

# 2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券募集说明书摘要

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据中国相关法律、法规的规定及行业惯例,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本募集说明书摘要及募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资建议

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行承担。

### 五、其他重要事项或风险提示

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募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。

投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

### 六、本期债券基本要素

- 1、债券名称:2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券 简称“12汕头城投债”
- 2、发行总额:13亿元
- 3、债券期限:本期债券为10年期,自债券存续期第3年至第6年,每年按照债券发行总额的10%偿还债券本金,债券存续期最后4年,每年按照债券发行总额的15%偿还债券本金
- 4、票面利率:本期债券为固定利率债券,票面年利率为8.57% 该利率根据Shibor 基准利率加上基本利差3.38%确定,Shibor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Shibor(4Y)利率的算术平均数5.19%,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。
- 5、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 国家法规、法规另有规定除外公开发行的
- 6、担保方式:无担保
- 7、信用评级:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

## 释义

在本募集说明书摘要中,除上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/汕头城投	指汕头市城市建设开发总公司
本期债券	指发行人发行的总额为人民币13亿元的2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券募集说明书》
募集说明书摘要/摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券募集说明书摘要》
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
市政府	指汕头市人民政府
市财政局/财政局	指汕头市财政局
市国资委/国资委	指汕头市人民政府国有资产监督管理委员会
(债券持有人会议规则)	指《2011年汕头市城市建设开发总公司企业债券债券持有人会议规则》
(偿债专户监管协议)	指《2011年汕头市城市建设开发总公司企业债券偿债专户监管协议》
(法律意见书)	指北京德恒律师事务所为本期债券出具的法律意见书
发改财金[2004]1134号文	指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》
发改财金[2008]17号文	指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》
主承销商/光大证券	指光大证券股份有限公司
债券持有人	指持有2012年汕头市城市建设开发总公司企业债券的投资者
偿债资金专户/担保人/中行汕头分行	指中国银行股份有限公司汕头分行
中诚信证评	指中诚信证评信用评级有限责任公司
承销团	指本期债券发行组织的由主承销商、副主承销商和本期债券分销商组成
余额包销	指承销团承担本期债券发行的风险,在发行期结束后,将未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
工作日、日	指在北京时间的商业银行对公营业日(不包括国家法定节假日和休息日)
元	指人民币元

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2011]3099号文批准公开发行。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人:汕头市城市建设开发总公司

住所:汕头市跃进路32号

法定代表人:杜川

联系人:许小将

联系地址:汕头市跃进路32号

联系电话:0754-88275852

传真:0754-88271096

邮政编码:515031

### 二、承销团

#### (一)主承销商:光大证券股份有限公司

住所:上海市静安区新闻路1508号

法定代表人:徐浩明

联系人:魏志良、刘恒志、吴翰、韩露

联系地址:上海市静安区新闻路1508号

联系电话:021-22169841

传真:021-22167184

邮政编码:200040

#### (二)副主承销商:民生证券有限责任公司

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:江伟、钱洁

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17层

联系电话:010-85127780、010-85127792

传真:010-85127792

邮政编码:100005

#### (三)分销商

##### 1、新时代证券有限责任公司

住所:北京市西城区金融大街1号A座8层

法定代表人:马金声

联系人:吴芳、黄磊

联系地址:上海市浦东新区256号华夏银行大厦5楼

联系电话:021-58788432

传真:021-60119739

邮政编码:200120

##### 2、德邦证券有限责任公司

住所:上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

法定代表人:姚文平

联系人:熊雯

联系地址:上海浦东新区福山路500号城建国际中心26楼

电话:021-68768087

传真:021-68767032

邮政编码:200122

##### 3、广发证券股份有限公司

住所:广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼 4301-4316房)

