

2014年南通市崇川城市建设投资有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：14崇川债

证券代码：124675

上市时间：2014年6月13日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：宏源证券股份有限公司

第一节 绪言

重要提示：南通市崇川城市建设投资有限公司（以下简称“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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人的主体长期信用等级为 AA。根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的南通市崇川城市建设投资有限公司 2013 年度审计报告，截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,998,044.40 万元，负债总额 1,075,018.12 万元，所有者权益为 923,026.27 万元。2013 年度发行人实现主营业务收入 246,897.73 万元，净利润 10,992.74 万元，2011 年至 2013 年三年实现的净利润平均为 189,98.82 万元，最近三个会计年度实现的年均净利润不少于债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：南通市崇川城市建设投资有限公司

法定代表人：陈中锋

住所：南通市跃龙南路36号

注册资本：58,249.61万元人民币

公司类型：有限公司

经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）；城区开发建设，基础设施建设，公益事业投资；物业管理，国内交易（以上项目涉及国家专项审批的，需办理专项审批后方可经营）。

二、发行人基本情况

发行人是 2005 年 3 月经崇川区人民政府批准，由崇川区财政局与南通狼山风景名胜区投资开发总公司共同出资成立的国有公司，是崇川区政府重点支持和打造的国有资产经营管理和资本运作平台，其主要职能是：接受市、区两级政府委托从事市、区范围内的城市基础设施建设，城区范围的土地拆迁平整，城市化进程中的保障房和安置房建设等。公司自成立以来始终坚持以南通市城市发展规划和产业政策为导向，以市场化运作为原则，致力于南通市及崇川区城市建设水平的提高，为推动南通市及崇川区经济社会与城乡建设的全面、协调、可持续发展作出了积极的贡献。

（一）发行人历史沿革

发行人于 2005 年 2 月 28 日经南通市崇川区人民政府崇川政发[2005]17 号《崇川区政府关于成立南通市崇川城市建设投资有限公司的决定》批准成立，公司注册资本 11,800 万元，南通市崇川区财政局投资 10,856 万元，持股比例为 92%，南通狼山风景名胜区投资开发总公司投资 944 万元，持股比例为 8%。

2005年3月1日，南通爱德信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（通爱所验[2005]025号），验证截至2005年3月1日止，南通市崇川城市建设投资有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币11,800万元，均系货币出资。

2005 年 3 月 2 日，公司经江苏省南通工商行政管理局核准成立。

2009年6月14日，南通市崇川城市建设投资有限公司召开股东会，全体股东一致同意中融国际信托有限公司以信托资金阶段性对发行人增资扩股，投入货币资本金46,449.61万元，出资期限3年，公司注册资本增加到58,249.61万元。

2009年6月25日，南通新江海联合会计师事务所出具《验资报告》（通新验[2009]020号），验证截至2009年6月25日止，南通市崇川城市建设投资有限公司已收到中融国际信托有限公司缴纳的新增注册资本人民币46,449.61万元，以货币增资。

2009年7月10日，江苏省南通工商行政管理局核准了此次变更。

2012年6月，根据中融国际信托有限公司与南通市崇川区财政局签署的《股权转让协议》，中融国际信托有限公司将其持有的发行人的全部股权（对应出资人民币46,449.61万元）转让给南通市崇川区财政局，并于2012年6月22日前收到了南通市崇川区财政局的转让价款46,449.61万元，完成了与南通市崇川区财政局的股权交割。至此，南通市崇川区财政局持有发行人的股权比例达到98.38%，实际出资额为57,305.61万元。

江苏省南通工商行政管理局于2012年7月18日核准了此次变更。

（二）主要业务

公司的主营业务集中在两大板块：一是城市基础设施建设，主要包括城市基础设施建设、旧城改造、征地拆迁、土地整理和开发等；二是服务于城市化进程的保障房和安置房建设。此外，发行人还为崇川经济开发区的企业提供厂房和基础配套设施服务。

1、基础设施建设

发行人主要接受市、区两级政府委托从事主城区、崇川开发区、狼

山风景区范围内的城建项目、管养维护项目和征地拆迁项目等。对于城建管养项目，崇川区政府每年对主城区，崇川开发区和狼山风景区呈报的年度城建投资计划或维护管养计划审批后，委托发行人组织工程招投标和开工。发行人于每年年底根据工程进度与区财政局结算工程款，并按工程进度向工程单位支付工程款。对于征地拆迁项目，根据南通市政府每年下达并分解到崇川区的城建拆迁任务，区政府在制定拆迁方案后，委托发行人进行征地拆迁和土地平整，待土地达到出让条件后通过市场出让，区财政收到土地出让金分成收入后与发行人结算成本和收益。

发行人城建业务主要包括城区危旧房改造，主、次干路的征地拆迁，经营性土地的征地拆迁和平整，市、区级公益事业项目的建设及前期工作等。从2005年至2012年七年间，共完成市级基建和拆迁项目199个，拆除设施用地23,686.76亩，完成区级基建拆迁项目75个，拆除设施用地4,441.06亩，累计平整并取得用地许可达28,127.83亩，支付拆迁款达1,129,464.40万元。

