2014年镇江新区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：镇江新区城市建设投资有限公司

主承销商

海通证券股份有限公司 HAITONG SECURITIES CO., LTD.

国开证券 China Development Bank Securities

年 月

声明及提示

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人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

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、主承销商声明

主承销商按照有关法律法规的要求，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

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做出的任何决定，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《镇江新区城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《镇江新区城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》、《镇江新区城市建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》中的安排。

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：2014年第一期镇江新区城市建设投资有限公司公司债券（简称“14镇江新城债01”）。

（二）发行总额：7.5亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（四）债券票面利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为公告日前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（1Y）利率的算术平均数4.99%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差上限为4.59%，已经国家有关主管部门同意并备案。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，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）承销方式：承销团余额包销。

（六）债券形式及托管方式：实名制记账式债券，通过承销团成员设置的网点发行的债券在中央国债登记公司登记托管。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行。

（八）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点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、法规另有规定的除外）。

（九）债券担保：本期债券由镇江新区经济开发总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，发行人的主体信用级别为AA-。

（十一）发行期限：3个工作日，自2014年1月16日起，至2014年1月20日止。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、镇江新区城投、镇新城投：指镇江新区城市建设投资有限公司。

本期债券：指总额为人民币7.5亿元的2014年第一期镇江新区城市建设投资有限公司公司债券。

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、法规为本期债券发行而制作的《2014年第一期镇江新区城市建设投资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《2014年第一期镇江新区城市建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指海通证券股份有限公司、国开证券有限责任公司。

海通证券：指海通证券股份有限公司。

国开证券：指国开证券有限责任公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

资金监管机构：指中国建设银行股份有限公司镇江分行。

承销团：指为本次发行组织的，由主承销商海通证券和国开证券、分销商广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中国中投证券有限责任公司组成的承销机构。

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。

债权代理人：指中国建设银行股份有限公司镇江分行。

《债权代理协议》：指中国建设银行股份有限公司镇江分行与镇江新区城市建设投资有限公司签署的《镇江新区城市建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《镇江新区城市建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

《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》。

《公司章程》：指《镇江新区城市建设投资有限公司章程》。

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）2685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：镇江新区城市建设投资有限公司

住所：镇江新区大港通都雅苑1幢

法定代表人：徐春海

联系人：朱赞弘、杭承善

联系地址：江苏省镇江新区大港通港路7号

联系电话：0511-85909506

传真：0511-85909509

邮政编码：212132

二、承销团

（一）主承销商：

1、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、陈炬山、吴继德、姜红艳、赵宇阳、刘江盛、孔尧

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

2、国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑A座二区4层

法定代表人：黎维彬

联系人：李明、宋喆、王超、谭钰琦、崔曼、姜欣、邵格、张笑引

联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦17层

电话：010-52825798、010-52825773

传真：010-52828455

邮编：100007

（二）分销商

1、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（4301-4306房）

法定代表人：孙树明

联系人：崔志军

联系地址：广州市天河区天河北路183号大都会广场38层

联系电话：020-87555888

传真：020-87553574

邮政编码：510075

2、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：吴晓东

联系人：姜楠

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦18层

联系电话：010-63211166-810

传真：010-63134085

邮政编码：100032

3、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：刘伟利

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

联系电话：010-63222723

传真：010-63222809

邮政编码：100032

三、担保人：镇江新区经济开发总公司

住所：镇江新区大港通港路东（金港大道98号）

法定代表人：邵兵

联系人：耿逸

联系地址：镇江新区大港银山支路8号

联系电话：0511-83173223

传真：0511-83170613

邮政编码：212132

四、资金和账户监管人/债权代理人：中国建设银行股份有限公司镇江分行

住所：镇江市正东路29号

负责人：朱成

联系人：郑为民

联系地址：镇江市正东路29号

联系电话：0511-83375922

传真：0511-83375553

邮政编码：212003

五、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：吕世蕴

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-66061875

邮政编码：100033

六、审计机构：江苏正业诚会计师事务所有限公司

住所：南京市中山北路105-6号22层

法定代表人：詹从才

联系人：吴恒青

联系地址：镇江市正东路10号

电话：0511-84420008,0511-8444748

传真：021-84439647

邮政编码：212003

七、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室A-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：黄蓉飞

