

2013 年海宁市尖山新区开发有限公司 公司债券募集说明书摘要

发行人

海宁市尖山新区开发有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

二〇一三年 十 月

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期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照相关法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书、《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券持有人会议规则》、《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券受托管理协议》和《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

（一）债券名称：2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“13 海宁新区债”）。

（二）发行总额：人民币 13 亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为 2.55%，即簿记建档利率的区间上限为 6.95%。Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终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付息，不计复利。

（四）发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

（五）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投

资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（六）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期公司债券信用等级为 AA+，主体长期信用等级为 AA。

（七）债券担保：本期债券由中国投资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司海宁支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国工商银行股份有限公司海宁支行内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前5个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、尖山公司：指海宁市尖山新区开发有限公司。

经济开发区、开发区：指海宁经济开发区。

尖山新区、新区：指海宁市尖山新区。

本期债券、本期公司债券：指 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制

作的《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商、受托管理人、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

担保人、担保方、中投保：指中国投资担保有限公司。

承销团：指主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司

债券托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

《受托管理协议》：指受托管理人与发行人签署的《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券受托管理协议》。

《债券持有人会议规则》：指受托管理人与发行人共同拟定的《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《合同法》：指《中华人民共和国合同法》。

《担保法》：指《中华人民共和国担保法》。

海宁市政府、市政府：指海宁市人民政府。

市财政局：指海宁市财政局。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕2090 号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司

住所：尖山围垦区

法定代表人：张月明

联系人：印燕红、周志平

联系地址：浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号

电话：0573-87955042

传真：0573-87955205

邮编：314415

二、承销团

（一）主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：黄梁波、李思聪、张柯、何畏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮编：100033

（二）副主承销商：西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

联系人：杨晓、王硕、魏文娟

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

电话：010-57631234

传真：010-88091826

邮编：100033

（三）分销商：

1、东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路 1138 号

法定代表人：矫正中

联系人：沙沙

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座

电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮编：100033

2、西藏同信证券有限责任公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍君

联系人：栾舒扬

联系地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506

电话：010-82206316

传真：021-36533103

邮编：100082

三、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 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34

楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：江苏天华大彭会计师事务所有限公司

住所：南京市山西路 128 号和泰大厦 7 层

法定代表人：陈宏青

联系人：张书义、宋福荣

联系地址：江苏省徐州市解放南路 300 号

电话：0516-85836093

传真：0516-83865281

邮编：221006

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：高利鹏、陈丹

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦
17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

七、发行人律师：浙江潮乡律师事务所

住所：浙江省嘉兴市海宁市水月亭西路 322-2 号

负责人：王维斌

联系人：王维斌、王骅

联系地址：浙江省海宁市水月亭西路 324 号

电话：0573-87238117

传真：0573-87238083

邮编：314400

八、担保人：中国投资担保有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：刘新来

联系人：张羽、张祎

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号

电话：010-88822718

传真：010-68437040

邮编：100048

九、监管银行/流动性支持银行：中国工商银行股份有限公司海宁支行

营业场所：海宁市硖石街道钱江东路 2 号

负责人：吕忠

联系人：顾恬静

联系地址：浙江省海宁市海昌路 106 号

电话：0573-87228182

传真：0573-87224022

邮编：314400

十、受托管理人、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：黄梁波、李思聪、张柯、何畏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮编：100033

第三条 发行概要

一、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司。

二、债券名称：2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“13 海宁新区债”）。

三、发行总额：人民币 13 亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为 2.55%，即簿记建档利率的区间上限为 6.95%。Shibor 基准利率为《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终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付息，不计复利。

五、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

七、发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

八、债券形式和托管方式：实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行期限：通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的发行期限为 5 个工作日，自发行首日起至 2013 年 11 月 8 日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 11 月 4 日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2013 年 11 月 1 日。

十二、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 1 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为 2013 年 11 月 4 日至 2020 年 11 月 3 日。

十四、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2016 年 11 月 4 日、2017 年 11 月 4 日、2018 年 11 月 4 日、2019 年 11 月 4 日、2020 年 11 月 4 日分别偿付债券发行总额的 20%、

20%、20%、20%、20%，最后五期利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 11 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 4 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为西南证券股份有限公司，分销商为东北证券股份有限公司和西藏同信证券有限责任公司。

二十、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，本期公司债券信用等级为 AA+，主体长期信用等级为 AA。

二十一、担保情况：本期债券由中国投资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、流动性支持：本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司海宁支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国工商银行股份有限公司海宁支行内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

二十四、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期

债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商国信证券股份有限公司，副主承销商西南证券股份有限公司，分销商东北证券股份有限公司和西藏同信证券有限责任公司组成的承销团采取余额包销的方式进行承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2013年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中

国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场

的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。

六、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，与发行人签订本期债券《受托管理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

七、本期债券的债券受托管理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

八、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五期利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券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。本期债券付息日为 2014 年至 2020 年每年的 11 月 4 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款, 本金兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 4 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), 即于 2016 年 11 月 4 日、2017 年 11 月 4 日、2018 年 11 月 4 日、2019 年 11 月 4 日、2020 年 11 月 4 日分别偿付债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%, 每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配 (每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计), 到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称: 海宁市尖山新区开发有限公司