发行人基建征地拆迁项目统计表（2005-2012）

	项目分类	面积（亩）	户数	累计已付款（万元）
市级项目	城建工程	6,703.64	3,585	314,133.67
	低价位商品房	6,365.17	3,755	282,969.44
	土地储备项目	5,454.41	2,886	196,663.85
	代建项目	5,099.90	2,009	167,674.73
	公益项目	63.64	20	1,921.32
	合计	23,686.76	12,255	963,363.01
区级项目	城建工程	594.7	373	16,784.60
	低价位商品房	93.11	48	3,851.08
	土地储备项目	2,157.62	993	117,464.15
	代建项目	932.44	514	21,896.37
	公益项目	663.18	30	6,105.19
	合计	4,441.06	1,958	166,101.39
总计		28,127.83	14,213	1,129,464.40

根据南通市政府2012年2月下发的进一步加快推进主城区“城中村”

改造的目标，崇川区政府委托发行人将在通吕运河、通京大道、长江中路等框围而成的城市建成区范围内，共82幅“城中村”地块约203.35万平方米进行改造。2013年崇川区“城中村”计划改造12块地块，动迁面积合计约1,076.6亩。包括主城区、崇川开发区、狼山风景区等在内的一系列城建任务和土地整理业务为发行人带来持续的业务增长。

2、保障性住房、安置房建设

发行人的保障房和安置房建设主要由发行人控股子公司南通天一置业有限公司负责实施。此外，发行人的下属二级子公司南通科苑投资发展有限公司也承担部分保障房项目的建设任务。

安置房及保障房方面，南通天一置业有限公司2003年-2012年开发并已完工交付使用的有11个安置房小区项目，共建安置房11,250套，建筑总面积133万平方米。截至2012年末，南通天一置业有限公司在开发的安置房和保障性住房共12个，包括新港花苑、景河苑、书院坊、裕景苑、凤栖阁、惠泽苑、学士府、荟景苑、颐景苑、福景苑、龙吟雅苑和江景苑，上述项目预计总投资规模约106亿元，预计将于2013到2016年逐步建成竣工。发行人通过下属公司专业化的房产开发和管理，将进一步提高城市住宅小区的整体规划与建筑设计水平，建设品质高、配套全、规模大的精品住宅小区，满足居民日益增长的住房需求。

3、其他业务

发行人下属公司南通市崇川科技创业服务中心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产，租赁面积合计超过173,500平方米。

发行人下属公司南通崇川经济开发区总公司主要从事崇川经济开发区的基础设施建设，通过承建园区配套基础设施，改善投资环境，获得区政府的补贴资金。

（三）发行人面临的主要风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益水平存在一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的预期还款来源未获得足够资金，经营活动可能没有带来预期的回报，都可能影响本期债券的本息按期得到兑付。

3、流动性风险

由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易，从而对本期债券的流动性产生不利影响。

4、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房和拆迁安置房建设等相关行业，土地出让分成收益、基础设施项目代建收入、补贴收入是其收入的主要来源，该业务易受区域房地产市场及土地政策的变化影响，需持续关注。国家宏观调控政策及南通市财政补贴政策的变动均会对其收入和利润产生重要影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、

土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

5、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设、保障房和安置房建设等公用事业的建设及运营。城市基础设施的投资规模及运营收益水平、保障房和安置房建设的经营收益水平都受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

6、发行人运营风险

发行人是南通市、崇川区重要的基础设施建设及管理单位，承担着市、区两级政府委托建设和授权范围内的基础设施建设和拆迁安置任务，发行人目前经营业务均由市、区政府安排，经营自主性弱。另外，随着区域内建设任务的不断推进，发行人融资需求将进一步增加，在目前的信贷环境下，公司面临一定的信贷融资压力。如果出现发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响发行人的经营效益和盈利能力，进而影响本期债券的偿付。

7、募集资金投资项目可能存在的风险

本次募集资金投资项目，存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门和施工单位，存在项目工程所在区域的居民和企业的协调与配合等多重难点，如果项目管理人员的项目管理制度

不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

第三节 债券发行概要

一、**发行人：**南通市崇川城市建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券（简称“14崇川债”）。

三、**发行总额：**人民币11亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。基本利差上限为3.50%，即簿记建档的上限为8.50%。Shibor基准利率为《2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》公告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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate, 简称Shibor）的算术平均数5.00%（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。

根据本期债券簿记建档结果，本期债券最终基本利差为2.15%，最终票面利率为7.15%。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值

所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

七、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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，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）协议发行。

九、发行对象：1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，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本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、发行期限：发行期限为5个工作日，自2014年4月18日起至2014年4月24日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2014年4月17日。

十三、发行首日：本期债券发行的第一日，即2014年4月18日。

十四、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2014年4月18日，以后本期债券存续期内每年的4月18日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2014年4月18日起至2021年4月17日。

