**万向信托-湘潭城投应收债权投资集合资金信托计划-X号**

**（物流园三期项目）**

**尽职调查报告**



**万向信托有限公司**

**2015 年6 月**

**声明与承诺**

我们在此声明与保证：此尽职调查报告是按照万向信托有限公司的有关规定，根据各方交易对手提供和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理后完成。报告全面反映了各方交易对手及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

本报告已经部门审核通过。

信托经理（签名）：

部门负责人（签名）：

申报部门：信托业务八部

目录

[第一部分 综述 5](#_Toc398535011)

[一、简述 5](#_Toc398535012)

[二、信托计划交易架构图 6](#_Toc398535013)

[三、信托计划内容 6](#_Toc398535014)

[四、信托计划合规性分析 8](#_Toc398535014)

[第二部分 借款方分析 9](#_Toc398535015)

[一、基本信息 9](#_Toc398535016)

[二、股权结构及其变化 9](#_Toc398535017)

[三、公司治理 1](#_Toc398535018)0

[（一）公司内部组织结构 1](#_Toc398535019)1

[（二）高管介绍 1](#_Toc398535020)1

[四、经营情况 1](#_Toc398535021)2

[（一）主营业务结构 1](#_Toc398535022)2

[（二）信用状况 1](#_Toc398535023)2

[五、本公司子公司情况 12](#_Toc398535024)

[六、主要财务信息 13](#_Toc398535025)

