2012年营口沿海开发建设有限公司
公司债券上市公告

证券简称：“12营沿海”

证券代码：124049

上市时间：2013年10月25日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

发 行 人

营口沿海开发建设有限公司

主承销商

国泰君安证券股份有限公司

二〇一三年　月

第一节 绪言

营口沿海开发建设有限公司（简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性称述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对2012年营口沿海开发建设有限公司公司债券（简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA；本期债券的信用级别为AA。2009年至2011年发行人分别实现净利润0.85亿元、3.43亿元及1.99亿元，三年平均可供分配的利润为2.09亿元，为本期债券每年应付利息1.13亿元的1.85倍。截至2011年12月31日，发行人净资产（不含少数股东权益）为138.24亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

名　　称：营口沿海开发建设有限公司

住　　所：辽宁（营口）沿海产业基地管委会新联大街东1号

法定代表人：张东

注册资本：人民币伍拾亿零伍佰万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：辽宁（营口）临海产业基地土地整理、基础设施建设、融资、招商开发。普通货物运输（仅限营口沿海开发建设有限公司运输分公司经营）、为本公司土地整理、基础设施建设开发项目提供后勤保障服务（仅限营口沿海开发建设有限公司工程服务分公司经营）、规划设计、土建工程设计、市政工程设计、测量、监理、招标代理。矿产开采（仅限营口沿海开发建设有限公司大宝沟山采石场）基础设

施施工设备出租，市政工程，园林绿化，通讯管廊出租，销售；房地产开发、销售。建筑材料销售。

二、发行人历史沿革

营口沿海开发建设有限公司是由营口市资产经营有限公司于2005年10月14日以货币资金注册成立的国有独资有限责任公司，公司成立时注册资本为500万元，该事项业经营口中科华会计师事务所营中会内验字〔2005〕第186号验资报告予以验证。

2005年11月，根据《关于对营口市资产经营公司调拨土地使用权请示的批复》（营国资委产字〔2005〕53号）文，营口市资产经营公司使用土地使用权对公司增资，增资后公司注册资本为207.65亿元，该事项业经辽宁中京华会计师事务辽中京华会验字〔2005〕第044号验资报告予以验证。2006年2月，公司注册资本减至50.05亿元，减少股本均为土地使用权，该事项业经营口中科华会计师事务所营中会内验字〔2006〕第131号验资报告予以验证。

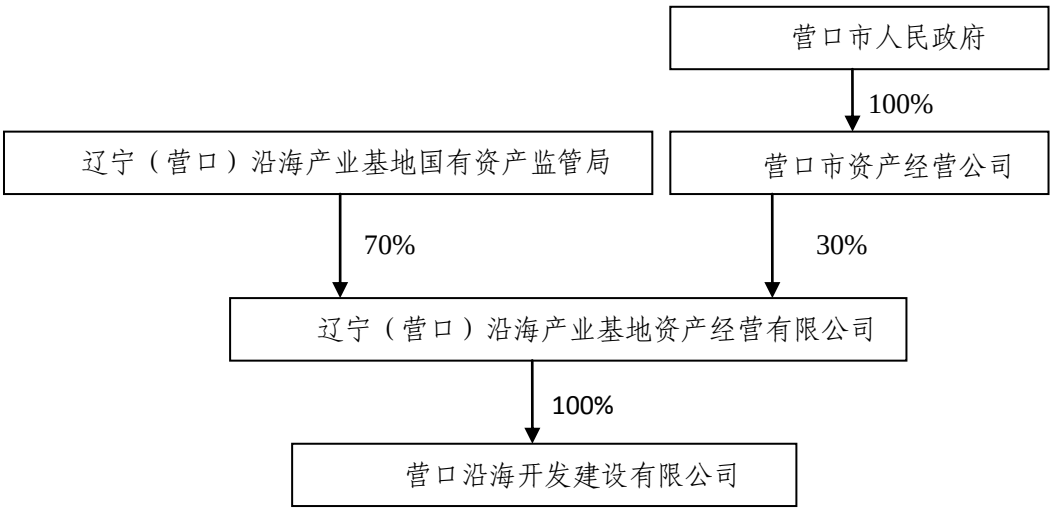
2008年2月，营口市资产经营公司持有的本公司股权无偿划拨给辽宁（营口）沿海产业基地资产经营有限公司。此次划拨结束后，公司出资人变更为辽宁（营口）沿海产业基地资产经营有限公司。

三、发行人股东情况

公司是辽宁（营口）沿海产业基地资产经营有限公司的全资子公司。

辽宁（营口）产业基地资产经营有限公司成立于2008年2月，注册资本为60亿元，是经营口市人民政府批准设立的负责经营国有资产的公司，股东为辽宁（营口）沿海产业基地国有资产监管局和营口市资产经营公司，其中辽宁（营口）沿海产业基地国有资产监管局是控股股东，是发行人的实际控制人。辽宁（营口）沿海产业基地资产经营有限公司经营范围包括管委会授权的国有资本经营与管理、咨询，承接机关及企事业单位的国有资产，债务再投资，调剂资产，项

