

2010年广州市建设投资发展有限公司 公司债券募集说明书

发行人



广州市建设投资发展有限公司

联合主承销商:



广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.



万联证券有限责任公司
WANLIAN SECURITIES CO., LTD.

募集说明书公告时间: 2010年2月

声明及提示

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事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。

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

本着审慎和勤勉尽责的精神，广发证券股份有限公司及万联证券有限责任公司对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

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。

发行人为广州市政府所属国有独资有限责任公司。因国有资产监督管理需要，广州市人民政府未来拟对公司所属年票制、涉水和垃圾处理项目相关资产进行划转。公司公益性城建投资为主的职能定位，以及政府对公司的偿债支持不会因相关资产的划转而改变。

本期债券基本要素：

- 1、**债券名称：**2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券。
- 2、**发行总额：**人民币贰拾捌亿元整（RMB2,800,000,000）。
- 3、**债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券，同时附加第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、**票面利率：**本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.0%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.65%确定，Shibor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）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数2.35%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在存续期前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5.0%加上上调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权选择在本期债券的第5年末是否将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

5、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期限的第5年末上调本期债券后5年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。

6、**发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的10个工作日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。

7、投资者回售选择权：发行人作出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度的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。

8、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，须在发行人调整票面利率及回售实施办法公告规定的期限内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

9、发行方式及对象：本期债券采用通过上海证券交易所市场向机构投资者协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的相结合方式（国家法律、法规另有规定的除外）。

10、信用评级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用评级为AAA级，发行人长期主体信用评级为AA+级。

11、偿债保障措施：

广州市人民政府穗府办函（2009）60号文件明确：（1）同意在本期债券存续期内将广州市奥体中心周边区域和广州新城区域土地开发的增值收入优先用于本期债券本息的偿付；（2）同意在发行人设立偿债账户，用于债券还本付息和市政基础设施建设，资金来源为上述土地开发增值收入和计划投资城建项目的财政资金，每年到账5-10亿元，并在债券到期日到账足额资金用于还本。

12、债券担保情况：无担保。

目 录

释 义	2
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	14
第四条 承销方式	19
第五条 认购与托管	20
第六条 债券发行网点	22
第七条 认购人承诺	23
第八条 债券本息兑付办法及选择权约定	25
第九条 发行人基本情况	28
第十条 发行人业务情况	39
第十一条 发行人财务情况	55
第十二条 已发行尚未兑付的债券	63
第十三条 募集资金用途	64
第十四条 偿债保障措施	71
第十五条 风险与对策	74
第十六条 信用评级	82
第十七条 法律意见	84
第十八条 其它应说明的问题	86
第十九条 备查文件	88

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、广州建投	指	广州市建设投资发展有限公司。
本期债券	指	总额为人民币 28 亿元的“2010 年广州市建设投资发展有限公司公司债券”。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2010 年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2010 年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指	中国国家发展和改革委员会。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会。
《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》。
《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》。
主承销商	指	广发证券股份有限公司及万联证券有限责任公司。
承销商	指	负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
上证所	指	上海证券交易所。
法定及政府指定节假日或休息日	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)。
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日。
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[2010]247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：广州市建设投资发展有限公司

