2012年湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发行人：湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司

主承销商：华林证券有限责任公司

重要声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明发行人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、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照相关法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期募集说明书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，均视同自愿接受本期募集说明书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，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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期募集说明书中列明的信息和对本期募集说明书作任何说明。投资者若对本期募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

1、债券名称：2012年湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司公司债券（简称“12南浔债”）。

2、发行总额：人民币10亿元。

3、债券期限和利率：本期债券期限为七年，采用固定利率形式，票面年利率为8.15%。该债券利率根据基准利率加上基本利差2.98%确定，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）公布的一年期Shibor利率的算术平均数5.17%，基准利率四舍五入保留两位小数），在本期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，逾期不另计利息。同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期第三、四、五、六、七年的每年末分别偿付本金的20%。

4、发行方式：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。

5、发行对象：中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。

6、第三方保证担保：本期债券由湖州市城市建设投资集团公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

7、其他增信措施：中国工商银行股份有限公司湖州分行为本期债券提供流动性贷款支持。

8、信用级别：经鹏元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-，本期债券信用等级为AA+。

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〔2012〕535号文件批准公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
住所：湖州市南浔镇常增路460号
法定代表人：李强
联系人：沈为民
联系地址：湖州市南浔向阳路601号行政中心
电话：0572-3026753
传真：0572-3026759
邮编：313009

二、承销团

（一）主承销商：华林证券有限责任公司
住所：广东省深圳市福田区民田路178号华融大厦5、6楼
法定代表人：宋志江
联系人：杨鹏程、李晗、郭磊
联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座17层
电话：010-88091639
传真：010-88091796
邮编：100033

（二）副主承销商：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：张全、杨莹、张慎祥
联系地址：北京市东城区朝阳门内大街188号
电话：010-85130653、85130791、85130207
传真：010-85130542
邮编：100010

（三）分销商

1、宏源证券股份有限公司
住所：新疆乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦
法定代表人：冯戎
联系人：叶凡
联系地址：北京市西城区太平桥大街19号恒奥中心B座5层
电话：010-88085136
传真：010-88085135
邮编：100140

2、东海证券有限责任公司
住所：江苏省常州市延陵西路23号投资广场18、19号楼
法定代表人：朱科敏
联系人：刘婷婷
联系地址：上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦11楼
电话：021-50586660-8564
传真：021-58201342
邮编：213003

3、中国民族证券有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街5号新盛大厦A座6-9层
法定代表人：赵大建
联系人：唐诗云
联系地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦A座608室
电话：010-59355767
传真：010-66553691
邮编：100033

4、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层-18层
法定代表人：岳献春
联系人：吉爱玲、郭颖
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：010-85127601、85127672
传真：010-85127929
邮编：100005

5、长江证券股份有限公司
住所：湖北省武汉市新华路特8号
法定代表人：胡运钊
联系人：斯竹
联系地址：北京市西城区金融街17号中国人寿中心604室
电话：010-66220557
传真：010-66220637
邮编：100140

三、担保人：湖州市城市建设投资集团公司
住所：浙江省湖州市人民路368号
法定代表人：孙金虎
联系人：张峰
联系地址：浙江省湖州市人民路368号
电话：0572-2036428
传真：0572-2058270
邮编：313000

四、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：刘成相
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
邮编：100033

五、审计机构：中磊会计师事务所有限责任公司
住所：北京市丰台区桥南科学城星火路1号
法定代表人：谢泽敏
联系人：濮文斌、顾宇倩
联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场西区A座9层
电话：0573-82627289
传真：0573-82627279
邮编：314000

六、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（银座国际）三楼
法定代表人：刘思源
联系人：唐韵、毕柳
联系地址：北京市西城区金融大街23号平安大厦1006室
电话：010-66216006-8014
传真：010-66212002
邮编：100140

七、发行人律师：国浩律师集团（杭州）事务所
住所：浙江省杭州市杨公堤15号国浩律师楼（空勤杭州疗养院内）
负责人：吕秉虹
联系人：徐旭青、刘志华
联系地址：浙江省杭州市杨公堤15号国浩律师楼（空勤杭州疗养院内）
电话：0571-85775888
传真：0571-85775643
邮编：310007

八、流动性支持银行：中国工商银行股份有限公司湖州分行
住所：湖州市红旗路48号
负责人：李强
联系人：宋波
联系地址：湖州市青铜路108号
电话：0572-2114277
传真：0572-2267798
邮编：313000