目投资。



第三节 债券发行概况

一、发行人: 营口沿海开发建设有限公司。

二、债券名称: 2012 年营口沿海开发建设有限公司公司债券（发改财金[2012]3488 号批文简称“12 营口沿海债”）。

三、发行总额: 人民币 16 亿元。

四、债券期限与利率: 本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 7.08%（该利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差 2.68%确定，上海银行间同业拆放利率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（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），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。

五、债券形式: 实名制记账式债券。

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、发行方式与对象：本期债券采用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。

八、发行首日：本期债券发行的第1日，即2012年11月16日。

九、发行期限：5个工作日，自发行首日至2012年11月22日。

十、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16日为该计息年度的起息日。

十一、计息期限：本期债券的计息期限为2012年11月16日至2019年11月15日。

十二、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，第3至第7年每年的到期利息随本金一起支付。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、付息日：本期债券的付息日为2013年至2019年每年的11月16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）。

十四、兑付日：本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的11月16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）。

十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十六、认购与托管：投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为国泰君安证券股份有限公司和广州证券有限责任公司，分销商为华龙证券有限责任公司和世纪证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券无担保。

二十、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的

主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四节 债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2013 年 10 月 25 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为 124049，证券简称“12 营沿海”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

第五节 发行人主要财务状况

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之附注。

发行人 2009 年至 2011 年的合并财务报表由华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2012]6006 号）。本文中 2009 年至 2011 年的财务数据均来源于上述审计报告。

本文中 2009 年至 2011 年的财务数据均来源于上述审计报告。

2009 年至 2011 年营口沿海开发建设有限公司主要财务数据与指标如下:

2009 年至 2011 年营口沿海开发建设有限公司主要财务数据

单位：元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	22,893,476,824.46	19,031,759,424.07	14,835,086,574.55
其中：流动资产	13,702,866,798.41	9,920,349,689.73	4,352,083,549.43
负债合计	9,458,705,329.85	6,493,935,976.55	3,761,436,145.58
其中：流动负债	953,177,257.63	299,949,997.25	1,059,168,606.18
所有者权益合计	13,434,771,494.61	12,537,823,447.52	11,073,650,428.97
其中：归属母公司所有者权益	13,225,046,220.85	12,431,109,845.95	10,995,969,381.25
营业收入	968,740,613.46	888,021,017.47	241,717,835.72
利润总额	714,773,541.32	712,943,422.54	133,497,759.86
净利润	713,723,781.09	712,158,431.09	133,497,759.86
其中：归属母公司所有者的净利润	693,936,374.90	683,125,877.24	133,700,316.72

2009 年至 2011 年营口沿海开发建设有限公司主要财务指标

项目	2011 年	2010 年	2009 年
流动比率	14.38	33.07	4.11
速动比率	11.64	24.37	1.65
资产负债率	41.32%	34.12%	25.35%
应收账款周转率	189.43	-	-
存货周转率	6.00%	3.68%	0.93%
总资产周转率	4.62%	5.24%	1.63%
营业利润率	79.02%	85.92%	88.12%
净资产收益率	5.41%	5.83%	1.22%

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=负债合计/资产总计
4、 应收账款周转率=营业收入/（应收账款平均余额+应收票据平均余额）
5、 存货周转率=营业成本/存货平均余额
6、 总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额
7、 营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入
8、 净资产收益率=归属母公司所有者的净利润/归属母公司股东的平均净资产
9、 2009 年净资产收益率、总资产周转率、存货周转率及应收账款周转率计算中，资产总计平均余额、归属母公司股东的平均净资产、存货平均余额、应收账款平均余额均采用 2009 年期末数。

二、发行人财务分析

（一）营运能力分析

2009-2011年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
应收账款	57,676.82	65,764.99	415.26
存货	2,031,328.12	1,906,018.74	1,779,100.54
资产总计	2,191,549.51	2,049,305.62	1,881,448.29
营业收入	69,590.64	119,273.20	9,472.86
营业成本	68,855.67	113,355.20	8,206.86
应收账款周转率	0.69	1.36	0.14
存货周转率	0.03	0.06	0.00
总资产周转率	0.03	0.06	0.01

2009年至2011年，发行人资产总额由188.14亿增长至219.15亿元，增速较为平稳。2010年应收账款较2009年增长较多，主要是因为2010年公司全资子公司河海房地产公司将其在建的“丽湖名居”等房地产开发项目转让给西藏藏业集团（营口）地产公司，截至2010年12月31日，河海房地产公司已收到西藏藏业公司支付的转让价款2亿元，剩余价款形成公司的应收账款。

