

2012 年巢湖市城镇建设投资有限公司 公司债券上市公告书

发行人：巢湖市城镇建设投资有限公司

上市推荐人：华林证券有限责任公司

证券简称：12 巢城投

证券代码：124104

上市时间：2013 年 2 月 7 日

上市地点：上海证券交易所

第一节 绪言

重要提示

巢湖市城镇建设投资有限公司（以下简称“发行人”）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。

上海证券交易所对企业债券上市的核准，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。因发行人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。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA 级，发行人主体信用级别为 AA-级。债券上市前，发行人所有者权益（不含少数股东权益）为人民币 409,136.64 万元，2009 年-2011 年归属于母公司所有者的净利润分别为 18,813.78 万元、23,128.91 万元、19,165.05 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：巢湖市城镇建设投资有限公司

住所：巢湖市健康东路城管大厦

法定代表人：胡强干

注册资本：捌亿贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：组织实施城镇建设，土地管理和开发利用，矿山整治、造地、置换和开发复垦以及旅游等其他基础设施开发建设，受政府委托管理、监督政府性城镇建设项目资金，为城镇建设筹集资金。

二、发行人基本情况

截至 2011 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 46.64 亿元，负债总额 5.72 亿元，所有者权益（不含少数股东权益）40.91 亿元，资产负债率为 12.27%。2011 年度，发行人实现营业总收入 1.80 亿元，净利润（不含少数股东损益）1.92 亿元。

三、发行人面临的风险

（一）本期债券相关风险

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

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能影响本期债券的按期偿付。

（二）与行业相关的风险

1、产业政策风险

发行人是国有独资的综合性国有资产营运发行人，其经营活动的主要内容是代表政府营运、管理、投资相关的项目和资产。国家宏观调控

政策、土地政策等的变动均会对其收入和利润产生重要的影响，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、地方政府支持度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。

2、经济周期风险

国民经济的周期性波动会在一定程度上影响发行人相关产业与项目的经济效益，从而造成营业总收入增长的不稳定性。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，从而在一定程度上影响本期债券的兑付。

（三）与发行人相关的风险

1、市场风险

我国城市建设市场开放领域不断扩大，开放程度不断加深，城市建设的市场化进程也进一步推进，如果其他同行业公司进入巢湖市，则巢湖市城市基础设施建设方面的现有格局可能也随之被打破，使得发行人现有的行业垄断地位受到一定影响。

2、经营风险

发行人作为国有独资发行人，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，发行人存在生产经营风险。

3、项目建设风险

本次募集资金投向主要为巢湖市入湖河道水环境综合治理工程项目，其项目有投资规模大、建设工期长的特点，其露天或地下的作业方

式使得在施工建设过程中存在一定的安全风险；未来发行人经营过程中可能会遇到由于原材料价格上涨带来的高成本风险。

第三节 债券发行概况

一、发行人：巢湖市城镇建设投资有限公司。

二、债券名称：2012 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券（简称“12 巢城投”）。

三、发行总额：人民币 12 亿元。

四、债券利率与期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。票面利率为 7.0%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.60%确定，Shibor 基准利率为发行首日前 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），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。

本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 7 年末每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

六、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上交所向机构投资者协议发行相结合的发行人方式。

通过承销团成员设置发行网点向境内机构投资者公开发行的规模为人民币 10.8 亿元，通过上交所协议发行的规模为人民币 1.2 亿元。

七、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上交所市场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、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上交所发行部分，在中国证券登记结算有限责任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，自发行首日至 2012 年 12 月 28 日；通过上交所向机构投资者协议发行的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2012 年 12 月 26 日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 12 月 24 日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 24 日为该计息年度的起息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

十二、计息期限：自 2012 年 12 月 24 日至 2019 年 12 月 23 日。

十三、还本付息方式：每年付息一次。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 至第 7 年末每年按照债券发行总额 20% 的比

例偿还债券本金，即在 2015、2016、2017、2018 年和 2019 年的兑付日分别偿付债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%，最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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。

