

# 2009年厦门海沧投资总公司

## 企业债券募集说明书



主承销商



二〇〇九年四月

## 声明及提示

### 一、 发行人董事会声明

发行人已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事及领导成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、 发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、 主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，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做出实质性判断。

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。

本期债券依法发行后，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。

## 本期债券基本要素

**债券名称：**2009年厦门海沧投资总公司企业债券。

**发行总额：**人民币6亿元整(RMB600,000,000元)。

**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，同时附加发行人上调票面利率选择权及投资人回售选择权。本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.88%(该利率根据Shibor基准利率加上基本利差4.03%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](http://www.shibor.org))上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数1.85%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，在债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点(含本数)，债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**回售办法：**投资者行使本期债券回售权须在规定的回售登记期内进行登记，逾期未办理登记手续视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券。发行人将在本期债券规定的回售登记期前第10个工作日，在主管部门指定媒体上发布具体回售登记办法。

**回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售权，不可撤销。

**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位。

**发行方式：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售。

**发行对象：**本期债券由承销团成员向境内合格投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发售。

**信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA-，本期债券的信用等级为AA级。

**抵押担保：**发行人提供的抵押资产为土地二宗，分别为位于厦门海沧区滨湖北路东侧、滨湖南路北侧“H2006G05地块”【土地使用证编号(厦国土房证第地00010191号)】和海沧区海沧中学西侧“H2007G02地块”【土地使用证编号(厦国土房证第地00010056号)】。经具有A级土地评估资质的厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司评估，截至2008年7月1日，两宗土地使用权评估总值为人民币146,197.00万元，为本期债券发行总额的2.44倍。

## 目 录

释 义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	13
第四条 承销方式	17
第五条 认购与托管	18
第六条 债券发行网点	19
第七条 认购人承诺	20
第八条 债券本息兑付办法及发行人调整票面利率和投资者回 售实施约定	22
第九条 发行人基本情况	24
第十条 发行人业务情况	33
第十一条 发行人财务情况	48
第十二条 已发行尚未兑付的债券	55
第十三条 募集资金用途	56
第十四条 偿债保障措施	60
第十五条 风险与对策	69
第十六条 信用评级	75
第十七条 律师事务所出具的法律意见	77
第十八条 其他应说明事项	79
第十九条 备查文件	80

## 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/厦门海投:**指厦门海沧投资总公司。

**本期债券:**指总额为人民币6亿元的2009年厦门海沧投资总公司企业债券。

**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《2009年厦门海沧投资总公司企业债券募集说明书》。

**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《2009年厦门海沧投资总公司企业债券募集说明书摘要》。

**主承销商:**指兴业证券股份有限公司,简称“兴业证券”。

**承销团:**指由主承销商为本次发行组织的,由主承销商、副主承销商、分销商组成的承销团。

**承销协议:**指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2009年厦门海沧投资总公司企业债券承销协议》。

**承销团协议:**指主承销商与承销团其他成员签署的《2009年厦门海沧投资总公司企业债券承销团协议》及其补充协议。

**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,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

**抵押担保:**指发行人通过适当的法律程序将其部分土地作为抵押

资产进行抵押，以保障企业债券的本息按照约定如期兑付。

**债券托管机构、中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**债券持有人：**指持有2009年厦门海沧投资总公司企业债券的投资者。

**债权代理人、抵押资产监管人：**指兴业证券股份有限公司。

**年度兑付款项：**指本期债券应支付的到期本金及利息之和。

**工作日：**指在北京市商业银行的对公营业日(不包括法定节假日和休息日)。

**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和/或休息日)。

**元：**如无特别说明，指人民币元。

**《企业债券管理条例》：**指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》

**投资区：**指厦门海沧台商投资区。

**厦沧工委：**指中共厦门市海沧台商投资区工作委员会。

**管委会：**指厦门海沧台商投资区管理委员会。

## 第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改财金【2009】1035号文件批准公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、 发行人：厦门海沧投资总公司

住所：海沧嵩屿客渡码头陆域综合服务楼

法定代表人：李少民

联系人：张明亮、张强光、王丽玲

联系地址：厦门市海沧区嵩屿海投大厦

联系电话：0592-6892027、6881036、6881056

传真：0592-6892052

邮政编码：361026

### 二、 承销团

#### (一) 主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路99号

法定代表人：兰荣

联系人：黄奕林、方任斌、刘兴财、蔡艳菲

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼  
20楼

联系电话：021-38565899、38565891、38565892、38565897

传真：021-38565900

邮政编码：200135

#### (二) 副主承销商

##### 1、华融证券股份有限公司

住所：北京市月坛北街26号恒华国际商务中心A座9层

法定代表人：丁之锁

联系人：许欣

联系地址：北京市月坛北街26号恒华国际商务中心A座9层

联系电话：010-58568003

传真：010-58568125

邮政编码：100045

## 2、国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市东城根上街95号

法定代表人：雷波

联系人：孙恬

联系地址：上海市中山南路969号谷泰滨江大厦15A层

联系电话：021-61038302

传真：021-61038302

邮政编码：200011

### (三) 分销商

#### 1、德邦证券有限责任公司

住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

法定代表人：方加春

联系人：董朝晖、李红波

联系地址：上海市浦东新区福山路500号城建国际中心26楼

联系电话：021-68768159、68761616

传真：021-68767880

邮政编码：200122

#### 2、厦门国际信托有限公司

住所：福建省厦门市思明区湖滨北路税保大厦附楼

法定代表人：洪文瑾

联系人：黄一明

联系地址：福建省厦门市思明区湖滨北路税保大厦附楼

联系电话：0592-5058322

传真：0592-5366233

邮政编码：361012

### 3、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市永新街232号陕西信托大厦16-17层

法定代表人：刘建武

联系人：潘雪鸿

联系地址：北京崇文区广渠门忠实里南街甲6号远洋德邑A座1509

室

联系电话：010-87758807

传真：010-87750950

邮政编码：100022

### 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

联系人：张惠凤、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

联系电话：010-88087971

传真：010-88086356

邮政编码：100032

### 四、 审计机构：福建立信闽都会计师事务所有限公司

住所：福建省福州市古田路双福楼东楼四、五层

法定代表人：陈韬

联系人：葛晓萍

联系地址：厦门湖滨南路81号光大银行大厦五层

联系电话：0592-5046948

传真：0592-2213695

邮政编码：361004

**五、信用评级机构：联合资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸中心D座7层

法定代表人：王少波

联系人：王佳、谢凌艳

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸中心D座7层

联系电话：010-85679696-8876、8882

传真：010-85679228

邮政编码：100022

**六、资产评估机构：厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司**

住所：福建省厦门斗西路209号电控大厦十一楼

法定代表人：甘静玲

联系人：刘野峰

联系地址：厦门斗西路209号电控大厦十一楼

联系电话：0592-2278055

传真：0592-2278066

邮政编码：361004

**七、债权代理人、抵押资产监管人：兴业证券股份有限公司**

住所：福建省福州市湖东路99号

法定代表人：兰荣

联系人：黄奕林、方任斌、刘兴财、蔡艳菲

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼  
20楼

联系电话：021-38565899、38565891、38565892、38565897

传真：021-38565900

邮政编码：200135

**八、 发行人律师：福建凌一律师事务所**

住所：福建省厦门市湖滨北路 78 号兴业大厦 7 层

法定代表人：吴庆中

联系人：郭永芳、汪家添

联系地址：厦门湖滨北路 28 号建业大厦 15 楼

联系电话：0592-5060188

传真：0592-5060688

邮政编码：361012

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**厦门海沧投资总公司。

二、**债券名称：**2009年厦门海沧投资总公司企业债券(简称“09海投债”)。

三、**发行总额：**人民币6亿元(RMB600,000,000元)。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，同时附加发行人上调票面利率选择权及投资人回售选择权。本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.88%(该利率根据Shibor基准利率加上基本利差4.03%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1.85%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，在债券存续期内前5年固定不变；在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调票面利率0至100个基点(含本数)，债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。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。

六、**发行人上调票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调本期债券后2年的票面利率，上调幅度为0至100个基点(含本数)。

七、**发行人上调票面利率公告日期：**发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第10个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。

**八、投资者回售选择权：**发行人作出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。

**九、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否上调票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

**十、债券形式：**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公司开立的一级托管账户中托管记载。

**十一、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境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行。

**十二、发行期限：**5个工作日，自发行首日起至2009年5月7日止。

**十三、发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2009年4月30日。

**十四、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的4月30日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**本期债券的计息期限为2009年4月30日至2016年4月29日止，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2009年4月30日至2014年4月29日。

**十六、还本付息方式：**每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**十七、付息首日：**本期债券的付息首日为2010年至2016年每年的4月30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)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2010年至2014年每年的4月30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、集中付息期限：**自每年的付息首日起的20个工作日(含付息首日当日)。

**十九、兑付首日：**本期债券的兑付首日为2016年4月30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)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2014年4月30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)。

**二十、集中兑付期限：**自兑付首日起的20个工作日(含兑付首日当日)。

**二十一、本息兑付方式：**通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

**二十二、承销方式：**承销团余额包销。

**二十三、承销团成员：**本期债券主承销商为兴业证券股份有限公司；副主承销商为华融证券股份有限公司、国金证券股份有限公司；分销商为德邦证券有限责任公司、厦门国际信托有限公司、西部证券股份有限公司。

**二十四、抵押担保：**发行人提供的抵押资产为土地使用权二宗，分别为位于厦门海沧区滨湖北路东侧、滨湖南路北侧“H2006G05地块”【土地使用证编号(厦国土房证第地00010191号)】和海沧区海沧中学西侧“H2007G02地块”【土地使用证编号(厦国土房证第地00010056号)】。经具有A级土地评估资质的厦门中利资产评估土地房地产估价

有限公司评估，截至2008年7月1日，两宗土地使用权评估总值为人民币146,197.00万元，为本期债券发行总额的2.44倍。

**二十五、债权代理人、抵押资产监管人：**兴业证券股份有限公司。

**二十六、信用级别：**经联合资信评估有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为AA级，发行人长期主体信用级别为AA-级。

**二十七、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的申请。

**二十八、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兴业证券股份有限公司，副主承销商华融证券股份有限公司、国金证券股份有限公司，分销商德邦证券有限责任公司、厦门国际信托有限公司和西部证券股份有限公司组成的承销团，以余额包销的方式进行承销。

## 第五条 认购与托管

一、 本期债券采用实名制记账方式发行，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）公开发售。

二、 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。

三、 本期债券由中央国债登记公司托管记载，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](http://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，须遵循债券托管机构的有关规定。

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公开发售，中华人民共和国境内合格的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）均可购买。具体发行网点见附件1。

## 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)被视为做出以下承诺:

一、投资者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,并由兴业证券股份有限公司代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

四、在本期债券的存续期限内,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(如已上市)或交易流通(如已交易流通)的审批部门同意本期债券项下的债务转让;

(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移协议,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)如债务转让同时变更抵押资产的,相关事宜须债券持有人会议同意,并经有关主管机关审核批准;

(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进行充分的信息披露。

五、 投资者同意兴业证券股份有限公司作为债权代理人、抵押权代理人以及抵押资产监管人，与发行人及相关方签订本期债券《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）、《土地使用权抵押协议》、《抵押资产监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、 本期债券的债权代理人、抵押权代理人、抵押资产监管人依据有关法律、法规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；

七、 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、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。

## 第八条 债券本息兑付办法及发行人调整票面利率 和投资者回售实施约定

### 一、 利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息首日为 2010 年至 2016 年每年的 4 月 30 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券每年的付息日为 2010 年至 2014 年每年的 4 月 30 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）。本期债券每年的集中付息期限为上述各付息首日起 20 个工作日。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 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自行承担。

### 二、 本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本，本金兑付首日为 2016 年 4 月 30 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2014 年 4 月 30 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）。集中兑付期限为兑付首日起 20 个工作日。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体

事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、 发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

(一) 发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末上调本期债券后2年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数）。

(二) 发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第10个工作日在主管机关指定的媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

(三) 投资者在投资者回售登记期内有权按回售实施办法所公告的内容进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

(四) 投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

(五) 投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售权，不得撤销。

(六) 投资者回售的本期债券，回售金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(七) 发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付。

## 第九条 发行人基本情况

### 一、 发行人基本情况

企业名称：厦门海沧投资总公司

营业执照号：350205000000043

住所：福建省厦门海沧嵩屿客渡码头陆域综合服务楼

注册资金：100,000 万元

法人代表：李少民

企业类型：全民所有制

出资人：厦门海沧台商投资区管理委员会

经营范围：1、土地开发和依法转让、出租、抵押土地使用权；2、基础设施工程和社会公益事业建设的管理；3、经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录)但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；4、提供投资咨询、信息服务；5、房地产开发、经营；6、港口码头的开发建设。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。)

公司简况：厦门海沧投资总公司是应国家级厦门海沧台商投资区的开发建设需要而成立的企业。公司自 1994 年成立以来，始终服务于投资区的开发建设，圆满完成管委会交给的投资区基础设施建设、招商引资、融资及国资经营等重要任务，是厦门市海沧区开发建设的开拓者和主力军。公司自成立以来，累计为管委会融资 50 多亿元，完成投资区工程项目建设 700 多项，共计 70 多亿元。在圆满完成投资区各项开发任务的同时，公司励精图治，积极拓展经营领域，坚持走专业化规模经营之路，形成了以房地产、港口物流、贸易、工程建设为主，物业、监理、科技、教育协调发展的综合性企业集团。

经厦门金融咨询评信有限公司评定，公司金融资信为 AAA，为厦门市综合管理性企业集团的最高资信级别。公司 2007 年入选“全国服务业企业 500 强”、“福建企业 100 强”，被厦门市委、市政府评为“特区建设 25 周年突出贡献企业”。公司子公司厦门海投房地产有限公司 2005 年被国务院发展研究中心企业所、清华大学地产研究所等权威机构评为“中国百强房地产开发企业”，其拥有的“未来海岸”、“海投房产”商标先后获省、市著名商标。公司 2007 年塑料、废纸等再生资源进口量位居全省第一；投资建设的海沧科技创业中心为福建首家知识产权转化基地。