注册地址：广州市越秀区沿江中路 298 号江湾新城大酒店商业中
心 19 楼

法定代表人：卢汝生

联系人：桂玲

联系电话：020-83061553

传真：020-83061532

邮政编码：510100

二、承销团

（一）主承销商

1、广发证券股份有限公司

注册地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 43 楼

法定代表人：王志伟

联系人：黄旭辉、陈东、潘科、黄静、廖雅妮

联系地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 18 楼债券业务部

联系电话：020-87555888

传真：020-87554711

邮政编码：510620

2、万联证券有限责任公司

注册地址：广州市中山二路 18 号电信广场 36 - 37 楼

法定代表人：张建军

联系人：温宇辉、陈蒙举、李俊、吕守信

联系地址：广州市中山二路18号电信广场36-37楼

联系电话：020-37865071、37865026

传真：020-37865067

邮政编码：510081

(二) 副主承销商

1、国海证券有限责任公司

注册地址：广西壮族自治区南宁市滨湖路46号

法定代表人：张雅锋

联系人：焦瑜、林萍

联系地址：深圳市福田区竹子林紫竹七道光大银行大厦32楼

电话：010-88576895-815、0755-83703737

传真：0755-83716871

邮政编码：518040

2、广州证券有限责任公司

注册地址：广州市先烈中路69号东山广场主楼17楼

法定代表人：吴志明

联系人：胡瑜萍、陈红

联系地址：广州市先烈中路69号东山广场主楼17楼

电话：020-87322668-313、020-87322668-343

传真：020-87325041

邮政编码：510095

（三）分销商

1、招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 38 - 45 层

法定代表人：官少林

联系人：汪浩

联系地址：北京市海淀区西直门北大街首钢国际大厦 6 层

电话：010 - 82292869

传真：010 - 82293691

邮政编码：100088

2、中国建银投资证券有限责任公司

注册地址：广东省深圳市福田区福华三路深圳国际商会中心 48
- 50 层

法定代表人：杨小阳

联系人：李玥、张迎

联系地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 7
层

电话：010-66276887

传真：010-66276889

邮政编码：100031

3、长江证券承销保荐有限公司

注册地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金贸大厦 4901 室

法定代表人：罗浩

联系人：汪奇、王芳

联系地址：武汉市新华路特8号长江证券大厦10楼固定收益总
部

电话：027-65799836、027-65799857

传真：027-85481502

邮政编码：430015

4、恒泰证券股份有限公司

注册地址：内蒙古呼和浩特市新城区东风路111号

法定代表人：刘汝军

联系人：易琳、王颢

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦22楼

电话：0755-82033494、0755-82032840

传真：0755-82032850

邮政编码：518033

5、长城证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16层

法定代表人：黄耀华

联系人：许彦

联系地址：深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16层

电话：0755-83516551

传真：0755-83516213

邮政编码：518034

6、江南证券有限责任公司

注册地址：江西省南昌市抚河北路 291 号

法定代表人：姚江涛

联系人：唐异、刘斯

联系地址：广东省深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦 29 楼

电话：0755 - 83688535、0755 - 83688552

传真：0755 - 83688393

邮政编码：518031

7、财富证券有限责任公司

注册地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
26 层

法定代表人：周晖

联系人：刘庆福、蒋晓雄

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心
26 - 28 层

电话：0731 - 4403313、0731 - 4779542

传真：0731 - 4779555

邮政编码：410005

8、民生证券有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区朝外大街 16 号

法定代表人：岳献春

联系人：吉爱玲、兰珊珊

联系地址：北京市朝阳区朝外大街16号中国人寿大厦1901室

电话：010-85252650、010-85252644

传真：010-85252644

邮政编码：100020

9、东莞证券有限责任公司

注册地址：广东省东莞市莞城区可园南路1号金源中心30楼

法定代表人：游锦辉

联系人：戈军辉、韩莎莎

联系地址：广东省东莞市莞城区可园南路1号金源中心18楼固

定收益部

电话：021-58790359、0769-22119242

传真：0769-22119242

邮政编码：523000

10、南京证券有限责任公司

注册地址：南京市大钟亭8号

法定代表人：张华东

联系人：张颖、陈杰

联系地址：南京市大钟亭8号固定收益部

电话：025-57710512、0755-83278923

传真：025-83213223

邮政编码：210008

11、华鑫证券有限责任公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5045 号深业中心大厦 25 层

法定代表人：王文学

联系人：刘璐

联系地址：上海市肇嘉浜路 750 号

电话：021 - 64316976

传真：021 - 64376216

邮政编码：200030

12、华安证券有限责任公司

注册地址：安徽省合肥市长江中路 357 号

法定代表人：李工

联系人：孙萍、王凯

联系地址：安徽省合肥市阜南路 166 号润安大厦 A 座 2905 室

电话：0551 - 5161701、0551 - 5161709

传真：0551 - 5161828

邮政编码：230069

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

注册地址：北京市西城区复兴门内金融大街 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

电话：010 - 88087971、010-88087972

传真：010 - 88086356

邮政编码：100032

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：王迪彬

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：广东正中珠江会计师事务所有限公司

注册地址：广州市越秀区东风东路555号粤海集团大厦
1001-1008室

法定代表人：蒋洪峰

联系人：陈瑞玲、冼宏飞

联系地址：广州市越秀区东风东路555号粤海集团大厦
1001-1008室

电话：020-83859808

传真：020-83800977

邮政编码：510050

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

注册地址：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

法定代表人：王少波

联系人：黄竞

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

电话：010-85679696-8875

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、发行人律师：广东君信律师事务所

注册地址：广州市农林下路83号广发银行大厦20楼

负责人：钟欣

经办律师：沈焯、李伟年

电话：020-87311008

传真：020-87311808

邮政编码：510000

第三条 发行概要

一、**发行人：**广州市建设投资发展有限公司。

二、**债券名称：**2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券（简称“10广州建投债”）。

三、**发行总额：**人民币贰拾捌亿元整（RMB2,800,000,000）。

四、**债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券，同时附加第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**票面利率：**本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.0%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.65%确定，Shibor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）上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数2.35%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在存续期前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5.0%加上上调基点，在债券存续期后5年固定不变。投资者有权选择在本期债券的第5年末是否将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。

六、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期限的第5年末上调本期债券后5年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。

七、**发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的10个工作日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。

八、投资者回售选择权：发行人作出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度的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。

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，须在发行人调整票面利率及回售实施办法公告规定的期限内进行登记；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、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。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。

十一、发行价格：本期债券面值100元人民币，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。

十二、发行方式：本期债券采取通过上证所向机构投资者协议发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的方式。

十三、发行范围和对象：1、上证所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司的基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者（国家法律、法规另有规定者

除外); 2、承销团公开发行的: 境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。

十四、债券形式及托管方式: 采用实名制记账方式, 机构投资者通过协议方式认购的上证所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管; 在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。