住 所: 尖山围垦区

法定代表人: 张月明

注册资本: 叁亿陆仟陆佰万元

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 尖山段滩涂治江围垦、涂地开发、投资开发; 房地产开发经营 (凭有效资质证书经营)。

发行人是经海宁市政府批准成立的, 由海宁市财政局和海宁市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司, 实际控制人为海宁市财政局。公司承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理, 是海宁市人民政府针对海宁市尖

山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。

截至2012年12月31日，发行人资产总计为699,213.76万元，负债合计为226,918.24万元，股东权益合计（不含少数股东权益）为472,171.49万元。2012年度，发行人实现主营业务收入57,253.89万元，净利润22,337.09万元。

二、历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司原名海宁市尖山治江围垦开发有限公司，是由海宁市人民政府《关于同意建办海宁市尖山治江围垦开发有限公司的批复》（海政发〔1998〕112号）批准组建的国有独资企业，股东为海宁市治江围垦管理委员会，公司成立于1998年12月，成立时注册资本15,000万元。

2002年11月，经海宁市财政局《关于同意授权追增尖山治江围垦开发有限公司资本金的批复》（海财农〔2002〕207号）批准，股东海宁市治江围垦管理委员会增加注册资本21,600万元，变更后注册资本36,600万元。

2005年6月，根据《企业名称变更核准通知书》（（海工商）名称变核内〔2005〕第038248号），海宁市尖山治江围垦开发有限公司企业名称变更为海宁市尖山新区开发有限公司。

2008年6月，经海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函〔2008〕73号）批准，海宁市治江围垦管理委员会将海宁市尖山新区开发有限公司股权划转至海宁市资产经营公司。海宁市资产经营公司是海宁市人民政府投资并授权经营的国有独资公司，出资人为海宁市财政局。

2012年6月，根据海宁市财政局《关于购买海宁市尖山新区开发有限公司股权的决议》（海财国资〔2012〕229号），经市政府授权，海宁市财政局出资购买了海宁市资产经营公司持有发行人的58.55%的股权。股权转让后，发行人股权结构变更为海宁市财政局持股

58.55%，海宁市资产经营公司持股 41.45%。

三、股东情况

发行人为有限责任公司，出资人为海宁市财政局和海宁市资产经营公司，出资比例分别为 58.55%和 41.45%。

四、公司治理和组织结构

公司是依据《中华人民共和国公司法》设立的有限责任公司，按照现代公司制度要求建立了完善的法人治理结构，并不断完善制度建设。公司依法制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和经理层，形成了各司其职、各负其责的监督和制衡机制。

五、发行人与子公司投资关系

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的子公司共 3 家，详细情况如下：

序号	子公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	浙江钱塘江投资开发有限公司	82,500.00	100.00%
2	海宁市尖山新区物业管理有限公司	58.00	68.97%
3	海宁半岛广告传媒有限公司	40.00	90.00%

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

张月明，男，1968 年 10 月出生，大学学历，经济师。1989 年 8 月至 1992 年 9 月，在海宁市财税局长安财税所工作；1992 年 9 月至 1998 年 9 月，在海宁市财政局会管科工作；1998 年 9 月至 2001 年 11 月，任海宁市政府办公室科长；2001 年 11 月至 2003 年 6 月，任海宁市财政局党委委员、预算会计核算中心主任；2003 年 6 月至 2004 年 1 月，任海宁市财政局党委委员、经济建设科科长；2004 年 1 月至 2005 年 4 月，任海宁市尖山治江围垦管委会党委委员、副主任；2005 年 4 月至 2010 年 6 月，任海宁市财政局党委委员、副局长；2010 年 6 月至 2011 年 4 月，任海宁市人民政府办公室副主任；2011 年 4 月至 2012 年 3 月，任海宁市政府办公室主任；2012 年 3 月至今任公司董事长、总经理。

邓石明，男，1964年6月出生，大学学历，会计师。1981年12月至1989年5月，任海宁市硖石第二财税所组长；1989年6月至1998年8月，任海宁市财税局监察科、资金管理科科长；1998年9月至2002年5月，任海宁市地税局稽查局综合科（兼执行科）科长；2002年6月至2005年4月，任海宁市地税局征收管理科副科长；2005年5月至2006年5月，任海宁市丁桥镇海潮村驻村指导员；2006年6月至2009年9月，任海宁市财政局经济建设科副科长；2009年10月至2012年12月，任海宁经济开发区财政分局局长，兼任海宁尖山新区财政分局局长、海宁市财政局国资综合管理科科长。2012年12月至今任公司董事。

印燕红，女，1977年11月出生，大学学历，助理会计师。1997年3月至2004年5月，在海宁市治江围垦指挥部办公室工作；2004年5月至2008年6月，任海宁市尖山新区管委会办公室副主任、海宁市尖山新区开发有限公司财务负责人；2008年6月至今任公司职工董事、财务负责人。