法定代表人:王志伟

联系人:方小玲

联系地址:广州市天河北路183号大都会广场38楼

联系电话:020-87555888-8775

传真:020-87553574

邮政编码:510075

##### 4、国信证券股份有限公司

住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人:何如

联系人:陈政顺、史超、薛萌

联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦9层

联系电话:010-66025242、66211557、88000512

传真:010-66025253、66025241

邮政编码:100033

##### 三、托管人: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:刘成纪

联系人:李杨

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

##### 四、审计机构:立信会计师事务所有限公司

住所:上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室

## 发行人:汕头市城市建设开发总公司

## 主承销商:光大证券股份有限公司

二〇一二年三月

项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称:汕头市城市建设开发总公司

住所:汕头市跃进路32号

法定代表人:杜川

注册资本:5,138万元

企业类型:全民所有制

公司经营范围:主营:房地产经营;从事土地一级开发及委托代建相关业务。

经营范围中凡涉专项规定持有有效批证件方可经营

兼营:建筑材料,金属材料,建筑工程机械和钻探机械,制冷空调设备,家具,五金、交电;市政道路及配套建设。经营范围中凡涉专项规定须持有有效批证件方可经营

公司是经汕头市人民政府批准成立的国有资产运营公司,在市政府授权范围内管理属国有企业经营性资产,行使国有资本出资人的职责,承担着国有资产保值增值的责任。

经过多年的发展,公司努力构建规模化、专业化、多元化的发展模式,形成了以市政工程、房地产业、保障性住房)开发、自来水、收费路桥、商贸流通、储备粮、公共交通等业务发展框架,实现了战略性、跨越式的发展。

截至2010年末,公司资产总额为82.41亿元,负债总额为19.42亿元,归属于母公司所有者权益合计为62.36亿元。2010年度,公司实现营业收入13.72亿元,利润总额3.34亿元,归属于母公司所有者的净利润2.31亿元。

### 二、历史沿革

汕头市城市建设开发总公司系根据1985年7月15日汕头市人民政府汕府函[1985]157号,批准成立的全民所有制企业。1986年9月9日,发行人在汕头市工商行政管理局注册成立。

2007年11月19日,经汕头市人民政府汕府函[2007]102号,同意将汕头市自来水公司、汕头市市政工程总公司、汕头市糖烟酒总公司以及汕头市金凤大桥路桥建设有限公司4家公司的产股权划转至发行人。

2011年3月18日,汕头市人民政府核发汕府函[2011]190号,授权发行人从事土地一级开发及委托代建相关业务职能。发行人章程及营业执照已作出相应变更。

2011年4月12日,汕头市人民政府以汕府函[2011]93号及汕府函[2011]96号,同意将汕头市冷冻厂、汕头市公共交通总公司、汕头市恒益顺资产托管中心、汕头市安居产业发展总公司4个公司的国有产权,以及市储备粮有限公司国有股权划转至汕头市城市建设开发总公司。

### 三、发行人的出资情况

发行人是全民所有制企业,汕头市人民政府是唯一出资人。

### 四、发行人的主营业务的基本情况

1、汕头西区改造建设有限公司  
汕头西区改造建设有限公司成立于2006年4月,目前注册资本3,228万元,主要从事房地产经营,市政建设。截至2010年底,该公司的总资产为74,398万元,所有者权益合计为12,915万元。2010年度,该公司实现营业收入34,163万元,净利润10,236万元。

2、汕头市自来水总公司  
汕头市自来水总公司于1982年5月批准设立,目前注册资金6,909万元,主要经营自来水生产、供应,水质检测(检测项目限由分支机构经营)。截至2010年底,该公司的总资产为124,314万元,所有者权益合计为92,586万元。2010年度,该公司实现营业收入28,353万元,净利润-560万元。

3、汕头市糖烟酒总公司  
汕头市糖烟酒总公司成立于1984年10月,目前注册资金3058.2万元,主要经营食品、酒类批发(食品卫生许可证有效期至2012年5月19日);技术配套用纸,烟草加工机械;货物进出口,技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外);法律、行政法规限制的项目需取得许可后方可经营)。截至2010年底,该公司的总资产为16,116万元,所有者权益合计为11,129万元。2010年度,该公司实现营业收入10,613万元,净利润2,003万元。