[七、对外担保调查分析 3](#_Toc398535026)0

[八、湘潭城投情况小结 3](#_Toc398535026)1

[第三部分 担保方分析 3](#_Toc398535038)2

[一、公司概况 3](#_Toc398535040)2

[二、历史沿革及股权结构 3](#_Toc398535041)2

[三、高管信息 3](#_Toc398535042)3

[四、下属主要子公司情况 3](#_Toc398535043)3

[五、公司经营情况 3](#_Toc398535044)4

[六、主要财务信息 3](#_Toc398535045)4

[七、两型投公司情况小结 3](#_Toc398535046)9

[第四部分 项目分析 4](#_Toc398535034)0

[一、项目基本情况 4](#_Toc398535035)0

[二、项目用款情况 4](#_Toc398535036)2

1. [项目实施进度安排及相关批文 4](#_Toc398535037)5

四、财务分析 45

[第五部分 湘潭市财政情况分析 4](#_Toc398535034)8

[一、湘潭市经济社会发展情况 4](#_Toc398535035)8

[二、湘潭东城新区发展情况 5](#_Toc398535036)3

三、[2014年湘潭经济形势及2015年展望 5](#_Toc398535037)5

四、湘潭市全市口径财政收入分析 57

[第六部分 总结 5](#_Toc398535048)9

[一、主要风险及缓释措施 5](#_Toc398535049)9

[二、综合结论 6](#_Toc398535050)0

|  |
| --- |
| 第一部分 综述 |
| 一、简述 湘潭市东城片区是湘潭市的主要城市片区，位于湘江以东、东二环以西、湘黔铁路以北地块，东城片区在湘潭市的总体规划中定位为高新科技产业区。随着国家“中部崛起”发展战略和“两型社会”改革实验和建设低碳社会改革的不断推进，长株潭城市群获批为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区，一体化进程加快。根据《湘潭市现代商贸物流发展规划（2011-2020）》所制定的目标，东城新区将借力长株潭建设“两型”社会综合配套改革试验区的政策优势，依托自身的优势区位、生态优势，打造成为集行政办公、商务金融、生活服务、生态休闲、现代物流业为一体的低碳活力副中心和两型社会“先锋城区”， “长株潭一体化”同城化发展的桥头堡、区域发展的新兴增长极。  湘潭市[城市建设](http://baike.haosou.com/doc/5414331.html)投资经营有限责任公司（以下或简称：湘潭城投）是经湘潭市人民政府批准，于2003年10月由湘潭市城市基础设施国有资产经营有限公司改制而成的[国有独资公司](http://baike.haosou.com/doc/5569922.html)，公司注册资本7亿元。本项目借款人湘潭城投和担保人湘潭市两型社会建设投融资有限公司（以下或简称：两型投公司）均是湖南省湘潭市主要政府平台，从事湘潭辖区城市基础设施建设、土地一级整理、保障性住房等房地产开发经营等。借款人、担保人都是发债主体，两者主体及债项评级均为AA，综合实力均较强。  本项目正好位于长株潭“两型”社会建设的重心区，随着湘潭市东城新区经济快速发展，项目投资运作的各项基础条件已具备、时机已成熟，既符合国家的有关方针、政策，又能产生一定的经济效益。因此湘潭市政府为了贯彻落实总体规划的建设要求，完善东城新区基础设施的建设，特委托湘潭城投实施本项目以加快东城新区的建设步伐。  湘潭城投随着经营业务的发展和投资规模的不断扩大，营运资金需求也不断加大。目前，我司拟发行设立不超过3亿元集合资金信托计划,以信托资金受让湘潭城投对湘潭市政府的5亿元应收账款，湘潭城投获取的资金用于支付湘潭市东城新区物流园（三期）基础设施建设项目。 二．信托计划交易架构图 **万向信托**  管理  信托报酬  保管费，监管费  投资  **合格**  **投资者**  **银行**  **集合资金信托计划**  分配收益  保管，监管  买入应收债权，支付买入款  保证担保    支付  返售款  **湘潭市两型社会建设投融资有限**  **公司**  **湘潭市**[**城市建设**](http://baike.haosou.com/doc/5414331.html)**投资经营有限责**  **任公司**  资金运用  **支付湘潭市东城新区物流园（三期）基础设施建设**  注：实线为资金流向，虚线为交易 三、信托计划内容 **1、信托财产管理运用方式：**万向信托发行设立不超过3亿元集合资金信托计划,以信托资金受让湘潭城投对湘潭市政府的应收账款。信托计划存续期间，湘潭城投根据存续债权本金，按照11.5%/年的资金占用费率按季向受托人支付资金，信托到期前返售给湘潭城投；若湘潭城投未按约定履行回购义务的，则万向信托有权要求担保人两型投公司直接向我司清偿债务，并按11.5%/年的费率支付资金占用费，或要求债务人湘潭市政府直接向我司清偿债务。   **2、信托类别：**集合资金信托   **3、融资主体：**湘潭市[城市建设](http://baike.haosou.com/doc/5414331.html)投资经营有限责任公司   **4、担保主体**：湘潭市两型社会建设投融资有限公司   **5、信托计划规模：**不超过3亿元   **6、信托期限：**24个月   **7、认购人/受益人：**合格投资者   **8、融资总成本：** 11.5%，其中信托报酬约为1.5%/年（暂定）   **9、项目发行计划：**公司财富管理中心发行或由金融机构代销   **10、信托收益分配：**按季分配（与财富管理中心协商确定）   **11、资金用途：**本信托计划资金投向湘潭市东城新区物流园（三期）建设，主要包括东城新区物流园区1146.53亩土地报批、征地拆迁、土地平整、以及板塘六号路、板塘十一号路的道路、排水、给水工程、绿化景观工程、亮化工程、交通设施、等配套基础设施建设工程。可开发经营用地面积779.58亩(519723㎡)，项目投资建设期为2年，经营期为2年。   **12、增信措施：**  （1）两型投公司提供连带责任保证担保；  （2）根据湘潭市人民政府和融资人签订的“岳塘大道项目投资建设-回购（BT模式）合同”，融资人将获得回购资金73748万元，因此本信托计划资金将受让融资人73748万元回购款中其中5亿元的应收债权。我司与湘潭城投、湘潭市政府签署《应收账款债权转让合同》后，上述债权标的将在人行应收账款转让/质押登记系统中进行登记。   四、信托计划合规性分析 尽管本项目并非直接贷款，但是本项目的融资方满足有关平台公司法规中对融资平台新发放贷款的现金流全覆盖、担保方式合规、还款资金来源落实到位、资产负债率低于80%（2014年末资产负债率为43.86%）、标的项目开发进度达到60%等多个前提条件，符合相关规定，本项目的融资方、用款项目及担保方式等均不存在违反相关法规的情况。 |
| |  | | --- | | 第二部分 借款人湘潭城投分析 |  基本信息  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 申请人全称 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 成立时间 | 2001年7月11日 | | 法定代表人 | 黄诚 | 企业性质 | 有限责任公司（法人独资） | | 注册地址 | 湘潭市雨湖区平政路1号 | 实际经营地址 | 湘潭市岳塘区宝塔街道河东大道37号办公楼 | | 经营期限 | 长期 | 实际主营业务范围 | 受市政府委托：①筹措管理使用城建资金；  ②承担重点市政基础设施建设任务，作为开发建设主体，履行业主职能，对新建、改建道路工程按总造价，以道路两厢土地市本级城市规划范围内等值级差土地数划拨给本公司进行经营；  ③承担投融资职能，作为城市基础设施开发、建设的投融资主体，负责城建资金的筹措、使用、偿还；  ④负责对经营管理授权范围内的市自来水公司等五家单位国有资产保值增值。 | | 注册和实缴资本 | 70,000万元人民币 | 资本金构成（货币、土地等） | 实物，土地所有权 | | 贷款卡卡号 | 430300000106727702 | 税务登记证是否在有效期内 | 是 | | 特许经营许可证是否在有效期内 | 是 | 平台级别与风险定性 | 一般类公司 |  二、股权结构及其变化 湘潭城投前身为湘潭市城市基础设施国有资产经营有限责任公司，系根据湘潭市人民政府以潭政函【2001】34号文件批准于 2001年7月11日成立的国有独资企业，出资人为湘潭市国有资产监督管理委员会（以下简称“湘潭市国资委”） 。2014年根据潭政函【2003】77号文件， 公司更为现名。 2012 年5月根据湘潭市人民政府潭办发 【2012】17 号文，公司出资人变更为湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下或简称：湘潭城发集团）。截至2014年末，公司注册资本7.00亿元人民币，湘潭城发集团是公司唯一股东，湘潭市人民政府是公司的实际控制人。  公司股东城发集团基本情况介绍如下：  湖南省湘潭市市委市政府为有效整合政府资源、改革投融资体制机制、发挥投融资公司的优势，决定按照“去行政化、去事业化”的原则，对原湘潭市城市建设投资经营有限责任公司、湘潭市两型社会建设投融资有限公司、湘潭市棚户区改造有限公司、湘潭市资产经营管理有限公司、湘潭城乡创新实业有限公司、湘潭市水利投资建设公司、开元发展（湘潭）投资有限责任公司这七家投融资公司进行整合重组，组建湘潭城乡建设发展集团有限公司。  城发集团于2012年6月1日挂牌成立，注册资金10亿元，总资产约300亿元，注册地址湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号，法定代表人史坚，下设五部一室、七家全资子公司。今后城发集团将采取严格分开决策权和经营权、采用上级委任和公开招聘的任用人选方式，逐步建立健全现代企业制度，实行法人治理结构，进行市场化运作，不断增强企业自身的“造血功能”， 将公司打造成集融资、投资、建设、运营于一体的集团化公司。 三、公司治理（一）公司内部组织结构 (1)治理结构  湘潭城投不设股东会，由湘潭市人民政府授权董事会行使股东会的部分职权。  公司设立董事会，由股东委派产生，成员为三名；董事会设董事长一名，由股东在董事会成员中指定产生。  公司不设监事会，设监事一名，由股东委派产生。  湘潭城投日常运营管理基本独立，但在公司战略、高管组成、重大事项决策、主要项目获取等方面，受上级行政主管机构影响较大。  （2）组织架构图 （二）高管介绍  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 姓名 | 职务 | 性别 | 文化程度 | 从业经历 | | 黄诚 | 总经理 | 男 | 本科 | 1962年12月出生，曾就职于雨湖房管所、市住宅设计所，历任市房屋安全鉴定办公室副主任、市中山房管所所长，现任湘潭市韶山东路建设开发有限公司总经理、湘潭城投法定代表人及总经理 | | 李巍波 | 副总经理 | 男 | 硕士在读 | 1974年8月出生，民进会员，硕士在读。现任湘潭城投副总经理 | | 欧阳柳 | 副总经理 | 男 | 本科 | 1983年9月出生，学士学位。曾就职于湘潭市城市建设综合开发有限公司、湘潭市环路建设开发有限公司。现任湘潭城投副总经理 |  四、经营情况 **（一）主营业务结构**  湘潭城投是湘潭市主要政府平台之一，是湘潭市城市基础设施建设投融资主体和土地综合开发实施主体。主要从事城市基础设施建设、土地一级整理等业务，在湘潭市城市道路、交通和水务等基础设施建设以及土地综合开发、旧城改造领域中处于区域垄断地位。公司成立以来，以项目建设为核心、以融资为重点，依托政府，面向市场，不断改革创新，积极探索城市建设新模式，从无到有，由弱到强，实现了公司跨越性发展，  公司目前已融资70亿元，完成了莲城大桥、河东沿江风光带城区段、体育公园、建设中路、福星中路、宝塔北路等新建、续建工程，正在建设东二环一期、板六路、霞光东路、东二环二期（高月塘大桥、东二环南段、双马互通）、市信访中心、城区派出所改造等项目，拟建风光带二期、菊园路、阳塘路、板八、九路等项目，为提升城市品位，打造城市崭新形象作出了重要贡献。  （1）土地经营业务  湘潭城投土地经营业务主要为辖区内一级土地的开发整理，整理对象包括已经注入公司的土地资产和湘潭市其他土地资源。开发主体主要为湘潭市土地资源经营有限公司。  土地经营收入是公司主营业务收入的主要组成部分。近年来，随着市政道路回购收入逐步确认，土地经营收入占主营业务收入的比重逐渐下降。2012年至2014年，湘潭城投土地经营收入分别为9.58亿元、6.07亿元及5.21亿元，在主营业务中占比分别为89.82%、55.01%、48.79%。  （2）市政基础设施建设  公司承担重点市政基础设施建设任务，自成立以来投资建设了包括北二环主干道、丝绸南路、吉安路、书院东路和中路、宝塔北路、中山路、福星中路、建设中路和湘江防洪景观道等多条城市道路景观工程，以及湘潭（德国）工业园、湘潭火炬创新创业园、湘潭材料工业园、湘潭市体育中心等多项基础设施工程。  2012年起，湘潭城投市政道路回购开始产生收入，共计1.05亿元，对主营业务收入形成较好的补充。2014年产生市政道路回购收入5.44亿元，与当年的土地经营收入基本持平，占当年主营业务收入比例为51.01%。  （3）其他业务  公司其他业务包括房地产（保障性住房）开发、广告经营、租赁等，其中后两者均为公司自持资产的正常运营。该部分业务规模较小，对主营业务收入贡献较小。 信用状况 2014年11月27日通过人民银行征信中心查询《企业信用报告》，得出湘潭城投无不良负债，未结清信贷中无关注类和不良类记录。对外担保业务无关注和不良记录. 五、本公司的子公司情况 根据湘潭城投2014年年报，湘潭城投共有8家子公司，各子公司基本情况如下表所示：   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 公司名称 内容 | 注册资金（万元） | 其中集团出资 | | 主 营 业 务 | 成立时间 | | 出资额 | 比例（%） | | 湘潭市城市建设综合开发有限公司 | 2,500.00 | 2,500.00 | 100 | 主要经营房地产开发与经营（二级），建筑材料销售（不含硅酮胶） | 2000.09 | | 湘潭市湘江四大桥建设开发有限公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100 | 房地产开发与经营 | 2004.01 | | 湘潭市环路建设开发有限公司 | 800.00 | 800.00 | 100 | 负责湘潭市北二环路道路的开发、维护 | 2005.02 | | 湘潭市户外广告资源经营管理有限公司 | 100.00 | 100.00 | 100 | 公共设施及其空间户外广告的位置、出租、维护及其招投标代理；设计、制作、发布户外广告；企业策划服务 | 2004.09 | | 湘潭湘江防洪景观道路开发建设有限公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100 | 湘江段防洪景观道路开发、建设、维护 | 2004.11 | | 湘潭市土地资源经营有限公司 | 10,000.00 | 10,000.00 | 100 | 土地经营、土地储备的加工、整理；城市基础设施建设投资 | 2008.06 | | 湘潭市东二环开发建设经营有限责任公司 | 1,000.00 | 1,000.00 | 100 | 东二环及片区建设项目的投资、开发经营 | 2010.11 | | 湘潭市公共汽车公司 | 1,360.76 | 1,360.76 | 100 | 主营汽车客运、兼营汽车维修 | 1953.01 |    六、主要财务信息 本报告中湘潭城投的财务数据均来源于其近三年的年度财务报告；天职国际会计师事务所对其中2012年、2013年、2014年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。  **（一）资产负债表分析**  **湘潭城投2012-2014年合并资产负债表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **科目** | **2014.12.31（合并， 已审）** | **2013.12.31（合并， 已审）** | **2012.12.31（合并， 已审）** | | **流动资产：** | | | | | 货币资金 | 891,662,609.55 | 702，857,957.32 | 873,616,136.65 | | 应收票据 |  |  |  | | 应收股利 |  |  | 6,450,000.00 | | 应收账款 | 213,358,867.99 | 57，525,287.18 | 135,521,494,48 | | 预付款项 | 19,096,256.15 | 49,480,448.45 | 176,525,079.51 | | 其他应收款 | 4,235,157,049.40 | 3,523,079,281.24 | 3,863,942,286,49 | | 存货 | 15,454,876,433.33 | 14，980,869,514.27 | 9,515,291,078.45 | | 一年内到期的非流动资产 |  |  |  | | 其他流动资产 |  |  |  | | **流动资产合计** | **20,814,151,216.32** | **19,313,812,488.46** | **14,571,346,075.58** | | **非流动资产：** | | | | | 长期应收款 |  |  |  | | 长期股权投资 | 43,175,279.85 | 43,048,569.31 | 109,681,944.91 | | 投资性房地产 |  |  |  | | 固定资产 | 166,697,807.19 | 169,759,910.26 | 319,993,400.23 | | 在建工程 | 3,988,907,404.33 | 3,710,967,158.28 | 2,731,253,292.71 | | 生产性生物资产 |  |  |  | | 无形资产 |  |  | 1,792,246,834.87 | | 长期待摊费用 |  |  | 960,000.00 | | 递延所得税资产 |  |  |  | | 其他非流动资产 |  |  |  | | **非流动资产合计** | **4,198,780,491.37** | **3,923,775,637.85** | **4,954,135,472.72** | | **资产总计** | **25,012,931,707.69** | **23,237,588,126.31** | **19，525,481,548.30** | | **流动负债：** | | | | | 