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号14F

联系电话：021-63501349

传真：010-63610539

邮政编码：200001

八、发行人律师：江苏中坚江律师事务所

住所：镇江市解放路22号经协大厦六楼

负责人：倪建军

联系人：汤道平、姚永腰

联系地址：镇江市解放路22号经协大厦六楼

电话：0511-84448356,0511-85118791

传真：0511-84448356

邮编：212001

第三条 发行概要

一、债券名称：2014年第一期镇江新区城市建设投资有限公司公司债券（简称“14镇江新城债01”）。

二、发行总额：人民币7.5亿元。

三、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，采用提前偿还方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

四、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为公告日前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（1Y）利率的算术平均数4.99%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差上限为4.59%，已经国家有关主管部门同意并备案。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，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、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中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载。

六、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行。

七、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点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、法规另有规定的除外）。

八、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期内，从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

九、发行价格：本期债券面值人民币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。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年1月15日。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为2014年1月16日至2014年1月20日的3个工作日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年1月16日。

十三、起息日：自2014年1月16日开始计息，本期债券存续期期间内每年的1月16日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券计息期限为自2014年1月16日至2021年1月15日止。

十五、付息日：2015年至2021年每年的1月16日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：2017年至2021年每年的1月16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、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司、国开证券有限责任公司，分销商为广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限公司、中国中投证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券由镇江新区经济开发总公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、债券评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA-。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的交易场所上市。

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所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商海通证券股份有限公司、国开证券有限责任公司，分销商为广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限公司、中国中投证券有限责任公司组成承销团，以余额包销的方式承销。

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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行。

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《2014年第一期镇江新区城市建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行，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《实名制记账式企业债券登记托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://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。

三、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的，在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，由镇江新区经济开发总公司出资，设立镇江新区城市建设投资有限公司（法人独资），实际控制人为镇江市人民政府国有资产监督管理委员会。公司不设董事会、股东会及监事会，设执行董事、经理及监事。

1、 股东

公司由镇江新区经济开发总公司履行股东管理职责。公司不设股东会，由股东依照相关法律、法规、规章和《公司章程》的规定对公司行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬；（3）委派和更换监事，决定有关监事的报酬事项；（4）批准执行董事的报告；（5）批准监事的报告；（6）批准公司年度财务预算方案、决算方案；（7）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本的方案；（9）对发行公司债券做出决定；（10）对公司的分立、合并、变更公司形式、解散的方案；（11）修改公司章程。

2、 董事

公司不设立董事会，设立执行董事1名，执行董事为公司法定代表人。执行董事任期三年，任期届满，股东决定，执行董事行使下列职权：（1）决定公司的经营计划和投资方案；（2）制订公司年度财务预算方案、决算方案；（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（5）拟订公司的分立、合并、变更公司形式、解散的方案；（6）决定公司内部管理机构的设置；（7）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（8）制定公司的基本管理制度；（9）决定公司办理担保、抵押、担保等融资事宜；（10）制订公司章程的修改方案；（11）听取经理的工作汇报。

3、 经理

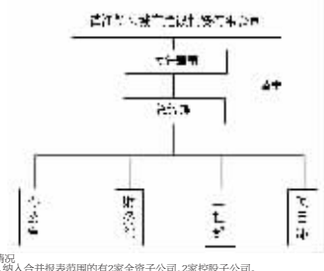
公司设经理1名，由执行董事聘任或解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）公司章程和执行董事授予的其他职权。

4、 监事

公司设监事一名，由股东决定，监事任期为三年，监事任期届满后，再由股东决定，执行董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任。监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》第一百五十三条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

（二）组织结构

截至2012年12月31日，发行人组织结构如下：



五、发行人全资、控股子公司情况

截至2012年12月31日，发行人纳入合并报表范围的有2家全资子公司、2家控股子公司。

发行人纳入合并范围的子公司列表

	子公司名称	注册资本(万元)	业务性质	直接持股比例
1	镇江新城房地产开发有限公司	10,000.00	保障性住房建设、房地产开发	100%
2	镇江新银软件产业有限公司	美元3,800.00	软件产业园基础设施开发建设	75%
3	镇江新城环境工程有限公司	美元3,300.00	水域的综合治理	75%
4	镇江瑞盛建设有限公司	1,000.00	土地开发、房屋建筑、市政工程	100%

六、高级管理人员情况

徐春海：男，执行董事，1977年生。1998年参加工作，本科学历，工程师，历任镇江市大港开发总公司市政公用事业公司经理、江苏大港股份有限公司部门经理、镇江新区经济开发总公司副总经理；曾获得五次先进个人、二次优秀共产党员、二次崭露引领先进个人。2011年9月出任公司执行董事兼经理至今。