第三条　发行概要

一、发行人：湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司。

二、债务名称：2012年湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司公司债券（简称“12南浔债”）。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限和利率：本期债券期限为七年，采用固定利率形式，票面年利率为8.15%。该债券利率根据基准利率加上基本利差2.98%确定，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）公布的一年期Shibor利率的算术平均数5.17%，基准利率四舍五入保留两位小数），在本期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，逾期不另计利息。同时设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期第三、四、五、六、七年的每年末分别偿付本金的20%。

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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

六、债券形式：实名制记账式企业债券，投资者认购的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

七、发行方式：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。

八、发行对象：中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。

九、发行期限：本期债券的发行期限为5个工作日，自发行首日至2012年4月9日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2012年3月31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3月31日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限为2012年3月31日至2019年3月30日。

十三、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于2015年3月31日、2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日、2019年3月31日分别偿付本金的20%（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日），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。

十四、付息日：本期债券存续期内每年的3月31日为上一个计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的3月31日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第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，副主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为宏源证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、中国民族证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、长江证券股份有限公司。

十九、担保方式：本期债券由湖州市城市建设投资集团公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十、其他增信措施：中国工商银行股份有限公司湖州分行为本期债券提供流动性贷款支持。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA+。

二十二、流动性安排：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主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条　承销方式

本期债券由主承销商华林证券有限责任公司，副主承销商中信建投证券股份有限公司，分销商宏源证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、中国民族证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、长江证券股份有限公司组成的承销团采取余额包销方式进行承销。

第五条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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。

二、境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券由中央国债登记公司托管记载，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。具体发行网点见附表一。

第七条　认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券的担保人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第八条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2013年至2019年每年的3月31日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管人办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）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。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2015年至2019年每年的3月31日，即于2015年3月31日、2016年3月31日、2017年3月31日、2018年3月31日、2019年3月31日分别偿付本金的20%（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日），到期利息随本金一起支付。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管人办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第九条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司
住　　所：湖州市南浔镇常增路460号
法定代表人：李强
注册资本：贰亿贰仟万元人民币
公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：南浔区范围内，国有资产的经营管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

发行人是经湖州市南浔区人民政府批准设立，负责实施城市基础设施投资的综合性经营主体，核心业务包括市政工程建设、土地整理开发、保障性住房建设与运营等。发行人是当地最大的国有资产经营管理公司，拥有土地整理开发收入、房屋租赁收入、污水处理收入等稳定收益。

截至2010年12月31日，发行人资产总额496,224.23万元，负债总额128,499.21万元，归属于母公司股东权益367,516.01万元，2010年度发行人实现营业收入12,947.56万元，归属于母公司净利润6,874.30万元。

二、历史沿革

发行人是根据2004年5月31日湖州市南浔区人民政府出具的浔政函〔2004〕14号文件《南浔区人民政府关于同意建立南浔区国有资产投资控股有限责任公司的批复》成立的国有独资有限责任公司，于2005年1月14日取得湖州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2011年9月28日，根据湖州市南浔区人民政府出具的浔政函〔2011〕21号文件《关于批准湖州市南浔区国有资产投资控股有限公司增资的批复》，发行人以资本公积21,000万元转增实收资本，变更后注册资本22,000万元，实收资本22,000万元。

发行人营业执照注册号为330504000041679。

三、股东情况

发行人为国有独资公司，出资人为湖州市南浔区财政局，其出资比例为100%。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人已按照《公司法》规定，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。由于公司为国有独资公司，根据《湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司章程》，公司不设股东会，由南浔区政府授权南浔区财政局履行出资人职权。董事会根据出资人授权，决定公司重大事项；监事会负责对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监督评价；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

公司设办公室、资产经营部、计划财务部等三个职能部门。

五、发行人与各子公司的投资关系

截至2010年12月31日，发行人纳入合并范围的共有10家全资及控股子公司，具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本（万元）	权益比例
1	湖州南浔城市新区建设投资有限公司	10,000	100%
2	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	10,000	100%
3	湖州南浔城建投资发展有限公司	9,800	100%
4	湖州市南浔区新农村建设投资有限公司	6,000	100%
5	湖州南浔市场投资有限公司	3,200	100%
6	湖州南浔振浔污水处理有限公司	1,600	100%
7	湖州市南浔区科技创业发展有限公司	1,000	100%
8	湖州南浔通源污水处理管网有限公司	600	100%
9	湖州南浔湖笔文化发展有限公司	600	66.67%
10	湖州南浔城建园林绿化管理有限公司	500	100%

