

2012年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 上市公告书

证券简称：“12海陵债”

证券代码：122714

上市时间：2012年6月5日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：信达证券股份有限公司

二〇一二年六月

第一节 绪言

泰州市海陵资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）董事会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。

经鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA-级，本期债券信用等级为 AA 级。

截止到 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,295,303.33 万元，负债总额为 820,753.78 万元，归属于母公司的所有者权益为 458,516.63 万元。2008 年至 2010 年，公司净利润平均值为 20,528.01 万元，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

中文名称：泰州市海陵资产经营有限公司

法定代表人：葛鹏

注册资本：44,209.58 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：泰州市府南街 15 号 301 室

邮政编码：225300

联系电话：0523-86239961

传真：0523-86238646

经营范围：资产经营，城市基础设施建设，冷冻冷藏设备出租，土地整理开发。

泰州市海陵资产经营有限公司系由泰州市海陵区财政局履行出资人职责的国有独资公司。发行人主要负责海陵区城市基础设施的投融资、建设、经营和管理；政府授权范围内国有资产的经营管理；海陵区旧城区改造、保障性住房建设、土地整理开发等，并通过全资子公司泰州市海润国有资产经营有限公司和泰州市鑫海投资有限公司分别负责泰州市新能源产业园和泰州市海陵工业园区的开发与建设。

截止到2010年12月31日，公司资产总额为1,295,303.33万元，负债总额为820,753.78万元，归属于母公司的所有者权益为458,516.63万元。2010年度，公司实现主营业务收入168,889.72万元，利润总额40,353.03万元，归属于母公司所有者的净利润27,252.02万元。

第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**泰州市海陵资产经营有限公司

二、**债券名称：**2012年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券（简称“12海陵债”）。

三、**发行总额：**人民币8亿元整。

四、**债券期限和利率：**本期债券期限为七年，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的20%。

本期债券为固定利率债券，在存续期内票面年利率为8.52%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.32%确定，Shibor基准利率为本期债券发行首日前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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率的算术平均数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。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债

券从第三个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的20%。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

六、债券面值和发行价格：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。

七、债券形式：实名制记账式企业债券。

八、发行方式及对象：本期债券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证所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。在承销团成员设置的发行网点预设发行规模为7亿元；在上证所市场预设发行规模为1亿元。发行人和主承销商将根据发行情况决定是否启用回拨机制，承销团成员设置的发行网点发行部分和上证所市场发行部分之间采取双向互拨。

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）；在上证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）。

九、发行期限：为五个工作日，自2012年3月21日起，至2012年3月27日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2012年3月21日。

十一、计息期限：从2012年3月21日至2019年3月20日，该期限内每年的3月21日至次年的3月20日为一个计息年度。

十二、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2012年3月21日，以后本期债券存续期内每年的3月21日为该计息年度的起息日。

十三、付息日：2013年至2019年每年的3月21日为上一个计息年

度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日，顺延期间本金不另计息）。

十四、兑付日：本期债券的兑付日为自2015年起至2019年每年的3月21日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日，顺延期间本金不另计息）。

十五、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十六、登记及托管：投资者通过协议方式在承销团成员设置的营业网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；投资者认购的通过上证所市场发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十七、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

十八、担保方式：本期债券由泰州鑫泰集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十九、信用级别：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，发行人的主体信用级别为AA-。

二十、上市安排：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部门提出上市或交易流通申请。

二十一、税务提示：根据国家税收法律法规，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。

第四节 本期债券上市和托管基本情况

一、 本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2012年6月5日在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“12海陵债”，证券代码“122714”。

二、 本期债券托管基本情况

根据中央国债登记结算有限责任公司提供的债券托管证明，目前本期债券8亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的证券登记证明，目前本期债券已托管在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

江苏天华大彭会计师事务所对发行人 2008~2010 年的财务报告进行了连审，并出具了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，均引自该审计报告。在阅读下文的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、发行人最近三年的主要财务数据