本期债券发行结束后, 债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

十五、发行期限: 5 个工作日, 自发行首日至 2010 年 3 月 4 日。本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为自发行首日起 5 个工作日; 通过上海证券交易所向机构投资者协议发行的发行期限为自发行首日起 5 个工作日。

十六、发行首日: 本期债券发行期限的第一日, 即 2010 年 2 月 26 日。

十七、起息日: 自发行首日开始计息, 本期债券存续期限内每年的 2 月 26 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限: 自 2010 年 2 月 26 日至 2020 年 2 月 25 日。如投资者行使回售权, 则其回售部分债券的计息期限为自 2010 年 2 月 26 日至 2015 年 2 月 25 日。

十九、付息日: 2011 年至 2020 年每年的 2 月 26 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 2011 年至 2015 年每年的 2 月 26 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 工作

日)。

二十、兑付日：2020年2月26日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2015年2月26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：主承销商为广发证券股份有限公司及万联证券有限责任公司，副主承销商为国海证券有限责任公司及广州证券有限责任公司，分销商为招商证券股份有限公司、中国建银投资证券有限责任公司、长江证券承销保荐有限公司、恒泰证券股份有限公司、长城证券有限责任公司、江南证券有限责任公司、财富证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、东莞证券有限责任公司、南京证券有限责任公司、华鑫证券有限责任公司及华安证券有限责任公司。

二十四、偿债保证：广州市政府穗府办函(2009)60号文件明确：(1)同意在本期债券存续期内以广州市奥体中心周边区域和广州新城区域土地开发的增值收入优先用于本期债券本息的偿付；(2)同意在发行人设立偿债账户，用于债券还本付息和市政基础设施建设，资金来源为上述土地开发增值收入和计划投资城建的财政资金，每年到账5-10亿元，并在债券到期日到账足额资金用于还本。

二十五、信用评级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为AAA级，发行人长期主体信用评级为AA+级。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后，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证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十七、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金由投资者自行承担。

二十八、担保方式：无担保。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商广发证券股份有限公司及万联证券有限责任公司，副主承销商国海证券有限责任公司及广州证券有限责任公司，分销商招商证券股份有限公司、中国建银投资证券有限责任公司、长江证券承销保荐有限公司、恒泰证券股份有限公司、长城证券有限责任公司、江南证券有限责任公司、财富证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、东莞证券有限责任公司、南京证券有限责任公司、华鑫证券有限责任公司及华安证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

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

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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、通过上证所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

凡参与协议认购在上证所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

欲参与在上证所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

本期债券通过上证所协议发行部分和通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分在承销团成员设置的发行网点认购。具体发行网点见附表一。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本债券募集说明书和募集说明书摘要有关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有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

三、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

四、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(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人)在此不可撤销地同意并接受该等债务转让:

(一)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让协议,新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务;

(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)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;

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转

让进行充分的信息披露。

第八条 债券本息兑付办法及选择权约定

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日为2011年至2020年每年的2月26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); 如投资者行使回售权, 则其回售部分债券每年的付息日为2011年至2015年每年的2月26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) 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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2020年2月26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); 如投资者行使回售权, 则其回售部分债券的兑付日为2015年2月26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) 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及投资者回售实施办法

(一) 发行人调整票面利率实施办法

1、发行人有权决定在本期债券存续期限内第5年末上调本期债券后5年的票面年利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中一个基点为0.01%。

2、在本期债券第5个计息年度付息日前的10个工作日，发行人在主管部门指定的媒体上公告调整票面利率和回售实施办法。

3、投资者未选择回售的本期债券部分，后5年票面年利率为前5年票面年利率加上上调基点。

(二) 投资者回售实施办法

1、发行人将在调整票面利率公告日公布投资者回售实施办法公告。

2、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，须在届时公告的回售实施办法规定的登记期限内进行登记，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。

3、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。

4、投资者回售本期的债券，回售金额必须是人民币1,000元的整

数倍且不少于1,000元。

5、发行人依照登记机构和有关机构的登记结果在回售部分债券的兑付日为登记回售的投资者办理兑付。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：广州市建设投资发展有限公司

英文名称：GUANGZHOU CONSTRUCTION INVESTMENT DEVELOPMENT CO., LTD

住所：广州市越秀区沿江中路 298 号江湾新城大酒店商业中心 19 楼

法定代表人：卢汝生

注册资本：柒亿贰仟万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：负责授权范围内国有资产的经营、投资、开发与收益；城市建设的咨询服务；批发和零售贸易（国家专营专控项目除外）；自有场地出租；发电类（许可证有效期至 2026 年 10 月 22 日止）。

公司是经广州市人民政府批准，由广州市人民政府出资的国有独资有限责任公司。公司于 1996 年 10 月 16 日经广州市工商行政管理局核准登记成立，目前公司的注册资本为 7.2 亿元。公司的主要职责是按照广州市制定的城市建设规划，多渠道筹集建设资金，为广州市城市建设和发展服务；运用参股、控股等多种方式，对广州市的城市基础设施项目、城市建设的政策性投资项目和符合政策导向并具有良好的经济效益和发展前景的其他相关项目进行开发、投资和管理。