六、发行人主要子公司情况

（一）湖州南浔城市新区建设投资有限公司

该公司成立于2006年4月，注册资本10,000万元，主要经营范围为：南浔新区城市基础设施建设，新区城市建设用地前期开发以及新区建设资金的筹集、管理。近年来，该公司主要建成了南浔区行政综合办公楼、南浔区文化艺术中心、科创园南楼、南浔区图档中心等多个工程。该公司为发行人全资子公司。

截至2010年12月31日，该公司资产合计130,981.58万元，所有者权益合计38,358.95万元；2010年度实现营业收入11,625.81万元，净利润6,903.22万元。

（二）湖州南浔城西新农村建设发展有限公司

该公司成立于2010年8月，注册资本10,000万元，主要经营范围为：城西分区的新农村建设，农房拆迁、改造以及基础配套建设。该公司为发行人全资子公司。

截至2010年12月31日，该公司资产合计10,375.02万元，所有者权益合计9,995.47万元；2010年度实现营业收入0万元，净利润-4.53万元。

（三）湖州南浔城建投资发展有限公司

该公司成立于1999年2月，注册资本9,800万元，主要经营范围为：基础设施投资建设、土地开发和综合利用。该公司主要承担南浔中心城区6万平方公里的城市建设、城市经营功能。该公司为发行人全资子公司。

截至2010年12月31日，该公司资产合计338,509.86万元，所有者权益合计300,662.26万元；2010年度实现营业收入1,319.86万元，净利润-1,554.12万元。

（四）湖州南浔湖笔文化发展有限公司

该公司成立于2010年3月，注册资本600万元，主要经营范围为：旅游项目、旅游景区、旅游产品开发与经营；旅游宣传促销策划、旅游会展策划及招商招展、会务商务服务。发行人拥有该公司66.67%的股份权益。

截至2010年12月31日，该公司资产合计815.43万元，所有者权益合计627.02万元；2010年度实现营业收入1.89万元，净利润-0.46万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

李强先生，1964年生，本科学历，中共党员，现任公司董事长。
沈敏华先生，1956年生，本科学历，中共党员，现任公司董事兼总经理。
华新民先生，1959年生，大专学历，中共党员，现任公司董事。
沈继阳先生，1959年生，本科学历，中共党员，现任公司董事。
徐国华先生，1966年生，本科学历，中共党员，现任公司董事。

（二）监事

姜吴刚先生，1963年生，大专学历，中共党员，审计师，现任公司监事会主席。
陈明新先生，1962年生，本科学历，中共党员，现任公司监事。
柯雅君女士，1960年生，大专学历，中共党员，助理会计师，现任公司监事。
孙晖女士，1971年生，本科学历，中共党员，高级会计师，现任公司监事。
王惠文先生，1956年生，大专学历，中共党员，助理经济师，现任公司监事。

（三）高级管理人员

公司总经理沈敏华先生简历请参见公司董事情况。

沈为民先生，1970年生，大专学历，中共党员，现任公司副总经理。

第十条　发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和发展前景

发行人主要业务包括市政工程建设、土地整理开发、保障性住房建设与运营等，属于城市基础设施建设行业和保障性住房行业。

二、发行人经营环境

发行人所在的湖州市位于浙江省北部、太湖南岸，东临上海，南接杭州，西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，水陆交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、水运中转站：104国道、318国道、杭宁高速公路贯穿全境，宣杭铁路、新长铁路已全线贯通，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路已将南浔区纳入以上海为中心的快速交通圈。发行人所在区域经济优势明显，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。

2010年湖州市全年实现地区生产总值（GDP）1,301.56亿元，同比增长12.1%；财政总收入172.35亿元，其中地方财政收入97.27亿元，分别增长17.5%和21.6%；城镇居民人均可支配收入25,729元，农村居民人均纯收入13,288元，分别增长10.5%和13.1%。2011年湖州市全年实现财政总收入219.08亿元，其中地方财政收入122.12亿元，分别增长27.12%和25.55%。