十四、付息日：本期债券的付息首日为 2013 年至 2019 年每年 12 月 24 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、兑付日：本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年每年的 12 月 24 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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为华林证券有限责任公司，副主承销商为恒泰证券股份有限公司、国盛证券有限责任公司和广州证券有限责任公司，分销商为华融证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、信达证券股份有限公司和江海证券有限责任公司。

十九、债券受托管理人/抵押资产监管人/专项偿债基金监管人：徽商银行股份有限公司巢湖支行。

二十、债券担保：发行人以其自身和子公司合法拥有的 30 宗国有土

地使用权作为抵押资产进行抵押担保，土地用途为商业、居住用地，使用权类型为出让，使用权总面积 831,051.53 平方米。安徽德信安房地产土地评估规划有限公司以 2012 年 11 月 30 日为评估基准日评估的土地使用权抵押总价为 24.02 亿元。

二十一、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-级，本期债券的信用级别为 AA 级。

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 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市审批情况

经上海证券交易所审核同意，2012 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券将于 2013 年 2 月 7 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称为“12 巢城投”，证券代码为“124104”。

二、本期债券上市托管情况

经中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券 1.2 亿元已转托管至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、具备证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

北京兴华会计师事务所有限责任公司对发行人 2009～2011 年的财

务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（[2012]京会兴皖分审字第08020076号）。

二、发行人经审计的主要财务数据和指标

表 1：发行人经审计的主要财务数据和指标

单位：人民币万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
流动资产	368,710.78	279,029.17	124,594.33
非流动资产	97,667.07	64,027.56	39,460.68
资产总计	466,377.85	343,056.73	164,055.01
流动负债	18,362.59	16,630.49	10,826.44
负债合计	57,241.20	58,259.10	54,990.05
所有者权益（不含少数股东权益）	409,136.64	284,797.64	109,064.96
归属于母公司所有者的净利润	19,165.05	23,128.91	18,813.78
经营活动产生的现金流量净额	32,628.54	5,429.63	16,029.85
流动比率 ¹	20.08	16.78	11.51
速动比率 ²	4.16	2.76	4.07
资产负债率 ³	12.27%	16.98%	33.52%

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-待摊费用）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

三、发行人 2009 年至 2011 年经审计的合并财务报表（详见附表一、附表二、附表三）

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施。

一、具体偿债计划

1、签署《专项偿债基金账户监管协议》

发行人与徽商银行巢湖支行签署了《专项偿债基金账户监管协议》，

约定发行人应于本期债券发行前在徽商银行巢湖支行的营业机构开设专项偿债基金账户，专项用于本期债券偿债资金归集。徽商银行巢湖支行需安排专人负责专项偿债基金账户的日常运作与维护。徽商银行巢湖支行应根据本期债券实际发行额度和利率计算本期债券本金和利息，并在每年本金和利息兑付日前10个工作日书面通知发行人划款金额，并于每年本金和利息兑付日前第5个工作日核对专项偿债基金账户资金余额是否满足当年应付本金和利息数额。如果徽商银行巢湖支行发现账户资金余额不足以支付当年应付债券本金和利息，徽商银行巢湖支行应及时以书面形式通知要求发行人补足。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日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。

此外，发行人将改善资产质量，提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

二、偿债保障措施

1、巢湖市经济发展、财政收入提高和基础设施建设规模扩大是本期

债券偿付的基础

2011年，巢湖市主要经济指标平稳增长，实现地区生产总值170.64亿元，同比增长8.7%；完成一般预算收入65,683万元，增长31.9%，其中2011年巢湖市税收收入占一般预算收入的比重达92.40%，一般预算收入的稳定性相对较好。2012年巢湖市有望实现一般预算财政收入16亿元，根据巢湖市2012年政府工作报告，到2016年预计巢湖市一般预算财政收入可达40亿元。区划调整后，巢湖市计划通过“十大支持政策”建设“十大工程”，“十大工程”计划投资129.5亿元，共包含子项目153个，将在两年时间内全面铺开，这都为发行人营造了良好的发展环境，从而保证本期债券本息偿付的基础。