十六、付息日：2015年至2021年每年的4月18日为上一个计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十七、兑付日：2017年至2021年每年的4月18日（遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、本息兑付方式：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；本息의兑付通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为宏源证券股份有限公司，副主承销商为东北证券股份有限公司，分销商为财达证券有限责任公司和中德证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、资金监管人/债权代理人：发行人聘请华夏银行股份有限公司南通分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人。发行人与华夏银行股份有限公司南通分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，华夏银行股份有限公司南通分行将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，华夏银行股份有限公司南通分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体长期信用等级为AA。

二十四、上市安排：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。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、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 债券上市托管基本情况

一、经上海证券交易所同意，2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券将于2014年6月13日起在上海证券交易所挂牌交易，本期债券简称为“14崇川债”，上市代码为“124675”。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司登记托管的相关规定，本期债券已按照中国证券登记结算有限责任公司要求办理相关登记托管手续。

三、经上海证券交易所同意，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上海分公司的相关规定执行。

第五节 发行人主要财务情况

一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2010-2012年的财务报告进行了连审并对2013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。

二、发行人2013年、2012年和2011年经审计的主要财务数据：

发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2013年末	2012年末	2011年末
资产总额	1,998,044.40	1,553,014.63	1,316,076.91
其中：流动资产合计	1,567,620.65	1,154,581.83	944,127.56
长期投资合计	1,250.00	1,250.00	1,180.00
固定资产及在建工程合计	34,065.79	6,989.36	3,309.43
无形资产及其他资产合计	390,193.44	390,193.44	367,459.92
负债总额	1,075,018.12	646,978.34	560,500.18
其中：流动负债合计	851,563.12	552,878.34	456,952.18
长期负债合计	223,455.00	94,100.00	103,548.00

所有者权益	923,026.27	906,036.28	755,576.72
主营业务收入	246,897.73	297,828.32	317,412.28
主营业务成本	223,831.65	249,194.51	269,160.66
主营业务利润	10,811.59	30,122.42	30,370.98
营业利润	1,684.98	18,036.83	17,873.04
利润总额	13,259.35	18,254.44	41,025.93
归属于母公司所有者的净利润	10,992.74	12,163.03	33,840.68
经营活动产生的现金流量净额	4,098.22	-113,322.48	69,011.30
投资活动产生的现金流量净额	-20,177.67	-17,681.08	-1,038.59
筹资活动产生的现金流量净额	22,770.27	173,849.56	-22,107.62
现金及现金等价物净增加额	6,690.82	42,846.00	45,865.09

三、发行人 2010-2012 年审计报告（连审）以及 2013 年审计报告（详见附表一、二、三、四、五、六）

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

南通市崇川城市建设投资有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，公司将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益：

一、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为11亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作

流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日和兑付日之前10日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（三）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（四）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

二、其他偿债保障措施

（一）公司较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障

截至2013年12月31日，公司资产总额1,998,044.40万元，所有者权益为923,026.27万元。2011年度、2012年度及2013年度，发行人主

营业务收入分别为 317,412.28 万元、297,828.32 万元和 246,897.73 万元，归属于母公司的净利润分别为 33,840.68 万元、12,163.03 万元、10,992.74 万元，发行人三年平均净利润为 189,98.82 万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人主要从事土地拆迁、整理、开发，城市基础设施建设、城区开发建设、安置房或保障房建设等。随着崇川区未来经济水平的提高和城镇化进程的加快，以及本期债券募集资金投资项目逐步开始产生效益，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力还将进一步增强。

另外，发行人资产质量优良，拥有大量可变现资产。截止 2012 年底，发行人账面的货币资金为 10.91 亿元，应收账款为 23.74 亿元，其他应收款为 25.09 亿元。应收款项中绝大部分为应收南通市崇川区财政局土地出让分成款和借款。南通市崇川区财政局已出具《关于安排“南通市崇川城市建设投资有限公司及其子公司应收账款和其他应收款”资金偿还的承诺》，并分别列示了应收账款和其他应收款的还款计划表。崇川区财政局应付发行人的应收账款约 23.72 亿元，为金通灵风机厂（原）及周边地块等 27 个征地拆迁项目的工程项目款。按照协议约定待上述土地达到出让条件后通过市场出让，区财政收到土地出让金分成收入后与发行人结算成本和收益。预计上述征地拆迁项目完工后可增加崇川区经营性土地 5189 亩，实现土地出让分成收入约 85.6 亿元。崇川区财政局的土地出让金收益为偿还发行人的欠款提供了可靠的保障。崇川区财政局应付发行人的其他应收款约 18.43 亿元，崇川区财政局将从政府性基金收入中安排解决。2010-2012 年，崇川区分别实现政府性基金收入 27.52 亿元、36.90 亿元、37.10 亿元。充足的政府性基金收入为其他应收账款的偿还提供了可靠的保障。由此可见，公司拥有的对南通市崇川区财政局的应收款项在还款期限内回款安全保障较高。此外，公司还有价值

