2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：沧州市建设投资集团有限公司

主承销商：渤海证券股份有限公司 Bohai Securities Co., Ltd.

二0一三年一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事及全体高级管理人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、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、会计机构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

本期债券主承销商保证其已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本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、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券（简称“13沧州建投债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元。

（三）债券期限和利率：7年期，每年付息一次，分次还本，自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券初始本金额的20%。

本期债券为固定利率债券，在债券存续期内票面年利率为6.72%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.32%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（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在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。

（四）发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点公开发行和上海证券交易所市场协议发行相结合的方式。其中，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的规模预设为人民币11亿元，通过上海证券交易所市场协议发行的规模预设为人民币1亿元。承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和上海证券交易所市场协议发行之间采取双向回拨机制。

（五）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行；通过上海证券交易所协议发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

（六）债券担保：本期债券采用土地使用权抵押的担保方式，发行人以其自有的土地使用权为本期债券设定了抵押担保。用于抵押的2宗土地共计26,597,101.10平方米，沧州市方圆不动产评估有限公司以2011年10月17日为基准日评估的抵押资产总价值为60.00亿元。

（七）信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/沧州建投	指沧州市建设投资集团有限公司
本期债券	指发行人发行的总额为人民币12亿元的2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券
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《2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
公司法	指《中华人民共和国公司法》
证券法	指《中华人民共和国证券法》
国家发展和改革委员会	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
托管机构、登记结算机构	指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）上海分公司
主承销商	指渤海证券股份有限公司
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自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	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日
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［2013］74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：沧州市建设投资集团有限公司

住所：沧州市运河区朝阳路财苑小区综合楼B区

法定代表人：邓文忠

联系人：李维智、张建德

联系地址：沧州市运河区光荣路26号

联系电话：0317-3130102、0317-3130661

传真：0317-3130151

邮政编码：061001

二、承销团

（一）主承销商：渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室

法定代表人：杜庆平

联系人：柳春雷、宋宏宇、刘志奇、刘胜、王翠玉、吴慧娟、诸葛尚琦

联系地址：天津市南开区宾水西道8号

联系电话：022-23861332、022-28372083

传真：022-28451629

邮政编码：300381

（二）分销商：

1、中国中投证券有限责任公司

住所：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18-21层及第04层01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23单元

法定代表人：龙增来

联系人：曹冬冰

联系地址：深圳市福田区益田路6003荣超商务中心A座4楼

联系电话：0755-82026835

传真：0755-82026594

邮政编码：518026

2、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

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、黄静

联系地址：广州市天河北路183号大都会广场38楼

联系电话：020-87555888-8342、020-87555888-8437

传真：020-87554631

邮政编码：510075

3、东莞证券有限责任公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：张运勇

联系人：王福生、沈华

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦2202室

联系电话：021-50155120、021-50158812

传真：021-50155082

邮政编码：201204

三、托管人：

（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、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

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

总经理：王迪彬

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所有限公司

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22-23层

法定代表人：杨池生

联系人：王立威

联系地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22层

联系电话：010-51716789

传真：010-51716790

邮政编码：100036

五、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3楼

法定代表人：刘思源

联系人：王贞姬

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：010-66216006-873

传真：010-66212002

邮政编码：100040

六、发行人律师：北京市硕博律师事务所

住所：北京市朝阳区广渠门外大街66号百环家园7号楼

负责人：康健生

联系人：康健生、党万荣

联系地址：北京市丰台区方庄芳群三区11号楼太阳天地写字楼

联系电话：010-67683612

传真：010-67683612

邮政编码：100078

七、募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管人：交通银行股份有限公司沧州支行

营业场所：沧州市解放西路颐和国际C座

负责人：王静三

联系人：姜进才

联系地址：沧州市解放西路颐和国际C座

联系电话：0317-3205009

传真：0317-3205008

邮政编码：061001

八、债权代理人/抵押权益代理人/抵押资产监管人：渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室

法定代表人：杜庆平

联系人：柳春雷、宋宏宇、刘志奇、刘胜、王翠玉、吴慧娟、诸葛尚琦

联系地址：天津市南开区宾水西道8号

联系电话：022-23861332、022-28372083

传真：022-28451629

邮政编码：300381

九、土地评估机构：沧州市方圆不动产评估有限公司

住所：沧州市运河区解放中路经贸委南楼

法定代表人：赵玉敬

联系人：赵玉敬

联系地址：沧州市解放中路国资委院内南楼

联系电话：0317-2085840

传真：0317-2088550

邮政编码：061001

第三条　发行概要

一、发行人：沧州市建设投资集团有限公司。

二、债券名称：2013年沧州市建设投资集团有限公司公司债券（简称“13沧州建投债”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限：7年期。

