2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人
常州滨湖建设发展集团有限公司

主承销商
中国银河证券股份有限公司

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、发行人相关负责人声明

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摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

本期债券主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均视同自愿接受本期债券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。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

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个人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及摘要存在任何疑问，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。

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本期债券发行的简要情况，并不包括募集说明书的全部内容。投资者在作出认购决定之前应仔细阅读募集说明书全文，并以此作为投资决策的依据。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券。

（二）发行总额：15亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为七年，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期内的第3个计息年度，即2016年起至2020年，分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前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）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数4.44%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。基本利差的簿记区间为3.36%-3.60%，簿记建档利率区间为7.80%-8.04%。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，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。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（六）发行对象：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（七）发行期限：5个工作日，自发行首日起至2013年12月18日止。

（八）还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期内的第3个计息年度，即2016年起至2020年，分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%，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。

（九）债券担保：本期债券由中国投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

释 义

在本期债券募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指常州滨湖建设发展集团有限公司。

本期债券：指总额为15亿元的2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2013年常州滨湖建设发展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、法规为本期债券发行而制作的《2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记管理人：指中国银河证券股份有限公司。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

主承销商：指中国银河证券股份有限公司。

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。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

证券登记机构：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”）。

上证所：指上海证券交易所。

担保人：指中国投融资担保有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

武进高新区：指武进国家高新技术产业开发区。

武进高新区管委会：指武进国家高新技术产业开发区管理委员会。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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〔2013〕2392号文件批准公开发行。

第二条 债券发行的有关机构

一、发行人：常州滨湖建设发展集团有限公司
住所：江苏省武进高新技术产业开发区海湖路特1-3号
法定代表人：冯路兴
联系人：蔡效锋
联系电话：0519-86229009
传真：0519-86229188
邮政编码：213164

二、承销团：
（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司
住所：北京市西城区金融大街35号2-6层
法定代表人：陈有安
联系人：周一红、吴冲、李禄
联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座二层
联系电话：010-66568406
传真：010-66568704
邮政编码：100033
（二）分销商：华英证券有限责任公司
住所：江苏省无锡市新区高浪东路19号15层01-11单元
法定代表人：雷建辉
联系人：石赟
联系电话：0510-85200092
传真：0510-85200596
邮政编码：214028

三、担保人：中国投融资担保有限公司
住所：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦9层
法定代表人：刘新来
联系人：颜冰
联系电话：010-88822727
传真：010-68437040
邮政编码：100048

四、证券登记机构：
（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
联系电话：010-88170738
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：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理：王迪彬
联系电话：021-38874800
传真：021-58754185
邮政编码：200120

五、审计机构：中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区金融大街35号1幢806-812
执行事务合伙人：顾仁荣
联系人：王洪博、盛小兰
联系电话：010-88095588
传真：010-88091190
邮政编码：100033

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901
法定代表人：关建中
联系人：郭宇博、马立颖
联系电话：010-51087768
传真：010-84583355
邮政编码：100125

七、发行人律师：江苏誉天律师事务所
住所：江苏省常州市武进区湖塘镇长安路18号铂安国际B座703
负责人：王晓锋
联系人：周新玉、陈烨
联系电话：0519-86325380
传真：0519-86325381
邮政编码：213161

八、监管银行/债权代理人：中国工商银行股份有限公司常州武进支行
营业场所：江苏省常州市武进区湖塘镇定安中路156号
负责人：杜红桥
联系人：钱丽霞
联系电话：0519-86371831
传真：0519-86571686
邮政编码：213161

第三条 发行概要

一、发行人：常州滨湖建设发展集团有限公司。

二、债券名称：2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券（简称“13常州滨湖债”）。

三、发行总额：15亿元。

四、债券期限：本期债券期限为七年，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期内的第3个计息年度，即2016年起至2020年，分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前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）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数4.44%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。基本利差的簿记区间为3.36%-3.60%，簿记建档利率区间为7.80%-8.04%。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，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。

六、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。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

八、发行对象：本期债券的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2013年12月11日。

十一、发行期限：5个工作日，自发行首日起至2013年12月18日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年12月12日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券各品种存续期内每年的12月12日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2013年12月12日起至2020年12月11日止。

十五、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期内的第3个计息年度，即2016年起至2020年，分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%，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。

十六、付息日：本期债券的付息日为2014年至2020年每年的12月12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、兑付日：本期债券的兑付日为自2016年起至2020年每年的12月12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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券由中国投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

二十三、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。

二十四、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款由投资者承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商中国银河证券股份有限公司，分销商华英证券有限责任公司组成的承销团以余额包销方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券认购办法如下：

机构投资者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。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及中国证券登记公司上海分公司托管记载。中央国债登记公司托管的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，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、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向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。具体发行网点见附表一。

第七条 认购人承诺

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、接受本期债券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、投资者同意中国工商银行股份有限公司常州武进支行作为监管银行、债权代理人与发行人签署《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券账户监管协议》和《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》，并同意《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述文件之权利及义务安排。

本期债券的债权代理人依有关法律、法规及《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》和《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》的规定发生合法变更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。

五、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。

六、在本期债券存续期内，若发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人，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等级的评级报告。

（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。

（六）债权代理人、监管银行同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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1次，付息日为2014年至2020年每年的12月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。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。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期内的第3个计息年度，即2016年起至2020年每年的12月12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），分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%，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。

