中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2019.04.17 星期三
本版编辑：王丽娟 Email：gu8138@126.com 热线：（010）56805027

2019年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：岳阳市君山区城市建设投资有限公司

联合主承销商：国 开 证 券 股 份 有 限 公 司

中 泰 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及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、联合主承销商勤勉尽责声明

联合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。

债券的法定行后，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

除发行人和联合主承销商外，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

（一）债券名称：2019年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券（简称"19君山债01"）。

（二）发行总额：人民币7亿元。

（三）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，本期债券7年期固定利率债券，本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

（四）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年末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。

（五）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

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债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（六）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）公开发行和通过上海证券交易所向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人股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）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）。

（八）信用级别：本期债券无担保。

（九）信用级别：经鹏元资信评估有限责任公司综合评定，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/本公司/公司	指	岳阳市君山区城市建设投资有限公司
本期债券	指	发行额为人民币7亿元的"2019年第一期岳阳市君山区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《2019年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》
联合主承销商	指	国开证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
簿记管理人 副簿记管理人 簿记建档	指	国开证券股份有限公司 中泰证券股份有限公司 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，最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
承销团	指	联合主承销商为本期债券发行组织的由联合主承销商、分销商组成的承销团
主承销协议	指	发行人与联合主承销商签署的《岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券主承销协议》
承销团协议	指	联合主承销商与承销团其他成员签署的《岳阳市君山区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	中国证券监督管理委员会 上海证券交易所
岳阳市政府	指	岳阳市人民政府
区财政局	指	君山区财政局
区政府	指	君山区人民政府
中央国债登记公司 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	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
债权代理人	指	中泰证券股份有限公司
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、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

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委[2018]369号文件核准公开发行。

本期债券经岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券（2017）12号文件决议通过。

本期债券发行申报工作已经发行人股东决议于2016年11月30日做出决定，并报岳阳市人民政府批准。

本期债券发行申报工作已经发行人董事会决议于2016年10月28日做出决定，并报岳阳市人民政府批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：岳阳市君山区城市建设投资有限公司

住所：岳阳市君山区挂口 法定代表人：赵玉明 经办人员：张建华 办公地址：岳阳市君山区挂口

联系电话：0730-8115511 传真：0730-8115512 邮政编码：414005

二、承销团

（一）牵头主承销商

1、申万宏源证券有限公司

住所：北京市朝阳区安华里504号建外SOHO东区A座

法定代表人：张宏伟

经办人员：朱东源、彭佳、王鹏、戴坤、戴海昭 办公地址：北京市西城区陶然亭路7号大厦29-31层

联系电话：010-57189024，0731-84906992 传真：010-57189043 邮政编码：100037

2、东吴证券股份有限公司

住所：苏州市工业园区星阳街5号

法定代表人：李玮 经办人员：肖鹏、谢建民

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层 联系电话：010-59013823

传真：010-59013945 邮政编码：100032

（二）分销商

1、平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田中心区金田路4036号荣超大厦19层 法定代表人：霍达鹏 经办人员：徐思雨

办公地址：深圳市福田中心区金田路4036号荣超大厦19层 联系电话：18618405806

2、华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路157号7-8层 法定代表人：黄金琳 经办人员：马小平

办公地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦22层 联系电话：010-89269597

三、审计机构：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B区第四层 主任会计师：李剑

经办人员：蒋珏英、周铁宇 办公地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼B区第301室

联系电话：010-88312360 传真：010-88312360 邮编：100000

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号凯宾斯克大厦3楼 法定代表人：张剑文 联系人：刘诗怡

联系电话：0755-82872240 传真：0755-82872090 联系地址：深圳市深南大道7008号凯宾斯克大厦3楼 邮政编码：518000

五、发行人律师：湖南通程律师事务所

住所：湖南省长沙市雨花区劳动西路377号中核大厦22楼 负责人：兰力波 经办人员：李翔、夏军梅、柳卫擎

办公地址：湖南省长沙市雨花区劳动西路377号中核大厦22楼 联系电话：0731-85384101

传真：0731-85384207 邮政编码：410007

六、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33号通泰大厦 法定代表人：付志龙 经办人员：田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街10号 联系电话：010-88170738，88170735 传真：010-88170752 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：聂腾 经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼 联系电话：021-38874800

