017年11月20日至2017年11月22日共3个工作日。
十、缴款日：本期债券发行日为2017年11月20日至2017年11月22日共3个工作日。
十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月20日为该计息年度的起息日。
十二、计息期限：本期债券的计息期限为自2017年11月20日至2024年11月19日止。
十三、付息日：本期债券发行期限的第1日，即2017年11月20日。
十四、还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年本分别按照债券登记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。
十五、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的11月20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）。
十六、兑付日：本期债券兑付日为2020年至2024年每年的11月20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、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。
十八、认购与托管：投资人认购的通过承销团成员设置的网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。
十九、承销方式：承销团余额包销。
二十、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，联席主承销商为德邦证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司。
二十一、信用安排：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证责任。
二十二、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为AA级，本期债券的信用等级AAA。
二十三、监管银行（账户监管人）：兴业银行股份有限公司长沙分行和中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行。
二十四、偿债权人：中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行。
二十五、债券受托管理人：中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行。
二十六、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者应缴纳投资项目的税款由投资者自行承担。

第四条　承销方式
本期债券由牵头主承销商恒泰长财证券有限责任公司，联席主承销商德邦证券股份有限公司，分销商中泰证券股份有限公司，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发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记账。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《2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。
二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分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：
1、凡在中央国债登记公司开立的营业执照（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手续有规定，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登记托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管、结算业务细则（2013年修订）》（中国证券登记结算有限责任公司网站www.chinaclear.cn）及相关业务指南办理。投资者认购的通过上海证券交易所发行的公司债券，认购方法如下：
认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的投资者须是持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券上市交易所协议发行的债券品种范围一致，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，证券账户卡复印件认购本期债券。
四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，需遵循债券托管机构的有关规定。
五、本债券发行结束后，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向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，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，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、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露后，投资者同意并接受这种变更。
三、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。
四、在本期债券存续期间内，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债务转让：
（一）本期债务发行的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
（二）该新债务人按照本期债券发行时发布的《募集说明书》对本期债券出具不低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发行条款和条件履行债务；
（四）相报人向原债券转让，并承诺将按照相保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条款相当的担保函；
（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求以债务转让承继进行充分的信息披露。
五、投资者同意中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务约束。
六、本期债券受托管理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该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》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）均应接受。

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，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。在债券存续期内的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2018年至2024年，每年的11月20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1个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
（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，由发行人在有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）本金偿还采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的11月20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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有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、发行人概况　名称：长沙市城北投资有限公司　住所：长沙市开福区幸福桥145号　法人代表：奏伟
注册资金：5,000万元　成立日期：2008年11月26日　企业类型：有限责任公司（国有独资）
经营范围：农村基础设施投资；房地产开发；经营；土地整理。（涉不合前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）
长沙市城北投资有限公司（以下简称"城北投资"、"发行人"或"公司"）系由长沙开福城市建设投资有限公司于2008年11月26日出资设立的法人独资企业，2012年11月，出资人由长沙开福城市建设投资有限公司变更为长沙市开福区人民政府，持有发行人100%股权。城北投资主要负责全区范围内土地开发整理，保障性住房的投资与建设。截至目前，公司注册资本为5,000万元。
截至2016年12月31日，发行人经审计的合并资产总额为1,311,116.34万元，合并负债总额为624,618.96万元，所有者权益合计为686,497.39万元，资产负债率为47.64%；2016年度，发行人实现营业收入31,195.88万元，净利润23,732.19万元。

第十条　发行人业务情况
一、发行人主营业务情况
发行人目前业务主要来源于土地开发整理、工程建设管理、政策性住房销售。2014年-2016年，发行人营业收入分别为7,527.29万元、13,533.58万元和31,195.88万元。业务详细构成情况如下表：