（二）本期债券本金的兑付通过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，由发行人在有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、概况

常州滨湖建设发展集团有限公司于2004年9月成立，是武进高新区管委会出资的国有独资公司，代表武进高新区管委会行使园区开发、建设、投资功能。公司服务于武进高新区经济社会事业发展，是武进高新区主要的国有资产运营主体，肩负着武进高新区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责，业务涉及高新区基础设施的建设、保障房建设及电子材料和元器件制造等。

截至2012年末，公司资产总额2,577,198.95万元，负债总额1,523,031.79万元，所有者权益合计1,054,167.16万元。2012年度，公司实现营业总收入79,593.27万元，利润总额30,337.96万元，净利润（含少数股东损益）30,336.69万元。

二、主要子公司情况

（一）常州市武进高新区南区建设发展有限公司

常州市武进高新区南区建设发展有限公司于2002年5月23日注册成立，注册资金为12,000万元，注册地址为武进高新技术产业开发区海湖路特1-3号。该公司经营范围为：高新区南区内基础设施建设，室内外装饰工程施工，建筑材料销售，企业管理咨询。截至2012年末，该公司资产总计1,109,595.75万元，负债总计755,236.42万元，所有者权益合计354,359.33万元。

（二）江苏滨湖低碳投资有限公司

江苏滨湖低碳投资有限公司于2010年7月14日注册成立，注册资金为10,000万元，注册地址为武进高新技术产业开发区海湖路特1-3号。该公司经营范围为：低碳项目投资开发及资产经营管理；低碳技术、节能减排技术开发、推广服务。截至2012年末，该公司资产总计34,018.15万元，负债总计24,024.00万元，所有者权益合计9,994.15万元。

（三）常州英博科技有限公司

常州英博科技有限公司于2005年1月13日注册成立，注册资本为8,408.895333万元，注册地址为江苏省武进高新技术产业开发区西湖路8号津通国际工业园区1A单元。该公司经营范围为：新型电子元器件（频率控制与选择元件、混合集成电路、光电子器件）、环保电器、电源转换设备的研发、制造、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。截至2012年末，该公司资产总计33,350.83万元，负债总计31,505.33万元，股东权益合计1,845.50万元。

（四）江苏省武进清英国际教育管理有限公司

江苏省武进清英国际教育管理有限公司于2005年7月29日注册成立，注册资本为8,500万元，注册地址为江苏省武进高新技术产业开发区。该公司经营范围为：教育管理、教育研究；对教育及教育有关方面的投资及咨询服务。截至2012年末，该公司资产总计14,805.43万元，负债总计8,934.42万元，股东权益合计5,871.01万元。

（五）常州环湖建设发展有限公司

常州环湖建设发展有限公司于2005年6月28日注册成立，注册资本为5,000万元，注册地址为武进高新技术产业开发区南区西湖路1号。该公司经营范围为：房地产开发；市政基础设施建设，物业管理。截至2012年末，该公司资产总计169,811.00万元，负债总计165,559.95万元，股东权益合计4,251.05万元。

三、高管人员基本情况

冯路兴先生，1970年10月出生，研究生学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司董事长。

姚祥先生，1973年8月出生，本科学历，会计师，现任常州滨湖建设发展集团有限公司副董事长。

罗文祥先生，1965年06月出生，中专学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司副董事长。

卢建成先生，1955年02月出生，高中学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司董事。

钱文俊先生，1974年10月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司董事、总经理。

汤枫先生，1979年4月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司职工董事、副总经理。

徐文强先生，1967年12月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司监事会主席。

陈泉江先生，1974年11月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司监事，办公室主任。

何晓强先生，1972年2月出生，研究生学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司监事、财务部经理。

史奕平先生，1973年6月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司职工代表监事、工程项目部经理。

崔卫忠先生，1980年10月出生，本科学历，现任常州滨湖建设发展集团有限公司职工代表监事，办公室副主任。

第十条 发行人业务情况

发行人于2004年9月成立，是武进高新区管委会出资的国有独资公司，代表武进高新区管委会行使园区开发、建设、投资功能，主营业务涉及高新区基础设施的建设、保障房建设及电子材料和元器件制造等。常州处于富饶的长江金三角地区，重点发展装备制造、新能源、新材料、电子信息、生物医药等五大产业，五大产业占规模工业比重达到64%，建设形成光伏、轨道交通、输变电设备、LED照明等省级特色产业基地；同时推进创新发展，以“一核八园”为重点推进国家创新型科技园区建设，以常州科教城为重点加快创新载体建设，科教城被批准为国家大学科技园。根据常州市统计局颁布的统计公报，2012年，常州实现地区生产总值（GDP）3,969.8亿元，同比增长10.9%，其中第一产业完成增加值126.3亿元，增长4.6%；第二产业完成增加值2,100.8亿元，增长11.7%；第三产业完成增加值1,742.7亿元，增长11.6%。2012年，常州市实现公共财政预算收入379.0亿元，比上年增长8%。