根据福建立信闽都会计师事务所有限公司出具的闽信审字(2008)第 A028 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，发行人的总资产为 64.54 亿元，总负债为 48.86 亿元，所有者权益为 15.34 亿元(不含少数股东权益)，2007 年度实现净利润 3.23 亿元。

## 二、 发行人历史沿革

厦门海投成立于 1994 年 5 月 18 日，是应国家级厦门海沧台商投资区的开发建设需要而成立的企业，出资人为厦门海沧台商投资区管理委员会，主要任务是为海沧台商投资区开发建设服务配套等融资，国有资产保值增值经营等，为厦门市大型国有企业。

公司设立时，注册资本为 15,000 万元。至 2007 年 9 月，公司历经 7 次增资，注册资本变更为 100,000 万元，出资人均为厦门海沧台商投资区管理委员会。

## 三、 发行人股东情况

发行人属全民所有制企业，厦门海沧台商投资区管理委员会是公司的出资人代表，按照国家所有、分级管理、授权经营、分工监督的国有资产管理原则，对公司行使所有者职能，享有资产收益，重大决

策和选择经营管理者等权利。

#### 四、 发行人公司治理和组织结构

##### (一) 公司治理情况

公司设立了董事会、监事会和经理层。董事会、监事会和经理层之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构。

根据《厦门海沧投资总公司章程》，董事会为公司的常设权力机构，决定公司的重大事项，并向管委会负责。公司董事会成员由管委会委派或更换，董事会成员应当有本公司职工代表，由公司职工民主选举产生。

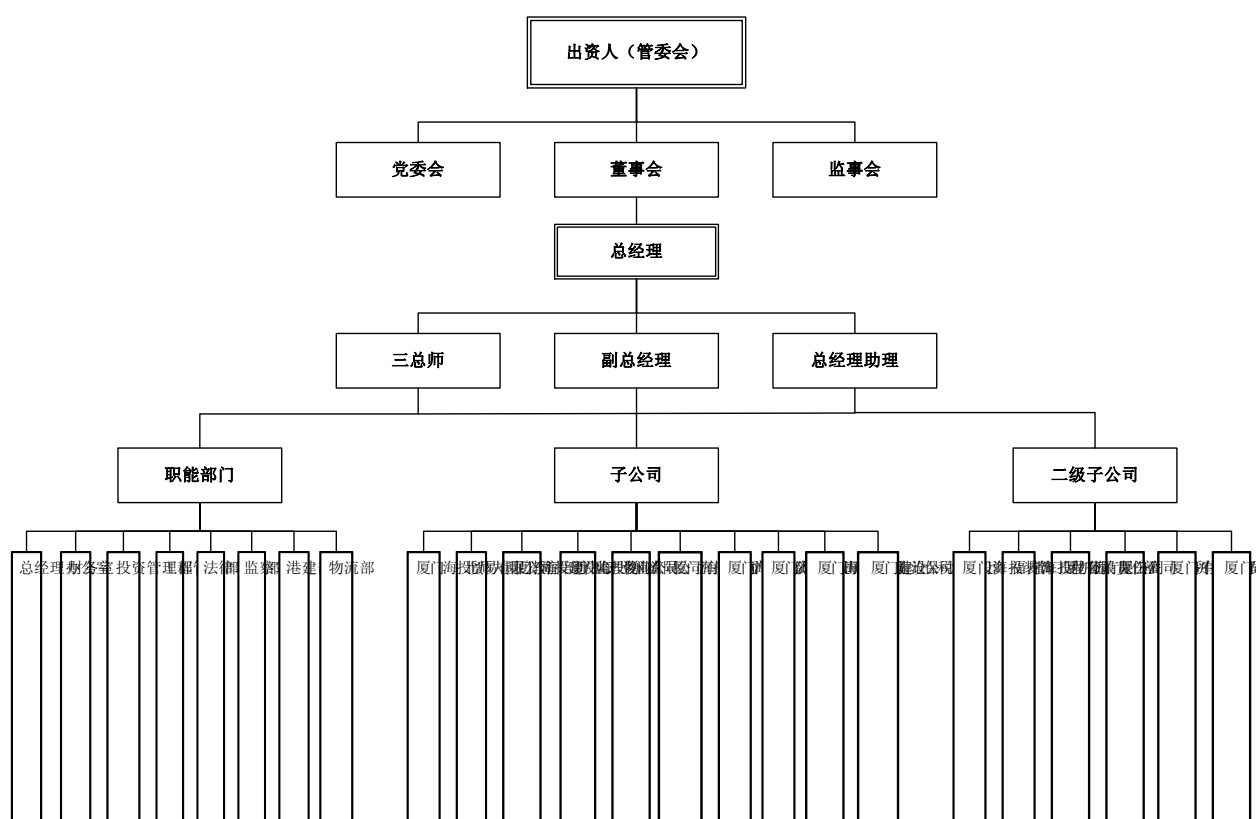
董事会行使下列职权：1、制定和修改公司章程，并报管委会批准；2、审批决定公司的发展规划、经营计划和投资方案；3、审批决定公司的经营方针和管理机构设置；4、执行管委会的决策，并向管委会报告工作；5、决定公司分支机构、分公司、子公司的设置；6、听取并审查批准公司总经理的工作报告；7、审议批准公司年度财务预、决算方案、利润分配和弥补亏损方案；8、制定公司增加和减少注册资本和发行企业债券的方案，拟订公司分立、合并、终止和清算等重大事项方案，供管委会审议批准；9、经管委会批准，聘任或解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、其他高级管理人员及财务负责人，并决定其报酬事项；10、制定公司的基本管理制度。

根据《厦门海沧投资总公司章程》，监事会为公司的常设监督机构。监事会主要职权为：检查公司的财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求予以纠正；依照相关法律规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；列席董事会会议等。

根据《厦门海沧投资总公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司总经理负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：1、主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；2、拟订公司的发展规划、经营计划草案，组织实施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、制定公司的具体规定；6、提请聘任或者解聘公司副总经理、其他高级管理人员及财务负责人；7、任免除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；8、向董事会提交年度工作报告和年度财务报告；9、董事会授予的其他职权；10、列席董事会会议。

## (二) 组织结构图

发行人组织结构图



## 五、发行人与子公司之间的投资关系

截至申请日，发行人共拥有 12 家全资子公司，4 家控股子公司，

基本情况如下：

企业名称	合并持股比例 (%)	注册资本 (万元)
厦门海投工程建设公司	100	5,000
厦门海投新阳开发公司	100	10,000
厦门海沧经济贸易发展总公司	100	3,000
厦门海投房地产有限公司	100	39,800
厦门海投物流有限公司	60	3,900
厦门海投物业公司	100	500
厦门海投建设监理咨询有限公司	100	305
北师大厦门教育培训中心	100	360
厦门海投贸易有限公司	100	2,000
厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司	100	10000
厦门海投装饰工程有限责任公司	70	266.6
福州海投物流有限公司	95	600
厦门海投供应链服务有限公司	100	500
厦门海投经贸报关有限公司	100	150
厦门中集海投集装箱服务有限公司	55	1,500
厦门未来海岸大酒店有限公司	100	500

## 六、 主要子公司基本情况

### (一) 厦门海投房地产有限公司

厦门海投房地产有限公司成立于1997年11月，注册资本3.98亿元，系国有一级房地产开发企业，该公司主营商品房与商业地产的开发。截至2007年底，厦门海投房地产有限公司资产总计335,951.82万元，所有者权益合计74,799.40万元；2007年实现主营业务收入119,728.18万元，净利润33,265.84万元。

### (二) 厦门海投新阳开发公司

厦门海投新阳开发公司成立于1995年3月，是厦门海投的全资子公司，注册资本1亿元，公司主营投资区基础设施配套与工业物业的开发与经营。截至2007年底，厦门海投新阳开发公司资产总计68,678.59万元，所有者权益合计11,485.94万元；2007年实现主营业务收入9,018.75万元，净利润360.58万元。

### (三) 厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司

厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司成立于2008年6月23日，系发行人全资子公司，注册资本1亿元。公司主营业务为保税港区及港口的投资、开发、建设和管理，港区土地的收储、开发和出让，房地产的开发、经营和管理，仓储及公共设施管理和工程建设。公司致力于成为大型专业化港口服务型公司。目前公司承担了海沧港区14#~19#泊位工程与厦门海沧保税港区投资建设这两个厦门市重点工程的开发建设，项目累计投资逾100亿元。

#### **(四) 厦门海沧经济贸易发展总公司**

厦门海沧经济贸易发展总公司成立于1993年5月，系发行人全资子公司，注册资本金3000万元人民币。公司经营范围包括自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务和国内贸易。公司2006年度被评为“厦门市服务业百强单位”，2007年度完成经营收入88,234.07万元，实现利润总额173.80万元。

### **七、 发行人董事及主要高级管理人员基本情况**

#### **1、李少民先生 董事长、党委书记**

1956年出生，高级工程师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司董事长、党委书记。曾任衡阳格威工厂厂长兼书记；海沧城市公用事业总公司总经理；厦门海沧投资总公司副总经理、总经理、党委副书记等职务。

#### **2、邱金山先生 副董事长、党委副书记、总经理**

1953年出生，高级政工师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司副董事长、党委副书记、总经理。曾任31集团军防空旅参谋长(正团职)；旅司令部党委书记、旅党委常委；厦门海沧房地产开发公司党支部书记、副总经理；厦门海沧投资总公司副董事长、党委副书记、

法定代表人等职务。

3、陈培荣先生 党委副书记、副董事长

1949年出生，高级经济师，大专学历。现任现任厦门海沧投资总公司党委副书记、副董事长，兼厦门海沧土地公司董事长、党总支书记。曾任厦门海沧工程建设公司党支部书记、副总经理，厦门海沧征地拆迁公司党支部书记、总经理，厦门出口加工区投资管理有限公司董事长。

4、李丹先生 市委常委、董事、副总经理

1964年出生，高级工程师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司市委常委、董事、副总经理。曾任厦门海沧投资总公司工程管理部业务经理、副经理；厦门海投新阳开发公司总经理等职务。

5、邱德明先生 市委常委、董事、副总经理

1965年出生，高级工程师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司市委常委、董事、副总经理。曾任厦门海沧工程建设公司总经理助理，华亚PVC管材管件公司副总经理，厦门海投工程建设公司总经理、党支部副书记，厦门海投新阳开发公司总经理、党支部副书记，厦门海沧投资总公司总经理助理。

6、吕根铨先生 市委常委、董事

1958年出生，经济师，博士学位。现任厦门海沧投资总公司市委常委、董事，兼厦门海沧旅游集团董事长、党总支书记。曾任海沧金海石油公司常务副总经理，海沧鹏海实业联合公司党支部书记、总经理，厦门海投房地产有限公司开发部副经理、副总经理、总经理，厦门市海沧旅游投资有限公司总经理。

7、陈桂山先生 市委常委、董事、总经理助理

1968年出生，高级工程师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司

市委常委、董事、总经理助理，兼厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理、党总支副书记。曾任厦门海沧投资总公司（港口开发建设公司）工程部副经理、经理，厦门海沧投资总公司南部开发办主任助理、副主任、主任、港口开发部经理，厦门海沧土地开发有限公司党总支委员、副总经理。

#### 8、苏勇民先生 市委常委、董事

1968年出生，助理翻译师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司市委常委、董事，兼厦门海沧房地产集团董事长、党总支书记。曾任厦门海沧投资总公司团总支书记、机关工会主席、总经办业务经理、副主任、旅游筹建组组长，厦门海投房地产有限公司党支部书记、副总经理。

#### 9、谢元荣先生 市委常委、董事

1969年出生，高级经济师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司市委常委、董事。曾任厦门海投新阳开发公司副总经理、党支部书记，厦门市海沧区人才服务中心党委书记副主任、兼厦门海沧投资区、海沧区国资办副主任。

#### 10、李良佐先生 副总经理

1949年出生，工程师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司副总经理。曾任厦门电池厂副总工程师；厦门市工业设计院常务副院长；厦门市工业设计院院长、法人代表；厦门海沧投资总公司总经理助理等职务。

#### 11、张明亮先生 总会计师、财务总监

1966年出生，高级会计师，大学学历。现任厦门海沧投资总公司总会计师、财务总监。曾任南平地区外贸公司主办会计；南平地区外经贸委副主任科员；厦门海沧投资总公司财务部副经理；厦门海沧

投总房地产公司副总经理；厦门海沧投资总公司财务部经理等职务。

## 第十条 发行人业务情况

### 一、 发行人所在行业现状和前景

发行人目前主要经营范围包括基础设施建设、房地产开发以及现代服务业(包括港口与保税港区经营、贸易、物流、教育、物业管理等)等三大业务。

#### (一) 基础设施建设开发

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志,加快城市化、城镇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,截至2007年底,全国城镇化率已达到45%。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%。未来的10~20年间,我国的城市化将进入加速发展阶段,对基础设施的需求必然不断增加。

基础设施行业往往承担为城市提供公共设施、公共服务的职责,其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点,资金投入量大,建设周期较长。从事基础设施建设的企业,大部分具有政府投资性质。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进,基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势,企业的经营实力和经济效益不断提高。

目前,我国的基础设施存在水平相对较低,供应能力相对不足,服务质量不高,投资缺口大,缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道,经营机制转换尚未全面展开,市政公用行业效率低下等问题。随着城市化进程的推进和经济的快速增长,我国基础设施的规模将不断扩大,发展速度不断加快。要进一步改进基础设施,促进我国城市乃至我国经济的长远发展,就有必要对现有的投融资体制进行改革,进一