传真：021-50754105 邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦 总经理：黄红元 经办人员：李辉

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦13层 联系电话：021-68808262 传真：021-68807177 邮政编码：200120

八、监管银行：国家开发银行股份有限公司湖南省分行

营业场所：长沙市芙蓉区芙蓉中路二段100号湘麓大厦20-29楼 负责人：梁庆凯 联系人：赵大玮

联系电话：0731-84906744 传真：0731-84906027 邮政编码：410005

九、债权代理人：中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市经七路86号 法定代表人：李玮 经办人员：肖鹏、谢建民

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层 联系电话：010-59013823 传真：010-59013945

第三条 发行概要

一、发行人：岳阳市君山区城市建设投资有限公司。

二、债券名称：2019年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券（简称"19君山债01"）。

三、发行总额：人民币7亿元。

四、债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期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。

五、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年末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。

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，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。

八、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）公开发行和通过上海证券交易所向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人股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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）。

十、发行期限：3个工作日，期间发行日起至2019年4月23日止。

十一、簿记建档日：2019年4月18日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2019年4月19日。

十三、起息日：本期债券存续期内每年的4月23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2019年4月23日起至2026年4月22日止。

十五、付息日：2019年至2026年每年的4月23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：2022年至2026年每年的4月23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：承销团以余额包销的方式进行承销。

十九、承销团成员：本期债券的联合主承销商为国开证券股份有限公司与中泰证券股份有限公司；分销商为平安证券股份有限公司和华福证券有限责任公司。

二十、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。

二十一、监管银行：国家开发银行股份有限公司湖南省分行。

二十二、债权代理人：中泰证券股份有限公司。

二十四、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。

二十五、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 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。

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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年第一期岳阳市君山区城市建设投资有限公司公司债券申购风险揭示及说明书》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券应在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（六）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）公开发行和通过上海证券交易所向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人股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

三、投资者认购债券时，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。

四、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。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分的具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上交所向在中国证券登记结算有限责任公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"上"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初购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、在本期债券的存续期内，发行人依据有关法律、法规或其他有关本期债券项下的债务转让协议而被转让本期债券人承继时，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的事先同意并接受发行人将其在本期债券项下的债务转让给债券承继人的行为：

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

（二）该新债务人承继本期债券项下的债务，有效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）新债务人与新债务人应保证要履行与原发行人、发行管理人、债权代理人及相关方分别签订的债权代理协议、《债券持有人会议规则》、《债券持有人会议决议》、《募集资金专项账户监管协议》、《募集资金专项账户监管协议》等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

五、本期债券的债权代理人、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。

六、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变让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券存在续期内每年付息一次，年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。在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年应付本金一起支付。2020年至2026年每年的4月23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。

（二）本上市债券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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：岳阳市君山区城市建设投资有限公司

住 所：岳阳市君山区挂口

法定代表人：蔡玉明

注册资本：510,000万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：以自有资金对城市基础设施建设和商业用地开发投资；建筑材料批发零售；自有场地出租。

岳阳市君山区城市建设投资有限公司成立于2000年8月23日，定位于城市资源综合运营商，负责岳阳市君山区（以下简称"岳阳君山区"、"君山区"）的城市资源的开发、建设、管理及运营，公司在授权范围内代表政府行使城区基础设施建设项目的投、融资主体职能；负责城市基础设施建设项目的招商引资及城区内的广告经营；管理和使用城市基础设施建设配套费、城市经营收入和政府工程配套资金。