武进国家高新技术产业开发区位于常州市南部，是1996年经江苏省人民政府批准设立、1997年正式挂牌成立的全省首批省级高新区；2005年，武进高新区通过国家发改委审核定名。2012年8月19日，根据《中华人民共和国国务院关于同意武进高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函〔2012〕21号），武进高新区正式升级为国家级高新技术开发区，并开始实行现行国家高新技术产业开发区政策。武进国家高新区围绕打造全球知名的智能装备产业基地、引领区域转型升级的知识城区、实施跨越发展战略的示范园区三大目标，创新发展；推进先进装备制造、电子信息二大支柱产业集群最大化，使高新区成为长三角区域内国际化的先进制造业集聚区；重点发展新能源及环保产业、医疗器械及康复器材等潜导产业，实现产业规模化。2012年，武进高新区实现地区生产总值390.0亿元，同比增长13.1%；完成全社会固定资产投资200.4亿元，增长29.1%，其中工业投资179.0亿元，增长30.0%；实现地方财政收入60.8亿元，其中完成地方一般预算收入为41.6亿元，同比增长36.6%。

一、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（二）保障性住房行业的现状及发展趋势

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

2007年8月，国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），其后，住建部、国家发改委等部门相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，财政部、国家税务总局、国土资源部等部门陆续公布了保障性住房建设的配套优惠政策，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造。

2008年下半年，加快保障性安居工程建设成为我国应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定持续增长的重要措施，在随后出台的2009-2010年的4万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到4,000亿元以上。保障性住房建设明显加快，住房保障建设取得了重大进展。2009年城镇住宅竣工面积为8.2亿平方米，其中城镇保障性住房竣工面积大约为1.5亿平方米；城镇住宅竣工套数大约为924万套，其中保障性住房竣工大约250万套。2010年城镇住宅竣工面积约为8.7亿平方米，新增保障性住房竣工面积约2亿平方米。城镇住宅竣工套数大约为1,000万套，其中城镇保障性住房竣工套数约为370万套，当年新开工建设保障性住房590万套。2011年，我国新开工建设城镇保障性安居工程住房1,043万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房432万套，完成了2011年新建1,000万套保障性安居工程、竣工400万套的任务。2012年，我国新开工建设城镇保障性安居工程住房781万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房601万套，完成了2012年新建700万套保障性安居工程、竣工500万套的任务。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。”中央再次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。保障性安居工程建设已成为我国各地方政府的一项重要工作。

（三）电子材料和元器件行业

电子材料和元器件是电子信息产业的重要组成部分，处于电子信息产业链的前端，是通信、计算机及网络、数字音视频等系统和终端产品发展的基础，对于电子信息产业的技术创新和做大做强有着重要的支撑作用。目前，我国已成为电子材料和元器件生产与出口的大国，而电子材料和元器件行业已发展成为专业门类齐全、品种基本配套的行业体系。电子材料和元器件行业的发展为推动我国国民经济发展和国防现代化建设，实现电子信息产业的跨越式发展作出了应有的贡献。改革开放30年来，我国电子材料和元器件行业经历了从小到大的快速发展过程，取得了巨大的成绩：产业规模迅速扩大，我国已成为世界电子材料和元器件生产大国；技术不断进步，片式元器件已成为主流产品；综合竞争力不断增强，我国已跻身世界电子材料和元器件出口大国行列。在电子制造业中，电子材料和元器件行业的销售收入仅次于电子计算机制造业，位居制造业中的第二位，在电子信息产业中占具重要的地位。

我国电子材料和元器件行业在“十一五”期间产量、销售额、进出口总额都有较大幅度提升，增强了我国作为基础电子生产大国的地位。虽然其间受国际金融危机冲击，产业经历小幅调整，但总体发展稳定。2010年，在国内行业整体增长特别是新兴产业快速发展的带动下，行业恢复发展到历史最高水平。“十一五”期间，我国电子材料行业销售收入从2005年的540亿元增长至1,730亿元，年均增长率26%；电子元器件销售收入年均增长率16%，从2005年的6,100亿元增长到超过13,000亿元，其中印制电路销售收入1,230亿元，化学与物理电源销售收入2,978亿元，显示器件销售收入380亿元。

近十年来，我国电子元器件百强企业的销售收入总额增长2.84倍，年平均增长率为12.32%。2010年，我国电子元器件百强企业共完成销售收入1,544.9亿元，实现利润总额139.58亿元，出口创汇55.83亿美元。2010年元器件百强企业中，有39家企业的销售收入超过10亿元，有7家企业的销售收入超过50亿元。“十一五”期间我国印制电路产业规模超过日本和美国成为世界第一大生产国，2010年，我国印制电路百强企业平均销售额超过8.26亿元，合计规模占全国总量60%，年均增长超过15%。

在国家转变经济发展方式的大方针指引下，我国电子材料和元器件产业将迎来促进产业升级关键时期和历史性发展机遇。战略性新兴产业的培育和发展，数万亿元的投资规模，给电子材料和元器件产业提供了前所未有的创新发展空间。新兴产业带来巨大配套需求让行业呈现出更为广阔的市场前景。智能、绿色、低碳、融合等发展趋势催生产业技术创新。埋置元件技术、印制电子技术、多功能电子模块技术等突破性技术正快速发展。面向新兴产业采用新工艺、新技术、新材料的新型产品，以及不断缩短的产品更新换代时间，将更为有力地促进技术的发展与提升。为达到体积更小、成本更低、精度和集成度更高的目的，采用新工艺、新技术的新型电子材料和元器件的发展前景十分光明。