39.00 亿元的土地使用权。上述资产的流动性好，可变现价值较高。

（二）发行人持续稳定的主营业务是债券偿付的有力支撑

南通市对崇川区的土地收储、出让实行统一规划、管理，土地收储完成之后，由南通市土地储备中心统一安排“招、拍、挂”并征收土地出让金，市、区按比例分成土地出让毛收入。根据南通市政府关于印发《南通市区城市建设和管养体制调整完善方案》的通知[通政发（2008）39号文]，土地出让金由市统一征收，市、区按比例分成。市区两级土地出让金分成标准如下：经营性土地原则上实行熟地出让，市与区按土地出让金毛收入的35：65分成，少数情况存在生地出让的，市与区按土地出让金毛收入的65：35分成；低价位商品房及工业性土地出让金全部由区保留。发行人的核心业务主要是对城区土地进行拆迁、整理、开发，通过与崇川区政府土地出让收益的进一步分成实现自身收益，在2005年-2012年间累计实现土地收益分成收入达149.44亿元，累计支付拆迁款达112.95亿元。

截至2012年底，该公司已完成土地整理尚未向市场供应的土地尚有78宗7,468亩，其中商品房用地8宗1,024.5亩；商办、商服用地11宗856亩；保障房或安置房用地5宗1,270.5亩；其余为工业及景区用地等。根据南通市政府2012年2月下发的进一步加快推进主城区“城中村”改造的目标，未来发行人经营土地整理开发的业务将继续增加，核心城区的建设发展将继续带来丰厚的土地分成收益，可保证发行人自身收入的循环实现和债务的偿还。

（三）募投项目产生的效益将为本期债券到期偿还提供重要支撑。

“R11006”南北地块建设项目主要为南通市保障性住房中的限价商品房，根据发行人测算，限价房部分可实现销售收入167,979万元。此外，

本项目还包含配套商业用房6,400平米，届时将按照市场价格进行销售，预计可实现销售收入7,680万元。南通市崇川区人民政府与发行人的下属公司南通科苑投资发展有限公司就崇川经济开发区南区新建企业务工人员配套生活用房项目，签订了《投资建设与转让收购（BT）协议书》约定由南通市崇川区人民政府在项目完工后分五年进行逐年回购，回购价款总计约为人民币42,000万元，其中代建费用7,000万元。上述投资项目能为发行人带来稳定的未来收益，成为本期债券本息偿付的稳定资金来源。

（四）南通市、崇川区良好的经济基础和发展趋势是发行人可以还本付息的经济基础

近年来南通市、崇川区经济持续快速发展，财政实力持续增强，财政收入质量稳步提升。2012年，南通市与崇川区分别实现地区生产总值4,558.7亿元、470.02亿元，分别较上年增长11.8%、11.0%。随着经济发展水平的不断提高，南通市与崇川区财政实力也不断增强。2012年，南通市财政总收入达到1,055.9亿元，比上年增长10.95%，一般预算收入达到419.71亿元，增长12.32%；2012年崇川区财政总收入达到123.83亿元，比上年增长2.51%，一般预算收入达到56.84亿元，比上年增长12.13%。

南通市和崇川区经济总量的上升、财政收入的增加为发行人的业务经营活动创造了良好的客观经济基础，同时高速的经济发展对崇川区的基础设施条件提出了新的要求，发行人的业务经营活动必将受益于经济环境的持续向好，业务经营规模亦随之逐渐扩大，持续盈利能力必将随之增强。

（五）优良资信和较强的融资能力为本期债券到期偿还提供了进一

步的支撑

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，与中国银行、浦发银行、华夏银行、江苏银行等金融机构建立了长期稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

为维护本期债券投资者的权益，发行人与华夏银行股份有限公司南通分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。根据《账户及资金监管协议》，发行人对本期债券募集资金设立专项账户以及偿债账户，并委托华夏银行股份有限公司南通分行对募集资金专项账户、偿债账户进行监管，确保资金安全，同时要求发行人在本期债券存续期的第三年至第七年，每年还本/付息前10个工作日，将分别提取本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%作为偿债资金存入偿债专户，确保债券到期本息的及时偿付。《账户及资金监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，同时也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，华夏银行股份有限公司南通分行作为本期债券的资金监管人和债权代理人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和债券资金流向。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，华夏银行股份有限公司南通分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

三、债权代理及债券持有人会议的制度设计

为维护全体债权人的合法权益，发行人聘请华夏银行股份有限公司

南通分行担任本期债券的债权代理人，并签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，根据《债权代理协议》，债权代理人履行如下职责：

1、监督发行人的经营状况和债券资金流向，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表；

2、当发行人未遵守有关法律法规的规定，或未遵守募集说明书及本协议的约定，或出现其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，有权督促、提醒甲方，并及时向债券持有人披露；

3、当发行人未按照募集说明书约定使用募集资金的，债权代理人有权要求资金监管人拒绝发行人的划款指令；

4、在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；
- 2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- 3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；
- 4、决定变更债权代理人；
- 5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和上海新世纪的业务操作规范，在信用等级有效期内，上海新世纪将对发行人及其债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

上海新世纪将在每年发行人公布年报后的 1 个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人及其债券的信用状况。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，上海新世纪将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次信用评级报告出具之日起进行。由上海新世纪持续跟踪评级人员密切关注与发行人有关的信息，当发行人发生了影响前次评级报告结论的重大事项时及时跟踪评级，如发行人受突发、重

