

# **2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券**

## **上市公告书**

证券简称：12榕城乡

证券代码：122538

上市时间：2012年11月19日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一二年十一月

## 第一节 绪言

### 重要提示

**重要提示：**发行人董事会成员或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。

上海证券交易所对本期公司债券上市的核准，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。

发行人主体评级为AA+，本期债券评级为AA+；债券上市前，截至2011年12月31日，发行人归属母公司所有者权益合计801,832.08万元；债券上市前三个会计年度（2009年—2011年），发行人净利润分别为5,227.28万元、20,728.78万元和15,152.24万元，前三个会计年度实现的年均净利润13702.77万元，占本次发行公司债券总额100,000万元的13.70%，不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人近期财务指标仍符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

企业名称：福州市城乡建设发展总公司

住所：福州市鳌峰大桥管理所院内

法定代表人：陈路

注册资本：人民币壹亿柒仟捌佰贰拾玖万圆整

企业类型：全民所有制

经营范围：兴办国内大、中型桥梁，中高等级公路，隧道及配套工程的实业，建设管理及建后的经营管理，利用国内外贷款，开展中外合作，中外合资及房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

兼 营：经批准的投资建设项目咨询服务。

发行人前身为福州市闽江三桥建设公司，自1994年更名至今已有十八年的发展历史，注册资本达到17,829万元，拥有房地产开发一级资质、市政施工、建筑施工、物业管理、房屋拆迁等多种资质及ISO9001质量管理体系合格认证资格。通过多年的发展，发行人形成了以土地收储及一级土地开发整理、旧城改造、房地产开发、销售和市政建设为中心，集市政建设、建筑施工、物业管理、拆迁工程、混凝土生产等多种经营于一体的配套发展格局。

发行人作为福州市率先实行项目业主责任制投资体制的试点，承担了大量城市基础设施项目的建设任务，先后投资兴建了鳌峰大桥（三桥）、三县洲大桥（四桥）和尤溪洲大桥（五桥）；闽江大桥（二桥）拓宽及重建工程；二环路一期、二期（包括五里亭立交桥）和三期等省、市重点市政项目。特别在2006年以来，公司积极响应福州市委、市政府建设海西省会中心城市的发展战略，陆续承接了南江滨路东段、螺洲大桥、马尾大桥、环岛路、南台大道等重点工程，还承接了琴亭湖、火车北站改扩建、茶亭街道路及地下空间建设等100多项重点工程。历年累计完成基础设施投资额逾400亿元，改善了福州市的城区交通条件，美化了人居生活环境。

截至2011年12月31日，发行人经审计资产总额1,306,913.79万元，负债总额505,081.71万元，所有者权益合计801,832.08万元，其中归属于母公司的所有者权益799,537.43万元。2011年度，发行人实现营业总收入64,191.46万元，净利润15,152.24万元，其中归属于母公司所有者的净利润15,175.83万元。截至2011年12月31日，发行人纳入合并范围的二级子公司共计7家，其中全资子公司2家、控股子公司5家。

## 二、发行人的历史沿革

发行人于1991年6月经福州市人民政府批准成立，成立时企业名称为福州市闽江三桥建设公司，注册资本为人民币50万元，纳入福州市建设局管理。

1994年，经福州市人民政府批准（榕政综【1994】101号），发行人更名为福州市城乡建设发展总公司，注册资本金变更为人民币500万元。

1995年，发行人增加注册资本金至17,829万元，福建省青商有限责任会计师事务所为此出具了【2002】闽青会资字123号验资报告。

2006年，根据《福州市人民政府关于公布由市国有资产监督管理委员会履行出资人职责的企业名单的通知》（榕政综【2006】94号）的文件精神，福州市人民政府授权福州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）履行出资人职责。

### 三、股东情况和实际控制人

截至2011年底,福州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东,持有发行人100%的股权。

表：发行人股东情况

股东	出资额(万元)	占比(%)
曲靖市人民政府国有资产监督管理委员会	17,829	100

## 第三节 本期债券发行概况

**一、发行人：**福州市城乡建设发展总公司。

**二、债券名称：**2012 年福州市城乡建设发展总公司企业债券（简称“12 榕城乡债”）。

**三、发行总额：**人民币 10 亿元。

**四、债券期限和利率：**本期债券为 6 年期固定利率债券，同时设置债券本金分期兑付条款。本期债券的发行票面年利率为 6.35%。

本期债券采用单利按年计息，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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

