

天津生态城投资开发有限公司

2012年天津生态城投资开发有限公司
公司债券上市公告书

证券简称：“12津生态”

证券代码：“122569”

上市时间：2012年9月25日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：渤海证券股份有限公司

2012年9月

第一节 绪言

重要提示

天津生态城投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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漏，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。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级；截至 2011 年 12 月 31 日，发行人的总资产为 147.05 亿元，总负债为 109.35 亿元，所有者权益为 35.63 亿元（不含少数股东权益）；债券上市前三个会计年度（2009 年~2011 年）发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 2,135.37 万元、29,879.6 万元、247,15.15 万元，前三个会计年度公司平均净利润（不含少数股东损益）为 18,910.04 万元，占本次拟发行公司债券总额 120,000 万元的 15.76%，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

公司名称：天津生态城投资开发有限公司

住所：中新天津生态城汉北路 7 号

法定代表人：王维基

注册资金：叁拾亿元整

联系人：周佩衡、徐媛

联系地址：天津生态城和旭路276号2号楼

联系电话：022-66328692、 66328182

传真：022- 66196201

公司类型：有限责任公司

经营范围：土地开发与整理；基础设施投资与建设；房地产业、建筑业、旅游、餐饮、旅馆、产业娱乐服务业投资；房地产开发与经营；自有房屋租赁与管理；园林绿化、工程设计、施工、养护及咨询；市政工程设计、施工及咨询等；新能源、清洁能源、可再生能源的综合开发和利用；生态城污水处理、中水生产等水资源综合利用系统的投资建设与运营维护；区域信息化网络和无线基站建设管理和运营维护。

2007 年 11 月，国务院总理温家宝和新加坡总理李显龙共同签署《中华人民共和国政府与新加坡共和国政府关于在中华人民共和国建设一个生态城的框架协议》，决定由中新两国在天津滨海新区合作建设一个生态城。根据《框架协议》及《补充协议》的相关规定，天津市人民政府办公厅第 90 次市长办公会议同意天津生态城投资开发有限公司筹建方案。中共天津市委津党[2008]22 号文件《关于组建天津生态城投资开发有限公司有关问题的通知》同意组建天津生态城投资开发有限公司。

2008年1月18日，天津泰达投资控股有限公司、国家开发银行股份有限公司、天津市房地产开发经营集团有限公司、天津市塘沽城市建设投资公司、天津市汉滨投资有限公司和津联集团（天津）资产管理有限公司等六家股东共同出资设立天津生态城投资开发有限公司。

2009年12月18日，天津生态城投资开发有限公司第八次股东会通过决议同意国家开发银行股份有限公司将持有的天津生态城投资开发有限公司20%的股权全部转让给国开金融有限责任公司。2009年12月30日，天津生态城投资开发有限公司第九次股东会表决同意国开金融有限责任公司组成新的股东会，并通过公司新章程。

发行人注册资本为30亿元人民币。根据发行人公司章程的规定，首次出资为50%，其余注册资本在两年内缴足。发行人历次实收资本变更情况为：2008年1月11日发行人收到第一期出资15亿元，由天津金达信有限责任会计师事务所出具了津金验字（2008）第002号验资报告，公司实收资本为15亿元。2009年9月14日，发行人收到第二期出资6.75亿元，由五洲松德联合会计师事务所出具了五洲松德验字[2009]0240号验资报告，公司实收资本变更为21.75亿元。2009年10月10日发行人收到第三期出资8.25亿元，由五洲松德联合会计师事务所出具了五洲松德验字[2009]0258号验资报告，公司实收资本变更为30亿元。

截至2011年12月31日，公司经审计的资产总额为147.05亿元，归属于母公司的所有者权益为37.71亿元。2011年度，公司实现经审计的营业总收入11.43亿元，利润总额3.26亿元，净利2.5亿元。

第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**天津生态城投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2012年天津生态城投资开发有限公司公司债券（简称“12生态城债”）。

三、**债券期限：**本期债券期限为七年，设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末每年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

四、**发行总额：**人民币 12 亿元。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 6.76%（该债券利率根据基准利率加上基本利差 2.31%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 4.45%，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。

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、**发行方式及对象：**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。

八、**债券形式：**实名制记账式企业债券，投资人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。

九、**发行期限：**自发行首日起5个工作日。

十、**发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2012年8月14日。

十一、**起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的

8月14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自2012年8月14日起至2019年8月13日止。

十三、还本付息方式：每年付息一次。本期债券设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，即2015年至2019年每年的8月14日分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。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。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。

十四、付息日：2013年至2019年每年的8月14日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的8月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日）。