步拓宽融资渠道，促进基础设施建设行业更快的发展。

## （二）房地产开发

房地产业是我国国民经济的支柱性产业之一，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位，与国民经济发展水平密切相关。

随着我国国民经济的持续快速发展，城市化进程的加速以及居民收入水平的提高，房地产行业已经成为地方政府财政收入的重要来源和国民经济的支柱产业，成为促使国民经济发展的巨大力量。但是另一方面，房地产业作为周期性消费品，又具有其固有的波动较大等特征，加之与人民生活联系密切，其发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全，因此对房地产的宏观调控一直是政府关注的重点问题。

近年来，在住房需求拉动和宽松的经济、金融环境下，我国房地产市场出现了房价上涨快、投资过热的现象。2004年以来，政府有关部门相继出台了一系列政策，通过信贷控制和土地供应两个闸门，以抑制房地产投资和房价过快上涨，保障房地产市场长期健康稳定发展。2006年5月，政府有关部门出台了“国六条”及作为其细则的《关于调整住房结构稳定住房价格的意见》，加大了调控力度；2007年8月以后继续出台了加快公共住房建设、对于第二套住房的信贷管理、对房地产商及购房者信贷控制等政策。

一方面，受制于国家相关政策的影响和行业周期性因素，另一方面在美国次贷危机逐渐演变为全球金融风暴并对国内实体经济产生负面影响的情况下，2008年房地产行业开始进入调整期，各地房价出现一定程度的下滑，成交量则严重萎缩，对国内经济的稳步增长已造成了一定程度的负面影响，显示了房地产业在国民经济中的重要性。为刺激房地产业持续健康发展，保障国内经济稳步增长，08年下半年

来，各级政府对房地产业的限制逐渐放松，降低交易税费、提高公积金贷款限额、大幅降低房贷首付比例及房贷利率等利好政策得以密集出台，房地产业有望进入新一轮发展周期。

未来，在土地供给总体趋紧、城市化进程加快带动居民住宅需求的增加的发展背景下，预计商品房供不应求的局面在将在相当长的一段时间内持续存在。政府将继续抓住供给和需求两个着眼点，调节土地供应结构，以市场配置和政府保障两个途径来改善房地产当前这种供求矛盾，这一方面有利于行业的长远、健康发展，但同时也将使得行业的竞争压力加剧。实力较弱的房地产公司可能会退出市场，具有一定规模和品牌、且具有成熟的运作和管理能力或具有区域优势的房地产企业将面临更好的发展空间，房地产行业集中度将得到提高。

另外，厦门已确定了海湾型城市的发展轮廓和海峡西岸经济区重要中心城市的战略定位，加上其独特的地理优势、自然景观及人文环境将吸引众多人士前来定居，预计厦门未来的房地产市场仍具有较大的发展空间。

### **(三) 现代服务业**

公司设计的现代服务业包括港口与保税港区经营、贸易、物流、物业管理、教育等服务业。

#### **1、港口与保税港区**

从全球范围看，港口业的发展与区域经济紧密相关。随着中国等发展中国家的迅速崛起，世界港口航运中心在经历了从欧洲向北美的转移后，正在进行第二次转移，以中国为中心的亚洲地区正在成为世界的港口航运中心。

目前，中国已经成为世界港口大国，我国已经有上海港等12个亿吨大港；在世界排名前20位的国际港口中，我国已占有10席，已成为

世界上拥有亿吨港口最多的国家，也是世界上港口货物吞吐量和集装箱吞吐量最大的国家。2006年中国主要港口完成集装箱吞吐量9,300万标准箱，占全球市场份额高达22.2%。

经过近二十年的发展，我国已初步形成布局合理、层次清晰、功能明确的港口布局形态和围绕煤炭、石油、矿石和集装箱四大货类的专业化运输系统。我国现有沿海港口150余个，划分成环渤海、长江三角洲、东南沿海、珠江三角洲和西南沿海等5个港口群体，形成了煤炭、石油、铁矿石、集装箱、粮食、商品汽车、陆岛滚装和旅客运输等8个运输系统。由于我国外贸货物90%以上通过水路运输，沿海枢纽港作为综合运输体系枢纽和国家战略性资源进出口基地的地位更加突出，港口在全球资源配置中会发挥日益重要的作用。经济总规模的不断扩大、工业化进程的逐步推进以及制造业规模的快速扩张，对沿海主要港口的运输能力将提出更高的要求。按照《中国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》提出的“积极发展水路运输”的目标，我国将完善沿海沿江港口布局，重点建设集装箱、煤炭、进口油气和铁矿石中转运输系统，扩大港口吞吐能力；改善出海口航道，提高内河通航条件；建设大连、唐山、天津、青岛、上海、宁波~舟山、福州、厦门、深圳、广州、湛江及防城等沿海港口的煤炭、进口油气、进口铁矿石中转运输系统和集装箱运输系统；建设上海、天津、大连等国际航运中心。这为我国港口行业提供了较好的发展契机。

保税港区是指经国务院批准，设立在国家对外开放的口岸港区和与之相连的特定区域内，具有口岸、物流、加工等功能的海关特殊监管区域，享受保税区、出口加工区、保税物流园区相关的税收和外汇管理政策。

截至08年8月，我国已批准上海洋山、天津东疆、大连大窑湾、

海南洋浦、宁波梅山、广西钦州、厦门海沧、青岛前湾等八个保税港区。八大保税港区的功能定位与国际上自由港概念接近，不仅在地域范围上大于普通保税区，而且享受港口与保税区的联动效应，不但能留住我国境外中转箱源，争夺国际中转货源，为国际贸易带来极大的优惠和便利，而且能带动周边地区的加工贸易发展，拉动加工制造业发展，将进一步优化口岸软环境

## 2、贸易

随着全球经济一体化的形成，进出口贸易对经济的发展有越来越重要的作用，是国家经济发展和对外关系的纽带。经济全球化是当今世界经济的主要特征，为中国广泛参与国际分工与合作提供了重要战略机遇。从2004年开始，中国已成为世界第三大进出口国，进出口总额增长速度持续高于GDP增幅。据海关总署发布的统计，2007年中国进出口商品总额高达21,744.16亿美元，比2006年增长23.47%，增速连续6年保持在20%以上。在国际贸易迅速增长的同时，国内贸易对国民经济的贡献也逐渐增强，近10年其产业增加值占我国GDP的比重平均在8%左右，在第三产业增加值中名列首位。

## 3、物流

现代物流作为一种先进的组织方式和管理技术，已成为世界经济发展的热点之一。随着世界经济的快速发展和现代科学技术的进步，物流产业作为国民经济中一个新兴的服务部门，正在全球范围内迅速发展。中国物流业也同国民经济其他部门一样有了较大发展，逐步形成了以市场调节为主的运行机制，与物流相关的交通运输、信息通讯、仓储、包装和配送等各行业都有较快的发展。

目前，中国物流产业还处于初级发展阶段，不仅与国际先进水平有较大的差距，而且还不能够满足经济发展的需要，因此未来发展空

间较大。据专家预计，2008年我国物流业增加值增幅将达16%左右，全国社会物流总额增长幅度将不低于20%，至2010年物流行业产值将达到约1.2万亿元的规模。但在行业发展过程中，企业分化重组将加剧，普通型的低端服务利润越来越小，创新型业务、增值型服务和适合客户需求的特色服务将获得较大的发展空间。

## 二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### (一) 发行人在行业中的地位

发行人是应国家级厦门海沧台商投资区的开发建设需要而成立的企业，是投资区基础设施建设与综合配套建设主体，是海沧开发建设的开拓者和主力军。自设立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在基础设施与综合配套建设方面的竞争力已经形成，在区域内具有行业垄断性。根据《厦门市海沧区发展和改革局关于下达2007年海沧区财政性投资计划的通知》（厦海发投（2007）50号文），海沧区2007年财政性基建项目投资计划为19.82亿元，发行人代建金额为13.07亿元，占比65.94%。

房地产业务，发行人系统2007年累计完成销售面积31.15万平方米、金额18.77亿元。销售面积、销售金额分别占海沧区的37%和34%。

港口物流方面，本期债券募集资金投资项目为厦门港海沧港区14#~19#泊位工程建设项目，规划吞吐能力为年390万标准箱。根据中交第一航务工程勘察设计院有限公司《厦门港海沧港区14#~17#泊位集装箱码头工程工程可行性研究报告》，预计在包含海沧港区14#~19#六个泊位在内的情况下，2010年厦门全港集装箱码头吞吐能力可达985万标准箱，因此预计2010年厦门港海港港区14#~19#六个泊位集装箱年吞吐能力占厦门全港39.59%。

## **(二) 发行人的竞争优势**

在十多年的经营中，发行人的业务领域已涉及厦门海沧台商投资区经济发展的方方面面，形成多层次多行业的经营和服务，具备了以下几方面的优势：

### **1、突出的区域优势**

十多年来，发行人作为厦门海沧台商投资区管委会全资的投资开发主体，承担了大量的政府实事工程，肩负着区域基础设施开发和建设及国资经营的重任，为投资区的开发建设作出了巨大的贡献。同时，从自身发展战略出发，不断完善公司业务层次和体系，加大投资力度，在基础设施建设、房地产、港口物流等现代服务业等方面形成了一定的规模优势。

### **2、厦门海沧台商投资区管委会的强力支持**

发行人作为厦门海沧台商投资区管委会的全资企业，是投资区重大基础设施工程建设的投融资主体和国有企业改革、国资运作管理的主要承担者，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到管委会的大力支持。自2003年以来，公司先后投资多个基础设施项目，从政府累计获得财政补贴收入5,522.50万元，另公司未来海岸项目用地获得政府地价返还款6,444万元。

### **3、与开发性金融机构和商业银行保持密切合作**

作为厦门海沧台商投资区管委会的投融资平台，发行人肩负着在宏观调控和区域竞争的条件下，做好基础设施与重点项目开发建设、资本运营、探索有效的区域开发模式的重任。公司积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系，截至2008年11月，各大银行给予公司的综合授信额度超过62亿元，强大的持续融资能力为其业务拓展提供资金保障。

### 三、 发行人主营业务模式和状况

发行人围绕厦门海沧台商投资区的开发建设,基本形成了以投资区基础设施与综合配套建设为宗旨,以港口物流、房地产开发等现代服务业为重要支持的产业体系。

#### 公司近三年主营业务收入概况

单位:万元

项目	2005年		2006年		2007年	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
基础设施建设	21,794.01	2,201.68	15,595.62	495.23	25,936.06	490.20
房地产开发	64,679.90	18,671.81	77,449.77	33,536.76	126,854.32	56,796.42
现代服务业	37,377.94	6,700.86	61,750.49	8,568.93	120,316.46	11,681.68
合计	123,851.85	27,574.35	154,795.88	42,600.92	273,106.84	68,968.30

2005年~2007年,发行人主营业务分别为123,851.85万元、154,795.88万元和273,106.84万元,2006年与2007年主营业务收入增长率分别达到24.98%和76.43%。近三年来,公司主营业务收入结构不断调整,进入了新的发展转折期,从外延式扩张开始转向内涵膨胀阶段,显示出较强的发展扩张能力。尤其是2007年,房地产开发与现代服务业收入大幅增加,在增强了自身造血能力的同时,减少了对政府基础设施投资项目的依赖。

在公司财务报表上,基础设施建设收入在公司主营收入比重较低,原因在于公司财务核算上仅将代建管理费计入收入反映在财务报表上,而投资款的收取和拨付分别计入“财税拨入资金”和“代建工程支出”,收、付差额通过“代建工程往来”反映在财务报表上。因此,财务报表未能反映公司为政府完成的巨额代建投资部分。

#### (一) 基础设施与综合配套

公司创立以来,始终围绕海沧台商投资区的开发建设,以圆满完成管委会交给基础设施建设、招商引资、融资等重大任务为企业宗旨。公司自成立以来,累计为管委会融资50多亿元,完成投资区工程项

目建设 700 多项, 共计 70 多亿元。

公司参与投资区基础设施建设主要通过代建的方式进行, 一方面可以获取稳健的代建费收入, 另一方面可以顺利参与投资区内码头、工业地产、物流地产等优质项目, 为公司实现可持续稳健发展打下坚实基础。

在码头建设方面, 公司自 1994 年以来参与建设了海沧港区 2#、3#泊位, 并与香港和黄集团于 1997 年合资投产经营; 参与金鼎码头建设、9#化工码头前期建设。由于公司在港口建设方面的实力, 目前正倾力于厦门海沧港区 14#~19#泊位工程项目与厦门海沧保税港区这两个省市重点工程的建设, 并与中远太平洋、新创建、达飞等航运巨头签署了 14#~17#与 18#~19#六个集装箱码头合作协议, 项目总投资 61.51 亿元, 公司各占股 30%。厦门海沧保税港区是我国第七个获批准的保税港区, 项目规划控制面积 9.5092 平方公里, 包括海沧嵩屿港区 1#~7#泊位, 海沧港区 1#~8#、14#~19#泊位, 海沧物流园区和厦门出口加工区, 总投资约 44.5 亿元。

公司承担了投资区内绝大部分的土地开发、道路建设、规划平整、动迁安置、城市化建设等基础设施工程建设任务。十余年来, 公司组织了海沧新城区、海沧大道、海沧内湖、翔安大嶝桥等重大项目的开发建设, 代建政府行政中心及文化中心、五缘湾海沧大厦等公共建筑, 进行了以海沧内湖为核心的环境整治工程, 完成了海沧中学、京口岩安置小区等数十万平方米公共设施与安置房的建设。

发行人子公司厦门海投新阳开发公司是投资区工业基础设施配套的主要载体, 成立以来完成了新阳工业区一、二期 15 平方公里, 东孚工业区二期 2 平方公里, 厦门出口加工区一期的基础设施配套建设, 为美国柯达、英国明达、台塑南亚、香港和黄、正新轮胎、金龙