（二）监事

金海峰，男，1974年9月出生。1995年8月至1998年12月，任海宁市财税局许村财税所办事员；1999年1月至2000年7月，任海宁市地税局许村所科员；2000年8月至2007年9月，任海宁地方税务局长安税务分局科员；2007年9月至2009年10月，任海宁市地税局长安税务分局副局长；2009年10月至2012年8月，任海宁市地税局袁花税务分局局长；2012年12月至今任公司监事会主席。

王晓帆，男，1977年1月出生，大学学历。1997年9月至2005年5月，在海宁市治江围垦指挥部办公室工作；2005年5月至2007年7月，任海宁市尖山新区管委会社会事业部副部长、企业服务中心副主任；2007年7月至2008年5月，任海宁市尖山新区管委会社会

事业部部长；2008 年 5 月至 2012 年 5 月，任海宁市尖山新区管委会文化体育站站长；2012 年 5 月至今任公司监事。

鲍森林，男，1980 年 8 月出生，大学学历，工程师。2001 年 7 月至 2002 年 4 月，在安徽威胜利工程有限公司工作；2002 年 5 月至 2005 年 6 月，在浙江中威交通建设有限公司工作；2005 年 6 月至今任公司职工监事。

（三）高级管理人员

总经理张月明情况请见“（一）董事”部分。

财务负责人印燕红情况请见“（一）董事”部分。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

发行人是经海宁市政府批准成立的，由海宁市财政局和海宁市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司。公司承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。

二、发行人经营环境和在行业中的地位

（一）发行人经营环境

海宁市位于长江三角洲南翼、浙江省北部，东距上海 100 公里，西接杭州，南濒钱塘江，交通便利，客货运输通畅。海宁市是浙北地区重要经济实体，在浙江省综合竞争力排行中位居第 5 位，2012 年福布斯中国大陆最佳县级城市排名中列第 11 位。

海宁市工业、农业经济发展迅猛，拥有众多海宁传统的名特优产品；区域特色经济优势明显，皮革、家纺、经编、太阳能光伏、机械装备、食品、化工（医药）等区域特色产业加速扩张和提升，在国内

乃至国际同行业中具有很强的影响力和竞争力。海宁市拥有 A 股上市公司 7 家：钱江生化（SH. 600796）、天通股份（SH. 600330）、宏达高科（SZ. 002144）、海利得（SZ. 002206）、海宁皮城（SZ. 002344）、兄弟科技（SZ. 002562）、浙江美大（SZ. 002677），H 股上市公司 1 家：卡森国际（0496. HK）。

海宁市经济发展势头良好，2010-2012 年海宁市地区生产总值分别为 455.09 亿元、531.27 亿元和 575.62 亿元，按可比价计算，分别同比增长 15.30%、11.00%和 9.10%。

2010-2012 年，海宁市财政总收入分别为 59.17 亿元、71.79 亿元和 81.52 亿元，分别同比增长 22.3%、21.3%和 13.6%，其中一般预算收入分别为 30.33 亿元、38.82 亿元和 44.29 亿元，分别同比增长 26.6%、28.00%和 14.1%。2010-2012 年，海宁市地方可支配财力分别为 133.34 亿元、142.10 亿元和 117.72 亿元。由于受到国家宏观调控政策影响，海宁市地方可支配财力呈现一定的波动态势，但海宁市总体财政实力较强。根据财政部下发的 2012 年财政收入超十亿元县（市）统计表，海宁市排名 36 位。

（二）发行人在行业中的地位

发行人和下属子公司钱塘江公司承担着尖山新区和海宁经济开发区的城市基础设施建设和土地开发管理业务，在海宁市辖区范围内得到当地政府大力支持，在所属开发区均处于行业垄断地位。

三、发行人的竞争优势

（一）明显的区位优势

海宁市位于中国长江三角洲南翼、浙江省北部，是浙北第一经济强县（市）。东距上海 100 公里，西接杭州，南濒钱塘江。随着以上海为龙头的长三角经济区迅速崛起，海宁已成为国内最富活力、最具潜力的投资热土之一。

海宁属杭州都市经济圈的紧密层，钱江通道、杭州绕城西线、滨江大道等项目的投入使用，都将推动海宁全方位、深层次融入杭州，优先承接杭州的功能辐射和产业转移。尖山新区处在杭州都市经济圈重点建设的杭州湾发展带上，潜在区位优势十分明显。杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道在尖山新区设有互通式出入口。嘉绍通道建成之后，将与苏（州）嘉（兴）、上（虞）三（门）、台（州）温（州）等高速公路连接，从苏州到温州几乎被拉成一条直线，而尖山新区正处于这条纵向的黄金主轴交通线的中心支点位置。