截至2017年12月31日，发行人的资产总额为1,428,578.44万元，负债总额为525,399.84万元，所有者权益总额为903,178.46万元，资产负债率为36.78%；2017年实现营业收入80,857.50万元，净利润为23,736.13万元，近三年平均净利润为23,303.95万元。

二、历史沿革

岳阳市君山区城市建设投资有限公司前身为岳阳市君山城市建设开发有限公司，系根据岳阳市君山区人民政府作出的关于成立君山区城市建设开发总公司的通知岳阳市君山区财政局于2000年8月23日成立的大型国有独资企业，设立时注册资本1,460万元，出资方为岳阳市国有资产管理局，注册资本实缴情况经岳阳市会计师事务所出具岳中岳验字[2000]验字第1-21号（验资报告）审验通过。

2002年5月16日，经发行人董事会决定，将发行人的名称变更为岳阳市君山城市建设投资有限公司。

2006年4月13日，发行人注册资本由1,400万元增至3,060万元，增资以土地使用权形式出资，岳阳市君山区财政局认缺的出资已经湖南天翔联合会计师事务所于2006年2月20日出具相关验资报告[2006]评报字第06号《评估报告》评估确认的土地使用权价值，并报岳阳市人民政府批准。

2008年8月14日，经发行人董事会决定，将发行人的名称变更为现有名称"岳阳市君山区城市建设投资有限公司"。

2009年7月21日，发行人注册资本由3,060万元增加至15,060万元。由岳阳市君山区财政局以土地使用权出资，岳阳市君山区财政局认缺的出资已经湖南天翔联合会计师事务所于2009年7月2日出具岳明主字[2009]验字第138号、139号和140号评估报告予以评估，并于2009年7月7日出具湖天翔会所[2009]验字第046号《验资报告》确定。

2016年7月11日，发行人办理了工商变更登记，注册资本由15,060万元增加至489,800万元，新增的注册资本由岳阳市君山区财政局认缺的出资已经湖南天翔联合会计师事务所于2016年7月22日出具湖天翔会所[2016]验字第1-1号《验资报告》确定。

2016年10月26日，发行人的股东变更为岳阳君山区财政局和岳阳市国资委，根据岳阳市君山区财政局与岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会于2016年8月29日签订的股权划转协议，岳阳市君山区财政局将其持有的60%股权无偿划转给岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会，股东变更为岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会（持股比例为60%）、岳阳市君山区财政局（持股比例为40%）。

2017年2月15日，公司办理了工商变更登记，注册资本由489,800万元变更为510,000万元，新增股东中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司，股东及股东持股比例变更为岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司60%股权，岳阳市君山区财政局持有本公司36.04%股权，国开发展基金有限公司持有本公司2%股权，中国农发重点建设基金有限公司持有本公司1.96%的股权。注册资本已全部实缴到位，岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会及岳阳市君山区财政局新增注册资本由那水公司和梅塑集团，其中岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会实收资本新增206,000万元，岳阳市君山区财政局新增实收资本206,000万元；岳阳市君山区财政局新增实收资本183,800万元；国开发展基金有限公司以货币出资10,200万元，中国农发重点建设基金有限公司以货币出资10,000万元。

三、股东情况

截至2017年12月31日岳阳市君山区城市建设投资有限公司的股东情况如下：

表8-1 股东情况表

股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）
岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会	60%	306,000
岳阳市君山区财政局	36.04%	183,800
国开发展基金有限公司	2%	10,200
中国农发重点建设基金有限公司	1.96%	10,000
合计	100%	510,000

四、公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》制定了《岳阳市君山区城市建设投资有限公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。

公司股东为岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会和岳阳市君山区财政局，决定以下重大事项：

1、决定公司经营方针和投资计划；

2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、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、对公司增加或者减少注册资本做出决议；