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：本期债券主承销商为渤海证券股份有限公司，副主承销商为东莞证券有限责任公司和国开证券有限责任公司，分销商为南京证券有限责任公司、红塔证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司、中原证券股份有限公司、华英证券有限责任公司和新时代证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券无担保。

二十、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，本期债券信用级别为AA+，发行主体长期信用级别为AA+。

二十一、债权代理人：渤海证券股份有限公司。

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。

第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2012年9月25日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“12津生态”，证券代码“122569”。经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于天津生态城投资开发有限公司2009-2011年经审计的合并财务报表。信永中和会计师事务所有限公司对发行人2009-2011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（XYZH/2011TJA1043-1号）。

表：合并资产负债表主要财务数据

单位：人民币万元

项 目	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
资产合计	1,470,527.40	1,076,655.18	779,644.67
其中：流动资产	1,094,889.48	851,264.53	701,544.62
负债合计	1,093,455.46	727,348.14	456,066.78
其中：流动负债	527,206.06	246,995.08	96,066.78
归属于母公司所有者权益	356,261.87	334,460.17	306,893.20

表：合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业总收入	114,277.02	139,503.00	42,075.29
营业利润	26,716.05	40,274.53	2,940.97
利润总额	32,605.93	40,926.58	3,053.92
净利润	25,014.71	30,027.63	2,253.44
归属于母公司净利润	24,715.15	29,879.60	2,135.37

表：合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	-49,007.95	-171,254.32	-135,525.21
投资活动产生的现金流量净额	-49,689.47	-12,239.85	-16,220.59
筹资活动产生的现金流量净额	89,400.05	86,044.20	298,637.00
现金及现金等价物净增加额	-9,430.90	-97,455.25	146,995.07

一、 财务分析

(一) 盈利能力分析

发行人 2009 年-2011 年盈利能力指标

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业总收入	114,277.02	139,503.00	42,075.29
营业总成本	80,680.61	103,334.47	35,066.48
营业利润	26,716.05	40,274.53	2,940.97
投资收益	-6,880.36	4,106.00	-4,067.84
利润总额	32,605.93	40,926.58	3,053.92
净利润	25,014.71	30,027.63	2,253.44
净资产收益率	6.63%	8.60%	0.70%

注：净资产收益率=净利润/年末净资产×100%

公司的主营业务是土地储备整理、基础设施投资运营、公共设施投资运营以及商业地产开发和经营管理，土地使用权转让收入和代建工程管理费收入是公司的主要利润来源。2009-2011 年公司的经营状况良好，营业总收入稳步上升，分别为 4.21 亿元、13.95 亿元和 11.43 亿元；随着生态城内土地开发整理和转让的加速以及所承担基建等项

目增长，公司保持连续三年盈利，净利润分别达到 0.23 亿元、3.00 亿元和 2.50 亿元；净资产收益率分别为 0.70%、8.60%和 6.63%。

公司 2010 年净利润较 2009 年大幅增长，主要是由于 2010 年土地转让收入大幅增加，一是公司本身土地转让收入伴随生态城区域的整体开发建设的陆续开展而稳步增长，二是 2009 年完成的部分土地转让收入是股权转让的形式实现，但由于股权转让手续未能在 2009 年底完成，该土地转让收入在合并范围内被延滞至 2010 年确认造成。

(二) 偿债能力分析

发行人 2009 年-2011 年主要偿债能力指标

项 目		2011 年度	2010 年度	2009 年度
短期偿债指标	流动比率（倍）	2.08	3.45	7.30
	速动比率（倍）	0.62	1.09	3.95
长期偿债指标	资产负债率	74.36%	67.56%	58.50%

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=负债总额/资产总额×100%

从短期偿债能力来看，公司 2009-2011 年流动比率分别为 7.30、3.45 和 2.08，速动比率分别为 3.95、1.09 和 0.62。

由于公司存货为土地，价值较高，因此流动比率和速动比率相差较大，但两项指标均维持在合理水平。其中 2009 年速动比率波动较大是由于 2009 年公司开始调整间接融资结构，大幅增加了长期借款比例而大幅缩减了短期借款比例，从而导致流动负债大幅减少。由于 2009 年公司负债金额较低而流动负债减少，因此 2009 年流动比率和速动比率均大幅上升。从公司流动性指标来看，可变现流动资产对流动负债的覆盖程度高，因此无法偿还到期的流动负债而产生的财务风险较小，短期偿债能力较强。近年来公司处于快速成长期，投资规模增长较快，债务规模也呈现快速增长态势，公司总债务主要由长期债

务构成。2009-2011年，公司负债总额分别为45.61亿元、72.73亿元和109.35亿元，长期借款分别为36亿元、47.24亿元和53.53亿元，资产负债率分别为58.50%、67.56%和74.36%。