短期借款 |  | 500,000,000.00 | 800,000,000.00 | | 应付票据 |  |  | 24,000,000.00 | | 应付账款 | 32,765,481.45 | 13,076,512.75 | 21,630,342.95 | | 预收款项 | 185,691,690.00 | 197,339,040.20 | 220,086,751.86 | | 应付职工薪酬 |  |  |  | | 应付福利费 |  |  | 1，527.23 | | 应交税费 | 53,942,680.57 | 56,638,850.93 | 57,081,772.00 | | 应付利息 | 89,969,229.12 | 100,983,651.91 | 118,021,580.78 | | 其他应付款 | 3,018,546,589.82 | 3,145,565,740.11 | 3,769,924,155.50 | | 预提费用 |  |  |  | | 一年内到期的非流动负债 | 2,511,749,200.00 |  |  | | **流动负债合计** | **5,893,192,466.97** | **4,014,131,269.29** | **5,011,342,617.79** | | **非流动负债：** | | | | | 长期借款 | 3,605,664,281.89 | 3,430,918,450.13 | 3,733,426,178.68 | | 应付债券 | 960,000,000.00 | 1,829,899,200.00 | 2,100,000,000.00 | | 长期应付款 | 191,724,946.66 | 61,150,000.00 |  | | 专项应付款 | 319,041,139.86 | 296,299,788.00 | 96,680,000.00 | | 其他非流动负债 |  |  |  | | **非流动负债合计** | **5,076,430,368.41** | **5,618,267,438.13** | **5,930,106,178.68** | | **负债合计** | **10,969,622,835.38** | **9,632,398,707.42** | **10,941,448,796.47** | | **所有者权益：** | | | | | 实收资本 | 700,000,000.00 | 700,000,000.00 | 700,000,000.00 | | 资本公积 | 11,499,492,263.03 | 11,499,492,260.03 | 6,897,630,273.48 | | 盈余公积 | 189,517,399.95 | 145,639,372.15 | 104,240,248.83 | | 未分配利润 | 1,645,299,212.33 | 1,260,057,786.71 | 882,162,229.52 | | 归属于母公司所有者权益合计 |  |  |  | | 少数股东权益 |  |  |  | | **所有者权益合计** | **14,043,308,872.31** | **13,605,189,418.89** | **8,584,032,751.83** | | **负债和所有者权益总计** | **25,012,931,707.69** | **23,237,588,126.31** | **19,525,481,548.30** |   2012-2014年，湘潭城投的总资产分别为195.25亿元、232.38亿元和250.13亿元，年复合增长率达13.18%；净资产分别为85.84亿元、136.05亿元和140.43亿元，年复合增长率达27.90%。公司资产中流动资产分别为145.71亿元、193.14亿元、208.14亿元,流动资产占到总资产比例分别为74.63%、83.11%、83.21%，近三年平均占80.32%，可见总资产中主要以流动资产为主，主要系公司的存货逐年增加，资产流动性较强。总资产与净资产规模增长趋势明显，得益于湘潭市产业经济的快速发展和公司业务规模不断扩大以及市政府加强对公司资本投入。  2012-2014年，公司总负债规模分别为109.41亿元、96.32亿元和109.70亿，近三年负债规模相对比较平稳，负债方面主要以外部金融机构的借款为主，主要是中长期银行贷款、公司债券和信托融资等，反映公司较强的资金筹措能力、良好的银企合作关系以及多元化的融资方式。  综合来看随着业务规模的发展，公司总资产和净资产规模逐年稳定增长，近三年公司资产负债率分别为56.04%、41.45%和43.86%，处于比较适中水平，财务风险较低。公司整体发展状况良好。  **资产负债表主要财务科目说明（截至2014年12月31日）**  **a.货币资金**  2014年末货币资金共8.92亿元，占公司总资产的比例约为4.57%，较2013年末增加26.88%，较2012年末基本持平，其中有5800万元受到限制，系公司在交通银行湘潭分行的定期存款，期限为2014年12月11日至2015年12月11日，该存单质押给交通银行湘潭分行用于银行贷款；受限货币资产期末比期初减少5.00亿元，显示公司货币资产的可动用性有所改善。  **b．应收账款**  截至2014年末，湘潭城投应收账款余额为2.13亿元，相较上年5753万元的应收账款增加了270.24%，增加幅度显著，主要系公司增加了对湘潭市新建房地产开发有限公司184,497,300.00元的应收账款，其占应收账款总额比例为68.19%。 期末应收账款金额前五名情况如下：   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **与本公司关系** | **金额** | **年限** | **占应收账款总额比例%** | | 湘潭市新建房地产开发有限公司 | 第三方 | 184,497,300.00 | 1年以内 | 68.19% | | 河东大道、丝绸北路指挥部 | 第三方 | 56,543,100.83 | 4-5年 | 20.90% | | 湖南正方体医药有限责任公司 | 第三方 | 28,451,000.00 | 1年以内 | 10.52% | | 湘潭市新建房地产开发有限公司 | 第三方 | 860,000.00 | 2-3年 | 0.32% | | 望江小区应收业主商品房 | 第三方 | 97,378.00 | 5年以上 | 0.04% | | **合 计** | -- | **270,448,778.83** | -- | **99.97%** |   其中应收账款在一年以内的占到78.71%，表明大部分应收账款发生坏账风险较小。  **c.其他应收账款**  截至2014年末，湘潭城投其他应收账款余额为42.35亿元，较2013年末35.23亿元增加了20.21%，主要系母公司湘潭城乡建设发展集团有限公司所欠20.61亿元，相比较2013年末母公司所欠9.95亿元增加了10.66亿元。还有代垫湘潭市财政局款项，金额为7.19亿元。湘潭城乡建设发展集团有限公司和湘潭市财政局所对应的的应收账款年限均在一年以内，占其他应收款总额比例达66.41%，对公司资产流动性影响较小。期末其他应收账款前五名情况：   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **本公司关系** | **金额** | **1年以内** | | 湘潭市城乡建设发展集团有限公司 | 母公司 | 2,095,186,335.31 | 2,096,186,335.31 | | 湘潭市财政局 | 第三方 | 719,089,461.40 | 719,089,461.40 | | 滨江新城项目部 | 关联方 | 327,716,433.67 |  | | 湘潭市市政中心-湖湘路 | 第三方 | 128,474,230.98 |  | | 高新区债券资金 | 第三方 | 124,120,949.83 | 9,276,750.00 | | **合 计** | **--** | **3,395,587,411.19** | **2,824,552,546.71** |   **续上表：**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **1-2年** | **2-3年** | **3年以上** | **占其他应收款总额比例%** | | 湘潭城乡建设发展集团有限公司 |  |  |  | 49.45% | | 湘潭市财政局 |  |  |  | 16.96% | | 滨江新城项目部 | 12,676,788.52 | 31,468,762.37 | 283,570,882.78 | 7.73% | | 湘潭市市政中心-湖湘路 |  |  | 128,474,230.98 | 3.03% | | 高新区债券资金 | 114,844,199.83 |  |  | 2.93% | | **合 计** | **127,520,988.35** | **31,468,762.37** | **412,045,113.76** | **80.10%** |   其中其他应收账款有28.16亿元未计提坏账，并已确认可全额收回。具体如下表所示：   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **内容** | **金额** | **未计提坏账理由** | | 湘潭城乡建设发展集团有限公司 | 往来款 | 2,096,186,335.31 | 确认可全额收回 | | 湘潭市财政局 | 往来款 | 719,086,461.40 | 确认可全额收回 | | 湘潭市城乡资产经营管理有限公司 | 往来款 | 1,009,819.70 | 确认可全额收回 | | **合 计** |  | **2,816,285,616.41** |  |   **d.长期股权投资**  截至2014年末，湘潭城投长期股权投资余额4318万元，较2013年末4305万相比变化不大，增加的126,710.54系对联营企业湘钢城投混凝土有限公司的投资，公司对湘钢城投混凝土有限公司的长期股权投资采用权益法核算，在湘钢城投混凝土有限公司的持股比例达到30%。具体长期股权投资明细如下：   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **被投资单位** | **核算方法** | **期初余额** | **期末余额** | **在被投资单位的持股比例** | **在被投资单位的表决权比例** | | 湘潭市公共汽车公司（子公司） | 成本法 | 39,581,263.13 | 39,581,263.13 | 100% | 100% | | 湘钢城投混凝土有限公司（联营企业） | 权益法 | 3,467,306.18 | 3,594,016.72 | 30% | 30% | | **合 计** |  | **43,048,569.31** | **43,175,279.85** |  |  |   **e.预付账款**  2014年末预付账款为1910万元，较2013年末4948万元减少了159.06%，主要系收到了欠款方湘潭市九华经济建设投资有限公司3281万元。截至2014年12月31日，账龄在1年以内（含1年）的预付账款占比19.04%，1-2年（含2年）的占比11.20%，2-3年（含3年）的占比6.15%，3年以上的占比63.61%。而截至2013年12月31日，账龄在1年以内（含1年）的预付账款占比6.74%，1-2年（含2年）的占比2.40%，2-3年（含3年）的占比9.36%，3年以上的占比81.50%。可以得到在期末1年以内、1-2年账龄的预付账款比例明显高于期初；期末3年以上预付账款比例又显著低于期初。  期末预付账款金额前五名单位情况：   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **与本公司关系** | **金额** | **年限** | **未结算原因** | | 湘潭市金土房屋拆迁服务有限公司 | 第三方 | 2,000,000.00 | 1-2年 | 工程未完工 | | 湘潭市昌润房地产开发有限公司 | 第三方 | 1,500,000.00 | 3年以上 | 工程未完工 | | 湘潭市新增建设用地有偿使用费财政专户（金土花苑新增建设用地使用费） | 第三方 | 1,498,896.00 | 3年以上 | 工程未完工 | | 湘潭市非税局新增建设用地有偿使用费专户（商务核心区安置区新增用地保证金） | 第三方 | 1,470,672.00 | 3年以上 | 工程未完工 | | 湘潭市国土资源局 | 第三方 | 1,290,329.00 | 1年以内 | 工程未完工 | | **合 计** |  | **7,759,897.00** |  |  |   **f.存货**  近年来，公司存货在总资产中的占比一直较高，2014年末存货余额及其在总资产中的占比分别为154.55亿元、61.79%，较2013年末规模有所提高，但比重有所下降。存货明细中，库存商品为承建的已完工道路；2013年、2014年房地产开发成本为0；期末土地开发成本为29.23亿元，较期初增加了18.53%，系土地一级整理及其他基础设施项目等的工程支出；土地储备主要系湘潭市人民政府向湘潭城投及其子公司划拨的土地，按照评估价值入账，期末土地储备占存货总额比例76.84%，期末较期初土地储备基本持平。    **g．负债分析**  截至2014年12月底，湘潭城投的总负债规模为109.70亿元，其中流动负债58.93亿元，流动负债主要以其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。非流动负债50.76亿元，以长期借款为主，主要是银行、信托贷款，长期借款共36.06亿元，占总负债32.87%，体现了公司良好的对外融资能力与广泛的融资渠道。  **g1.短期借款**  2014年末短期借款余额为0，较2012年末减少了5亿元，原因是归还了云南信托5亿元的信托贷款，年利率为9%。具体如下：   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **贷款单位** | **借款起始日** | **借款终止日** | **期末余额** | **年利率%** | **期初余额** | | 云南国际信托有限公司 | 2013.9.30 | 2014.9.29 |  | 9.00% | 500,000,000.00 | | **合计** | **--** | **--** | **--** |  | **500,000,000.00** |   **g2.其他应付款**  **期末其他应付款金额前五名情况：**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **单位名称** | **与本公司关系** | **1年以内** | **1-2年** | **2-3年** | **3年以上** | | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 关联方 | 1,162,353,357.43 |  |  |  | | 湘潭市国土资源储备中心 | 第三方 | 656,807,098.29 |  |  |  | | 湘潭市投融资债务管理中心 | 第三方 |  | 320,500,000.00 |  |  | | 湘潭市国土资源局 | 第三方 | 101,792,155.60 |  |  |  | | 湘潭市宏立锰业有限公司 | 第三方 |  |  | 10,000,000.00 | 15,000,000。00 | | 合计 |  | 1,920,952,611.32 | 320,500,000.00 | 10,000,000.00 | 15,000,000.00 |   期末其他应付款账龄主要在1年以内，占其他应付账款总额的54.87%。1年以内的又以欠担保方两型投公司、湘潭市国土资源储备中心的账款为主。  **g3.** 一**年内到期的非流动负债**   |  |  | | --- | --- | | **项 目** | **2014.12.31** | | 一年内到期的长期借款 | 1,750,700,000.00 | | 其中：抵押借款 | 1,607,000，000.00 | | 质押借款 | 143,700,000.00 | | 一年内到期的长期应付款 | 161,150,000.00 | | 一年内到期的应付债券 | 599,899,200.00 | | **一年内到期的非流动负债合计** | **2,511,749,200.00** |   公司在2015年内将有25.12亿元负债到期，主要是一年内到期的长期借款。  **g4.长期借款**  按类别列示：   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014.12.31** | **2013.12.31** | | 信用借款 | 101,914,281.89 | 106,768,450.13 | | 抵押借款 | 2,885,000,000.00 | 2,499,500,000.00 | | 质押借款 | 505,750,000.00 | 824,650,000.00 | | 保证借款 | 113,000,000.00 |  | | **合计** | **3,605,664,281.89** | **3,430,918,450.13** |   可以看出长期借款以抵押借款为主，一方面说明公司可用抵押物比较充分；另一方面也反映金融机构对公司借款的谨慎。长期借款在2016年到期的有17.38亿元，2017年到期的有12.6亿元，2018年到期的有3.78亿元，近两年到期的长期借款导致的还款压力适中。  **湘潭城投长期借款明细图**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **贷款单位** | **借款起始日** | **借款终止日** | **期末余额** | | | **年利率%** | **金额（万元）** | | 中信银行 | 2013.3.27 | 2016.3.26 | 7.995 | 13,500.00 | | 渤海银行大连盛河支行 | 2014.9.16 | 2016.9.16 | 11.50 | 2,300.00 | | 渤海银行大连盛河支行 | 2014.10.22 | 2016.10.22 | 11.50 | 4,000.00 | | 渤海银行大连盛河支行 | 2014.11.6 | 2016.11.6 | 11.50 | 2,000.00 | | 渤海银行大连盛河支行 | 2014.11.21 | 2016.11.21 | 11.50 | 1,000.00 | | 渤海银行大连盛河支行 | 2014.11.28 | 2016.11.28 | 11.50 | 2,000.00 | | 中建投信托 | 2014.5.30 | 2016.6.6 | 11.7 | 1,500.00 | | 中建投信托 | 2014.6.6 | 2016.6.6 | 11.7 | 3,100.00 | | 中建投信托 | 2014.5.16 | 2016.6.6 | 11.7 | 11,400.00 | | 中建投信托 | 2014.6.12 | 2016.6.12 | 11.7 | 10,000.00 | | 中建投信托 | 2014.8.20 | 2016.8.20 | 11.7 | 5,000.00 | | 中信信托 | 2014.7.17 | 2016.7.17 | 11.36 | 60,000.00 | | 上海国际信托 | 2014.9.27 | 2016.3.27 | 11.00 | 20,000.00 | | 上海国际信托 | 2014.9.29 | 2016.9.29 | 11.00 | 20,000.00 | | 华融湘江银行湘潭河西支行 | 2014.7.16 | 2016.7.15 | 基准利率上浮30% | 5,000.00 | | 华融湘江银行湘潭河西支行 | 2014.7.30 | 2016.7.15 | 基准利率上浮30% | 5,000.00 | | 华融湘江银行湘潭河西支行 | 2014.7.31 | 2016.7.15 | 基准利率上浮30% | 8,000.00 | |  |  |  | **2016年到期小计** | **173,800.00** | | 兴业银行上海交易所支行 | 2014.12.22 | 2017.12.21 | 8.95 | 90,000.00 | | 建行湘潭九华支行 | 2012.9.28 | 2017.9.27 | 浮动利率 | 20,000.00 | | 建行湘潭九华支行 | 2014.11.12 | 2017.8.28 | 浮动利率 | 6,000.00 | | 建行湘潭九华支行 | 2014.8.29 | 2017.8.29 | 浮动利率 | 10,000.00 | |  |  |  | **2017年到期小计** | **126,000.00** | | 国家开发银行 | 2003.12.18 | 2018.12.17 | 6.55 | 37，800.00 | |  |  |  | **2018年到期小计** | **37，800.00** | | 国家开发银行 | 2004.5.9 | 2019.5.8 | 6.55 | 1，800.00 | | 国家开发银行 | 2009.4.30 | 2019.4.29 | 6.55 | 1,250.00 | | 国家开发银行 | 2010.3.25 | 2020.3.24 | 6.55 | 1,250.00 | | 国家开发银行 | 2005.1.15 | 2020.1.14 | 6.55 | 1,600.00 | | 国家开发银行 | 2006.6.30 | 2021.6.29 | 6.55 | 2,175.00 | | 国家开发银行 | 2009.1.12 | 2024.1.11 | 6.55 | 1,650.00 | | 国家开发银行 | 2009.9.2 | 2024.9.1 | 6.55 | 3,050.00 | | 世界银行 | 2009.9.15 | 2024.3.15 | 浮动利率 | 10,191.43 | |  |  |  | **2019年后到期小计** | **22,966.43** | |  |  |  | **总计** | **360。566。43** |   **g5.应付债券**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **债券名称** | **债券面值** | **2014年末余额** | | **2013年末余额** | | | **应计利息** | **账面余额** | **应计利息** | **账面余额** | | 09潭城建债 | 900,000,000.00 | 12,369,000.00 |  | 21,712,546.23 | 629,899,200.00 | | 12潭城建债 | 1，200,000,000.00 | 77,600,000.00 | 960,000,000.00 | 79,270,876.56 | 1,200,000,000.00 | | **小计** | **--** | **89,969,000.00** | **960,000,000.00** | **100,983,422.79** | **1,829,899,200.00** |   因此2014年应付利息金额8997万元，应付债券金额9.6亿元。  根据中华人民共和国国家发展和改革委员会发改财金[2009]1318号文件核准，湘潭城投于2009年6月1日发行6年期的固定利率债券9亿元，年利率5.98%，债券简称：09潭城建债，债券代码：098095，债券设置本金提前偿还条款，在债券发行完毕后第4、5、6年分别按照30%、30%、40%的比例偿还债券本金。  据国家发改委发改财金[2012]559号文件批准，公司2012年3月16日发行7年期的固定利率债券12亿元，年利率8.00%，债券简称：12潭城建债，债券代码：1280049，债券设置本金提前偿还条款，本金兑付日为2015年至2019年每年的3月16号分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日），大公国际资信评估有限公司2012年对公司主体和债项的评级结果均为AA。  **发行债券列表**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **债券名称** | **债券面值** | **发行日期** | **债券期限** | **发行金额** | **本金偿还计划** | | 09潭城建债 | 900,000，000.00 | 2009年6月1日 | 6年 | 9亿元 | 2013年6月、2014年6月、2015年6月分别为各2.7亿元、2.7亿元、3.6亿元 | | 12潭城建债 | 1，200.000,000.00 | 2012年3月16日 | 7年 | 12亿元 | 2015年3月、2016年3月、2017年3月、2018年3月、2019年3月，每年各2.4亿元 | | **小计** | **--** | **--** | **--** | **21亿元** |  |   **g6. 长期应付款**（只有融资租赁应付款） 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014.12.31** | **2013.12.31** | **2012.12.31** | | 江苏中瑞路桥公司 | **--** | 61,150,000.00 | **--** | | 中航国际租赁有限公司 | 191,724,946.66 | **--** | **--** | | **合 计** | **191,724,946.66** | **61,150,000.00** | **--** |     2014年长期应付款为1.92亿元的中航国际租赁有限公司的租赁融资，并已归还江苏中瑞路桥公司6115万元的往来款。  **g7.专项应付款**  2014年末专项应付款主要为公司对城市建设资金的拨款，2012-2014年分别为0.97亿亿、2.96亿元、3.20亿元,复合增长率达到181.63%，系2013年增加了专项建设资金拨款和财政启动资金-公安派出所项目，体现了公司筹措管理使用城建资金，承担重点市政基础设施建设任务。   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014.12.31** | **2013.12.31** | **2012.12.31** | | 省交通局专项建设资金拨款（公路） | 71,200,000.00 | 97,480,000.00 | 96,680,000.00 | | 专项建设资金拨款 | 246,841,139.86 | 197，819，788.00 |  | | 财政启动资金-公安派出所项目 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |  | | **合 计** | **319,041,139.86** | **296,299,788.00** | **96,680,000.00** |   **（二）利润表分析**  **2012-2014年湘潭城投合并利润表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | 一、**主营业务收入** | **1,066,931,483.49** | **1,103,900,986.02** | **1,066,760,839.88** | | 减：主营业务成本 | 871,300,745.12 | 1,025,661,197.24 | 988,453,94.03 | | 主营业务税金及附加 | 2,591,574.29 | 122.896.22 | 340,881.54 | | 二、**主营业务利润** | **193,039,164.08** | **78,116,892.56** | **77,966,061.31** | | 加：其他业务利润 | -15,000.00 | -19,200.22 | 551,292.23 | | 减：营业费用 |  |  |  | | 管理费用 | 64,909,163.92 | 8,616,691.25 | 30,456,106.23 | | 财务费用 | 44,421,741.39 | 31,879,830.38 | 42,136,612.87 | | 三．**营业利润** | **83,693,258.77** | **37,601,170.93** | **5,924,589.44** | | 加：投资收益 | 126,710.54 | 24,612,364.80 | 1,823,056.58 | | 补贴收入 | 250,240,000.00 | 354,300,000.00 | 116,037,300.00 | | 营业外收入 | **104,850,437.92** |  | 379,421.31 | | 减：营业外支出 | 260,953.81 | 16,605.22 | 450,914.47 | | 四．**利润总额** | **438,649,453.42** | **416,496,930.51** | **123,713,452.86** | | 减：所得税 | 530,000.00 |  |  | | 五、**净利润** | **438,119,453.42** | **416,496,930.51** | **123,713,452.86** | |  |  |  |  |   从利润表来看，湘潭城投2012-2014年近三年的营业收入分别为10.67亿元、11.04亿元和10.67亿元，公司营业收入相对稳定，主要由于基础设施建设项目的稳定建设，营业收入主要以土地经营收入和市政道路回购收入为主；同期营业利润分别为592万元、3760元和8369万元，复合增长率达270.99%；除主营业务外，由于公司基础设施工程投资规模大、建设周期长，湘潭市政府每年给予公司一定财政补贴，以推动相关项目顺利开展。2012-2014年3年公司收到财政补贴款分别为1.16亿元、3.54亿元和2.50亿元，同期公司净利润分别为1.24亿元、4.16亿元和4.38亿元，补贴收入占净利润比例分别为93.55%、85.10%、57.08%。可以看出，近三年公司在2014年净利润最大，而政府补贴收入最少，说明公司主营业务盈利能力逐渐增强,利润结构改善明显。公司业务主要以承建湘潭市政府基础设施项目为主，并且依托湘潭市较强大的财政实力，公司营业收入与利润的稳定性与可持续性有保障。预计未来几年，湘潭市整个基础设施建设的将继续扩大以及市政府对公司的支持力度不会减弱，公司承担的项目将增加，经营能力将继续保持提高。  **a.主营业务情况2012-2014年主营业务收入明细表** 单位:人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | 广告经营收入 | 2,078,933.99 | 1，65,951.53 | 1,709,800.00 | | 土地经营收入 | 520,583,300.00 | 607,280,000.00 | 958,137,602.00 | | 房产销售收入 |  |  | 1,155,043.38 | | 市政道路回购收入 | 544,269,249.50 | 494,995,034.49 | 105,000,000.00 | | 租赁收入 |  |  | 758,394.50 | | **合 计** | **1,066,931,483.49** | **1,103,900,986.02** | **1,066,760,839.88** |   **a1.土地经营收入：**  土地经营收入仍是公司主营业务收入的主要来源，2012-2014年该项收入分别为9.58亿元、6.07亿元、5.21亿元，同时在主营业务收入的占比分别为89.82%、55.01%、48.79%，呈递减趋势。作为当地土地经营业务的开发主体，公司在土地经营收入水平及盈利能力受土地市场行情以及当地土地出让计划等因素有一定影响。  **a2.市政道路回购收入**  2012年以来，公司承担的市政项目建设开始产生回购收入，对主营业务收入形成较好的补充。2012-2014年市政道路回购收入增加显著，2014年产生市政道路回购收入5.44亿元，与当年的土地经营收入基本持平，占当年主营业务收入比例为51.01%。未来随着部分项目进入回购期，市政项目道路回购收入将会进一步扩大，公司收入结构能够得到进一步改善。  **a3.房产销售收入**  受国家房地产宏观调控政策的影响，2012年以来，由公司本部负责经营的房产销售业务规模大幅缩小,2013年、2014年无房产销售收入。而2012年当年也仅仅销售718.90平方米的房产，产生115万元销售收入，对主营业务的贡献仅为0.11%。  **a4.租赁业务收入**  租赁业务为2012年新增业务， 2012年当年产生收入仅为 76 万元，为公司本部将政府授权的办公楼等资产进行出租所形成的收入，规模较小。然而进入2013年、2014年未产生任何租赁业务收入。  **b.营业外收入情况**  **营业外收入明细表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | 非流动资产处置利得合计 | - | - | 117,872.59 | | 其中：固定资产处置利得 | - | - | 117,872.59 | | 其他 | 104,850,437.92 | - | 261,548.72 | | **合 计** | **104,850,437.92** | **-** | **379,421.31** |   2013年无营业外收入，2014年营业外收入高达1.05亿，系湘潭九华经济区财政局对步步高项目基础设施拨付的建设款。    **c.补贴收入情况**  **补贴收入明细表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | 城市建设财政补贴 | 250，000,000.00 | 350,000,000.00 | 116,037,300.00 | | 户外广告设施补偿金 | 240,000.00 | 300,000.00 |  | | 中央预算内投资款 |  | 4,000,000.00 |  | | **合 计** | **250,240,000.00** | **354,300，000.00** | **116,037,300.00** |   其中2014年补贴收入的依据以及相关批准文件如下：   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项 目** | **2014年度** | **来源和依据** | **相关批准文件** | | 户外广告设施补偿金 | 240,000.00 | 潭高调 [2014]1号 | 人民调解协议书 | | 城市建设财政补贴 | 100，000,000.00 | 潭发改投 [2014]19号 | 关于对湘潭城建投资经营公司给予财政补贴的通知 | | 城市建设财政补贴 | 150,000,000.00 | 湘财办 [2014]42号 | 关于对湘潭市城市建设投资经营有限责任公司给予财政补贴的通知 | | **合 计** | **250,240,000.00** |  |  |   **（三） 现金流量表分析**  **2012-2014年湘潭城投合并现金流量表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | | 销售商品、提供劳务收到的现金 | 318,696,606.30 | 574,591,057.22 | 464,560,358.98 | | 收到的其他与经营活动有关的现金 | 880,045,930.71 | 1,137,380,607.68 | 1,361,377,876.06 | | **经营活动现金流入小计** | **1,198,742,537.01** | **1,711,971,674.90** | **1,825,938,235.04** | | 购买商品、接受劳务支付的现金 | 736,249,511.03 | 1,419,535，290.79 | 1,423,698,251.55 | | 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,249,696.11 | 5,482,090.55 | 10,802,043.77 | | 支付的各项税费 | 8,301,052.62 | 722,290.92 | 308,231.83 | | 支付的其他与经营活动有关的现金 | 753,098,260.74 | 587,034,639.83 | 1,872,344,319.19 | | **经营活动现金流出小计** | **1,501,898,522.50** | **2,012,774,312.49** | **3,307,152,846.34** | | **经营活动产生的现金流量净额** | **-303,155,985.49** | **-300,802,637.59** | **-1,481,214,611.30** | | **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | | 收回投资所收到的现金 |  |  |  | | 取得投资收益收到的现金 |  |  | 1,770,000.00 | | 处置固定资产无形资产收回的现金净额 |  |  | 297,287.00 | | 收到其他与投资活动有关的现金 |  |  |  | | **投资活动现金流入小计** |  |  | **2,067,287.00** | | 购建固定资产无形资产支付的现金 | 12,364.00 | 247,081.00 | 403,434.95 | | 支付的其他与投资活动有关的现金 |  | 106,195,669.86 |  | | **投资活动现金流出小计** | **12,364.00** | **106，442,750.86** | **403,434.95** | | **投资活动产生的现金流量净额** | **-12,364.00** | **-106,442,750.86** | **1,663,852.05** | | **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | | 吸收投资收到的现金 |  |  |  | | 取得借款收到的现金 | 3,083,000,000.00 | 2,189,622,550.37 | 2,285,573,813.95 | | 收到其他与筹资活动有关的现金 |  |  |  | | **筹资活动现金流入小计** | **3,083,000,000.00** | **2,189,622,550.37** | **2,285,573,813.95** | | 偿还债务支付的现金 | 1,630,975,053.34 | 1,517,331,078.92 | 619,016,695.38 | | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 460,051,945.14 | 414,594,262.13 | 258,945,850.83 | | 支付其他与筹资活动有关的现金 |  | 6,210,000.00 | 14,400,000.00 | | **筹资活动现金流出小计** | **2,091,026,998.48** | **1,938,135,341.05** | **892,362,546.21** | | **筹资活动产生的现金流量净额** | **991,973,001.52** | **251,487,209.31** | **1,393,211,267.74** | | **五、现金及现金等价物净增加额** | **688,804,652.03** | **-155,758,179.13** | **-86,339,491.51** | | 加：期初现金及现金等价物余额 |  |  |  | | 六、期末现金及现金等价物余额 |  |  |  |   从现金流情况来看，公司因在湘潭市开发建设过程中为当地基础设施建设投入了大量资金，因此经营活动现金流流入流出规模均较大，湘潭城投2012-2014年近3年的经营活动产生现金流入分别为18.26亿元、17.12亿元和11.99亿元，同期对应的现金流出为33.07亿元、20.13亿元和15.07亿元。