

2012 年海门市城市发展投资有限公司
公司债券上市公告书

证券简称：12 海门债

上市代码：122706

上市时间：2012 年 4 月 26 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：中国中投证券有限责任公司

发 行 人： 海门市城市发展投资有限公司

上市推荐人： 中国中投证券有限责任公司

二〇一二年四月

第一节 绪言

重要提示：发行人高级管理人员已批准本上市公告书，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 2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）上市的核准，不表明对本期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。因海门市城市发展投资有限公司（以下简称“发行人”或“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 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。发行人 2008 年、2009 年和 2010 年可分配利润分别为 30,561.22 万元、45,816.38 万元和 61,275.18 万元，近三年平均可分配利润为 45,884.26 万元，超过本期债券一年应付利息的 1.5 倍。截至 2010 年末，发行人净资产（不含少数股东权益）为 56.17 亿元。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

公司名称：海门市城市发展投资有限公司

法定代表人：蔡建新

住所：海门市海门镇解放中路文化宫弄九号

注册资本：50,000 万元

公司类型：有限责任（国有独资）

经营范围：土地及城市基础设施开发、转让，政府授权资产的置换、重组、转让、出租、市政设施、路桥出租、冠名。

海门市城市发展投资有限公司作为海门市城市基础设施建设领域

资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。公司主要业务板块包括土地整理、市政工程代建、保障房建设和水务运营等。

二、发行人历史沿革

发行人成立于2002年5月，系根据海门市国有资产管理办公室海公办[2002]字第03、04号文件通知由海门市政府采购中心和海门市地产开发公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本为人民币5,000万元。其中：海门市政府采购中心以实物资产作价出资人民币4,750万元，股权占比95%；海门市地产开发公司以土地使用权作价出资人民币250万元，股权占比5%。海门立信会计师事务所出具了海立验(2002)字第145号的验资报告。

2003年2月，由海门市政府采购中心以货币出资人民币5,000万元，公司注册资本增加至人民币10,000万元。出资完成后，海门市政府采购中心股权占比97.5%，海门市地产开发公司股权占比2.5%。海门立信会计师事务所出具了海立验(2003)字第61号的验资报告。

2003年9月，由海门市政府采购中心以货币出资人民币4,875万元，海门市地产开发公司以货币出资人民币125万元，公司注册资本增加至人民币15,000万元。出资完成后海门市政府采购中心股权占比97.5%，海门市地产开发公司股权占比2.5%。海门立信会计师事务所出具了海立验(2003)字第255号的验资报告。

2006年5月，根据海门市人民政府海政复[2006]10号文件批复，由海门市政府采购中心以货币出资35,000万元，公司注册资本增加至人民币50,000万元。出资完成后，海门市政府采购中心股权占比99.25%，海门市地产开发公司股权占比0.75%。海门立信会计师事务所出具了海立验(2006)字第174号的验资报告。

2008年12月，根据海门市人民政府海政发[2008]110号文《市政府关于划转海门市自来水公司的通知》，海门市建设局将对海门市自来水公司的出资额全部无偿划转给海门城投，划转后海门城投成为海门市

自来水公司唯一的出资人。

2009年12月，根据海门市人民政府海政发[2009]132号文《市政府关于划转海门市城市发展有限公司的通知》，由海门市住房制度改革办公室将持有的海门市城市发展有限公司的100%股权无偿划转给海门城投，划转后海门城投持有海门市城市发展有限公司100%股权。

2010年5月，公司股东会决定海门市地产开发公司将其所持海门市城市发展投资有限公司375万元的股权（占公司注册资本的0.75%）无偿转让给海门市政府采购中心。转让完成后，海门市政府采购中心持有海门市城市发展投资有限公司100%股权。

2010年12月，根据海门市人民政府海政发[2010]103号文《市政府关于划转海门市第二污水处理厂有限公司和海门市沪海房地产发展公司的通知》，由海门市城市照明管理处将持有的海门市第二污水处理有限公司的100%股权无偿划转给海门城投，划转后海门城投持有海门市第二污水处理有限公司100%股权；由江苏长江口开发集团有限公司（该公司系江苏海门经济开发区管理委员会下属全资国有公司）将对海门市沪海房地产发展公司的出资额全部无偿划转给海门城投公司，划转后海门城投公司成为海门市沪海房地产发展公司唯一的出资人。