(三) 现金流量分析

公司2009年-2011年现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项 目		2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动 现金流量	经营现金流入	378,722.98	192,235.57	81,909.75
	经营现金流出	427,730.94	363,489.89	217,434.97
	净流量	-49,007.95	-171,254.32	-135,525.22
投资活动 现金流量	投资现金流入	3,324.42	11,832.34	58,118.89
	投资现金流出	53,013.89	24,072.19	74,339.48
	净流量	-49,689.47	-12,239.85	-16,220.59
筹资活动 现金流量	筹资现金流入	178,232.54	167,624.56	462,000.00
	筹资现金流出	88,832.50	81,580.36	163,363.00
	净流量	89,400.05	86,044.20	298,637.00
现金及现金等价物净增加额		-9,430.90	-97,455.25	146,995.07

公司的经营现金流出主要为购买生态城区域内管网、土地等商品的支出，该支出在2009年到2011年较大，因此造成公司经营活动的净现金流均为负数。2009-2011年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-13.55亿元、-17.13亿元和-4.90亿元，主要是用于公司土地开发整理成本较大。其中2009年受支付往来款较多影响，支付其他与经营有关的现金流出为9.02亿元，同比增长幅度较大。受公司土地出让金收入和成本确认模式的影响，近年来公司经营环节现金净流量均为负，预计在生态城开发建设的10年内，公司在经营环节的现金流将继续保持负流量的态势，但在开发后期，预计随着公司获得的各项配套费用和运营费用以及经营性房地产收入的增加，同时从合资公司获得的资本回报和债权收回也将增加，公司经营环节现金流

将呈现由负转正的趋势。

2009-2011年连续三年投资活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-1.62亿元、-1.22亿元和-4.97亿元，呈现逐年下降的趋势，主要是由于在生态城建设的前两年，公司组建了各类专业公司，进行大量长期股权投资；同时，公司在生态城建设初期购买了大量的固定资产所致。筹资活动产生的现金流量净额分别为29.86亿元、8.60亿元和8.94亿元。

2009-2011年筹资活动现金净流量均为正数且数额不小，说明公司具有极强的融资能力。

二、本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、长期负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

(1) 财务数据的基准日为2011年12月31日；

(2) 假设本期债券(发行总额12亿元人民币)在2011年12月31日完成发行并且清算结束。

项目	2011年12月31日 (发行前)	2011年12月31日 (发行后)
资产总计(万元)	1,470,527.40	1,590,527.40
非流动负债(万元)	375,637.92	495,637.92
其中:应付债券(万元)	0	120,000.00
负债合计(万元)	1,093,455.46	1,213,455.46
资产负债率(%)	74.36%	76.29%

第六节 本期债券的偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。同时，发行人制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。发行人认为偿债计划及保障措施足以满足本债券到期还本付息的需求。

一、 本期债券偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了具体工作计划，包括制定管理制度、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）设立偿债保障基金及偿债资金账户

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。为此发行人设立偿债资金账户，由中国建设银行股份有限公司天津开发分行作为账户监管人。发行人将在日常生产经营所产生的现金收入中合理的安排部分资金建立专项偿债保障基金，在付息日或兑付日前 60 日之前，按本期债券还本付息金额向偿债账户中划入偿债资金。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。发行人的财务部门将严格规范专项偿债基金和专项偿债账户的管理，做到专款专用，从而保证本期债券偿债计划的有效执行。

二、 偿债资金来源

本期债券偿债资金来源主要为本期债券募集资金投资项目的收入和投资公司自身的经营性收入。同时，投资公司拥有的土地、新能源项目、商业地产和股权等易变现资产可以作为偿债能力的补充。

（一）募集资金投资项目收入

本期债券募集资金 12 亿元将用于中新天津生态城污水库处理项目、中新天津生态城营城河道综合整治项目、中新天津生态城生态工程项目和中新天津生态城管网工程项目。

上述募集资金投资项目收入主要来自于中新天津生态城管理委员会财政局对生态工程项目和营城河道项目的回购收入、管网项目和污水库项目的收入。

1、对生态工程项目和营城河道项目的回购收入

投资公司与财政局分别签署了《生态工程项目工程回购协议》和《营城河道综合整治项目工程回购协议》，协议约定财政局对生态工程项目和营城河道项目进行回购，回购价款包括工程合同结算款、每年 5%的财务费用、3%的代建管理费及以上合计金额的 5.65%的税费（营业税金及附加）。其中营城河道项目 2012-2018 年每年计划回购金额合计分别为 2,733 万元、5,309 万元、8,186 万元、15,291 万元、