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
资产合计	1,295,303.33	894,894.91	471,105.92
流动资产合计	1,213,123.78	836,841.55	425,518.88
负债合计	820,753.78	534,574.23	359,101.48
流动负债合计	654,636.58	417,071.99	303,386.01
股东权益合计（不包括少数股东权益）	458,516.63	349,602.03	103,265.60

(二) 合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2010年度	2009年度	2008年度
主营业务收入	168,889.72	50,428.64	36,209.68
利润总额	40,353.03	22,101.99	17,284.35
净利润	27,252.02	19,860.33	14,471.67

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	79,560.33	-47,462.32	6,842.70
投资活动产生的现金流量净额	-22,746.53	-11,853.18	-14,851.64
筹资活动产生的现金流量净额	-2,760.11	93,932.79	17,443.37
现金及现金等价物净增加额	54,053.69	34,617.30	9,434.43

二、发行人 2008 年 ~ 2010 年经审计的财务报表

发行人 2008-2010 年经审计的合并资产负债表

单位：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	1,124,598,423.31	584,061,530.53	237,888,534.33
短期投资	1,637,200.00	6,436,212.17	1,161,951.50
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	1,734,140,192.28	1,082,755,829.33	784,367,328.85
其他应收款	1,800,660,855.50	1,032,834,114.34	816,379,226.94
预付账款	780,411,906.77	591,002,059.57	363,992,769.86
应收补贴款			
存货	6,689,789,268.60	5,069,753,792.15	2,051,399,016.11
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产		1,572,000.00	
流动资产合计	12,131,237,846.46	8,368,415,538.09	4,255,188,827.59
长期投资：			
长期股权投资	128,700,000.00	61,007,387.29	49,047,387.29
长期债权投资	12,020,000.00	2,020,000.00	2,020,000.00
长期投资合计	140,720,000.00	63,027,387.29	51,067,387.29
固定资产：			
固定资产原价	335,707,137.98	335,118,279.98	267,858,300.59
减：累计折旧	23,162,310.99	16,150,376.35	9,730,396.35
固定资产净值	312,544,826.99	318,967,903.63	258,127,904.24
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	312,544,826.99	318,967,903.63	258,127,904.24
工程物资			
在建工程	287,083,115.88	111,957,107.96	60,281,119.67
固定资产清理			

固定资产合计	599,627,942.87	430,925,011.59	318,409,023.91
无形资产及其他资产：			
无形资产	79,554,835.27	83,808,691.72	85,218,206.61
长期待摊费用	1,892,652.43	2,772,458.33	1,150,000.00
其他长期资产			25,774.09
无形资产及其他资产合计	81,447,487.70	86,581,150.05	86,393,980.70
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计	12,953,033,277.03	8,948,949,087.02	4,711,059,219.49
流动负债：			
短期借款	589,200,000.00	551,100,000.00	419,100,000.00
应付票据	330,000,000.00	115,000,000.00	14,000,000.00
应付账款	1,723,828,079.70	772,714,723.29	772,095,668.50
预收账款	708,258,251.31	158,259,200.24	133,475,026.19
应付工资		400,727.56	571,576.40
应付福利费	282,086.04	121,336.10	182,143.52
应付股利			300,000.00
应交税金	337,693,105.06	158,432,157.01	123,784,807.79
其他应交款	5,030,910.29	2,956,858.76	2,273,749.79
其他应付款	2,643,177,426.52	1,689,087,522.70	1,488,738,304.54
预提费用	33,938,754.96	35,513,663.58	25,343,177.30
预计负债	44,957,178.40	27,133,721.80	13,995,665.69
一年内到期的长期负债	130,000,000.00	660,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	6,546,365,792.28	4,170,719,911.04	3,033,860,119.72
长期负债：			
长期借款	1,534,870,000.00	1,010,000,000.00	450,000,000.00
应付债券			
长期应付款	39,525,533.34	77,391,557.40	91,693,141.92
专项应付款	86,776,489.28	87,630,797.64	15,461,513.30
其他长期负债			
长期负债合计	1,661,172,022.62	1,175,022,355.04	557,154,655.22
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计	8,207,537,814.90	5,345,742,266.08	3,591,014,774.94
少数股东权益	160,329,114.60	107,186,554.45	87,388,447.68
股东权益：			
股本	442,095,800.00	442,095,800.00	442,095,800.00
减：已归还投资			
股本净额	442,095,800.00	442,095,800.00	442,095,800.00
资本公积	3,644,247,652.64	2,827,621,756.72	562,860,834.72
盈余公积	50,514,658.09	22,974,016.26	3,013,612.24
未分配利润	448,308,236.80	203,326,693.51	24,685,749.91