卫锁年：男，副经理，1960年生。1985年参加工作，会计师，历任丹徒县大港镇财政所及镇江市大港经济开发区财政局出纳会计、镇江新区财政局综合科科长、新区大港镇副镇长、大港街道办事处副主任、大港街道党工委副书记。2011年10月出任公司副经理至今。

徐国：男，副经理，1971年生。1991年参加工作，中共党员，本科学历，历任大港开发区经济实业总公司财务部经理、镇江新区财政局集资处付点负责人、镇江新区城市建设投资公司财务部部长。2010年1月出任公司财务总监，并于2011年10月出任公司副经理至今。

管宗才：男，监事，1960年生，1978年参加工作，工程师，历任镇江大东造纸厂行政科副科长、镇江城镇开发公司副总经理、江苏大港股份有限公司房产处处长、镇江新区交通投资公司副总经理。镇江新区城市建设投资有限公司工会主席。

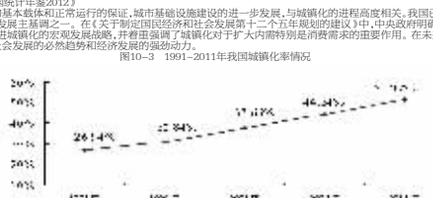
第十章 发行人业务情况

一、发行人所在区域经济现状和发展前景

（一）镇江市经济现状和发展前景

2012年，镇江市全年实现地区生产总值2,630.1亿元，同比增长12.8%。同时，在经济总量增长的推动下，全市固定资产投资也出现迅猛的增加，2012年镇江市固定资产投资完成1,500.7亿元，同比增长22%。大量的固定资产投资在促进当前经济发展的同时，也为未来全面释放镇江市的经济增长潜力奠定了坚实的基础。

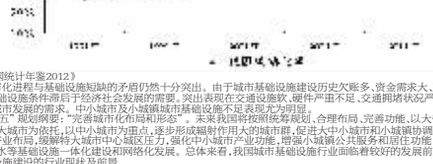
图10-1：2006-2012年镇江市GDP及固定资产投资状况



资料来源：《中国统计年鉴2012》

作为城市运行的基本载体正常运行的保证，城市基础设施建设的进一步发展，与城镇化的进程高度相关，我国已步入城镇化快速发展阶段，城镇化成为发展主基调之一。在《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，中央政府明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化的宏观发展战略，并着重强调了城镇化对于扩大内需特别是消费需求的重要作用。在未来的10至20年间，城镇化势将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。

图10-3 1991-2011年我国城镇化率情况



资料来源：《中国统计年鉴2012》

国际/我国城市化进程与基础设施规模的矛盾仍然十分突出。由于城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低等原因，城市基础设施条件不能适于经济社会发展的需要，突出表现在交通设施欠、硬件严重不足、交通拥堵状况严重；城市配水、排水、供气管网不能适应城市发展的需求。中小城市及小城镇城市基础设施不足表现尤为明显。

根据国家“十二五”规划纲要：“完善城市化作局和形态”。未来我国将按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为面积，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

近年来，镇江市新城建设和老城改造步伐全面加快。其中，北部滨水区初现形象，南徐新城行政中心投入使用，档案馆、科技馆建成交付，商务人区、职工文体中心和体育会展中心等主体竣工，金山湖景区调水控水工程全面完成，官塘片区开发全面启动。2012年，镇江区新改扩建道路24条，建成公交首末站场18个，住宅小区实现物业管理全覆盖，大市口地下人防工程投入使用。金山水厂扩建工程完工，区域供水普及率达98.7%，创成国家节水型城市。数字镇江地理空间框架建设项目获批，成为国家级数字城市推广建设市。此外，镇江市深入推进“大城管”建设，建成区道路实现统一净化、生活垃圾焚烧处理厂建成使用。

根据镇江市“十二五”规划，镇江市将按照“山水花园城市”的定位，着力加快中心城市建设、优化发展空间，完善服务功能、提升内涵品质，强化科学管理，推动城市发展转型，建设全国知名的宜居宜业城市、旅游文化名城。加快优化城市发展空间，重点推进主城“一核四区”建设，中心城市构建完善一体两翼，多中心发展新格局。构筑绿色开敞空间，实现城市与自然有机融合发展。期间通过国外贷款、经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房等住房保障形式，2011年底结合棚户区改造，完成54个棚户区改造，涉及19,500户居民，总拆迁建筑面积157.81万平方米，资金总投入96.79亿元。2015年，市区建成区面积达到130平方公里以上。作为镇江城市基础设施建设行业的重要主体，发行人将承担更多的城市建设项目，充分发挥公司在城市建设上的专业能力，拓展发展空间。