23,356 万元、63,689 万元和 43,029 万元；生态工程项目 2012-2018 年每年计划回购金额分别为 18,111 万元、34,922 万元、49,129 万元、67,457 万元、73,639 万元、53,820 万元和 35,079 万元。

2、管网工程项目收入

管网工程项目收入来源分为市政公用设施大配套费、供热工程费和小区工程费三部分。生态城内的房地产开发项目以及自建自用的经营性项目均需缴纳上述费用。

市政公用设施大配套费是为生态城内的房地产开发项目以及自建自用的经营性项目（不含工业）配套建设道路、雨水、污水、中水、供水、燃气、绿化及公共运输系统的工程费用，收费标准为 500 元/平方米建筑面积，由生态城管委会收取。对于投资公司所投资建设的供水、燃气管网及其场站设施，其资产所有权归投资公司所有，生态城管委会按照 150 元/平方米建筑面积标准给予投资公司运营补贴。

供热工程费是用于供热热源及其市政管网建设，由管委会授权投资公司按照 92 元/建筑平米的标准向开发商直接收取并组织实施。

小区工程费为建设用地红线内供水、供气、供热、信息网络设施设备的各类建设资金，统一列为建设用地红线内专业经营设施工程建设费，专项用于建设用地红线内专业经营设施设备的投资建设，由管委会授权投资公司按照 78 元/建筑平米的标准收取，投资公司直接与房地产开发项目及自建自用经营性项目的投资人签署协议。

按照生态城区域总体建筑规模约 2000 万建筑平米测算，投资公司可取得的管网工程项目的上述三项收入合计可达 64 亿元，随着生

生态城区域内各类住宅项目、园区公建项目、工业项目的开工建设逐步实现。

截至 2012 年 4 月 30 日，投资公司已与 28 个建设项目、16 家开发商签订了关于集中供热工程费以及小区配套费收费的《配套协议》，协议收费金额 3.69 亿元，收费面积 216.98 万建筑平米。

3、污水库项目收入

按照中新双方签署的《商业协议》约定，中方须将汉沽生态城改建成有吸引力的水体景观，妥善处理处置积淀的污泥和沉淀物并改善水质。同时，生态城管委会在土地“招拍挂”环节已按照“不取不予、自我平衡”原则，将土地出让金政府收益全部返还投资公司，用于污水库治理和环境改善项目。因此，投资公司已将对污水库项目的投入纳入土地成本，污水库项目的收入通过投资公司将土地注入合资公司时获得的土地转让收入来实现。

投资公司上述募集资金投资项目回购协议的签署以及项目自身产生的收入将确保投资公司在本期债券的存续期内拥有充沛的现金流，将为本期债券偿付提供有力保障。

(二) 发行人自身经营性收入

1、土地资产及收入情况

投资公司自身拥有生态城区域内的土地使用权和处置权。生态城区域内共有净地大约为 1360 公顷。截至 2012 年 4 月，投资公司累计转让土地的面积为 5943 亩(396.2 公顷)，其中直接转让 2710 亩(196.5 公顷)，向合资公司注资 3233 亩(215.5 公顷)。投资公司计划在本

期债券存续期间转让土地面积为 673.4 公顷（10100 亩），预计至少可实现土地转让收入约 64 亿元（其中目前已办理土地证且尚未转让的土地面积共计 103.9 公顷，预计可以实现土地转让收入 9.90 亿元）。

2、生态景观工程建设收入情况

在生态城环境治理及改善方面，生态城管委会委托投资公司进行生态城区域内绿化景观的建设及营城河道综合治理。截至 2011 年，投资公司累计已完成道路与景观绿化面积 174 万平米，进行各类景观提升 45 万平米，蓟运河口、故道示范段、慧风溪廊道公园、动漫公园、文化主题公园等绿化景观项目基本完成。针对生态城环境治理，中央财政每年给予生态城专项补贴 5 亿元，补贴期限为 2011 年至 2015 年，共计补贴 25 亿元。生态城管委会按照投资公司实际完成生态景观建设工程量，将中央专项补贴足额、及时支付投资公司，作为生态景观工程建设回购资金，2011 年已拨付首批补贴资金 5 亿元整。对于生态景观建设工程的回购，中央财政专项补贴不足的部分，按照“不取不予，自我平衡”的原则，以生态城区域税收收入补足。

3、市政设施养管收入

为使得生态城区域各类公用基础设施项目的建设与运营同步，管委会特委托投资公司进行绿化、道路、雨污水管道、桥梁及照明设施、防汛设施养管。2011 年度投资公司承接了生态城区域起步区、永定州、北部产业园各类公用基础设施养管及 40.5 万平方米绿地养管工作，高标准，低成本的完成养管任务，在实践中不断深化养管模式、完善养管制度并奠定养管信息化建设基础。按照市场化原则，管委会