存货是发行人资产的重要组成部分，2009-2011年存货余额分别占公司资产总额的94.56% 、93.01% 和92.69%。从存货构成来看，主要是公司土地使用权（土地性质为出让，用途为工业用地）、营口

沿海产业基地土地整理、基础设施建设而投入的开发成本（2011年底账面价值为195.93亿元）及发行人子公司河海房地产公司房地产项目开发成本（2011年底账面价值为7.21亿元）。伴随着产业基地的迅速发展和基地土地需求的不断增加，将有效增强发行人存货的变现能力，2009-2011年，发行人累计转让工业用地570.25万平方米，商业用地302.41万平方米，累计获得土地转让收入11.15亿元。总体来看，发行人存货变现能力很强，能够为本期债券的偿付提供有力保障。

发行人存货周转率和总资产周转率偏低，主要是因为发行人存货规模较大。

（二）盈利能力分析

2009-2011 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
营业收入	69,590.64	119,273.20	9,472.86
营业成本	68,855.67	113,355.20	8,206.86
利润总额	19,794.36	34,291.99	8,485.88
净利润	19,928.39	34,291.99	8,485.88
净利润率	28.64%	28.75%	89.58%
净资产收益率	1.44%	2.52%	0.66%
总资产收益率	0.94%	1.74%	0.47%

注：

1、 净利润率=（净利润/营业收入）*100%

2、 净资产收益率=（净利润/平均净资产）*100%，2009年的期初值用期末值替代进行计算

3、 总资产收益率=（净利润/平均资产总额）*100%，2009年的期初值用期末值替代进行计算

2009年至2011年，发行人营业收入分别为0.95亿、11.93亿和6.96亿元，主要为土地和基础设施开发转让收入。2010年营业收入有较大增长主要是因为沿海产业基地土地、基础设施开发转让收入达到3.32亿元，其下属子公司将其在建的“丽湖名居”等房地产开发项目以8.6

亿的售价整体转让所致。2011年发行人的主营业务收入主要来自于土地、基础设施开发转让收入，此项收入较2010年增长109.05%，无房地产销售收入。此外，发行人有部分广告收入和供暖收入，分别来源于公司下属子公司营口沿海传媒有限公司和营口沿海供热有限公司。

近两年，发行人净利润率维持在28%左右，净资产收益率分别为2.52%和1.44%，盈利能力趋于稳定。发行人总资产收益率和净资产收益率相差不大，主要是因为发行人净资产主要来自土地出资，规模较大，负债水平相对较低。

（三）偿债能力分析

2009-2011 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
资产总计	2,191,549.51	2,049,305.62	1,881,448.29
负债合计	809,173.13	686,723.60	593,285.52
所有者权益合计	1,382,376.39	1,362,582.03	1,288,162.77
流动资产	2,175,080.91	2,044,106.02	1,877,304.25
流动负债	285,173.13	190,923.60	288,922.52
净利润	19,928.39	34,291.99	8,485.88
资产负债率	36.92%	33.51%	31.53%
流动比率	7.63	10.71	6.50
速动比率	0.50	0.72	0.34

发行人流动资产规模较大，2009-2011年发行人流动资产占总资产的比例均在99%以上，主要是因为发行人主要资产主要为土地，作为沿海产业基地主要一级土地开发商，土地使用权作为存货列示于流动资产中，这也是发行人流动比率很高的主要原因。2009-2011年，发行人的速动比率分别为0.34、0.72和0.50，从指标看，速动比率偏低。考虑到发行人资产负债率较低，随着沿海产业基地的逐渐开发及

二期招商引资工作的开展，发行人作为存货的土地资源变现较为容易，整体来看，发行人偿债能力较有保障。

（四）现金流量分析

2009-2011 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2011 年	2010 年	2009 年
经营活动	现金流入	237,880.87	150,950.11	70,637.23
	现金流出	197,708.36	187,609.63	194,099.30
	现金流量净额	40,172.51	-36,659.52	-123,462.07
投资活动	现金流入	-	945.73	-
	现金流出	10,297.03	1,498.14	3,266.60
	现金流量净额	-10,297.03	-552.41	-3,266.60
筹资活动	现金流入	97,500.00	294,899.61	291,063.00
	现金流出	106,438.61	259,819.36	185,504.56
	现金流量净额	-8,938.61	35,080.25	105,558.44
现金及现金等价物净增加值		20,936.87	-2,131.68	-21,170.23