4、汕头市金凤大桥路桥建设有限公司  
汕头市金凤大桥路桥建设有限公司成立于2000年3月,目前注册资本1,000万元,主要经营内容为组织金凤大桥、西港高架桥及其配套设施的建设开发、投资管理;交通运输设备(汽车除外)、普通机械、五金、金属材料、建筑材料、化工原料(化学危险品除外)的销售。截至2010年底,该公司的总资产为137,510万元,所有者权益合计为79,748万元。2010年度,该公司实现营业收入11,559万元,净利润15,819万元。

5、汕头市市政工程总公司  
汕头市市政工程总公司成立于1980年9月,目前注册资金4,128万元,主要经营承包工程、批发、零售、代购、代销、加工(含“三包”及发外加工)。截至2010年底,该公司的总资产为15,101万元,所有者权益合计为8,456万元。2010年度,该公司实现营业收入48,757万元,净利润971.85万元。

6、汕头市城市建设开发建筑材料供应公司  
汕头市城市建设开发建筑材料供应公司成立于1986年9月,目前注册资金50万元,主要经营内容为金属材料、建筑材料、胶合板、陶瓷制品、建筑五金、建筑工程机械、水暖材料、电器材料、电梯销售(凡涉专项规定持证件方可经营)。截至2010年底,该公司的总资产为2,871万元,所有者权益合计为-443万元。2010年度,该公司实现营业收入199.09万元,净利润-82万元。

7、汕头市城市建设开发物业公司  
汕头市城市建设开发物业公司成立于1992年6月,目前注册资金100万元,主要经营内容为物业管理、房产中介服务、小区车辆停放。截至2010年底,该公司总资产为178万元,所有者权益合计-161万元。2010年度,该公司实现营业收入685万元,净利润-29万元。

8、汕头市建筑设计设计公司  
汕头市建筑设计设计公司成立于1986年6月,目前注册资金111万元,主要经营内容为建筑及相应的工程咨询和装饰设计。截至2010年底,该公司总资产为18.84万元,所有者权益合计12.32万元。2010年度,该公司实现营业收入109.99万元,净利润-3.05万元。

9、汕头市建设监理咨询公司  
汕头市建设监理咨询公司成立于1994年8月,目前注册资金300万元,主要经营内容为房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级、工程招标代理机构乙级。截至2010年底,该公司总资产为564万元,所有者权益合计314万元。2010年度,该公司实现营业收入915万元,净利润3.68万元。

五、发行人主要高级管理人员简介  
杜川,男,生于1963年。现任汕头市城市建设开发总公司总经理、纪委书记、党委书记。曾任汕头建筑设计院技术科科长、第二设计室主任,汕头城市建设开发总公司副总经理、党委委员。

李新勉,男,生于1962年。现任汕头市城市建设开发总公司副总经理、办公室主任、总经理助理、党委委员。曾任揭西县东园公社、京溪园公社技术员,揭西县农委资料员,生产计划组组长,中共揭西县委办公室秘书科科长,揭西县旅游局局长,汕头国贸集团总经理助理,办公室主任,汕头市城市建设开发总公司人教科科长。

朱斯福,男,生于1951年。现任汕头市城市建设开发总公司人教科科长、党委委员、工会主席。曾任汕头市第十一中学教师、青年干事、政工办主任、革委会副主任,汕头市长工会上主席,汕头市第六中学副校长兼工会主席、校长兼党支部书记,副科长兼建设开发总公司办公室主任,工会副主席(代主席)。

林童,男,生于1962年。现任汕头市城市建设开发总公司总经理助理、党委委员,万科达新材料有限公司经理。曾任汕头特区兴发发展总公司商贸部经理,汕头市保税国际达有限公司经理。