2、发行人稳定的业务收入和较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基本保障

发行人净利润（不含少数股东损益）保持较高水平，2009年至2011年分别为1.88亿元、2.31亿元和1.92亿元。未来工程建设业务方面，由发行人建设的105省道项目、银屏奇石园、中庙重点建设项目等工程建成后也将由发行人进行管理，这将为发行人带来更多的工程建设收入。土地整理开发业务方面，公司储备土地约2,364.87亩，其中复垦公司土地970.68亩，预计未来，公司土地开发收入将为公司带来较多收入。

3、募集资金投向项目回购资金是本期债券偿付的重要补充

针对本期债券募集资金投向的“巢湖市入湖河道水环境综合治理工程”，发行人与巢湖市财政局签署了《项目投资建设与回购协议书》，根据协议约定，收购价款包括项目投资额以及相应的投资利息，总计

32.0128亿元，自2014年起至2020年分七期支付。同时，巢湖市财政局出具了《关于巢湖市入湖河道水环境综合治理工程项目回购资金来源的报告》（财投字[2012]228号）落实未来回购资金的来源。项目回购资金是对本债券本息偿付的重要补充。

表 2： 巢湖市入湖河道水环境综合治理工程项目回购安排

单位：人民币万元

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	合计
回购资金	10,004	10,004	60,024	60,024	60,024	60,024	60,024	320,128

4、土地使用权抵押担保为本期债券到期偿还提供了坚实保障

为保障本期债券的本息按照约定如期兑付，发行人以土地使用权作为抵押资产进行抵押担保。抵押资产为安徽省巢湖市30宗国有土地使用权，土地用途为商业、居住用地，使用权类型为出让，使用权总面积831,051.53平方米。安徽德信安房地产土地评估规划有限公司以2012年11月30日为评估基准日评估的土地使用权抵押总价为24.02亿元。上述国有土地使用权产权清晰，估值合理，变现能力较强为本期债券的到期偿还提供了坚实保障。

5、提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力

本期债券期限为7年期，采用本金提前偿还方式，在债券存续期的第3至第7年末每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，在本期债券存续期第4年至第7年，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，债券利息也相应降低，提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本

压力。

6、发行人良好的融资能力为本期债券偿付提供了重要支持

发行人的经营情况和财务状况良好，具有非常畅通的融资渠道。发行人在国内银行间具有优良的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额授信额度。因此，即使由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门相关规定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被评对象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，巢湖市城镇建设投资有限公司需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。

第八节 本期债券担保情况

为保障本期债券的本息按照约定如期兑付，发行人以土地使用权作为抵押资产进行抵押担保。

一、土地使用权概况

（一）土地使用权状态

抵押资产为发行人自身合法拥有的23宗国有土地使用权和复垦公司合法拥有的7宗国有土地使用权，土地用途为商业、居住用地，使用权类型为出让，使用权总面积831,051.53平方米，上述拟抵押国有土地使用权均未设定抵押登记、且不存在已租赁或被查封等任何限制抵押的情形。安徽德信安房地产土地评估规划有限公司（以下简称“德信安评估公司”）以2012年11月30日为评估基准日评估的土地使用权抵押总价为24.02亿元。基本情况如下：

表 3：发行人用于抵押的 30 宗土地使用权基本情况表

序号	土地使用权人	使用权证编号	地类 (用途)	终止日期	使用权 类型	面积(m ²)
1	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢国用(2012)第CT012号	商业用地	2052-4-12	出让	152188.6
2	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000101号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	5,150.72
3	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000102号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	8,750.26
4	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000105号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	9,865.82
5	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000115号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	5,036.07
6	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000119号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	5,733.36
7	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000120号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	5,387.50
8	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000121号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	5,560.00
9	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000122号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	11,582.13
10	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000123号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	6,842.60
11	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居CT国用(2011)第000124号	商业、 居住用地	商业至2051-6-28 居住至2081-6-28	出让	8,013.60
12	巢湖市城镇建设	巢居CT国用(2011)	商业、	商业至2051-6-28	出让	5,579.11