2011年3月，根据《海门市城市发展投资有限公司股权转让协议》，海门市政府采购中心将持有海门城投50,000万元股权（占公司注册资本的100%）全部无偿转让给海门市国有资产管理委员会办公室。转让完成后，海门市国有资产管理委员会办公室持有海门市城市发展投资有限公司100%股权。

三、发行人面临的主要风险

（一）募集资金投资项目风险

本期债券募集资金拟投资项目属于城市基础设施项目，投资规模大、建设工期长，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。

项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，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。

（二）产品价格波动风险

发行人业务收入水平直接受到海门市土地价格及公共事业产品价格的影响，因此海门市土地出让价格和公共事业产品价格水平的变动将会对发行人收入和利润水平产生重要影响。

（三）发行人运营风险

发行人作为海门市基础设施建设项目投融资和国有资产运营主体，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产运营的重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

（四）发行人或有负债风险

发行人除统筹管理子公司资金运作之外，还为关联企业外部融资提供连带责任保证担保，若被担保企业经营或信用状况恶化，无法按期偿还债务，发行人将承担连带责任，存在或有负债风险。

第三节 债券发行基本情况

一、债券发行批准机关及文号：本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2012]273号文件批准公开发行。

二、债券名称：2012年海门市城市发展投资有限公司公司债券。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限：7年期，附本金提前偿付条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率，票面年利率为8.35%（该

债券利率根据基准利率加上基本利差3.15%确定，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5.20%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行方式：本期债券采取通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的方式。

七、发行对象：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

八、债券形式：实名制记账式企业债券。在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

九、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元人民币为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十、发行期限：5个工作日，自2012年3月20日起，至2012年3月26日止。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年3月20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3月20日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2012年3月20日起至2019年3月19日止。

十四、付息日：2013年至2019年每年的3月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十五、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第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，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项

自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十六、兑付日：2015 年至 2019 年每年的 3 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司，副主承销商为宏源证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司，分销商为国金证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、华龙证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用评级：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 级，发行人主体长期信用等级为 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承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市审批情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2012 年 4 月 26 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“12 海门债”，证券代码：“122706”。

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上海分公司相关规定执行。

二、债券上市托管情况

本期债券已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人主要财务数据

本部分财务数据来源于海门市城市发展投资有限公司 2008 年、2009 年及 2010 年经审计的财务报告。江苏天华大彭会计师事务所有限公司对发行人 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2008 年度、2009 年度及 2010 年度的合并利润及利润分配表、现金流量表进行了审计，并出具了苏天会专[2011]89 号的标准无保留意见的审计报告。

发行人 2008 年至 2010 年主要财务数据

单位：万元

项目	2010 年度/末	2009 年度/末	2008 年度/末
1、资产总计	1,400,680.42	1,054,812.16	556,405.48
其中：流动资产	1,237,341.25	996,830.14	510,954.49
2、负债合计	839,003.10	652,988.01	307,926.10
其中：流动负债	547,842.19	449,223.23	225,066.10
3、所有者权益	561,677.32	401,824.15	248,479.37
4、主营业务收入	49,632.31	39,251.11	12,961.05
5、净利润	17,176.44	16,950.18	10,516.24
6、经营活动产生的现金流量净额	77,633.15	6,480.33	-17,660.84
7、现金及现金等价物净增加额	14,590.07	80,011.71	15,022.36

二、发行人经审计的 2008 年、2009 年、2010 年财务报表（见附表一、二、三）

三、发行人财务状况分析

（一）营运能力分析

项目	2010 年	2009 年	2008 年
应收帐款周转率	29.81	158.40	31.05
存货周转率	0.05	0.050	0.02
总资产周转率	0.04	0.05	0.02

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款；

2、存货周转率=主营业务成本/平均存货；

3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额；

4、2008 年应收账款周转次数、存货周转次数、总资产周转率计算中，平均应收账款、平均存货、平均资产总额均采用 2008 年期末数。

2008年—2010年发行人的应收账款周转率分别为31.05、158.40和29.81，应收账款周转率处于较高水平，这主要是因为发行人土地整理和安置房销售等业务一般不产生应收账款，每年应收账款余额较小，其中2009年应收账款周转率较2008年有较大增长，主要是2009年发行人土地整理收入的快速提升导致当年的主营业务收入较上年有大幅增长；2008年—2010年发行人的存货周转率分别为0.02、0.05和0.05，存货周转率处于较低水平，主要是近年来发行人不断加大土地整理和安置房开发等业务的投入力度，存货规模增长迅速。2008年—2010年发行人的总资产周转率分别为0.02、0.05和0.04，总资产周转率近三年保持相对稳定。总体来看，发行人近三年各项营运指标正常，营运能力较为稳定。