**六、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。投资者认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管。

**七、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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

**八、发行范围及对象：**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。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2012 年 9 月 24 日。

**十、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2012 年 9 月 25 日。

**十一、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日，即自发行首日至 2012

年 9 月 27 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 9 月 25 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自 2012 年 9 月 25 日至 2018 年 9 月 24 日。

**十四、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息首日起不另计利息。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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6 年末分别按照债券发行总额 25% 的比例偿还债券本金。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）。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为 2013 年至 2018 年每年的 9 月 25 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 2015 年至 2018 年每年的 9 月 25 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：**通过本期债券登记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：**主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为东吴证券股份有限公司、民生证券股份有限公司和宏源证券股份有限公司。

**二十、担保情况：**本期债券无担保。

**二十一、信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**二十二、上市安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

**二十三、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 债券的上市与托管

### 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11月19日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“12榕城乡”，证券代码“122538”。

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相关规定执行。

### 二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券10亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、发行人主要财务数据

发行人2009年-2011年的合并财务报表由立信中联闽都会计师事务所有限公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。本文中2009年-2011年的财务数据均来源于经审计的财务报告。在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人审计报告全文。

表：发行人2009年-2011年主要财务数据

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
资产总计	1,306,913.79	1,135,452.98	650,477.12
流动资产	424,824.68	298,193.28	182,092.01
负债合计	505,081.71	555,528.76	330,783.70
流动负债	111,821.81	124,626.08	107,051.73
所有者权益	801,832.08	579,924.22	319,693.42
资产负债率	38.65%	48.93%	50.85%

营业收入	64,191.46	85,546.49	67,641.53
营业成本	56,812.85	70,060.38	55,204.26
利润总额	15,641.39	21,685.82	6,934.38
净利润	15,152.24	20,728.78	5,227.28
经营活动产生的现金流量净额	-25,612.85	3,579.87	46,384.59
投资活动产生的现金流量净额	214,304.58	-103,864.78	-125,517.65
筹资活动产生的现金流量净额	-73,462.19	177,832.34	102,643.88

## 二、发行人财务状况分析

### (一) 营运能力分析

表：发行人 2009 年-2011 年运营状况的相关财务数据及指标

项目	2011 年	2010 年	2009 年
应收账款周转率(次/年)	2.57	4.84	8.12
应收账款周转天数(天)	140.21	74.37	44.35
存货周转率(次/年)	0.68	1.10	1.12
存货周转天数(天)	527.17	327.34	321.69

注：（1）应收账款周转率=营业收入 / (年初末平均应收账款+年末平均应收票据)

（2）应收账款周转天数=360 / 应收账款周转率

（3）存货周转率=营业成本 / 年初末平均存货

（4）存货周转天数=360 / 存货周转率

（5）2009 年应收账款周转率、存货周转率指标的计算以 2009 年末金额代替全年平均金额

在应收账款周转方面，发行人应收账款周转率指标保持持续降低的趋势，2010 年该指标降低的主要由发行人对市财政局的应收安置房款和对福州市市政建设开发公司的应收工程款增速较高导致，2011 年该指标持续降低主要是由于发行人房地产销售收入缩水导致营业总收入大幅减少导致。

在存货周转方面，发行人自 2009 年开始承接大量的市政项目和片区开发建设项 目，存货中土地征用、拆迁补偿、前期工程、建安费用等开发成本大幅增加，同时

2011 年发行人房地产相关业务量少，导致营业成本减少。上述原因综合导致存货周转率呈现逐年降低的趋势。

## (二) 盈利能力分析

表：发行人 2009 年-2011 年盈利状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年
营业总收入	64,191.46	85,546.49	67,641.53
营业总成本	67,089.19	80,188.98	64,787.45
营业利润	-3,053.10	5,388.73	2,857.28
利润总额	15,641.39	21,685.82	6,934.38
净利润	15,152.24	20,728.78	5,227.28
归属于母公司所有者的净利润	15,175.83	20,652.18	5,176.37
净资产收益率	1.90%	3.58%	1.63%
总资产收益率	1.16%	1.82%	0.80%