大事项的影响，上海新世纪有权决定是否对原有信用级别进行调整，并在10个工作日内提出不定期跟踪评级报告。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金总额为11亿元，其中9亿元用于“R11006”南北地块建设项目，2亿元用于崇川经济开发区南区新建企业务工人员配套生活用房项目。

具体募集资金拟使用规模情况如下表所示：

序号	资金用途	项目实施主体	总投资额 (万元)	发行人投资 占权益比例	本期债券 拟投入金 额(亿元)	募集资金安排 占项目发行人 权益额度比例
1	“R11006”北地块保障房建设项目	南通天一置业有限公司	162,840	100%	9	55.27%
	“R11006”南地块保障房建设项目					
2	崇川经济开发区南区新建企业务工人员配套生活用房项目	南通科苑投资发展有限公司	35,000	99.55%	2	57.40%
	合计	-	-	-	11	-

第十节 其他重要事项

本公司将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：南通市崇川城市建设投资有限公司

住所：南通市跃龙南路36号

法定代表人：陈中锋

联系人：曹龙斌

联系地址：南通市桃坞路44号

联系电话：0513-85062266

传真：0513-85529527

邮政编码：226001

二、承销团

（一）簿记管理人、主承销商：宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：杨立、李艳东、陈一、符晨晖、于海龙

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88085365、88085374、88085124

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）副主承销商：东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大道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

联系电话：010-63210782

传真：010-63210784

邮政编码：100033

（三）分销商：

1、财达证券有限责任公司

住所：河北省石家庄市自强路35号

法定代表人：翟建强

联系人：刘伯涵

联系地址：上海市浦东新区竹林路101号陆家嘴基金大厦1101室

联系电话：021-61004950

传真：021-61004997

邮政编码：200122

2、中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

联系人：赵杨

联系地址：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22-23层

联系电话：010-59026645

传真：010-59026602

邮政编码：100025

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

四、托管人：

（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：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：李健、王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-68870676、68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

法定代表人：李尊农

联系人：吕秀芳

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A栋16楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

六、资金监管人/债权代理人：华夏银行股份有限公司南通分行

营业场所：南通市青年中路90号

负责人：熊广霖

联系人：张忆如

联系地址：南通市青年中路90号

联系电话：0513-81128833

传真：0513-81128881

邮政编码：226000

七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：韩军、陈浩

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号14F

联系电话：021-63501349-835

传真：021-63500872

邮政编码：200001

八、发行人律师：北京市炜衡（南通）律师事务所

住所：江苏省南通市南大街290号5楼

负责人：石金荣

经办律师：石金荣、高婷婷

联系地址：江苏省南通市南大街290号5楼

联系电话：0513-85119097

传真：0513-85119084

邮政编码：226001

第十二节 备查文件目录

- 一、国家有权部门对本期债券的批准文件
- 二、2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券募集说明书及摘要
- 三、发行人2010-2012年审计报告（连审）以及2013年审计报告
- 四、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- 五、北京市炜衡（南通）律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- 六、南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议
- 七、南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议

附表一：发行人 2010、2011 年、2012 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
流动资产：			
货币资金	1,090,766,053.20	662,306,005.01	203,655,106.44
短期投资	-	-	-
应收票据	15,000,000.00	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	2,374,325,790.56	2,937,914,027.58	2,414,072,294.53
其他应收款	2,508,664,236.24	645,452,106.24	617,023,338.41
预付账款	754,806,032.27	2,226,432,142.80	1,075,941,887.35
应收补贴款	-	-	-
存货	4,683,761,786.47	2,969,113,332.61	2,900,674,900.17
待摊费用	-	58,000.00	-
一年内到期的长期债权投资	-	-	-
其他流动资产	118,494,389.09	-	-
流动资产合计	11,545,818,287.83	9,441,275,614.24	7,211,367,526.90
长期投资：			
长期股权投资	12,500,000.00	11,800,000.00	7,000,000.00
长期债权投资	-	-	-
合并价差	-	-	-
长期投资合计	12,500,000.00	11,800,000.00	7,000,000.00
固定资产：			
固定资产原价	95,966,778.98	54,687,692.98	11,129,335.17
减：累计折旧	26,959,043.68	22,602,716.98	1,821,507.61
固定资产净值	69,007,735.30	32,084,976.00	9,307,827.56
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	69,007,735.30	32,084,976.00	9,307,827.56
工程物资	-	-	-
在建工程	18,000.00	18,000.00	18,000.00
固定资产清理	867,820.00	991,309.96	-
固定资产合计	69,893,555.30	33,094,285.96	9,325,827.56
无形资产及其他资产：			
无形资产	3,900,077,751.33	3,672,327,811.53	7,152.96
长期待摊费用	1,856,664.26	2,271,366.49	399,764.47
其他长期资产	-	-	-
无形资产及其他资产合计	3,901,934,415.59	3,674,599,178.02	406,917.43
递延税款：			
递延税款借项	-	-	-
资产总计	15,530,146,258.72	13,160,769,078.22	7,228,100,271.89