2009-2010年，发行人经营活动产生的现金流量均为负值，主要是因为发行人尚处于投资阶段，随着一期工程的开发完毕及二期工程的开始，发行人经营活动开始初步产生现金净流入。2011年发行人经营活动产生的现金净流量为4.02亿元，表明发行人业务已日益成熟，公司现金流情况大为好转，能够从正常的经营活动中取得较为充分的资金。随着发行人经营方式逐渐清晰，经营模式逐渐成熟，招商引资的深入开展，预计今后经营性现金流量为保持持续稳定增长，为本期债券的兑付提供稳定的现金流支撑。

发行人投资活动产生的现金流量近两年均为负值，主要是因为发行人尚处于基础建设阶段，投入资金较多，导致现金流出量较大。发行人2011 年筹资活动产生的现金流量降幅较大，主要是因为随着产业基

地一期工程的完工，发行人后续现金流压力将逐渐减轻，另一方面经营活动产生了一定的现金净流入，新增借款较少。

三、发行人 2009 年至 2011 年的合并资产负债表

单位：人民币元

项　目	2011 年底	2010 年底	2009 年底
流动资产：			
货币资金	504,562,045.80	295,193,309.18	316,510,110.59
短期投资	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收账款	576,768,231.54	657,649,899.37	4,152,613.99
其他应收款	346,673,777.26	427,949,156.80	661,335,663.28
预付账款	9,380,233.79	0.00	0.00
应收补贴款	0.00	0.00	0.00
存货	20,313,281,248.22	19,060,187,359.81	17,791,005,418.82
待摊费用	143,591.44	80,451.06	38,672.89
一年内到期的长期债权投资	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	**21,750,809,128.05**	**20,441,060,176.22**	**18,773,042,479.57**
长期投资：	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	104,309,164.63	42,900,344.22	30,000,000.00
长期债权投资	0.00	0.00	0.00
长期投资合计	104,309,164.63	42,900,344.22	30,000,000.00
固定资产：	0.00	0.00	0.00
固定资产原价	41,268,069.64	16,305,038.61	26,439,015.61
减：累计折旧	11,646,591.86	7,209,342.54	14,998,571.73
固定资产净值	29,621,477.78	9,095,696.07	11,440,443.88
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	29,621,477.78	9,095,696.07	11,440,443.88
工程物资	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
固定资产合计	**29,621,477.78**	**9,095,696.07**	**11,440,443.88**
无形资产及其他资产：	0.00	0.00	0.00
无形资产	30,755,356.63	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
其他长期资产	0.00	0.00	0.00
无形及其他资产合计	**30,755,356.63**	**0.00**	**0.00**
递延税项：	0.00	0.00	0.00

递延税款借项	0.00	0.00	0.00
资产总计	**21,915,495,127.09**	**20,493,056,216.51**	**18,814,482,923.45**
流动负债:			
短期借款	250,000,000.00	300,000,000.00	1,047,000,000.00
应付票据	0.00	100,000,000.00	0.00
应付账款	102,348,135.15	111,510,598.26	123,066,940.39
预收账款	361,862,120.73	93,435,331.69	0.00
应付工资	0.00	0.00	0.00
应付福利费	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
应交税金	20,946,694.17	39,039,987.05	-447,109.14
其他应交款	744,858.80	1,479,917.16	-96,427.09
其他应付款	1,527,829,452.35	760,140,124.40	519,701,839.89
预提费用	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的长期负债	588,000,000.00	503,630,000.00	1,200,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**2,851,731,261.20**	**1,909,235,958.56**	**2,889,225,244.05**
长期负债:	0.00	0.00	0.00
长期借款	5,240,000,000.00	4,958,000,000.00	3,043,630,000.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
其他长期负债	0.00	0.00	0.00
长期负债合计	**5,240,000,000.00**	**4,958,000,000.00**	**3,043,630,000.00**
递延税项:	0.00	0.00	0.00
递延税款贷项	0.00	0.00	0.00
负债合计	**8,091,731,261.20**	**6,867,235,958.56**	**5,932,855,244.05**
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益:	0.00	0.00	0.00
实收资本	5,005,000,000.00	5,005,000,000.00	5,005,000,000.00
减: 已归还投资	0.00	0.00	0.00
实收资本净额	5,005,000,000.00	5,005,000,000.00	5,005,000,000.00
资本公积	8,154,814,326.01	8,154,814,326.01	7,753,541,604.40
盈余公积	68,502,757.04	46,600,593.19	12,308,607.50
其中: 法定公益金	0.00	0.00	0.00
未分配利润	596,787,099.74	419,405,338.75	110,777,467.50
未确认的投资损失	-1,340,316.90		
所有者权益合计	**13,823,763,865.89**	**13,625,820,257.95**	**12,881,627,679.40**
负债和所有者权益总计	**21,915,495,127.09**	**20,493,056,216.51**	**18,814,482,923.45**