注：（1）净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司权益合计

（2）总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/资产合计

在营业收入方面，发行人收入来源主要包括工程施工收入、房地产销售收入以及包括砂石销售在内的其他收入，近三年发行人营业收入呈现较大波动的主要原因是发行人工程施工收入随着施工量的增加稳步提升的同时房地产销售收入大幅波动，近三年房地产销售收入分别为 21,690.20 万元、33,085.61 万元和 1,646.27 万元，导致发行人 2011 年营业收入缩水。长期来看，随着发行人施工量增加，施工收入预计仍能延续增长趋势，伴随在建房地产项目的建成销售，发行人能够形成可观的营业收入。

在营业利润方面，由于 2011 年发行人营业收入中房地产收入贡献较少，但随着工程施工量的增加，发行人营业成本并没有显著的降低，导致 2011 年发行人营业利润为负。

在净利润方面，虽然 2011 年发行人营业利润为负，但发行人由于承建片区开发任务而享受到的政府补贴收入随着片区研发投入的增加而增加，近三年分别为 4,095.83 万元、16,347.02 万元和 18,929.87 万元，对发行人净利润水平提供有效

支撑。

### (三) 资产结构分析

表：发行人 2009 年-2011 年资产以及负债情况

单位：万元

项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
资产总计	1,306,913.79	1,135,452.98	650,477.12
其中：流动资产	424,824.68	298,193.28	182,092.01
其中：货币资金	266,115.93	150,886.39	73,338.96
存货	108,549.26	87,935.27	57,892.66
非流动资产	882,089.11	837,259.70	468,385.11
其中：其他非流动资产	792,030.84	751,117.14	388,392.08
负债合计	505,081.71	555,528.76	330,783.70
其中：流动负债	111,821.81	124,626.08	107,051.73
其中：应付账款	77,385.46	48,755.11	10,003.32
非流动负债	393,259.90	430,902.68	223,731.97
其中：长期借款	296,535.45	332,992.18	160,754.08
资产负债率	38.65%	48.93%	50.85%
所有者权益合计	801,832.08	579,924.22	319,693.42
其中：归属于母公司所有者权益	799,537.43	577,615.75	317,794.52

在资产构成方面，发行人资产结构以非流动资产为主。截至 2011 年 12 月 31 日，发行人资产总计 1,306,913.79 万元，流动资产 424,824.68 万元，占资产总额的 32.51%，其中流动性极强的货币资金和存货在流动资产中的占比分别达到 62.64% 和 25.55%，反映发行人具有极强的资产变现能力；非流动资产 882,089.11 万元，占资产总额的 67.49%，其中其他非流动资产（固定资产构建支出）在非流动资产中的占比达到 89.79%。该部分资产主要是正在进行旧城改造的火车北站片区、福飞路片区、鹤林片区等片区资产及部分路桥资产。

在负债构成方面，发行人负债结构以非流动负债为主。截至 2011 年 12 月 31 日，发行人负债合计 505,081.71 万元，流动负债 111,821.81 万元，占负债总额的 22.14%，其中应付账款在流动负债占比达到 69.20%，且近三年保持大幅增长状况，主要原因因为代建市政项目增加导致应付施工方工程款、材料款增加；非流动负债

393,259.90 万元，占负债总额的 77.86%，其中长期借款在非流动负债占比达到 75.40%，主要是由于进行市政项目建设产生的长期项目贷款。

发行人 2009 年、2010 年、2011 年的资产负债率分别为 50.85%、48.93% 和 38.65%，可见发行人负债水平较为合理，且保持逐年降低的趋势，资本结构稳健，具有较强的融资弹性。

综上所述，发行人资产质量优良，流动性水平良好，财务结构稳健，具有较强的抗风险能力。随着承建项目规模逐渐扩大、保障性住房项目陆续建成投入使用，产生的盈利将对发行人债务本息的偿还提供可靠保障。

#### （四）偿债能力分析

表：发行人 2009 年-2011 年偿债能力相关的财务数据和指标

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
利润总额	15,641.39	21,685.82	6,934.38
EBIT	15,860.62	22,227.78	8,286.67
总债务	297,835.45	355,692.18	187,054.08
债务资本比	27.08%	38.02%	36.91%
EBIT 利息保障倍数（倍）	72.35	41.01	6.13
债务 EBIT 比（倍）	18.78	16.00	22.57
流动比率	3.80	2.39	1.70
速动比率	2.83	1.69	1.16