序号	土地使用权人	使用权证编号	地类 (用途)	终止日期	使用权 类型	面积(m ²)
	投资有限公司	第 000125 号	居住用地	居住至 2081-6-28		
13	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000126 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	8,284.50
14	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000127 号	商业用地	2061-6-28	出让	64,472.47
15	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000128 号	商业用地	2061-6-28	出让	52,252.74
16	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000130 号	商业用地	2061-6-28	出让	33,333.33
17	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000131 号	商业用地	2061-6-28	出让	28,666.52
18	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000132 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	33,400.00
19	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000134 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	17,958.00
20	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000136 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	55,547.00
21	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000139 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	86,616.00
22	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000140 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	53,125.00
23	巢湖市城镇建设投资有限公司	巢居 CT 国用(2011) 第 000141 号	商业、 居住用地	商业至 2051-6-28 居住至 2081-6-28	出让	41,553.00
24	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001873 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	15,323.25
25	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001874 号	商业、 居住用地	2061-1-20	出让	6631.22
26	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001875 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	25334.2
27	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001876 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	30886.64
28	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001877 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	33252.5
29	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001878 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	7400
30	巢湖市土地复垦开发有限公司	巢居国用(2011) 第 001879 号	商业、 居住用地	2061-1-10	出让	7325.39

(二) 拟抵押土地使用权估值和变现能力

其中巢居CT国用(2011)第000139号等七宗地位于国家级重点开发

景区中庙。中庙地处巢湖北岸，距合肥市仅20公里，正在建设的环巢湖大道将连接中庙和合肥滨湖新区，交通便捷度较优，地块具有较强的变现能力。根据德信安评估公司采用假设开发法和市场比较法估算结果，评估地价在2500元/平方米左右。

巢居CT国用(2011)第000123号等十一宗地分别位于栏杆集镇、苏湾镇、散兵镇、银屏镇和槐林镇，距巢湖市区较远。根据德信安评估公司采用假设开发法和市场比较法估算结果，由于用地位置距离各个镇商业中心有远有近，评估地价从1199元/平方米至2434元/平方米不等，但整体处于较低水平。

巢居CT国用(2011)第000130号和巢居CT国用(2011)第000131号两宗地相隔较近，位于黄麓镇，巢湖市西部。黄麓镇境内资源丰富，中心镇区到合肥55公里、巢湖市35公里，是巢湖市旅游休闲城市的重要节点，区旅游观光大道横贯黄麓，有合肥工业大学长江学院、巢湖市特警培训中心等一批科教基地落户。根据德信安评估公司采用假设开发法和市场比较法估算结果，评估地价为2570元/平方米和2389元/平方米。

巢居CT国用(2011)第000127号和巢居CT国用(2011)第000128号两宗用地位于槐林镇工业集中区内。槐林镇位于巢湖南岸，316省道过境而过，距巢湖33公里，距巢湖码头仅1公里，水路、陆路交通便捷，是全国最大的渔网生产基地。槐林工业集中区总体规划面积12平方公里，辖武山工业区，兆河工业区，平安工业区，呈三点一线布局。根据德信安评估公司采用假设开发法和市场比较法估算结果，评估地价为2267元/平方米。

巢居国用(2011)第001873号等七宗用地位于烔炀镇。烔炀镇地处巢

湖北岸，位于合肥和巢湖两城市中间地带，省道S105和淮南铁路贯穿东西，建设中的京福高速铁路、合芜宁城际铁路也将横穿该镇。根据德信安评估公司采用假设开发法和市场比较法估算结果，评估地价为2000元/平方米左右，其中评估地价最低的一宗为1158元/平方米。