二、历史沿革

广州市建设投资发展有限公司是 1996 年 9 月经广州市人民政府（穗府函[1996]15 号文）批复成立，初期注册资金为 2,000 万元，是广州市人民政府出资设立的国有独资公司，经广州市人民政府授权负责

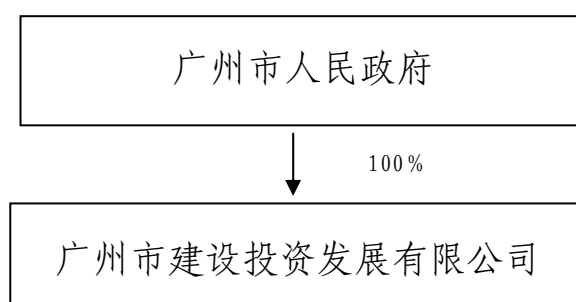
授权范围内国有资产的经营、投资、开发与收益、城市建设的咨询服务。1999年，广州市国资局将共计人民币7亿元的国有资产注入公司，公司的注册资本增至7.2亿元。2006年12月14日，公司在广州市工商行政管理局办理变更登记，增加发电类的经营范围，经营范围变更为“负责授权范围内国有资产的经营、投资、开发与收益。城市建设的咨询服务。批发和零售贸易（国家专营专控项目除外）。自有场地出租。发电类（许可证有效期至2026年10月22日止）。”

经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，截至2008年12月31日，公司资产合计732.66亿元，负债合计411.78亿元，所有者权益合计（不含少数股东权益）320.58亿元。2008年，公司实现主营业务收入7.86亿元，利润总额5.66亿元，净利润4.25亿元。

三、股东情况

公司的出资人是广州市人民政府，出资比例占公司实收资本的100%。广州市财政局受广州市人民政府的委托行使出资人相关职责。

公司股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

为了规范公司的组织与行为，明晰各方面参与人的权利义务，从

而保证公司经营管理的有序进行，公司严格按照《国有资产监督管理条例》、《公司法》及相关法律、法规、规章的要求，制定并完善了《广州市建设投资发展有限公司章程》，对于公司的经营宗旨和范围、组织机构、公司与控参股企业的关系、财务会计制度、利润分配和审计、劳动人事制度、公司合并、分立解散和清算、章程修改等事项做出了明确的规定。

公司作为国有独资公司，不设股东会，设董事会和监事会。

1、董事会

董事会是公司的最高决策机构。其职责包括：决定公司的经营计划、投资计划和发展计划，制定公司的重大资金筹措和运营计划，执行国有资产管理机构决议，并报国有资产管理机构备案，审议公司的利润分配方案和弥补亏损方案，决定公司内部管理机构的设置，对广州市政府授权范围内的国有资产保值、增值负责。

2、监事会

公司设监事会，依照法律、法规的规定，对公司的国有资产实施监督管理，并依法行使下列职权，包括：检查公司的财务；对公司董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的行为进行监督；当前述人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；提议召开董事会会议；可以派代表列席董事会会议；对市人民政府和市政府授权机构负责并报告工作。