减：累计未确认的投资损失			
外币报表折算差额(合并报表填列)			
股东权益合计	4,585,166,347.53	3,496,020,266.49	1,032,655,996.87
负债和股东权益总计	12,953,033,277.03	8,948,949,087.02	4,711,059,219.49

发行人2008-2010年经审计的合并利润表及利润分配表

单位：元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
一、主营业务收入	1,688,897,217.06	504,286,418.70	362,096,756.94
减：主营业务成本	1,283,901,245.09	260,593,227.63	159,214,089.71
主营业务税金及附加	89,490,656.65	32,571,433.64	20,466,600.37
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	315,505,315.32	211,121,757.43	182,416,066.86
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)			
减：营业费用	24,695,979.23	18,128,585.92	14,180,635.78
管理费用	38,450,149.52	31,304,577.72	24,723,255.46
财务费用	33,726,215.69	7,834,910.47	7,740,309.58
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	218,632,970.88	153,853,683.32	135,771,866.04
加：投资收益(损失以“-”号填列)	1,818,915.30	1,540,982.58	1,447,402.56
补贴收入	177,235,580.00	65,841,442.27	33,712,532.95
营业外收入	7,088,545.43	946,714.60	2,030,508.92
减：营业外支出	1,245,753.41	1,162,927.93	118,820.47
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	403,530,258.20	221,019,894.84	172,843,490.00
减：所得税	119,394,312.93	12,928,816.80	23,259,665.57
减：少数股东损益(合并报表填列、亏损以“-”号填列)	11,615,760.15	9,487,730.42	4,867,092.17
加：本期未确认的投资损失			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	272,520,185.12	198,603,347.62	144,716,732.26
加：期初未分配利润	203,328,693.51	24,685,749.91	-86,942,370.11
其他转入			
六、可供分配的利润(亏损以“-”号填列)	475,848,878.63	223,289,007.53	57,774,362.15
减：提取法定盈余公积	27,540,641.83	19,960,404.02	3,013,612.24
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(亏损以“-”号填列)	448,308,236.80	203,328,693.51	54,760,749.93
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			30,075,000.00

转作股本的普通股股利			
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	448,308,236.80	203,328,693.51	24,685,749.91

发行人2008-2010年经审计的合并现金流量表

单位：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	1,691,403,170.62	228,619,286.70	334,231,144.87
收到的税费返还		547,622.54	
收到的其他与经营活动有关的现金	1,667,922,766.73	1,194,556,948.51	932,709,155.68
现金流入小计	3,359,325,937.35	1,423,723,857.75	1,266,940,300.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,829,996,000.03	1,380,099,019.99	851,754,979.77
支付给职工以及为职工支付的现金	6,526,422.05	5,110,705.28	3,531,703.62
支付的各项税费	33,970,472.99	15,241,542.30	11,266,738.80
支付的其他与经营活动有关的现金	693,229,698.31	497,895,763.19	331,959,840.16
现金流出小计	2,563,722,593.38	1,898,347,030.76	1,198,513,262.35
经营活动产生的现金流量净额	795,603,343.97	-474,623,173.01	68,427,038.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	92,895,874.89	94,249,985.52	6,382,117.73
取得投资收益所收到的现金	1,818,915.30	1,540,982.58	1,150,000.00
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	765,769.81		
收到的其他与投资活动有关的现金			150,000.00
现金流入小计	95,480,560.00	95,790,968.10	7,682,117.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	156,395,889.57	97,374,831.78	137,418,564.15
投资所支付的现金	166,550,000.00	116,947,900.00	18,780,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计	322,945,889.57	214,322,731.78	156,198,564.15
投资活动产生的现金流量净额	-227,465,329.57	-118,531,763.68	-148,516,446.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
借款所收到的现金	1,773,700,000.00	1,895,100,000.00	897,600,000.00
发行债券所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	504,990,567.85	193,649,967.68	197,027,970.86
现金流入小计	2,278,690,567.85	2,088,749,967.68	1,094,627,970.86
偿还债务所支付的现金	1,695,730,000.00	612,100,000.00	786,791,810.08
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	229,672,667.02	220,517,118.15	133,269,437.10