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债

（3）债务资本比=总债务/（总债务+少数股东权益+股东权益）

（4）EBIT利息保障倍数=EBIT/利息支出

（5）债务 EBIT 比=总债务/EBIT

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产 - 存货）/流动负债

过去三年，发行人资产负债结构保持合理，较好地发挥了财务杠杆提高净资产回报的作用，同时债务规模具有较大弹性，财务结构稳健；

发行人流动负债中占比最高项目为应付账款，但发行人流动资产变现能力较高，短期偿债能力较强。长期负债主要为商业银行的项目贷款，前述项目均具有良好、稳定的收益，内部收益率能够支付长期借款的本息，不对发行人的偿债能力构成实质影响。

发行人利息保障倍数在2009至2011年期间大幅提高，主要原因是利润总额的大幅提升，良好的盈利能力足以保障债务本息的按时偿付。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，资本结构合理，偿债能力较强。

#### （五）现金流量分析

表：发行人 2009 年-2011 年现金流量主要数据

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	-25,612.85	3,579.87	46,384.59
投资活动产生的现金流量净额	214,304.58	-103,864.78	-125,517.65
筹资活动产生的现金流量净额	-73,462.19	177,832.34	102,643.88
现金及现金等价物净增加额	115,229.54	77,547.43	23,510.81

在经营活动现金流方面，发行人 2009 年至 2011 年经营活动产生的现金流入量和流出量均较大，但经营活动产生的现金流量净额逐年递减，并于 2011 年呈现净流出。主要原因因为发行人 2009 年收到的商品房预售款项规模较大，收到其他与经营有关的现金量也较大。其后两年，发行人的经营重点转向工程施工，现金流入大幅减少的同时为支付施工方工程款、材料款及劳务费等造成大量的现金流出。

在投资活动现金流方面，由于发行人承建市政项目及片区开发项目，因此获得的市财政局项目建设款项较大，且随着业务量的增加而逐年增大。另一方面，发行人支付给项目施工方的工程款也较大。

在筹资活动现金流方面，2009年至2011年，发行人筹资活动现金流入分别为 154,917.25 万元、238,702.15 万元和 112,122.79 万元，主要是取得借款所收取到的现金，表明发行人融资能力较强。目前发行人主要通过银行贷款等方式筹资，每年筹资活动产生的现金流较大，可以顺利地支持到期债务的偿还、正常经营活动和投资活动的开展。此外，发行人又将通过企业债形式筹集资金，体现出融资方式多元化，融资能力不断增强，有利于提高发行人抵抗财务风险能力。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

### 一、评级报告内容摘要

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的长期主体信用级别为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

#### （一）基本观点

联合资信的评级反映了发行人作为市政基础设施建设的经营主体，在外部经营环境、政府支持等方面具有一定优势。同时，联合资信也关注到伴随福州市未来城市基础设施建设和片区综合改造力度的加大，发行人融资需求压力增加；发行人目前资产以代建工程和片区综合开发支出居多、资产流动性偏弱，自身盈利指标偏低等因素对其经营和发展可能带来的不利影响。

发行人未来几年将片区综合开发作为业务重点，同时随着地方财政实力的增强，政府对公司业务及资金方面的支持也有助于其整体偿债能力的提升。联合资信对发行人评级展望为稳定。

发行人与市财政局签订了本期债券募投项目 BT 回购协议且为本期债券设立专项偿债账户，并根据本息偿还设置了分期归集偿债资金计划，这有助于降低债券本息集中偿付压力。偿债资金专户由中信银行股份有限公司福州分行进行监管，同时中信银行股份有限公司福州分行为本期债券提供流动性贷款支持。本期债券到期不能偿还的风险较低。

#### （二）优势

- 1、发行人所属地区经济发展稳定，为发行人发展提供了良好的外部环境。
- 2、发行人作为福州市城市基础设施建设和片区综合改造的主要实体，获得政府在业务、资金等方面的支持。
- 3、发行人投资领域主要是基础设施和片区综合改造，符合国家的产业发展政策，投资风险较低。

#### （三）关注

- 1、福州市政府未来城市基础设施建设力度加大，发行人作为福州市基础设施建设和片区综合开的实体，存在较大规模的融资压力。
- 2、发行人资产以片区资产、道路、桥梁、建筑物等其他非流动资产为主，变现能力弱，整体资产质量一般。
- 3、发行人营业收入较低，自身盈利能力不强。