3、高级管理人员

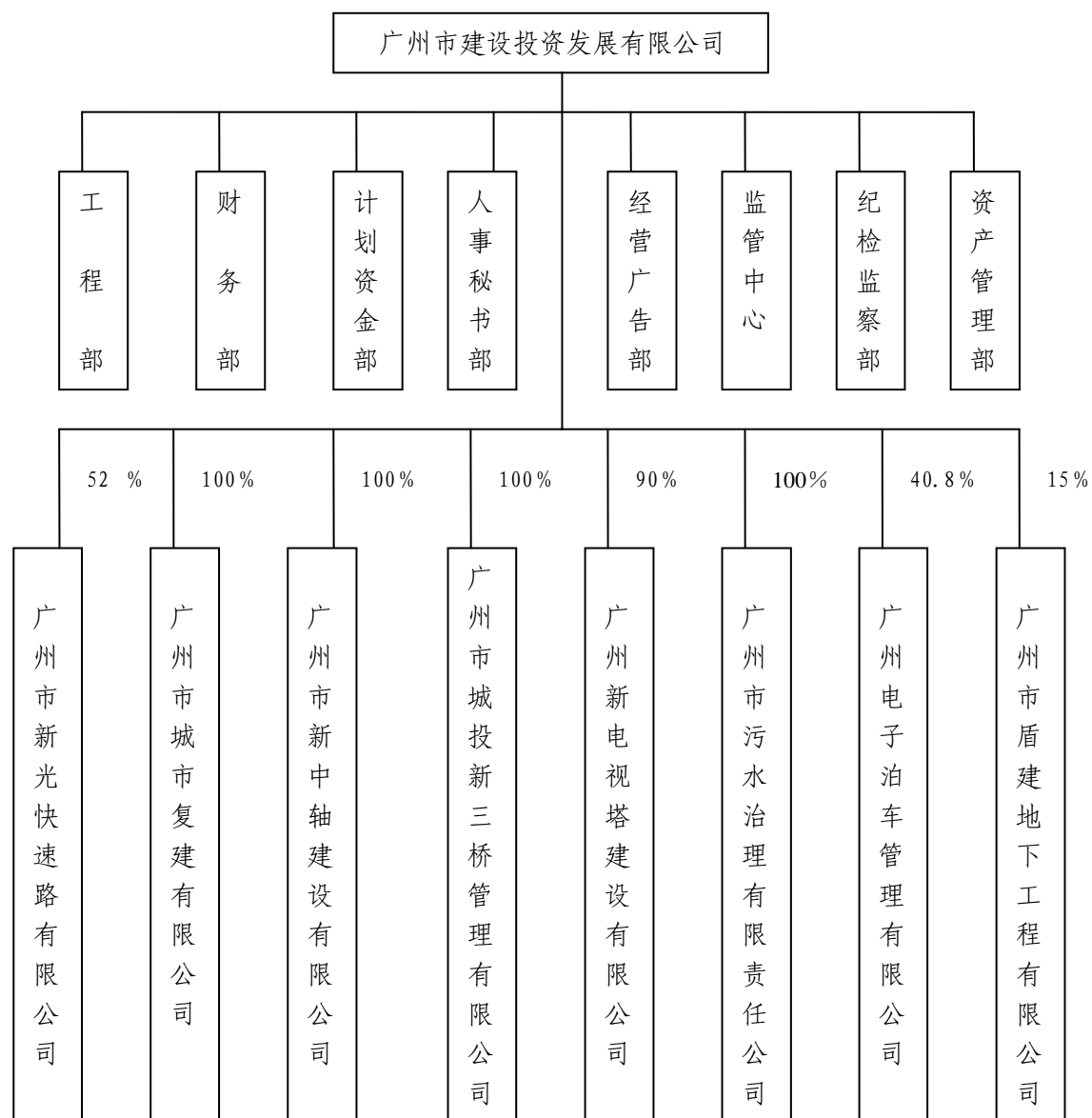
公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，总工程师 1 名。总理由出资人任命，为公司的法定代表人，负责公司全面工作。副总经理由总

经理提名并报出资人任命，职责是协助总经理开展公司的日常生产经营管理工作。

（二）内部组织结构

截至2008年12月31日，公司本部设有8个职能部室：工程部、财务部、计划资金部、人事秘书部、经营广告部、监管中心、纪检监察部、资产管理部。机关本部在岗人员实行定岗定编，共有在职员工144人，其中：本科及以上学历96人，占比66.67%；中级以上职称人员71人，占比49.31%。

1、发行人组织结构图（截至2008年12月31日）



2、各部门主要职责

部 门	主要职责
工程部	负责公司新建项目建设管理、下属项目公司工程协调及已竣工工程项目结算
财务部	负责公司财务管理、会计、出纳、财务核算、债权债务管理
计划资金部	负责公司项目贷款、资金安排、资金审核拨付、本金利息偿付等相关工作
人事秘书部	负责公司的综合、协调、督办、组织、人事、宣传、行政、服务、后勤、

	员工福利、职代会日常工作、职工维权
经营广告部	负责公司各项物业的有序管理和开拓经营，户外广告拍卖、招标
监管中心	负责公司项目预算、造价、费用、竣工结算等审核
纪检监察部	负责公司纪检监察、党务、宣传、综合治理、消防安全
资产管理部	负责公司授权范围内国有资产管理、公司及下属公司国有资产产权登记、下属公司管理

五、对子公司的投资情况

截至2008年12月31日，公司拥有全资子公司4家，控股子公司2家，参股子公司2家，涉及城市道路、桥梁隧道、垃圾处理以及城市绿化等基础设施领域。

（一）2008年末公司所属子公司情况

单位：万元

名称	注册资本	本公司拥有权益比例	主营业务	是否合并
广州新电视塔建设有限公司	10,000	90%	新电视台的工程设计、施工、经营管理，出租业务等	是
广州市城市复建有限公司	6,000	100%	中山三、四路市政工程施工，城市开发、物业经营等	是
广州市新中轴建设有限公司	5,000	100%	自有资金投资、房地产开发经营，市政工程施工	是
广州市城投新三桥管理有限公司	32,000	100%	策划、设计、经营管理鹤洞、解放、江湾大桥以及各种配套服务设施的经营	否 (注1)

广州市新光快速路有限公司	40,000	52% (注 2)	投资、建设经营新光快速路、新光快速路收费站及其配套设施	否 (注 1)
广州市污水处理有限责任公司	500	100%	污水处理项目建设、运营；自有资产经营管理	否 (注 1)

注：1、本公司子公司广州市城投新三桥管理有限公司、广州市新光快速路有限公司和广州市污水处理有限责任公司将于近期进行股权划拨，本公司对其已不具有实际控制权，因此，不纳入合并报表范围。