负债和股东权益	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
流动负债：			
短期借款	1,108,300,000.00	-	50,000,000.00
应付票据	130,000,000.00	-	-
应付账款	1,624,591,107.12	2,291,126,477.89	1,388,039,124.98
预收账款	228,948,530.05	82,354,542.13	68,495,040.49
应付工资	-	165,000.00	-
应付福利费	89,510.33	89,510.33	-
应付股利	557,475.60	557,475.60	-
应交税金	110,759,985.50	94,420,341.95	127,490,426.22
其他应付款	1,741,048.25	6,468,266.53	5,762,243.94
其他应付款	1,266,355,753.36	1,479,680,192.67	635,345,342.47
预提费用	-	-	-
预计负债	-	-	-
一年内到期的长期负债	1,057,440,000.00	614,660,000.00	316,660,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	5,528,783,410.21	4,569,521,807.10	2,591,792,178.10
长期负债：			
长期借款	905,460,000.00	1,025,480,000.00	1,590,140,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	35,540,000.00	10,000,000.00	-
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	941,000,000.00	1,035,480,000.00	1,590,140,000.00
递延税款：			
递延税款贷项	-	-	-
负债合计	6,469,783,410.21	5,605,001,807.10	4,181,932,178.10
少数股东权益	1,402,764.14	182,618,170.24	46,016,996.44
所有者权益：			
实收资本(股本)	582,496,100.00	582,496,100.00	582,496,100.00
资本公积	7,605,026,887.08	6,029,868,453.95	2,000,000,000.00
盈余公积	120,098,162.07	103,135,566.51	62,130,260.30
其中：法定公益金	-	-	-
加：未确认的投资损失	-108,262,078.05	-95,694,499.08	-100,417,239.11
未分配利润	859,601,013.27	753,343,479.50	455,941,976.16
外币报表折算差额	-	-	-
所有者权益合计	9,058,960,084.37	7,373,149,100.88	3,000,151,097.35
负债和所有者权益总计	15,530,146,258.72	13,160,769,078.22	7,228,100,271.89

附表二：发行人 2010、2011 年、2012 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、主营业务收入	2,978,283,202.46	3,174,122,780.37	4,008,159,675.44
减：主营业务成本	2,491,945,082.43	2,691,606,567.93	3,534,331,468.70
主营业务税金及附加	185,113,963.98	178,806,454.57	215,799,393.39
二、主营业务利润	301,224,156.05	303,709,757.87	258,028,813.35
加：其他业务利润	2,400.00	20,000.00	1,680,000.00
减：营业费用	41,634,816.40	554,179.98	1,289,893.60
管理费用	-4,391,059.12	7,856,920.38	36,775,010.18
财务费用	83,614,541.77	116,588,252.28	136,562,424.83
三、营业利润	180,368,257.00	178,730,405.23	85,081,484.74
加：投资收益	581,365.44	-	-
补贴收入	2,200,000.00	231,742,446.71	254,340,000.00
营业外收入	10,252.18	12,600.80	0.00
减：营业外支出	615,454.00	226,194.81	14,650.78
四、利润总额	182,544,420.62	410,259,257.93	339,406,833.96
减：所得税	73,434,294.43	67,111,184.58	73,152,549.98
少数股东损益	47,397.85	18,523.78	18,595,301.65
加：本期未确认的投资损失	12,567,578.97	-4,722,740.03	23,624,360.78
五、净利润	121,630,307.31	338,406,809.54	271,283,343.11
加：年初未分配利润	753,343,479.50	455,941,976.16	219,225,088.02
其他转入	1,517,292.30	-	-
六、可供分配的利润	876,491,079.11	794,348,785.70	490,508,431.13
减：提取法定盈余公积	16,890,065.84	41,005,306.20	34,566,454.97
提取法定公益金	-	-	-
职工奖励及福利基金	-	-	-
七、可供投资者分配的利润	859,601,013.27	753,343,479.50	455,941,976.16
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
其他	-	-	-
八、未分配利润	859,601,013.27	753,343,479.50	455,941,976.16
其中：应由以后年度税前利润弥补的亏损	-	-	-

附表三：发行人2010、2011年、2012年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 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	3,673,817,173.50	2,424,376,057.60	1,723,636,801.02
收到的税费返还	0.00	1,012,446.71	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	9,323,028,554.22	1,424,960,683.46	1,090,018,618.88
现金流入小计	12,996,845,727.72	3,850,349,187.77	2,813,655,419.90
购买商品、接受劳务支付的现金	3,677,802,091.75	2,582,333,274.98	2,144,890,730.08
支付给职工以及为职工支付的现金	7,276,668.87	6,024,162.58	3,918,667.38
支付的各项税费	1,470,756,302.73	41,502,137.23	59,305,923.00
支付的其他与经营活动有关的现金	8,974,235,421.23	530,376,596.59	274,756,521.99
现金流出小计	14,130,070,484.58	3,160,236,171.38	2,482,871,842.45
经营活动产生的现金流量净额	-1,133,224,756.86	690,113,016.39	330,783,577.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	72,577,212.03	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期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		16,708,945.74	-
现金流入小计	72,577,212.03	16,708,945.74	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	249,387,966.25	23,190,115.79	7,857,451.00
投资所支付的现金		3,904,705.00	7,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	249,387,966.25	27,094,820.79	14,857,451.00
投资活动产生的现金流量净额	-176,810,754.22	-10,385,875.05	-14,857,451.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	573,000,000.00	350,000,000.00	500,000.00
借款所收到的现金	2,519,960,000.00	466,000,000.00	686,800,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		23,048.86	800,061,577.77
现金流入小计	3,092,960,000.00	816,023,048.86	1,487,361,577.77
偿还债务所支付的现金	1,088,900,000.00	885,710,000.00	1,856,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	86,964,440.73	120,542,234.65	136,033,396.53
支付的其他与筹资活动有关的现金	178,600,000.00	30,847,056.98	30,847,056.98
现金流出小计	1,354,464,440.73	1,037,099,291.63	2,023,180,453.51
筹资活动产生的现金流量净额	1,738,495,559.27	-221,076,242.77	-535,818,875.74
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	428,460,048.19	458,650,898.57	-219,892,749.29
项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度

