2010年盐城东方投资开发集团有限公司公司债券上市公告书

证券简称：10盐东方
上市代码：122903
上市时间：2010年7月13日
上市地：上海证券交易所
上市推荐人：中国建银投资证券有限责任公司

发 行 人： 盐城东方投资开发集团有限公司

上市推荐人： 中国建银投资证券有限责任公司

第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员和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留，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2010年盐城东方投资开发集团有限公司公司债券（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。因盐城东方投资开发集团有限公司（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。

第二节 发行人简介

一、发行人基本资料

公司名称：盐城东方投资开发集团有限公司
法定代表人：王连春
注册地址：盐城开发区松江路18号
注册资本：叁拾捌亿元
公司类型：有限责任公司（国有独资）
经营范围：授权范围内的国有资产投资经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务。

二、发行人基本情况

盐城东方投资开发集团有限公司原名盐城市东方投资开发有限公司，是江苏省盐城经济开发区管理委员会于2003年8月根据盐城市人民政府同意的盐开管〔2003〕111号文批准，出资设立的国有独资有限责任公司。自成立以来，盐城经济开发区管委会先后多次以货币增资或土地使用权增资，截止2009年底，发行人注册资本达到38亿元人民币。

发行人作为开发区管委会对外投资和开发建设的主体，承担了开发区范围内所有的土地开发、基础设施建设等任务。目前主营业务涉及土地整治开发、安置房开发、基础设施开发、租赁及物业管理等方面。

发行人业务模式简单，经营方式一般是采用委托建设或政府回购方式对园区土地开发、基础设施工程、安居房工程等项目实施施工建设。开发区管委会以委托协议或回购协议的方式与发行人约定：①开发区管委会按发行人在土地开发、基础设施工程建设及安居房建设中垫付的费用（包括但不限于征地补偿和安置费用、工程资金等），加计一定比例的委托建设酬劳向发行人支付建设工程款；②土地开发工程委托建设酬劳按照不低于垫付建设费用的30%计算。

三、发行人面临的主要风险。

（一）经济周期风险

发行人主要从事土地整治开发和基础设施投资建设等业务，而土地整治开发业务和城市基础设施的投资规模及运营收益水平均受到经济周期影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，土地开发和基础设施建设需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（二）产业政策风险

发行人主要从事土地整治开发和基础设施建设等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

（三）发行人经营风险

发行人作为国有独资公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

（四）土地开发规模波动风险

发行人目前的主营收入主要来源于土地整治开发业务。该业务的收入受开发区土地开发规模影响较大，这将在很大程度上影响发行人的经营业绩。

（五）募集资金投资项目建设风险

本次募集资金投资项目均属于城市基础设施项目，都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模较大，建设周期较长，在项目施工期间，会有多种因素的变化，对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

1、原材料价格风险：城市基础设施建设项目中对所需求的原材料成本占到项目总需求成本的绝大部分，如在项目施工阶段原材料价格大幅上涨必将导致施工总成本的上升。

2、施工风险：城市基础设施建设工程项目规模大、强度高，对施工技术要求十分严格。如果在生产过程中管理与技术环节出现重大失误，将导致对整个项目工程质量的重大影响。

3、自然条件及灾害风险：城市基础设施建设项目涉及范围广，施工时间跨度大，加之受施工地点地质条件限制及不可预测的自然灾害风险的影响，进而将大大增加对施工进度和施工成本的影响。

（六）监管风险

发行人作为市政府授权的国有资产经营管理主体，其经营行为和内部运作受到市政府的全面监管。本期债券涉及的《BT协议》和《应收账款质押合作协议》，市财政局经市人大常委会同意，市政府授权作为政府签署方。发行人的经营管理和本期债券的运作均有政府方参与。如果政府政策发生变化，将可能影响到发行人的经营活动，并导致《BT协议》无法履行，从而对本期债券的偿付产生影响。

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〔2010〕1181号文件批准公开发行。

二、债券名称：2010年盐城东方投资开发集团有限公司公司债券。

三、发行总额：人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期债券。

五、债券利率：固定利率，在债券存续期内票面年利率为5.75%，该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.29%确定，Shibor基准利率为发行首日（即2010年6月8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（1Y）利率的算术平均数2.46%，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）公开发行和在上海证券交易所发行相结合的方式。通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的规模为8.70亿元，通过上海证券交易所发行的规模为1.30亿元。