四、发行人 2009 年至 2011 年的合并利润及利润分配表

单位：人民币元

项　目	2011 年	2010 年	2009 年
一、主营业务收入	**695,906,423.80**	**1,192,732,001.88**	**94,728,610.17**
减：主营业务成本	688,556,651.89	1,133,551,958.29	82,068,641.37
主营业务税金及附加	6,044,132.41	56,436,971.05	3,833,525.40
二、主营业务利润	**1,305,639.50**	**2,743,072.54**	**8,826,443.40**
加：其他业务利润	2,084,890.51	2,469,155.98	807,361.35
减：营业费用	2,054,784.91	997,981.20	0.00
管理费用	90,869,212.36	31,332,767.80	36,476,815.17
财务费用	-1,419,732.50	10,076,835.35	10,935,965.66
三、营业利润	**-88,113,734.76**	**-37,195,355.83**	**-37,778,976.08**
加：投资收益	-5,261,179.59	-542,718.30	0.00
补贴收入	292,360,000.00	378,523,010.40	122,996,883.20
营业外收入	100,001.44	3,360,731.85	243,022.80
减：营业外支出	1,141,479.15	1,225,811.18	602,089.53
四、利润总额	**197,943,607.94**	**342,919,856.94**	**84,858,840.39**
减：所得税	0.00	0.00	0.00
少数股东本期损益	0.00	0.00	0.00
未确认的投资损失	-1,340,316.90		
五、净利润	**199,283,924.84**	**342,919,856.94**	**84,858,840.39**

五、发行人 2009 年至 2011 年的合并现金流量表

单位：人民币元

项　目	2011 年度	2010 年度	2009 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	1,033,114,306.24	571,365,342.34	101,223,851.89
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,345,694,365.41	938,135,752.26	605,148,450.20
现金流入小计	**2,378,808,671.65**	**1,509,501,094.60**	**706,372,302.09**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,680,231,462.92	1,460,992,822.97	1,370,363,224.86
支付给职工以及为职工支付的现金	12,617,554.15	10,393,915.07	10,241,634.60
支付的各项税费	27,514,845.83	15,615,317.45	5,570,377.20
支付的其他与经营活动有关的现金	256,719,754.84	389,094,247.43	554,817,735.32
现金流出小计	**1,977,083,617.74**	**1,876,096,302.92**	**1,940,992,971.98**
经营活动产生的现金流量净额	**401,725,053.91**	**-366,595,208.32**	**-1,234,620,669.89**
二 、投资活动产生的现金流量:	0.00	0.00	0.00
收回投资所收到的现金	0.00	9,457,281.70	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期	0.00	0.00	0.00

资产所收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	**0.00**	**9,457,281.70**	**0.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36,300,263.35	2,454,722.00	2,666,011.80
投资所支付的现金	66,670,000.00	12,526,702.23	30,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	**102,970,263.35**	**14,981,424.23**	**32,666,011.80**
投资活动产生的现金流量净额	**-102,970,263.35**	**-5,524,142.53**	**-32,666,011.80**
三、 筹资活动产生的现金流量:	0.00	0.00	0.00
吸收投资所收到的现金	0.00	380,996,102.55	0.00
借款所收到的现金	975,000,000.00	2,568,000,000.00	2,910,630,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	**975,000,000.00**	**2,948,996,102.55**	**2,910,630,000.00**
偿还债务所支付的现金	658,630,000.00	2,247,000,000.00	1,527,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	405,756,053.94	351,193,553.11	328,045,578.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	**1,064,386,053.94**	**2,598,193,553.11**	**1,855,045,578.81**
筹资活动产生的现金流量净额	**-89,386,053.94**	**350,802,549.44**	**1,055,584,421.19**
四、 汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00
五、 现金及现金等价物净增加额	209,368,736.62	-21,316,801.41	-211,702,260.50

第六节 本期债券偿债保障措施

本期债券采取无担保形式，发行人将以良好的经营业绩为企业债券的到期偿还创造基础条件，同时，以具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

公司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。公司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，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务部部长任组长，由相关职能部门多名专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、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。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行拆借等手段提供补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）良好的盈利状况是本期债券偿付的基础

发行人是产业基地主要建设单位，承担着产业基地 120 平方公里（远期规划面积 180 平方公里，其中填海 60 平方公里）的开发建设任务。目前一期工程主体区域“七通一平”已经完成，超前做好环保基础设施建设，以装备制造、电子信息、新材料和新能源、轻工和现代服务产业五大主导产业，重点培育重型装备、不锈钢深加工、新材料应用、新能源电池四大产业集群，引进了一批对地方经济具有较大牵动力的项目。一期 44 平方公里内的工业用地已经完成招商引资及土地使用权转让，商业用地通过政府进行招拍挂，为发行人产生了稳定的现金流入。