由区域交通格局重大变化带来的经济、信息和技术集散将是尖山新区未来城市发展中不可多得的市场机遇，尖山新区面临前所未有的区域发展新动力。

（二）丰富的土地资源

尖山新区拥有丰富的土地资源，区内通过海涂围垦形成土地 6.30 万亩。作为在海涂围垦基础上形成的土地，尖山新区可开发面积广阔，共有商业用地 7,164 亩，工业用地 20,196 亩。根据国家现行土地政策，尖山新区的围垦土地在建设用地转化方面与其他农用地相比开发难度较低。随着杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道的开通，尖山新区土地资源存在较大的升值空间。

经济开发区基础设施配套建设已较为成熟，已完成约 18 平方公里的开发建设，还有 32.65 平方公里尚待开发。经济开发区是海宁市最早建设的开发区，区内已经形成了具有规模优势的皮革、制衣等产业，待出让土地增值潜力较大。

（三）稳定有力的政府支持

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理，在项目投融资、财政补贴、资产注入等方面都得到了海宁市政府的大力支持。

（四）较大的垄断优势和综合经营优势

发行人在城市基础设施建设、土地开发管理方面具有区域市场垄断性。发行人作为海宁市政府重点构建的国有企业，全面承担着海宁最具存量土地资源优势的两大重点开发区，即尖山新区、经济开发区的基础设施建设和土地开发管理任务。发行人的主要业务由市政府授权独家经营管理，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面也具有明显优势。

（五）主营业务具有巨大发展空间

根据海宁市十二五规划，海宁市将充分发挥尖山新区的土地资源优势 and 嘉绍大桥建成后形成的交通区位优势，建立和完善服务体系，大力引进培育先进制造业项目，大力发展汽车及零部件、新能源、高端装备制造等产业，加快大小尖山、尖山湖、冷冰坞等生态休闲区的开发，深化拓展生态农业区建设。积极争取实施尖山治江围垦三期工程，拓展发展新空间。到 2015 年，把尖山新区打造成为海宁千亿产值工业基地和百亿企业的集聚区。作为全面负责尖山新区基础设施建设和土地开发管理业务的企业，发行人将迎来巨大的发展机遇，主营业务也将实现新的突破。

四、发行人的主营业务模式、状况和发展规划

（一）主营业务模式

发行人承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。具体业务方面，发行人负责尖山新区、经济开发区的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目；承担成片改造地块开发建设的前期工作，负责土地开发管理业务等。

（二）主营业务状况

近几年，公司资产规模增长迅速。截至 2012 年末，公司资产总计 699,213.76 万元。2010-2012 年，发行人主营业务收入呈现出良好的上升趋势，分别实现主营业务收入 16,463.74 万元、26,872.57 万元和 57,253.89 万元，分别实现利润总额 3,989.06 万元、7,327.19 万元和 22,678.45 万元，分别实现净利润（不包含少数股东损益）3,929.16 万元、7,215.85 万元和 22,337.09 万元。

发行人主营业务收入主要来源于委托代建项目、房地产项目、物业项目、安置房项目和广告费项目的收入。委托代建收入、房地产和安置房销售收入来源于尖山公司和钱塘江公司，物业收入来源于尖山物业公司，广告费收入来源于半岛广告公司。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。

（三）发展规划

未来 5 年，公司将围绕海宁市“接轨杭州、融入上海、汇合苏甬”的发展战略，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，积极推进基础设施项目的市场化运营，加大土地整理开发力度，逐步成为有核心竞争力的跨行业集团公司。公司近期发展规划如下：

积极推进尖山新区和经济开发区的基础设施建设的市场化运营，重点承担公共基础设施项目建设。公司积极探索公共基础设施项目委托代建的市场化运营模式，寻求国有企业股份制改造途径，以公开方式吸收社会资本，加快尖山新区和经济开发区的基础设施建设进程。

加强公司制度建设，增强对下属子公司的控制力。未来几年，公司按照市政府授权经营范围，完善投资企业经营管理制度，提高国有资产营运质量和效率，努力实现国有资产的保值增值。为保证本期债券募集资金按募集用途规范使用，公司将制定严格的资金使用和偿还计划，监督公司的资金运用，提高募集资金的使用效率，防范公司的经营风险，切实保障本期债券持有人的根本利益。

做大企业规模，增强企业融资能力。未来 5 年，市政府计划将其其他优质国有资产划拨至公司，使公司总资产规模超过 150 亿元，净资产规模超过 80 亿元，增强公司在我国资本市场的融资能力。

第十一条 发行人财务情况

江苏天华大彭会计师事务所有限公司对发行人 2010-2012 年的会计报表进行了审计，并出具了苏天会徐经审[2013]3 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经审计的财务报告。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务情况概述

（一）发行人 2010-2012 年经审计的合并资产负债表摘要

单位：万元

项 目	2010 年末	2011 年末	2012 年末
流动资产合计	181,615.46	178,587.87	549,882.42
长期投资合计	3,072.66	5,302.47	16,514.99
固定资产合计	10,451.92	17,130.88	50,728.07
无形资产及其他资产合计	82,899.26	57,375.11	82,088.28
资产总计	278,039.30	258,396.34	699,213.76
流动负债合计	49,759.02	44,952.58	97,298.86
长期负债合计	59,980.00	37,624.08	129,619.38
负债合计	109,739.02	82,576.65	226,918.24
股东权益合计（不含少数股东权益）	168,241.10	175,715.51	472,171.49
负债及股东权益总计	278,039.30	258,396.34	699,213.76