表10-1　发行人营业情况一览表

2014-2016年公司营业收入和毛利润情况（单位：万元，%）

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2016年				
项目代建管理	24,363.55	115.01	24,248.54	99.53%
政策性房销售	6,651.64	11,384.55	-4,732.91	-71.15%
资金占用费	180.69	-	180.69	100.00%
场地租赁收入	2.34	-	2.34	100.00%
2015年				
项目代建管理	11,127.58	63.35	11,064.23	99.43%
政策性房销售	2,406.00	5,249.62	-2,843.62	-118.19%
2014年				
项目代建管理	7,184.49	54.85	7,129.64	99.24%
政策性房销售	342.80	585.52	-242.72	-70.81%

2014-2016年，发行人营业收入分别为0.75亿元、1.35亿元和3.12亿元，收入增长较快，主要为城市基础设施建设加快，项目代建管理业务量逐年增加所致；同期，发行人毛利润分别为0.69亿元、0.82亿元和1.97亿元；总体毛利率分别为91.49%、60.74%和63.14%，2015年和2016年毛利率较低主要系按照政府部份销售安置房，导致毛利率偏低。
二、发行人主营业务经营模式
（一）项目代建管理业务
为加快长沙市开福区城市基础设施建设工作，业主将建设项目采用委托管理模式委托发行人进行管理，发行人根据业主的安排工程建设管理，业主按照项目总投资额的一定比例支付项目管理费。依据发行人与长沙市开福区工务局、长沙市开福区投资有限责任公司及长沙开福城市建设投资有限公司签订的《工程总包管理委托协议书》，业主指定长沙市开福区财政局下属的财政投资计划（投资）评审中心于工程验收合格后对发行人管理的工程项目人进行评审业主应按照不低于项目投资额的15%支付发行人工程管理费，项目协调费及其他服务费。项目业主以该种模式既保障了工程项目的顺利建设，又对发行人的营业收入及营业利润提供了保障。
（二）土地开发与整理业务
土地整理是发行人业务收入的主要来源之一，由发行人对开福区人民政府授权范围内的土地进行整理，完成后将土地交由长沙市土地储备中心进行招拍挂，成交后受让方将土地出让金直接支付到长沙市财政局土地收入专户，长沙市财政局按照规定扣除有关税费及上缴部分后将剩余款项支付给长沙市开福区财政分局，区财政分局在收到长沙市财政局支付的土地出让金后全额返还给发行人。作为开福区最重要的土地整理主体，发行人在开福区土地储备中心的支持下，在土地整理开发收入方面具有较强的竞争力。
（三）政策性住房销售业务
发行人开发经营的主要产品为政策性住房销售业务，由发行人投资建设保障性住房，主要用于安置长沙市开福区城区范围内因征地拆迁产生的拆迁户，对于符合安置政策的安置户，根据《开福区城市基础设施建设项目和保障性房建设、土地整理开发经营等领域具有行业垄断性质的项目认定办法》（开政发[2013]20号）第五条规定，"保障性房按建筑面积每人80平方米（含公摊面积）由申购对象购买，申购均价为1200元/平方米"。
截至2016年12月31日，发行人主要在建的政策性住房建设项目为福鼎园安置小区、福鑫苑安置小区、开福区板塘村保障性房二期、荷前园保障性房等安置小区建设项目，目前有项目均不存在强拆、强破等情况不存在征地拆迁纠纷和权属纠纷。
三、发行人未来发展规划
未来几年内，发行人将以开福区经济与社会发展规划为导向，结合本地国有资产及资源制定自身的发展战略，切实做到支持地区规划的落实及城经济的健康可持续发展，并通过多种方式做大做实公司资产规模，努力做到公司主营业务清晰，资金链完整，现金流充沛，经营业绩稳定。在保证国有资产保值增值基础上，公司将探讨创新型的经营模式，根据开福区发展规模扩张趋势，寻求多元化的投资方式，发展成为规模化投资、专业化经营集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、西门子（中国）有限公司及内蒙古鑫泰投资有限公司共同发起设立。截至2016年12月31日，中合担保注册资本71.76亿元，股东持股情况分别为：天津天海投资发展股份有限公司出资19.10亿元，持股26.62%；中国进出口银行出资5.00亿元，持股6.97%；JPMorgan China Investment Company Limited 出资12.76 亿元，持股17.78%；海航资本集团有限公司出资12.00 亿元，持股16.72%；宝钢集团有限公司出资10.50亿元，持股14.63%；海宁宏达股权投资管理有限公司出资6.80亿元，持股9.47%；西门子（中国）有限公司出资3.50 亿元，持股4.88%；内蒙古鑫泰投资有限公司出资2.10 亿元，持股2.93%。
2、中合担保财务情况
中合担保2016年度财务报告经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了标准无保留意见审计报告（普华永道中天审字（2017）第23567号）。本文中中合担保的财务数据均来源于经审计的财务报告。截至2016年末，中合担保净资产为82.88亿元，资产负债率为31.69%。