## 二、偿债保障措施

### （一）城乡建总与市财政局签署BT协议保证资金的回流

发行人已就募投项目与福州市财政局分别签署BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局授权城乡建总作为上述8个项目的投资主体，按照市财政局的要求建设并在建成后移交给财政局，市财政局以政府回购的方式分期支付给发行人8个项目的回购款。

根据协议约定，回购始于工程竣工完成并验收合格之日，回购期限为2013年至2019年。依据回购协议，发行人在回购期限内预计将逐年分别获得2.31亿元、2.31亿元、9.25亿元、9.25亿元、9.25亿元、9.25亿元和4.63亿元的回购款，为本期债券本息的偿付提供保障。

### （二）城乡建总具备较强的主营业务盈利能力

发行人2009年至2011年实现营业总收入分别为67,641.53万元、85,546.49万元和64,191.46万元，其中主营业务收入分别为67,331.10万元、82,470.60万元和61,580.43万元；净利润分别为5,227.28万元、20,728.78万元和15,152.24万元，三年平均净利润达到13,702.77万元。发行人盈利能力较强，利润增长较快且预期长期保持增长趋势，能够为本期债券的按时还本付息提供较强保障。

### （三）畅通的外部融资渠道为本期债券的偿付提供保障

发行人多年来与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通，在银行系统拥有优良的信用记录，在各家合作银行的授信总额度达人民币128.02亿元，其中已使用的额度为35.16亿元，未使用的额度仍有92.86亿元。因此，当本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也完全可以通过银行融资予以解决。

### （四）有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场

经济需要的管理制度。发行人治理结构的改善和风险控制能力的增强为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

#### **(五) 建立债权代理人制度监督募集资金使用和发行人还本付息**

为维护全体债权人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请中信银行股份有限公司福州古田支行担任本期债券的债权代理人。发行人和债权代理人制定了《债券持有人会议规则》，债券持有人可以通过债权代理人行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债权代理人根据约定对本期债券募集资金的使用进行监督，并监督发行人按照本募集说明书的约定按时还本付息。

投资者认购或以其他合法方式取得本期债券即被视为同意并接受本条所述安排。

### **第七节 债券跟踪评级安排说明**

根据国际惯例和主管部门的要求，联合资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。联合资信将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。联合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，应及时通知联合资信，并提供相关资料，联合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，并在联合资信公司网站对外公布。

### **第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明**

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

### **第九节 募集资金运用**

## 一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币10亿元，全部用于固定资产投资项目。

表：本期债券募集资金用途一览表

单位：万元

项目名称	项目总投资	使用募集资金额度
福州北站改扩建工程安置地B地块（安置房）	17,295.65	10,000
福州北站改扩建工程安置地D1地块（安置房）	26,334.43	2,000
福州北站改扩建工程安置地F地块（安置房）	31,813.08	3,000
锦绣—滨城（北江滨安置房）	95,442.68	50,000
福州市火车北站南北广场及配套项目	117,016.27	10,000
福州市铁路北站站东路建设项目	62,991.06	10,000
福州市铁路北站站西路建设项目	72,526.72	10,000
福州市沁园路建设项目	12,864.62	5,000
合 计	436,284.51	100,000

### （一）福州北站改扩建工程安置地B地块（安置房）项目

#### 1、项目备案情况

该项目于2009年8月1日于福州市发展和改革委员会备案，备案编号“闽发改备【2009】A00083号”。

#### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

#### 3、项目建设内容

建设内容包括土建、装饰、室内电气及照明、室内给排水、弱电系统、暖通、交通设施、电梯设备安装及室外配套设施。

#### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是按规划建设福州火车北站配套城市基础设施的迫切需要；也是改善和提升福州火车北站周边区域居住环境和质量的需要。

#### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为17,295.65万元，资金来源全部为企业自筹。

## 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为17,814.52万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额（万元）	890.73	890.73	3,562.90	3,562.90	3,562.90	3,562.90	1,781.45

## 7、项目进度说明

该项目于2009年11月开工，建设期为3年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约0.40亿元。目前项目已经完成选址、立项、环评等前期手续，正在开展地块拆迁工作。

## （二）福州北站改扩建工程安置地D1地块（安置房）项目

### 1、项目备案情况

该项目于2009年11月5日于福州市发展和改革委员会备案，备案编号“闽发改备【2009】A00120号”。

### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

### 3、项目建设内容

建设内容包括土建、装饰、室内电气及照明、室内给排水、弱电系统、暖通、交通设施、电梯设备安装及室外配套设施。

### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是按规划建设福州火车北站配套城市基础设施的迫切需要；也是改善和提升福州火车北站周边区域居住环境和质量的需要。

### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为26,334.43万元，资金来源全部为企业自筹。

## 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为27,124.46万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额（万元）	1,356.22	1,356.22	5,424.89	5,424.89	5,424.89	5,424.89	2,712.45

## 7、项目进度说明

该项目于2009年11月开工，建设期为3年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约0.60亿元。目前项目已经完成选址、立项、环评等前期手续，正在开展地块拆迁工作。

## （三）福州北站改扩建工程安置地F地块（安置房）项目

### 1、项目备案情况

该项目于2009年8月18日于福州市发展和改革委员会备案，备案编号“闽发改备【2009】A00092号”。

### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

### 3、项目建设内容

建设内容包括土建、装饰、室内电气及照明、室内给排水、弱电系统、暖通、交通设施、电梯设备安装及室外配套设施。

### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是按规划建设福州火车北站配套城市基础设施的迫切需要；也是改善和提升福州火车北站周边区域居住环境和质量的需要。

### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为31,813.08万元，资金来源全部为企业自筹。

### 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为32,767.47万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额（万元）	1,638.37	1,638.37	6,553.49	6,553.49	6,553.49	6,553.49	3,276.75

## 7、项目进度说明

该项目于2009年11月开工，建设期为3年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约0.60亿元。目前项目已经完成选址、立项、环评等前期手续，正在开展地块拆迁工作。

## （四）北江滨安置房（锦绣一滨城）项目

### 1、项目备案情况

该项目于2009年8月1日于福州市发展和改革委员会备案，备案编号“闽发改备【2009】A00083号”。

### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

### 3、项目建设内容

建设内容包括土建、装饰、室内电气及照明、室内给排水、弱电系统、暖通、交通设施、电梯设备安装及室外配套设施。

### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是按规划建设福州闽江北岸中央商务中心区的迫切需要；也是改善和提升闽江北岸中央商务中心区所在地块现状居住环境和质量的需要。

### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为95,442.68万元，资金来源全部为企业自筹。

### 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以

项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为98,305.96万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额 (万元)	4,915.30	4,915.30	19,661.19	19,661.19	19,661.19	19,661.19	9,830.60

## 7、项目进度说明

该项目于2010年7月开工，建设期为2年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约4.00亿元。目前项目已完50%桩基工程和地下室工程。

## (五) 福州市火车北站南北广场及配套项目

### 1、项目核准情况

该项目于2010年7月8日获得福州市发展和改革委员会工程可行性研究报告的复函，《福州市发展和改革委员会关于福州市火车北站南北广场及配套项目工程可行性研究报告的复函》(榕发改基建【2010】148号)文件核准同意建设。

### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

### 3、项目建设内容

北广场：公交北站占地0.93公顷；北站前广场占地2.16公顷。社会停车楼占地0.85公顷，建筑面积23,770平方米，地下停车场面积17,531平方米；贵宾通道2,880平方米。

南广场：公交南站占地1.2公顷，南站前广场、出租车及社会停车区占地4,400平方米。

北广场对外衔接道路工程：北站台高架匝道建筑面积8,100平方米；A匝道桥建筑面积640平方米；与北广场外部连接的机场高速二期登云段和绕城高速义北段两处出入口路面面积6,086平方米，机场高速在北广场西侧路段的路基改桥，桥梁面积2,750平方米，北广场东侧三环东北段A段辅路跨越站东路高架桥，桥梁面积6,114平方米。

配套工程：同步建设给排水管网、预埋电力等地下管线，配套建设路灯、绿化、交通设施等附属工程。

#### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设对火车北站南北广场和停车场的重新规划有着重要意义，通过该项目建设可以大幅提升福州作为省会城市的门户形象；增强人员密集场所的疏散能力、保障地下建筑的安全疏散、满足城市开放空间的需求；增强福州市整体交通接驳的能力。

#### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为117,016.27万元，资金来源全部为企业自筹。

#### 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为126,377.57万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额 (万元)	6,318.88	6,318.88	25,275.51	25,275.51	25,275.51	25,275.51	12,637.76