补充资料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	121,630,307.31	338,406,809.54	271,283,343.11
加：少数股东本期损益	47,397.85	18,523.78	18,595,301.65
减：未确认的投资损失	12,567,578.97	-4,722,740.03	23,624,360.78
加：计提的资产减值准备	-31,699,697.98	-12,687,805.22	25,034,160.96
固定资产折旧	5,172,211.76	3,394,757.84	1,111,532.00
无形资产摊销	2,370,783.03	78,123.93	3,727.92
长期待摊费用摊销	957,123.04	431,316.25	97,808.96
待摊费用减少			
预提费用增加			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	146,091.40	171,708.81	0.00
固定资产报废损失			
财务费用	83,802,735.22	117,683,716.73	136,606,055.13
投资损失	-581,365.44		
递延税款贷项			
存货的减少	-2,595,663,016.59	113,323,497.50	-113,223,710.70
经营性应收项目的减少	977,913,184.83	-1,935,311,586.62	-3,957,285,957.84
经营性应付项目的增加	315,247,067.68	2,059,881,213.82	3,972,185,677.04
其他	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,133,224,756.86	690,113,016.39	330,783,577.45
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转资本			
一年内到期的可转换公司债券			
收回投资相应增加固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	1,090,766,053.20	662,306,005.01	203,655,106.44
减：现金的期初余额	662,306,005.01	203,655,106.44	423,547,855.73
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	428,460,048.19	458,650,898.57	-219,892,749.29

附表四：发行人 2013 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资 产	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,090,766,053.20	1,157,674,257.41
短期投资		
应收票据	15,000,000.00	50,000.00
应收股利		
应收利息		
应收账款	2,374,325,790.56	2,513,889,384.66
其他应收款	2,508,664,236.24	3,371,388,935.87
预付账款	754,806,032.27	1,159,355,244.80
应收补贴款		
存货	4,683,761,786.47	7,473,848,671.03
待摊费用		
一年内到期的长期债权投资		
其他流动资产	118,494,389.09	
流动资产合计	11,545,818,287.83	15,676,206,493.77
长期投资：		
长期股权投资	12,500,000.00	28,112,003.10
长期债权投资		
长期投资合计	12,500,000.00	28,112,003.10
其中：合并价差		
固定资产：		
固定资产原价	95,966,778.98	97,203,270.28
减：累计折旧	26,959,043.68	31,781,884.82
固定资产净值	69,007,735.30	65,421,385.46
减：固定资产减值准备		
固定资产净额	69,007,735.30	65,421,385.46
工程物资		
在建工程	18,000.00	283,386.20
固定资产清理	867,820.00	274,953,121.27
固定资产合计	69,893,555.30	340,657,892.93
无形资产及其他资产：		
无形资产	3,900,077,751.33	3,931,753,678.99
长期待摊费用	1,856,664.26	2,713,883.13
其他长期资产		1,000,000.00
无形资产及其他资产合计	3,901,934,415.59	3,935,467,562.12
递延税项：		
递延税款借项		

资产总计	15,530,146,258.72	19,980,443,951.92
------	-------------------	-------------------

负债及股东权益	2012年12月31日	2013年12月31日
流动负债:		
短期借款	1,108,300,000.00	950,000,000.00
应付票据	130,000,000.00	263,400,000.00
应付账款	1,624,591,107.12	2,750,609,252.12
预收账款	228,948,530.05	78,240,282.37
应付工资		58,227.24
应付福利费	89,510.33	89,510.33
应付股利	557,475.60	557,475.60
应交税金	110,759,985.50	-175,194,827.48
其他应交款	1,741,048.25	-10,275,889.00
其他应付款	1,266,355,753.36	4,342,647,216.96
预提费用		
预计负债		
一年内到期的长期负债	1,057,440,000.00	315,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,528,783,410.21	8,515,631,248.14
长期负债:		
长期借款	905,460,000.00	2,193,600,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	35,540,000.00	40,950,000.00
其他长期负债		
长期负债合计	941,000,000.00	2,234,550,000.00
递延税项:		
递延税款贷项		
负债合计	6,469,783,410.21	10,750,181,248.14
少数股东权益	1,402,764.14	61,375,544.66
所有者权益:		
实收资本	582,496,100.00	582,496,100.00
资本公积	7,605,026,887.08	7,605,026,887.09
盈余公积	120,098,162.07	131,213,244.65
其中:法定公积金		
未确认投资损失	-108,262,078.05	-108,262,408.05
未分配利润	859,601,013.27	958,413,335.43
归属于母公司所有者权益合计	9,058,960,084.37	9,168,887,159.12
负债及所有者权益合计	15,530,146,258.72	19,980,443,951.92