中合担保基本财务数据/指标

主要财务数据及财务指标	2016年12月31日
总资产(万元)	1,210,388.96
所有者权益(万元)	826,868.91
负债合计(万元)	383,520.05
担保责任余额(万元)	8,694,682.44
其中：融资性担保责任余额(万元)	7,860,917.57
营业收入	79,737.49
净利润	52,907.39
资产负债率	31.69%
净资产收益率	7.52%

3、中合担保资信情况
根据中诚信证券评估有限公司的评定（信评委函字〔2016〕2393号），中合担保的主体信用级别为AAA级。
中合担保符合《担保法》及其他相关法规中对担保人资格的要求。综合而言，中合担保实力较为雄厚，为本期债券的本息偿付提供了良好的保障。
4、中合担保对外担保情况
截至2016年12月31日，中合担保对外担保责任余额共计8,694,682.44万元，为2016年末净资产的10.52倍。
5、中合担保代偿能力分析
中合担保是专业担保机构，2016年末的负债总额合计383,520.05万元，资产负债率为31.69%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。
6、中合担保发债情况
截至2016年12月31日，经中国证券监督委员会批准，中合担保于2015年12月在上海证券交易所发行了7亿元人民币债券，年利率3.6%，到期日为2020年12月25日，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
7、担保函主要内容
中合担保为本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人聘请中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，并签订了《债权代理协议》，发行人不能按期兑付债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记结算机构指定的账户。
中国银行股份有限公司湖南湘江新区分行作为本期债券的债权代理人，负责监督发行人的经营状况、募集资金使用情况和发行人履行募集说明书约定义务的情况；监督发行人的偿债保证措施和偿付债券本息；持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议；代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；在本期债券未能按期还本付息时，代理本期债券持有人行使债务追偿权等。
此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，发行人制订了详细的偿债计划，并将严格按计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。
（一）人员安排
发行人将安排专门人员负责管理本次付息工作，自本期债券发行完毕之日起至付息期限或兑付期限结束，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。
（二）财务安排
针对公司未来的财务状况，本期债券自身的特征，募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。发行人将根据债券特征对财务结构和资本结构进行调整，发行债券偿债资金。同时，发行人还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，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。
此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见重大事件导致发行人无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金，变现各类资产，银行借款等渠道筹集还本付息资金。