由于公司进行项目建设和土地开发产生较多的付现成本，但应收政府的项目建设费、往来款以及与其他单位的往来款并未及时回款，导致经营性净现金流持续表现为净流出，2012-2014年经营性净现金流分别为-14.81亿元、-3.01亿元、-3.03亿元,2014年经营性净现金流与2013年基本持平，较2012年提高较多。因此经营性净现金流对债务的保障能力持续提高，表现在经营现金现金流/总负债分别为-13.54%、-3.13%、-3.01%。同时得益于湘潭城投与湘潭市政府确立了完善的委托代建的结算体系与政府回购机制，财政每年均预算安排了专门资金用于回购与拨付湘潭城投投资建设的项目予以落实到位，使得湘潭城投的经营性净现金流情况好于一般城投公司，项目资金周转状况较稳定。  2012-2014年，湘潭城投投资性净现金流分别为4166.39万元、-1.06亿元和-1.24万元，2013年、2014年主要为投资性现金流支出，近两年公司承担了湘潭市一系列重大基础设施建设项目的投资建设，支出规模较大。  2012-2014年，湘潭城投筹资活动现金流入分别为22.86亿元、21.90亿元和30.83亿元，同期筹资活动产生的现金流量流出额分别为8.92亿元、19.38亿元和20.91亿元，筹资活动产生的现金流量净额分别为13.93亿元、2.51亿元和9.92亿元，公司在2012年度筹资现金流状况表现最好，系当年偿还债务支付的现金最少。2013年筹资现金流量净额较少，但通过控制与压缩项目建设支出以及财政资金对公司建设项目的及时拨付，使得湘潭城投整体现金流得到平衡；到2014年公司的融资状况得到了较大的改善，筹资活动产生的现金流量净额为9.92亿元，较2013年增加了295.22%，有效的缓解了财政资金对项目建设与偿债的支出压力，2014年公司的融资渠道更多元化，结构更为合理，融资情况更为理想和稳定。近3年来，公司筹资性现金流入增长明显，一方面反映了公司因承担政府指定的基础设施建设项目逐年增多，资本开支也相应大规模增加，需要以对外融资来予以现金流支出的平衡；另一方面，也反映了公司融资渠道较广、融资能力较强，融资能力对经营、投资扩张具有有力支撑。湘潭城投充分发挥了湘潭市财政资金投入的放大效应，已经充分运用银行贷款、企业债券、信托等多种金融工具。预计未来几年内，湘潭城投筹资性现金流流入的规模可以保持一定增长。  总体看来,湘潭城投资金周转状况正常，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，公司基本保持了资金来源与运用之间的平衡，自身信用良好，具有较强的融资能力，且公司现金流状况从营运效率到筹资能力方面，都普遍好于一般的城投公司。预计未来1～2年，随着湘潭市基础设施建设规模的进一步增大，公司经营性净现金流和投资性净现金流将进一步改善；筹资性现金流来源会更加多元化，规模也将保持稳定增长。      **（四）财务指标分析**  **2012-2014年主要财务指标分析**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 指标 | 2012 | 2013 | 2014 | | 总体资产负债率 | 56.04% | 41.45% | 43.86% | | 流动比率 | 2.91 | 4.81 | 3.53 | | 速动比率 | 1.01 | 1.08 | 0.91 | | 已获利息倍数 | 2.05 | 5.12 | 5.88 |   从短期偿债能力来看，2012年末、2013年末和2014年末湘潭城投流动比率分别为2.91、4.81和3.53，速动比率分别为1.01、1.08和0.91，流动资产高于流动负债，流动性比率保持在较高水平，短期偿债能力较强。从长期偿债能力来看，2012年末、2013年末和2014年末湘潭城投资产负债率分别为56.04%、41.45%和43.85%，保持相对的稳定，且处在较低的水平，反映了公司在资产和负债规模不断增大的经营状态下，较好的管理和控制资产和负债结构，有效控制了偿债风险，长期偿债能力强。2012年末、2013年末和2014年末湘潭城投已获利息倍数分别为2.05、5.12和5.88，这项指标较大，说明公司支付债务利息的能力较强。  七、对外担保调查分析   截至2015年6月25日   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **序号** | **担保人** | **担保金额** | | 1 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 100,000.00 | | 2 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 40,000.00 | | 3 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 35,000.00 | | 4 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 30,000.00 | | 5 | 湘潭市城乡资产经营管理有限公司 | 30,000.00 | | 6 | 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司 | 20,000.00 | | 7 | 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司 | 134,705.07 | | 8 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 100,000.00 | | 9 | 开元发展（湘潭）投资有限责任公司 | 64,198.53 | | 10 | 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司 | 43,000.00 | | 11 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 40,000.00 | | 12 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 40,000.00 | | 13 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | 10,291.28 | | 14 | 湘潭市城乡资产经营管理有限公司 | 5,000.00 | | 合计 |  | 692,194.88 |   湘潭城投截至2015年6月25日对外担保14笔，担保金额为692,194.88万元，均为正常类。 八、湘潭城投情况小结 湘潭城投作为湘潭市的重要平台公司，承担着当地基础设施和重大功能性项目的开发建设工作，得到了当地政府的巨大支持。多年来，依托湘潭市经济建设的快速发展，湘潭城投逐步壮大，目前其总资产规模达250亿元，财务杠杆保持在较低水平（近三年平均资产负债率为47.10%），收入及盈利水平稳定，与金融机构合作良好（国开行、国有四大行、渤海银行等股份制银行，以及中建投信托等行业领先的信托公司均对其发放贷款），并成功发行了公司债券。可以说，湘潭城投已发展成为一家经营能力突出、业务来源充足、收入来源稳定，财务指标稳健、融资渠道畅通的大型地方政府平台公司，作为本次信托的交易对手，具有良好的信用和债务偿还能力。 |
| 第三部分 担保人两型投分析 |
| 一、公司概况根据湘潭市两型社会建设投融资有限公司提供的材料，两型投的基本信息如下：  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 公司名称 | 湘潭市两型社会建设投融资有限公司 | | | | 公司注册地及邮编 | 湘潭市雨湖区大湖北路98号市财政局办公楼一楼 [411100](http://www.youbianku.com/411100) | | | | 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） | | | | 注册号 | 430300000028319 | 法定代表人 | 邵勇波 | | 组织机构代码 | 68951909-8 | 税务登记证号 | 地税湘字430302689519098 | | 注册资本 | 11亿元人民币 | 实收资本 | 11亿元人民币 | | 所属行业 | 基础设施建设 | 营业期限 | 2009年6月13-永久 | | 贷款卡号 | 430300009569933 | | | | 经营范围 | 承担湘潭市城市基础设施、交通基础设施建设项目的投融资、建设及融资债务清偿管理；土地整理 | | |  二、历史沿革及股权结构两型投成立于2009年6月3日，系根据湘潭市财政局文件《关于成立“两型社会”建设投融资有限公司的请示》（潭财办[2009]6 号文），由湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湘潭国资委”）出资组建的国有独资有限责任公司。公司注册资本110,000万元，2009年6月公司收到第一期出资22,300 万元；2012年3月5日，公司收到湘潭国资委第二期出资，其中货币出资11,000 万元，资本公积转增资本76,700 万元。2012 年7月，根据潭国资【2012】27号文，湘潭国资委将公司100%的股权划归湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“湘潭城发集团”）持有，湘潭城发成为公司的控股股东。湘潭城发是由湘潭国资委于2012年6月成立的国有独资公司。截至2014年12月31日，公司实收资本为110,000万元，实际控制人是湘潭国资委。截至2014年12月31日公司产权及控制关系： 湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会  100%  湘潭市两型社会建设投融资有限公司  湘潭城乡建设发展集团有限公司  100% 三、高管信息 邵勇波，男，中共党员，1969年12月出生，学士学位、工程师。历任湘潭市房产局项目经理及建设科副科长、湘潭市雨湖房管所副所长、四桥指挥部工程处长、四桥建设公司副经理、东二环建设公司支部书记及副经理、湘潭城投常务副经理。现任两型投公司法人代表及总经理。  谭光跃，男，中共党员，1959年12月出生，学士学位。曾就职于中建五局，2010年起至今，任两型投公司常务副总经理。  颜灵清，女，中共党员，1974年9月出生。曾就职于岳塘房产管理所、中山房产管理所。现就职于湘潭城市棚户区改造有限公司，并担任两型投公司副总经理。 四、下属子公司情况 截至2014年12月31日，本公司子公司共3家，分别为湘潭市兴城置业有限公司、开元发展（湘潭）投资有限责任公司、湘潭浦之杰置业有限公司，具体情况如下：   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **子公司名称** | **注册地** | **注册资本** | **持股比例** | **主营业务** | **法人代表** | **组织机构代码** | | 开元发展（湘潭）投资有限责任公司 | 湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号 | 4000万元 | 51% | 城市基础设施、配套项目的投资及建设；房地产开发经营；其他项目投资；经济信息咨询；投资咨询 | 刘燕萍 | 59944200-7 | | 湘潭市兴城置业有限公司 | 湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号 | 1000万元 | 49% | 房地产开发经营；土地整理；建筑装潢；城市基础设施与交通基础设施建设 | 朱赐光 | 69859447-9 | | 湘潭浦之杰置业有限公司 | 湘潭市雨湖区广场街道金塘社区马家岭8号 | 5000万元 | 61.54% | 房地产开发经营；市政基础设施投资、建设；建材（不含硅酮胶）、金属材料、政策允许经营的矿产品的销售 | 朱赐光 | 06013986-4 |     **五、公司经营情况**  两型投公司是湘潭国资委全额出资的国有独资企业，是湘潭市特重大城市基础设施项目的投资、融资和建设单位，并开展保障性住房建设业务等。公司核心业务涵盖城市道路基础设施建设、保障房项目建设、水利工程项目建设及城市垃圾收集与处理项目建设等，是湘潭市基础设施建设领域重要的投资、建设与经营主体。  （1）城市基础设施建设  公司基建工程主要包括湘潭市火车站周边商业配套设施、芙蓉大道城际主干道建设、湘潭市双拥路创建国家园林城市工程、和平公园改扩建等多项大中型基础设施建设。基建业务是公司主要营收来源，占比超过90％，来源相对单一。  （2）保障性住房开发业务  公司是湘潭市重要的保障房建设主体。目前，公司在建的保障性住房项目主要为湘潭市火车站片棚户区改造建设项目。  （3）土地开发整理业务  公司一级土地开发业务与公司住房开发业务和基础设施建设项目基本匹配，主要为上述项目的前期工程。市政府亦通过注入土地作为公司承建基建项目的对价补偿。  （4）租赁及其他业务  公司投资性房地产超过24亿元，主要是政府划拨的产权现房，目前用于出租经营，为公司提供稳定的租赁收入。  此外，公司还承担湘潭市城市垃圾收集与处理等公共环保事业经营。 鹏元资信评估有限公司对两型投公司及其2014年4月发行的12亿元公司债券的2014年跟踪评定结果为：本期债券信用等级维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定。六、主要财务信息 两型投公司提供了2012-2014年度的财务报告,中审华寅五洲会计师事务所对两型投公司2013年、2014年财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告。大信会计师事务所对两型投公司2012年度财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告。  **（一）资产负债表分析**  **资产负债表** 单位:人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年12月31日** | **2013**年**12**年**31**日 | **2012**年**12**年**31**日 | | 货币资金 | 1,973,267,874.41 | 1，778,943,534.62 | 1,513,023,307.31 | | 应收账款 | 1,317,493,373.14 | 1,153,499,527.00 | 862,007,914.86 | | 预付账款 | 229,316,531.00 | 364,288,045.58 | 158,069,198.00 | | 应收利息 |  |  |  | | 其他应收款 | 4,750,873,235.52 | 3,110,159,717.19 | 817,831,307.87 | | 存货 | 6,357,920,304.79 | 5,507,068,051.87 | 4,521,286,542.66 | | 其他流动资产 | 13,757,685.90 |  |  | | **流动资产合计** | **14,642,629,004.76** | **11，913,958,876.26** | **7，872,218,270.70** | | 可供出售金融资产 | 152,784,724.20 | 197,784,724.20 |  | | 长期股权投资 | 55,400,000.00 |  | 65,000,000.00 | | 投资性房地产 | 2,301,024,586.56 | 2，330,503，592.36 | 1,262,293，330.69 | | 固定资产净额 | 13,832,537.97 | 14,273,843.55 | 1,145,261,190.37 | | 在建工程 | 2,037,287,352.20 | 1,022,351,585.06 | 503,457,183.49 | | 固定资产清理 |  |  |  | | 无形资产 |  |  | 10，000.00 | | 长期待摊费用 | 194,156.72 | 394,978.68 | 78,000.00 | | 递延所得税资产 | 5,882,173.66 | 4,429,978.71 |  | | 其他非流动资产 |  |  |  | | **非流动资产合计** | **4,566,405,531.31** | **3,569,738,702.56** | **2,976,099,704.55** | | **资产总计** | **19,209,034,536.07** | **15,483,697,578.82** | **10,848,317,975.25** | | 短期借款 | 170,000，000.00 | 171,000，000.00 |  | | 应付票据 | 200，,00，0,0.00 | 106,950,000.00 | 130,571,207.00 | | 应付账款 | 12,892,088.59 | 9,233,929.00 | 9,000，000.00 | | 预收款项 | 1,029,874.10 | 47,901,332.00 | 16,834,932.00 | | 应付职工薪酬 | 571，976.50 | 426,000.00 | 560,000.00 | | 应交税费 | 11,170,499.21 | 7,875,936.10 | 7,706,277.09 | | 应付利息 | 70,840,000.00 |  |  | | 其他应付款 | 359,236,952.15 | 328，221,398.55 | 311,537,415.30 | | 1年内到期的非流动负债 | 2,996,000，000.00 | 320,000，000.00 |  | | **流动负债合计** | **3,821,741,390.55** | **991,608,595.65** | **476,209,831.39** | | 长期借款 | 3，665,500，000.00 | 4,612,000，000.00 | 2,028,500，000.00 | | 应付债券 | 1,200,000，000.00 |  |  | | 长期应付款 | 487,820,000.00 |  |  | | 专项应付款 | 662,713,737.00 | 661,323,737.00 | 461,182,860.70 | | **非流动负债合计** | **6,016,033,737.00** | **5,273,323,737.00** | **2,489,682,860.70** | | **负债合计** | **9,837,775,127.55** | **6,264,932,332.65** | **2,965,892,692.09** | | 实收资本 | 1,100,000，000.00 | 1,100,000,000.00 | 1,100,000，000.00 | | 资本公积 | 7,095,211，065.74 | 7,095,211,065.74 | 5,954,772,135.74 | | 盈余公积 | 97,014,311.72 | 81,433,626.24 | 61,698,085.15 | | 未分配利润 | 868,200,629.01 | 729,578,809.02 | 551,796,817.94 | | 归属于母公司股东的所有者权益合计 | 9,160,426,006.47 | 9,006,223,501.00 | 7,668,267,038.82 | | 少数股东权益 | 210,833,402.05 | 212,541,745.17 | 214,158,244.34 | | **所有者权益 合计** | **9,371,259,408.52** | **9,218,765,246.17** | **7,882,425,283.16** | | **负债及所有者权益总计** | **19,209,034,356.07** | **15,483,697,572.82** | **10,848,317,975.25** |   2012-2014年末，公司总资产规模分别为108.48亿元、154.84亿元和192.09亿元，年复合增长率达77.07%，2012-2014年的净资产分别为78.82亿元、92.19亿元和93.71亿元，年复合增长率达9.04%，总资产与净资产规模均增长,其中总资产增长趋势明显，得益于市政府近年来加大区域内基础设施建设以及对公司的大力扶持。  公司资产以流动资产为主，截至2014年末，流动资产为146.43亿元，占总资产76.23%。流动资产又以货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货为主。货币资金余额为19.73亿元，货币资金中大部分为票据保证金和已质押的定期存单，其中截止2014年12月31号到期日超过3个月以上的金额为78485万；应收账款为13.17亿元，绝大部分为应收湘潭市财政局账款，占总的应收账款比例99.74%，账龄主要为1年以内、1-2年两类；其他应收款余额为47.50亿元，主要是应收湘潭市投融资债务管理中心、湘潭市城市建设投资经营有限责任公司、湘潭城乡建设发展集团有限公司、湘潭市湘江四大桥建设开发有限公司等账款，账龄以1年以内及1-2年居多，其中湘潭城乡建设发展集团有限公司是两型投母公司；期末预付账款为2.29亿元，较期初的3.64亿元相比，下降了37.05%，主要系预付账款-火车站项目部分工程办理结算，结转至在建工程所致，其中预付账款金额前三名是湘潭市国有土地上房屋征收管理处、湘潭市征地拆迁管理处、湘潭市国土资源局征地拆迁专户。存货账面价值为63.58亿元，主要以土地储备为主，占到存货的82.46%。  2012-2014年末，公司总负债规模分别为29.66亿元、62.65亿元和98.38亿元，年均复合增长率为82.12%，由于公司业务规模的扩大，以外部金融机构的借款为主的负债增加较多，其中主要是中长期银行贷款以及信托借款，反映公司较强的资金筹措能力和多元化的融资合作方式。  2014年末，公司流动负债38.22亿元，占总负债38.85%，主要由短期借款、应付账款、预收账款、一年内到期的非流动负债构成。2014年末，公司短期借款包括质押借款5.00亿元、保证借款8.00亿元、信用借款4.00亿元。2014年末，公司应付账款1289万，其中应付湘潭市双马垃圾场环境治理项目的账款达到1286万元，占总的应付账款99.77%。公司期末预收账款为102.99万元，比期初减少了4687.15万元，减少比例达97.85%，主要是控股子公司湘潭市兴城置业有限公司的预收房款达到收入确认条件所致。此外，公司一年内到期的非流动负债为29.98亿元。  2014年末，公司长期负债主要由长期借款、长期应付款和专项应付款和应付债券构成。公司长期借款36.66亿元，包括抵押借款33.58亿元、质押借款3.08亿元。公司长期应付款4.88亿元，该款项系公司收的以“新星国际棚户区改造项目”为期三年的优先收益权转让款项。专项应付款6.63亿元，主要是各项专项建设资金拨款、公租房中央补助、河道治理费等项目。应付债券期末为12亿元，系公司于2014年4月23号发行为期7年，面值12亿元的债券。  综合来看，公司的总资产规模逐年稳定增加，由于业务规模的扩大，公司负债也随之增加，但公司资产负债率近三年来分别为27.34%、40.46%和51.22%，虽然逐年增加，但处于比较合理的水平，公司总体处于良好发展的阶段。  **（二）利润表分析**  **利润表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年度** | **2013年度** | **2012年度** | | **一、营业总收入** | **785,136,095.74** | **852,738,434.78** | **753,051,578.10** | | 其中：营业收入 | 785,136,095.74 | 852,738,434.78 | 753,051,578.10 | | **二、营业总成本** | **761,343,537.08** | **783,226,854.66** | **709,350,745.24** | | 其中：营业成本 | 730,319,421.46 | 716,020,613.23 | 615,054,880.95 | | 营业税金及附加 | 6,396,713.69 | 2,750,000.00 | 2,750,000.00 | | 销售费用 | 551,353.00 |  | 261,251.30 | | 财务费用 | 5,168,254.34 | 50,088,733.96 | 74，905,526.41 | | 管理费用 | 13,099,014.81 | 9,431,384.45 | 9,611,445.22 | | 资产减值损失 | 5,808,779.78 | 4,936,123.01 | 6,767,391.36 | | 加：投资收益 | 7,890,439.37 | 2,772,284.77 |  | | **三、营业利润** | **31,682,998.03** | **72,283,864.89** | **43,700,832.86** | | 加：营业外收入 | 143,403,969.37 | 142,710,000.00 | 180,000,000.00 | | 减：营业外支出 |  | 2,810.60 |  | | **四、利润总额** | **175,086,967.40** | **214,991,054.29** | **223,700,832.86** | | 减：所得税费用 | -927,194.95 | -1,234,030.75 |  | | **五、净利润** | **176,014,162.35** | **216,225,085.04** | **223,700,832.86** |   从利润表来看，两型投公司2012-2014年近三年的营业收入分别为7.53亿元、8.53亿元和7.85亿元，同期营业利润分别为0.45亿元、0.72亿元和0.32亿元，公司营业收入比较稳定，但营业利润较低；为便于公司利用多种金融工具进行融资，湘潭市财政每年都对成都两型投公司进行一定金额的补贴，2012-2014年近3年公司收到财政补贴款分别为1.8亿元、1.43亿元和1.43亿元，期末政府补助项目主要是市政建设财政补贴1.10亿元，建北延长线报建费返还987万元，政府支付给开元发展用于支付开元基金的保底收益2352万元。以政府补助为主的营业外收入为公司利润的主要来源，同期两型投公司净利润分别为2.24亿元、2.16亿元和1.76亿元。可以看出，公司业务主要以承建湘潭市政府安居房与基础设施项目为主，收入与利润来源依靠政府财政补贴较多，依托湘潭市较强大的财政实力，公司营业收入与利润的稳定性与可持续性有保障。预计未来几年内，公司作为湘潭市市政建设项目的重要投融资主体，当地政府对其的支持力度不会减弱，公司承担的项目将增加，营业收入将保持稳定增长。  **（三）现金流量表分析**  **现金流量表** 单位：人民币元   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **项目** | **2014年** | **2013年** | **2012年** | | **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | | 经营活动现金流入小计 | 554,679,271.70 | 1,160,591,113.27 | 1,581,323,729.78 | | 经营活动现金流出小计 | 2,845,855,162.30 | 3,257,636,582.11 | 1,206,619,823.91 | | **经营活动产生的现金流量净额** | **-2,291,175,890.60** | **-2,097,045,468.84** | **374,703,905.87** | | **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | | 投资活动现金流入小计 | 88,640,439.37 | 2,772,284.77 | 0.00 | | 投资活动现金流出小计 | 461,312,120.65 | 472,443,058.78 | 116,066,471.83 | | **投资活动产生的现金流量净额** | **-372,671,681.28** | **-469,670,774.01** | **-116,066,471.83** | | **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | | 筹资活动现金流入小计 | 5,525,470,000.00 | 3,206,500，000.00 | 1,316,120,000.00 | | 筹资活动现金流出小计 | 2,096,148,088.33 | 1,715,292,322.84 | 161,457,957.54 | | **筹资活动产生的现金流量净额** | **3,429,321,911.67** | **1,491,207,677.16** | **1,154,662,042.46** | | **五、现金及现金等价物净增加额** | **765,474,339.79** | **-1,075,508,565.69** | **1,413,299,476.50** | | 加：期初现金及现金等价物余额 | 422,943,534.62 | 1,498,452,100.31 | 99,723,830.81 | | **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,188,417,874.41** | **422,943,534.62** | **1,513,023,307.31** |   从现金流情况来看，两型投公司因在湘潭市开发建设过程中为当地城市基础设施等建设投入了大量资金，因此经营活动现金流流入流出规模均较大，公司2012-2014年近3年的经营活动产生现金流入分别为15.81亿元、11.61亿元和5.55亿元，同期对应的现金流出为12.07亿元、32.58亿元和28.46亿元。得益于两型投公司与湘潭市政府确立了完善的委托代建的结算体系，财政每年均预算安排了专门资金用于拨付两型投投资建设项目资金落实到位，使得两型投公司的经营性净现金流情况均好于一般城投公司，公司的项目资金周转状况较稳定。2012-2014年的经营活动产生的净现金流分别为3.75亿元和-20.97亿元、-22.91亿元，2013年、2014年经营活动产生的现金流量净流出较大，主要系支付的其他往来款相比以前大幅上升。  2012-2014年，两型投公司投资性净现金流分别为-1.16亿元、-4.70亿元和-3.73亿元，主要为投资性现金流支出，连续3年投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要由于公司承担了湘潭市安居房工程等基础设施建设项目的投资建设，支出规模较大，当前投资性现金净流出有赖于财政资金与筹资性现金流予以平衡。  2012-2014年两型投公司筹资活动现金流入分别为13.16亿元、32.07亿元和55.25亿元，筹资活动产生的现金流量净额分别为11.55元、14.71亿元、34.29亿元。近3年来，公司筹资性现金流入与净现金流入均呈现大幅度增长。一方面，反映了两型投公司因承担市政府指定的基础设施建设项目逐年增多，资本开支也相应大规模增加，需要以对外融资来予以现金流支出的平衡；另一方面，反映了公司融资渠道较广、融资能力较强，融资能力对经营、投资扩张具有有力支撑。公司充分发挥了湘潭市财政资金投入的放大效应，运用银行贷款、信托、发债等多种金融工具，为统筹建设、收购公共租赁住房项目以及政府委托建设的定向安置房项目筹集资金。截至2014年年底，公司长期借款金额36.66亿元，与湖南省信托、中海信托、云南信托等多家信托公司均有业务合作。2014年4月公司成功发债，发行金额12亿元。由此可见，得益于湘潭市政府对公司融资工作的大力支持，以及公司管理层对多种金融工具的灵活应用，两型投公司在筹资规模与效率方面均取得了较好的表现，公司近年来筹资性现金流得到大幅增长，主营业务资金周转能力得到了较好的改善。  根据人行2015年6月25日的征信报告，保证人目前有58笔未结清贷款，总金额合计为524164.60万元，全部为正常类贷款。银行承兑汇票1笔，合计金额为20,000.00万元，全部为正常类。以上合计为544,163.60万元。已经结清贷款24笔，全部为正常类，已结清银行承兑汇票158笔，全部为正常类。  对外担保明细如下：  单位：万元   | **序号** | **担保人** | **担保金额** | | --- | --- | --- | | 1 | 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司 | 140,000.00 | | 2 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 50,000.00 | | 3 | 湖南发展投资集团有限公司 | 41,800.00 | | 4 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 40,000.00 | | 5 | 开元发展（湘潭）投资有限责任公司 | 40,000.00 | | 6 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 40,000.00 | | 7 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 31,000.00 | | 8 | 开元发展（湘潭）投资有限责任公司 | 31,000.00 | | 9 | 湘潭九华经济建设投资有限公司 | 30,000.00 | | 10 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 22,000.00 | | 11 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 18,000.00 | | 12 | 韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司 | 8,000.00 | | 13 | 开元发展（湘潭）投资有限责任公司 | 133,965.23 | | 14 | 湘潭城市棚户区改造有限公司 | 100,000.00 | | 15 | 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司 | 58,027.24 | | 16 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 48,000.00 | | 17 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 40,000.00 | | 18 | 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 31,000.00 | | 19 | 湘潭市非税收入征收管理局 | 13,000.00 | | 20 | 湘潭兴城置业有限公司 | 9,000.00 | | 合计 |  | 924,792.47 |   总体看来, 两型投公司资金周转状况正常，现金流状况基本反映了公司所处行业的性质，两型投公司基本保持了资金来源与运用之间的平衡，自身信用良好，具有较强的融资能力，且公司现金流状况从营运效率到筹资能力方面，都普遍好于一般的城投公司。