（二）发行人 2010-2012 年经审计的合并利润及利润分配表摘要

单位：万元

项 目	2010 年度	2011 年度	2012 年度
主营业务收入	16,463.74	26,872.57	57,253.89

项 目	2010 年度	2011 年度	2012 年度
主营业务成本	14,452.65	23,478.99	50,508.97
管理费用	844.93	1,207.75	1,009.59
财务费用	1,282.34	1,311.55	2,209.34
补贴收入	3,889.18	7,052.70	20,037.00
利润总额	3,989.06	7,327.19	22,678.45
净利润	3,929.16	7,215.85	22,337.09

(三) 发行人 2010-2012 年经审计的合并现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2010 年度	2011 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	33,052.40	47,406.66	102,311.85
经营活动现金流出小计	19,324.60	20,650.26	98,002.47
经营活动产生的现金流量净额	13,727.81	26,756.41	4,309.38
投资活动现金流入小计	444.55	241.62	2.00
投资活动现金流出小计	3,960.35	95.55	-15,545.04
投资活动产生的现金流量净额	-3,515.79	146.07	15,547.04
筹资活动现金流入小计	19,000.00	7,500.00	31,000.00
筹资活动现金流出小计	31,206.46	41,265.01	41,351.22
筹资活动产生的现金流量净额	-12,206.46	-33,765.01	-10,351.22
现金及现金等价物净增加额	-1,994.45	-6,862.53	9,505.20

第十二条 已发行尚未兑付的债券

本次发行是发行人首次公开发行债券。截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

第十三条 筹集资金用途

本期债券募集资金 13 亿元人民币，所募资金将用于海宁市尖山新区西北区块路网及配套项目、海宁市尖山新区西南区块路网及配套项目和海宁市城市主干道杭州湾大道项目。具体使用安排如下：

序号	募集资金用途	投资总额 (亿元)	拟使用金额 (亿元)
----	--------	--------------	---------------

1	海宁市尖山新区西北区块路网及配套项目	16.75	9.00
2	海宁市尖山新区西南区块路网及配套项目	7.00	3.00
3	海宁市城市主干道杭州湾大道项目	3.25	1.00
	合计	27.00	13.00

第十四条 偿债保障措施

发行人自身财务状况良好，主营业务收入稳步增长，政府支持持续有力，具有较强的偿债能力。中国投资担保有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

一、担保人情况

中国投资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

中投保2012年的审计报告由毕马威华振会计师事务所审计，该会计师事务所出具了无保留意见的审计报告。本文中2012年的财务数据均来源于经审计的财务报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

（一）担保人基本情况

名称：中国投资担保有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

法定代表人：刘新来

注册资本：人民币肆拾伍亿元整

经营范围：投资担保；担保及担保的评审、培训、策划、咨询服务；实业项目的投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；技术成果及产品展览；仓储服务；组织、主办会议及交流活动。

中国投资担保有限公司是经国务院批准特例试办、国内首家以信用担保为主要业务的全国性专业担保机构，由财政部和原国家经贸委

共同发起组建，于1993年注册成立。中投保于1998年加入世界三大担保和信用保险联盟之一的“泛美担保协会”（PASA），是我国两岸三地唯一的会员；于2004年3月正式成为美国保险监督官协会（NAIC）会员；于2006年12月成为美国保证和忠诚保证协会（SFAA）会员。

中投保主要业务有：担保、投资、评审咨询、投资顾问等，在上海、大连设有分公司，同时参股、控股6家企业，包括中国国际金融有限公司、中关村科技担保有限公司、北京首创投资担保有限公司及深圳鼎晖创业投资管理有限公司等专业机构，初步形成了以担保、投资为主导，涵盖资产管理、咨询、投资顾问、风险投资、基金管理、证券、环保、软件等多个领域的集约经营模式。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

单位：元

项 目	2012 年度/末
资产总额	9,575,802,296.82
负债总额	4,124,672,105.59
所有者权益	5,451,130,191.23
少数股东权益	—
归属于母公司所有者权益总额	5,451,130,191.23
营业总收入	777,961,191.86
利润总额	408,181,596.70
净利润	304,189,514.56
经营活动产生的现金流量净额	-419,571,853.32
投资活动产生的现金流量净额	1,050,381,988.87
筹资活动产生的现金流量净额	1,252,915,658.73
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-106,664.14
现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,883,619,130.14

（三）担保人资信情况

2006年12月中投保公司增资扩股工作顺利完成，注册资本增加到30亿元，成为国家开发投资公司的全资子公司。2010年，中投保公司新引入6家国内外投资者，从国有法人独资公司变为中外合资公司，

注册资本增加到35.21亿元。截至目前，公司注册资本增加到45亿元。随着资本实力显著增强、业务组合的调整和重新布局、外部流动性支持的获得，中投保公司的信用承保能力得到了极大提升。2012年末，中投保公司资产总额为95.76亿元，净资产为54.51亿元。