五、票面利率：本期债券为固定利率，票面年利率为6.72%（该利率根据Shibor基准利率加上基准利差2.32%制定，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利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券利率须经债券发行主管机关批准后最终确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券初始本金额的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构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）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

七、发行价格：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。

八、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。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债券在中央国债登记公司登记托管。

九、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点公开发行和上海证券交易所协议发行相结合的方式发行。其中，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的规模预设为人民币11亿元，通过上海证券交易所协议发行的规模预设为人民币1亿元。承销团成员设置的发行网点公开发行和上海证券交易所协议发行之间采取双向回拨制。

十、发行范围及对象：

（一）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（二）上海证券交易所协议发行：在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2013年1月29日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年1月23日。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月23日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自2013年1月23日至2020年1月22日。

十五、付息日：本期债券付息日为2014年至2020年每年的1月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、兑付日：本期债券兑付日为2016年至2020年每年的1月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为渤海证券股份有限公司，分销商为中国中投证券有限责任公司、广发证券股份有限公司和东莞证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券采用土地使用权抵押的担保方式，发行人以其自有的土地使用权为本期债券设定了抵押担保。用于抵押的2宗土地共计26,597,101.10平方米，沧州市方圆不动产评估有限公司以2011年10月17日为基准日评估的抵押资产总价值为60.00亿元。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为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应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条　承销方式

本期债券由主承销商渤海证券股份有限公司，分销商中国中投证券有限责任公司、广发证券股份有限公司和东莞证券有限责任公司组成的承销团，以承销团余额包销的方式进行承销。

第五条　认购与托管

一、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部分的认购与托管

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部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《债券登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团成员设置的发行网点索取。

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。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的认购与托管

凡参与上海证券交易所协议发行认购的投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，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、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。

三、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。

四、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

一、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）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本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；

四、如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须经债券持有人会议同意，并经有关主管机关审核批准。

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承继：

（一）本期债券发行与上市（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）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。

六、投资者认购本期债券即视为同意并接受渤海证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人、抵押权益代理人及抵押资产监管人，且视为同意并接受《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《国有土地使用权抵押合同》及《抵押资产监管协议》项下的各项权利与义务的安排。

七、依据《债权代理协议》、《国有土地使用权抵押合同》、《抵押资产监管协议》的约定或根据相关法律、法规的规定，本期债券的债权代理人、抵押权益代理人、抵押资产监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门同意（如需）并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

九、依据《募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管协议》的约定或根据相关法律、法规的规定，本期债券的募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管协议的执行情况，本期债券的投资者均意（如需）并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

第八条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分的兑付一起支付。本期债券付息日为2014年至2020年每年的1月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（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应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，自债券存续期的第3年末至第7年末，每年偿还债券初始本金额的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构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）。本期债券兑付日为2016年至2020年每年的1月23日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过相关证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事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

公司名称：沧州市建设投资集团有限公司

住　　所：沧州市运河区朝阳路财苑小区综合楼B区

法定代表人：邓文忠

注册资本：肆拾壹亿元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：资源类、交通类、能源类项目投资；土地一级开发，房屋拆迁，房地产开发；市政府授权范围内的企业资产的出售、租赁（具体项目范围按法律、行政法规及国务院决定有关规定执行）

发行人是沧州市的市级政府投融资和建设主体，业务范围主要涉及沧州市保障性住房建设、城市基础设施建设、公共事业投资、金融业投资等领域。截至2011年12月31日，发行人总资产为141.84亿元，总负债为26.29亿元，所有者权益为115.54亿元，资产负债率为18.54%。2011年发行人实现主营收入8.35亿元，利润总额2.74亿元，净利润2.42亿元。