预计未来 1-2 年，随着湘潭市安居工程及配套设施建设的展开，公司经营性净现金流将得到改善；同时投资性净现金流将稳定增加，投资性净现金流仍将在一定程度上依靠于筹资性净现金流予以平衡。 七、两型投公司情况小结 两型投公司作为湘潭市的重要平台公司，承担着当地城市基础设施项目等建设工作，得到了当地政府的巨大支持。近几年来，依托湘潭市的建设与快速发展，两型投公司也逐步壮大，其资产规模约200亿元，财务杠杆保持在较低水平（近三年平均资产负债率约为41.87%），收入及盈利水平稳定，与金融机构合作良好，并于2014年4月成功发行12亿元债券（鹏元资信评估有限公司对本期债券信用等级维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定）。可以说，两型投公司已发展成为一家经营能力突出、业务来源充足、收入来源稳定，财务指标稳健、融资渠道畅通的大型地方政府平台公司，具有为当地政府偿还信托债务提供担保的能力。   |  | | --- | | 第四部分 项目分析 | | **一．项目基本情况**  湘潭市经济快速增长，综合实力明显提高，城市建设进入了高速发展时期。东二环片区是湘潭市的主要城市片区，也是湘潭融入长株潭城市群的融城“先锋”。该片区位于长株潭城市群融城的核心地区，国家“中部崛起”发展战略和“两型社会”综合配套改革实验区。距长沙约30分钟车程，距株洲约15分钟车程，距城市中心区仅4.0公里，是湘潭对接长沙必经的核心地带和重要门户。  根据《湘潭市城市总体规划（2009-2020）》对东城新区的定位：岳塘新城东城新区规划作为城市副中心之一，东二环片区作为城市近期开发建设的重点，整体打造生态宜居的湘潭东部新城。竹埠港逐步退出二产，有序推进，整治滨江环境，优化形成综合服务功能区。规划总用地约21平方公里，总人口为23.3万。  根据规划目标，东城新区将借力长株潭建设“两型”社会综合配套改革试验区的政策优势，依托自身的优势区位、生态优势，打造成为集行政办公、商务金融、生活服务、生态休闲、现代物流业为一体的低碳活力副中心和两型社会“先锋城区”， “长株潭一体化”同城化发展的桥头堡、区域发展的新兴增长极。湘潭市政府为了贯彻落实总体规划的建设要求，完善东二环片区基础设施的建设，特委托湘潭市城市建设投资经营有限责任公司实施本项目以加快东城新区的建设步伐。  从区位与交通上分析，项目区位占据了长株潭三市融城的核心极与长株潭绿肺，并紧靠湘潭主城区。而且项目区域内外交通发达，内有北二环、东二环（在建）、芙蓉大道、沿江风光带、荷塘3000吨湘江航运港区、湘潭货运东站、长株潭城际铁路（2015年通车，荷塘站点紧邻项目）、以及纵横交错的城市支干道；外有上瑞高速公路、京株高速、湘黔铁路、沪瑞高铁（在建）。因此，项目区域具有较好的生态环境与交通网络，具地价上涨的潜力；  从产业集群发展状态上分析，项目区域邻近湘潭国家高新技术产业开发区，西向5公里（过江）为国家级湘潭经济技术开发区九华示范区，两大经济开发区已聚集了新能源、新材料、机电、钢铁、先进装备、电子信息、汽车制造及零配件等多个产业集群，未来不久两大园区双双均将实现千亿产业园区目标。  与此同时，邻靠项目区域西北向的省级荷塘现代综合物流园，其发展迅速，产业规模渐趋雏形。荷塘现代综合物流园成立于2009年，规划面积4.78平方公里，2010年完成物流交易额36.3亿元，固定资产投资15亿元，税收3000万元。当前，引进建设的项目有：中部国际机械物流、玮鸿冷链物流、步步高生鲜物流、建鑫康居城、步步高荷塘商务区湘商国际商贸城、建鑫康居城二期、中部国际机械物流二期、湖南金阳农产品商贸物流城、海龙物流中心、中南应急物资储备中心、正方体医药物流、乐维乳业、荷塘物流新城中心广场、长株潭二手机动车交易市场、金湖商贸城等，总投资预计300亿元，规划2015年园区销售产值过千亿元。  由此分析表明，项目区域土地价值的发展有较好的社会经济背景，有足够的产业经济支撑。    物流园项目（三期）可开发经营用地指标一览表   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 地块编号 | 用地性质/用地代号 | | 用地面积（M2） | 容积率 | 建筑  密度% | 绿地率% | | 1 | B2-1 | 商住综合用地 | C2/R2 | 107510 | 4.5-6.0 | 35-45 | ≥30 | | 2 | B2-4 | 商住综合用地 | C2/R2 | 76550 | 3.5-4.5 | 25-35 | ≥30 | | 3 | B2-5 | 商住综合用地 | C2/R2 | 64332 | 3.5-4.5 | 25-35 | ≥30 | | 4 | B2-6 | 商业用地 | C2 | 18518 | 3.5-4.5 | 35-45 | ≥20 | | 5 | B2-8 | 商业用地 | C2 | 20947 | 3.5-4.5 | 35-45 | ≥20 | | 6 | B2-9 | 商住综合用地 | C2/R2 | 27716 | 3.5-4.5 | 25-35 | ≥30 | | 7 | B2-10 | 居住用地 | R2 | 27258 | 3.5-4.5 | 25-30 | ≥35 | | 8 | B2-11 | 商业用地 | C2 | 176892 | 3.5-4.5 | 25-30 | ≥35 | | 9 | 合 计 |  |  | 519723 |  |  |  |     **二、项目用款情况**  湘潭城投将转让应收账款所获得的不超过3亿元资金用于支付湘潭市东城新区物流园（三期）基础设施建设。  物流园三期位置：项目地处湘潭市东二环片区，毗邻湘潭市荷塘物流园，立于长株潭城市群几何中心地带。场址位于芙蓉大道以东，北二环以南，湘黔铁路以北.  **图1-1项目位置示意图**   1. **项目建设规模与内容**   项目总用地面积约1146.53亩，其中道路用地面积366.95亩，可经营性用地面积约779.58亩。项目建设内容包括板塘六号路（长3492.58米）、板塘十一号路（长2623.39米）二条（段）道路建设（均含市政管网建设），以及项目的征地拆迁和土地平整。计划建设工期为24个月。   1. **项目筹资和投资情况**   资金筹措方案是业主自筹20618.41万元，占投资比例40.73%；申请基金贷款30000万元,占投资比例59.26%，融资年限2年。项目总投资约50618.41万元，其中土地报批费用10700万元，征地拆迁费用24217万元， 工程费用14178万元，基本预备费747万元，其他费用776.41万元。该项目现已完成土地的报批及征拆，其已投入费用大约为2.01亿元（占总投的39%）。  **三、项目实施进度安排及相关批文**  1、2014年7月-10月，完成项目审批、地质勘探、施工图设计、施工招标等前期准备工作；  2、2014年11月-2015年6月，完成项目征地拆迁工作；  3、2015年7月-2016年6月，完成道路工程；  4、2015年9月-2016年9月，完成土地平整；  5、2016年10月-12月，完成路灯、绿化等配套工程；  6、2016年12月，项目竣工验收。  **物流园三期建设所获得相关批文：**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **序号** | **批文名称** | **编号** | | 1 | 可研批复 | 潭工咨2014(050) | | 2 | 立项批复 | 潭发改投【2014】113号 | | 3 | 环评批复 | 潭环函【2914】95号 | | 4 | 建设用地批准书 | 湘潭2012证土字第07号 | | 5 | 建设用地规划许可证 | 建规【地】字第430304201200069号 |   该项目工程规划证和施工许可证正在办理当中，总体看，本项目已经履行必要的审批手续，取得了大部分的证照，投向合法合规。 四、财务分析：（一）营业收入、营业税金、费用估算及利润 1、经营收入  项目在完成拆迁安置和土地整理工程后，2年出让完毕。项目地块处于湘潭市东二环片区，占据长株群核心地带。项目场址位于芙蓉大道以东，北二环以南，湘黔铁路以北，有较大的竞价与升值空间。根据湘潭市文化土地出让价格的走势，按年限及土地用途，分别设定项目土地出让价格为206万元/亩、233万元/亩、320万元/亩。据此计算，项目可获得土地出让收入为197185万元，按规定上缴省级17%土地收益（土地出让金）后，建设单位可得土地出让净收入163664万元。  2、营业税金  项目营业税金及附加费用按湘潭市地税局、房地局有关规执行，项目营业税按收入的5%计算，城市维护建设税和教育附加费分别按营业税的7%、4.5%计算。经计算，项目上缴营业税金及附加为9124万元。  3、总成本费用估算  项目经营的成本费用包括需摊销的建设投资、职工工资与福利费用、销售费用、财务费用等。管理费用：项目在经营期设定工作人员50人，工资及福利费用包括工资奖金、津贴及医保、社保金，按平均每年8万元/人计算，项目在经营期年工资及福利费用为400.00万元，二年合计800万元。销售费用：土地招商和出让的销售费用，按土地出让收入的1%计算，项目销售费用为1314.67万元。财务费用：项目基金贷款按2年期以上预期利率12%计算，项目运营期财务费用为18000万元。经估算，项目总成本费用为43581.78万元，其中经营成本1836.45万元。其它费用：其它管理费按工资及福利费用的80%计算,均为320万元/年，二年合计640万元。 4、利润分析项目税前利润达37653.33万元，根据有关税收规定，项目应纳所得税税率为25%，计算期累计上交所得税941.33万元。扣除所得税后，项目税后利润累计达36712万元。年均投资利润率13.95%（税后）； 年均投资利税率21.60%。（二）主要财务分析 1、根据现金流量分析，得到项目财务分析评价指标如下表：   |  |  | | --- | --- | | 财务分析评价指标 | 所得税后 | | 动态投资回收期（年） | 3.37 | | NPV (IC=10%)(万元) | 24125.90 | | IRR | 31.71% |   根据以上计算结果可以看出，项目各评价指标均在较好范围内，项目在财务上是可行的。  2、对项目销售收入、投资等因素的变化进行敏感性分析，结果如下：   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 因素变化情况 | | 税后利润（万元） | 投资  利润率 | 财务净现值 （万元，I=10%） | 内部收益率（年） | 动态投资回收期（年） | 静态投资回收期（年） | | 基本方案 | | 42360 | 55.79% | 24126 | 31.71% | 3.37 | 3.17 | | 土地出让收入变化 | 下降10% | 30917 | 40.72% | 14352 | 22.82% | 3.60 | 3.36 | | 总投资变化 | 增加10% | 36665 | 48.29% | 18367 | 25.14% | 3.60 | 3.36 |   财务评价结论：由以上分析结果可以看出，项目经济效益较好，同时抗风险能力较强。   |  | | --- | | 第五部分 湘潭市财政情况分析 |   **一、湘潭市经济社会发展情况**  湘潭市位于湖南中部，地处湘江中游，是长株潭地区中心城市之一，湖南省重要的工业、科技和旅游城市。湘潭市辖两区、两市、一县，总面积5015平方公里，总人口280万人，其中城镇人口154.3万人。  湘潭历史悠久，自古以来便是湘中地区重要的商业中心，早在十七世纪就是全国著名的“米市”和“药都”。湘潭气候温和，土地肥沃，物产丰富，是全国优质稻开发基地，瘦肉型猪生产基地和最大湘莲集散地，因盛产湘莲被称为“中国湘莲之乡”。湘潭是新中国重要的机电工业生产基地，现已形成以冶金、机电、纺织、化工、建材为主体并极具竞争力的支柱产业。湘潭是享誉中外的湖湘文化发源地，风光秀丽，物华天宝、人杰地灵，有韶山、乌石、水府庙等革命纪念地和重点风景名胜区，是一代伟人毛泽东、著名军事家彭德怀和世界文化名人齐白石的故乡。  湘潭市教育、科研状况均居于全省前列。有各类学校1775所，其中大专院校17所，湘潭大学是全国重点大学，湖南科技大学、湖南工程学院等在国内外均有一定影响。湘潭市拥有科研开发机构280多家及两个博士后流动站，国有企业事业单位有各类专业技术人员7.45万人，占职工总人数的27%，高于全国和全省平均水平。  2007年12月14日，经国务院批准，国家发改委下发通知同意长株潭城市群设立全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区，长株潭城市群开始进入一个崭新的发展阶段。  **（一）综合经济情况**  　　初步核算，2014年全年地区生产总值1570.6 亿元，比上年增长10.7%。其中，第一产业增加值132.0亿元，增长4.5%;第二产业增加值900.6亿元，增长10.6%；第三产业增加值538.0亿元，增长12.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值55968元，增长10.1%。  　　全市三次产业结构为8.4:57.3:34.3，第三产业比重比上年提高1.6个百分点。工业增加值占地区生产总值的比重为52.1%，比上年下降2.0个百分点；高新技术产业增加值占地区生产总值的比重为31.0%，比上年提高3.3个百分点。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为3.5%、57.5%和 39.0%。其中，工业增加值对经济增长的贡献率为52.8%。非公有制经济增加值1048.2亿元，增长12.1%，占地区生产总值的比重为66.7%，比上年提高3.8个百分点。    **（二）工业和建筑业**  　　全市规模以上工业增加值比上年增长11.0%。在规模以上工业中，战略新兴产业增加值增长12.7%；高加工度工业和高技术产业增加值分别增长13.5%和28.5%。非公有制规模以上工业增加值增长13.9%。  　　在规模以上工业统计的主要工业产品中（134种），产量比上年增长的有76种，占产品总数的比重为56.7%。其中，水泥886.9万吨，比上年增长10.9%；钢材669.1万吨，增长2.0%；交流电动机692.7万千瓦，增长7.0%；风力发电机102.1万千瓦，下降0.2%；汽车16.1万辆，下降7.4%；发电量87.6亿千瓦时，下降0.7%；起重机械 2.4万吨，增长1.5%；燃具212.5万台，下降3.8%。  　　全年规模以上工业企业实现主营业务收入2779.6亿元，比上年增长8.2%；盈亏相抵后实现利润68.0亿元，增长4.0%。分经济类型来看，国有企业亏损1.9亿元，亏损额比上年增加1.4亿元；集体企业实现利润0.6亿元，下降17.3%；股份制企业实现利润54.9亿元，增长8.3%；外商及港澳台商投资企业实现利润8.7亿元，下降4.5%。规模以上工业大类行业中，利润总额居前五位的是通用设备制造业、专用设备制造业、非金属矿物制品业、农副食品加工业、电气机械和器材制造业，分别实现利润8.9亿元、5.6亿元、5.2亿元、5.0亿元、4.7亿元。  　　全市建筑业增加值82.2亿元，比上年增长9.8%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业实现利润10.4亿元，增长32.6%。房屋建筑施工面积2012.3万平方米，下降2.7%；房屋建筑竣工面积804.2万平方米，增长5.5%。  **（三）固定资产投资**  　　全市固定资产投资（不含农户）1503.4亿元，比上年增长23.7%。分经济类型看，国有投资432.1亿元，增长9.0%；非国有投资1071.3亿元，增长30.9%；民间投资980.4亿元，增长28.8%，占全部投资的比重为65.2%。分投资方向看，民生投资76.4亿元，下降3.3%；生态投资43.6亿元，增长43.7%；基础设施投资383.1亿元，增长38.2%；高新技术产业投资38.3亿元，增长60.9%；技改投资803.0亿元，增长20.2%。  　　全市施工项目共计2826个，本年投产项目1946个。亿元以上项目179个，完成投资311.5亿元，占全部投资的比重为20.7%。  　　全市房地产开发投资147.1亿元，比上年增长20.4%。其中，住宅投资107.0亿元，增长23.0%。商品房销售面积185.7万平方米，下降23.2%。其中，住宅销售面积172.8万平方米，下降20.9%。商品房销售额74.1亿元，下降19.0%。其中，住宅销售额63.9亿元，下降20.0%。    **（四）对外经济**  　　全市全年进出口总额23.7亿美元，比上年下降11.2%。其中，出口13.3亿美元，增长35.9%；进口10.4亿美元，下降38.4%。分重点商品看，矿产品进出口9.0亿美元，下降26.2%；金属及其制品进出口4.6亿美元，增长66.4%；活动物和动物产品进出口1.7亿美元，增长47.1%；机电、音像设备及其零件进出口1.3亿美元，下降12.0%；食品、饮料等进出口额1.2亿美元，增长42.0%。  　　全市实际利用外商直接投资8.3亿美元，比上年增长18.8%。注册外资3000万美元以上外资项目3个。实际引进境内省外资金209.5亿元，增长16.3% 。    **（五）财政、金融和保险**  　　全市财政总收入159.4亿元，比上年增长10.1%。其中，公共预算收入107.2亿元，增长9.5%；上划中央收入40.7亿元，增长8.7%；上划省级收入11.5亿元，增长22.2%。全市公共预算支出204.1亿元，增长11.3%。其中，一般公共服务支出20.7亿元，比上年减少2.0%；社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、城乡社区、农林水分别支出30.2亿元、16.5亿元、30.8亿元、20.0亿元，分别增长7.3%、23.9%、29.1%、20.2%。  　　年末全市金融机构本外币各项存款余额1546.4亿元，比年初新增149.7亿元。其中，单位存款余额586.6亿元，比年初新增46.1亿元；个人存款余额937.8亿元，比年初新增105.3亿元。本外币各项贷款余额1135.2亿元，比年初新增137.8亿元。其中，短期贷款余额546.2亿元，比年初新增37.8亿元；中长期贷款余额567.2亿元，比年初新增95.6亿元。  　　年末全市上市公司数量4家。企业资本市场融资129.4亿元，比上年增长15.2%。年末全市证券公司营业部12家，全年证券交易额980亿元。  　　全年保险公司保费收入33.9亿元，比上年增长13.0%。其中，寿险保费收入22.6亿元，增长12.0%；财产险保费收入11.3亿元，增长15.0%。各项赔款及给付支出11.9亿元，增长7.0%。    **二、湘潭东城片区发展情况**  湘潭市东城片区是湘潭市的主要城市片区，位于湘江以东、东二环以西、湘黔铁路以北地块，总体以芙蓉大道、荷塘支路十七、沃土路、荷塘支路十、荷塘支路七、滨江、板塘六号路、板塘支路二、板塘支路四、板塘支路六、湘黔铁路、板塘七号路、板塘支路二十六和芙蓉大道延伸段东侧200米为界的围合区域，总用地约17.02平方公里。  **（一）良好的发展政策支持**  东城片区在湘潭市的总体规划中定位为高新科技产业区。随着国家“中部崛起”发展战略和“两型社会”改革实验和建设低碳社会改革的不断推进，长株潭城市群获批为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区，一体化进程加快。湘潭市致力于湘潭发展的顶层设计，致力创新体制机制，致力推进重大项目建设，编制了《湘潭两型社会建设综合配套改革总体方案》、《长株潭城市群湘潭市域规划》、《湘潭城市总体规划》、《长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革总体方案》和《长株潭城市群区域规划（提升）》，提出”规划三级空间、实施六大工程、推进八项改革”的总体构想， 把湘潭建成全国“两型社会”建设的示范区，长株潭城市群向西辐射的城乡服务中心，具有国际品质的文化旅游名城和现代化生态工业新城。  **（二）独特的几何中心区位**  规划区位于湘潭河东中心区的东北部，是湘潭对接长沙必经的核心地带和重要门户空间，是长株潭一体化的桥头堡，距湘潭市中心区仅 4.0公里，距长沙、株洲分别约 30、15分钟车程，且临近湘江，正处于长株潭融城中心区向东北空间拓展的核心地段，用地北有上瑞高速、中有芙蓉大道（长株潭城市群发展轴）、长株潭城际铁（规划）和一系列城市交通走廊（芙蓉大道、107国道、东二环路）的贯穿，同时与相关地区保留大片绿地的“一主两副环绿心”结构相邻。  **（三）便捷的道路交通网络**  规划区位于长株潭城市群融城的前沿地段，湘黔铁路及长株潭城际铁（规划）穿越而过，并规划有长株潭城际铁路场站，周边有上瑞高速、京珠高速，以及320国道的贯穿；快速路有上瑞高速联络段、芙蓉大道延伸段、东二环（湘潭城市发展次轴）、北二环。主干道有芙蓉大道、板塘七号路、板塘十号路、板塘十一号路、团竹路。320国道是联系湘潭和株洲的交通要道，芙蓉大道是长株潭城市群发展轴，东二环是湘潭城市发展次轴。整体道路网络已经形成了较成熟的便捷的网格式交通的大格局，对外交通条件非常便利；湘潭火车站仅 6.0公里，至长沙黄花国际机场 78公里，地理位置极其优越。  **（四）朝气蓬勃的产业基础**  规划区北部是湘潭新材料工业园，西为岳塘行政核心区和湘江风光带，西北向与荷塘物流产业园相邻，东接京珠高速公路，南临双马工业园，有着良好的产业基础。近年来不断进行产业结构调整，加强自主创新，抓好节能减排，促进产业升级，加速推进新型工业化，工业主导作用不断增强，建成了门类较全的工业体系，精品钢材深加工、先进装备制造及新能源装备、汽车及零部件、电子信息等四大战略性产业发展迅速，自主创新能力不断增强，节能降耗成效明显，并通过制定结构调整的约束性指标，策划大项目，引进大的战略合作伙伴，大力发展第三产业等“三大路径”来实现存量的改造提升，增量的创新发展。  **（五）优良的生态环境**  规划区西临湖南的母亲河湘江，东为山岭纵横，植被良好的永久性公共绿地，外部生态环境整体优良，大部分部地区仍保留了原始农村土地的景观特色，农田、水体、菜地、林地大多未经破坏，植被覆盖率高。片区内自然水体丰富---水塘密布，主要有贯穿南北的红旗排洪渠，沟渠纵横自成体系，以及布局分散的新塘、大塘、窑塘等大面积水体，总面积达81.32公顷。小丘陵山体纵横，总用地面积约255.14公顷，整体呈三条带状布置，丘陵山体中植被良好，绿化覆盖率高。  **（六）湘潭东城新区形势小结**  基于以上介绍可以看出，湘潭东城新区具备良好的经济发展基础与明确的产业发展定位，交通与地理位置优势明显，在湘潭市加快经济建设的背景下，随着东城新区等相关产业产能释放与规模效应的进一步放大，必将持续带动当地整体经济发展，促进当地物流行业的快速发展，有理由相信未来东城新区经济发展与财政税收收入仍将维持较高的增长水平，经济实力将迈入一个新台阶，成为中国经济发展实力强劲的区域之一。  **三、2014年湘潭经济及2015年展望**  **（一）经济运行总体较稳**  2014年，湘潭实现地区生产总值1570.6亿元，同比增长10.7%，增幅虽较上年有所回落，但较前三季度提高了0.5个百分点。从三次[产业](http://www.askci.com/chanye/)来看，[农业](http://www.askci.com/reports/2014/08/21/11841c7po.shtml)生产稳中有增。全年粮食播种面积325万亩，同比增长1.5%；粮食总产量有望达150.5万吨，同比增长2.6%；[生猪](http://www.askci.com/reports/2014/12/24/1427521w9f.shtml)生产保持增长，生猪出栏542.7万头,同比增长2.5%。全年实现农业增加值132亿元，同比增长4.5%。工业生产缓中趋稳。全年实现规模以上工业增加值870.1亿元，同比增长11.0%，高出全省平均水平1.4个百分点。新兴行业增长较快，湘潭规模以上工业中，仪器仪表制造业、计算机通信和电子设备制造业、[医药](http://www.askci.com/reports/2014/08/22/14138w4pw.shtml)制造业等新兴行业保持较快增长，实现增加值同比分别增长45.8%、15.9%、12.5%，分别高于湘潭平均水平34.8个、4.9个、1.5个百分点。园区工业较快增长，湘潭园区工业企业实现增加值570.4亿元，同比增长14.3%。服务业平稳较快增长。年初以来，湘潭[电子商务](http://www.askci.com/reports/2014/08/29/927hrtw.shtml)、服务外包、健康[养老](http://www.askci.com/reports/2014/12/31/95025yzwv.shtml)等新兴服务业发展较快，高端生产性服务业、大型[城市综合体](http://www.askci.com/reports/2014/08/28/95234b38y.shtml)和商贸项目加快推进，服务业发展势头较好，全年实现服务业增加值538.0亿元，同比增长12.2%。  **（二）需求动力依然较强**  [投资](http://www.askci.com/reports/index199.html)保持较快增长。2014年，全年完成固定资产投资1503.4亿元，同比增长23.7%，增速虽较上年回落12.2个百分点，但高出全省平均水平4.3个百分点，居全省首位。消费市场运行平稳。全年实现社会消费品[零售](http://www.askci.com/reports/index139.html)总额450.0亿元，同比增长13.0%，增速同比回落1.0个百分点，但高出全省平均水平0.2个百分点，居全省第一。开放型经济稳步发展。出口需求保持增长。全年完成进出口总额23.7亿美元，同比下降11.2%。其中，出口总额完成13.3亿美元，同比增长35.9%；进口总额完成10.4亿美元，同比下降38.4%。全年实际利用外资8.3亿美元，同比增长18.8%；实际利用内资209.5亿元，同比增长16.3%。  **（三）经济结构继续优化**  服务业比重提升。全年第三产业增加值占GDP的比重为34.3%，同比提高1.6个百分点。工业内部结构优化。全年高加工度工业占规模工业的比重为60.6%，同比提高7.9百分点；新产品产值占规模以上工业总产值的比重为9.1%，同比提高0.4个百分点；非公有制企业增加值占规模工业的比重为76.3%，同比提高3.0个百分点。消费需求理性升级。全年限额以上[批发](http://www.askci.com/reports/2015/01/04/11828rxkj.shtml)零售业实现零售额227.3亿元，同比增长21.9%。其中，通讯器材类、[服装](http://www.askci.com/reports/2014/08/21/1134455vjg.shtml)鞋帽针[纺织](http://www.askci.com/reports/2014/09/09/14244b2zm.shtml)类、[家用电器](http://www.askci.com/reports/2014/08/29/1628282irl.shtml)和[音响](http://www.askci.com/reports/2014/08/29/163623sw3n.shtml)器材类、[汽车](http://www.askci.com/reports/index164.html)类、[文化](http://www.askci.com/reports/index111.html)[办公用品](http://www.askci.com/reports/2014/08/30/201356mnb7.shtml)类零售额同比分别增长40.4%、18.5%、20.8%、19.7%、28.5%，合计实现零售额占限额以上批发零售业零售额比重的44.0%，同比提高0.2个百分点。投资结构继续改善。全年完成生态环境投资43.6亿元，同比增长43.7%，增幅高于湘潭平均水平20个百分点；民间投资完成980.4亿元，同比增长29.5%，占全部投资的比重为65.2%，同比提高2.9个百分点。  **（四）财政**[**金融**](http://www.askci.com/reports/index1194.html)**运行较稳**  财政收入保持增长。全年完成财政总收入159.4亿元，同比增长10.1%。其中，公共财政预算收入107.2亿元，增长9.5%。金融市场运行稳健。12月末，湘潭金融机构各项本外币存款余额1546.4亿元，较年初新增149.7亿元；金融机构各项本外币贷款余额1135.2亿元，较年初新增137.8亿元。  **（五）民生进一步改善**  保障房建设有力推进。全年城市棚户区改造新开工9954套，公租房（含[廉租房](http://www.askci.com/reports/2014/12/31/92618v5x5.shtml)）新开工4765套，完成农村危房改造3050户，均超额完成年度目标任务。就业、物价稳定。全年城镇新增就业6.4万人，失业人员再就业2.3万人，新增农村劳动力转移就业1.7万人，均全面超额完成年度目标任务。1-12月，湘潭居民消费价格同比上涨1.9%。居民收入稳定增长。湘潭城乡居民人均可支配收入分别为27068元、14092元，同比分别增长9.1%、11.2%。  **（六）2015年经济走势展望**  当前湘潭经济虽面临一些困难，但经济发展新常态下面临较多发展机遇。政策方面：2015年国家可能扩大赤字规模，增加以重大[工程](http://www.askci.com/reports/2014/09/09/144521qt55.shtml)为重点的基建投资，降息降准预期等等，这将有利于缓解我市投资项目和实体经济资金紧张局面，夯实经济稳增长基础。国家继续推进行政审批制度改革，深化国企和价格改革，放宽基础和垄断性领域门槛，将大大激发我市市场活力，增强经济发展动力。国家积极化解产能过剩，促进企业优胜劣汰和新产业组织形态发展，推动供给结构优化升级，我市传统产业去产能化、改造升级和兼并重组的节奏将加快，经济运行的效益和质量有望继续提升。自身方面：从投资来看，重点投资领域增长较快，基础设施和生态环境投资、第三[产业投资](http://www.askci.com/reports/2014/09/30/115446r3s9.shtml)增长较快，均高于湘潭投资平均水平，投资增速虽有所减缓，但薄弱环节得到加强；同时，吉利汽车首个新能源战略项目落户湘潭，威胜智能配用电产业园、[上海](http://www.askci.com/reports/201403/17144157288289.shtml)大众汽车配件产业园等项目进展顺利，新增长点正在培育和形成。从消费来看，汽车类、家用电器和音响器材类、文化办公用品类等享受型消费增长较快，消费需求理性升级，消费对经济增长的拉动力有望进一步增强。从工业来看，全年高加工度工业增加值增幅明显高于原材料工业，工业继续向高端延伸，工业经济效益有望提升；加之有一批企业进入规模以上工业企业笼子，随着其产能逐步释放，将有力支撑湘潭经济增长。从服务业来看，湘潭规模以上[租赁](http://www.askci.com/reports/2014/09/10/164710zapj.shtml)和商务服务业、居民服务修理和其他服务业、文化[体育](http://www.askci.com/reports/index178.html)和娱乐业等重点服务业发展势头较好，服务业发展有望提速。  综合以上因素分析，在宏观环境不发生重大变化的前提下，湘潭以及东城新区经济发展将在“稳中有进”的[趋势](http://www.askci.com/reports/)中继续得到延续。  **四．湘潭市全市口径财政收入分析**    **2011～2014年湘潭市全市口径财政总收入情况**  填报单位：湘潭市财政局 单位：万元   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **科 目** | **2011年** | **2012年** | **2013年** | **2014年** | | **一般预算收入** | **646882** | **847788** | **978901** | **1072685** | | 其中：税收收入 | 340592 | 400664 | 466263 | 533629 | | 非税收入 | 306290 | 447124 | 512638 | 539056 | | **国有土地使用权出让收入** | **285525** | **60345** | **225748** | **505932** | | **转移支付和税收返还收入** | **681274** | **792580** | **863196** | **1054664** | | 其中：返还性收入 | 61895 | 61662 | 64540 | 82361 | | 一般性转移支付收入 | 294381 | 387404 | 425489 | 593697 | | 专项转移支付收入 | 324998 | 343514 | 373166 | 378606 | | **预算外财政专户收入** | **42880** | **45307** | **40295** | **63059** | | **地方可控财力** | **1656561** | **1746020** | **2108139** | **2696340** |   通过分析2012-2014年湘潭市全市口径财政总收入情况，可以看出，湘潭市最近几年地方财力保持了快速增长、稳步提升的态势。至2014年，湘潭市公共财政收入(即地方一般预算收入)为107.28亿元，从2012至2014年的三年内复合增长率为12.48%，一般预算收入增长效果明显。一般预算收入在地方可控财力占比近四年来平均达到43.46%，说明在地方综合财政收入中的占比较高，使得财政收入的稳定性相对较好，这得益于湘潭市内相关主导产业产能逐渐释放后地方税收收入的快速增加。  税收收入在一般预算收入中的占比比较稳定，2014 年湘潭市实现税收收入53.36 亿元，占一般预算收入比重为49.74%，同比2013年、2012年、2011年税收收入占一般预算收入分别为47.64%%、47.26%、52.65%。  2014年湘潭市继续获得中央及上级政府给予的大规模的财政支持，全市共获得转移支付和税收返还收入共105.47 亿元，转移性支付收入结构中，以一般性转移支付收入、专项转移支付收入为主。其中一般性转移支付收入占比为56.29%，较2013 年的49.28%有所上升。  总体来看，2011年以来湘潭市财政实力进一步提高，转移性支付收入仍是地方可用财力的重要组成部分。税收收入对一般预算收入的贡献基本保持稳定，非税收入增长较快。同时湘潭市2014全年完成财政总收入269.63亿元，同比增长13.09%。其中，一般预算收入107.28亿元，同比增长9.59%；国有土地使用权出让收入50.59亿元，同比增长124.15%；转移支付和税收返还收入为105.47亿元，同比增长22.18%；预算外财政专户收入6.31亿元，同比增长56.58%，金融市场运行稳健。2014年12月末，湘潭金融机构各项本外币存款余额1546.4亿元，较年初新增149.7亿元；金融机构各项本外币贷款余额1135.2亿元，较年初新增137.8亿元。2014年尽管面临实体经济贡献下滑、政策性减税增多等多重压力，湘潭市财税收入增速还是稳定在合理区间，达到了10％的调整目标要求。国、地两税收入总和首次突破百亿元，财税结构质量稳步趋好。城区与县级均衡发展，“主城区效应”开始显现。人均收入比率排名全省第三，仅次于长沙、株洲。此外，万达、泰富重工等新兴财源开始发力，改革创新释放出了活力，支出结构不断优化。强大的经济基础与良好的产业支撑是湘潭市财力雄厚、税源充足的重要保障，得益于区域经济的良好发展，湘潭市作为中部重要城市，其财政收入水平符合我司认可的业务合作标准。随着湘潭市内各个工业园的建成和相关配套产业链的累积与完善，湘潭市产业集群优势日益突出，未来10年内，湘潭市的税收收入仍将具有较大幅度的提升空间。 | | 第六部分 总结 | | 一、主要风险及缓释措施 （一）债务人信用风险  风险描述：若湘潭城投未履行回购义务，且债务人没有按时足额支付债权本金及资金使用费，则信托资金有遭受损失的风险。  风险防范措施：首先，债务人湘潭市政府财政状况良好，且无不良信用记录；近年来湘潭市综合经济发展水平不断提升，税收增长迅速，债务水平可控，融资渠道较为通畅，违约风险较低；其次，两型投公司提供连带责任保证担保，该保证人有较强担保能力，能够降低信用风险；其三，交易对手湘潭城投和保证人两型投均为发债主体，其违约对于其金融环境影响会非常大，违约成本很高，这有助于控制信用风险。  （二）保证人信用风险  风险描述：两型投公司对湘潭市政府按期足额偿还债务及资金使用费提供连带责任保证担保。如果出现需要保证人履行担保责任时，其不按照约定履行，则信托资金有遭受损失的风险。  风险防范措施：两型投公司资产实力强，债务杠杆合理，经营稳健且有良好的盈利能力，融资渠道通畅，具有较强的担保能力。  （三）其他风险  风险描述：除前述风险外，本信托还存在受托人的尽职风险、地方政府财政状况的系统性风险、政策风险、法律风险、以及因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。  风险防范措施：受托人将坚持委托人利益最大化的原则，严格履行自己应尽的义务，通过信托经理的勤勉工作，不断分析潜在的风险，努力防范和化解可能出现的风险，维护委托人和收益人的信托利益。 二、综合结论 湘潭市作为中部重要发展城市，拥有良好的产业支撑和经济基础，税源较为充足，可支配财力近年来大幅度增长。同时，融资方湘潭城投和保证人两型投公司作为湘潭市的重要平台公司，均为AA评级的发债主体，其财务杠杆水平较低，财务指标较为稳健，经营具有较强的垄断性，营业收入来源稳定，同时各银行支持力度较大，资本和债券市场融资渠道通畅，其履约能力强。  综上我们认为本信托计划风险可控，经济效益良好，项目可行，申请设立。 | |