七、发行对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为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）；在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中证登上海分公司开立合格证券账户的境内投资者（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。投资者通过承销团成员设置的发行网点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托管记载，在上海证券交易所认购的本期债券在中证登上海分公司托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、抵押。

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：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公开发行的发行期限为3个工作日，自2010年6月8日起至2010年6月10日止。通过上海证券交易所交易系统网上发行的发行期限为1个工作日，即2010年6月8日。通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的发行期限为3个工作日，即自2010年6月8日起，至2010年6月10日止。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2010年6月8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6月8日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2010年6月8日起，至2017年6月7日止。

十四、还本付息方式：每年付息一次，同时设置债券提前偿还条款，分别于2015年6月8日偿还本期债券本金2亿元，2016年6月8日偿还本期债券本金3亿元，2017年6月8日偿还剩余5亿元本金，最后三年的本金随利息的支付一起兑付。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。

十五、付息首日：2010年至2017年每年的6月8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）。

十六、集中付息期：自付息首日起20个工作日（包括付息首日当天）。

十七、本金兑付首日：2015年至2017年每年的6月8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）。

十八、集中兑付期：自兑付首日起20个工作日（包括兑付首日当天）。

十九、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。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中国建银投资证券有限责任公司，副主承销商为长江证券承销保荐有限公司，分销商为华林证券有限责任公司、广发证券股份有限公司、中德证券有限责任公司。

二十二、债券担保：发行人以其拥有的对盐城市财政局的25.50亿元应收账款为本期债券提供质押担保。

二十三、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，本期债券的信用级别为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA级。

二十四、上市安排：本期债券发行结束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上市或交易流通申请。

二十五、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、债券上市申报情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2010年7月13日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“10盐东方”，证券代码：122903。

二、债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认，本期债券中的1.30亿元已全部托管在该机构。

第五节 发行人主要财务状况

一、具有证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告

江苏天华大彭会计师事务所有限公司已对上述财务报告进行了审计，并出具了苏天会专〔2010〕117号标准无保留意见的审计报告。

二、发行人近三年主要财务数据和指标

表1 发行人2007年－2009年合并资产负债表主要数据（单位：万元）

项目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总计	895,391.46	564,160.63	345,511.94
负债合计	418,260.03	281,772.75	182,540.48
所有者权益	474,532.07	282,187.92	162,771.50
少数股东权益	2,599.35	199.96	199.96

表2 发行人2007年－2009年合并利润表主要数据（单位：万元）

项目	2009年度	2008年度	2007年度
主营业务收入	73,439.32	67,924.04	95,347.33
主营业务成本	50,618.05	42,268.63	65,817.43
主营业务利润	19,895.07	23,196.06	26,167.40
利润总额	16,413.72	13,721.43	20,007.92
净利润	12,340.50	8,884.27	13,156.72

表3 发行人2007年－2009年合并现金流量表主要数据（单位：万元）

项目	2009年度	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	8,047.83	30,506.45	-57,209.16
投资活动产生的现金流量净额	-39,126.63	-52,768.82	-7,254.11
筹资活动产生的现金流量净额	102,696.48	43,608.73	67,625.50
现金及现金等价物净增加额	71,617.68	21,346.36	3,162.23

表4 发行人2007年－2009年主要财务指标数据

项目	2009年度	2008年度	2007年度
流动比率(倍)	1.84	1.75	3.31
速动比率(倍)	1.18	1.05	2.06
资产负债率(%)	46.71	49.95	52.83
应收账款周转率(次)	1.01	0.97	2.91
存货周转率(次)	0.31	0.30	0.62
净资产收益率(%)	3.26	3.99	10.24

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=总负债/总资产
4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额（按扣除坏账准备后的数字计算）
5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
6、净资产收益率=归属于母公司净利润/归属于母公司股东权益合计平均余额

三、发行人经审计的2009年、2008年和2007年财务报表（详见附表）

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、偿付风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+级。同时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司授予发行人盐城东方投资开发集团有限公司的主体信用等级为AA级。上海新世纪资信评估投资服务有限公司的主要评级观点如下：