2、2007年12月25日，发行人与广州番禺交通建设投资有限公司签订《股权转让合同》，广州番禺交通建设投资有限公司将其持有的广州市新光快速路有限公司的48%的股份全部转让给发行人，发行人已付清全部股权转让款。目前广州市新光快速路有限公司正在办理股权转让工商变更登记手续，工商变更登记手续完成后，广州市新光快速路有限公司将变更为发行人的全资子公司。

(二) 2008年末纳入合并报表子公司的基本情况

1、广州新电视塔建设有限公司

广州新电视塔建设有限公司成立于2004年5月，负责广州新电视塔工程项目的建设组织工作和建成后经营管理的策划工作。新电视塔集观光旅游、电视广播发射、文化娱乐于一体，2010年建成后有望成为世界最高的电视塔，并将承担2010年的亚运会转播任务。发行人持有广州新电视塔建设有限公司90.0%的股权。

经正中珠江会计师事务所审计，截至2008年12月31日，该公司总资产21.61亿元，净资产6.02亿元。

2、广州新中轴建设有限公司

广州新中轴建设有限公司于2006年3月成立，是发行人的全资子公司，负责珠江新城核心区市政交通项目、海心沙景观改造及地下空

间项目、区域集中供冷、生活垃圾收集系统、金穗路等4座人行天桥、金穗路北侧地下空间项目、周边十三条规划路等七个项目的建设管理和运营。

经正中珠江会计师事务所审计，截至2008年12月31日，该公司总资产0.74亿元，净资产0.50亿元。

3、广州市城市复建有限公司

广州市城市复建有限公司是发行人的全资子公司，主要是为解决市中心区景观保护、拆迁和商业开发等新组建的项目法人。当前的主要任务是对中山三、四路沿线四个地块进行复建改造。中山三、四路复建改造项是广州市政府建设好城市、经营好城市的一大举措，也是为广州市城市建设筹措资金的重要措施之一。该复建工程已被列入广州市城市建设重点项目之中。

经正中珠江会计师事务所审计，截至2008年12月31日，该公司总资产5.24亿元，净资产0.60亿元。

六、公司董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员列表

姓名	职务	年龄
卢汝生	副董事长、总经理、党总支书记	51
刘延岭	董事、副总经理	48
邓真明	副总经理	57
黎世勇	副总经理	56
黄家添	副总经理	45
王澍	党委副书记	47
罗甲生	董事、总工程师	44
何江敏	监事会主席	43
曾冬怡	监事	46

陈伟雄	监事	50
郭荣	监事	60
林琳	监事	27

（二）董事、监事及高级管理人员简历

卢汝生先生，51岁，硕士研究生，高级工程师。现任广州市建设投资发展有限公司党委书记、副董事长、总经理。历任湖南湘南学院物理系教师、广州大学土木工程学院教师、广州市建委科技处主任科员、建管处副总工、副处长、处长、计划资金处处长，广州市建设投资发展有限公司第一副总经理。

刘延岭先生，48岁，博士研究生。现任广州市建设投资发展有限公司董事、副总经理，广州市城市复建有限公司董事长、总经理。历任哈尔滨建筑工程学院管理系辅导员、学生处招分办主任，哈尔滨建筑大学学生处副处长、学工部副部长，哈尔滨建筑大学科技开发总公司副总经理，哈尔滨工业大学实业开发总公司副总经理，广州市建设投资发展有限公司总经理助理。

邓真明先生，57岁，本科，教授级高级工程师。现任广州市建设投资发展有限公司副总经理。历任广州市建筑工程局一连工人，广州市建筑工程局干部，广州市第二建筑工程有限公司科长、副总工程师，广州市建筑集团有限公司技术处处长，广州地区建设工程质量安全监督站站长。

黎世勇先生，57岁，大专，工程师。现任广州市建设投资发展有限公司副总经理，广州市新光快速路有限公司董事长。历任广州市道路公司第一施工队工人，广州市道路公司第四施工队工人，广州市市政一公司劳资科科长、副科长、科长，广州市市政一公司副经理、二公司副经理，广州市中心区交通项目领导小组办公室副主任，广州市中心区交通建设公司副总经理。

黄家添先生，45岁，研究生。现任广州市建设投资发展有限公司副总经理、广州新电视塔建设有限公司董事长。历任中共广东省委办公厅房管处技术员、政治处厅机关团委副书记、省领导挂职秘书，广州市白云区雅瑶镇副镇长，广州市白云区建设和市政局副局长，广州市建设投资发展有限公司总经理助理、总经济师。

王澍先生，47岁，研究生。现任广州市建设投资发展有限公司党委副书记、纪委书记。历任广州文冲船舶修造厂工作技术员、团委青年实业公司经理、团委副书记，共青团广州市市委广州青年信息服务公司副经理，共青团广州市委经济工作办公室主任科员、宣传部主任科员、研究室主任科员、组织部副部长、机关党委副主任（兼）、组织部部长，市委农村社教工作队番禺莲花山镇群星村工作组组长，中共广州市城建战线党校专职副校长、常务副校长。