二、历史沿革

（一）发行人前身为沧州市建设投资公司，经沧州市工商行政管理局核准登记，成立于1994年6月，企业性质为全民所有制，注册资本金为100万元人民币。

（二）2008年，沧州市人民政府发布沧政字［2008］89号《关于将沧州市城市建设投资公司并入沧州市建设投资公司的通知》，原沧州市城市建设投资公司注销，相关的资产以及负债与沧州市建设投资公司合并，营业执照沿用沧州市工商局核发的130900100001590号企业法人营业执照。

（三）2009年4月英大国际信托有限责任公司向公司增资18亿元，已经河北华狮会计师事务所有限责任公司验资并出具冀华所验字［2009］142号报告。2010年经沧州市投融资决策委员会会议纪要第4号决定，沧州市人民政府以无形资产对公司进行增资，增资后沧州市建设投资公司注册资本为40.53326亿元；河北众泰会计师事务所为此出具冀众泰审变验字［2010］033号验资报告。

（四）根据沧州市人民政府（2011）30号市长办公会会议纪要，2011年9月公司改制为有限责任公司，名称变更为沧州市建设投资集团有限公司，注册资本增至41亿元，控股股东为沧州市国资委。

三、股东情况

发行人股东为沧州市人民政府国有资产监督管理委员会持股56.1%，英大国际信托有限责任公司持股43.9%。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司实行自主经营、自负盈亏、自我约束、自求发展的企业管理机制，依法行使民事权利和承担相应义务。公司已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了股东会、董事会、监事会和经理层。股东会为公司的权力机构，对公司重大事项作出决策；董事会为公司的决策执行机构，落实股东会的重大决策；监事会负责对董事会和经理层的工作进行监督评价；经理层负责公司日常的生产经营管理，组织实施董事会决议。

（二）公司组织结构

公司在组织结构设置方面，根据公司的业务特点和业务需要设置了财务融资部、人力资源部、审计法规部、资产运营管理部、投资发展部、基建管理部、办公室等7个职能部门，各部门职责明确。

五、发行人与其下属子公司的投资关系

截至2011年12月31日，发行人控股及参股子公司共12家，主要控股及参股子公司的基本情况如下表所示：

发行人控股、参股子公司注册资本及发行人持股比例明细表

下属公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
沧州建投担保有限责任公司	20,000	100
沧州建投保障性住房投资有限公司	10,000	100
沧州建投创业投资有限公司	5,000	100
沧州市燃气总公司	2,147.94	100
沧州建投房地产开发有限公司	2,000	100
沧州市渤海国际会展有限责任公司	300	100
沧州市招商发展有限公司	260.01	76.92
沧州市环境资源有限公司	993.63	69.81
沧州建投现代物流有限公司	2,000	51
沧州建投能源投资有限公司	20,000	50
沧州市供水排水集团有限公司	123,997	43.55
沧州银行股份有限公司	99,388	7.75

第十条　发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

（一）保障性住房建设

1、我国保障性住房建设的现状及前景

加快建设保障性住房，是党中央、国务院作出的重大决策，是我国“十二五”时期改善民生的重点工程，也是当前和今后一个时期政府工作的一项重要任务。从宏观经济来看，中国经济仍将保持快速增长的势头，预计未来的10年间，在城市化进程不断加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展的推动下，保障性住房建设行业将持续成为我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。

2、沧州市保障性住房建设的现状及前景

全国各地方政府普遍提高了对保障性住房建设重要意义的认识，通过多项举措加快保障性安居工程建设。为了完善住房保障体系、调整住房供应结构、实现住房市场健康有序发展，以保障家庭住房基本实现为出发点，沧州市在2008年就制定了《沧州市住房建设与保障规划（2008-2012）》，并明确指出要保障经济适用住房、廉租住房建设，形成普通商品住房、经济适用住房、廉租住房等多层次住房供应体系，规划建设经济适用住房1.97万套，建筑面积118.35万平方米；规划建设实物配租的廉租住房1,788套，总建筑面积9.38万平方米，套型建筑面积50平方米左右。2008年以来，沧州市已竣工保障性住房和棚户区改造住房23,623套，18,594户群众分配到了新房。“十一五”期间，沧州市建设廉租住房5,000套，人均住房面积达到33.3平方米，比2005年提高6.1平方米。2011年，沧州市开工建设保障性住房38971套，完成省下达任务的121%。