客车、翔鹭集团、厦门卷烟厂等近 200 家国内外知名企业投资落户海沧做出了重要贡献。2007 年，厦门海投新阳开发公司完成投资 56,079 万元，实现经营收入 9,018.75 万元、净利润 360.58 万元。

## （二）房地产开发业务

发行人房地产业务主要集中在厦门海沧区内，涵盖了商业住宅、商业地产、工业地产及物流地产等各种业态，是发行人目前主要的收入载体。在该业务上，区域竞争优势突出，在厦门拥有了一定的市场占有率。

发行人全资子公司厦门海投房地产有限责任公司 2005 年被评为“中国百强房地产开发企业”，公司开发的以蓝月湾、天籁、天御、天心岛等十五个楼盘组成的超百万平米大盘“未来海岸系”位于厦门海沧区核心区域，毗邻厦门大屿岛白鹭自然保护区，与厦门岛及首批国家级名胜风景区——鼓浪屿仅一湾之隔，是国家“健康住宅示范工程”。厦门海投房地产有限责任公司 2005 年、2006 年、和 2007 年分别实现主营业务收入 53,927.41 万元、57,185.07 万元和 119,728.18 万元，实现税前利润 9,893.22 万元、20,387.86 万元和 39,222.41 万元。

作为管委会最为主要的国资经营企业，发行人拥有的大量土地储备均源于管委会的资本金投入，因此极具成本优势，为发行人可持续发展打下了坚实基础。截至 2008 年 6 月 25 日，发行人拥有的商住、综合用地可供建筑面积为 126 万平方米，已销售面积 22 万平方米，绝大多数均位于海沧居住核心区域，将在未来三年为发行人提供坚实的业绩保障。截至 2008 年 10 月底，发行人另拥有工业和仓储用地达超 100 万平方米，规模达 33 万平米的海投东孚工业园暨海沧台湾中小企业创业工业园已正式开园。

持有优质物业是发行人的重要战略之一，截至 2007 年 12 月 31 日，发行人拥有可租赁土地房产 55.19 万平方米，其中土地(物流园)39.52 万平方米、商业房产 6.45 万平方米、工业房产 9.22 万平方米。已出租土地房产 27.68 万平方米，出租率 50%，其中土地 12.95 万平方米，出租率 33%；商业房产 6.09 万平方米，出租率 94%；工业房产 8.64 万平方米，出租率 94%。2007 年全年租金收入 2,069 万元。

### (三) 现代服务业

近年来，发行人加大对贸易、物流、港口、物业管理、教育等产业的投入，全面构筑面向未来的产业体系，为长期可持续发展打下坚实基础。2007 年现代服务产业实现收入 120,316.46 万元，毛利 11,681.68 万元，已逐步成为发行人又一重要的收入和利润来源。

港口业务方面，发行人将依托建成的港口泊位，与中远、香港新创建、法国达飞等航运巨头合作经营。厦门港海沧港区 14#~19#六个集装箱码头规划能力为 390 万标箱，公司占股 30%。东渡港区作为目前厦门港集装箱运输的主要港区，受制于进港航道水深、港区陆域和集疏运交通能力等的制约，已基本无发展潜力，而海沧港区作为厦门港的重要组成部分，具备发展仓储物流业不可多得的优越条件：前沿水深-17 米至-13 米，可停靠最新一代超巴拿马型集装箱船舶，适应了集装箱运输船舶大型化的要求；陆域纵深达 1,000 米以上，地势平坦、交通便利；海港港区作为厦门海沧保税港区的一部分，享受保税港区的相关政策优势。发行人将大力发展保税物流及临港工业，整合资源，区港联动，三位一体，形成港口、保税物流、临港工业产业链，把厦门海沧建设成为货物承揽、中转集散、商贸物流区域中心。

贸易业务方面，公司利用物流、港口、报关、石材市场等优势，实行差异化经营策略。2007 年，发行人子公司厦门海沧经济贸易发

展总公司贸易业务实现经营收入 8.82 亿元，较上年增长了 69%。

物流业务方面，经过多年的战略布局和经营，发行人目前已初步建立起以海沧保税物流中心(B型)为基础平台、多个物流基地支撑的物流经营发展网络。发行人通过项目带动的战略，以物流地产建设为龙头，以物流经营为导向，多渠道、全方位来构造和谐、健康、可持续发展的物流经营服务体系，做大做强物流产业。公司控股的江西南昌物流基地占地 600 亩，为江西省 2007 年重点项目。另外，发行人还与中集集团共同建设具备保税功能，集物流、检验、交易、结算、展示、信息于一体的石材物流专业分拨中心——厦门(海沧)石材物流中心，拟在 10 年内成为全国规模较大、整体实力最强、辐射全国及亚太地区的石材物流基地。2007 年度，发行人物流系统整体上完成收入为 6,008.23 万元，实现利税总额 1,245 万元。

厦门海投物业公司是发行人直属全资子公司，属于建设部一级资质物业管理专业企业，获得厦门市首届全民票选“十佳物业公司”，福建省“房地产业(物业管理类)品牌企业”等称号。现承接着 40 余个、总面积达 200 多万平方米的物业服务项目，有多个服务项目获评“厦门物业管理示范小区(大厦)”，海沧行政中心更是获评“福建省物业管理示范大厦”、“全国物业管理示范大厦”。

大力投资公益服务事业是企业的社会责任，发行人与北京师范大学合作的北师大厦门教育培训中心是北京师范大学在全国仅有的两个培训中心之一，并与北师大合作了从幼儿园到高中的办学体系，有效提升了海沧区的教育水平，优化了投资环境。发行人还引入了台塑集团在大陆第一家医院——厦门长庚医院，该院总投资 13 亿元，作为一所集医疗、保健、颐养、科研于一体的高等级医院，除了服务厦门辖区外，还将辐射福州、莆田、泉州、漳州、龙岩以及广东的潮州

等地。

#### 四、 发行人未来发展战略规划

##### (一) 发行人资产整合规划

根据 2008 年 11 月 10 日印发的厦沧工委【2008】4 号文中的《海沧区区属企业和企业国有资产整合调整方案》，海沧区拟将现有的五家区直属企业以及其他由管委会出资的企业及其国有资产重组整合为两家区属企业：厦门海沧投资总公司、厦门海沧公用事业发展有限公司。

海沧区拟将海沧土地开发公司、海沧房地产公司、海沧旅游投资集团、出口加工区投资管理公司等企业国有资产划转给发行人。发行人主业和主要任务将变更为：保税港区(含码头)的投资建设与经营；贸易与物流业；工业区成片开发与配套服务；政府基础设施工程代建；我区(海沧区)以城区开发和建设为主的房地产业；旅游业开发、管理、服务以及其它第三产业；其它实业和股权投资；积极筹措资金，支持我区(海沧区)开发建设需要。

按照“专业化、规模化经营，集中资源，突出主业”的战略规划，发行人下属企业将重组整合为四家行业集团性全资子公司，分别为厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司、厦门海沧土地开发有限公司、厦门海沧房地产集团有限公司、厦门海沧旅游投资集团有限公司。

本次整合完毕后，发行人资产规模、质量及经营实力将明显提高。

根据《厦门市人民政府批转市国资委关于明确区政府或管委会管理的市属国有企业国有资产监督管理职责意见的通知》(厦府【2007】23 号文件)，通知要求发行人的出资人由管委会变更为海沧区政府。与本次整合相结合，发行人将按照《公司法》规范要求进行改制，名称将变更为厦门海沧投资集团有限公司，出资人也将由管委会变更为

海沧区政府。

## (二) 发行人未来发展战略规划

根据发行人十一五规划，发行人将继续坚持“三本”经营理念和“三创、三做”企业精神，积极把握厦门市、海沧区实现“十一五”新一轮跨越式发展的重大历史机遇，稳健扩张房地产、物流、贸易、工程建设等主业，培育和发展科技产品实业，尽快形成物流地产、工业地产、商业地产，做大、做强、做精物业服务，获得西港区码头的部分股权，形成贸易、港口、物流产业链，加快资产结构和经营结构的优化提升，实现快速滚动发展和持续稳定成长。

房地产业务，以国内知名企业为标杆，持续创新，成为公司各行业滚动发展壮大的骨干支撑和主要增长源。时机成熟寻求上市，获得更大的成长空间。

物流业务，争取港口、物流领域的稀有资源，以物流地产经营为载体，形成以集装箱堆场、再生资源、保税仓储、期货和仓单质押、建材仓储、家电与汽车配件配送、化工原材料(危险品)仓储为主要服务内容的大海投物流差异化业务体系，把海投物流园(B型保税物流中心)建成厦门第一园。

贸易业务，鼓励并支持贸易与物流业务对接配合，支持厦门海沧经济贸易发展总公司做大做强进出口贸易和国内贸易，导入贸易经营竞争机制，促进贸易稳健发展，积极融入国际经贸开放格局，同时注意加强风险控制。

工程建设业务，争取成为设计、施工、工程总承包商，成为区域开发建设的主力军，在保质保量地完成政府代建任务的同时，努力提升工程、监理等业务的资质，必要时还可通过收购、兼并、重组等方式来实现资质的增项和升级，为海投在工程建设领域全方位发展奠定

基础。

产业投资方面通过厦门知识产权产业化基地暨海沧科技创业中心、北师大厦门教育培训中心的建设运营和参与厦门生物与新医药产业基地的建设，探索积累产业投资方面的经验，把厦门知识产权产业化基地暨海沧科技创业中心锻造成东南名园，把北师大厦门教育培训中心办成东南知名职教中心。

## 第十一条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于厦门海沧投资总公司 2005~2007 年经审计的合并财务报表。福建立信闽都会计师事务所有限公司对发行人 2005~2007 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。

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、注释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、 发行人财务状况

从最近三年的财务报表来看，发行人总资产和净利润均呈稳健增长态势，经营业绩稳定，体现了健康良性的运营状况。发行人财务结构相对合理，但流动负债比率偏高，从长期资产与长期负债的匹配要求来看，发行长期企业债券将有利于改善债务期限结构。

截至 2007 年底，发行人总资产 64.54 亿元，比 2006 年增长 41.42%；所有者权益 15.34 亿，比 2006 年增长 51.59%；2007 年，发行人实现主营业务收入 27.31 亿元，同比增长 76.43%；净利润 3.23 亿元，同比增长 89.32%。实现了总资产、主营业务收入和净利润的全面快速增长。

2008 年，发行人继续保持稳定增长的发展势头。截至 2008 年 6 月 30 日，公司总资产 70.77 亿元，所有者权益 16.81 亿元；实现主营业务收入 18.61 亿元，利润总额 1.54 亿元；现金及现金等价物净增加额 2.49 亿元。发行人整体经营目前正处于健康良性的发展状况。公司基本财务数据见下表：

单位：万元

项 目	2008年6月30日	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产合计	707,693.83	645,382.06	456,368.17	312,627.65
其中： 流动资产	577,876.87	531,840.06	375,996.96	244,839.80
负债合计	535,949.12	488,569.77	352,297.65	230,389.04
其中： 流动负债	348,142.16	333,479.40	165,822.72	109,288.09
所有者权益	168,055.56	153,408.64	101,195.46	79,767.16
资产负债率(%)	75.73	75.70	77.20	73.69
	<b>2008年1~6月</b>	<b>2007年</b>	<b>2006年</b>	<b>2005年</b>
主营业务收入	186,140.91	273,106.84	154,795.89	123,851.84
利润总额	19,555.27	39,279.04	21,165.97	11,543.72
净利润	15,447.81	32,331.97	17,077.50	8,693.11
经营活动产生的 现金净流量	-24,968.93	31,014.36	-37,870.49	6,632.95
现金及现金等 价物净增加额	24,945.61	16,225.41	4,020.72	-1,467.00

上述财务指标的计算方法如下：

1、资产负债率=总负债/总资产\*100%

## 二、 发行人财务分析

### (一) 营运能力分析

单位：万元

项目	2007年	2006年	2005年
应收帐款	19,631.83	8,929.51	23,071.22
存货	383,961.33	263,701.02	117,701.00
资产总额	645,382.06	456,368.17	312,627.65
主营业务收入	273,106.84	154,795.89	123,851.84
主营业务成本	204,138.54	112,194.96	96,277.49
应收帐款周转率	19.12	9.67	5.37
存货周转率	0.63	0.59	0.82
总资产周转率	0.50	0.40	0.40

上述财务指标的计算方法如下：

1、应收帐款周转率=主营业务收入/应收帐款平均余额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

3、总资产周转率=主营业务收入净额/平均资产总额

从上表数据可知，公司应收账款周转率近三年逐年走高并于2007

年处于行业较高水平，表明公司收帐速度快，收账期短，资产流动较快。

公司存货周转率与总资产周转率较低，一是由于发行人基础设施业务和房地产开发业务在主营业务中占比较高，导致流动资产占总资产的比重较大，二是由于房地产行业较为特殊的收入确认原则导致公司存货规模逐年增加，公司存货主要为在建开发产品及土地存货。至2007年底，公司已开发销售但未交房未结转收入的存货金额为 8.52 亿元；政府安置房5.1亿元；未开发的土地面积为33.14万平方米，存货金额为 21.7亿元，这部分存货将逐年开发销售变现，为公司带来一定的经济利益，也将为本期债券还本付息提供保证。

随着房地产行业占公司经营比重的逐渐降低与基础设施建设项目逐步完成，发行人营运能力数据将呈良性发展态势。

## (二) 盈利能力分析

单位：万元

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务收入	273,106.84	154,795.89	123,851.84
主营业务成本	204,138.54	112,194.96	96,277.49
利润总额	39,279.04	21,165.97	11,543.72
净利润	32,331.97	17,077.50	8,693.11
主营业务利润率 (%)	21.46	23.64	19.22
总资产收益率 (%)	5.87	4.44	2.78
净资产收益率 (%)	25.40	18.87	10.90

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、 主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入\*100%
- 2、 总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%
- 3、 净资产收益率=净利润/平均净资产总额\*100%