（二）盈利能力分析

单位：万元

项目	2010 年	2009 年	2008 年
主营业务收入	49,632.31	39,251.11	12,961.05
主营业务利润	15,837.04	16,775.40	6,443.62
投资收益	7,006.37	6,594.71	5,897.11
利润总额	20,601.36	20,401.65	12,079.55
净利润	17,176.44	16,950.18	10,516.24

随着经营规模的不断扩大，近年来发行人的主营业务收入得到快速增长，2008年、2009年和2010年，发行人实现的主营业务收入分别为12,961.05万元、39,251.11万元和49,632.31万元，主营业务利润6,443.62万元、16,775.40万元和15,837.04万元，相比于2008年，2009年和2010年发行人的主营业务收入、主营业务利润有大幅增长，这主要得益于发行人土地整理业务规模的快速增长，其中2009年发行人土地整理收入较2008年增加了17,710.78万元，2010年发行人土地整理收入较2009年增加了4,982.18万元。同时，水务和保障房业务的陆续注入也为发行人拓宽了收入来源，其中2009年发行人水务收入较2008年增加了4,539万元，2010年发行人保障房销售收入较2009年增加了

8,417.62万元。此外，2008年—2010年发行人实现投资收益分别为5,897.11万元、6,594.71万元和7,006.37万元，投资收益逐年稳步增长，这主要是发行人因持有南通三建股权而确认的投资收益，随着发行人对外投资业务的不断拓展和投资主体的发展壮大，投资收益有望成为发行人未来的利润增长源泉。总体来看，公司经营状况良好，政府对公司的支持力度较大，公司拥有较强的持续盈利能力。

（三）偿债能力分析

项目	2010 年	2009 年	2008 年
流动比率（倍）	2.26	2.22	2.27
速动比率（倍）	0.84	0.94	0.97
资产负债率	59.90%	61.91%	55.34%
利息覆盖倍数（倍）	2.15	2.24	2.07

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=速动资产/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出。

2008年—2010年，公司的流动比率分别为2.27、2.22和2.26，速动比率分别为0.97、0.94和0.84，近三年流动比率和速动比率均保持稳定并处于安全范围内，反映了发行人良好的短期偿债能力。2008年—2010年，发行人的资产负债率分别为55.34%、61.91%和59.90%，近年来发行人资产规模扩张较快，但资产负债率仍控制在合理范围内，反映了发行人稳健的财务管控能力。发行人近三年的利息保障倍数比较稳定，且处于合理的范围之内，债务的利息偿付风险较低。总体来看，公司各项偿债能力指标均处于正常范围，公司整体偿债能力较强

（四）现金流量分析

单位：万元

项 目	2010 年	2009 年	2008 年
经营活动现金流入	322,721.52	402,454.63	298,839.21
经营活动现金流出	245,088.37	395,974.30	316,500.04
经营活动产生的现金流量净额	77,633.15	6,480.33	-17,660.84
投资活动现金流入	3,729.25	25,717.22	3,332.82
投资活动现金流出	14,311.36	6,938.41	10.04
投资活动产生的现金流量净额	-10,582.11	18,778.82	3,322.77

筹资活动现金流入	88,670.00	184,511.60	114,441.50
筹资活动现金流出	141,130.97	129,759.04	85,081.07
筹资活动产生的现金流量净额	-52,460.97	54,752.56	29,360.43
现金及现金等价物净增加额	14,590.07	80,011.71	15,022.36

2008年—2010年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-17,660.84万元、6,480.33万元和77,633.15万元。近三年经营活动产生的现金流量净额逐年增长，反映了发行人持续向好的经营状况，盈利能力日益增强，其中2009年发行人经营性现金流量净额较2008年增加了24,141.16万元，2010年发行人经营性现金流量净额较2009年增加了71,152.82万元，增长速度较快主要是发行人土地整理和市政工程代建业务先投入后回收的业务模式导致经营活动现金流入和经营活动现金流出不同步所致。2008年—2010年，发行人投资活动现金流量净额分别为3,322.77万元、18,778.82万元和-10,582.11万元，投资活动的现金流量由净流入转为净流出，主要是近年来海门市城市建设投资力度加大，发行人项目的投资支出增加所致。2008年—2010年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为29,360.43万元、54,752.56万元和-52,460.97万元，筹资活动的现金流由净流入转为净流出，主要是2010年发行人若干笔银行贷款相继到期偿还所致。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于稳步发展阶段，重点项目投资较多，资金需求量较大，本期债券的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券