罗甲生先生，44岁，本科，高级工程师。现任广州市建设投资发展有限公司董事、总工程师、广州市新光快速路有限公司总经理。历任空军工程兵第八总队司令部战士、技术员、助理工程师，空军第六空防工程处合同预算科工程师、科长，广空后勤部基营处计划工程科科长，广空后勤部基营处副处长，空军第六空防工程处处长，广州市道路扩建工程办公室工程技术处干部、副处长、处长，广州市建设投资发展有限公司副总工程师。

何江敏先生，43岁，硕士研究生。现任广州市建设投资发展有限公司监事会主席。曾任广州市政府政策研究室副主任科员，广州市建委城建处副主任科员、主任科员，计划资金处主任科员、副总工程师、总工程师、副处长，2008年12月起至今任广州市建委计划资金处调研员。

曾冬怡女士，46岁，本科。现任广州市建设投资发展有限公司监事。曾任广东清远市委党校、广州市建材中专学校教师，广州市建委建材行业管理处科员，城市建设处科员、副主任科员，房地产开发建设处副主任科员、主任科员，2005年10月起至今任广州市建委经济合作处副处长。

陈伟雄先生，50岁，本科。现任广州市建设投资发展有限公司监事。曾任广州市建委组织人事处科员、副主任科员、主任科员，离退休干部管理处副处长，2007年5月起至今任广州市建设工作会议组织处、广州市建委人事处副处长。

郭荣先生，60岁。现任广州市建设投资发展有限公司监事。曾任广州市规划局、广州市建委办公室干部，广州市城建物资设备公司办公室主任兼经理助理、广州市穗建审计师事务所所长助理，2001年1月起至今任广州市城建投资监督管理中心副主任、广州市建设投资发展有限公司工会副主席。

林琳女士，26岁，硕士研究生。现任广州市建设投资发展有限公司监事。2006年7月起至今任广州市建设投资发展有限公司人事秘书部主办、党委秘书、第一届职工代表、第二届职工代表。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设的行业特点

城市基础设施状况是城市经济和社会协调发展的物质条件，是提高城市生活品质 and 文明程度的保证。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等起到积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长有明显的支持和拉动作用。

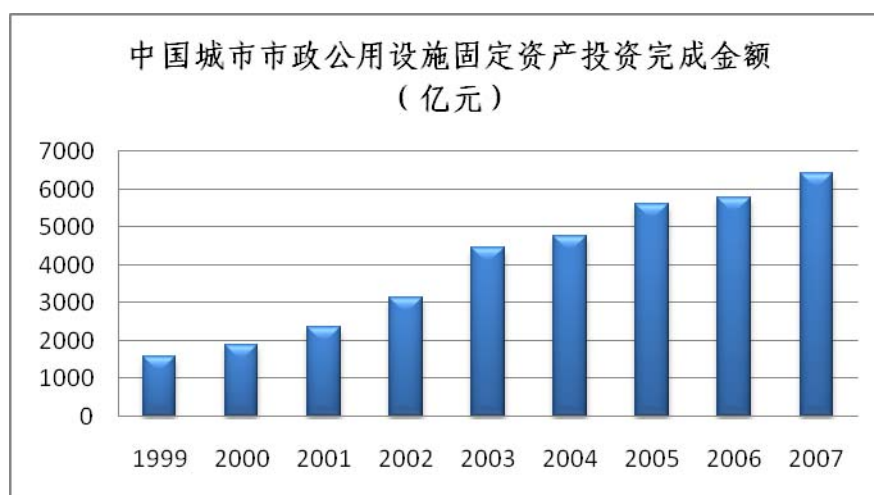
城市基础设施建设以市政非经营性项目为主，其行业特点主要体现在三个方面：1、公益性。城市基础设施建设的主要目的是通过提供良好的生产生活环境降低全社会的经济运营成本、提高全社会的经济效率和居民生活质量；2、垄断性。城市基础设施建设由政府统一规划，建设计划性和管理垄断性较强；3、消费强制性。城市基础设施建成之后难以随意改动并且其消费价格以政府制定为主，具有消费强制性。

（二）我国城市基础设施建设行业发展现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业发展现状

近 20 年来，随着我国国民经济的发展以及城镇化持续扩大，从国家到地方政府一直采取了积极的财政政策和多项措施鼓励发展城

市基础设施建设。经过多年大力投入和建设，我国城市基础设施实现了大规模增长，市政公用设施能力显著增强，居住和生活条件明显改善和提高。如下图所示，我国 2007 年底城市完成市政公用设施固定资产投资金额为 6,422 亿元，比 1999 年增长了 303.03%，年均增长率将近 20%：