2012年，中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司和大公国际资信评估有限公司均给予中投保公司长期主体信用等级（金融担保机构）AA+。中投保公司偿付能力和抗风险能力很强。

（四）担保函主要内容

中投保公司为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期全额兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券兑付金额、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

二、本期债券偿债计划

（一）偿债计划概况

本期债券拟发行总额13亿元，为7年期固定利率债券，附本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专项账户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人在中国工商银行股份有限公司海宁支行建立了专项偿债资金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流和项目投产后产生的收益。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

按照发行人与中国工商银行股份有限公司海宁支行签订的专项偿债资金监管协议，中国工商银行股份有限公司海宁支行将履行监管的职责，保证发行人将切实保障偿债资金按时、足额提取。专项资金账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和债券利息支付以及银行结算费用，不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员及工作安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金收入以及本期债券募集资金投资项目的收益，并以公司的日常营运资金为保障。根据发行人与海宁市政府分别就海宁市尖山新区西北区块路网及配套项目、海宁市尖山新区西南区块路网及配套项目及海宁市城市主干道杭州湾大道项目签订的委托建设和回购协议，本期债券募集资金投资项目的回购资金总额为 30.24 亿元，约定在 8 年支付期限内由海宁市政府无条件分期支付给发行人，可完全覆盖本期债券的本息偿付。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

三、本期债券设置了债券持有人会议制度，聘请国信证券股份有限公司为本期债券受托管理人

发行人已聘请国信证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，并建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

国信证券股份有限公司接受发行人聘任作为本期债券的受托管理人，在债券存续期间的常规代理事项包括：（1）按照《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；（6）若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人享有以下权利：（1）享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；（2）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；（3）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督发行人；（4）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督受托管理人；（5）如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人；（6）如涉及到专项偿债资金账户，根据法律法规的规定及《偿债资金专户监管协议》的约定监督专项偿债资金账户监管人；（7）审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；（8）决定变更或解聘受托管理人、抵押（质押）资产监管人或专项偿债资金账户监管人；（9）授权和决定受托管理人办理与本期债券有关的事宜；（10）享有法律法规规定

的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

在本期债券存续期间,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:(1)发行人拟变更《募集说明书》的约定条款(包括变更募集资金用途);(2)拟变更受托管理人;(3)拟变更抵押(质押)资产;(4)担保人发生重大变化;(5)发行人不能按期偿付本期债券的本息;(6)发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定;(7)发行人作出资产重组决策;(8)发行人为本期债券设定资产抵押或质押,达到处置抵押(质押)资产触发条件的;(9)发行人书面提议召开债券持有人会议;(10)债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议;(11)单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的;(12)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

四、本期偿债保障措施

(一)发行人自身的经营实力为本期债券本息偿付提供保证

截至2012年12月31日,发行人资产总计699,213.76万元,股东权益(不含少数股东权益)合计472,171.49万元。2010年度、2011年度和2012年度,发行人的净利润分别为3,929.16万元、7,215.85万元和22,337.09万元,三年平均净利润11,160.70万元。

随着海宁市经济快速发展,尖山新区和经济开发区投资建设深入开展,公司主营业务收入迅速增长,2010-2012年,发行人分别实现主营业务收入16,463.74万元、26,872.57万元和57,253.89万元,主营业务收入的快速上升为发行人提供了充沛的现金流,是本期债券本息按时偿付的根本保障。

(二)募集资金投资项目的良好收益是债券本息偿付的基础

海宁市尖山新区西北区块路网及配套项目、海宁市尖山新区西南区块路网及配套项目及海宁市城市主干道杭州湾大道项目共计建设

道路长约 62,303 米，桥梁 36 座。随着项目的开发建设带来的资金投入，将会显著增强地区的生产活力，优化当地的社会环境，促进周围土地升值，为发行人带来较大的土地开发收益。目前，在本期债券募集资金投资项目附近区域合计有 28,850 亩土地可供发行人逐步开发建设。随着项目的完工，其增值效果将逐渐体现，预计未来将会给发行人带来超过 57.70 亿元的土地出让金返还收益，为发行人经营实力稳定发展提供了强有力的保障。

（三）优良的土地资产是本期债券本息偿付的进一步保障

尖山新区通过海涂围垦形成土地达到 6.30 万亩，未来可开发面积广阔，土地资源极为丰富。目前尖山新区共有商业用地 7,164 亩，工业用地 20,196 亩，完全能够满足大项目对土地的需求。

近几年来，在海宁市政府的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。截至 2012 年末，发行人合法拥有的土地 502,305.00 平方米，账面价值为 187,063.22 万元，该部分土地资产权属明确，均为出让用地。发行人可供出让的土地资产账面价值为 38,192.77 万元，在本期债券存续期限内解除抵押的土地资产账面价值为 148,870.45 万元。发行人的土地资产位于尖山新区和经济开发区，随着投资建设深入开展，杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道的开通，待出让土地增值潜力巨大。充足的土地资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