许小将,男,生于1969年。现任汕头市城市建设开发总公司总经理助理、财务科科长、党委委员。曾任汕头市城市建设开发总公司财务科主办科员、财务科副科长。

陈荣顺,男,生于1961年。现任汕头市城市建设开发总公司总经理助理、土地科科长、第九党支部书记、党委委员。曾任中国人民解放军某部班长,汕头市城市建设开发总公司主办科员、业务科副科长、综合科副科长、综合科科长。

## 第十条 发行人业务情况

发行人的主营业务主要来自以下四个方面:城市基础设施建设、房地产业、保障性住房)开发行业、自来水供应行业和贸易批发行业。

### 一、发行人主营业务状况

(一)城市基础设施建设业务  
1、市政工程板块  
公司市政工程业务主要由下属企业汕头市市政工程总公司负责(以下简称“汕头市政”)。汕头市政作为施工单位,主要业务为市政建设工程总承包,具备市政工程总承包一级、房屋建筑工程总承包二级、城市及道路照明工程专业承包二级和市政公用工程总承包三级资质。汕头市政在承担汕头市本地道路、桥梁等工程项目建设任务的同时积极参与地区外市政建设工程项目的招投标。近年来,汕头市政承建的大型重点项目包括西宁波北过境公路项目C标、广州南部地区快速路工程SD22标段、广州市白云堡路-新广从路立交桥等一系列重大项目的工程建设,并先后获得多项国家、省、市级颁发的优质工程奖项。

2、收费路桥板块  
公司收费路桥业务主要由下属企业汕头市金凤路桥建设有限公司负责(以下简称“汕头金凤”)。汕头金凤主要负责金凤大桥、西港高架桥及其配套设施的建设开发、投资管理等等。主要项目包括广东省发展计划委员会设计 E0001182号批准立项、为经营性收费公路项目,经营期25年。经市政府批准金凤大桥项目从2009年起纳入汕头市年票制分配。根据汕市府[2011]89号,自2011年起,汕头市财政局将按照汕头市每年票收入的40%下拨给汕头金凤路桥,收入比例的确明确使公司收费路桥业务收入更加稳定。

(二)房地产业(保障性住房)开发业务  
公司房地产开发业务由公司本部及下属企业汕头市西区改造建设有限公司(以下简称“西区公司”)负责运营。公司自成立以来,公司承担了汕头市大量的福利住房、补贴住房建设任务。自上世纪八十年代开始汕头市政采取政府、集体、个人按“三三四”、“二二六”的出资比例共同兴建的补贴性解困住宅,公司

承担的福利住房、补贴住房建设任务解决了市区困难户10多万人口的居住问题。另外,公司在商业地产开发方面,开发建设项目包括飞厦住宅区、东厦住宅区、桃园住宅小区、广厦新城住宅区以及学校、市场、停车场等配套设施。2008-2010年,公司主要从事景天园和金港广场小区的开发、建设和销售工作。项目总建筑面积约237,351.05平方米,销售面积168,949.86平方米,共实现销售收入6.07亿元。截至目前,公司工程建筑质量合格率为100%。

近几年,由于公司开发房地产地理位置较好、品质高,因而商品房销售基本处于供不应求的状态,房地产开发业务已成为公司的重要收入来源和利润增长点。2008-2010年,公司房地产开发板块分别实现主营业务收入1.56亿元、0.87亿元和3.08亿元。截至2010年底,公司共有土地储备1,025.37亩 683,583.42平方米),主要为住宅开发用地包括保障性住房项目,部分用于综合和商业用地开发。