（二）保障房建设的行业现状及前景

住房是重要的生活生产资料，住房问题直接关系到广大人民的切身利益，是维持社会稳定与和谐发展的关键。从2003年起，全国局部开始出现了房地产过热的现象，其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，户型面积大型化趋势明显，引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。尤其是2006年以来，全国各地房地产价格飞速增长，住房价格甚至超出一般城市居民购买力范围。

针对这种情况，国家开始着手调控房地产市场，先后出台了一系列的宏观调控措施。加大保障性住房建设，调整房地产供给结构就是其中之一。自2008年起，中央政府从年初固制定可确定的全年建设计划，且每年比前一年都有增幅。2008年，国家计划建设廉租房、限价房和经济适用房共63万套，实际完成100万套；2009年，国家计划建设各类保障性住房共387万套，是2008年的6倍，完成330万套；2010年，全年计划新开工保障性住房共580万套，较上年增长49%，到年底实际新开工590万套；2011年，中央政府将计划大幅提高到1,000万套，比2010年提高72%，实际开工1,043万套。

根据《国家国民经济和社会发展十二五规划纲要》我国计划在“十二五”期间新建3,600万套保障性住房，并且明确要求“进一步落实地方政府责任和问责机制，把保障基本住房、稳定房价的加强市场监管纳入各地经济社会发展的工作目标，由省级人民政府负责，市、县级人民政府具体操作。完善土地供应政策，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地，有效扩大普通商品住房供给”。

综上，在未来的一段时间，至“十二五”期间内，保障性住房建设作为最重要的民生问题之一，必将获得政府各方面的大力支持，未来发展空间巨大。

2、镇江市保障房建设的行业现状及前景

镇江市的保障房工作起步于2003年，起初的保障形式主要是廉租住房租赁补贴和租金核减，之后逐步完善保障方式，加强保障管理，通过“五房建设计划”（包括拆迁安置房、廉租住房、公共租赁房、经济适用房和限价商品房）提升住房保障覆盖面。截至2012年12月，镇江市累计开工建设各类保障性住房16,016套，其中公共租赁房（廉租住房）15,731套，经济适用住房3,014套，限价商品房220套，棚户区危旧房改造4,894套等，完成省定目标的107.09%；竣工各类保障性住房3,415套，其中公共租赁住房（廉租住房）1,319套，经济适用住房830套，限价商品房1,068套，棚户区危旧房改造208套，完成省定目标的152.46%。市区安置房累计开工17,046套，188.9万平方米；累计竣工21,422套，212万平方米；累计安置18,271套，165.1万平方米。

根据江苏省下达的保障性住房建设目标，镇江市2013年新增拍的任务为：新开工建设11,890套（户），其中，公共租赁住房（含廉租住房）3,000套，经济适用房1,100套，限价商品房4,300套，棚户区危旧房改造3,490户；基本建成7,400套，其中，公共租赁住房（含廉租住房）2,270套，经济适用房1,500套，限价商品房2,100套，棚户区危旧房改造1,530户，发放廉租住房补贴1,620户。

综上所述，镇江市及镇江新区一直积极落实中央关于保障性住房建设的政策，高度重视保障性住房建设，在国家进一步加大对保障性住房建设的政策扶持和资金投入的背景下，镇江市及镇江新区内保障性住房建设仍有较大的发展空间，给当地带来巨大的社会效益和产业发展机会。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是经镇江市人民政府批准设立的国有独资企业，实际控制人为镇江市人民政府，直接出资人为镇江新区经济开发总公司，出资比例为100%。

镇江新区城市建设投资有限公司作为投资主体和项目法人，根据政府授权，为新城区及中心商贸区核心区市政、道路等基础设施和新区其它园区等措开发建设资源，承担新城区及中心商贸区核心区市政、道路等基础设施建设、房地产开发等业务。公司作为新城区、中心商贸区核心区及其它园区投资主体，对整个项目的征地、拆迁、安置及工程的筹资、建设等实行全程负责制，积极推进中心商贸区的建设，较好地履行了新区开发建设资金融通平台、园区建设平台等职能，为推进镇江新城市化进程做出了骨人的成绩。