8、对发行公司债券做出决议；

9、对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议；

10、修改公司章程；

11、公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，由董事会行使公司的决策机构，决定集团公司的重大事项。董事会由七人组成，其中设董事长一名，职工董事一名。董事每届任期三年，可连选连任。董事会行使以下职权：

1、向股东报告工作；

2、执行股东的决定；

3、决定公司的经营方针和投资方案；

4、制订公司的年度财务方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者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、解散或者变更公司形式的方案；

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、制订公司的基本管理制度。

公司设监事会，由五名监事组成，设监事会主席一名。监事会中应有二名职工代表，职工代表由公司职工民主选举产生。公司董事、高级管理人不得兼任监事。监事任期每届为三年，任期届满可连选连任。监事会行使职权如下：

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、当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；

4、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；

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决议，并向董事会报告工作；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

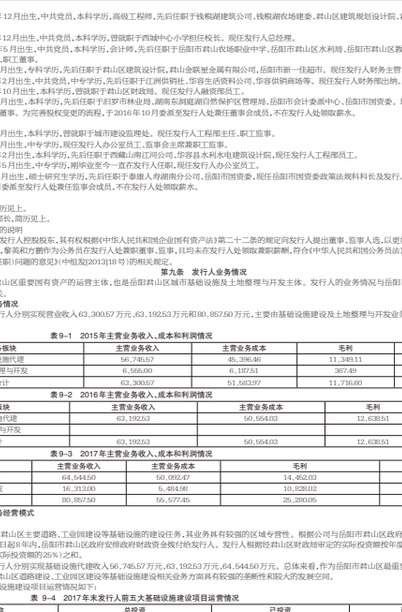
7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

公司下设办公室、财务部、征拆部、工程部、融资部5个职能部门。具体组织结构如下：

图8-1 发行人组织结构图



五、发行人与子公司的投资关系

截至2017年12月31日，发行人拥有控股子公司6家，具体情况如下：

表8-2 发行人控股子公司情况一览表

序号	公司名称	持股比例	注册资本（万元）
1	岳阳康众公用事业发展有限公司	100%	10,000
2	岳阳市君山区新城保障性安居工程建设投资有限公司	100%	2,000
3	岳阳广源污水处理发展有限公司	100%	15,000
4	岳阳英特置业有限公司	100%	3,000
5	岳阳市开元君山建设投资有限公司	100%	3,000
6	岳阳全域旅游发展有限公司	100%	10,000

六、发行人主要子公司情况

（一）岳阳康众公用事业发展有限公司

岳阳康众公用事业发展有限公司成立于2015年2月9日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600322942716L"的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元。经营范围为燃气管道、自来水管网、城市基础公用设施的建设、运营和管理，燃气销售，河湖治理及防洪设施工程建筑，水利建设、新农村建设和农业开发项目（政策允许的）投资、资产管理，土地开发及君山区人民政府授权的其他业务（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）。截至2017年12月31日，公司资产总计220,303.72万元，所有者权益合计79,206.72万元。2017年度，公司未实现营业收入，利润总额-1955.01万元。

（二）岳阳市君山区新城保障性安居工程建设投资有限公司

岳阳市君山区新城保障性安居工程建设投资有限公司成立于2013年4月22日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600066385348R"的《企业法人营业执照》，注册资本3,000万元。公司经营范围为安居工程建设投资及资金使用监管，规划安居工程建设，优化企业资质证书从事房地产开发，经营和资产管理，城乡安居工程土地储备、土地整理、建筑装饰材料（不含钢材）的销售，城镇设施项目投资，酒厂区改造建设（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，公司资产总计325,898.50万元，所有者权益合计220,878.50万元。2017年度公司未实现营业收入，利润总额93.26万元。

（三）岳阳广源污水处理发展有限公司

岳阳广源污水处理发展有限公司成立于2015年6月26日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600344843503U"的《企业法人营业执照》，注册资本15,000万元。经营范围为生活污水的处理、污水综合处理的建设、运营和管理（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，公司资产总计54,421.03万元，所有者权益合计40,407.03万元。2017年度，公司未实现营业收入，利润总额0.04万元。