四、债券增信情况
发行人申请发行2017年第一期长沙市城北投资有限公司公司债券，本期债券发行规模不超过人民币15亿元，期限不超过7年期。本期债券募集资金9亿元用于双河湾保障性住房建设项目，6亿元用于补充营运资金。本期债券依托于发行人永续较强的盈利能力和长沙市开福区政府财力支持，具有相当的偿债保障。此外，发行人的经营收益以及中合担保提供担保的还款来源，其偿债保障能力将进一步增强。
（一）发行人偿债能力相关的财务指标
1、经济增速保持较高水平，为发行人偿债提供了良好的宏观环境
2016年，长沙市地区生产总值（GDP）为9,323.70亿元，同比增长9.4%，增速仍然较快（同期，全国GDP增速为6.7%，湖南省GDP增速为7.9%）。2017年1-6月，长沙市实现地区生产总值4,811.16亿元，按可比价格计算，同比增长9.0%，增速较为稳定。
2、发行人资产规模较大，资产质量较为优良
截至2016年12月31日，发行人资产总额为1,311,116.34亿元，所有者权益合计686,497.39万元，资产规模较大。其中，流动资产为1,146,560.01万元，占资产总额的87.46%；非流动资产为164,556.33万元，占资产总额的12.54%。发行人流动资产占比较高，主要是由于发行人承担了开福区大量的土地开发整理业务，形成了较为规模化的土地资产。
3、发行人债务规模较为合理，债务结构较为合理
截至2016年12月31日，发行人负债总额为624,618.96万元，其中流动负债为356,669.19万元，占负债总额的57.11%；非流动负债为267,949.77万元，占负债总额的42.89%。发行人流动负债占比较高，主要是由于发行人承担了开福区大量的土地开发整理业务，形成了较为规模化的土地资产。
4、发行人盈利能力较为稳定，为偿债提供了良好的保障
2014-2016年，发行人营业收入分别为7,527.29万元、13,533.58万元和31,195.88万元，营业收入增长较快，主要为城市基础设施建设加快，项目代建管理业务量逐年增加所致；同期，发行人毛利润分别为0.69亿元、0.82亿元和1.97亿元；总体毛利率分别为91.49%、60.74%和63.14%，2015年和2016年毛利率较低主要系按照政府部份销售安置房，导致毛利率偏低。
二、发行人主营业务经营模式
（一）项目代建管理业务
为加快长沙市开福区城市基础设施建设工作，业主将建设项目采用委托管理模式委托发行人进行管理，发行人根据业主的安排工程建设管理，业主按照项目总投资额的一定比例支付项目管理费。依据发行人与长沙市开福区工务局、长沙市开福区投资有限责任公司及长沙开福城市建设投资有限公司签订的《工程总包管理委托协议书》，业主指定长沙市开福区财政局下属的财政投资计划（投资）评审中心于工程验收合格后对发行人管理的工程项目人进行评审业主应按照不低于项目投资额的15%支付发行人工程管理费，项目协调费及其他服务费。项目业主以该种模式既保障了工程项目的顺利建设，又对发行人的营业收入及营业利润提供了保障。
（二）土地开发与整理业务
土地整理是发行人业务收入的主要来源之一，由发行人对开福区人民政府授权范围内的土地进行整理，完成后将土地交由长沙市土地储备中心进行招拍挂，成交后受让方将土地出让金直接支付到长沙市财政局土地收入专户，长沙市财政局按照规定扣除有关税费及上缴部分后将剩余款项支付给长沙市开福区财政分局，区财政分局在收到长沙市财政局支付的土地出让金后全额返还给发行人。作为开福区最重要的土地整理主体，发行人在长沙市土地储备中心的支持下，在土地整理开发收入方面具有较强的竞争力。
（三）政策性住房销售业务
发行人开发经营的主要产品为政策性住房销售业务，由发行人投资建设保障性住房，主要用于安置长沙市开福区城区范围内因征地拆迁产生的拆迁户，对于符合安置政策的安置户，根据《开福区城市基础设施建设项目和保障性房建设、土地整理开发经营等领域具有行业垄断性质的项目认定办法》（开政发[2013]20号）第五条规定，"保障性房按建筑面积每人80平方米（含公摊面积）由申购对象购买，申购均价为1200元/平方米"。
截至2016年12月31日，发行人主要在建的政策性住房建设项目为福鼎园安置小区、福鑫苑安置小区、开福区板塘村保障性房二期、荷前园保障性房等安置小区建设项目，目前有项目均不存在强拆、强破等情况不存在征地拆迁纠纷和权属纠纷。
三、发行人未来发展规划
未来几年内，发行人将以开福区经济与社会发展规划为导向，结合本地国有资产及资源制定自身的发展战略，切实做到支持地区规划的落实及城经济的健康可持续发展，并通过多种方式做大做实公司资产规模，努力做到公司主营业务清晰，资金链完整