截至2012年末，公司资产总计2,234,069.63万元，负债合计1,316,851.98万元，所有者权益合计917,217.65万元，资产负债率58.94%。2012年公司实现主营业务收入135,117.71万元，利润总额28,927.76万元，净利润27,922.05万元。

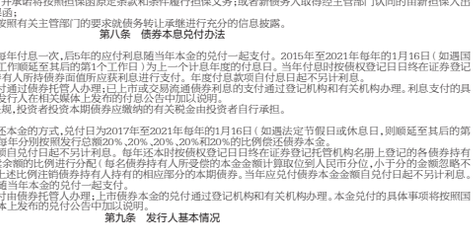
二、历史沿革

发行人前身为镇江市经济技术开发区总公司，是依据镇江市人民政府镇江市计委总会《关于同意成立镇江市经济技术开发区投资实业公司的批复》（镇计综1992[第717号]）设立的全民所有制企业，主管部门（出资人）为镇江市经济技术开发区经济发展总公司，设立时的注册资本为150万元。

发行人现持有江苏省镇江工商行政管理局新区分局于2011年11 月11日核发的注册号为321191000001739 的《企业法人营业执照》，注册资本106,857.25万元人民币，法定代表人为徐春海，住所位于镇江新区大港通都雅苑1幢。

三、股东情况

发行人是由镇江新区经济开发总公司出资设立的国有独资公司。



镇江新区经济开发总公司成立于2003年8月，是由镇江市人民政府出资组建的全民所有制企业，镇江市国有资产监督管理委员会代为履行出资人管理职责，镇江新区经济开发总公司为全民所有制企业，主要经营范围：辖区内国有资产的经营、管理；对外投资；土地批租；投资开发；房屋租赁；咨询服务；土石方工程施工。镇江新区经济开发总公司的实际控制人为镇江市人民政府。

发行人是镇江新区经济开发区基础设施投资建设和运营管理的主要载体，以投资基础设施建设、保障房项目为主要业务，得到了包括镇江市政府、镇江新区管委会在内的各级政府的政策支持。2011年、2012年发行人分别获得政府补贴8,554万元、27,212万元。

4、银企合作优势

发行人与商业银行之间有着密切而广泛的合作关系，包括通过银行间授融资以及各商业银行对发行人的评级和综合授信。发行人积极保持与多家银行的合作，充分利用银行授信，帮助内部单位解决资金难题。截至2012年12月底，公司银行授信总额48.51亿元，提供授信的银行有中国建设银行股份有限公司、江苏银行、交通银行、国家开发银行等，尚未使用的授信额度为4.34亿元。通畅的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

5、土地资源优势

镇江位于中国东部沿海，具有丰富的土地资源。发行人依托地方优势，在本地拥有较为充足的土地储备，取地成本较低，地产开发和建筑经验丰富，拥有较大的竞争优势。截至2012年12月底，发行人拥有77宗土地，面积b，158亩，均为出让用地，其中未抵押土地1,396亩，主要分布在镇江新区。镇江新区作为国家级开发区，土地升值潜力较大。我国正处于快速城市化进程中，国民经济稳定快速发展，城市土地升值空间较大，公司名下土地的规模还将持续增加，丰富的土地资源为公司的长远发展提供了坚实保障。

三、发行人的主营业务模式、状况

公司主营业务为公司地施建设，包括道路工程、园区开发、拆迁和土地整理等。2010-2012年，公司实现营业收入8.49亿元、9.27亿元和13.51亿元，其中公建项目销售收入分别为8.48亿元、9.25亿元和13.47亿元。公司从用设施建设项目的核算均采用销售模式，即公司按顺项目的成本支出加一定的利润作为销售价出售予镇江新区管委会，新区管委会按照项目进度支付项目款。

至2011年年底，公司的公司设施建设主要集中在大港工程、园区开发、拆迁和土地整理等项目；其中竣工验收的项目主要有镇大公路、港南路长宽改造、经十三路、经七路、25次产业园标准厂房、国检中心、麦德龙超市等项目。2012年，公司的竣工的道路工程主要有经十二路、银山支路、张许南路、瑞山路；产业配套工程主要有金融大厦及危险化工品物流中心；此外，公司竣工的生态类项目有瑞湖、青龙山岩口整治、圆山岩口整治等。

自2012年初开始，根据镇江新区管委会的战略安排，公司承担了镇江新区内新开工的保障性住房建设项目，主要包括瑞城花园、乐业中心一期、国际公寓（主体）等。另外，发行人承担的在建项目有中心商贸区、山口加工区、新区车船装备园、金融大厦、工程技术创新园、银山南路、杨子路、六路一湖、科创园三期、姚桥标准厂房等。