以 5178 万购买投资公司的专业化养管服务。

4、新能源项目收入情况

按照生态城指标体系的要求，生态城区域可再生能源利用率不低于 20%，为完成这一目标，投资公司主动承接可再生能源项目建设。截至 2011 年为止，已建成燃气冷热电能源站一座，风力发电机组 5 组，光伏发电项目场站 4 座，合计装机容量达 11.78 兆瓦，总投资规模达 4.1 亿元。作为天津市首批被纳入“金太阳示范工程”补贴范畴的标杆项目，生态城服务中心停车场、污水厂氧化沟盖板等光伏发电项目累计已获得中央财政直接项目补贴 7500 万元；相应的，为了弥补发改委指导上网电价与实际发电成本的缺口，生态城管委会给予投资公司可再生能源项目建设运营补贴 1.28 亿元。

5、其他可变现资产

除上述经营项目之外，投资公司已建成商业地产总建筑规模约 66 万平米；共投资 12 家市场化运作、具有经营能力的公司，投资总额约为 27.67 亿元。上述资产具有良好的变现能力，必要时可作为偿债资金补充来源。另外，本期债券所募集资金用于污水库和营城河道的综合整治，这将带动周边土地升值。据评估该区域住宅用地市场评估值已达 300 万元/亩，因此投资公司拥有的土地具有良好的收益潜力。

三、 偿债保障措施

（一）公司较强的盈利能力是偿还债券本息的根本保证

公司 2009 年到 2011 年连续盈利，最近三年平均利润总额为 2.55 亿元，平均净利润为 1.91 亿元，较强的盈利能力将是本期债券到期偿还的根本保证。

(二)良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供第二层保障

募集资金投入的中新天津生态城污水库处理项目、中新天津生态城管城河道综合整治项目、中新天津生态城生态工程项目和中新天津生态城管网工程项目，建成投产以后，现金流入量大增，将进一步加强公司的领先优势，显著增加经济效益。公司将进一步加强上述项目的内部管理，以降低成本，保证项目投产后的预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的保证。

(三)资本市场强大筹资能力为本期债券到期偿还提供切实保障

公司自成立以来，在获得贷款方面得到各大商业银行的大力支持，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。另外公司与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。公司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，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

(四)其他保障措施

公司将通过发挥自身优势，抓住我国经济快速发展的有利时机，增加收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，对本期债券的本息兑付提供可靠保障。

四、债权代理人和债券持有人会议规则

(一) 债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人的不确定性，发行人在本期债券发行前即为全体债券持有人聘请主承销商

渤海证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》。债权代理人在本期债券存续期限内，依据协议的约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。《债权代理协议》主要约定如下：

在本期债券存续期限内，发行人应规范企业资产重组程序。企业重组方案必须经企业债券持有人会议同意；应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来评级；应及时进行信息披露；重组方案应报送国家发展改革委备案。

在本期债券存续期限内，发生债券持有人尚未得知的对本期债券的市场价格、本息兑付产生较大影响的下列重大事件时，发行人应当立即向债券持有人披露，并说明事件的实质，信息披露费用由发行人负担。该等重大事件包括：1、经营方针和经营范围发生重大变化；2、生产经营外部条件发生重大变化；3、未能清偿到期债务；4、净资产损失超过 10%以上；5、作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定；6、涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；7、申请发行新的债券；8、进行资产重组；9、预计无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；10、订立可能对本期债券还本付息产生重大不利影响的担保及其他重要合同；11、法律、行政法规或债券主管机关规定的其他情形。

发行人应按《募集说明书》的约定使用募集资金，如确需改变募集资金用途，须经过债券持有人会议通过，投向符合国家产业政策，并经省级发展改革部门同意后方可实施，同时还要及时进行信息披露

并报国家发改委备案。

（二）债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人会议的权限范围如下：1、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；2、对发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；3、对发行人变更募集资金用途作出决议；4、当发行人减资、合并、分立、解散及申请破产时，行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；5、对发行人重组方案作出决议；6、当担保人或担保物发生重大变化而对本期债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；7、对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人作出决议；8、当发生《债权代理协议》约定的违约事件，对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案作出决议；9、对发行人、债权代理人提出的议案作出决议（发行人提出的议案应向债券债权人书面提供）；10、对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案作出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；11、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够

保障，能够有效的保护本期债券持有人的利益。

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（以下简称“上海新世纪”）的业务操作规范，在信用等级有效期内，上海新世纪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