未来，保障性住房建设仍将是沧州市建设发展的重要任务。沧州市“十二五”规划中明确提出要着力提高住房保障能力，加快住房开发建设步伐，增加中小户型、中低价位普通商品房供给，推进廉租住房建设，力争到“十二五”末，保障性住房建筑面积达到100万平方米，进一步改善低收入和困难家庭住房条件。

（二）城市基础设施建设

1、我国城市基础设施建设的现状及前景

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、提高社会经济效率，改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。随着我国国民经济不断发展，政府财政收入的进一步提高，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资将不断增长，建设规模将继续扩大。总体来看，城市基础设施建设行业面临较大的发展空间和较好的发展机遇。

2、沧州市城市基础设施建设的现状及前景

从城市建设看，加强基础设施建设，提高城市载体功能已成为沧州市的发展重点。近年来，沧州市通过资产运作和社会融资等结合的方式加大了基础设施建设力度，有效带动了经济增长和城市载体功能的提高。“十一五”时期，沧州市固定资产投资完成1448.1亿元，比2005年增长3.1倍，年均增长32.5%；基础设施建设日趋完善，城乡面貌呈现新变化，城镇化水平达到45%，比2005年提高了9.6个百分点。

“十二五”规划和《沧州市城市总体规划（2008-2020）》对沧州市今后一段时期城市基础设施发展也提出了明确目标。沧州市“十二五”发展规划中明确提出：加快基础设施建设，构筑经济发展战略支撑，按照“优化布局、配套成网、健全体系、提升能力”的要求，继续强化交通、水利、信息等基础设施体系建设，进一步加快能源、矿产开发等基础产业发展，突破瓶颈制约要素，增强经济发展有效供给的能力，为沧州经济发展构建强有力的战略支撑。按照“十二五”规划，沧州市未来几年基础设施建设从构建大交通格局、加快发展基础产业、加强水利设施建设及加快信息基础设施建设四个方面全线开展。

二、发行人业务经营状况

（一）发行人的主营业务模式

发行人的业务范围主要涉及沧州市保障性住房和城市基础设施建设、公共事业投资及金融业投资等领域。

其中，保障房建设主要包括对棚户区、城中村等改造项目的建设和对公租房、廉租房等租赁类保障房的建设；基础设施建设包括城市主干道路、道路交通配套设施、京沪高铁配套设施的投资和建造；在产业投资领域，发行人主要着眼于公共事业和金融业，对水务、燃气、电力、担保、创投、银行等实业公司进行投资或运营。

（二）发行人主营业务经营情况

发行人作为沧州市政府最主要的从事保障性住房建设、基础设施建设并对多个领域（公共事业、金融业等）实施多元化投资的主体，长期以来受到市政府及各相关部门的大力支持，在所属区域内处于行业主导地位。

1、保障性住房建设

发行人作为沧州市保障性住房建设的重要主体，参与了市内多个重大的保障性住房建设项目，且尚有多个规划中的保障房类项目未来也将由发行人负责承建实施。其中发行人的子公司沧州建投海地产开发有限公司承担了沧州市内多个棚户区和城中村改造项目，如世纪家园一期棚户区改造项目和东方世纪城棚户区改造等项目均是为改善沧州市各个棚户区或城中村区域的群众居住生活环境而启动的城建改造项目。此外，近年来随着建设的力度逐步加大，沧州市廉租、公租住房建设已成为解决低收入家庭困难的重要途径。而发行人的另一子公司沧州建投保障性住房投资有限公司即承担着永安家园和福馨家园等公租房、廉租房建设项目。