本息的按时足额偿付。

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

鉴于上述分析，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司信用评级委员会评审，确定海门市城市发展投资有限公司主体长期信用等级为 AA 级，2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券信用等级为 AA 级。

二、偿债保障措施

本期债券为无担保债券，为了确保发行人能够按时、足额偿付本期债券的本金和利息，保护债券持有人的利益，发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理、偿还做具体安排。

（一）良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

发行人承担海门市基础设施建设和国有资产管理等重要职能，主营业务在海门市均占据垄断地位。公司2008—2010年分别实现主营业务收入12,961.05万元、39,251.11万元和49,632.31万元，实现净利润10,516.24万元、16,950.18万元和17,176.44万元，具有较好的盈利能力。除稳定的水务板块外，发行人目前还承担土地整理、市政工程项目代建和保障房建设等业务。随着海门市经济的发展和城市化进程的不断加快，海门市旧城区改造和新城区建设力度将进一步加大，公司的经营性业务也将有较大的增长空间，届时公司业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。此外，发行人2008—2010年实现经营活动产生的现金流量净额分别为-17,660.84万元、6,480.33万元、77,633.15万元，通过经营性活动获取现金的能力很强，充足的经营性现金流也为本期债券的还本付息提

供强有力的保障。

（二）政府的大力支持是本期债券按期偿付的有力保障

作为海门市最大的基础设施投资和运营主体，发行人在项目投融资等方面都得到了市政府的大力支持，推动公司资产质量不断改善，投资管理能力不断提升。

在市政工程项目代建业务方面，政府除对发行人代建项目的工程建设费用给予全额补偿外，还按项目工程建设费用的一定比例支付委托建设酬劳，有效地增加了发行人经营性现金收入。2008-2010年发行人项目代建收入分别为0.53亿元、0.94亿元和0.58亿元，预计未来三年发行人市政工程项目代建收入累计不少于3亿元。随着政府对城市基础设施投资建设力度的不断加大，政府给予发行人的资金和政策支持还将进一步加大。

（三）良好的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人具有良好的融资能力，与国家开发银行、建设银行、工商银行、农业银行、交通银行、华夏银行和中信银行等众多银行机构建立了良好、稳固的合作关系，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。截至2010年底，公司在银行的授信总额约为10亿元，已使用的授信额度约为4亿元。若发行人未来不能及时足额偿还本期债券的本息，发行人将凭借自身良好的资信状况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。

（四）强化项目投资管理、拓宽融资渠道是本期债券按期偿债的重要保证

为确保本期债券的按时还本付息，发行人将强化项目投资管理，在项目资本支出上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。注重投资项目回报，确保内部收益率大于行业基准收益率，风险规避措施到位，投资安全有保障。拓宽融资渠道，积极探索多元化融资工具，构建与发行人资产结构相匹配的债务结构，确保债券本息的按期偿付。

（五）其他配套偿债措施

1、公司将进一步强化资金管理，提高资金使用效率，提升现金流动性管理能力，并结合贷款组合、存款调度、支付方式和提款时间等因素，集中管理，统筹规划，合理使用，保证债券本息的按时偿付。

2、公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，保证本期债券本息的按期兑付，保证投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范，在信用等级有效期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司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。

跟踪评级期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司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。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年无违法和重大违规行为。

第九节 募集资金的用途

发行人本期债券募集资金 12 亿元，10.4 亿元用于民生南区一期保障性安置房项目、绿茵水岸保障性安置小区项目、海门市区域供水

工程项目、海门市第二污水处理厂二期工程项目、江海路南延工程项目、南海路西延工程项目、南京路西延工程项目、长通路工程项目和海兴路南延工程项目，上述项目均经有关部门批准，总投资额为 18.36 亿元。1.6 亿元用于偿还流动资金贷款，占本次募集总额的 13.33%。