2011 年 9 月二期 42 平方公里土地的开发建设规划已经全面启动。其中，21.1 平方公里的基础设施建设已全面展开，预计 2012 年上半

年部分具备企业入住条件。随着后续沿海基地的逐渐步开发，发行人后续现金流量充足，能够较好的覆盖本期债券的本息。

公司近三年公司的营业收入和净利润水平保持了稳步上升的态势，2009-2011 年公司平均营业收入为 6.61 亿元，平均归属母公司所有者权益的净利润为 2.09 亿元，足以支付本期债券一年的利息。

（二）良好的外部融资能力也增强了债券偿付能力

截至 2011 年 12 月底，公司获得国家开发银行总授信额度为 60 亿元，其中已用额度 54.5 亿元，尚未使用额度 5.5 亿元，预计 2012 年会获得国家开发银行增信 20 亿元，公司间接融资渠道较畅通。

（三）产业基地招商引资的深入将为发行人带来稳定现金流

发行人目前土地储备主要集中在沿海产业基地，发行人是产业基地主要建设单位，承担着产业基地 120 平方公里（远期规划面积 180 平方公里，其中填海 60 平方公里）的开发建设任务，分三期开发建设，其中一期 44 平方公里、二期 48.8 平方公里、三期 27.2 平方公里。“十一五”期间，沿海产业基地的一期 44 平方公里土地开发已基本完成，主体区域“七通一平”已经完成，市政道路、桥梁、给排水管线、供热管道及污水处理厂等基础设施工作已全部完成，引入企业共计 321 户，其中投资额超千万元以上工业项目 103 个，已有 18 家企业投产或试运行；通过中冶京诚、富士康、阿斯创、东方光大、可口可乐等一批重大项目的落户和带动，冶金及钢铁深加工、电子信息、新材料新能源、轻型产业、精细化工五大产业初步建立。另外，产业基地还引入了包括 3 家五星级酒店、3 家商贸中心、2 家国际物流中心及多家房地产项目在内的商住项目 47 个。通过鑫汇鑫国际商城、营口港迎宾馆、富玺物流等房地产、服务业项目的引进，沿海新城的现代服务体系框架已然形成。

2011 年 9 月二期 42 平方公里土地的开发建设规划已经全面启动。其中，21.1 平方公里的基础设施建设已全面展开，预计 2012 年上半

年部分具备企业入住条件。随着后续沿海基地的逐渐步开发，发行人后续现金流量充足，能够较好的覆盖本期债券的本息。

（四）营口市及沿海产业基地雄厚的经济实力及政府支持助推发行人的实力增长

辽宁（营口）沿海产业基地位于东北亚经济圈的核心地带、渤海辽东湾东北岸，隔海与天津滨海新区相望。是辽宁中部城市群经济区和辽东半岛经济区的结合部。是沈阳、大连两大城市的中间隆起地带，距沈阳、大连均约 160 公里。车程两小时内可走通辽宁 11 个城市。具体位置在营口市主城区的南部，与主城区相接。这里海陆运输便捷，物流通畅，是承接国内外产业转移的最优地带。

辽宁沿海经济带的开发建设是国家重点发展战略，辽宁（营口）沿海产业基地是辽宁省实施环渤海“五点一线”开发、加速全省沿海经济带发展战略的重要组成部分。公司作为产业基地的主要建设主体，近年来持续获得一定的财政补贴，2009-2011 年分别获得财政补贴 1.23 亿元、3.79 亿元和 2.92 亿元，主要是公司及其子公司收到的营口市财政局及产业基地财政局拨付的用于工程项目等的专项补贴收入。

“十一五”期间，沿海产业基地各项经济指标实现较快增长，工业经济稳步发展。“十一五”期间，累计完成固定资产投资额 396.14 亿元，年均递增 84.2%; 实际利用外资 3.55 亿美元，年均递增 230.24%。2011 年，沿海产业基地完成社会生产总值 35.06 亿元，同比增长 161.2%，地方财政一般预算收入完成 10 亿元，较 2010 年增长 61.86%。

（五）发行人就募投项目与产业基地管委会签订的 BT 项目回购协议是本期债券偿付的根本保证

发行人已就募投项目中的辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目和辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目与产业基地管委会签订 BT 项目回购协议，由产业基地管委会进行回购，每年的回购

款项都将被列入沿海产业基地管委会财政支出预算，由管委会财政局支付回购款项，以保证回购款的及时支付。回购款的具体金额如下表所示：

单位：亿元

支付时间	辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目	辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目	回购款合计
2013 年	-	2.00	2.00
2014 年	-	2.00	2.00
2015 年	3.21	2.79	6.00
2016 年	6.00	-	6.00
2017 年	5.60	-	5.60
2018 年	5.20	-	5.20
2019 年	4.80	-	4.80
2020 年	4.78	-	4.78
合 计	29.59	6.79	36.38