近三年来，发行人主营业务收入分别为12.38亿元、15.48亿元、27.31亿元，利润总额分别为1.15亿元、2.12亿元、3.92亿元。发行人主营业务突出，利润稳步增加，公司处于快速发展阶段。

发行人总资产收益率、净资产收益率近三年均一直保持在较高水

平且较为稳定，明显优于同业水平，原因一是由于房地产行业近三年较为景气且公司具有明显的区域优势；二是由于公司在积极寻求利润增长点的同时，努力控制公司管理费用、营业费用等成本的增长，保证公司盈利能力逐年提升。

### （三）偿债能力分析

单位：万元

项目	2007年	2006年	2005年
总资产	645,382.06	456,368.17	312,627.65
流动资产	531,840.06	375,996.96	244,839.80
流动负债	333,479.40	165,822.72	109,288.09
负债合计	488,569.77	352,297.65	230,389.04
利润总额	39,279.04	21,165.97	11,543.72
EBITDA	41,522.05	22,815.67	20,376.18
流动比率	1.59	2.27	2.24
速动比率	0.44	0.68	1.16
资产负债率(%)	75.70	77.20	73.69
EBITDA利息保障倍数	48.17	44.86	50.96
债务EBITDA比	11.77	15.44	11.31

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、EBITDA 为息税折旧摊销前收益, EBITDA=净利润+所得税+利息+折旧+摊销
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出
- 5、债务EBITDA比=总负债/EBITDA

从上表的短期偿债能力指标——流动比率和速动比率来看，发行人近三年的短期偿债指标有所下降，但仍然维持在行业的正常范围之内。

公司2007年的资产负债率为75.70%，较2006年有所下降。截至2007年底，公司负债总额为48.86亿元，负债总额中融资上缴厦门海沧区财政局款项1.95亿元、替政府垫支工程款2.26亿元、预收房款19.78亿元。其中，融资上缴财政款项不属于公司自身的负债；替政

府垫支工程款，若财政归还这部分款项，公司可用于偿还银行贷款；房地产预收款系不符合交房确认收入条件但资金已经回笼的款项。考虑上述调整因素，公司实际资产负债率仅为55%，仍有一定程度的举债空间。

2005年~2007年，发行人实现的EBITDA稳定增长，分别为2.04亿元、2.28亿元和4.15亿元。从长期偿债能力指标看，公司EBITDA利息保障倍数均保持在40倍以上，表明公司良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障债务本息的偿付。公司全部债务EBITDA比分别为11.31倍、15.44倍和11.77倍，公司EBITDA对全部债务的覆盖能力较好。

#### (四) 现金流量分析

单位：万元

项 目	2007年	2006年	2005年
经营现金流入	605,317.16	521,749.01	292,704.75
经营现金流出	574,302.80	559,619.50	286,071.80
经营活动净流量	31,014.36	-37,870.49	6,632.95
投资现金流入	4,077.87	22,829.58	3,184.09
投资现金流出	30,990.94	22,823.50	17,171.09
投资活动净流量	-26,913.07	6.08	-13,987.00
筹资现金流入	192,191.87	126,505.00	89,874.56
筹资现金流出	180,057.24	84,617.00	83,986.77
筹资活动净流量	12,134.63	41,888.00	5,887.79
现金及现金等价物净增加额	16,225.41	4,020.72	-1,467.00

公司近三年经营活动产生的现金流量净额波动较大。其中，2006年公司经营性现金流量净额大幅下降的主要原因为：公司于2006年取得天湖和阿罗海城市广场两块项目用地，合计支付金额11.43亿元，导致公司购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加。2007年公司经营性现金流量出现较大增长的主要原因为：公司房地产销售收入大幅增长，从而带来较大的资金回笼。

公司2005年与2007年投资活动的净现金流持续为负，与公司最近投资力度加大的事实相符合。随着投资项目的逐步投产，公司盈利能力将进一步增强。

2007年公司筹资活动产生的净现金流为1.21亿元，大大少于2006年4.18亿元的水平，主要原因在于公司在加大筹资力度的同时，由于预收账款的大量上升，公司归还了大量的长期债务，减少了公司的财务负担。

综合来看，公司目前资金周转状况正常，现金流状况良好。

### **(五) 对外担保情况分析**

截至2007年底，公司对外担保金额8.13亿元，担保方式均为保证，没有逾期、涉诉和代偿等情况存在，被担保对象为厦门海沧土地开发公司，担保原因为互保。

厦门海沧土地开发公司是以房地产开发为主业，集土地储备管理、土地开发、征地拆迁、工程建设管理等为一体的多元化综合型公司，也是与发行人并立的管委会直属大型国有资产企业，拥有稳定的盈利能力和良好的资信状况，因此公司或有债务风险较低。截至2008年9月30日，厦门海沧土地开发公司资产总计19.30亿元，所有者权益合计7.01亿元，实现净利润0.26亿元。

根据2008年11月10日印发的厦沧工委〔2008〕4号文中的《海沧区区属企业和企业国有资产整合调整方案》，厦门海沧土地开发公司将划转给发行人，届时担保风险将更加可控。

除经区财政同意对区属国有企业担保外公司无对外担保，且上述担保均能按期还本付息，从未出现逾期，风险可控。

## **三、 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，将引起本公司资本结构的变化。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2007年12月31日；

(2) 假设本期债券(发行总额6亿元人民币)在2007年12月31日完成发行并且清算结束。

单位：万元

项目	2007年12月31日 (发行前)	2007年12月31日 (发行后)
流动资产	531,840.06	591,840.06
资产总计	645,382.06	705,382.06
流动负债	333,479.40	333,479.40
长期负债	154,966.76	214,966.76
其中:应付债券	0.00	60,000.00
负债合计	488,569.77	548,569.77
少数股东权益	3,403.64	3,403.64
所有者权益总计	153,408.64	153,408.64
负债和所有者权益总计	645,382.06	705,382.06
资产负债率(%)	75.70	77.76

四、 发行人2005年~2007年经审计的合并资产负债表(见附表二)

五、 发行人2005年~2007年经审计的合并利润及利润分配表(见附表三)

六、 发行人2005年~2007年经审计的合并现金流量表(见附表四)

七、 发行人2008年中期未经审计的财务报表(见附表五)

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至申请日，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、中期票据及短期融资券。

## 第十三条 募集资金用途

### 一、募集资金用途

本期债券募集资金6亿元，将全部用于厦门港海沧港区14#~19#泊位工程项目建设。上述项目均获得有权部门的审批，总投资额为61.51亿元。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度
海沧港区 14#~17#泊位工程项目	39.91	4.00
海沧港区 18#~19#泊位工程项目	21.60	2.00

#### (一) 厦门港海沧港区 14#~17#泊位工程项目

##### 1、项目建设背景

根据厦门港总体布局规划，海沧港区是厦门港重点发展的以集装箱运输为主的综合性港区。该项目的建设对于优化厦门港集装箱码头结构、适应集装箱运输船舶大型化趋势，完善东南沿海港口群运输发展，促进区域经济进一步发展具有重要意义。

##### 2、项目建设内容

项目建设内容为新建4个10万吨级集装箱泊位以及配套设施(水工结构按靠泊15万吨级集装箱船设计)，底高程取-17.0m，使用港口岸线1508米，分期配套装卸设备和堆场等设施，逐步达到设计年通过能力260万标准箱。

##### 3、项目审批情况

序号	项目名称	批准文号
1	国家发展改革委《关于厦门港海沧港区 14 号~17 号泊位工程项目核准的批复》	发改基础 【2008】2872 号
2	国土资源部《关于厦门港海沧港区 14#~17#集装箱码头工程项目建设用地预审意见》	国土资预审字 【2007】295 号

3	国家海洋局《关于厦门港海沧港区 14#~15#集装箱码头工程项目用海预审意见》	国海管字【2007】712号
4	国家海洋局《关于厦门港海沧港区 16#~17#集装箱码头工程项目用海预审意见》	国海管字【2007】713号
5	国家环境保护总局《关于厦门港海沧港区 14#~17#集装箱码头工程环境影响报告书的批复》	环审【2007】19号

#### 4、项目资金来源

项目总投资约39.91亿元，其中资本金为13.97亿元，由厦门海投(占股30%)与中远码头(厦门海沧)有限公司(占股70%)分别以自有资金投入；资本金以外投资25.94亿元来源于债务融资等。

#### 5、项目经济效益分析

根据中交第一航务工程勘察设计院有限公司制作的《厦门港海沧港区14#~17#集装箱码头工程工程可行性研究报告》测算，预计该项目税后财务内部收益率为12.52%，投资回收期为10.1(含建设期)年。

### (二) 厦门港海沧港区海沧港区 18#~19#泊位工程项目

#### 1、项目建设背景

根据厦门港总体布局规划，海沧港区是厦门港重点发展的以集装箱运输为主的综合性港区。该项目的建设对于优化厦门港集装箱码头结构、适应集装箱运输船舶大型化趋势，完善东南沿海港口群运输发展，促进区域经济进一步发展具有重要意义。

#### 2、项目建设内容

项目建设内容为新建2个10万吨级集装箱泊位以及配套设施(水工结构按靠泊15万吨级集装箱船设计)，底高程取-17.0m，使用港口岸线754米，分期配套装卸设备和堆场等设施，逐步达到设计年通过能力130万标准箱。

#### 3、项目审批情况

序号	项目名称	批准文号
1	国家发展改革委《关于厦门港海沧港区 18 号~19 号泊位工程项目核准的批复》	发改基础【2008】2874 号
2	国土资源部《关于厦门港海沧港区 18#~19#集装箱码头工程项目建设用地预审意见》	国土资预审字【2007】296 号
3	国家海洋局《关于厦门港海沧港区 18#~19#集装箱码头工程项目用海预审意见》	国海管字【2007】714 号
4	国家环境保护总局《关于厦门港海沧港区 18#~19#集装箱码头工程环境影响报告书的批复》	环审【2007】20 号

#### 4、项目资金来源

项目总投资约21.60亿元，其中资本金为7.56亿元，由厦门海投（占股30%）、香港新创建（占股40%）、法国达飞（占股30%）分别以自有资金投入；资本金以外投资14.04亿元来源于债务融资等。

#### 5、项目经济效益分析

根据中交第一航务工程勘察设计院有限公司制作的《厦门港海沧港区18#~19#集装箱码头工程工程可行性研究报告》测算，预计该项目税后财务内部收益率为9.18%，投资回收期（含建设期）为10.4年。

### 二、募集资金使用计划及管理制度

#### （一）募集资金使用计划

本期债券募集资金计划投入情况如下表所示：

序号	项目名称	投资规模 (万元)	债券资金投入 (万元)	债券投资占项目总投资比例
1	海沧港区 14#~17#泊位工程项目	119,730	40,000	33.41%
2	海沧港区 18#~19#泊位工程项目	64,800	20,000	30.86%

#### （二）募集资金管理制度

本期债券募集资金将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，由财务管理部对募集资金进行专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。

### 1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

### 2、募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

### 3、募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用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；同时内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

## 第十四条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础。同时，发行人将采取有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### 一、 偿债基金

发行人将设立偿债基金及专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券利息和本金。

首先，公司将在中国建设银行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

其次，偿债基金仅可用于按期支付债券利息、到期支付本金和用于公司章程及相关法律法规许可的其他用途。发行人将确保在每年的付息日或者到期日前，提前准备债券应付利息和本金，形成偿债基金，确保本息得到兑付。

### 二、 抵押担保

本期债券采用抵押担保方式增信，发行人将通过适当的法律程序将其部分土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期兑付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产以清偿债务。

#### （一） 发行人提供的抵押资产

发行人以子公司厦门海投房地产有限公司拥有的二宗土地使用权提供抵押担保，该等土地基本情况如下：

第一宗：厦国土房证第地00010191号《国有土地使用权证》所对

应土地，该幅土地为坐落于海沧区滨湖北路东侧、滨湖南路北侧“H2006G05地块”，用途为商业服务业，使用权类型为出让，面积75,874.54平方米，土地批准使用期限40年，土地批准使用期限自2006年5月1日至2046年4月30日止。

第二宗：厦国土房证第地00010056号《国有土地使用权证》所对应土地，该幅土地为坐落于海沧区海沧中学西侧“H2007G02地块”，土地用途为住宅、商业、教育(幼儿园)，使用权类型为出让，面积47,054.28平方米，土地批准使用期限住宅为2007年09月01日至2077年08月31日；商业为2007年09月01日至2047年08月31日；教育为2007年09月01日至2057年08月31日。

经厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司做出的中利地估字(2008)第007、008号厦门海投房地产有限公司土地使用权价值评估的评估结果显示，以上二宗土地使用权在基准日2008年07月01日的评估价值共计146,197.00万元，其中第一宗土地的评估价值为64,068.46万元，第二宗土地的评估价值为82,128.54万元，为本期债券发行总额2.44倍。

## (二) 抵押操作方案

### 1、抵押相关法律手续

发行人出具《抵押资产承诺函》，承诺子公司厦门海投房地产有限公司合法、完整、有效地拥有上述二宗土地使用权。发行人律师在《法律意见书》中出具了对抵押资产合法性的法律意见，明确以上抵押资产为发行人子公司厦门海投房地产有限公司合法拥有，可为全体企业债券的持有人设定抵押登记。厦门市房地产交易权籍登记中心已出具证明，明确上述抵押资产为发行人子公司厦门海投房地产有限公司合法拥有，在符合抵押权登记的相关条件下，可为本期债券全体持

有人设定抵押登记。

本期债券发行完毕后10个工作日内，发行人将完成上述抵押资产的抵押登记手续。

## 2、债权代理人

为维护全体债权人的合法权益，保障抵押资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人特为债券持有人聘请主承销商兴业证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的其他事项。