（一）优势

1、随着投资环境的不断优化、承接产业转移能力的提升及入驻企业的增加，近年来盐城经济开发区发展态势较好，有助于地方财力的增强。

2、公司主要负责盐城经济开发区内基础设施、公用事业及配套项目的开发建设，能受到盐城市及开发区管委会的有力支持。

3、公司资本实力近年来持续得到充实和提升，目前财务结构稳健；且公司拥有大量土地储备，可为债务偿还提供较好保障。

4、本期债券以公司为盐城市政府的投资代建项目形成的未来应收账款进行质押担保，可为本期债券的偿付提供补充保障。

（二）风险

1、经济波动易对以土地整治和基础设施建设为主业的公司的经营效益、现金流情况及其可获得的财政支持力度产生负面影响。

2、随着部分项目借款的陆续到期，公司流动负债增幅较大，即期偿债压力有所加大。

3、随着盐城开发区东区及新增区域建设速度的加快，公司未来投融资规模将不断扩大，投融资管理的难度和风险将随之增加。

二、偿债保障措施

本期债券以盐城市财政局对发行人受托建设的基础设施建设项目进行回购而形成发行人对市财政局的应收账款，以该应收账款进行质押为本期债券提供担保，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付，江苏瑞信律师事务所对应收账款质押的相关事宜出具了专项法律意见。同时，发行人将辅以其他有效偿债保障措施，以保证本期债券的到期足额偿付。

（一）应收账款质押担保

①发行人提供的应收账款质押资产

根据盐城市人大常委会《关于同意市政府将盐城市河东片区路网配套工程及水环境综合治理工程所需建设资金列入财政预算的批复》（盐人发〔2009〕10号文）和盐城市人民政府《关于盐城东方投资开发集团有限公司发行公司债券等相关事项的批复》（盐政复〔2009〕9号文）批准，盐城市政府批准授权盐城市财政局与发行人签署《投资建设与转让（BT）协议书》（以下简称“BT协议”），（BT协议）约定发行人以投资建设与转让（BT）方式运作盐城市河东片区水环境综合治理工程及盐城市河东片区路网配套工程两个公共配套设施工程项目工程，项目建设投资额为15.0874亿元，投资利息计算的基准利率按年息7%确定，发行人投资回报按20%计算，上述政府收购价款列入政府年度财政预算。市财政局承诺对发行人按下表所示计划支付：

表5 盐城市政府支付发行人建设投资款项资金计划（单位：万元）

年度	当期支付建设投资款项	建设投资款项余额
2010		25.50
2011	1.40	24.10
2012	1.40	22.70
2013	1.40	21.30
2014	1.40	19.90
2015	4.40	15.50
2016	5.62	9.88
2017	8.20	1.68
2018	0.68	1.00
2019	1.00	0.00
合计	25.50	

上述情况如支付当日为法定节假日的，顺延至下一工作日支付。在《BT协议》及《补充协议》中市财政局承诺，必须将上述回购资金在协议约定的支付期限内无条件支付至协议约定的账户。

经盐城市政府批准授权，盐城市财政局与发行人、中投证券（债券受托管理人）和建设银行盐城分行（监管银行）共同签署《应收账款质押合作协议》，以《BT协议》产生的上述应收账款共计25.50亿元，为本期债券提供质押担保，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

②应收账款质押操作方案

发行人与市政府、市财政局已签署《BT协议》。经发行人律师确认本协议合法、完整、有效，其产生的应收账款也合法、完整、有效地为发行人所拥有。

为维护全体债券持有人的合法权益，保障质押资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请中国建银投资证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，并签署《债券受托协议》。根据上述协议，债券受托管理人代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

发行人同时聘请中国建设银行股份有限公司盐城分行作为监管银行，并签署《账户及资金监管协议》。发行人在监管银行处开设监管账户和偿债账户，由监管银行对发行人质押的应收账款往来及监管账户、偿债账户进行监管。

监管账户指发行人在监管银行处开立的专门用于接收《BT协议》应收账款资金的银行账户。偿债账户是指发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息及提前归集本金的资金账户。监管银行应按还本付息的要求及时足额划转偿债账户中的资金以按期支付本息，如果偿债账户的资金余额不足付息当期债券应付本息，则监管银行有权要求发行人按照银行收支结算办法的规定提供付款授权，无条件配合监管银行从监管账户划转资金至偿债账户，直至偿债账户资金余额足以支付当期债券本息为止。