附表五：发行人 2013 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2012 年度	2013 年度
一、主营业务收入	2,978,283,202.46	2,468,977,303.05
减：主营业务成本	2,491,945,082.43	2,238,316,480.66
主营业务税金及附加	185,113,963.98	122,544,933.60
二、主营业务利润	301,224,156.05	108,115,888.79
加：其他业务利润	2,400.00	1,059,780.00
减：营业费用	41,634,816.40	40,447,527.42
管理费用	-4,391,059.12	7,375,059.75
财务费用	83,614,541.77	44,503,235.75
三、营业利润	180,368,257.00	16,849,845.87
加：投资收益	581,365.44	-1,471,730.56
补贴收入	2,200,000.00	115,992,000.00
营业外收入	10,252.18	1,334,625.58
减：营业外支出	615,454.00	111,191.45
四、利润总额	182,544,420.62	132,593,549.44
减：所得税	73,434,294.43	22,677,427.83
少数股东本期损益	47,397.85	-10,953.13
加：未确认的投资损失	12,567,578.97	330.00
五、归属于母公司净利润	121,630,307.31	109,927,404.74
加：年初未分配利润	753,343,479.50	859,601,013.27
其他转入	1,517,292.30	
六、可供分配的利润	876,491,079.11	969,528,418.01
减：提取法定公积金	16,890,065.84	11,115,082.58
转增资本公积		
七、可供股东分配的利润	859,601,013.27	958,413,335.43
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积金		
应付普通股股利		
转作资本的普通股股利		
八、未分配利润	859,601,013.27	958,413,335.43

附表六：发行人 2013 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项 目	2012 年度	2013 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	3,673,817,173.50	2,184,292,865.11
收到的税费返还		12,418,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	9,323,028,554.22	3,997,295,246.46
现金流入小计	12,996,845,727.72	6,194,006,111.57
购买商品、接受劳务支付的现金	3,677,802,091.75	4,755,069,342.06
支付给职工以及为职工支付的现金	7,276,668.87	21,676,462.32
支付各项税费	1,470,756,302.73	393,243,273.67
支付的其他与经营活动有关的现金	8,974,235,421.23	983,034,858.16
现金流出小计	14,130,070,484.58	6,153,023,936.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,133,224,756.86	40,982,175.36
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	72,577,212.03	
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的 现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金	72,577,212.03	
现金流入小计		0.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的 现金	249,387,966.25	183,176,654.96
投资所支付的现金		18,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	249,387,966.25	201,776,654.96
投资活动产生的现金流量净额	-176,810,754.22	-201,776,654.96
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	573,000,000.00	6,000,000.00
取得借款所收到的现金	2,519,960,000.00	3,783,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	3,092,960,000.00	3,789,600,000.00
偿还债务所支付的现金	1,088,900,000.00	3,395,700,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	86,964,440.73	166,197,316.19
支付的其他与筹资活动有关的现金	178,600,000.00	
现金流出小计	1,354,464,440.73	3,561,897,316.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,738,495,559.27	227,702,683.81
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	428,460,048.19	66,908,204.21

补 充 资 料	2012 年度	2013 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	121,630,307.31	109,927,404.74
加：少数股东损益	47,397.85	-10,953.13
减：未确认投资损失	12,567,578.97	-330.00
加：计提的资产减值准备	-31,699,697.98	-31,736,530.04
固定资产折旧	5,172,211.76	4,884,661.14
无形资产摊销	2,370,783.03	6,785,658.89
长期待摊费用摊销	957,123.04	1,241,965.48
待摊费用的减少（减：增加）		-2,050,692.15
预提费用的增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	146,091.40	
固定资产报废损失		
财务费用	83,802,735.22	55,940,293.20
投资损失（减：收益）	-581,365.44	1,471,730.56
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-2,595,663,016.59	-2,790,086,884.56
经营性应收项目的减少（减：增加）	977,913,184.83	-1,406,837,506.26
经营性应付项目的增加（减：减少）	315,247,067.68	4,091,452,697.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,133,224,756.86	40,982,175.36
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	1,090,766,053.20	1,157,674,257.41
减：现金的期初余额	662,306,005.01	1,090,766,053.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	428,460,048.19	66,908,204.21

(本页无正文，为《2014 年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



南通市崇川城市建设投资有限公司

2014 年 6 月 12 日

(本页无正文，为《2014年南通市崇川城市建设投资有限公司
公司债券上市公告书》之盖章页)

宏源证券股份有限公司