支付的其他与筹资活动有关的现金	380,889,022.45	316,804,916.64	133,000.00
现金流出小计	2,306,291,689.47	1,149,422,034.79	920,194,247.18
筹资活动产生的现金流量净额	-27,601,121.62	939,327,932.89	174,433,723.68
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	540,536,892.78	346,172,996.20	94,344,315.46

三、发行人财务分析

(一) 营运能力分析

发行人 2008 年 ~ 2010 年主要营运能力指标

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
总资产周转率 (次/年)	0.15	0.07	0.09
净资产周转率 (次/年)	0.42	0.22	0.48
流动资产周转率 (次/年)	0.16	0.08	0.10
应收账款周转率 (次/年)	1.20	0.54	0.49

注：1、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

2、净资产周转率=主营业务收入/所有者权益平均余额

3、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

作为泰州市及海陵区最主要的城市基础设施建设主体，公司近年来承担了大量的城市基础设施建设项目的融资任务，由于这些项目投资量大，回收期较长，公司资产周转速度相对较慢。2008年、2009年、2010年，公司平均总资产周转率、平均净资产周转率、平均流动资产周转率和平均应收账款周转率分别为0.10、0.37、0.11和0.74，符合行业特点。

(二) 盈利能力分析

发行人 2008 年 ~ 2010 年主要盈利能力指标

单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	168,889.72	50,428.64	36,209.68
利润总额	40,353.03	22,101.99	17,284.35

净利润	27,252.02	19,860.33	14,471.67
总资产收益率(%)	4.02%	3.58%	4.69%
净资产收益率(%)	6.74%	8.77%	19.37%

注：净资产收益率=净利润/净资产平均余额

总资产收益率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额

2008年、2009年和2010年，公司的主营业务收入为36,209.68万元、50,428.64万元和168,889.72万元。其中，土地使用权出让收益及动迁房收益成为公司收益的主要来源，同时还包括工程代建收入及担保费收入等。

公司盈利能力较强，2008年、2009年和2010年分别实现净利润14,471.67万元、19,860.33万元和27,252.02万元。公司作为泰州市及海陵区城市基础设施建设最主要的平台公司，海陵区政府对公司给予财政补贴。2008年度、2009年度及2010年度，公司获得政府各项补贴收入分别为3,371.25万元、6,584.14万元和17,402.56万元。

2008年度、2009年度和2010年度，公司总资产收益率分别为4.69%、3.58%、4.02%，净资产收益率分别为19.37%、8.77%、6.74%。总资产收益率和净资产收益率下降的主要原因是公司资产和所有者权益规模增长较快。

(三) 偿债能力分析

发行人2008年末~2010年末主要偿债能力指标

项 目	2010年	2009年	2008年
流动比率(倍)	1.85	2.01	1.40
速动比率(倍)	0.83	0.79	0.73
资产负债率(%)	63.36%	59.74%	76.23%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

公司资产规模较大，偿债能力较好，能够支撑各项债务的按时偿还。从短期偿债能力来看，2008年、2009年和2010年公司的流动比率分别是1.40倍、2.01倍和1.85倍，短期偿债能力进一步增强。2008年、2009年和2010年，公司的速动比率分别是0.73倍、0.79倍和0.83倍。从长期偿债能力来看，2008年、2009年和2010年公司的资产负债率分别是76.23%、59.74%和63.36%，随着权益资产规模快速增长，公司的资产负债率逐步优化，2010年总体上已处于较为合理的水平。