为保障本期债券本息的到期足额偿付，发行人保证在每年的债券利息偿付首日/兑付首日前十五个工作日，偿债账户的资金余额足以偿付当期债券应付本息。监管银行应在债券存续期内，即2011年至2017年每年付息首日/兑付首日前第十二个工作日出具偿债账户监管报告，如发现该账户余额不足以支付当期应付债券本息，需在当日通知发行人和债券受托管理人，发行人需根据监管银行发出的通知，在接到通知后十二个工作日内补足该账户不足部分，如未在十二个工作日内补足导致应付债券本息支付发生违约，则债券受托管理人在上述事项确认后十个工作日内启动应收账款拍卖程序，拍卖所得资金按照相关中介机构费用、债券本金、利息、违约金顺序清偿，多余的部分归还发行人。若仍剩余未偿还债券本金、利息、违约金，债券持有人享有继续追诉的权利。

发行人每年在如期足额完成债券本息偿付和偿债资金归集后，可自由支配偿债账户及监管账户剩余资金。按照《BT协议》中建设投资款项偿还计划，每年应收账款回收额已足以覆盖当年本息偿付额的1.50倍。

根据市政府《关于盐城东方投资开发集团有限公司发行公司债券等相关事项的批复》（盐政复〔2009〕9号文），市政府授权市财政局与发行人签订的《BT协议》产生的应收账款（工程项目总价款）25.50亿元，通过发行人（出质人）、市财政局（债务人）、建设银行盐城分行（监管银行）、中投证券（债券受托管理人）共同签署《应收账款质押合作协议》，向债券持有人质押。应收账款质押担保的范围为本期债券所产生的本息、违约金等全部经济损失以及债券持有人向发行人追偿债务而产生的全部费用。应收账款质押期限为自《应收账款质押合作协议》生效之日起至债券持有人享有的应付本息支付请求权诉讼时效届满后满两年止。

中投证券作为债券受托管理人将于本期债券发行后10个工作日内在中国人民银行征信中心办理应收账款质押登记及公示。初次公示期限为现行规定的最长期限五年，到期前由债券受托管理人办理展期手续。

市财政局将在质押期限内将《BT协议》及《补充协议》约定的工程建设投资款本金以及应付投资利息和投资回报，按期支付至发行人在监管银行处开设的监管账户。质押的应收账款和监管账户接受监管银行监管。一旦本期债券发行人出现偿债困难，债券受托管理人有权按照债券持有人会议规则，处置出质的应收账款，以清偿债务。

③偿债环节出现问题时的偿债措施和赔偿手段

偿债环节出现问题可分为以下情形：发行人到期未及时偿还本息；发行人未按约定及时归集资金。出现上述情况的偿债措施和赔偿手段如下：

1、为维护本期债券债权人利益，在发行人未按期偿还债券本息时，或未按《账户及资金监管协议》中规定按时足额归集资金时，债券受托管理人代理全体债券债权人行使债务追偿权，有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。

2、本期债券未按偿债计划规定偿付债券本金，债券受托管理人有权代理全体债券债权人行使债务追偿权利。

（二）良好的经营状况是本期债券按期偿付的首要保证

发行人2009年、2008年和2007年合并报表主营业务收入分别为73,439.32万元、67,924.04万元和95,347.33万元；实现净利润分别为12,340.50万元、8,884.27万元和13,156.72万元，近三年平均净利润为11,460.50万元，足以支付本期债券一年利息。

开发区目前拥有大量经营性土地资源和充沛的储备用地资源，随着未来宏观经济好转，开发区招商引资将日趋活跃，区内土地开发规模有望进一步加大。与此同时，随着开发区建设的进一步推进，开发区对安置房的需求在未来较长一段时间将持续增长，随着在建安居房项目的陆续完工，未来几年将为发行人带来稳定的现金流入。此外，盐城处于江苏省沿海大开发战略的中心地带，随着盐城市地区经济的进一步发展壮大，预计未来盐城市大型基础设施建设工程投资规模较大，盐城市政府委托发行人从事的基础设施建设业务将成为发行人持续稳定的利润来源之一，政府回购发行人承建的基础设施建设项目将有效增加其经营性现金流量。发行人良好的经营状况和持续的经营能力是本期债券按期偿付的首要保证。