四、发行人发展战略及目标

作为镇江新区管委会唯一的打造的国有资产管理运营平台和重大项目投资建设主体，发行人目成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营利益的土地资源、基础设施及其他国有资产，努力实现国有资产的保值增值，在促进镇江新区经济和社会发展中发挥了重要的作用。

镇江新区城市建设投资有限公司作为镇江经济开发区的重要主体，公司自成立以来得到了快速健康的发展。未来几年随着镇江新区的发展进入新的阶段，公司将着重从整合优势资源、构建合理布局、进一步优化资源、着力推进重点项目建设、积极探索资本运作、积极支持子公司的发展、多方面地共同推动公司发展。未来5年的主要方向有两个：一是继续新区城镇化进程和新农村建设开展的工程施工和保障性房建设等业务；二是以服务特色产业园区、促进生产要素集聚为导向的园区开发、物流服务、租赁等配套业务。

与上述战略发展目标相配套，发行人2013-2017年将对A6保障房、A8保障房、A9保障房、大路保障房、姚桥保障房、科创园三期、中瑞生态产业园及车船装备园标准厂房等项目进行重点投资，累计投资额约1405亿元。

表10-1 发行人在、拟建项目情况 单位:亿元

项目名称	项目总投资	建设周期	拟建项目资金投入				
			2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
生态环境整治项目	16.4	5	5.1	3.4	1.7	3.3	2.9
保障新住房建设	85.2	5	15.3	20.8	18.6	19.3	11.2
水利设施建设	3.2	5	0.2	0.4	0.6	0.8	1.2
基础设施及配套设施建设	31.7	5	7.7	5.4	6	6.3	6.3
车船装备园标准厂房	4	3	2	1.5	0.5		
合计	140.5		30.3	31.5	27.4	29.7	21.6

第十一条 发行人财务情况

苏亚金诚会计师事务所对发行人2010年至2012年的合并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（[2013]013号）。本部分所引用的财务数据均来源于上述审计报告。

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与指标

表11-1：2010年至2012年公司主要财务数据 单位:万元

项 目	2012年末/年度	2011年末/年度	2010年末/年度
资产总计	2,234,069.63	1,902,904.24	1,548,676.34
其中:流动资产	1,439,132.26	1,173,779.93	1,040,843.51
负债合计	1,316,851.98	1,090,250.44	1,005,379.65
其中:流动负债	762,106.63	566,857.27	569,973.74
所有者权益合计	917,217.65	812,653.80	543,296.69
主营业务收入	135,117.71	92,725.83	84,897.28
利润总额	28,927.76	10,221.62	2,770.88
净利润	27,922.05	9,429.82	2,770.75
归属于母公司的净利润	27,969.62	8,587.71	3,582.84

二、发行本期企业债券后发行人资产负债结构的变化

本期债务发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

1、相关资产负债表模拟调整的基准日为2012年12月31日；

2、假设本期债券（发行总额7.5亿元人民币）在2012年12月31日完成发行结束；

3、不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金净额为7.5亿元。

基于上述假设，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表所示：

表11-2 模拟前后发行人财务情况比较 单位:万元

项目	截至2012年12月31日	
	历史数	模拟数
资产合计	2,234,069.63	2,309,069.63
流动负债合计	762,106.63	762,106.63
非流动负债合计	554,745.35	629,745.35
其中:应付债券	0.00	75,000.00
负债合计	1,316,851.98	1,391,851.98
所有者权益合计	917,217.65	917,217.65
负债及所有者权益合计	2,234,069.63	2,309,069.63
资产负债率	58.94%	60.28%

本次发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措。本次募集资金将成为公司长期资金的来源之一。本期债务发行前后的资产负债率分别为58.94%、60.28%，依然维持在合理水平。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其下属全资或控股子公司无已发行未兑付的企业（公司）债券，中期票据或短期融资券。

第十三条 募集资金使用计划

本期债券拟募集资金7.5亿元，其中2.25亿元用于镇江新区平昌新城A9地块限价房及经济适用房建设项目；1.65亿元用于镇江新区平昌新城A6地块棚户区（旧房）改造建设项目项目；3.6亿元用于镇江新区平昌新城A8地块限价房建设项目。

金额单位:万元

表13-1 募投项目及募集资金使用安排

| | 项