巢国用(2012)第CT012号用地位于巢湖市民营经济园区内，裕溪河东，区域内路网密集、通达度高，基础设施完备。民营经济园以发展民营经济为主导，重点发展工业项目，园区产业定位以发展劳动密集型产业为重点，适度发展资金密集和技术密集型产业，具体以食品、机械电子、轻纺、高新技术和物流仓储五个方面产业为主。宗地外已达到“五通一平”，目前为空地，处于整理状态，四面临路，距城市主干道向阳南路约200米，距巢湖火车站和汽车站约5公里，附近有春晖学校、新世纪中学和亚父街道岗岭村民委员会等配套设施。因此，评估单价为5449元/平方米。

随着巢湖大建设的实施、环巢湖大道的建设和开通，沿岸乡镇的商业、服务业、旅游业和住宅的价格会有所上升，上述30宗国有土地使用权的用地类型均为商业或居住用地，有良好的变现能力。

二、土地使用权抵押操作方案

(一) 聘请债券受托管理人

为切实维护债券持有人的合法权益，发行人与徽商银行巢湖支行签订了《债券受托管理协议》，聘请徽商银行巢湖支行担任本期债券的债券受托管理人。按照该协议，债券受托管理人承担的主要义务如下：

(1) 指派专人负责本期债券的受托管理事务。(2) 履行《债券持

有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务，并按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议。（3）持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。（4）在债券存续期内，代表全体债券持有人勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。（5）监督发行人的偿债措施。（6）经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

（二）制订债券持有人会议规则

为保护本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人和徽商银行巢湖支行制订了《债券持有人会议规则》。根据该规则规定，债券持有人会议的主要权限范围如下：

（1）当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券担保效力、担保能力或本期债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对本期债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；（2）对发行人抵（质）押资产增加、减少或变更作出决议；（3）对更换（债券受托管理人自动提出辞职的除外）或取消债券受托管理人作出决议；（4）（5）对变更抵押权代理人作出决议等。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生本应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项之日起5个工作日内，债券受托管理人应以公告形式向本期债券全体持有人及有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，5个工作日后，债券受托管理人仍未发出召开债券持有人会议通知的，发行人或单独和/或合并持有本期债券未偿还

本金总额10%以上的本期债券持有人可以公告形式自行发出召开债券持有人会议的通知。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人和/或受托人对拟审议事项表决时，应当对提交表决的议案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。每个审议事项的表决投票，应当由至少一名本期债券持有人和/或受托人、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表计票，其中一名作为监票人，并由计票人当场公布表决结果。债券持有人会议作出的决议，须经出席会议的本期债券持有人所持表决权三分之二以上同意方为通过。

（三）抵押资产有关的法律手续

复垦公司签署授权委托书，委托发行人作为受委托人代表其和徽商银行巢湖支行签署土地使用权抵押与资产监管协议及补充协议等。发行人和徽商银行巢湖支行签订《土地使用权抵押与资产监管协议》。根据协议约定，发行人同意将上述30宗土地使用权抵押给本期债券持有人，并在本期债券成功发行之日起30个工作日内到巢湖市国土资源局申办抵押登记手续，并将抵押物的他项权利证书等抵押登记文件交给徽商银行巢湖支行。抵押在同时满足下列条件之后生效：（1）经发行人、徽商银行巢湖支行法定代表人签字盖章；（2）本期债券发行完成；（3）经巢湖市国土资源局办理土地使用权抵押登记，并核发他项权利证书。

发行人和复垦公司分别出具承诺函，承诺合法、完整、有效地拥有上述土地使用权，未设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其他任何第三方权利。巢湖市国土资源局就用于抵押的国有土地出具了

权属说明，证明上述30宗土地使用权均未设定抵押登记、且不存在被查封等任何限制抵押的情形。

（四）对抵押资产的价值评估及监管

根据《土地使用权抵押与资产监管协议》，在本期债券存续期间，发行人应聘请经徽商银行巢湖支行认可的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具年度资产评估报告。