（三）募投项目符合当前政策导向，政策支持及项目产生的经济效益为本期债券的偿付提供重要保障

本期债券募集资金中的9亿元用于盐城市河东片区水环境综合治理工程及盐城市河东片区路网配套工程两个公共配套设施工程项目。环境综合治理项目建设和基础设施开发建设是实现国家或区域经济效益、社会效益的重要条件，能促进相关产业发展，对拉动内需、增加就业、扩大招商引资、维护社会秩序稳定具有积极的促进作用。同时符合当前的经济形势下国务院陆续出台的一系列刺激经济增长措施，符合加快生态环境、民生工程、基础设施建设等政策要求。发行人从事基础设施的投资建设工作，此次募集资金将投入于盐城市基础设施建设上，符合当前的宏观政策导向，得到了市政府的大力支持。

上述募投项目预期经济效益良好，预计盐城市河东片区水环境综合治理工程总投资收益率为6.17%，项目资本金净利润率为9.03%；预计盐城市河东片区路网配套工程总投资收益率为6.17%；项目资本金净利润率为8.19%。经盐城市人大盐人发〔2009〕10号文批复，盐城市人大常委会同意将上述项目建设所需建设本金、利息及投资回报列入财政预算，涉及建设资金总额达25亿元。市政府授权市财政局签署了偿付发行人上述应收账款的承诺。近年来，盐城市财政实力逐步增强，2009年，全市实现财政总收入311.8亿元，比上年增长44.3%；其中地方财政一般预算收入126.8亿元，比上年增长40.5%，一般预算可支配财力达到207.09亿元，同比增长35%。2009年，盐城经济开发区地方财政总收入达到28.10亿元，同比增长58.6%，其中一般预算收入7.44亿元，同比增长64.6%。一般预算可支配财力达到3.83亿元，同比增长20.4%（表6）。地方政府完全有实力保障上述项目建设资金的及时足额划付。盐城市财政收入和可支配财力的稳定增长是地方政府偿付上述回购款项的重要经济保障，充裕的地方经济实力也有效的保证了发行人作为上述项目受托建设方的经营效益，为发行人按期偿付本期债券的本息提供有力支持。

表6 2007年－2009年盐城地方财政收入情况（单位：亿元）

项目	2009年	2008年	2007年
盐城市财政总收入	311.8	216.08	148.34
其中：一般预算收入	126.8	90.30	65.45
一般预算可支配财力	207.09	153.35	113.42
开发区财政总收入	28.10	18.01	4.48
其中：一般预算收入	7.44	4.75	2.60
一般预算可支配财力	3.83	3.18	2.03

数据来源：公司提供

（四）相关监管条款设计保证了偿债资金的有效计提和专用性

发行人采用应收账款质押方式为本期债券提供担保，并根据债券本息偿付计划和上述应收账款回收计划设置了偿债账户。为保证偿债资金的有效计提和专用性，发行人与中国建设银行股份有限公司盐城分行签署了《账户及资金监管协议》，委托其担任偿债账户监管人。发行人将切实保障偿债资金按时、足额提取，该偿债资金接受账户监管人和债券受托管理人对其计提和使用情况的监督和管理。

同时，中国建设银行股份有限公司盐城分行作为监管人，同债券受托管理人一起作为发行人偿还债券本息的外部约束，帮助维护债券持有人利益。

（五）盐城市政府及开发区管委会对发行人的持续资金支持是本期债券按期偿付的坚实基础

盐城市政府给予发行人较大的政策支持和财力保障，对发行人受托建设项目本金及利息给予全额补偿，并且按投资额的20%支付给发行人投资回报。作为盐城市主要的基础设施投资和土地整治开发企业，盐城市政府在项目融资、债务偿还方面为发行人提供了强有力的支持。

发行人是开发区唯一的投融资平台，开发区政府根据自身财力情况，持续对发行人注入资金、提供各类补贴，切实支持发行人的发展壮大。开发区管委会持续大额增资行为极大地充裕了发行人的权益性资产，提高了发行人偿债能力。另外，开发区管委会还持续从融资贴息、基础设施建设补贴、农民安置房差价补贴、农业开发项目补贴、环保补贴等方面给予发行人持续资金支持。2009年、2008年、2007年发行人获得的财政补贴分别为7,430万元、7,517.40万元和3,947.80万元，地方政府给予的财政补贴成为发行人利润的来源之一。