一、投资项目介绍

（一）民生南区一期保障性安置房项目

近年来，海门市城市规模迅速扩大，社会经济快速发展，该项目的建成有利于推进海门市城市化进程，加快城乡统筹，对于促进社会主义新农村建设具有重要意义。

1、项目概况

该项目建设地点位于东至浦东三路、南至浦江东路、西至浦江路、北至东海路。该项目的建设内容：占地总面积 35,090 平方米，建筑总面积 41,807 平方米，其中 16 幢多层住宅楼 37,270 平方米，公建面积 4,537 平方米，配建公建项目有社区服务用房、警务室、社区管理用房、门卫房、弱电机房。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革与经济贸易委员会海发核准[2009]20 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 8,526.90 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司海门市城市发展有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 4 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 80%。

（二）绿茵水岸保障性安置小区项目

近年来，海门市城市规模迅速扩大，社会经济快速发展，该项目的建成有利于推进海门市城市化进程，加快城乡统筹，对于促进社会主

义新农村建设具有重要意义。

1、项目概况

该项目建设地点位于海门镇海门河北、民生路西。该项目的
建设内容：总用地面积 65,253 平方米，总建筑面积 85,000 平方米。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革与经济贸易委员会海发核准[2010]22 号
文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 17,000 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司海门市沪海房地产发展公
司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 8 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累
计已完成投资占项目总投资的 70%。

（三）海门市区域供水项目

随着海门市城乡经济的快速发展，海门市供水设施的不足已影响
广大居民的用水需求和饮水安全，该项目的建设有利于满足海门市用
水需求，改善供水水质，保障居民的饮用水安全。

1、项目概况

该项目主要建设内容包括铺设供水主干管道及各乡镇供水分支管
道，建设总长度为 215.6 公里给水管（DN300—DN1800）及配套设施。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革与经济贸易委员会海发审发[2009]48 号
文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 83,871.26 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司海门市自来水公司。

5、项目实施情况

该项目于 2009 年 2 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 25%。

（四）海门市第二污水处理厂二期工程项目

该项目建成后将避免海门市工业及生活污水未经处理直接排入长江，改善海门市水体水系和水环境质量，对于促进海门市社会经济可持续发展具有重要意义。

1、项目概况

该项目主要建设内容为第二污水处理厂本部扩建工程，新增 4 万吨/日污水处理能力，铺设 DN600—DN1400 污水管网 59 公里，沿线新建提升污水泵站八座。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革与经济贸易委员会海发审发[2010]10 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 46,079.60 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司海门市第二污水处理有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 2 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 30%。

（五）江海路南延工程项目

该项目的建设可有效缓解老城区交通压力，有利于圩角河区域开发建设，对贯通海门市南北纵向交通有着重要的意义。

1、项目概况

项目建设地点位于人民路至上海路，道路全长 4,600 米，宽 43

米。沥青混凝土路面，道路两侧绿化带各 10 米，同步建设跨青西河桥和圩角河桥。实施内容包括：道路、绿化、桥梁等配套设施建设。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革和经济信息化委员会海发审发[2010]48 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 11,000 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人海门市城市发展投资有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 10 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 25%。

（六）南海路西延工程项目

该项目的建设可满足海门市西入口道路交通的需要，有利于西部汽车销售等特色产业的发展，有利于发挥城市集聚功能。

1、项目概况

该项目建设地点位于富江路至长通路，道路长 2,900 米，路幅宽 38 米。实施内容包括：路面、绿化、桥梁等配套设施建设。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革和经济信息化委员会海发审发[2010]45 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 5,900 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人海门市城市发展投资有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 11 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 30%。

（七）南京路西延工程项目

该项目的建成可完善海门市新城区路网，助推月亮湾南区、职教中心等项目建设，有利于周边区域的开发建设。

1、项目概况

该项目建设地点位于张謇大道至海兴路，道路长 2,150 米，宽 52.5 米。实施内容包括：新建道路、绿化等配套设施建设。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革和经济信息化委员会海发审发[2010]46 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 5,890 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人海门市城市发展投资有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 12 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 20%。

（八）长通路工程项目

该项目的建成将连接南海路与人民西路，形成道路交通网络，有利于浒通河码头建设。

1、项目概况

该项目建设地点位于南海路至人民西路，道路全长 1,700 米，宽 34 米，水泥混凝土路面。实施内容包括：道路、绿化等配套设施建设。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革和经济信息化委员会海发审发[2010]49 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 3,200 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人海门市城市发展投资有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2011 年 1 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 10%。