“十二五”期间，人力资源成本压力更大，单纯依靠低廉劳动力开展生产经营的企业将步履维艰，通过产业转移降低人力成本，提高产品的附加值，将成为生产企业发展壮大的必由之路。随着世界经济全球化的发展，国际竞争将更加激烈，由此产生的贸易摩擦也将日益增多。东南亚、印度、巴西、俄罗斯等国家和地区将逐渐成为新的电子材料和元器件主要生产区，对我国在该产业的“世界工厂”地位形成威胁。国际经济形势不确定性因素日益增强，尤其是对全球资源的争夺和国际大宗商品价格波动对国内产业影响越来越大。国际汇率波动，尤其是人民币升值对电子材料和元器件出口厂家竞争力具有较大影响。

随着全球经济结构的进一步调整和产业转移，我国电子材料和元器件产品结构已逐步向中高端迈进。“十二五”期间需抓紧新一轮经济发展机遇，主动引导产业淘汰落后产能，优化产业资源配置，增强产业配套能力，提高自动化生产效率，为推动电子信息产业发展提供有力支撑。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

武进国家高新技术产业开发区于1996年3月成立，管辖面积81平方公里，常住人口7万余人。武进高新区把产业集聚、创新投入、调优结构、转型升级作为社会发展的主题，经过十余年的发展建设，在规模总量、产业集聚、科技创新、生态环境、贡献份额等方面表现突出，已经成为区域经济的增长极，成为常州“南北两翼带动”发展的黄金南翼。武进高新区共集聚3,800余家工业、服务业企业，引进29个总投资上亿美元项目和168个1,000万美元以上项目，通用、博世、曼集团、住友、普利司通等9家世界500强公司纷纷入驻。“十一五”期间，武进高新区各项主要经济指标年均增幅超过20%。武进高新区综合排名在江苏省包括24家国家级高新区在内的129家省级以上开发区中列第13位，先后荣获“江苏省先进开发园区”、“江苏省开放型经济先进开发区”、“江苏省高新技术产业化工作先进集体”、“2008中国省级开发区科技创新竞争力百强第5名”等荣誉称号。2012年8月19日，根据《中华人民共和国国务院关于同意武进高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》（国函〔2012〕21号），武进高新区正式升级为国家级高新技术开发区，并开始实行现行国家高新技术产业开发区政策。

发行人作为武进高新区管委会出资的国有独资公司，代表武进高新区管委会行使园区开发、建设、投资功能，肩负着武进高新区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责，其业务涉及高新区基础设施的建设、保障房建设及电子材料和元器件制造等，具有一定的区域垄断性。

发行人所在的常州武进地区处于我国经济最具活力和最为发达的长江三角洲中部，区域经济优势明显；发行人是武进高新区管委会出资的国有独资公司，代表武进高新区管委会行使园区开发、建设、投资功能，得到了常州市政府和武进高新区管委会的大力支持；发行人积累了丰富的工程项目运作经验，为公司发展提供了坚实基础。发行人具备较强的融资能力，为确保项目建设资金来源、促进业务发展创造了有利条件。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）公司主营业务模式

发行人主要从事高新区基础设施的建设、保障房建设及电子材料和元器件制造业务，主营业务收入主要来自于高新区基础设施代建收入及电子材料和元器件销售收入，2010年、2011年和2012年，上述两项收入之和在营业收入中的占比分别为85.65%、90.52%和78.39%，发行人还从事园区创业企业风险投资业务，物流、物业、给排水等园区服务类业务和太阳能发电、低碳技术等新能源业务。

金额单位：万元

项目	2012年		2011年		2010年	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务收入：	77,879.16	97.85%	65,924.91	99.07%	62,196.32	99.46%
建筑工程收入	50,743.40	63.75%	39,793.83	59.80%	42,155.81	67.42%
产品销售收入	11,648.68	14.64%	20,442.00	30.72%	11,402.18	18.23%
租赁收入	3,046.77	3.83%	2,980.25	4.48%	1,947.12	3.11%
学校收入	2,027.69	2.55%	1,622.62	2.44%	1,269.71	2.03%
房产销售收入	10,407.60	13.08%	1,084.34	1.63%	5,414.20	8.66%
服务费收入	0.92	0.00%	1.88	0.00%	2.53	0.00%
物业收入	4.09	0.01%	-	-	4.76	0.01%
其他业务收入	1,714.11	2.15%	616.30	0.93%	334.79	0.54%
营业收入合计	79,593.27	100.00%	66,541.21	100.00%	62,531.11	100.00%

（二）公司主营业务状况

1、城市基础设施建设行业

公司肩负着武进高新区赋予的重点工程和重大项目的建设、运营和管理以及优良国有资产的监管运营、保值增值等重要职责。公司的城市基础设施建设业务主要由发行人本部及全资子公司常州市武进高新区南区建设发展有限公司负责。近几年，公司施工建设了光宝科技园一期项目、南苑商业配套工程项目、南夏墅商贸中心项目、便利中心一期项目、便利中心二期项目、斯泰必鲁斯厂房二期项目、住友电工标准厂房项目、凤墅标准厂房项目、西塘标准厂房项目、滨湖（住友电工）标准厂房项目、凤林路阳湖路污水管道改造工程、凤林路（南塘路~镜湖路）工程、凤栖南路（镜湖路~南湖路）道路排水工程、凤翔南路（镜湖路~南湖路）道路排水工程等多个园区基础设施建设项目。上述项目的投资建设，加强了园区基础设施和配套设施建设，优化了园区环境，强化了园区的功能和作用，对于吸引高新技术企业入驻园区、推进园区发展有着重要意义。