表7 发行人近三年获得的地方政府资金支持明细（单位：万元）

项目	2009年	2008年	2007年
发行人获得补贴合计	7,430.00	7,517.40	3,947.80
其中：利息补贴	7,000.00	3,500.00	500.00
农业开发项目补贴	430.00	1,517.40	-
环保补贴	-	-	200.00
基础设施建设补贴	-	-	1,039.99
农民安置房差价补贴	-	2,500.00	2,207.81

数据来源：发行人2007年-2009年三年连审报告

总的来看，盐城市政府对发行人出具的偿还承诺和盐城市开发区政府的持续资金支持都极大地增强了发行人的整体资金实力和偿债能力，从而有效地减轻了本期债券按期偿付风险。

（六）发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有效保障

发行人和国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，截至2009年底，发行人获得总计为31.10亿元的银行授信额度，其中尚未使用7.08亿元，发行人具有较强的融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人将凭借自身良好的资信状况，以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。

（七）中国建银投资证券有限责任公司作为债券受托人为维护债券持有人利益提供支持

为维护全体债券持有人的合法权益，保障质押资产的安全，考虑到债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请本期债券主承销商中投证券担任本期债券的债券受托人，并签署《债券受托协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债券受托管理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。这为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有的权利。

（八）违约责任

1、发行人应承担足额偿付到期债券的义务，不得提前或推迟偿付本期债券，若发生全部或部分不能兑付情况，则启动本期债券违约条款；

2、发行人延期兑付的，除进行兑付外，还需按照相关规定向债券持有人支付违约金；

3、如果发行人未能按期向中央国债登记公司指定的资金账户足额划付兑付资金，中央国债登记公司将在本期债券本息兑付日，通过中国债券信息网及时向债券持有人公告发行人的违约事实；

4、如果发行人在到期日未能及时兑付，债券持有人有权向发行人提出对延期兑付的赔偿请求，债券持有人可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼；

5、如果发行人违反协议约定动用监管账户资金，债券持有人有权向发行人提出赔偿请求，债券持有人可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

综上所述，发行人经营收入稳定可靠，偿债措施保障有利，可以充分保障本期债券本息的及时足额偿付。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，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。

（一）跟踪评级时间和内容

本评级机构对发行人的持续跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。

本次信用评级报告出具后，本评级机构每年将出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，本评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次信用评级报告出具之日起进行。由本评级机构持续跟踪评级人员密切关注与发行人有关的信息，当发行人发生了影响前次评级报告结论的重大事项时及时跟踪评级，如发行人受突发、重大事项的影响，本评级机构有权决定是否对原有信用级别进行调整，并出具不定期跟踪评级报告。

（二）跟踪评级程序

定期跟踪评级前向发行人发送《常规跟踪评级告知书》，不定期跟踪评级前向发行人发送《重大事项跟踪评级告知书》。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、发行人所发行金融产品的投资人、债券委托人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告签署之日后十个工作日内，发行人和本评级机构应在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

发行人本次发行债券募集资金10亿元人民币，其中9亿元用于盐城市河东片区水环境综合治理工程及盐城市河东片区路网配套工程两个公共配套设施工程项目，项目累计投资额为15.0874亿元。另外1亿元将用于补充运营资金。

表8 发行人本期拟发公司债券募集资金用途（单位：万元）

资金用途	总投资	拟用发债资金	项目批准情况
盐城市河东片区水环境综合治理工程	61,648	36,465	盐发改审[2009]123号文
盐城市河东片区路网配套工程	89,226	53,535	盐发改审[2009]122号文
补充运营资金	-	10,000	
合计	150,874	100,000	

（一）盐城市河东片区水环境综合治理工程

盐城市河东片区水环境综合治理工程范围包括团结河在内的共10条河道，具体包括东西流向的团结河、建新河、合心河、中舍河、兴西河、潮北河、西潮河、中圩河及南北流向的跃进河、中心河。工程内容包括河道土方工程、驳岸护坡工程、绿化工程及其他配套工程。项目总占地面积约104.2539公顷，拆迁892户。项目建设期为3年。