（四）现金流量分析

2008年、2009年及2010年，公司经营活动产生的现金流量净额为6,842.70万元、-47,462.32万元和79,560.33万元。作为泰州市及海陵区城市基础设施建设最主要的平台公司，2009年，公司在城市基础设施建设、旧城区改造和土地收储开发方面支出较大。随着海陵区城市基础设施建设和旧城改造的不断推进，2010年公司收到的项目建设资金及获取的土地出让金返还大幅增加，使现金流大幅改善。2008年、2009年及2010年，公司投资活动产生的现金流量净额均为负值，这是由于公司承担了较多的旧城区改造及城市基础设施建设项目，投资支出较大。近年来公司根据资金状况合理安排融资规模，筹资活动产生的现金流较好的补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口，有效支持了公司各项业务的迅速发展。

第六节 本期债券的偿付风险

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

本期债券为七年期固定利率债券，期限较长。国民经济总体运行状况、宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素会引起市场

利率水平的变化。在本期债券期限内，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

对策：在设计本期债券发行方案时，发行人在考虑本期债券存续期内可能存在的利率风险基础上，合理确定了本期债券的票面利率，以保证投资人获得较为合理的投资收益。本期债券拟在发行结束后申请在合法证券交易场所上市交易流通，将提高本期债券的流动性，分散本期债券可能存在的利率风险。

（二）偿付风险及对策

在本期债券的存续期内，如政策、法规、行业、市场等不可控因素可能对发行人的经营活动产生负面影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转不灵，造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

对策：发行人目前经营状况良好，其自身收益可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，不断提升自身的持续发展能力和盈利能力，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，泰州鑫泰集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，这将为本期债券按时偿付提供有力保障。

（三）流动性风险及对策

由于具体上市或交易流通申请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相关的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：发行人将在本期债券发行结束后1个月内，向经批准的证券交易场所交易或其主管部门提出债券上市申请，并争取尽早获得批

准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通的条件也会日趋成熟，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

城市基础设施建设业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利的影响。此外，发行人将保持对经济周期的敏感性，前瞻性的安排项目投资，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境中的生存能力。随着发行人的业务规模和盈利水平的提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）政策性风险及对策

国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响泰州市海陵区政府对城市基础设施的投入，从而对发行人的业务规模和经营业绩产生不利影响。

对策：作为泰州市海陵区最大的城市建设运营主体，发行人与地区的产业政策将会保持高度一致，并能最准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，进而根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）持续融资风险及对策

发行人作为城市基础设施的建设者和经营者，其运作的基础设施资产普遍带有较强的公益性，盈利能力相对不高，这可能在一定程度

上影响发行人的再融资能力。

对策：发行人自成立以来与泰州市海陵区人民政府一直保持良好的关系，并得到了各方面的大力支持。同时，发行人保持着良好的资信记录，已与江苏省及泰州市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系。此外，发行人计划进一步借助资本市场拓宽融资渠道，构建更为合理的融资结构，不断提高持续融资能力。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）财务风险及对策

截止到2010年12月31日，公司资产总额为1,295,303.33万元，负债总额为820,753.78万元，资产负债率为63.36%，其中长期负债合计166,172.20万元，占负债总额的20.25%，流动负债合计654,636.58万元，占负债总额的79.75%。发行人流动负债比例较大，长短期负债结构需进一步完善，如果因债务管理不当，引发信用或债务危机，将影响到发行人生产经营业务，对资产状况、持续经营能力产生影响。

对策：发行人将进一步拓宽融资渠道，除传统的银行贷款外，运用企业债券等融资方式，建立和完善财务规划和资金监控机制等手段，不断优化负债结构，降低负债综合成本。

发行人承担了大量城市基础设施建设、土地整理开发工作，融资规模较大，由于基础设施和土地拆迁安置支出在前，相应经营性收入、政府补偿和土地出让收入在后，造成发行人资产负债率较高。随着政府补偿和土地出让收入的流入，经营性现金流的改善，发行人的负债水平和资产负债率将逐渐降低。