2、基础设施建设

发行人是沧州市人民政府发起设立的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有控股公司，是沧州市内基础设施建设行业的主导企业。自成立至今，公司得到了沧州市政府的全力支持，在城市基础设施建设领域承担重要的政府职能，在业内有着举足轻重的地位和作用。发行人及其下属子公司历年来承担了沧州市区及市属各区县范围内多个重要基础设施项目的建设和管理，并且在土地获得、项目获取、优惠政策支持等方面有着一般企业无法比拟的优势。

3、公共事业投资

近年来，沧州市政府为整合城市资源，盘活国有资产，将多个公共事业企业的股权分批次注入公司，以充分履行和发挥发行人的国有资产的资本运营、经营城市资源的职责；同时发行人亦通过直接参与或控股参股等手段，进入电力、煤炭等行业。这一系列措施使得发行人作为沧州市的国有资产运营主体，对市内多个公共事业领域公司实施管理或投资。

4、金融业投资

类似于公共事业，沧州市政府亦将沧州银行等金融机构的股权注入公司，同时发行人亦设立了担保和创投两个全资子公司，以上举措构成了当前发行人对金融业实施参与及投资的各组成部分。

（三）发行人的行业地位

发行人是沧州市保障性住房及城市基础设施建设投资的主渠道和融资创新的主体，重点从事沧州市域多个保障房项目及重大基础设施建设开发任务；履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，对市内基础设施建设项目和多个实业领域的公司进行建设和投资管理，是代表整个沧州城市形象的大型企业集团之一。发行人在沧州市保障性住房及基础设施建设投资行业战略地位突出，在市内基础设施项目建设中具备主导地位。

（四）发行人的竞争优势

1、区位优势明显

沧州地处环渤海中心地带，也是京津通往东部沿海地区的交通要冲，区位优势极为明显。随着地区经济的发展，近年来沧州市本级财政收入加速增长，2011年更大增60.07%，突破百亿元大关。2009-2011年，全市一般预算收入年复合增长率为30.86%，其中，2011年沧州市实现地方一般预算收入23.74亿元，同比增长17.06%。

2、所处行业内的区域垄断优势

政府对发行人的职能定位及其所处行业的性质决定了其在沧州市域内较强的行业垄断地位。

3、地方政府的大力支持

公司成立以来，为促使公司充分培育和发挥重大项目建设运营能力，同时不断优化完善资产质量，沧州市政府给予了公司一系列优惠和鼓励政策。2009年沧州市政府为做大公司规模，将部分房产及土地等国有资产无偿划拨至公司，使公司固定资产和无形资产在2009年均大幅增加。2010年沧州市政府为继续整合市属企业股权及支持公司发展，又将沧州市燃气总公司100%股权和沧州市供水排水集团有限公司43.55%的股权注入公司，使得公共事业等业务收入成为公司长期稳定的经营收入和利润来源，提升了公司资产的经营质量。在未来的发展中，发行人将继续享有市政府给予的各项支持政策。

（五）发行人的未来发展规划

按照“十二五”规划，沧州市将紧密依托京、津及环渤海各发达地区，建设面向环渤海地区的加工制造、生态宜居新城，使沧州成为西煤东运新通道的出海口和冀中南、鲁西北以及晋陕和内蒙古等西部地区对外开放的桥头堡。

而发行人未来将积极配合市政府的统一部署，不断进行经营结构、组织结构、专业结构的优化调整，将全市的政府性基础设施投融资项目纳入集团经营范围，完善公司盈利模式，实现合理的收入和利润。同时将着力推进公司从行政管理到资产管理、从政策优势到市场优势的转型。

未来发行人将进一步做大做强主营业务，形成五大经营板块：

1、土地一级开发板块

未来沧州市将由市国土资源局授权发行人负责市内指定地块的土地一级开发工作。通过这种做法，不仅可以增强政府对土地资源的调控能力，规范土地一级市场，而且可以实现大笔资金的回笼。

2、房地产板块

从未来的发展方向看，由于发行人特殊的行业地位，未来政府会继续将开发潜力大、商业价值较高的土地交由公司运作，从而确保发行人实现较高的商业利润。

3、金融板块

公司业务目前已涉足多个金融业子行业，一是担保业，发行人将继续积极服务沧州市中小企业发展；同时整合沧州市下属各县市的担保资源，化整为零，形成合力，成为沧州乃至周边区域的保证领头羊。二是股权交易，发行人力争发展成为华北地区的股权交易中心。三是创业投资，公司将立足本地，积极筛选优势企业，大力培育上市资源，实现沧州市企业上市工作的大突破