（九）海兴路南延工程项目

该项目建成后可完善海门市新城区路网，对于新老城市区的快速连接有着重要的推动作用。

1、项目概况

该项目建设地点位于北京路至南京路，道路长 1,000 米，宽 36 米。实施内容包括：路面、绿化、桥梁等配套设施建设。

2、项目核准情况

该项目经海门市发展改革和经济信息化委员会海发审发[2010]47 号文批复。

3、项目投资规模

该项目总投资为 2,100 万元。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人海门市城市发展投资有限公司。

5、项目实施情况

该项目于 2010 年 11 月开工建设，截至 2011 年 3 月底，该项目累计已完成投资占项目总投资的 60%。

二、偿还银行贷款的相关情况说明

为降低融资成本，优化债务结构，发行人拟将本期债券募集资金中的 1.6 亿元用于提前偿还发行人海门市城市发展投资有限公司和发行人全资子公司海门市自来水公司的部分流动资金贷款。发行人海门市城市发展投资有限公司已获得贷款人华夏银行股份有限公司南通分行的书面同意，发行人全资子公司海门市自来水公司已获得贷款人江苏海门农村商业银行股份有限公司的书面同意。拟提前偿还的流动资金贷款具体情况如下：

贷款银行	合同编号	贷款余额（万元）	贷款规模（万元）
华夏银行股份有限公司南通分行	NJ22101110005	13,000	13,000
江苏海门农村商业银行股份有限公司	(6032)海信借字 [2010]第 0607002 号	3,000	3,000

三、募集资金使用计划

单位：万元

序号	募集资金投向项目	项目总投资	募集资金可使用规模	拟使用募集资金规模
1	民生南区一期保障性安置房项目	8,526.90	5,116.14	4,800.00
2	绿茵水岸保障性安置小区项目	17,000.00	10,200.00	10,000.00
3	海门市区域供水工程项目	83,871.26	50,322.76	48,000.00
4	海门市第二污水处理厂二期工程项目	46,079.60	27,647.76	26,500.00
5	江海路南延工程项目	11,000.00	6,600.00	6,000.00
6	南海路西延工程项目	5,900.00	3,540.00	3,000.00
7	南京路西延工程项目	5,890.00	3,534.00	3,000.00
8	长通路工程项目	3,200.00	1,920.00	1,600.00
9	海兴路南延工程项目	2,100.00	1,260.00	1,100.00
10	提前偿还流动资金贷款	-	-	16,000.00
	合 计	183,567.76	-	120,000.00

第十节 其他重要事项

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上市公告书中列明的信息和对本上市公告书作任何说明。

本期债券发行后至本上市公告书公告前，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。

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——海门市城市发展投资有限公司

法定代表人：蔡建新

住所：海门市海门镇解放中路文化宫弄九号

注册资本：50,000 万元

联系人：邵卫丰、秦怡明

联系地址：海门市北京中路 600 号

电话：0513-82212087

传真：0513-82212087

邮编：226100

二、承销团

（一）主承销商——中国中投证券有限责任公司

法定代表人：龙增来

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

联系人：邹崇阳、周洋、杨侃瑜、楼晶、杨扬

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222551、021-52286647

传真：010-63222889

邮编：100032

（二）副主承销商

1、宏源证券股份有限公司

法定代表人：冯戎

住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 38-45 层

联系人：樊玮娜、王慧晶、詹茂军

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88085997、88085995、88085128

传真：010-88085129

邮编：100033

2、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王长青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：张全、张慎祥、杨莹