（二）与募集资金投资项目相关的风险及对策

若募集资金投资项目原计划的资金筹措方案无法落实，或发行人委托的施工单位不严格按照规划要求实施工程项目，随意改变项目计划或改变项目建设内容，将直接影响工程项目的实施进度并推迟项目完工时间，导致发行人不能按约定如期将工程项目交付项目业主。

对策：发行人将不断创新融资方式，构建多元化融资渠道，确保资金及时到位。同时发行人将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

第七节 本期债券偿债保障措施

一、担保情况

泰州鑫泰集团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。

（一）担保人基本情况

公司名称：泰州鑫泰集团有限公司

住所：江苏省泰州市青年南路经济开发区综合楼

法定代表人：张银宝

注册资本：205,072.5604 万元

公司类型：有限公司（国有独资）

泰州鑫泰集团有限公司是经泰州市人民政府批准组建的国有独资公司，是泰州经济开发区城市基础设施的建设投资主体和授权范围内国有资产的运营主体，公司的主要职能是筹集资金，进行区域内的基础设施建设；盘活资产，实现国有资产的保值、增值等。

截至2010年12月31日，泰州鑫泰集团有限公司总资产为109.18亿元，所有者权益为52.71亿元；2010年度公司实现主营业务收入4.38亿元，利润总额1.73亿元。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务数据

单位：亿元

项 目	2010年12月31日
-----	-------------

总资产	109.18
总负债	88.52
所有者权益	55.48
主营业务收入	4.38
净利润	1.73

2、担保人2010年经审计的资产负债表、利润表及现金流量表（详见附表五、六、七）。

（三）担保人资信情况

泰州鑫泰集团有限公司作为泰州市经济开发区投融资的主要平台，在泰州市重点项目建设中发挥着重要作用。近年来，泰州市市域经济实力迅速发展，区域财政财力不断增强，为公司发展提供了重要支撑。鹏元资信评估有限公司对其主体评级为AA。泰州鑫泰集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，符合《中华人民共和国担保法》及其他相关法规对担保人资格的要求。

（四）担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

- 1、保证的方式：连带责任保证。
- 2、保证的范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
- 3、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。
- 4、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人

履行保证责任。

二、偿债计划及保障措施

（一）本期债券的偿债计划

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

1、提前偿还本金

本期债券采用提前偿还本金方式降低投资者的风险，从第三个计息年度开始偿还本金，每个计息年度末偿还本金的20%。

2、设立偿债资金专户

公司在监管银行营业机构开立唯一的偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息、到期支付本期债券的本金。

3、偿债资金专户的监管

公司将聘请信达证券为本期债券的受托管理人，聘请中国建设银行银行泰州分行为本期债券的账户监管人。在本期债券付息日或兑付日前10个工作日，账户监管人应检查偿债账户内的资金，并于当日将偿债账户内的资金情况书面通知发行人和债券受托管理人。同时，账户监管人应根据偿债账户资金的情况作出如下处理：在付息日或兑付日前10个工作日，偿债账户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，正常执行利息/本息的划转工作；如偿债账户余额小于当年应付利息/本息数额，账户监管人应在当日通知发行人在付息日或兑付日前7个工作日前将当年应付利息/本息数额与偿债账户余额的差额划入偿债账户。如在付息日或兑付日前5个工作日，偿债账户余额仍然小于当年应付利息/本息数额，账户监管人应通知债券受托管理人，债券受托管理人应立即通过在相关信息披露平台发布公告的方式督促发行

人按期偿付当年应付利息/本息。如发行人在付息日或兑付日未能偿付当年应付利息/本息，则债券受托管理人应在获知该信息后立即按《债券持有人会议规则》召集召开债券持有人会议，确定需要采取的措施。

4、财务安排和人员安排

公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债资金专户管理、信息披露等工作。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（二）本期债券的保障措施