（四）岳阳君悦置业有限公司

岳阳君悦置业有限公司成立于2016年6月8日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600MA4LUUL29"的《企业法人营业执照》，注册资本3,000万元。经营范围为房屋开发经营、土地开发整治、市政基础设施建设、酒店管理（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，公司资产总计496万元，所有者权益合计-0.04万元。2017年度，公司未实现营业收入，利润总额-0.04万元。

（五）岳阳市开元君山建设投资有限公司

岳阳市开元君山建设投资有限公司成立于2016年3月7日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600MA4L23LA38"的《企业法人营业执照》，注册资本3,000万元。经营范围为土地一级开发、城市基础设施的建设、开发、建设、物业管理，城市设施运营管理，政策允许的资产收购(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，公司尚未开始经营。

（六）岳阳全域旅游发展有限公司

岳阳全域旅游发展有限公司成立于2017年5月2日，经岳阳市工商局核准设立，取得统一社会信用代码为"91430600MA4LLN7482"的《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元。经营范围为旅游资源开发和经营管理，旅游景区配套设施建设，旅游项目建设(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，公司资产总计206万元，所有者权益合计-0.04万元。2017年度，公司未实现营业收入，利润总额-0.04万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

表8-3 发行人董、监、高构成情况

	姓名	职务	性别	是否同时担任公职	是否在发行人处领取薪水
董事会	蔡玉明	董事长	男	否	是
	杨亚莉	董事	女	否	是
	尹斌	董事	女	否	是
	何敏超	董事	女	否	是
	黎亮	董事	女	是	否
	徐卫红	董事	男	否	是
	张建华	职工董事	男	否	是
监事会	胡斌	监事会主席兼职工监事	男	否	是
	刘丽存	监事	男	否	是
	方鹏	监事	男	否	是
	谭玉春	监事	女	否	是
	邵熙	职工监事	男	否	是
高级管理人员	徐卫红	总经理	男	否	是
	尹斌	财务主管	女	否	是

（一）董事会成员

蔡玉明：男，1971年12月出生，中共党员，本科学历，高级工程师，先后任职于钱粮湖建筑公司、钱粮湖农场建委、君山区建筑规划设计院、君山区建设管理局等。现任发行人董事长。

徐卫红：男，1975年12月出生，中共党员，本科学历，管级职于西南中心小学任校长。现任发行人总经理。

张建华：男，1979年5月出生，中共党员，本科学历，会计师，先后任职于岳阳市君山农场职业中学、岳阳市君山区水利局、岳阳市君山区教育局、岳阳市君山区财政局。现任发行人副经理、职工董事。

尹斌：女，1979年12月出生，中共党员，本科学历，现任职于君山区建设设计院。君山金凯星商贸有限公司、岳阳新一佳超市、现任发行人财务主管。

杨亚莉：女，1968年2月出生，中共党员，中专学历，先后任职于江洲供销社、华容生活资料公司、华容供销商场等。现任发行人财务部负责人。

何敏超：女，1991年10月出生，本科学历，管级职于君山区财政局。现任发行人融资部员工。

黎亮：女，1972年6月出生，本科学历，先后任职于妇联市林业局、湖南东洞庭湖自然保护区管理局、岳阳市会计委派中心、岳阳市国资委。现任岳阳市国资委业绩考核与资产经营处科长兼挂职君山区。