上述回购款项能够完全覆盖本期债券的还本付息款项。在回购资金的支付上，不少于还本付息款项额资金将于当期付息及兑付日的15天前，由地方财政局划拨至债券账户监管人——营口银行股份有限公司开设的偿债专户中，由账户监管人直接进行本期债券的偿付。第三方监管机构的引入保证了回购款的准时到位，保证了本期债券的按时偿付。

（六）债权代理人、债券持有人会议制度形成了有效监督机制

发行人已与营口银行签订了债权代理人协议，并制定了债券持有人会议规则，按照约定债权代理人将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况等。在代理期间，债权代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人；在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；在本期债券存续期间，债权代理人对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督；督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务；债权代理人负责债券持有人会议的召集；在

发行人不能偿还债务时，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；当出现发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，债权代理人需及时督促提醒发行人，并告知债券持有人，为本期债券的提供了有效的监督机制。

同时，发行人在债权代理人处建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，分期还本的安排有效缓解了沿海公司的偿债压力，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

第七节　债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定以及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，公司将向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，公司将及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对公司进行电话访谈和实地调查、评级分析、评

审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信评估有限公司将及时在其网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送公司及相关监管部门。

第八节　发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节　募集资金用途

本期债券募集资金 16 亿元，其中 5 亿元用于营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目，3 亿元用于辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目，8 亿元用于辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目建设。

一、募集资金投资项目介绍

（一）营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目

1、项目简介

项目建设地址为盖州市团山街道办事处，规划总占地面积 334,396 平方米，总建筑面积为 1,144,314 平方米，其中住宅建筑面积 1,027,217 平方米，配套商业公建面积 28,165 平方米，地下建筑面积 88,932 平方米。

营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目的建设，将促进营口北海新区生活配套基础设施的建设，解决新近就业大学毕业生、引进人才以及外来务工人员等群体住房困难的问题，具有重大的现实意义，具有必要性和可行性。

项目由发行人负责建设实施，总投资 25 亿元，于 2011 年开工建设，建设工期 5 年。

2、项目批准情况

项目已经营口市发展和改革委员会《关于营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目可行性研究报告的批复》（营发改投资[2011]690号）批复。

（二）辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目

1、项目简介

营口沿海产业基地公租房拟建在营口沿海产业基地广源路以东，新海大街以南，低碳科技大厦以西，新港大街以北。项目占地面积7.53万平方米，新建公租房4千套，总建筑面积20.37万平方米，其中：住宅建筑面积19.84万平方米，配套公建建筑面积0.53万平方米。

当前，营口沿海产业基地正在加大推进招商引资的进度，大量企业入驻的同时伴随着大量外来务工人员的涌入，辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目正是基于沿海产业基地的现实情况，解决产业基地大量外来务工人员的住房困难问题，同时促进沿海产业基地的进一步发展。

项目由发行人负责建设实施，总投资5.6亿元，于2011年开工建设，建设工期3年。

2、项目批准情况

项目已经营口市发展和改革委员会《关于辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目可行性研究报告的批复》（营发改投资[2011]675号）批复。

（三）辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目

1、项目简介

项目建设地址为辽宁（营口）沿海产业基地内，建设内容包括：沿海产业基地二期东区主次干路的道路工程，道路附属的绿化、照明、交通及广场工程。其中，道路工程：新建道路15条，道路总长度83.535公里，铺装机动车道面积213.28万平方米；非机动车道面积9.89万平方米，人行道面积57.29万平方米；分隔带面积28.62万平方米；

道路绿化面积 328.32 万平方米；行道树 27,858 棵；道路换填山皮石 498.49 万立方米。桥梁工程：新建十一座桥梁，合计桥梁长度 2,130 米，合计桥梁面积 91,290 万平方米。城市广场工程：新建城市广场 1 座，占地面积 2.56 万平方米。道路照明工程：规划建设 VV22-4X25 电缆 539.5 千米，VV22-4X35 电缆 310.8 千米；250KVA(10/0.4KW) 箱式变电站 28 座，100KVA 箱变 2 座，路灯 150 盏。

辽宁（营口）沿海产业基地是辽宁沿海经济带重点支持区域，为保证其快速、持续发展，加快产业基地二期开发的步伐，东区道路工程项目为必要建设项目，直接决定了二期开发的进程。

项目由发行人负责建设实施，总投资为 190,594 万元，于 2011 年开工建设，建设工期 5 年。

2、项目批准情况

项目已经营口市发展和改革委员会《关于辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程可行性研究报告的批复》（营发改投资[2011]676 号）批复。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 16 亿元，其中 5 亿元用于营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目，3 亿元用于辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目，8 亿元用于辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目建设。具体分配情况如下：