1、公司稳定的盈利是本期债券本息按期偿付的基础

2008年度、2009年度及2010年度，公司分别实现主营业务收入36,209.68万元、50,428.64万元和168,889.72万元。利润总额17,284.35万元、22,101.99万元和40,353.03万元，保持持续稳定态势，净利润14,471.67万元、19,860.33万元和27,252.02万元，增长平稳。预计未来公司净利润和可支配现金流量足以支付本期债券的本息。

2、募集资金拟投入项目产生的可支配收益是本期债券还本付息的重要来源

本期债券募集资金拟投入的项目为紫竹园二期安置区、迎春东路安置小区（海曙颐园）两个保障性住房项目和引江河疏港公路项目。资金募投项目有良好的预期收益，建成投产后将进一步完善发行人的业务布局，增强其营运能力，增加现金流量，提高经营效益。其中，紫竹园二期安置区工程的投资利润率为3.73%，公司依据《代建协议》实施该项目的投资收益为代建投资总额的3%；迎春东路安置小区（海曙颐园）工程预计税前成本利润率为5%；引江河疏港公路项目的经济投资回收期（含建设期）为16.89年，经济内部收益率为13.45%，

大于社会折现率8%。

3、担保人对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

泰州鑫泰集团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。如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期偿付，泰州鑫泰集团有限公司将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

4、良好的外部融资环境也将增强偿债能力

发行人经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，在银行贷款还本付息方面无违约记录，与各大商业银行建立了良好的合作关系，具备较强的间接融资能力，这也为债券的还本付息提供了间接支持。

此外，根据《偿债资金专户监管协议》，在本期债券存续期内，中国建设银行股份有限公司泰州分行将在国家法律法规和信贷政策及规章制度允许的情形下，继续对发行人的生产经营给予信贷支持。当发行人发生偿债困难时，监管银行可根据发行人的申请，按照监管银行内部规定程序进行评审，经评审合格后，监管银行可对其提供信贷支持以解决发行人临时性的偿债困难。

第八节 本期债券跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，鹏元资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

鹏元资信将在本期债券存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。鹏元资信将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信

息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知鹏元资信，并提供相关资料，鹏元资信将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在鹏元资信对外公布。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第十节 募集资金运用

本期债券募集资金总额为8亿元，拟用于紫竹园二期安置区工程、泰州市迎春东路安置小区（海曙颐园）工程、泰州市引江河疏港公路项目共3个项目建设，具体情况如下：

一、紫竹园二期安置区工程

（一）项目建设内容，

随着泰州市城市建设的快速发展，城市规模不断扩大，处于主城区北部的北仓路和老口泰路陈家坝地块的城市现状已不能适应城市规划的发展要求。为适应城市规划发展，市区两级政府按照城市规划，对北仓路和老口泰路陈家坝地块进行改造。在道路和危旧房改造过程中，共拆迁住户约880户，拆迁面积约为5.5万平方米。为妥善安置拆迁户，加快推进城市建设步伐，泰州市城乡规划委员会与2009年11月召开城乡规划会议，会议同意该项目供地以划拨方式供地。该项目对推动泰州市城市基础建设，提高市民的居住条件，促进中心城市发展有重要意义。同时也是政府构建和谐社会的体现，保护被拆迁居民的实际利益，为民办实事的重要体现。

项目规划建设总用地48,800平方米，总建筑面积65,101.5平方米，其中：居住建筑面积64,912.5平方米，公共建筑面积189平方米，容积

率1.33，建筑密度24.9%，绿地率33.4%。

（二）项目审批情况

项目已经泰州市发展和改革委员会批准（泰发改发【2010】328号）。

（三）项目投资规模、资金来源

项目总投资为17,754.77万元，其中8,000万元为债券融资，其余资金来源于自有资金、银行贷款融资等。

二、泰州市迎春东路安置小区（海曙颐园）工程

（一）项目建设内容

本项目所建房屋为社会保障性住房中的两限商品住房，采取“五限一竞”原则，即“限定销售价格、限定套型面积、限定建设标准、限定供应对象、限定转让交易时间、竞出让地价”，将其定向出售给棚户区改造中的拆迁户居民以及一部分仍居住在危房、低洼地房屋中的中低收入者。本项目的实施，符合国家关于加快保障性住房建设的政策要求，有利于改善民生，缓解城市居民的住房压力，提高人民的生活水平，对海陵区经济和社会事业的发展具有重要意义。项目规划建设总用地82,358平方米，总建筑面积210,103.3平方米，地上建筑面积173,257.9平方米，地下建筑面积36,846平方米，容积率不大于1.86，绿地率不小于40%。