2、保障性住房行业

公司在提升自身经济效益的同时，也积极服务于园区社会事业，提高自身社会效益。公司的保障性住房业务主要由发行人本部及全资子公司常州市武进高新区南区建设发展有限公司负责。公司先后施工建设了南河便利中心创生医疗限价商品房项目、南湖家苑玉柴重工限价商品房项目、南河花园恒立（柳工）限价商品房项目、南湖家苑（二期）项目、大学新村二期、大学新村三期等多个保障性住房项目，为提升改善园区人居环境，提升居民生活水平作出贡献。

同时，公司施工建设了南湖家苑一期项目和光宝出口加工区项目等公租房项目，为园区企业就业职工提供公共租赁住房，上述项目提供住房面积为21.34万平方米，有效解决了部分园区企业就业职工的住房困难；并在提升园区的服务功能的同时，将为公司带来稳定的经营收入，预计上述公租房项目每年将为公司带来2,550万元的租金收入。

3、电子材料和元器件行业

公司电子材料和元器件制造业务主要通过下属全资子公司常州英博科技有限公司开展。常州英博科技有限公司是一家专业生产高阶微型化半导体模组企业，主要产品为三维磁力感知模组系列和蓝牙模组系列，现有贴片生产线2条、打金线模压生产线2条、打标切割生产线2条、测试包装生产线3条，目前实际产能为8,400万颗/年。

2010年、2011年和2012年，公司分别销售三维感知模组系列3,400万颗、6,741.00万颗和3,259.29万颗，分别实现销售收入8,407.37万元、16,668.16万元和8,173.39万元；2010年、2011年和2012年，公司分别销售蓝牙模组系列85.89万颗、108.23万颗和99.81万颗，分别实现销售收入2,994.8万元、3,773.84万元和3,475.30万元。

4、风险投资业务

公司积极开展创业公司风险投资业务，在为园区创业企业提供初始创业资金的同时，通过分红收益及其他股权退出机制获取投资回报。截至2012年末，公司分别持有常州力合创业投资有限公司20%股权、常州力合华富创业投资有限公司8.37%股权、常州市长江科技小额贷款股份有限公司10%股权、常州市力合清源创业投资有限公司25%股权；此外，公司还持有西宁国家低碳产业基金投资管理有限公司15%的股权。

伴随着公司风险投资业务范围的进一步拓展以及公司所投资企业的业务逐步稳定增长，公司将获得稳定的投资收益。

（三）公司的发展规划

公司将通过资源整合和创新，建立规范化管理、市场化导向、实体化运作的现代企业制度，为成为一流的国有经营性资产投资运营公司而不懈努力。在这个过程中，公司在确保国有经营性资产的保值增值的前提下，引导区域产业结构转型升级，并营造良好的投资和生活环境，推动高新区的可持续发展。

公司将实行三步走的渐进式发展战略：第一步，公司将整合武进高新区内优质资源，初步形成高新控股架构，建立健全公司治理结构与管理体系，建立健全人力资源管理、财务管理等企业管理制度与流程，完善内控制度，实现资金集中管理，建立国有资本经营预算体系，应用信息化管理工具；第二步，公司将进一步健全公司架构体系，完善职能部门及相关机构的设置和职能，建立包括政府投资性项目代建、土地一级开发、高新区功能性资产运营等业务在内的综合运营赢利模式，进一步完善管控体系，完善资金集中管理体系，实现高管职业化与员工市场化，形成有效的绩效考核机制和良好的企业文化；第三步，公司将形成成熟的资本运作体系和多元化的业务体系，形成长期、中期、短期配合的项目储备、开发、运营体系，形成并强化经营性预算反哺公共财政预算的能力，形成与高新控股发展战略相符的现代企业制度，形成科学、民主、法制化的投资决策机制。

第十一条 发行人财务情况

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）已对常州滨湖建设发展集团有限公司2010年末、2011年末和2012年末合并资产负债表，2010年度、2011年度和2012年度合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中瑞岳华专审字〔2013〕第0068号）。未经特别说明，本期债券募集说明书中公司2010年、2011年及2012年财务数据均引自上述经审计的财务报告。

发行人主要财务数据

金额单位：万元

项 目	2012年末	2011年末	2010年末
资产总计	2,577,198.95	1,207,066.77	1,049,138.16
其中：流动资产	1,476,063.89	807,382.82	835,209.90
负债合计	1,523,031.79	606,688.67	560,895.56
其中：流动负债	1,264,823.06	433,188.67	289,395.56
所有者权益合计	1,054,167.16	600,378.10	488,242.60
项 目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	79,593.27	66,541.21	62,531.11
利润总额	30,337.96	21,098.85	21,286.23
净利润	30,336.69	21,086.96	21,043.87
归属于母公司所有者的净利润	30,200.55	21,365.62	21,244.15
经营活动产生的现金流量净额	55,928.81	167,311.18	93,999.05
投资活动产生的现金流量净额	-26,271.63	-95,418.10	-135,789.83
筹资活动产生的现金流量净额	-3,236.76	-88,208.70	46,379.91