### (三)自来水供应业务

公司自来水业务由下属企业汕头市自来水总公司(以下简称“汕头自来水”)运营。汕头自来水主要负责汕头中心城区及周边乡村134万人口的供水工作。截至2010年底,公司设计日供水能力为92万立方米,实际综合日供水能力76万立方米。供水管网长度1,079公里(不含配水管网),表装户数约27万户,供水面积300多万平方米。汕头自来水拥有庵埠、东墩、新津、月浦四个水厂。截至2010年底,四个水厂供水能力分别为20万立方米日、12万立方米日、40万立方米日和20万立方米日。汕头市拥有供水企业20家,受行政区域规划限制,企业分别负责各自区域内的供水。汕头自来水在所辖区城内处于垄断地位,是汕头市供水行业龙头企业,供水能力和实际销售水量分别占全市供水能力的58.62%和52.7%。2010年2月1日起,根据汕头市水价体制改革,居民生活用水首次实行阶梯式计量水价,综合水价从每立方米1.60元上调到1.82元。

### (四)贸易批发行业

公司贸易批发业务主要由下属企业汕头市糖烟酒总公司(以下简称“汕头糖烟酒”)运营。汕头糖烟酒是汕头市人头马和马赛利的二级分销商。2008-2010年人头马和马赛利的采购额分别为1,361.49万元、2,209.77万元和1,935.83万元。销售方面,公司销售渠道以批发为主。收款方式以预收款和预付款为主,目前没有出现拖欠欠款情况。2008-2010年,公司贸易批发板块营业收入逐年增加,分别为0.63亿元、0.75亿元和1.02亿元。为增加公司在贸易批发业务领域的盈利能力,汕头糖烟酒计划增加贸易产品品种,同时挖掘自有资源、自有品牌,宣传推广,经营以“太阳光”为代表的品牌产品。

### 二、发行人业务发展目标

公司在科学发展观统领下,以地方经济发展规划为依据,有效整合公共资源,利用多种市场化资源,促进经济增长方式加快转变,加快城市化进程,改善城市面貌,提升城市品位,吸引外来投资,积极服务于城市建设、服务于地方经济发展。公司亦在地方经济快速发展中实现规范发展和自我超越。因此,公司积极拓展以城市基础设施建设和产业投资为主导的核心产业,充分利用地方政府给予的各项优惠政策,强化自身造血功能,通过多元化经营不断提升收入水平,做大做强公司,提高公司抗风险能力。

## 第十一条 发行人财务情况

立信会计师事务所有限公司对发行人2008-2010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。本部分财务数据来源于公司2008-2010年经审计的合并财务报表。

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、附注以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

截至2010年12月31日,公司资产总额为82.41亿元,负债总额为19.42亿元,所有者权益(归属于母公司部分)合计为62.36亿元。公司2010年度实现营业收入13.72亿元,净利润(归属于母公司部分)为2.31亿元。

单位:元

项目	2010年度/末	2009年度/末	2008年度/末
资产总额	8,240,765,711.66	7,889,211,991.39	7,235,660,006.32
其中:流动资产	5,895,085,097.50	5,556,544,125.05	5,093,240,917.31
负债总额	1,941,950,522.89	1,920,930,758.36	1,528,262,223.18
其中:流动负债	6,298,994,197.21	659,438,347.49	473,859,912.26
所有者权益	6,298,815,188.77	5,968,281,233.03	5,707,397,783.14
其中:归属于母公司所有者权益	6,235,530,592.98	5,955,151,485.69	5,693,274,027.54
资产负债率(%)	23.57	24.35	21.12
营业收入	1,371,610,629.13	946,074,584.74	804,992,725.24
营业成本	936,964,631.05	692,523,693.35	630,668,767.18
利润总额	333,994,118.66	231,411,746.31	140,194,782.47
净利润(归属于母公司部分)	230,940,080.28	207,733,085.68	132,434,807.07
净利润率(%)	20.49	21.85	16.29

### 一、营运能力分析

单位:元

项目	2010年度/末	2009年度/末	2008年度/末
应收账款	197,111,485.69	130,103,088.24	61,265