序号	资金用途	项目投资总额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）	拟使用资金占权益投资投资比例
1	营口北海新区北海家园公共租赁住房工程项目	25	5	20%
2	辽宁（营口）沿海产业基地公租房项目项目	5.6	3	53.57%
3	辽宁（营口）沿海产业基地二期东区道路工程项目	19.06	8	41.97%

	合 计		16	

注：拟使用资金占权益投资投资比例=拟使用募集资金÷（项目投资总额×发行人股权比例）

（二）募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的各投资项目将根据实际情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。本公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

1、主要业务发展目标进展顺利；

2、所处行业和市场未发生重大变化；

3、无重大投资；

4、无重大资产（股权）收购、出售；

5、住所未发生变化；

6、无重大诉讼、仲裁案件；

7、重大会计政策未发生变动；

8、会计师事务所未发生变动；

9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；

10、公司资信情况未发生变化；

11、无其他应披露的重大事项。

第十一节　有关当事人

一、 发行人：营口沿海开发建设有限公司

住所：辽宁（营口）沿海产业基地管委会新联大街东1号

法定代表人：张东

经办人员：杨立波

办公地址：辽宁（营口）沿海产业基地沿海商务大厦1020室

联系电话：0417-3888303

传真：0417-3888388

邮政编码：115003

二、 承销团

（一）主承销商

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路618号

法定代表人：万建华

经办人员：徐柯、赵青、孙妙月、李丽娜

办公地址：上海市浦东新区银城中路168号29层

联系电话：021-38676829、38676873、38676322、38674860

传真：021-68876202

邮政编码：200120

2、广州证券有限责任公司

住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层

法定代表人：刘东

经办人员：刘蔚

办公地址：广东省广州市先烈中路69号东山广场主楼17楼

联系电话：020-87322847

传真：020-87321755

邮政编码：100033

（二）分销商

1、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

经办人员：孙守用、张矛、曹雪娇

办公地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼

联系电话：18818580575、18818580351、18818580350

传真：0755-82912907

邮政编码：518048

2、世纪证券有限责任公司

住所：深圳市福田区深南大道招商银行大厦 40-42 层

法定代表人：卢长才

经办人员：王观勤、林溪松

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 7088 号 40 层

联系电话：0755-83199540、0755-83199599

传真：0755-83589049

邮政编码：518040

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

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

传真：010-88170752

邮政编码：100033

五、 审计机构：华普天健会计师事务所（北京）有限公司

住所：北京市西城区西直门大街 2 号 2105

法定代表人：肖厚发

经办人员：陆红、王逸飞

办公地址：沈阳市沈河区北站路 146 号

联系电话：024-22515988

传真：024-22533738

邮政编码：110013

六、 信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

经办人员：李飞宾、郑广录

办公地址：北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

联系电话：010-66216006-828、010-66216006-821

传真：010-66212002

邮政编码：100140

七、 发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座十二层

负责人：王丽

经办人员：李哲、侯阳

办公地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座十二层

联系电话：010-52682888

传真：010-52682999

邮政编码：100033

八、 债权代理人/偿债资金账户监管人：营口银行股份有限公司

住所：营口市金牛山大街西 8 号

法定代表人：刘庆山

经办人员：骆涛

办公地址：营口市金牛山大街西 8 号

联系电话：0417-2802076

传真：0417-2802075

邮政编码：115000

第十二节　备查文件目录

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；

（二）《2012 年营口沿海开发建设有限公司公司债券募集说明书》；

（三）《2012 年营口沿海开发建设有限公司公司债券募集说明书摘要》；

（四）发行人 2009 年至 2011 年经审计的财务报告；

（五）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（六）北京德恒律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）债权代理协议和债券持有人会议规则。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

（一）营口沿海开发建设有限公司

地址：辽宁（营口）沿海产业基地沿海商务大厦 1020 室

联系人：杨立波

联系电话：0417-3888303

传真：0417-3888388

邮政编码：115003

（二）国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市银城中路 168 号 29 楼

联系人：朱海文

联系电话：021-38676666

传真：021-68876202

互联网网址：www.gtja.com

（三）广州证券有限责任公司

地址：广东省广州市先烈中路69号东山广场主楼17楼

联系人：刘蔚

联系电话：020-87322847

传真：020-87321755

邮政编码：100033

互联网网址：www.gzs.com.cn

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）和中央国债登记结算有限责任公司网站（www.chinabond.com.cn）查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页无正文，为营口沿海开发建设有限公司关于《2012 年营口沿海开发建设有限公司公司债券上市公告》的签署页）

营口沿海开发建设有限公司

2013 年 10 月 24 日

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《2012 年营口沿海开发建设有限公司公司债券上市公告》的签署页）

国泰君安证券股份有限公司

2013 年 10 月 24 日