2010年南浔区全年实现地区生产总值（GDP）230.37亿元，同比增长17.8%；财政总收入28.72亿元，其中地方财政收入10.01亿元，分别增长35.2%和18.0%；城镇居民人均可支配收入25,572元，农村居民人均纯收入13,360元，分别增长10.0%和12.9%。2011年南浔区全年实现地区生产总值（GDP）265.98亿元，同比增长15.5%；财政总收入33.73亿元，其中地方财政收入12.02亿元，分别增长16.2%和20.1%。

三、发行人的竞争优势

发行人作为区政府授权实施市政工程建设、土地整理开发、保障性住房建设与运营等业务的综合性经营主体，是当地最大的国有企业，受到当地政府在融资政策、税收政策和资源等方面的大力扶持。与其他公司相比，发行人具有以下竞争优势：

（一）区位优势明显

浙江省是我国经济最发达的省份之一，发行人所在地湖州市南浔区经济发展迅速、区位优势明显。湖州市位于沪、宁、苏、杭经济圈中心，是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的16个重点城市之一，2004年以来GDP连续保持14%以上的高增长率。南浔区是湖州连接上海的“东大门”，区内交通优势便利，长湖申航道、318国道及申苏浙皖高速公路、湖嘉申高速公路贯穿全区。“十一五”期间，南浔区GDP年均增长率为11.2%。湖州市南浔区发达且高速增长的区域经济，雄厚并持续增长的财政实力，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为发行人的长远发展提供了可靠保障。

（二）自然垄断优势及当地政府的大力支持

目前，发行人经营业务主要包括市政工程建设、土地整理开发、保障性住房建设与运营等，由于上述经营领域主要为公用事业，发行人作为政府授权的唯一经营机构，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争者，市场相对稳定，可以持续获得稳定收益。

（三）充足的土地储备

发行人通过积极推进城镇基础设施建设，快速提高了南浔区的城市化水平，同时也带动自身拥有的土地储备资源价值上升。截至2010年12月31日，发行人拥有600余亩的优质土地资源，为公司的长远发展提供了大力支持。

（四）良好的信用水平

发行人具有良好的信用水平，作为南浔区资产规模最大的国有企业，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，历年的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。发行人良好的信用水平，为进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

四、发行人的主营业务模式、状况和发展规划

发行人自从成立以来，就以国有资产保值增值为重要目标，建成了以市政工程建设、土地整理开发、保障性住房建设与运营等多项业务同时发展的综合性经营主体，公司盈利来源多元化，经营业务稳定并可持续发展。

（一）发行人的主营业务模式

发行人从事市政工程建设与土地整理开发，当土地通过招标、拍卖、挂牌转让以后，发行人获得相应的土地出让收益，用于弥补土地开发成本，以及城区道路、景观绿化等市政工程的投入，同时促进发行人土地价值的提升。

发行人受区政府委托实施安置房建设，将安置房定向销售回笼货币资金。同时，发行人经营南浔区直管公房资产，以此获得房屋租赁收入。

（二）发行人的主营业务状况

1、市政工程建设与土地整理开发

近年来，发行人先后完成年丰路扩建、泰安路、人瑞路、南林路、国泰路等主要道路建设改造，完成年丰路绿化工程，方顺路、大中路等污水管网建设等工程。目前发行人日处理污水能力3万吨/天，集污管网整体规划总长54.9公里，服务面积达11平方公里，拥有提升泵站5座。2010年发行人共处理污水770余万吨，实现污水处理收入875.30万元。

发行人通过旧城改造等方式获得位于南浔区中心被城中村占用的土地资源，经过规划和拆迁，获得大量优质土地资源，通过土地出让，发行人获得相应的土地出让收益。2010年发行人实现土地整理开发收入11,625.81万元。

2、保障性住房建设与运营

发行人作为南浔区经营、建设保障性住房业务的主体，通过科学经营发展，有效解决了低收入人民的住房问题，为南浔区保障民生、建设和谐社会做出重要贡献。发行人经营南浔区直管公房资产，2010年实现房屋租赁收入444.56万元。发行人还负责新建保障性住房，为低收入人群提供新的居住场所。

（三）发行人的发展规划

在未来的发展过程中，发行人将深入贯彻落实科学发展观，按照区政府“建设经济强区、再造文化名镇、打造魅力水乡、构建和谐家园”的总体要求，立足于南浔区城市基础设施的开发建设，提高城市基础设施建设的主营业务能力，配合南浔区政府将南浔区建设成临沪临港产业区、古镇文化休闲区、魅力水乡示范区、幸福民生和谐区。