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、中期票据或短期融资券。

第十三条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为15亿元，其中14.50亿元拟用于武进高新技术产业开发区南区标准厂房项目、武进区机器人与智能装备产业园标准厂房项目和武进出口加工区保税仓储基地项目等项目建设，0.50亿元拟用于补充公司营运资金。

一、固定资产投资项目

（一）武进高新技术产业开发区南区标准厂房项目

该项目规划总用地面积127,982.8平方米，总建筑面积220,475平方米。主要建设标准厂房建筑面积191,375平方米，办公用房建筑面积26,880平方米，配套用房建筑面积2,220平方米，同步实施场区绿化、道路、地面停车场及水、电、气等综合配套设施。

项目已经常州市武进区发展和改革局《关于武进高新技术产业开发区南区标准厂房项目可行性研究报告的批复》（武发改复〔2012〕49号）核准。该项目投资估算总额为57,377.93万元，拟使用本期债券募集资金26,000.00万元，占项目总投资的45.31%。

（二）武进区机器人与智能装备产业园标准厂房项目

该项目规划总用地面积173,334平方米，总建筑面积312,102平方米。主要建设标准厂房建筑面积272,607平方米，办公用房建筑面积38,000平方米，物管等配套用房建筑面积1,495平方米，同步实施厂区绿化、道路、地面停车场及水、电、气等综合配套设施。

项目已经常州市武进区发展和改革局《关于武进区机器人与智能装备产业园标准厂房项目可行性研究报告的批复》（武发改复〔2012〕182号）核准。该项目投资估算总额为81,384.7万元，拟使用本期债券募集资金48,500.00万元，占项目总投资的59.59%。

（三）武进出口加工区保税仓储基地项目

该项目规划总用地面积300,000.3平方米，总建筑面积494,080平方米。主要建设仓库建筑面积450,040平方米，办公楼建筑面积43,200平方米，设备用房建筑面积360平方米，物管及门卫建筑面积480平方米，同步实施园区绿化、道路、地面停车场及水、电、气等综合配套设施。

项目已经常州市武进区发展和改革局《关于武进出口加工区保税仓储基地项目可行性研究报告的批复》（武发改复〔2012〕195号）核准。该项目投资估算总额为118,094.87万元，拟使用本期债券募集资金70,500.00万元，占项目总投资的59.70%。

二、补充公司营运资金

本期债券募集资金0.5亿元拟用于补充营运资金，满足公司在实际经营中的营运资金需求。这有利于保证公司经营活动的平稳进行，为公司未来发展提供有力保障。

第十四条 偿债保证措施

一、本期债券担保情况

中国投融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

中国投融资担保有限公司（简称“中投保公司”）的前身中国投资担保有限公司是经国务院批准特例试办、国内首家以信用担保为主要业务的全国性专业担保机构。该公司由财政部和原国家经贸委共同发起组建，于1993年注册成立，初始注册资本5.00亿元人民币，2010年9月2日，注册资本增加到35.21亿元，2012年8月6日注册资本增加到45.00亿元。截至2012年末，该公司总资产95.76亿元，净资产54.51亿元。2013年，根据北京市金融工作局《关于统一本市融资性担保机构名称的通知》要求，经国家工商行政管理总局核准，中国投资担保有限公司正式更名为中国投融资担保有限公司。

2012年末中国投融资担保有限公司股东明细表

金额单位：亿元

股东	出资额	股权比例
国家开发投资公司	21.24	47.2%
建银国际金鼎投资(天津)有限公司	7.79	17.3%
CITIC Capital Guaranty Investments Limited	5.05	11.23%
CDH Guardian (China) Limited	4.78	10.63%
Tetrad Venture Pte Ltd	3.45	7.68%
金石投资有限公司	1.90	4.23%
国投创新(北京)投资基金有限公司	0.78	1.73%
合计	45.00	100%

中投保公司的经营宗旨是：以担保、投资和其他金融服务为手段，提升企业信用，加速市场交易，改善信用资源配置，推动信用担保行业发展，促进信用文化和社会信用体系建设，为国民经济和社会发展服务。主要业务有：担保、投资、评审咨询、投资顾问等。中投保公司以成为最具竞争力的非标准金融和信用增级服务集成商为经营发展目标，坚持价值创新理念，针对金融创新领域的市场复合需求，为客户提供综合信用解决方案。

中投保公司成立以来，按照国家所确定的经营宗旨，坚持稳健经营。为促进地方经济发展，先后在上海、北京开展为小企业服务的政策性担保业务；在全国范围内开展为促进市场经济服务的贸易融资及履约、建设工程、财产保全、世行节能项目融资等商业性担保业务。

金融产品担保是中投保公司担保业务的重要组成部分，多年来组织专门力量对金融产品担保业务进行广泛和深入研究、开发和项目试点，范围涵盖保本基金、企业年金、债券、信托计划、理财产品等担保品种。中投保公司已经建立起了国内一流的专业化团队从事金融产品担保业务操作，针对金融产品担保在国内处于初期发展阶段的特点，建立和不断完善涉及产品设计、尽职调查、法律文本制订、项目执行监管、资产处置等一系列操作流程规范和风险管理体系。

此外，中投保公司与国外知名债券担保公司建立了密切联系，积极加强业务交流，以获得更多技术支撑和提升管理水平。随着与其他专业机构合作探讨联合担保、分保等渠道和模式，该公司从事此类担保业务的持续能力和整体偿付资源会得到进一步提升。