4、物流能源板块

物流方面，公司将改变目前煤炭经营的单一模式，发行人将大力发展现代物流业。能源业方面，公司将着手谋划自身主导的新能源业务，如风力发电、生物发电等。

5、文化会展板块

公司将大力挖掘整合沧州文化资源，形成具有区域特色的文化产品，同时探索向影视、商业演出、旅游产品开发等行业进军，实现沧州文化产业的大提升、大跨越。会展业要以本地特色产业为核心，发展本土会展经济，带动相关产业的共同繁荣；同时，加强与行业协会的联系，举办个性化强、影响力大的特色会展，尽快形成区域会展中心。

在努力发展上述五大业务板块的同时，公司将积极做好市内的重大基础设施项目和能够带来重大经济或社会效益的其他项目。

第十一条　发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

发行人2009-2011年合并财务报表已经中审亚太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（中审亚太审字［2011］第010568-12号）。本文中2009-2011年的财务数据均来源于经审计的财务报告。

发行人2009-2011年主要财务数据

单位：万元

项目	2011年	2010年	2009年
资产总额	1,418,363.28	1,304,357.56	1,207,406.60
负债总额	262,913.46	205,267.47	163,196.65
归属于母公司所有者权益合计	1,139,745.00	1,086,018.22	1,031,341.62
主营业务收入	83,503.50	40,815.01	10,477.18
归属于母公司所有者的净利润	24,219.20	9,989.85	37,766.69
流动比率	2.3	4.9	41.45
速动比率	2.05	4.69	41.39
资产负债率	18.54%	15.74%	13.52%
总资产收益率	1.78%	0.80%	5.28%
净资产收益率	2.18%	0.94%	7.19%

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

总资产收益率=净利润/［期初总资产+期末总资产）/2］

净资产收益率=归属于母公司的净利润/［归属于母公司期初净资产+归属于母公司期末净资产）/2］

二、发行人财务概况

发行人依托地域优势和政府的大力支持，近三年来经营业绩稳步提升，保持了持续、快速和健康的发展势头。

截至2011年12月31日，发行人资产总额为1,418,363.28万元，其中流动资产为337,073.18万元，非流动资产为1,081,290.10万元，归属于母公司的所有者权益1,139,745.00万元，资产负债率18.54%。2009至2011年发行人实现归属于母公司的净利润分别为37,766.69万元、9,989.85万元及24,219.20万元。总体来看，发行人资产规模较大，增长态势平稳，主营业务收入快速增长，公司自身盈利能力逐渐提升，能够保证本期债券按时还本付息。

第十二条　已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

第十三条　募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额为12亿元，拟全部用于世纪家园一期（棚户区改造）项目、东方世纪城（棚户区改造）项目、永安家园廉租住房小区项目、沧州市维明路下穿式立交桥及附属工程项目4个项目建设。本期债券募集资金投向明细如下：

项目名称	项目总投资(万元)	募集资金使用规模(万元)	占项目投资比例
世纪家园一期(棚户区改造)项目	81,000	48,500	59.88%
东方世纪城(棚户区改造)项目	171,648	40,000	23.30%
沧州市永安家园廉租住房小区项目	21,447.02	12,500	58.28%
沧州市维明路下穿式立交桥及附属工程项目	32,690.56	19,000	58.12%
共计	—	120,000	—

二、募集资金投资项目概况

（一）世纪家园一期（棚户区改造）项目

1、项目建设背景

为加快推进城镇建设，沧州市既在提升城市形象与实力上大手笔谋划，又在改善民生的诸多问题上精细布局，还把增强城市产业发展、促进中心城区整体实力的提升作为重点，确定了2011年市区建设“十大工程”。本项目即为十大工程中的“三改”工程中的棚户区搬迁改造并地安置项目。

世纪家园项目是为改善药王庙和北堡子区域的群众居住生活环