（四）政府的持续支持是本期债券本息偿付的有力保障

发行人是海宁市规模较大的国有企业，全面承担尖山新区和经济开发区的城市基础设施建设和土地开发管理的运营任务，是经营城市、建设城市的主力军。随着尖山新区规划的实施，发行人在土地运营和基础设施建设中发挥的作用也越来越大。一直以来，发行人及发行人子公司得到了地方政府在财政、税收多方面的大力支持。

2010-2012 年，发行人分别获得补贴收入 3,889.18 万元、7,052.70 万元和 20,037.00 万元。

2001 年，中共海宁市委出台了《关于进一步加快开放型经济发展的补充意见》（市委〔2001〕10 号），明确海宁经济开发区的财政收入属市留成部分，超基数部分全部返回；2011 年海宁市政府出台《关于进一步完善国有土地使用权出让收入分配政策的通知》（海政发〔2011〕19 号），明确经济开发区和尖山新区出让的土地资金扣除相关成本、税费后由市财政全额给予返回；2012 年，海宁市政府《关于明确海宁经济开发区相关政策的意见》（海政发〔2012〕92 号），对尖山新区和海宁经济开发区财政体制作了规定：尖山新区范围内企业上缴税收的地方留成部分，在财政扣除基数后专项用于尖山新区的基础设施投资项目。海宁经济开发区范围内企业上缴税收的地方留成部分，在财政扣除基数后专项用于经济开发区的基础设施投资项目。

上述政策的支持确保发行人及下属子公司能够较好的完成基础设施建设任务，为公司未来实现稳定收入、本期债券本息按时偿付提供根本保障。

（五）银行的流动性支持为本期债券偿付提供了有效保障

根据发行人与中国工商银行股份有限公司海宁支行签订的《流动性贷款支持协议》，本期债券存续期内，当发行人对本期债券利息支付和/或本金兑付发生临时资金流动性不足时，中国工商银行股份有限公司海宁支行在符合法律法规和内部信贷政策及规章制度允许的前提下，按照中国工商银行股份有限公司海宁支行内部规定程序进行评审，经评审合格后，承诺在每次付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日给予发行人不超过本期债券当年应偿还本息金额的流动性支持贷款。中国工商银行股份有限公司海宁支行的流动性支持为本期债券偿付提供了有效保障。

（六）较强的融资能力为债券偿付提供了进一步保证

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，拥有优良的信用记录，获得了较高的综合授信额度，间接融资渠道畅通。截至 2012 年末，发行人累计获得中国建设银行、中国工商银行、中信银行及中国农业银行等金融机构的授信总额约 20.88 亿元，尚未使用的授信额度约 11.08 亿元。在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人可以通过银行融资予以解决。发行人较强的融资能力不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券的按时还本付息提供了进一步保证。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细考虑下述风险因素。

一、风险

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券的期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

2、兑付风险

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益存在一定的不确定性，且受到国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人可能不能从预期的还款来源获得足够的资金，从而对本期债券的按期偿付产生一定影响。

3、流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市或交易流

通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人经营领域主要是城市基础设施建设行业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。近年来，受宏观调控政策影响，未来海宁市基金收入的增长状况存在不确定性。因此土地市场波动可能对政府未来给予发行人的成本补偿造成不确定性。

2、经济周期风险

城市基础设施建设行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（三）与发行人有关的风险

1、项目建设风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期较长，因此，在建设过程中也将面临许多不确定性因素，如资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

2、经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能。由于承担政府性项目的投资建设，公司经营决策对政府政策及扶持依赖程度较高，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，公司对下属重要子公司整合时间不长，可能

会出现治理结构、内控管理水平不完善的风险。

3、负债风险

发行人是经海宁市政府批准成立，承担尖山新区和经济开发区范围内城市基础设施建设的唯一主体，因此发行人基础设施建设投资规模大，债务规模增长快，有较大的对外筹资压力，且存在资产受限及对外担保的风险。

二、对策

（一）与本期债券有关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的证券交易场所交易流通，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险的对策

发行人目前经营状况良好，本期债券募集资金投资项目建成后，收益的实现将极大地增强发行人的盈利能力和偿债能力。同时，发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，注重资本结构的管理，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将积极推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将积极促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的不断发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将随之降低。

（二）与行业相关风险的对策

1、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，

加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高经营性收入占比，，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险的对策

近几年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为发行人从事的城市基础设施建设业务的发展带来了重大机遇，城市基础设施建设行业快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（三）与发行人业务相关风险的对策

1、项目建设风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

2、经营管理风险的对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的财政补贴收入，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策

性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。从长远来看，随着尖山新区和经济开发区建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将发挥越来越重要的作用，市政府对公司的支持也将进一步强化。

3、负债风险的对策

发行人资产负债率长期处于行业较低水平，2010-2012 年，发行人资产负债率分别为 39.47%、31.96%和 32.45%，整体处于较低水平，并且呈现波动下降的趋势。同时，2012 年，发行人的利息保障倍数为 11.24 处于良好水平，显示公司长期偿债能力较强。未来发行人将继续执行严格的财务制度，提高资金使用效率，扩展融资渠道，降低负债规模增长带来的风险。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行主体长期信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA+级。