中投保公司于1998年加入世界三大担保和信用保险联盟之一的“泛美担保协会”，是我国两岸三地唯一的会员；于2004年3月正式成为美国保险监督官协会（NAIC）会员；于2006年12月成为美国保证和忠诚保证协会会员。

中投保公司成功主办了五届“中国担保论坛”国际研讨会，于2001年发起缔结了旨在加强担保行业自律及业务交流与合作的“中国担保业联盟”。该公司凭借雄厚的实力、卓著的业绩及自创办以来无一笔违约的诚信品牌，在国内外业界享有良好的信誉、较高的知名度和影响力。

（二）担保人财务情况

金额单位：万元

项 目	2012年末
资产总计	957,580.23
负债合计	412,467.21
所有者权益合计	545,113.02
项 目	2012年度
营业收入	77,796.12
利润总额	40,818.16
净利润	30,418.95

（三）担保人资信情况

截至2012年12月31日，中投保公司注册资本为45.00亿元，拥有银行授信1,627.5亿元。经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司长期主体信用等级（金融机构等级）为AA+。公司业务定位是成为国内最具竞争力的非标准金融和信用增级服务的集成商。

（四）担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券托管机构或主承销商指定的账户。

二、发行人偿债计划

为了最大程度上保护债券持有人利益，发行人为本期债券还本付息制订了合理的偿债计划，并安排了具体的偿债保障措施。

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司常州武进支行担任本期债券的债权代理人，并与其签署了《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议》和《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将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。

（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户

发行人与中国工商银行股份有限公司常州武进支行签署了《常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券账户监管协议》，同意在中国工商银行股份有限公司常州武进支行处设立募集资金使用专项账户和偿债账户。发行人将按照募集说明书所陈述的资金用途使用本期债券的募集资金，中国工商银行股份有限公司常州武进支行有权监管发行人募集资金使用用途，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。发行人将按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，发行人不可撤销地授权中国工商银行股份有限公司常州武进支行将偿债账户中的资金根据本期债券本息偿付资金划付的要求进行划付。

（三）人员安排

公司将为本期债券偿还设立专门的工作小组，全面负责还债资金的筹集、划转以及其他兑付和付息事宜。

三、偿债保障措施

（一）公司良好的经营状况是本期债券还本付息的基础

公司经营状况良好，2010年、2011年和2012年，公司分别实现营业总收入62,531.11万元、66,541.21万元和79,593.27万元，实现净利润（不含少数股东损益）21,244.15万元、21,365.62万元和30,200.55万元，实现经营活动现金流入197,926.18万元、230,713.03万元和522,691.90万元；公司净利润和公司经营活动产生的现金流入可以很好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（二）本期债券募集资金拟投入项目具备较好的经济效益和社会效益

本期债券募集资金拟部分用于江苏武进出口加工区保税仓储基地建设项目、武进区机器人与智能装备产业园标准厂房项目和武进高新技术产业开发区南区标准厂房项目等项目建设。这些建设项目的实施将加快园区基础设施的建设和配套服务设施建设，进一步强化园区的功能和作用，促进区域优化。上述项目建设完成后能够为园区提供保税仓库、标准厂房等经营场所，从而吸引相关产业的企业入驻，形成产业集聚，推动武进高新区的经济发展。江苏武进出口加工区保税仓储基地建设项目、武进区机器人与智能装备产业园标准厂房项目和武进高新技术产业开发区南区标准厂房项目投入运营后可以为公司带来保税仓库、标准厂房出租收入，办公楼出租收入，机动车位出租收入，广告费收入及物业管理费，预计在债券存续期内将为公司分别带来收入6.03亿元、8.32亿元和13.44亿元，具有较好的经济效益。

公司在园区内开展的标准厂房租赁业务是未来重点发展业务，目前尚处于标准厂房建设期，已投入运营的标准厂房规模较小，随着公司建设的标准厂房陆续完工并投入运营，有望成为公司未来利润增长点。

（三）担保人对本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保

中国投融资担保有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如本期债券不能按期偿付，中国投融资担保有限公司将依法履行担保义务，按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用，划入本期债券证券登记机构指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

（四）公司强大的综合实力和优良的资信是本期债券到期偿还的有力保障

公司经营情况良好，财务状况优良，在常州地区拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。公司与常州地区多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以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。

（五）其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供制度保障。如果经济环境发生重大不利变化或公司其他因素致使未来主营业务的经营情况未达到预测水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司还可以通过资产变现等方式收回现金以偿还债券本息。

第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市交易，以提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素，如市场环境发生变化等，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券按期偿还造成一定的影响。

对策：发行人资产规模较大，经营状况良好，现金流量稳定、充足，其自身现金流可以满足本期债券本息偿还的要求。同时，中国投融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，这将为本期债券按时偿付提供有力保障。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在经国家批准的证券交易场所上市交易，但无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市交易，亦不能保证本期债券一定会在债券二级市场有活跃的交易。在上市交易之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市交易，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，债券交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）政策性风险

国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响城市基础设施建设、保障房建设、电子材料和元器件制造等行业的发展，对发行人的经营活动和经营业绩产生不利影响。

对策：作为武进高新区最大的城市建设运营主体，发行人与地区的产业政策将会保持高度一致，并能最准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，进而根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）经济周期风险