投资者认购本期债券视作同意兴业证券股份有限公司为本期债券的债权代理人，并接受《债权代理协议》的全部条款，同意兴业证券代理债券持有人办理《债权代理协议》约定的事项、代为行使《债权代理协议》约定的权利。除债券持有人会议决议另有规定外，任何债券持有人不得单独或联合撤销对债权代理人的授权。除非债券持有人会议决议做出允许债券持有人自行向发行人主张本期债券发行中债券持有人所享有权利外，债券持有人不得自行向发行人主张前述权利。

发行人与兴业证券股份有限公司于2008年11月18日签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

发行人应每年向债权代理人提供(或促使中央国债登记公司提供)更新后的登记持有人名单，及时向债权代理人提供发行人的财务数据及其他信息披露文件，在出现影响发行人本期债券还本付息能力的情况时及时通知债权代理人。

受托期间，债权代理人定期向债券持有人出具债权代理人报告。当出现《债券持有人会议规则》所约定的发行人违约事项时，债权代

理人将向债券持有人公告违约事实，并将依据相关协议向发行人履行督促程序(若有)。经督促无效，债权代理人将召集债券持有人会议，讨论是否要求发行人提前偿付本息，启动提前偿债程序。债权代理人或其代理人应依照本期债券发行的相关文件约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动；根据法律法规、债券持有人会议决议和与本期债券有关的任何协议，代表债券持有人行使债权、抵押权以及其他权利和救济。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议的权限范围包括：

- 1、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；
- 2、在对发行人拟变更《募集说明书》中涉及债券持有人利益的约定时，作出有关决议；
- 3、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；
- 4、当发行人减资、合并或分立时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 5、当发生其他因发行人自身违约或违规行为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；
- 6、当发生《土地使用权抵押协议》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；
- 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、对处置、追加、变更或释放抵押资产，变更抵押资产监管人作出决议；
- 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权代理人书面提供)；
- 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、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前20日，并不得晚于会议召开日期之前15日。如债权代理人未能履行上述职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

债券持有人会议须经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人(或债券持有人代理人)出席方可召开。若在原定会议开始时间后30分钟内，出席会议的债券持有人所代表的本期未偿还债券本金总额未达到该要求，债权代理人应在五日内将会议拟审议的事项、开会日期、具体时间和地点再次通知债券持有人。第二次召集的债券持有人会议不受出席会议的债券持有人所持本期未偿还债券本金总额比例的限制。债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所持表决权的三分之二以上通过方为有效。

### 3、抵押资产监管人

债权代理人已于2008年11月18日与发行人签署了《土地使用权抵押合同书》。依据合同规定，发行人以其合法拥有的厦国土房证第地00010191号、厦国土房证第地00010056号土地使用权向本期债券全体债券持有人设定抵押。抵押权存续期限为：自土地使用权抵押登记证明文件上载明的抵押登记日之日起，至抵押登记解除日止。除法律另有规定或经本期债券持有人会议同意外，本协议项下的抵押权一经设立，在本期债券持有人持有的债券本息全部获偿前，不得解除。

同时，发行人聘请兴业证券股份有限公司作为抵押资产监管人，对抵押资产进行监管。

发行人与兴业证券股份有限公司于2008年11月18日签订《抵押资产监管协议》，协议主要内容为：

在本期债券存续期间，发行人应聘请经抵押资产监管人认可的具有相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行跟踪评估并出具资产评估报告，年度评估报告评估基准日为付息首日，年度评估报告的出具时间应不迟于本期债券当年本金兑付首日及利息付息日后的三十个工作日。

在本期债券存续期间，若抵押资产发生包括但不限于所有权变动、设定他项权利、司法机关对抵押资产采取强制措施、抵押资产物理外貌发生重大变动(如毁损、灭失等)、抵押资产市场行情发生重大不利变化、征收征用和/或其他影响债券持有人利益或抵押资产价值的任何情形时，或非经债券持有人会议决议，发行人将在抵押资产所涉及土地上存在(包括新建)的未抵押给全体债券持有人的房屋、建筑或在建工程擅自抵押或以任何方式处置给任何第三方，或其他抵押资产监管人认为有必要的情形，抵押资产监管人有权向发行人发出书面通知要求发行人对抵押资产的价值进行重新评估，发行人应当自收到书面通知之日起20个工作日内聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构，由评估机构对抵押资产的价值进行评估并出具资产评估报告。

抵押资产监管人应在收到资产评估机构出具的资产评估报告的两个工作日内计算抵押综合比率(抵押资产的总价值与本期债券未偿还本金与一年期利息之和的比率)。一旦抵押综合比率低于1.5，或抵押资产发生影响债权人利益或抵押资产价值的任何情形致使需

要追加抵押资产，或发行人将抵押资产所涉及土地上未抵押给债权所有人的房屋、建筑或在建工程擅自抵押给任何第三方致使需要追加抵押资产，则抵押资产监管人应在三个工作日内制作《追加抵押资产通知书》，加盖公章后送达发行人，并督促发行人追加抵押品以弥补价值差额部分。发行人应当在收到《追加抵押资产通知书》后1个月内完成抵押资产追加工作。发行人未实现前述约定的，债权代理人可提交债券持有人会议，讨论是否要求发行人提前偿付本息，启动提前偿债程序。

在本期债券存续期内，发行人因经营发展的需要，可向债权代理人申请置换相应的抵押资产，但应保证拟置入抵押资产的评估价值不低于拟置换释放出的抵押资产的评估价值；当经评估后的抵押资产总价值超过本期债券未偿还本金与一年期利息之和的2.5倍时，发行人有权向债权代理人申请对超过2.5倍部分的抵押资产进行增值释放。发行人应聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对拟释放的抵押资产或拟置换抵押的资产进行评估，由债权代理人按照《抵押资产监管协议》的相关规定提请债券持有人会议讨论决定是否同意该等置换释放或增值释放行为。

本期债券足额还本付息后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押登记后释放。

### 三、 其他偿债保障措施

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人将成立债券偿付工作领导小组，并指定专门人员具体负责债券事务。

按照本期债券的偿债计划安排，发行人有能力如期偿付本期债券，但如果由于经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人可能出

现违约情况时，发行人将采取以下偿债保障措施，以保证按时足额兑付债券本息：

### （一）预期收益偿还

发行人将用项目建成后运营所产生的收益及公司其他经营和投资类收益作为专项偿债基金的补充，用以偿还本期债券本息。该等预期收益主要包括项目建设投产后公司获取的投资收益。

### （二）资产变现

发行人拥有充足的土地储备、在建工程及物业资产，在本期债券兑付遇到问题时，发行人将有计划地出让部分土地、在建工程或物业资产，以增加和补充偿债基金。

### （三）银行授信额度

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，与多家开发性金融机构以及商业银行存在稳固的合作关系，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。截至2008年11月，银行总授信额度为62.22亿元，未使用授信额度17.95亿元。公司间接融资渠道畅通。

### （四）政府财政支持

发行人存在良好的政府财政支持优势，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可通过寻求政府财政支持予以解决。根据厦沧委函【2008】1号《厦门海沧台商投资区管委会关于厦门海沧投资总公司公开发行6亿元企业债券的支持函》，当出现本期债券未能按时、全额兑付债券利息或者本金的情况，债券持有人在按照相关协议行使抵押担保权或者其他权利后仍不能清偿本期债券本息及其他合法权益的情况下，管委会将在各项法律、法规规定的基础上，多渠道为公司提供支持，以确保债券持有人的利益不受损失。

#### 四、 发行人违约的处理

以下事件构成发行人违约：1、在本期债券存续期间发行人未能按时偿付到期本息；2、发行人不履行或违反本次发行所做出的任何承诺将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30个连续工作日仍未解除；3、募集资金账户发生被国家司法、执法部门依法采取强制性措施的情形；4、抵押资产价值低于预先设置的价值警戒线，且发行人在抵押资产监管人提出追加抵押资产要求后一个月内仍未补足相应差额；以及其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。如果上述违约事件发生，则债权代理人将向债券持有人公告违约事实，并将依据相关协议向发行人履行督促程序(若有)。经督促无效，债权代理人将召集债券持有人会议，讨论是否要求发行人提前偿付本息，启动提前偿债程序。

在宣布提前清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：1、向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和(1)债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(2)所有迟付的利息；(3)所有到期应付的本金；(4)适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利。2、相关的违约事件已得到救济或被豁免。本期债券持有人可按照《债券持有人会议规则》通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消提前偿债的决定。

## 第十五条 风险与对策

### 一、 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

#### （一）与债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在市场利率发生波动时，可能影响本期债券的投资收益水平。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，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，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

#### （二）与行业相关的风险

##### 1、宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

##### 2、行业监管政策变动的风险

中国政府通过制定有关监管政策对基础设施投资与房地产业、港口物流业等实施监管。随着行业发展和中国体制改革的进行，政府将

不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来做出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

### **3、行业竞争加剧风险**

在全国经济发展的大环境下，基础设施建设行业与房地产业、港口物流业竞争呈现加剧趋势，这在一定的程度上会给发行人带来经营压力。

### **(三) 与发行人相关的风险**

#### **1、行业政策和经营环境变动的风险**

发行人主要从事基础设施建设及其投融资、房地产开发、港口物流等业务。这些行业的经营受到国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响，这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

#### **2、持续融资的风险**

发行人从事的基础设施建设及其投融资、房地产开发等行业属资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建与计划建设项目较多，需要大量的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

#### **3、本期募集资金投向可能存在的风险**

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，合资公司组建、资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

#### **4、存货占比、对外担保金额较大的风险**

发行人从事基础设施业务和房地产开发业务，由于行业的特殊性导致存货周转率与总资产周转率较低，存货占比较高；另一方面，虽然发行人有严格的财务管理办法以及对外担保限制，但是对外担保金额较大，因此存在一定的经营风险。

## 二、 对策

### （一）与债券相关的风险对策

#### 1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

#### 2、兑付风险的对策

第一，发行人将加强对本期债券筹集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

第二，发行人将加强日常经营的监控，并将继续严格财务管理制度，严格控制成本，降本增效；同时，发行人将改善资产质量，特别是保证流动资产的及时变现能力，确保发行人的财务流动性，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。并且，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第三，发行人以全资子公司所拥有的两宗国有土地使用权提供超额抵押，兴业证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人 and 抵押资产监管人，保障了本期债券按时还本付息。

### 3、流动性风险对策

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，以提高本期债券的流通。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### (二) 与行业相关的风险对策

##### 1、宏观经济政策风险的对策

针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

##### 2、行业监管政策风险的对策

发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策对公司经营和盈利造成的不利影响。

##### 3、行业竞争加剧风险的对策

(1) 发行人将进一步提高企业的管理水平，促进、强化企业的核心竞争优势，确保自身的优势地位。

(2) 发行人将加强投资评估，精研行业动态，选准投资项目，控制企业规模，在重点发展主业的同时做好对产业延伸和拓展的准备，保持充分的市场弹性和灵活的应变能力。

#### (三) 与发行人相关的风险对策

##### 1、行业政策和经营环境变动风险的对策

发行人一方面与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营

环境情况的研究，以积极适应环境变化；另一方面，发行人提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策和经营环境变动风险的影响。针对房地产销售逐渐困难与原材料、人工成本逐渐加大的风险，发行人一是放慢放缓房地产开发节奏，杜绝盲目扩大投资，同时释放库存，回笼资金；二是严格执行预决算制度，严控工程质量，确保公司品牌；三是持续增持公司优质物业，获取稳定增长的现金流。

## 2、持续融资风险的对策

公司目前保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款授信，这将保证公司具有持续的债务融资能力。公司目前大部分在建、拟建项目计划将在三年内投产，预计将产生稳定的现金流，从而缓解公司的偿债压力。

## 3、本期募集资金投向的风险对策

发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

## 4、存货占比、对外担保金额较大的风险对策

公司存货主要为在建开发产品和土地，其持有的均为优质物业，价格优势明显，随着这部分存货的逐年开发销售变现，公司的存货占比将趋于合理。

截至2007年底，公司对外担保金额8.13亿元，担保方式均为保证，没有逾期、涉诉和代偿等情况存在，被担保对象均为厦门海沧土地开发公司，担保原因为互保。厦门海沧土地开发公司是以房地产开发为主业，集土地储备管理、土地开发、征地拆迁、工程建设管理等为一体的多元化综合型公司，也是与公司并立的管委会直属大型国有资产

企业，拥有稳定的盈利能力和良好的资信状况。

根据2008年11月10日印发的厦沧工委〔2008〕4号文中的《海沧区区属企业和企业国有资产整合调整方案》，厦门海沧土地开发公司将于2009年中划转给发行人，届时担保风险将更加可控。

同时，公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。公司按照有关法律、法规、规章制度等相关规定，在公司的《财务管理办法》中明确对外担保事项的审批权限。

## 第十六条 信用评级

本期债券经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA-，本期债券信用等级为AA级。联合资信评估有限公司的主要评级观点如下：

### 一、 主要评级观点

联合资信评估有限公司对厦门海沧投资总公司的评级反映了其作为厦门海沧区投融资主体，在区域经济环境、区域品牌建设及土地储备等方面的优势。同时联合资信注意到，公司主营业务收入规模小，利润来源以房地产业务为主，而房地产行业受国家宏观政策和经济周期性因素影响较大等可能对公司带来不利影响。

未来公司主要投资方向集中在保税港建设和房地产，投资规模仍维持在较高水平。考虑到厦门市经济发展前景良好，公司成本控制能力较强，土地储备充足，联合资信对公司的评级展望为稳定。