上海新世纪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，上海新世纪将在每年发行人公布年报后的1个月内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，上海新世纪将作特别说明，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。由上海新世纪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，并在 10 个工作日内提出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。

上海新世纪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、债权代理人、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，发行人和上海新世纪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情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金 12 亿元将用于中新天津生态城污水库处理项目、中新天津生态城营城河道综合整治项目、中新天津生态城生态工程项

目和中新天津生态城管网工程项目，以上项目均经有关部门批准，项目总投资为 80.5 亿元。具体募集资金总量及用途如下：

序号	募投项目名称	项目总投资（亿元）	项目主体	拟使用募集资金金额（亿元）
1	中新天津生态城污水库治理项目	15.6	天津生态城投资开发有限公司	3
2	中新天津生态城管城河道综合整治项目	14.9		3
3	中新天津生态城生态工程项目	32		4
4	中新天津生态城管网工程项目	18		2
	合计	80.5		12

二、募集资金投资项目具体情况

（一）中新天津生态城污水库治理项目

1、建设规模

本项目位于中新天津生态城，东至营城湖南岛，西至营城污水处理厂，南至营城河道，北至营城河道，总占地面积约 256.7 万平方米。

2、项目建设内容

本项目主要包括治理水库的污水和底泥两部分，其中治理污水 215 万立方米，治理底泥 385 万立方米。污水治理采用预处理+生物处理+物化处理的技术路线，即污水经预处理后进入营城的污水处理厂处理。底泥治理采用环保疏浚+土工管袋脱水+固化稳定+最终处置与利用的技术路线；其中对于轻微污染底泥经处理后（约 12.8 万立方米）直接资源化利用。

3、项目总投资及资金来源

本项目总投资为 15.6 亿元，其中自有建设投资 4.68 亿元，占总投资额的 30%，其余资金由其他融资方式解决。

4、项目建设期

本项目开工时间为 2009 年 5 月 5 日，拟竣工时间为 2013 年 12 月。

5、项目进展情况

本项目自开工起，截止到 2012 年 2 月 29 日累计完成投资 6.5 亿元。目前项目污水库现场扩大试验工程、填埋场临时围堰工程、环保疏浚、充填堆岛、重度污泥外运处置、库存污水处理工程以及 256 公顷底泥原位治理及疏挖造岛工作已全部完成。

6、项目经济效益情况

按照中新双方签署的《商业协议》约定，中方须将汉沽生态城改建成有吸引力的水体景观，妥善处理处置积淀的污泥和沉淀物并改善水质。同时，生态城管委会在土地“招拍挂”环节已按照“不取不予、自我平衡”原则，将全部土地出让金政府收益部分返还投资公司，用于污水库治理和环境改善项目。因此，投资公司已将对污水库项目的投入纳入土地成本，污水库项目的收入将通过投资公司将土地注入合资公司时获得土地转让收入来实现。

（二）中新天津生态城管城河道综合整治项目

1、建设规模

本项目位于中新天津生态城，东至汉北路，西至污水库，南至八一盐场，北至营城湖北岛，总占地面积约 217.9 公顷。

2、项目建设内容

本项目主要包括水体治理和岸线修复两部分。其中水体治理包括河底清淤 300 万立方米，新建提升泵 1 座，排涝泵站 2 座；岸线修复工程拟治理线 21.4 公里，岸线河床修复涉及土石方量 615 万立方米，沿河岸绿化和修复湿地 60 万平方米。

3、项目总投资及资金来源

本项目总投资为 14.9 亿元，其中自有建设投资 4.47 亿元，占总投资额的 30%，其余资金由其他融资方式解决。

4、项目建设期

本项目开工时间为 2009 年 10 月 22 日，拟竣工时间为 2013 年 12 月。

5、项目进展情况

本项目自开工起，截止到 2012 年 2 月 29 日累计完成投资 1.6 亿元。目前项目已完成蓟运河故道示范段 22.16 万平米绿化、堤岸、河道整治工程、蓟运河口景观 5.8 万平米绿化项目，占地面积 31.7 万平米的蓟运河堤外湿地景观工程正在施工。

6、项目经济效益情况

发行人与财政局签署了《营城河道综合整治项目工程回购协议》，协议约定财政局对本项目进行回购，回购价款包括工程合同结算款、每年 5% 的财务费用、3% 的代建管理费及以上合计金额的 5.65% 的税费（营业税金及附加）。2012-2018 年每年计划回购金额合计分别为 2,733 万元、5,309 万元、8,186 万元、15,291 万元、23,356 万元、