考虑未来政府将回购该项目，预计该项目所得税后项目财务内部收益率为6.51%，财务净现值（ic=6%）为1,108.24万元，投资回收期为6.78年（含建设期3年）；资本金财务内部收益率为6.79%；总投资收益率为6.17%；项目资本金净利润率为9.03%。

该项目可行性研究报告经盐城市发展和改革委盐发改审〔2009〕23号文批准。

（二）盐城市河东片区路网配套工程

盐城市河东片区路网配套工程项目建设范围东至中心河，西至五台山路，北至新都东路，南至滨江路，拟建道路包括新都东路、盐渎路、赣江路、嫩江路、长江路、岷江路、乌江路、珠江路、湘江路、资江路、武夷山路、恒山路、雁荡山路、五台山路及峨嵋山路15条道路。项目总占地面积约78.4972公顷，拆迁768户。项目建设期为3年。

考虑未来政府将回购该项目，预计该项目所得税后项目财务内部收益率为7.13%，财务净现值（ic=6%）为3,086.12万元，投资回收期为6.83年（含建设期3年）；资本金财务内部收益率为7.79%；总投资收益率为6.17%；项目资本金净利润率为8.19%。

该项目可行性研究报告经盐城市发展和改革委盐发改审〔2009〕22号文批准。

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--盐城东方投资开发集团有限公司
法定代表人：王连春
注册地址：盐城开发区松江路18号
注册资本：叁拾捌亿元
联系人：张正东、华小军
联系电话：0515-68821737/68820513
传真：0515-66698513
邮编：224007

二、主承销商、上市推荐人--中国建银投资证券有限责任公司
法定代表人：杨明辉
注册地址：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层至第21层
注册资本：贰拾伍亿元
联系人：花恒全、谭亮、陈颖
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：010-63222544/63222975
传真：010-63222889
邮编：100032

三、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：潘洪萱
联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14层
联系人：李兰希
电话：021-63504375
传真：021-63610539
邮编：200001

四、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
联系地址：江苏省南京市山西路128号和泰国际大厦7楼
联系人：武宣洛
电话：025-83721886
传真：025-83716000
邮编：210009

五、发行人律师--江苏瑞信律师事务所
负责人：刘玲
地址：江苏省盐城市亭湖区开放大道72号
联系人：潘刚
联系电话：0515-88223148
传真：0515-88354368
邮编：224001

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、《2010年盐城东方投资开发集团有限公司公司债券募集说明书》；
3、《2010年盐城东方投资开发集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
4、发行人2007年-2009年经审计的三年连审财务报告；
5、《债券持有人会议规则》；
6、《债券受托协议》；
7、《应收账款质押合作协议》；
8、《账户及资金监管协议》；
9、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；
10、江苏瑞信律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
11、《关于同意市政府将盐城市河东片区路网配套工程及水环境综合治理工程所需建设资金列入财政预算的批复》（盐人发〔2009〕10号文）、《关于盐城东方投资开发集团有限公司发行公司债券等相关事项的批复》（盐政复〔2009〕9号文）；
12、《盐城市人民政府授权委托书》（授权签署《BT协议》及《应收账款质押合作协议》）；
13、《投资建设与转让（BT）协议书》；
14、《投资建设与转让（BT）协议书》及《应收账款质押合作协议》之补充协议》。

附表一：

发行人2009年、2008年和2007年合并资产负债表（单位：人民币元）

负债和股东权益	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债			
短期借款	531,800,000.00	195,800,000.00	117,541,000.00
应付票据	826,076,000.00	178,000,000.00	65,000,000.00
应付账款	201,539,340.41	436,525,669.31	398,117,135.99
预收账款	95,995,271.24	121,224,997.80	80,054,296.73
应付工资			
应付福利费	462,706.05	386,785.97	246,237.55
应付股利			
应交税金	299,042,961.50	260,420,141.53	194,711,897.76
其他应交款	3,186,259.64	2,876,549.03	2,322,740.05
其他应付款	291,667,395.33	312,662,472.59	123,136,283.42
预提费用	4,345,362.88	7,134,358.82	6,516,086.52
预计负债			
一年内到期的长期负债	350,970,865.33	748,919,516.48	21,474