同时，发行人将探索扩大其他经营业务范围，提高公司的盈利能力，从而增强公司的可持续发展能力，为南浔区城市建设做出更大贡献。

第十一条　发行人财务情况

本部分财务数据来源于湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司2008-2010年经审计的财务报告。中磊会计师事务所有限责任公司对发行人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》（中磊审字〔2011〕0267号）。

在阅读下文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、注释以及本期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、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人经审计的主要财务数据及指标

单位：人民币元

项　目	2010年	2009年	2008年
资产总额	4,962,242,302.08	2,174,614,026.43	689,568,467.92
负债总额	1,284,992,144.10	929,386,061.02	297,757,814.46
股东权益	3,677,250,157.98	1,245,227,965.41	391,810,653.46
归属于母公司的股东权益	3,675,160,113.29	1,245,227,965.41	391,810,653.46
营业收入	129,475,622.59	74,305,558.84	82,325,172.27
净利润	68,741,481.67	95,213,749.08	87,025,160.05
归属于母公司的净利润	68,743,014.48	95,213,749.08	81,022,865.84
资产负债率	25.90%	42.74%	43.18%

（二）发行人2008年、2009年和2010年经审计的合并资产负债表摘要

单位：人民币元

项　目	2010年末	2009年末	2008年末
资产项目			
流动资产	2,861,294,013.74	679,083,680.06	203,016,519.20
非流动资产	2,100,948,288.34	1,495,530,346.37	486,551,948.72
资产总额	4,962,242,302.08	2,174,614,026.43	689,568,467.92
负债及股东权益项目			
流动负债	211,800,713.96	344,197,049.61	189,957,814.46
非流动负债	1,073,191,430.14	585,189,011.41	107,800,000.00
负债总额	1,284,992,144.10	929,386,061.02	297,757,814.46
股东权益	3,677,250,157.98	1,245,227,965.41	391,810,653.46
归属于母公司股东权益	3,675,160,113.29	1,245,227,965.41	391,810,653.46
负债及股东权益合计	4,962,242,302.08	2,174,614,026.43	689,568,467.92

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

单位：人民币元

项　目	2010年	2009年	2008年
营业收入	129,475,622.59	74,305,558.84	82,325,172.27
营业利润	27,884,996.28	32,003,600.80	26,847,381.70
政府补助收入	50,200,000.00	70,000,000.00	63,799,930.25
利润总额	77,791,839.66	102,033,600.80	90,645,807.64
净利润	68,741,481.67	95,213,749.08	87,025,160.05
归属于母公司的净利润	68,743,014.48	95,213,749.08	81,022,865.84

（四）发行人2008年、2009年和2010年经审计的合并现金流量表摘要

单位：人民币元

项　目	2010年	2009年	2008年
经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	144,141,532.75	175,448,765.86	228,923,187.82
现金流出小计	257,810,315.78	192,035,801.70	153,441,567.81
经营活动产生的现金流量净额	-113,668,783.03	-16,587,035.84	75,481,620.01
投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	-	3,000,000.00	503,600.00
现金流出小计	493,496,048.32	382,978,446.72	158,006,884.11
投资活动产生的现金流量净额	-493,496,048.32	-379,978,446.72	-157,503,284.11
筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	1,131,984,259.00	821,660,775.91	159,364,891.55
现金流出小计	455,967,606.39	105,585,464.04	86,263,642.93
筹资活动产生的现金流量净额	676,016,652.61	716,075,311.87	73,101,248.62
现金及现金等价物净增加额	68,851,821.26	319,509,829.31	-8,920,415.48
期末现金及现金等价物余额	399,459,440.75	330,607,619.49	11,097,790.18

（五）偿债能力指标

项　目	2010年	2009年	2008年
流动比率（倍）	13.51	1.97	1.07
速动比率（倍）	2.84	1.23	0.39
资产负债率	25.90%	42.74%	43.18%
EBITDA（万元）	9,237.94	10,888.35	9,330.72
EBITDA利息保障倍数	6.33	15.90	35.06

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）/流动负债
3、资产负债率=负债总额/资产总额
4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/计入财务费用的利息支出

第十二条　已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次发行的公司债券，截至本期债券发行前，发行人及控股子公司没有已发行尚未兑付的企业《公司》债券、短期融资券以及中期票据。