63,689 万元和 43,029 万元。

（三）中新天津生态城生态工程项目

1、建设规模

本项目位于中新天津生态城城区内，项目占地 370.7 公顷。

2、项目建设内容

本项目主要包括生态修复永定洲湿地 54.46 公顷，修复蓟运河东岸湿地 176.06 公顷，沿营城河道两侧修建 60 米生态缓冲带 116.87 公顷，沿中央大道西侧、汉北路北段建设防护绿地 23.17 公顷；沿琥珀溪、东风溪、甘露溪、慧风溪进行水道疏浚，长度 7.2 公里；对部分绿化土壤进行生态改良；建设垃圾收集处理转运站 6 座。

3、项目总投资及资金来源

本项目总投资为 32 亿元，其中自有建设投资 10 亿元，占总投资额的 31.25%，其余资金由其他融资方式解决。

4、项目建设期

本项目开工时间为 2009 年 4 月 20 日，拟竣工时间为 2013 年 12 月。

5、项目进展情况

本项目自开工起，截止到 2012 年 2 月 29 日累计完成投资 9.19 亿元。累计完成道路与景观绿化面积 174 万平米，进行各类景观提升 45 万平米，中新大道、中央大道绿化带、北部产业园道路绿化初步完成，慧风溪廊道公园、动漫公园、文化主题公园等绿化景观已逐步展现形象。

6、项目经济效益情况

发行人与财政局签署了《生态工程项目工程回购协议》，协议约定财政局对本项目进行回购，回购价款包括工程合同结算款、每年5%的财务费用、3%的代建管理费及以上合计金额的5.65%的税费（营业税金及附加）。2012年-2018年每年计划回购金额分别为18,111万元、34,922万元、49,129万元、67,457万元、73,639万元、53,820万元和35,079万元。

（四）中新天津生态城管网工程项目

1、建设规模

本项目位于中新天津生态城，包括给水工程、再生水工程、排水工程、热力工程、燃气工程和通信工程。

2、项目建设内容

本项目主要包括铺设给水管道85157米，新建给水泵站2座；铺设再生水管道74955米，铺设雨水管道121011米，新建雨水泵站4座；铺设污水管道85636米，新建污水泵站4座；铺设热力管道64100米。

3、项目总投资及资金来源

本项目总投资为18亿元，其中自有建设投资6亿元，占总投资额的33%，其余资金由其他融资方式解决。

4、项目建设期

本项目开工时间为2009年4月6日，拟竣工时间为2013年12月。

5、项目进展情况

本项目自开工起，截止到 2012 年 2 月 29 日累计完成投资 7.77 亿元。累计完成热力、燃气、给水管网 177 公里、通信管网 613 孔公里，给水燃气场站累计开工 4 座，竣工 3 座。生态城南部片区、北部产业园周边能源管网全面完工；临时热源站建成实现向用户供暖；连接北塘热电厂的热力源头管网全部建成；南部给水加压站、南部燃气门站、北部燃气门站建成投运，北部给水加压站开工建设。

6、项目经济效益情况

管网工程项目收入来源分为市政公用设施大配套费、供热工程费和小区工程费三部分。生态城内的房地产开发项目以及自建自用的经营性项目均需缴纳上述费用。

市政公用设施大配套费是为生态城内的房地产开发项目以及自建自用的经营性项目（不含工业）配套建设道路、雨水、污水、中水、供水、燃气、绿化及公共运输系统的工程费用，收费标准为 500 元/平方米建筑面积，由生态城管委会收取。对于投资公司所投资建设的供水、燃气管网及其场站设施，其资产所有权归投资公司所有，生态城管委会按照 150 元/平方米建筑面积标准给予投资公司运营补贴。

供热工程费是用于供热热源及其市政管网建设，由管委会授权投资公司按照 92 元/建筑平米的标准向开发商直接收取并组织实施。

小区工程费为建设用地红线内供水、供气、供热、信息网络设施设备的各类建设资金，统一列为建设用地红线内专业经营设施工程建设费，专项用于建设用地红线内专业经营设施设备的投资建设，由管

委会授权投资公司按照 78 元/建筑平米的标准收取，投资公司直接与房地产开发项目及自建自用经营性项目的投资人签署协议。

按照生态城区域总体建筑规模约 2000 万建筑平米测算，发行人可取得的管网工程项目的上述三项收入合计可达 64 亿元，随着生态城区域内各类住宅项目、园区公建项目、工业项目的开工建设逐步实现。

三、审批、核准或备案情况

2009 年 4 月 10 日，天津市发展和改革委员会以《关于准予天津生态城投资开发有限公司中新天津生态城污水库治理项目核准的决定》（津发改许可〔2009〕98 号）文件同意中新天津生态城污水库治理项目实施。