本期债券由公司价值14.62亿元土地作为抵押担保，为债券本金总额的2.44倍，上述措施将增强本期债券偿付的安全性。

综合看，本期债券到期不能还本付息的风险很小。

### 二、 发行人主要优势

（一）公司所处的厦门海沧区是全国最大的国家级台商投资区，外部环境良好。

（二）公司作为厦门海沧区管委会最重要的投融资平台，代建区内绝大部分基础设施工程建设，经营风险小。

（三）近年来公司大力发展贸易、物流、港口等现代服务产业，一定程度上分散了公司房地产业务经营风险。

### 三、 发行人主要风险

(一) 公司主营业务房地产和贸易业务受国家宏观政策和经济周期性因素影响较大，经营风险大。

(二) 未来公司资本支出规模较大。

(三) 公司存货占比大，公司对外担保金额大。

(四) 近几年公司经营现金流波动较大。

#### 四、跟踪评级安排

联合资信评估有限公司将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

联合资信将密切关注厦门海沧投资总公司的经营管理状况及相关信息，如发现厦门海沧投资总公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

在跟踪评级过程中，如本期债券信用等级发生变化调整时，联合资信将在其公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送厦门海沧投资总公司、主管部门、交易机构等。

## 第十七条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师福建凌一律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人为在中国境内设立的具有法人资格的企业法人，其依法设立并有效存续，具备申请发行本期债券的主体资格。

二、本期债券的发行已经获得发行人董事会及主管机关的批准，除尚待取得国家发展和改革委员会的核准外，发行人已经取得本期债券发行所需的各项批准和授权，该等已经取得的批准或授权合法有效。

三、发行人发行本期债券除债券利率尚待确定外，已经具备《公司法》、《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》规定的申请发行本期债券的各项实质性条件。

四、发行人本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策及《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》的要求，所投资项目已获得政府审批机关的批准。

五、发行人现拥有的财产系由发行人通过合法途径取得，权属清晰明确，发行人的主要财产不存在产权纠纷或潜在纠纷。

六、发行人正在履行的重大债权债务法律关系明晰。

七、截至本法律意见书签署之日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

八、厦门海投房地产有限公司以其自身拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，其提供的抵押资产符合法律规定；在发行人严格履行资产抵押承诺的前提下，设立抵押权不存在实质性法律障

碍；可以在本次债券发行后提供符合抵押权登记要求的申请文件，并经厦门市房地产交易权籍登记中心登记后为本期债券持有人的债权提供合法有效的抵押。

九、 发行人已经聘请了具备债券评级业务资质的评级机构对本期债券的发行人主体信用及债项信用进行评级，符合法律法规的规定。

十、 发行人已经聘请了具备债券承销业务资质的主承销商对本期债券组成承销团，以余额包销的方式承销本期债券，符合法律法规的规定。

十一、 发行人编制的本期债券《募集说明书》对本法律意见书有关内容的引述不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 第十八条 其他应说明事项

### 一、 上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在一个月内就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的合格的证券交易场所上市或交易流通的申请。

### 二、 税务说明

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。

## 第十九条 备查文件

### 一、 文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- 2、发行人董事会同意本期债券发行的有关决议
- 3、《抵押资产承诺函》
- 4、抵押资产权属证明
- 5、主管部门对抵押资产出具的抵押意见
- 6、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券募集说明书》
- 7、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券募集说明书摘要》
- 8、经连续审计的发行人最近三年财务报告及最近一期未经审计的财务报表
- 9、厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司为本期债券出具的资产评估报告书
- 10、联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- 11、福建凌一律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- 12、厦门港海沧港区14~19#泊位工程项目核准文件
- 13、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券土地抵押协议书》
- 14、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券债权代理协议》
- 15、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券债券持有人会议规则》
- 16、《2009年厦门海沧投资总公司企业债券抵押资产监管协议》

### 二、 查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、 发行人：厦门海沧投资总公司

联系人：张明亮、张强光、王丽玲

联系地址：厦门市海沧区嵩屿海投大厦

联系电话：0592-6892027、6881036、6881056

传真：0592-6892052

邮政编码：361026

网址：<http://www.haitou.cn>

2、 主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路99号

联系人：黄奕林、方任斌、刘兴财、蔡艳菲

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼  
20楼

联系电话：021-38565899、38565891、38565892、38565897

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：<http://www.xyzq.com.cn>

(二) 投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、 国家发展和改革委员会

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn/>

2、 中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

(三) 如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2009年厦门海沧投资总公司企业债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海市	1	兴业证券股份有限公司 固定收益总部	上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼20楼	方任斌	021-38565891
				刘兴财	38565892
				蔡艳菲	38565897
上海市	2	德邦证券有限责任公司 固定收益证券总部	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 26 楼	李红波	021-68761616
				孙恬	021-61038302
北京市	4	西部证券股份有限公司 固定收益业务总部	北京崇文区广渠门忠实里南街甲6号远洋德邑A座1509室	潘雪鸿	010-87758807
				许欣	010-58568003
厦门市	6	厦门国际信托有限公司	福建省厦门市思明区湖滨北路税保大厦附楼	黄一明	0592-5058322

## 附表二：

## 发行人 2007 年、2006 年和 2005 年经审计的资产负债表

单位：元

项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
货币资金	407,918,742.35	261,228,739.10	245,659,742.76	57,325,282.00	205,452,509.53	35,753,092.94
短期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	3,059,620.00	0.00	760,000.00	0.00	1,020,000.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	196,318,320.36	10,105,696.96	89,295,063.20	105,696.96	230,712,242.67	1,390,440.26
其他应收款	579,840,436.95	982,697,944.04	538,150,393.40	431,464,613.70	711,551,846.46	638,080,964.98
预付账款	287,959,254.49	3,386,815.01	246,653,562.28	7,227,124.00	120,560,234.85	6,748,624.00
期货保证金						
应收补贴款						
应收出口退税	2,461,452.03	0.00	1,169,384.84	0.00	981,760.68	0.00
存货	3,839,613,326.25	400,058,634.05	2,637,010,238.71	154,025,385.34	1,177,009,987.68	224,670,155.49
待摊费用	1,229,430.95	630,846.86	1,271,262.44	0.00	1,109,377.95	271,653.92
待处理流动资产净损失						
一年内到期的长期债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

<b>流动资产合计</b>	<b>5,318,400,583.38</b>	<b>1,658,108,676.02</b>	<b>3,759,969,647.63</b>	<b>650,148,102.00</b>	<b>2,448,397,959.82</b>	<b>906,914,931.59</b>
长期投资	271,166,029.73	1,238,008,972.71	245,192,604.44	987,052,440.72	224,187,280.33	630,299,699.11
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
*合并价差	795,414.13					
<b>长期投资合计</b>	<b>271,166,029.73</b>	<b>1,238,008,972.71</b>	<b>245,192,604.44</b>	<b>987,052,440.72</b>	<b>224,187,280.33</b>	<b>630,299,699.11</b>
固定资产原价	291,911,001.91	57,162,276.38	248,527,785.91	54,275,287.74	172,635,287.01	14,234,431.86
减：累计折旧	43,355,473.27	7,520,151.90	31,829,376.38	4,644,199.95	38,781,213.77	2,929,306.21
固定资产净值	248,555,528.64	49,642,124.48	216,698,409.53	49,631,087.79	133,854,073.24	11,305,125.65
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
固定资产净额	248,555,528.64	49,642,124.48	216,698,409.53	49,631,087.79	133,854,073.24	11,305,125.65
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	436,038,319.68	306,094,035.84	258,811,072.96	140,700,202.29	188,806,478.33	79,157,628.87
固定资产清理	5,323,451.03	0.00	36,624,607.15	0.00	0.00	0.00
待处理固定资产净损失						
<b>固定资产合计</b>	<b>689,917,299.35</b>	<b>355,736,160.32</b>	<b>512,134,089.64</b>	<b>190,331,290.08</b>	<b>322,660,551.57</b>	<b>90,462,754.52</b>
无形资产	37,660,825.49	107,499.97	10,796,892.66	148,864.10	116,955,956.21	105,562,472.23
长期待摊费用 (递延资产)	14,422,076.30	721,987.87	13,842,207.77	1,102,981.75	14,034,094.11	1,163,975.63
股权分置流通权						
其他长期资产	122,253,773.54	0.00	21,746,216.11	0.00	40,688.12	0.00
<b>无形及其他资产合计</b>	<b>174,336,675.33</b>	<b>829,487.84</b>	<b>46,385,316.54</b>	<b>1,251,845.85</b>	<b>131,030,738.44</b>	<b>106,726,447.86</b>
递延税款借项		0.00	0.00	0.00		0.00

<b>资产总计</b>	<b>6,453,820,587.79</b>	<b>3,252,683,296.89</b>	<b>4,563,681,658.25</b>	<b>1,828,783,678.65</b>	<b>3,126,276,530.16</b>	<b>1,734,403,833.08</b>
短期借款	299,168,707.20	250,000,000.00	17,000,000.00	0.00	107,000,000.00	103,000,000.00
应付票据	130,879,724.00	0.00	87,500,000.00	0.00	54,800,000.00	0.00
应付账款	322,903,111.50	2,009,452.86	51,527,501.97	1,948,732.82	34,866,945.21	897,954.19
预收账款	2,176,951,210.79	415,210,023.58	1,174,062,411.01	8,367,555.58	222,088,443.75	8,367,555.58
应付工资	14,694,565.29	1,795,100.00	10,470,838.48	1,963,042.00	7,310,495.26	1,283,832.06
应付福利费	476,218.53	211,721.62	679,722.44	0.00	1,035,261.76	0.00
应付股利(应付利润)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税金	-49,012,861.97	-13,176,875.50	-3,580,779.49	696,277.30	9,296,566.99	1,300,796.73
其他应交款	-3,087,040.85	-617,876.13	-1,441,491.27	2,986.10	-212,491.57	3,087.09
其他应付款	244,236,510.83	241,506,414.69	185,007,405.57	162,017,521.06	369,303,324.43	190,764,484.88
预提费用	8,583,814.85	6,149,537.42	9,001,626.02	7,050,345.56	5,392,362.43	1,750,184.55
一年内到期的长期负债	189,000,000.00	50,000,000.00	128,000,000.00	93,000,000.00	282,000,000.00	242,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00			0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,334,793,960.17</b>	<b>953,087,498.54</b>	<b>1,658,227,234.73</b>	<b>275,046,460.42</b>	<b>1,092,880,908.26</b>	<b>549,367,895.08</b>
长期借款	1,519,400,000.00	760,000,000.00	1,832,130,000.00	537,730,000.00	1,153,730,000.00	383,730,000.00
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	11,192,647.86	3,591,155.36	7,761,719.84	2,816,503.75	4,298,309.86	2,122,566.01
专项应付款	15,634,384.98	0.00	21,024,100.00	0.00	50,780,345.00	0.00
其他长期负债	3,440,579.89	0.00	2,597,316.20	0.00	689,026.07	0.00
<b>长期负债合计</b>	<b>1,549,667,612.73</b>	<b>763,591,155.36</b>	<b>1,863,513,136.04</b>	<b>540,546,503.75</b>	<b>1,209,497,680.93</b>	<b>385,852,566.01</b>
递延税款贷项	1,236,150.30	1,236,150.30	1,236,150.30	1,236,150.30	1,511,821.24	1,511,821.24

<b>负债合计</b>	<b>4,885,697,723.20</b>	<b>1,717,914,804.20</b>	<b>3,522,976,521.07</b>	<b>816,829,114.47</b>	<b>2,303,890,410.43</b>	<b>936,732,282.33</b>
*少数股东权益	34,036,426.12	0.00	28,750,573.00	0.00	24,714,568.98	0.00
实收资本(股本)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	599,698,000.00	599,698,000.00	533,698,000.00	533,698,000.00
资本公积	106,277,697.57	106,277,697.57	106,277,697.57	106,277,697.57	106,129,650.32	106,129,650.32
盈余公积	83,251,714.47	83,251,714.47	50,920,321.62	50,920,321.62	33,842,825.00	33,842,825.00
其中：法定公益金	0.00			0.00	11,557,831.92	11,557,831.92
*未确认的投资损失	-682,054.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	345,239,080.65	345,239,080.65	255,058,544.99	255,058,544.99	124,001,075.43	124,001,075.43
其中：现金股利						
外币报表折算差额	0.00		0.00	0.00	0.00	
<b>所有者权益小计</b>	<b>1,534,086,438.47</b>	<b>1,534,768,492.69</b>	<b>1,011,954,564.18</b>	<b>1,011,954,564.18</b>	<b>797,671,550.75</b>	<b>797,671,550.75</b>
减：未处理资产损失						
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,534,086,438.47</b>	<b>1,534,768,492.69</b>	<b>1,011,954,564.18</b>	<b>1,011,954,564.18</b>	<b>797,671,550.75</b>	<b>797,671,550.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,453,820,587.79</b>	<b>3,252,683,296.89</b>	<b>4,563,681,658.25</b>	<b>1,828,783,678.65</b>	<b>3,126,276,530.16</b>	<b>1,734,403,833.08</b>

附表三：

发行人 2007 年、2006 年和 2005 年经审计的利润及利润分配表

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	2,731,068,401.66	18,735,220.44	1,547,958,870.43	9,096,910.00	1,238,518,427.97	2,684,557.50
减：主营业务成本	2,041,385,402.96	2,914,066.62	1,121,949,645.13	1,965,493.79	962,774,901.49	1,635,380.44
主营业务税金及附加	103,730,113.37	1,021,069.53	59,984,218.88	509,210.81	37,671,963.34	139,978.20
二、主营业务利润(亏损以“－”号填列)	585,952,885.33	14,800,084.29	366,025,006.42	6,622,205.40	238,071,563.14	909,198.86
加：其他业务利润(亏损以“－”号填列)	-959,277.91	96,667.92	-238,389.73	-463,400.41	3,130,001.10	2,356,244.00
减：营业费用	88,247,955.48	852,165.47	74,520,756.19	4,000.00	61,659,117.50	0.00
管理费用	94,100,750.30	36,159,403.93	75,172,557.76	25,175,598.46	57,686,241.10	20,436,572.61
财务费用	10,865,429.73	1,370,066.12	4,070,190.33	832,223.76	3,098,098.22	19,403.10
三、营业利润(亏损以“－”号填列)	391,779,471.91	-23,484,883.31	212,023,112.41	-19,853,017.23	118,758,107.42	-17,190,532.85
加：投资收益(损失以“－”号填列)	3,113,325.60	345,541,579.73	2,079,239.11	191,103,112.15	3,273,203.72	104,529,126.96
补贴收入	34,986.00	17,493.00	1,171,453.00	19,546.00	975,000.00	0.00
营业外收入	3,315,284.29	1,484,619.21	710,128.38	14,000.03	480,347.72	12,073.49
减：营业外支出	5,452,629.08	244,880.12	4,324,206.55	508,674.77	8,049,455.23	419,528.65
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	392,790,438.72	323,313,928.51	211,659,726.35	170,774,966.18	115,437,203.63	86,931,138.95