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

电话：010-85130653、85130207、85130791

传真：010-85130542

邮编：100010

（三）分销商

1、国金证券股份有限公司

法定代表人：冉云

住所：成都市东城根上街 95 号

联系人：孙恬

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 7 楼

电话：021-61038302

传真：021-61356530

邮编：201204

2、华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：马昭明

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层

联系人：张蓓灵、秦立欢

联系地址：上海市浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 45 楼

电话：021-68498602、68498525

传真：010-68498603

邮编：200120

3、招商证券股份有限公司

法定代表人：官少林

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 38-45 层

联系人：汪浩、张华、梁莹

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层

电话：010-57601920、57601917、57601916

传真：010-57601990

邮编：100033

4、国海证券股份有限公司

法定代表人：张雅锋

住所：广西桂林市辅星路 13 号

联系人：度万中

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道教育科技大厦 3 层

电话：0755-83716870

传真：0755-83704574

邮编：518040

5、华龙证券有限责任公司

法定代表人：李晓安

住所：甘肃省兰州市静宁路 308 号

联系人：张矛

联系地址：广东省深圳市深南大道 4009 号投资大厦 7 楼 716 室

电话：18818580351

传真：0755-82912907

邮编：518048

三、交易所发行场所——上海证券交易所

法定代表人：张育军

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200120

四、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 10 号

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733、88170735

传真：010-66061875

邮编：100033

五、审计机构——江苏天华大彭会计师事务所有限公司

法定代表人：陈宏青

住所：南京市山西路 128 号和泰国际大厦 7 楼

联系人：鲍有凤

电话：025-83721886

传真：025-83716000

邮编：210009

六、信用评级机构——上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室

联系人：吕品、柳希

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 层

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200001

七、发行人律师——江苏东洲律师事务所

负责人：施桦

住所：江苏省海门市海门镇光明路 103 号

联系人：张明、施振祥

联系地址：江苏省海门市海门镇光明路 103 号

电话：0513-82902602

传真：0513-82902602

邮编：226100

八、债权代理人——中国中投证券有限责任公司

法定代表人：龙增来

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼
联系人：邹崇阳、周洋

电话：010-63222551、021-52286647

传真：010-63222889

邮编：100032

第十二节 备查文件目录

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人 2008-2010 年经审计的财务报告；

5、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；

6、江苏东洲律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

附表一：

发行人 2008 年、2009 年和 2010 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,115,017,028.69	969,116,305.17	168,999,229.91
短期投资			
应收票据			
应收账款	32,517,496.79	781,531.83	4,174,324.93
其他应收款	3,208,608,066.00	3,058,421,265.84	1,866,851,227.63
预付账款	223,786,579.52	180,046,080.00	135,262,430.10
应收补贴款			
存货	7,793,453,618.87	5,759,067,586.14	2,933,485,424.93
待摊费用	29,668.16	868,650.08	772,274.06
其他流动资产			
流动资产合计	12,373,412,458.03	9,968,301,419.06	5,109,544,911.56
长期投资：			
长期股权投资	496,468,496.94	410,223,843.29	328,332,531.85
长期债权投资			
长期投资合计	496,468,496.94	410,223,843.29	328,332,531.85
固定资产：			
固定资产原价	1,053,413,624.15	142,656,700.61	138,275,923.50
减：累计折旧	57,312,819.39	45,209,469.21	39,074,507.25
固定资产净值	996,100,804.76	97,447,231.40	99,201,416.25
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	996,100,804.76	97,447,231.40	99,201,416.25
工程物资			
在建工程	135,231,871.61	65,719,965.27	20,900,203.82
固定资产清理			
固定资产合计	1,131,332,676.37	163,167,196.67	120,101,620.07
无形资产及其他资产：			
无形资产	4,746,591.23	4,346,148.35	4,284,855.47
长期待摊费用	843,976.72	2,083,004.30	1,790,844.17
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	5,590,567.95	6,429,152.65	6,075,699.64
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计	14,006,804,199.29	10,548,121,611.67	5,564,054,763.12

附表一：（续）

负债和所有者权益	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	300,500,000.00	825,000,000.00	685,000,000.00
应付票据	800,000,000.00	461,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	354,937,006.76	258,419,647.27	53,455,214.19
预收账款	133,987,507.97	87,888,827.33	10,927,007.74
应付工资	2,549,435.76	1,290,850.17	2,363,284.31
应付福利费	52,118.33		
应付股利			
应交税金	51,737,027.01	57,464,593.25	18,697,819.31
其他应交款	-885,750.67	293,894.10	262,285.70
其他应付款	3,835,190,550.28	2,794,658,728.82	1,405,874,799.17
预提费用	353,988.08	6,215,801.08	4,080,631.58
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计	5,478,421,883.52	4,492,232,342.02	2,250,661,042.00
长期负债：			
长期借款	2,027,111,400.00	1,523,150,000.00	459,300,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	875,497,765.00	505,497,765.00	369,300,000.00
其他长期负债	9,000,000.00	9,000,000.00	
长期负债合计	2,911,609,165.00	2,037,647,765.00	828,600,000.00
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计	8,390,031,048.52	6,529,880,107.02	3,079,261,042.00
少数股东权益			
股东权益：			
股本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
减：已归还投资			
股本净额	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	4,435,937,798.91	3,009,170,576.85	1,645,224,600.31
盈余公积	68,083,535.19	50,907,092.78	33,956,912.08
未分配利润	612,751,816.67	458,163,835.02	305,612,208.73
减：累计未确认的投资损失			
股东权益合计	5,616,773,150.77	4,018,241,504.65	2,484,793,721.12
负债和股东权益总计	14,006,804,199.29	10,548,121,611.67	5,564,054,763.12