#### 7、项目进度说明

该项目于2011年5月开工，建设期为2年，截至2012年3月底，项目累计完成投资约0.90亿元。目前已经完成了征地拆迁、施工图设计等工作，正在进行施工招标工作。

### (六) 福州市铁路北站站东路建设项目

#### 1、项目核准情况

该项目于2009年4月8日获得福州市发展和改革委员会工程可行性研究报告的复函，《福州市发展和改革委员会关于福州市铁路北站站东路建设项目工程可行性研究报告的复函》(榕发改基建【2009】57号)核准同意建设。

#### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

#### 3、项目建设内容

该工程位于福州铁路北站东侧，道路南起二环路金鸡山隧道西侧，沿洋下河两

侧向北下穿温福铁路及三环二期，延伸至秀山东路，道路全长1.43公里，其中下穿铁路地道1座，长150米；与三环部分互通1座；下穿三环辅道地道4座，总长80米；苜蓿叶形互通1座；跨洋下河小桥2座，及全路段洋下河的改造工程。同步建设给排水管网、预埋电力等地下管线，配套建设路灯、绿化、交通设施等附属工程。

#### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是疏散铁路北枢纽的需要；是与铁路同步实施的需要；是完善市区路网，改善交通环境的迫切需要；是实现新店片区进出进场二期快速路的需要；是城市规模拓展与土地开发的迫切需要；也是社会经济发展的需要。

#### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为62,991.06万元，资金来源全部为企业自筹。

#### 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为68,030.34万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额 (万元)	3,401.52	3,401.52	13,606.07	13,606.07	13,606.07	13,606.07	6,803.03

#### 7、项目进度说明

该项目于2010年10月开工，建设期为2年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约4.20亿元。目前已完成铁路以北的主体结构、道路路基及路面的建设工作，铁路以南已开始拆迁工作，计划2012年实施拆迁交地工作，拆迁面积约为53,000平方米。

### (七) 福州市铁路北站站西路建设项目

#### 1、项目核准情况

该项目于2008年10月23日获得福州市发展和改革委员会工程可行性研究报告的批复，《福州市发展和改革委员会关于福州市铁路北站站西路建设项目工程可行性研究报告的批复》（榕发改基建【2008】257号）核准同意建设。

#### 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

### 3、项目建设内容

该工程位于福州铁路北站西侧，南起华林路，沿东浦南路向北延伸，在东浦路至规划西凤路路段（旧西园铁路通道涵处）下穿铁路，北至三环，与三环辅道平面渠化交叉，道路全长1.16公里。其中下穿铁路地道一座，长190米；南北广场人行下穿通道一座，长160米；人行过街地道三座、天桥一座；小区进出便道200米。同步建设给排水管网、预埋电力等地下管线，配套建设路灯、绿化、交通设施等附属工程。

### 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是疏散铁路北枢纽的需要；是与铁路同步实施的需要；是完善市区路网，改善交通环境的迫切需要；是城市规模拓展与土地开发的迫切需要；也是社会经济发展的需要。

### 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为72,526.72万元，资金来源全部为企业自筹。

### 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书，福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算，项目回购总额为78,328.86万元，对应的回购计划如下：

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额 (万元)	3,916.44	3,916.44	15,665.77	15,665.77	15,665.77	15,665.77	7,832.89

### 7、项目进度说明

该项目于2011年1月开工，建设期为2年，截至2012年3月底，项目已累计完成投资约2.30亿元。目前项目已完成施工、监理招标工作，正在开展征地拆迁工作，拆迁完成后将进场施工。

## （八）福州市沁园路建设项目

### 1、项目核准情况

该项目于2008年10月23日获得福州市发展和改革委员会工程可行性研究报告的批复,《福州市发展和改革委员会关于福州市沁园路建设项目工程可行性研究报告的批复》(榕发改基建【2008】258号)文件核准同意建设。

## 2、项目建设主体

该项目的项目建设主体为福州市城乡建设发展总公司。

## 3、项目建设内容

该工程起点位于华林路的汽车北站旁,由西向东(东偏南方向)延伸,经汽车北站、站东路、铁四小区,跨洋下河,经福州铁路医院与桂山路交于中铁24局集团福建铁路有限公司,道路全长0.641公里。沿线设跨洋下河桥梁一座,桥长13米。同步建设给排水管网、预埋电力等地下管线,配套建设路灯、绿化、交通设施等附属工程。