2009 年 3 月 11 日，天津市发展和改革委员会以《关于准予天津生态城投资开发有限公司中新天津生态城营城河道综合整治项目核准的决定》（津发改许可〔2009〕61 号）文件同意中新天津生态城营城河道综合整治项目实施。

2009 年 2 月 27 日，天津市发展和改革委员会以《关于准予天津生态城投资开发有限公司中新天津生态城生态工程项目核准的决定》（津发改许可〔2009〕53 号）文件同意中新天津生态城生态工程项目实施。

2009 年 2 月 26 日，天津市发展和改革委员会以《关于准予天津生态城投资开发有限公司中新天津生态城管网工程项目核准的决定》（津发改许可〔2009〕51 号）文件同意中新天津生态城管网工程项

目实施。

四、募集资金使用计划和管理制度

(一) 募集资金项目使用计划

本期债券募集资金 12 亿元人民币，其中，中新天津生态城污水库治理项目拟使用 3 亿元，中新天津生态城营城河道综合整治项目拟使用 3 亿元，中新天津生态城生态工程项目拟使用 4 亿元，中新天津生态城管网工程项目拟使用 2 亿元。除债券募集资金外，项目的建设资金将来自公司自有资金，其余不足部分拟通过其他融资方式解决。

发行人将严格按照国家发展和改革委员会核准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占发行人对项目总投资的比例不超过 60%。

(二) 募集资金管理制度

公司制定了《天津生态城投资开发有限公司债券募集资金管理制度》，对于募集资金的验资、存储、使用进行了规范。做到对募集资金实行集中管理和统一调配，不定期对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。公司根据国家相关政策法规和公司有关管理规定，结合实际情况，在内部建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度。系统、全面的内部制度保证了公司资金使用的合理性和安全性。发行人设立了募集资金使用专项账户，由中国建设银行股份有限公司天津开发分行作为账户监管人。发行人确保本期债券募集资金依照募集说明书披露的用途使用，账户监管人和债权代理人履行监管本期债券资金流向的

责任。

第十节 有关当事人

一、发行人：天津生态城投资开发有限公司

住所：中新天津生态城汉北路 7 号

法定代表人：王维基

经办人：周佩衡、徐媛

办公地址：天津生态城和旭路 276 号 2 号楼

联系电话：022-66328692、66328182

传真：022-66196201

邮政编码：300467

二、主承销商/上市推荐人：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

经办人：黄鲲、李琰、阮鹏、马琳、林春凯、周敏、宋林清

办公地址：天津市南开区宾水西道 8 号

联系电话：022-28451971、28451961、28451635、28451956

传真：022-28451629

邮政编码：300381

三、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 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：刘成相

经办人：李扬、田鹏

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-66061871、66061875

邮政编码：100033

四、上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、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 K-22

法定代表人：朱荣恩

分析员：姚光治、朱娴贤

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349-838、863

传真：021-63500872、63610539

邮政编码：200001

六、发行人律师：天津长丰律师事务所

住所：天津市河西区友谊路 6 号天津国投商务大厦 605 室

负责人：安好

经办律师：安好、李晶晶

联系地址：天津市河西区友谊路6号国投大厦6层

联系电话：022-28137735

传真：022-28137725

邮政编码：300074

七、审计机构：信永中和会计师事务所有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

法定代表人：张克

注册会计师：张萱、张菁

联系电话：022-58296288

传真：022-58296299

邮政编码：100027

第十一节 备查文件

一、备查文件

- 1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- 2、本期债券的募集说明书
- 3、本期债券的募集说明书摘要
- 4、发行人2009年至2011年的审计报告
- 5、项目核准批复文件
- 6、本期债券的信用评级报告
- 7、本期债券的法律意见书

- 8、债权代理协议
- 9、债券持有人会议规则
- 10、募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管协议

二、查询地址

1、向发行人查询

天津生态城投资开发有限公司

住所：中新天津生态城汉北路 7 号

法定代表人：王维基

经办人：周佩衡、徐媛

办公地址：天津生态城和旭路 276 号 2 号楼

联系电话：022-66328692、 66328182

传真：022- 66196201

邮政编码：300467

2、向主承销商查询

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

经办人：李琰、阮鹏、马琳、林春凯、周敏、宋林清

办公地址：天津市南开区宾水西道 8 号

联系电话：022-28451971、28451961、28451635、28451956

传真：022-28451629

邮政编码：300381

互联网网址：www.ewww.com.cn

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限公司

网址：www.chinabond.com.cn。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2012年天津生态城投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

发行人：天津生态城投资开发有限公司



2012年9月20日

(本页无正文，为《2012年天津生态城投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

主承销商：渤海证券股份有限公司