（二）项目审批情况

项目已经泰州市发展和改革委员会批准（泰发改发【2010】578号）。

（三）项目投资规模、资金来源

项目总投资为74,714.37万元，其中41,000万元为债券融资，其余资金来源于自有资金、银行贷款融资等。

三、泰州市引江河疏港公路项目

（一）项目建设内容

该项目路线起自江海高速公路泰州西互通，止于与通江路衔接处，路线全长30.817公里。全线按一级公路标准设计，设计速度80km/h。全线共有三个断面形式：江海高速至328国道段为A型断面，双向6车道，路基宽度为32米；328国道至疏港南环路为B型断面，双向6车道，路基宽度为41.5米；疏港南环路至终点段为C型断面，双向4车道，路基宽度为33.5米。其中，海陵段全长16.9公里，位于k0+000至k16+900，项目总投资额7.63亿。

（二）项目审批情况

项目已经泰州市发展和改革委员会批准（泰发改发【2009】169号）。

（三）项目投资规模、资金来源

项目总投资为190,800万元，其中31,000万元为债券融资，其余资金来源于自有资金、银行贷款融资等。

第十一节 其他重要事项

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

- 1、主要业务发展目标进展顺利；
- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、主要投入、产出物供求及价格无重大变化；
- 4、无重大投资；
- 5、无重大资产（股权）收购、出售；
- 6、住所未发生变更；
- 7、无重大诉讼、仲裁案件；
- 8、重大会计政策未发生变动；
- 9、会计师事务所未发生变动；

- 10、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 11、本公司资信情况未发生变化；
- 12、无其他应披露的重大事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：泰州市海陵资产经营有限公司

注册地址：泰州市府南街15号301室

法定代表人：葛鹏

经办人：袁广富

联系电话：0523-86239961

联系地址：泰州市府南街15号

传真：0523-86238646

邮政编码：225300

二、主承销商、上市推荐人：信达证券股份有限公司

注册地址：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

经办人：赵兵、周晓梦、刘志鹏、肖剑、刘轶

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：010-63081152、010-63081060、010-63081151

传真：010-63081061

邮政编码：100031

三、监管银行：中国建设银行股份有限公司泰州分行

注册地址：泰州市五一路79号

负责人：沈康

联系人：汤祝福

联系地址：泰州市五一路79号建设银行泰州分行营业部

联系电话：0523-86611572

传真：0523-86611203

邮政编码：225300

四、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

经办人：张惠凤、李杨

联系电话：010-88170738、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3楼

总经理：王迪彬

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：江苏天华大彭会计师事务所有限公司

注册地址：南京市山西路128号和泰大厦7层

法定代表人：陈宏青

经办人：刘斌、沙曙东

联系地址：南京市山西路128号

联系电话：025-83721886

传真：025-83716000

邮政编码：210009

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

注册地址：广东省深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

经办人：李章、蔡军华

联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

七、发行人律师：江苏众成信律师事务所

注册地址：泰州市海陵区青年北路114号

负责人：王长林

经办人：王长林、夏俊、高宁

联系地址：江苏省泰州市海陵区青年北路114号

联系电话：0523-86237423

传真：0523-86237423

邮政编码：225300

第十三节 备查文件

一、文件清单

- （一）国家有关主管机关对本期债券核准文件；
- （二）《2012年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）《2012年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- （四）发行人2008年~2010年连续审计的财务报告；
- （五）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （六）江苏众成信律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

二、查询地址

投资者可到前述发行人或上市推荐人（主承销商）住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。（以下无正文）

(本页无正文，为《2012年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)



泰州市海陵资产经营有限公司

2012年6月4日