抵押资产监管人的权利和义务包括：（1）妥善保管因办理抵押形成的各项权利凭证，并做好这些权利凭证的交接记录；（2）对抵押资产进行日常监督；（3）按照约定计算抵押比率，比率低于约定倍数的，通知发行人追加抵押资产。

（五）抵押资产的追加、释放及置换

作为抵押资产监管人，徽商银行巢湖支行将对抵押资产进行日常监督，按照“抵押比率=抵押资产最新评估价值/本期债券本金”计算抵押比率，比率低于1.4时，通知发行人追加抵押资产。

当抵押比率超过1.4倍时，发行人有权对超过部分的资产进行释放。发行人或复垦公司因经营发展的需要，向徽商银行巢湖支行申请并经徽商银行巢湖支行同意后，可以置换抵押资产，但应对拟置换的抵押资产的价值进行评估，并保证置入资产评估价值不低于拟置出抵押资产的评估价值。如属于置换抵押资产，徽商银行巢湖支行应同时要求发行人办理拟置入抵押资产的抵押登记，并且只有在拟置入抵押资产的抵押登记办理完成之后，发行人才可以办理被释放抵押资产的解押手续。解除抵押前，发行人应保证抵押资产释放和置换后，抵押比率不得低于1.4倍。

否则，徽商银行巢湖支行有权拒绝发行人释放或置换抵押资产的申请，或者有权要求发行人追加抵押资产，以保证抵押比率不低于1.4倍。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违法违规的情况。

第十节 募集资金的运用

本期债券募集资金12亿元，将全部用于“巢湖市入湖河道水环境综合治理工程”项目，此项目总投资25.01亿元。

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：巢湖市城镇建设投资有限公司

住所：巢湖市健康东路城管大厦

法定代表人：胡强干

联系人：罗烨

联系地址：巢湖市健康东路城管大厦六楼

联系电话：0565-2157001

传真：0565-2337366

邮政编码：238001

二、承销团

（一）主承销商：华林证券有限责任公司

住 所：深圳市福田区民田路178号华融大厦5、6楼

法定代表人：薛荣年

联 系 人：左晨光、梁宇晨

联系地址：深圳市福田区民田路178号华融大厦5、6楼

联系电话：0755-82707777、0755-82707748

传 真：0755-82707983

邮政编码：518048

（二）副主承销商

1、恒泰证券股份有限公司

住 所：内蒙古呼和浩特市新城区新华东街111号

法定代表人：庞介民

联 系 人：易琳、吴科静

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦22楼

联系电话：0755-82033494、0755-82032849

传 真：0755-82032850

邮政编码：518048

2、国盛证券有限责任公司

住 所：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦

法定代表人：曾小普

联系人：黄小虹、程霞

联系地址：江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦4楼

联系电话：0791-6265671、010-57671766

传真：0791-6267832

邮政编码：330046

3、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

联系人：林正雄

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦22楼

联系电话：18665015866

传真：020-88836634

邮政编码：510623

（三）分销商

1、华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街8号

法定代表人：丁之锁

联系人：陈玫颖、李敏

联系地址：北京市西城区金融大街8号A座3层

联系电话：010-58568004、010-58568128

传 真： 010-58568140

邮政编码： 100033

2、招商证券股份有限公司

住 所： 深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层

法定代表人： 官少林

联 系 人： 汪浩、肖陈楠、王雨泽

联系地址： 北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层

联系电话： 010-57601920、010-57601915、010-57601911

传 真： 010-57601990

邮政编码： 100140

3、信达证券股份有限公司

住 所： 北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人： 高冠江

联 系 人： 廖敏

联系地址： 北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层

联系电话： 010-63081064

传 真： 010-63081061

邮政编码： 100031

4、江海证券有限责任公司

住 所： 黑龙江省哈尔滨市香坊区赣水路56号

法定代表人： 孙名扬

联 系 人： 沈雁怡

联系地址：上海市银城中路8号29楼

联系电话：021-60963950

传 真：021-60963965

邮政编码：200120

三、审计机构：北京兴华会计师事务所有限责任公司

住 所：北京市西城区裕民路18号2211室

法定代表人：王全洲

联 系 人：汪和俊、高直

联系地址：合肥市庐阳区北二环桃源路滁河干渠管理分局

联系电话：0551-2316327

传 真：0551-2316327

邮政编码：230041

四、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住 所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：刘思源