一、基本观点

联合资信对发行人的评级反映了发行人作为海宁市政府针对新区建设重点构建的综合性运营、建设主体，承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施建设任务，其在所属区域经济实力、经营环境、政府支持及土地预期收益等方面具备综合优势。同时，联合资信也关注到基础设施投资规模大、宏观调控导致土地市场行情低迷、其他应收款金额大、债务负担重以及对下属重要子公司整合时间不长等因素，可能对公司经营及信用水平造成的不利影响。

近年来海宁市经济持续增长，市级财政实力稳步增强，政府在土

地出让金返还、资产划拨等方面给予公司支持力度较大。同时，海宁经济开发区较为成熟的产业结构和尖山新区优质的土地存量，均有望进一步支撑公司信用基本面。随着杭州湾第二跨海大桥绍嘉通道的开通，公司存量土地存在进一步升值空间，整体抗风险能力有望增强。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券采用自存续期第 3 年起至第 7 年分期等额偿还本金的还本付息方式，有助于分散集中偿付压力；海宁市政府安排未来土地出让收益作为公司基础设施工程项目的建造成本补偿；中国投资担保有限公司为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，中投保担保实力很强，有效提升了本期债券本息偿付的安全性。基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期债券到期不能偿还的风险很低。

二、优势

（一）近年来，海宁市区域经济实力和财政实力持续增强，为公司营造了良好的外部发展环境。

（二）公司作为海宁市级国有资产经营公司之一，承担了海宁经济开发区和尖山新区的基础设施项目建设和运营，政府持续稳定的资金和资源支持为公司发展提供了重要的支撑。

（三）公司可用于开发的围垦区土地资源具有显著成本优势，未来可产生较大规模的土地出让金返还收入。

（四）海宁市政府安排未来土地出让收益作为公司的基础设施工程项目成本补偿，有助于实现持续的现金流，对本期债券分期等额待偿还债券本金保障程度良好。

（五）中投保的担保实力很强，有效提升了本期债券本息偿付的安全性。

三、关注

（一）近年来，海宁市财政实力增长主要受益于基金收入，受宏

观调控政策影响，未来基金收入的增长状况存在不确定性。

（二）由于承担城市基础设施建设工程的投资建设，公司经营决策对政府政策及扶持依赖程度较高。

（三）公司债务规模增长较快，对外筹资压力大。

（四）公司对下属重要子公司整合时间不长，治理结构、内控管理水平有待进一步完善。

四、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况作出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在其公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

第十七条 法律意见

发行人聘请浙江潮乡律师事务所作为本期债券的发行律师。浙江潮乡律师事务所就本期债券发行出具了法律意见，律师认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的有限责任公司，具备发行本

期债券的主体资格。

二、发行人已获得发行本期债券所需的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。

三、发行人发行本期债券，符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》和《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、本期债券的信用评级机构具备对本期债券发行进行信用评级的主体资格和条件，主体长期信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA+。

五、国信证券股份有限公司作为本期债券发行的主承销商，具备法律、法规及规范性文件所规定的主承销商资格，《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券承销协议》内容合法有效，本期债券的承销符合法律、法规和规范性文件的规定。

六、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

七、本期债券由中国投资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，符合《合同法》、《担保法》的相关规定，是担保人的真实意思表示，合法有效。

八、参与本期债券发行的其他中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件。

九、发行人本期债券发行的《募集说明书》其他发行材料以及上

述文件对《关于海宁市尖山新区开发有限公司发行 2013 年公司债券之法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险。

综上所述，发行人具备《公司法》、《证券法》、《合同法》、《担保法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》和《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》等法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人发行本期债券不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

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) 《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明

书》;

(三)《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要》;

(四)江苏天华大彭会计师事务所有限公司出具的《海宁市尖山新区开发有限公司 2010-2012 年审计报告》;

(五)联合资信评估有限公司出具的《2013 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券信用评级报告》;

(六)浙江潮乡律师事务所出具的《关于海宁市尖山新区开发有限公司发行 2013 年公司债券之法律意见书》;

(七)《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券受托管理协议》;

(八)《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》;

(九)《流动性贷款支持协议》;

(十)《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》;

(十一)中国投资担保有限公司为本期债券出具的担保函;

(十二)担保人 2012 年审计报告。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

1、海宁市尖山新区开发有限公司

联系人: 印燕红、周志平

联系地址: 浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号

电话: 0573-87955042

传真: 0573-87955205

邮编: 314415

2、国信证券股份有限公司

联系人：黄梁波、李思聪、张柯、何畏

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

电话：010-88005351

传真：010-88005099

邮编：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

（三）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。

附表一：2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层	纪远亮	010-88005083
西南证券股份有限公司	固定收益融资部	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层	杨晓	010-57631234
东北证券股份有限公司	固定收益部	北京西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	沙沙	010-63210782
西藏同信证券有限责任公司	固定收益总部	北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 1506	栾舒扬	010-82206316