发行人的项目投资规模和收益水平都会受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将影响该行业的盈利状况，从而影响发行人的经营效益。

对策：发行人将依托其较强的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，实现可持续发展。

（三）持续融资风险

截至2012年末，发行人存货中已抵押的土地开发资产为39.05亿元，占土地开发的53.18%；无形资产中用于抵押的土地使用权账面价值为16.10亿元，占无形资产的96.06%，发行人土地资产部分用于了融资抵押，公司未来的融资空间可能受到一定限制。

对策：截至2012年末，公司存货中的土地开发为73.44亿元，无形资产中的土地使用权为16.76亿元，公司未用于抵押的土地资产为35.05亿元，未受限资产为公司持续融资留下了空间。同时，武进高新区将持续从资产、业务、资金、政策等各方面给予公司支持，公司将进一步优化整体资源，有效提升竞争力，从而为公司的后续融资和可持续发展打下坚实的基础。此外，公司将进一步拓宽融资渠道，优化公司融资结构，通过多种融资运作方式筹集资金，为公司后续业务发展提供持续资金支持。

三、与投资项目相关的风险与对策

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，是复杂的系统工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设中可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了项目可行性的各方面因素。另外，发行人将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

第十六条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体信用级别为AA，评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

（一）评级观点

常州滨湖建设发展集团有限公司主要从事江苏省武进国家高新技术产业开发区基础设施及配套项目的开发建设和管理等业务。评级结果反映了公司是武进高新区基础设施建设的唯一投融资主体，武进高新区财政实力较强，公司得到武进高新区政府的有力支持等优势；同时也反映了武进高新区政府债务规模较大，公司未来融资空间受到一定限制，未来资本支出压力较大等不利因素。中国投融资担保有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来1~2年，公司的经营模式将基本保持稳定并将继续得到武进高新区政府的支持。大公国际对公司评级展望为稳定。

（二）主要优势/机遇

1、公司是武进高新区基础设施建设的唯一投融资主体，在武进高新区的建设发展中具有重要地位；

2、武进高新区是国家级高新区，综合竞争力和财政实力较强，财政收入结构较好；

3、公司得到武进高新区政府在资产注入、财政补贴、项目回购等方面的有力支持；

4、中投保公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（三）主要风险/挑战

1、武进区及武进高新区地方债务规模较大；

2、公司土地资产中用于融资抵押的部分占比较高，使公司未来的融资空间受到一定限制；

3、公司承建项目不断增加，未来基础设施建设投资力度较大，面临一定资本支出压力。

二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对常州滨湖建设发展集团有限公司和中国投融资担保有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发债主体和担保主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体和担保主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体和担保主体的信用状况。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏誉天律师事务所担任本期债券发行的专项法律顾问。江苏誉天律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人为依法设立、合法存续的有限公司，具有中华人民共和国法人资格，具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》规定的发行企业债券的主体资格。

二、发行人现阶段已经取得了发行本期债券现阶段所需取得的各项批准和授权，本期债券募集资金用途符合国家产业政策，本期债券的利率水平符合《企业债券管理条例》的有关规定，该等已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人申请公开发行本期债券，符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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》及其他法律、法规和规范性文件所规定的发行企业债券的实质条件。

四、本期债券的担保人具备法律、法规要求的作为本期债券担保人的主体资格和条件，担保人出具的《担保函》内容合法、有效。

五、中国银河证券股份有限公司具备担任本期债券主承销商的主体资格，本期债券由主承销商组成承销团以余额包销方式承销，符合法律、法规的相关规定。

六、募集说明书及摘要已真实、完整的披露了法律、行政法规和规范性文件所要求的发行企业债券应予披露的事项。

七、本期债券的审计机构和评级机构具备从事证券相关业务的资格。

综上所述，江苏誉天律师事务所律师认为，发行人本期债券发行，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》所规定的有关条件和国家有关主管部门以及政府审批机关的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、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、税务说明

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款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

（一）国家有关部门对本期债券发行的批文；

（二）2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券募集说明书及摘要；

（三）发行人经审计的2010年、2011年、2012年财务报告；

（四）中国投融资担保有限公司为本期债券出具的担保函

（五）中国投融资担保有限公司经审计的2012年财务报告

（六）大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（七）江苏誉天律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（八）常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债权代理协议；

（九）常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则；

（十）常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券账户监管协议。

二、查询地址及网址

（一）常州滨湖建设发展集团有限公司
联系地址：江苏省武进高新技术产业开发区海湖路特1-3号
联系人：蔡效锋
联系电话：0519-86229009
传真：0519-86229188
邮政编码：213164

（二）中国银河证券股份有限公司
联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座二层
联系人：吴冲、李禄
联系电话：010-66568406
传真：010-66568704
邮政编码：100033

投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及中国银河证券股份有限公司网站（www.chinastock.com.cn）查询本期债券募集说明书。

附表一：

2013年常州滨湖建设发展集团有限公司公司债券发行网点表

	公司名称	发行网点名称	地 址	联系人	联系电话
一、北京市					
1	中国银河证券股份有限公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座二层	李轶	010-66568051
二、上海市					
2	华英证券有限责任公司	债券销售部	上海市浦东新区源深路1088号葛洲坝大厦22楼	赵丽娜	021-38991668