联 系 人：王帆

联系地址：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：0755-82872333

传 真：0755-82872025

邮政编码：518040

五、发行人律师：安徽承义律师事务所

住 所：安徽省合肥市濉溪路278号财富广场首座15楼

负 责 人：唐民松

联 系 人：李鹏峰、汪益平

联系地址：安徽省合肥市濉溪路278号财富广场首座15楼

联系电话：0551-5609615

传 真：0551-5608051

邮政编码：230041

六、债券受托管理人/抵押资产监管人/专项偿债基金监管人：徽商银行股份有限公司巢湖支行

住 所：安徽省合肥市安庆路79号天徽大厦A座

法定代表人：王晓昕

联 系 人：樊伟

联系地址：安徽省巢湖市团结东路小区9号楼

联系电话：0565-2617599

传 真：0565-2323938

邮政编码：238001

七、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：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733、010-88170735

传 真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

法定代表人：王迪彬

联 系 人：刘莹

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：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

八、上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路528号

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传 真：021-68802819

邮政编码：200120

第十三节 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年巢湖市城镇建设投资有限发行人发行人债券募集说

明书》；

（三）《2012年巢湖市城镇建设投资有限发行人发行人债券募集说明书摘要》；

（四）发行人2009-2011年度经审计的财务报告；

（五）信用评级报告；

（六）法律意见书；

（七）《土地使用权抵押与抵押资产监管协议》；

（八）《债券受托管理协议》；

（九）《债券持有人会议规则》；

（十）《专项偿债基金账户监管协议》

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址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）巢湖市城镇投资有限公司

住所：巢湖市健康东路城管大厦

法定代表人：胡强干

联系人：罗烨

联系地址：巢湖市健康东路城管大厦六楼

联系电话：0565-2157001

传真：0565-2337366

邮政编码：238001

（二）华林证券有限责任公司

住 所：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5、6 楼

法定代表人：薛荣年

联 系 人：左晨光、梁宇晨

联系地址：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 5、6 楼

联系电话：0755-82707777、0755-82707748

传 真：0755-82707983

邮政编码：518048

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。此外，投资者可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

3、上海证券交易所

<http://www.sse.com.cn>

附表一：发行人 2009 年、2010 年和 2011 年经审计的资产负债表

单位：元

项目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
流动资产			
货币资金	201,359,664.15	119,097,332.21	321,364,295.83
交易性金融资产	12,800,000.00	-	-
应收账款	51,237,826.25	218,130,091.23	108,980,874.52
预付款项	2,203,512.25	64,908,370.60	5,352,873.72
其他应收款	496,288,695.10	56,887,992.13	5,015,000.00
存货	2,923,218,057.20	2,331,267,957.20	805,230,300.00
流动资产合计	3,687,107,754.95	2,790,291,743.37	1,245,943,344.07
非流动资产			
固定资产	57,191.00	58,169.00	48,376.00
在建工程	976,586,760.27	640,179,817.75	394,549,761.20
工程物资	26,756.56	37,618.35	8,624.30
非流动资产合计	976,670,707.83	640,275,605.10	394,606,761.50
资产总计	4,663,778,462.78	3,430,567,348.47	1,640,550,105.57
流动负债			
短期借款	-	-	30,000,000.00
应付账款	79,301,687.72	65,685,063.40	21,683,233.00
预收款项	150,000.00	-	-
应付职工薪酬	-	13,828.25	6,553.25
应交税费	16,309,395.70	13,939,313.37	10,005,629.57
其他应付款	63,114,858.19	61,916,674.79	46,569,020.68
一年内到期的非流动负债	24,750,000.00	24,750,000.00	-
流动负债合计	183,625,941.61	166,304,879.81	108,264,436.50
非流动负债			
长期借款	191,750,000.00	219,250,000.00	200,000,000.00
专项应付款	197,036,088.05	197,036,088.05	241,636,088.05
非流动负债合计	388,786,088.05	416,286,088.05	441,636,088.05
负债合计	572,412,029.66	582,590,967.86	549,900,524.55
所有者权益			
实收资本	500,000,000.00	210,000,000.00	80,000,000.00
资本公积	2,963,007,497.46	2,201,267,957.20	805,230,300.00
盈余公积	62,878,999.74	43,670,842.35	20,541,928.11
未分配利润	565,479,935.92	393,037,581.06	184,877,352.91
归属于母公司所有者权益合计	4,091,366,433.12	2,847,976,380.61	1,090,649,581.02
所有者权益合计	4,091,366,433.12	2,847,976,380.61	1,090,649,581.02
负债及所有者权益合计	4,663,778,462.78	3,430,567,348.47	1,640,550,105.57