附表二：

发行人 2008 年、2009 年和 2010 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
一、主营业务收入	496,323,057.79	392,511,054.95	129,610,475.43
减：主营业务成本	332,412,060.83	218,467,434.05	62,217,671.56
加：主营业务税金及附加	5,540,559.08	6,289,651.28	2,956,602.72
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	158,370,437.88	167,753,969.62	64,436,201.15
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	2,523,371.00	3,308,636.86	205,000.00
减：营业费用			
管理费用	27,518,867.92	15,292,935.94	7,629,884.98
财务费用	163,568,949.40	147,156,797.45	107,186,885.86
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-30,194,008.44	8,612,873.09	-50,175,569.69
加：投资收益(损失以“-”号填列)	70,063,697.28	65,947,135.92	58,971,052.79
补贴收入	165,000,000.00	130,200,000.00	112,000,000.00
营业外收入	1,608,316.64	33,285.67	
减：营业外支出	464,441.06	776,813.30	
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	206,013,564.42	204,016,481.38	120,795,483.10
减：所得税	34,249,140.36	34,514,674.39	15,633,082.58
减：少数所有者损益(亏损以“-”号填列)			
加：未确认投资损失			
五、净利润(亏损以“-”号填列)	171,764,424.06	169,501,806.99	105,162,400.52
加：年初未分配利润	458,163,835.02	305,612,208.73	210,965,428.14
其他转入			
六、可供分配的利润	629,928,259.08	475,114,015.72	316,127,828.66
减：提取法定盈余公积	17,176,442.41	16,950,180.70	10,515,619.93
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润	612,751,816.67	458,163,835.02	305,612,208.73
减：应付优先股股利			

提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作实收资本的普 通股股利			
八、未分配利润	612,751,816.67	458,163,835.02	305,612,208.73

附表三：

发行人 2008 年、2009 年和 2010 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 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	524,947,354.69	406,229,276.57	129,815,475.43
收到的税费返还		200,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	2,702,267,867.71	3,618,117,040.10	2,858,576,605.01
现金流入小计	3,227,215,222.40	4,024,546,316.67	2,988,392,080.44
购买商品、接受劳务支付的现金	2,082,551,788.45	2,814,470,070.21	2,455,936,768.29
支付给职工以及为职工支付的现金	15,667,145.95	13,459,785.17	2,471,271.00
支付的各项税费	59,179,380.83	2,006,307.17	268,574.90
支付的其他与经营活动有关的现金	293,485,397.26	1,129,806,866.52	706,323,825.19
现金流出小计	2,450,883,712.49	3,959,743,029.07	3,165,000,439.38
经营活动产生的现金流量净额	776,331,509.91	64,803,287.60	-176,608,358.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		82,113.82	
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	18,000.00	18,828.69	
收到的其他与投资活动有关的现金	37,274,494.67	257,071,278.69	33,328,157.45
现金流入小计	37,292,494.67	257,172,221.20	33,328,157.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	137,113,624.75	49,384,052.57	100,415.00
投资所支付的现金	6,000,000.00	20,000,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计	143,113,624.75	69,384,052.57	100,415.00
投资活动产生的现金流量净额	-105,821,130.08	187,788,168.63	33,227,742.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金	886,700,000.00	1,845,116,000.00	1,144,415,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计	886,700,000.00	1,845,116,000.00	1,144,415,000.00
偿还债务所支付的现金	1,198,150,000.00	1,124,650,000.00	736,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	209,724,028.04	162,701,492.56	110,973,588.20
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,435,628.27	10,238,888.41	3,487,154.50
现金流出小计	1,411,309,656.31	1,297,590,380.97	850,810,742.70
筹资活动产生的现金流量净额	-524,609,656.31	547,525,619.03	293,604,257.30
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	145,900,723.52	800,117,075.26	150,223,640.81

（此页无正文，为《2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券上市公告书》签章页）

海门市城市发展投资有限公司
(公章)



2012 年 4 月 25 日

(此页无正文，为《2012 年海门市城市发展投资有限公司公司债券上市公告书》签章页)

中国中投证券有限责任公司



2012 年 4 月 25 日