（二）监事会成员

岳邵：男，1979年9月出生，本科学历，管级职于城市建设管理处。现任发行人工程部主任、职工监事。

胡斌：男，1976年3月出生，中专学历，现任发行人办公室员工，监事会主席兼职工监事。

刘丽存：男，1965年2月出生，本科学历，先后任职于西南山庄可乐公司、华容县水利水电建筑设计院。现任发行人工程部员工。

周玉春：女，1982年5月出生，中专学历，刚毕业至今一直在发行人任职，现任发行人办公室员工。

方鹏：男，1980年6月出生，硕士研究生学历，先后任职于泰康人寿湖南分公司、岳阳市国资委，现任岳阳市国资委策划发展科长兼发行人监事。为完善权责受更的流程，于2016年10月委派至发行人处履任监事会成员，不在发行人处领取薪水。

（三）高级管理人员

徐卫红：总经理，简历见上。

张建华：财务副资部长，简历见上。

（四）关于董事、监事、高级管理人员的说明

岳阳市国资委作为发行人控股股东，其有权根据中华人民共和国公司法和公司章程规定，决定董事、监事、高级管理人员的任免。发行人董事、监事、高级管理人员均由岳阳市国资委委派，其中董事、监事、高级管理人员的任免、薪酬、考核、奖惩等事项均由其所在岗位的主管部门或机构提出意见，报岳阳市国资委审核通过后，由岳阳市国资委委派或推荐任免。

第九条 发行人业务情况

发行人是岳阳市君山区重要国有资产的运营主体，也是岳阳市君山区城市基础设施建设及土地整理与开发主体。发行人的业务情况与岳阳市君山区的经济、财政情况等密切相关，具体情况如下：

一、发行人主营业务情况

2015-2017年，发行人分别实现营业收入63,200.57万元、63,192.53万元和80,857.50万元，主要由基础设施建设及土地整理与开发业务项目构成。具体情况如下：

表9-1 2015年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
基础设施代建	56,745.57	45,396.46	11,349.11	20.00
土地整理与开发	6,455.00	6,187.51	367.49	5.61
合计	63,200.57	51,583.97	11,716.60	18.51

表9-2 2016年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
基础设施代建	63,192.53	50,554.03	12,638.51	20.00
土地整理与开发				
合计	63,192.53	50,554.03	12,638.51	20.00

表9-3 2017年主营业务收入、成本和利润情况 单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率
基础设施代建	64,544.50	50,092.47	14,452.03	22.39
土地整理与开发	16,313.00	5,464.96	10,848.02	66.51
合计	80,857.50	55,577.45	25,280.05	31.26

二、发行人主营业务经营模式

（一）基础设施代建

发行人目负责岳阳市君山区主要道路、工业园区设等基础设施的建设任务，其业务具有较强的区域专营性。根据公司与岳阳市君山区政府签订的《项目建设委托协议》，目项目验收移交之日起四年内，岳阳市君山区政府安排政府财政资金偿付给发行人。发行人根据岳阳市君山区政府年度计划实施投资额与收益；实际投资额的25%）之和。

2015-2017年，发行人分别实现土地整理与开发6,455.00万元、16,313.00万元、80,857.50万元，其中土地整理与开发收入比高的主要原因是岳阳市国土资源局对公司分别划拨出让君山区梅林洞小事处后形成的土地使用权（宗地号为岳君土挂[2017]01号）成交金额5,120.00万元和君山区梅林洞街道办事处华灯宏地（宗地号为岳君土挂[2017]02号）成交金额11,800.00万元所形成。2016年未实现土地整理与开发收入的原因为2016年发行人未进行土地成交，2015年公司整理的西城办事处贵阳路安置公寓和君广厅所在的两块地块成交金额均低于土地整理成本，导致当期该业务毛利率水平偏低。随着君山区经济逐渐发展，开发土地面积逐步扩大，预计发行人土地开发与整理业务将会得到进一步加强。

发行人百大土地整理项目明细情况如下：

表9-5 2017年末发行人百五大土地整理与开发项目运营情况 单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已回款金额
洞庭大道南项目	32,291.47	28,795.86	5,366.34
标准化厂房	28,894.91	24,614.86	7,432.83
垃圾处理项目	14,000.00	12,236.45