第十三条　筹集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金10亿元人民币，所募资金中的8亿元将用于南浔区“城乡一体化”农民安置房建设工程，2亿元将用于补充公司营运资金。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）项目实施的必要性及建设内容

实施南浔区“城乡一体化”农民安置房建设工程将加快南浔区城乡一体化建设速度，进一步改善全区农民生活质量，同时推进全区新型农村建设进程，可以有效地集约、节约利用土地。本项目的实施将显著提高区内农民的生活水平，有力促进南浔区和谐社会的建设进程，具有良好的经济社会效益。

本项目由6块地块组成，总用地面积547亩，总建筑面积543,000平方米，安置农户3,640户，项目总投资18.5亿元，所需建设资金来源如下：拟用本期债券募集资金8亿元，申请财政拨款5.5亿元，商请银行贷款5亿元。

（二）项目审批情况

本项目已经湖州市南浔区发展改革与经济贸易局（湖州市南浔区发展改革与经济贸易局关于南浔区“城乡一体化”农民安置房建设工程可行性研究报告的批复》（浔发改基〔2010〕185号）批准，项目法人为发行人全资子公司湖州南浔城建投资发展有限公司。

（三）项目进展情况

本项目已于2010年11月开工。截至2011年6月底，旧馆镇地块项目土建已结顶，部分进入外墙装修阶段，已启动配套设施建设，累计完成投资9,450万元；南浔开发区地块项目、菱湖镇地块项目已分别完成工程量的20%、25%，分别完成投资10,600万元、2,500万元；南浔镇地块项目、练市镇地块项目、双林镇地块项目正在开展初步设计编制工作。

三、补充营运资金

随着公司业务的扩展和投资规模的不断扩大，公司对营运资金的需求也在增加。为满足这一需求，本期债券募集资金中的2亿元将用于补充公司营运资金。

四、募集资金使用计划及管理制度

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。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目资金预算情况统一纳入发行人的年度投资计划进行管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

发行人对加强基础和内控管理十分重视，自成立以来建立了细致完善的项目管理和财务管理制度。其中针对项目的招标、建设、监察考核等环节，发行人制定了相应的项目建设和资金管理办法，以确保工程按时保质完成以及项目投入资金的合理使用。

发行人计划财务部将负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

第十四条　偿债保证措施

一、本期债券的担保情况

本期债券由湖州市城市建设投资集团公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。为保障债券投资者到期兑付本息的合法权益，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时也建立了完善的偿债计划。如发行人出现偿债困难，本期债券担保人将主动承担担保责任，履行担保义务。具体情况如下：

（一）担保人基本情况

湖州市城市建设投资集团公司前身为湖州市房地产开发有限公司，成立于1993年2月，根据湖州市人民政府湖政发《1993》1号《关于同意组建“湖州市房地产开发有限公司”的批复》设立，出资人包括浙江省财务开发公司、湖州市财政开发公司和湖州市房地产综合开发公司，出资比例分别为50%、20%和30%。1993年7月，担保人名称变更为湖州市房地产开发总公司。2004-2005年担保人重组后，浙江省财务开发公司退出，湖州市财政开发公司出资比例调整为55%，湖州市房地产综合开发公司出资比例调整为45%。湖州市财政开发公司是由湖州市人民政府批准组建的国有企业，隶属于湖州市财政局。湖州市房地产综合开发公司成立于1988年3月21日，是由湖州市城乡建设局批准组建的国有企业，隶属于湖州市城乡建设局。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

1、担保人主要财务数据

单位：人民币万元

项　目	2010年度/末	2009年度/末	2008年度/末
流动资产	387,408.21	596,998.17	410,747.22
资产总计	1,412,709.97	1,082,843.21	764,349.52
流动负债	408,782.23	329,791.49	166,733.98
负债合计	770,991.48	608,866.59	355,722.82
归属于母公司所有者权益合计	634,104.74	473,792.26	408,443.72
营业收入	50,307.91	86,799.16	46,425.54
利润总额	28,646.80	19,512.77	18,108.31
归属于母公司所有者的净利润	23,034.88	18,015.54	13,578.30

2、担保人2008-2010年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表

（三）担保人资信情况

担保人是湖州市重点构建的市场化运营的政府投资实施主体、重大基础设施项目建设主体，主要承担了湖州市老中心城区的城市基础设施建设工作，包括城市主干道路、重要桥梁，广场、公园等公共文化体育设施建设，老居住区（棚户区）改造，城市有机更新，历史文化街