减：所得税	64,866,965.38	0.00	37,148,756.15	0.00	25,534,947.29	0.00
* 少数股东损益	5,285,853.12	0.00	3,736,004.02	0.00	2,971,117.39	0.00
加：* 未确认的投资损失 (以“+”号填列)	682,054.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>五、净利润(净亏损以“-” 号填列)</b>	<b>323,319,674.44</b>	<b>323,313,928.51</b>	<b>170,774,966.18</b>	<b>170,774,966.18</b>	<b>86,931,138.95</b>	<b>86,931,138.95</b>
加：年初未分配利润	255,058,544.99	255,058,544.99	124,001,075.43	124,001,075.43	83,054,207.33	83,054,207.33
其他调整因素	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
<b>六、可供分配的利润</b>	<b>578,378,219.43</b>	<b>578,372,473.50</b>	<b>294,776,041.61</b>	<b>294,776,041.61</b>	<b>169,985,346.28</b>	<b>169,985,346.28</b>
减：提取法定盈余公积	32,331,392.85	32,331,392.85	17,077,496.62	17,077,496.62	8,693,113.90	8,693,113.90
提取法定公益金	0.00		0.00	0.00	4,346,556.95	4,346,556.95
提取总经理奖励基金	505,745.93	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
<b>七、可供投资者分配的利润</b>	<b>545,541,080.65</b>	<b>545,541,080.65</b>	<b>277,198,544.99</b>	<b>277,198,544.99</b>	<b>156,445,675.43</b>	<b>156,445,675.43</b>
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付普通股股利 (应付利润)	100,000,000.00	100,000,000.00	22,140,000.00	22,140,000.00	32,444,600.00	32,444,600.00
转作资本(股本)的 普通股股利	100,302,000.00	100,302,000.00	0.00		0.00	
其他						
<b>八、未分配利润</b>	<b>345,239,080.65</b>	<b>345,239,080.65</b>	<b>255,058,544.99</b>	<b>255,058,544.99</b>	<b>124,001,075.43</b>	<b>124,001,075.43</b>

## 附表四：

## 发行人 2007 年、2006 年和 2005 年经审计的现金流量表

单位：元

项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>						
销售商品、提供劳务收到的现金	3,937,456,650.51	415,577,688.44	2,687,443,218.39	10,381,387.10	1,533,460,280.33	31,601,325.04
收到的税费返还	6,686,401.14	0.00	8,591,822.70	0.00	7,376,052.84	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	2,109,028,547.91	866,809,244.49	2,521,455,058.62	958,482,324.57	1,386,211,180.85	522,393,342.07
现金流入小计	6,053,171,599.56	1,282,386,932.93	5,217,490,099.71	968,863,711.67	2,927,047,514.02	553,994,667.11
购买商品、接受劳务支付的现金	2,947,991,368.52	245,046,286.30	3,056,499,987.07	3,260,445.01	1,765,228,549.79	32,732,839.13
支付给职工以及为职工支付的现金	92,365,043.64	20,397,805.20	68,071,554.53	12,188,692.62	53,474,266.93	10,203,261.29
支付的各项税费	239,116,074.23	20,667,708.11	128,639,222.69	4,435,765.87	33,444,033.39	2,366,847.29
支付的其他与经营活动有关的现金	2,463,555,512.51	904,068,616.25	2,342,984,246.60	1,048,526,925.09	1,008,571,144.02	530,282,977.79
现金流出小计	5,743,027,998.90	1,190,180,415.86	5,596,195,010.89	1,068,411,828.59	2,860,717,994.13	575,585,925.50
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>310,143,600.66</b>	<b>92,206,517.07</b>	<b>-378,704,911.18</b>	<b>-99,548,116.92</b>	<b>66,329,519.89</b>	<b>-21,591,258.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>						
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	120,260,000.00	120,260,000.00	25,450,366.93	19,484,096.06

取得投资收益所收到的现金	2,763,228.69	170,405,521.41	1,895,000.00	69,575,000.00	846,629.13	91,758,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	37,362,786.30	2,331,297.40	105,968,215.99	105,534,333.97	4,041,250.14	236,422.61
收到的其他与投资活动有关的现金	652,730.35	0.00	172,574.93	0.00	1,502,672.64	0.00
现金流入小计	40,778,745.34	172,736,818.81	228,295,790.92	295,369,333.97	31,840,918.84	111,478,518.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	278,691,456.74	168,761,583.28	206,484,984.16	102,021,408.38	124,754,891.53	51,071,133.52
投资所支付的现金	28,467,954.71	76,238,100.00	21,000,000.00	235,200,000.00	46,956,036.06	46,106,036.06
支付的其他与投资活动有关的现金	2,750,000.00	0.00	750,000.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	309,909,411.45	244,999,683.28	228,234,984.16	337,221,408.38	171,710,927.59	97,177,169.58
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-269,130,666.11</b>	<b>-72,262,864.47</b>	<b>60,806.76</b>	<b>-41,852,074.41</b>	<b>-139,870,008.75</b>	<b>14,301,349.09</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>						
吸收投资所收到的现金	300,000,000.00	300,000,000.00	66,300,000.00	66,000,000.00	121,345,578.36	114,598,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金						
借款所收到的现金	1,621,918,707.20	1,050,000,000.00	1,198,750,000.00	450,000,000.00	777,400,000.00	228,400,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	896,716,150.99	0.00	1,259,401,426.43	0.00	387,500,711.71
现金流入小计	1,921,918,707.20	2,246,716,150.99	1,265,050,000.00	1,775,401,426.43	898,745,578.36	730,498,711.71
偿还债务所支付的现金	1,589,330,000.00	620,730,000.00	763,600,000.00	548,000,000.00	737,500,000.00	353,000,000.00

分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	211,242,408.63	148,319,879.92	82,570,041.41	56,228,912.83	102,367,719.07	62,150,601.20
其中:子公司支付少数股东的股利						
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,293,706,466.57	0.00	1,008,200,133.21	0.00	307,801,100.10
其中:子公司依法减资支付给少数股东的现金						
现金流出小计	1,800,572,408.63	2,062,756,346.49	846,170,041.41	1,612,429,046.04	839,867,719.07	722,951,701.30
筹资活动产生的现金流量净额	121,346,298.57	183,959,804.50	418,879,958.59	162,972,380.39	58,877,859.29	7,547,010.41
四、汇率变动对现金的影响	-105,157.19		-28,620.94		-7,414.39	
五、现金及现金等价物净增加额	162,254,075.93	203,903,457.10	40,207,233.23	21,572,189.06	-14,670,043.96	257,101.11

## 附表五：

## 发行人 2008 年上半年未经审计的资产负债表

单位：元

项 目	2008 年 6 月 30 日	
	合并	母公司
货币资金	660,744,561.68	370,663,110.69
短期投资	20,000,000.00	0.00
应收票据	2,743,650.10	0.00
应收股利	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收账款	210,816,285.86	1,107,524.00
其他应收款	690,429,822.02	1,700,828,518.11
预付账款	439,361,844.02	6,159,100.01
期货保证金		
应收补贴款		
应收出口退税	1,422,046.95	0.00
存货	3,752,266,567.53	596,887,306.63
待摊费用	983,872.80	0.00
待处理流动资产净损失		
一年内到期的长期债权投资	0.00	0.00
其他流动资产		0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>5,778,768,650.96</b>	<b>2,675,645,559.44</b>
长期投资	256,926,066.26	1,263,570,661.19
其中：长期股权投资		
长期债权投资		
*合并价差	795,414.13	
<b>长期投资合计</b>	<b>256,926,066.26</b>	<b>1,263,570,661.19</b>
固定资产原价	295,360,137.66	57,082,074.86
减：累计折旧	50,070,570.48	8,411,831.00
固定资产净值	245,289,567.18	48,670,243.86
减：固定资产减值准备	0.00	0.00
固定资产净额	245,289,567.18	48,670,243.86
工程物资	0.00	0.00
在建工程	633,051,996.16	393,321,604.49
固定资产清理		0.00
待处理固定资产净损失		
<b>固定资产合计</b>	<b>878,341,563.34</b>	<b>441,991,848.35</b>
无形资产	10,314,237.64	93,830.81
长期待摊费用(递延资产)	20,624,129.82	700,740.42
股权分置流通权		

其他长期资产	131,963,623.46	0.00
<b>无形及其他资产合计</b>	162,901,990.92	794,571.23
递延税款借项		0.00
<b>资产总计</b>	7,076,938,271.48	4,382,002,640.21
短期借款	791,046,050.63	667,000,000.00
应付票据	334,484,752.42	0.00
应付账款	338,987,222.11	1,575,858.78
预收账款	1,601,612,198.80	646,778,338.58
应付工资	5,673,915.66	0.00
应付福利费	68,801.14	
应付股利(应付利润)		
应付利息		
应交税金	-34,449,473.11	-56,805,699.39
其他应交款	-861,912.18	-61,308.23
其他应付款	290,020,590.35	239,071,025.70
预提费用	14,839,471.18	7,741,522.76
一年内到期的长期负债	140,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	3,481,421,617.00	1,555,299,738.20
长期借款	1,847,816,724.98	1,140,000,000.00
应付债券		
长期应付款	12,583,256.10	4,229,103.12
专项应付款	12,794,027.48	
其他长期负债	3,639,406.38	
<b>长期负债合计</b>	1,876,833,414.94	1,144,229,103.12
递延税款贷项	1,236,150.30	1,236,150.30
<b>负债合计</b>	5,359,491,182.24	2,700,764,991.62
*少数股东权益	36,891,494.84	
实收资本(股本)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	106,277,697.57	106,277,697.57
盈余公积	83,251,714.47	83,251,714.50
其中：法定公益金	0.00	0.00
*未确认的投资损失	-682,054.22	
未分配利润	491,708,236.58	491,708,236.58
其中：现金股利		
外币报表折算差额		
<b>所有者权益小计</b>	1,680,555,594.40	1,681,237,648.62
减：未处理资产损失		
<b>所有者权益合计</b>	1,680,555,594.40	1,681,237,648.62
<b>负债和所有者权益总计</b>	7,076,938,271.48	4,382,002,640.24

## 发行人 2008 年上半年未经审计的利润及利润分配表

单位：元

项 目	2008 年 6 月 30 日	
	合并	母公司
<b>一、主营业务收入</b>	<b>1,861,409,142.69</b>	<b>8,676,075.22</b>
减：主营业务成本	1,450,109,856.93	1,591,985.34
主营业务税金及附加	115,324,961.58	472,846.11
<b>二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>295,974,324.18</b>	<b>6,611,243.77</b>
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	617,778.52	69,166.00
减：营业费用	50,053,691.00	10,608,604.63
管理费用	41,801,968.76	14,782,420.94
财务费用	7,615,666.49	153,216.27
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>197,120,776.45</b>	<b>-18,863,832.07</b>
加：投资收益(损失以“-”号填列)	3,450,000.00	175,387,201.76
补贴收入		
营业外收入	3,318,591.58	575,490.58
减：营业外支出	8,336,692.04	2,620,763.06
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>195,552,675.99</b>	<b>154,478,097.21</b>
减：所得税	38,964,979.35	0.00
* 少数股东损益	2,109,599.43	0.00
加：* 未确认的投资损失(以“+”号填列)		0.00
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>154,478,097.21</b>	<b>154,478,097.21</b>
加：年初未分配利润		
其他调整因素		
<b>六、可供分配的利润</b>		
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取总经理奖励基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
<b>七、可供投资者分配的利润</b>		
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利(应付利润)		
转作资本(股本)的普通股股利		
其他		
<b>八、未分配利润</b>		

## 发行人 2008 年上半年未经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2008 年 6 月 30 日	
	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,623,992,483.84	233,598,193.22
收到的税费返还	3,316,161.92	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	445,993,482.17	207,814,042.88
现金流入小计	2,073,302,127.93	441,412,236.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,644,239,018.69	198,090,411.45
支付给职工以及为职工支付的现金	51,067,816.72	10,234,264.16
支付的各项税费	150,393,986.82	45,992,653.35
支付的其他与经营活动有关的现金	477,290,586.80	235,950,335.97
现金流出小计	2,322,991,409.03	490,267,664.93
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-249,689,281.10</b>	<b>-48,855,428.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	3,450,000.00	265,866,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,397,950.00	1,269,400.00
收到的其他与投资活动有关的现金	8,863,011.42	8,843,754.66
现金流入小计	13,710,961.42	275,979,154.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	191,281,232.33	89,115,281.92
投资所支付的现金		101,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	79.78	0.00
现金流出小计	191,281,312.11	190,115,281.92
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-177,570,350.69</b>	<b>85,863,872.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金	7,805,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金	1,051,039,298.57	847,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,803,045,284.52	
现金流入小计	2,861,889,583.09	847,000,000.00
偿还债务所支付的现金	280,999,181.50	50,000,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	106,453,355.41	73,602,519.50
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,797,650,540.11	650,971,552.82
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	2,185,103,077.02	774,574,072.32

筹资活动产生的现金流量净额	676,786,506.07	72,425,927.68
四、汇率变动对现金的影响	-70,743.14	
五、现金及现金等价物净增加额	249,456,131.14	109,434,371.59