附表二：发行人 2009 年、2010 年和 2011 年经审计的利润表

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	179,738,299.02	211,424,093.21	178,428,228.84
其中：营业收入	179,738,299.02	211,424,093.21	178,428,228.84
二、营业总成本	50,745,315.70	53,439,359.89	24,200,616.78
其中：营业成本	46,466,107.04	51,254,837.11	22,806,880.97
营业税金及附加	338,217.98	477,440.62	399,416.48
管理费用	4,262,250.92	2,094,457.85	1,036,565.63
财务费用	-321,260.24	-387,375.69	-42,246.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,992,983.32	157,984,733.32	154,227,612.06
加：营业外收入	64,053,000.00	76,000,000.00	36,439,292.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	193,045,983.32	233,984,733.32	190,666,904.56
减：所得税费用	1,395,471.07	2,695,590.93	2,529,099.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	191,650,512.25	231,289,142.39	188,137,805.17
归属于母公司所有者的净利润	191,650,512.25	231,289,142.39	188,137,805.17
六、每股收益	-	-	-
七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	191,650,512.25	231,289,142.39	188,137,805.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	191,650,512.25	231,289,142.39	188,137,805.17

附表三：发行人 2009 年、2010 年和 2011 年经审计的现金流量表

单位：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	346,780,564.00	102,274,876.50	96,895,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	187,836,742.67	121,939,422.28	164,869,194.87
经营活动现金流入小计	534,617,306.67	224,214,298.78	261,764,194.87
购买商品、接受劳务支付的现金	32,849,482.72	66,808,503.59	4,043,039.18
支付给职工以及为职工支付的现金	199,766.75	416,729.00	403,843.00
支付的各项税费	4,235.09	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	175,278,456.00	102,692,749.93	97,018,809.05
经营活动现金流出小计	208,331,940.56	169,917,982.52	101,465,691.23
经营活动产生的现金流量净额	326,285,366.11	54,296,316.26	160,298,503.64
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	257,906,905.85	232,374,324.89	119,434,011.91
投资支付的现金	12,800,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	270,706,905.85	232,374,324.89	119,434,011.91
投资活动产生的现金流量净额	-270,706,905.85	-232,374,324.89	-119,434,011.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	70,000,000.00	-	40,000,000.00
取得借款收到的现金	-	19,250,000.00	230,000,000.00
筹资活动现金流入小计	70,000,000.00	19,250,000.00	270,000,000.00
偿还债务支付的现金	27,500,000.00	30,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,816,128.32	13,438,954.99	639,292.50

(此页无正文，为《2012 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券上市公告书》签章页)



巢湖市城镇建设投资有限公司

2013 年 1 月 24 日

(此页无正文,为《2012年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券上市公告书》签章页)


华林证券有限责任公司
2013年1月24日