## 4、项目建设的必要性和意义

该项目的建设是疏散铁路北枢纽的需要;是与铁路同步实施的需要;是完善市区路网,改善交通环境的迫切需要;是城市规模拓展与土地开发的迫切需要;也是社会经济发展的需要。

## 5、项目总投资及资金来源

该项目总投资估算为12,864.62万元,资金来源全部为企业自筹。

## 6、项目投资回收情况说明

根据发行人与福州市财政局就该项目签订的BT模式投资建设与回购合同书,福州市财政局承诺以项目回购总额在2013年至2019年分7年逐年回购本项目所有权。以项目投资总额等于工程总投资估算进行测算,项目回购总额为13,893.79万元,对应的回购计划如下:

回购年份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
年回购金额(万元)	694.69	694.69	2,778.76	2,778.76	2,778.76	2,778.76	1,389.38

## 7、项目进度说明

该项目于2011年1月开工,建设期为1.5年,截至2012年3月底,项目已累计完成投资约0.80亿元。目前项目已完成拆迁工作,正在开展现场施工工作,已经完成了路基建设部分。

## **二、发债募集资金的使用计划及管理制度**

### **(一) 发债募集资金使用计划**

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

### **(二) 发债募集资金管理制度**

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，并将建立募集资金专用账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配，做到专户管理、专账核算。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

## **第十节 有关当事人**

**一、发行人：福州市城乡建设发展总公司**

住 所：福州市鳌峰大桥管理所院内

法定代表人：陈路

联系人：何丹

联系地址：福州市连江南路 138 号

电 话：0591-83411335

传 真：0591-83411693

邮政编码：350007

## 二、承销团

(一) 主承销商：中信建投证券股份有限公司

住 所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：晏志凡、杜美娜、祁正雷、刘国平

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 188 号

电 话：010-85130656、010-85130879

传 真：010-65185233

邮政编码：100010

(二) 分销商

1、东吴证券股份有限公司

住 所：苏州工业园区翠园路 181 号

法定代表人：吴永敏

联系人：张协

联系地址：苏州工业园区翠园路 181 号

电 话：0512-62938677

传 真：0512-62938670

邮政编码：215028

2、民生证券股份有限公司

住 所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16—18 层

法定代表人：岳献春

联系人：赵锦燕、李加生

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16 层

电 话：010-85127685、010-85127686

传 真：010-85127929

邮政编码：100005

3、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：詹茂军

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电 话：010-88085128

传 真：010-88085129

邮政编码：100033

### 三、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：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电 话：010-88170735

传 真：010-66061875

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：王迪彬

联系人：刘盈

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电 话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

### 四、审计机构：立信中联闽都会计师事务所有限公司

住 所：天津开发区新城西路 19 号 22 号楼

法定代表人：李金才

联系人：邱秋星

联系地址：福建省福州市六一路 102 号

电    话：0591-83311148

传    真：0591-83323577

邮政编码：350005

**五、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号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：刘献荣、王紫临

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

电    话：010-85679696

传    真：010-85679228

邮政编码：100022

**六、发行人律师：福建远东大成律师事务所**

住    所：福州市东大路1号君悦大酒店6楼

负责人：肖彤生

联系人：王建、葛衍强

联系地址：福州市东大路1号君悦大酒店5—6楼

电    话：0591-87502018

传    真：0591-87516828

邮政编码：350001

## **第十一节 备查文件**

### **一、文件清单**

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券募集说明书》；
- 3、《2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人2009年至2011年经审计的三年连审的财务报告；

- 5、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、福建远东大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、福州市城乡建设发展总公司企业债券债权代理协议；
- 8、福州市城乡建设发展总公司企业债券债券持有人会议规则。

## 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或互联网网址查阅上述备查文件：

1、福州市城乡建设发展总公司

联系人：何丹

联系地址：福州市鳌峰大桥管理所院内

电    话：0591-83411335

传    真：0591-83411693

2、中信建投证券股份有限公司

联系人：晏志凡、杜美娜、祁正雷、刘国平

联系地址：北京市东城区朝内大街188号

电    话：010-85130656、010-85130879

传    真：010-65185233

邮政编码：100010

网    址：<http://www.csc108.com>

(二) 投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书及募集说明书摘要全文：

1、国家发展与改革委员会

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

2、中央国债登记结算有限公司

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2012年福州市城乡建设发展总公

司企业债券募集说明书》及《2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券募集说明书摘要》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页无正文，为《2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券上市公告书》之盖章页。)



(本页无正文，为《2012年福州市城乡建设发展总公司企业债券上市公告书》之盖章页。)