资料来源：住房和城乡建设部

根据住房和城乡建设部历年发布的我国城市建设统计公报数据显示，在城市道路建设方面，2007 年末的城市道路长度为 24.6 万公里，比 1999 年增长了 53.75%，道路面积为 42.4 亿平方米，比 1999 年增长了 122.3%；在城市排水和污水能力处理方面，2007 年末城市污水日处理能力为 7,138 万立方米，比 1999 年增长了 19.7 倍；在城市园林绿化方面，2007 年末城市建成区绿化覆盖面积为 125 万平方公里，比 1999 年增长了 110.4%。

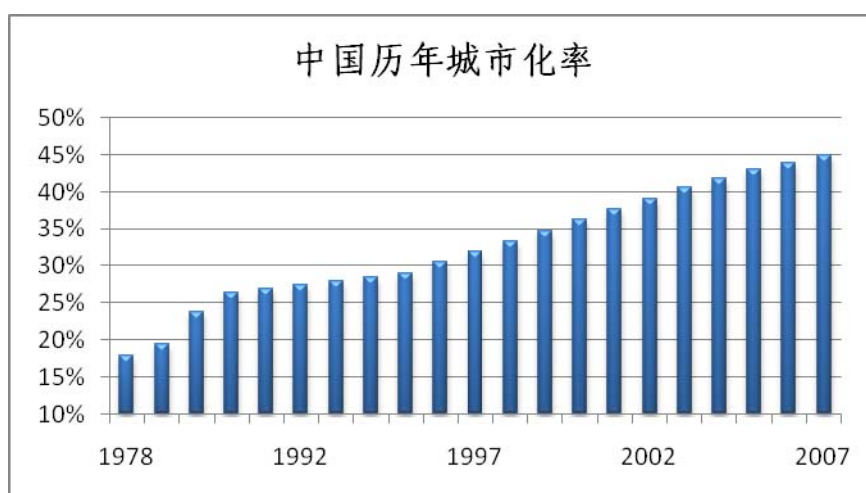
然而，我国城市基础设施建设相对于经济和城镇化发展速度以及城镇人口数量来说还比较滞后，与发达国家的差距较大。大城市交通拥挤、居民居住条件差、空气和噪声污染严重、水资源短缺，中小城

市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水与废物处理设施缺乏。城市基础设施供给不足在一定程度上影响着城市综合服务功能的发挥、投资环境的改善以及居民生活水平的提高。城市基础设施相对落后成为制约我国城市经济持续发展的一个重要因素，是我国城市当前面临的紧迫问题。

2、我国城市基础设施建设行业发展前景

随着我国国民经济和城镇化发展，对城市基础设施的需求将越来越大，国家政策明确提出要继续加大对城乡基础设施建设的投入并加快市场化改革。因此，未来我国城市基础设施建设行业的发展前景广阔，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导和产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

城镇化发展是城市基础设施发展的推动力，是促进国民经济长期持续发展的战略性选择。因此，党的十六大提出我国要逐步提高城镇化水平。近 30 年来，中国城镇化经历了快速扩张的进程，城镇化水平从 1978 年的 17.92% 上升至 2007 年 44.9%，增长了 1.45 倍。



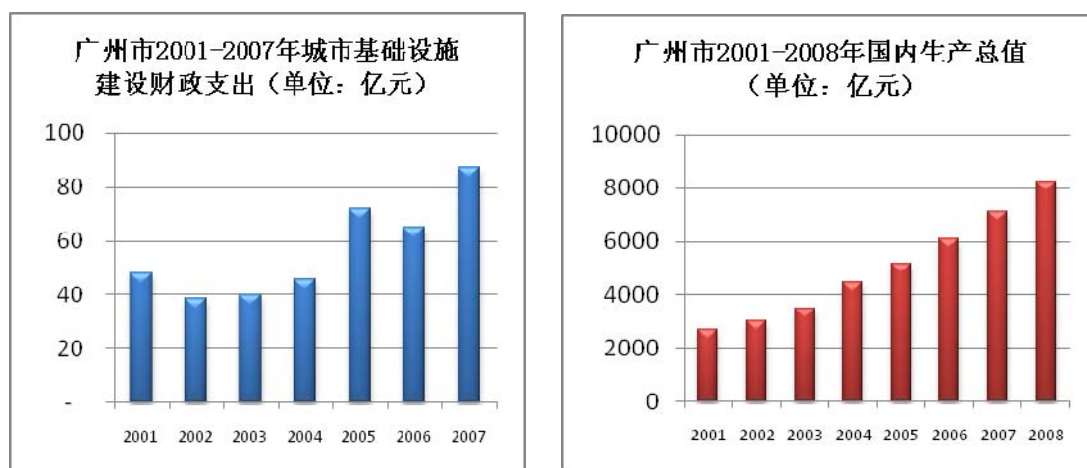
资料来源：国家统计局

城市已成为我国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 20 年将是中国实现由农村化社会向城镇化社会转型的关键时期，我国的城镇化将进入加速发展阶段，据预测，到 2010 年我国城镇人口比重将达到 50%左右，到 2050 年该比重将达到 70%左右，这必然会大幅增加对城市基础设施建设的需求。

（三）广州市城市基础设施建设现状及发展前景

1、广州市城市基础设施建设现状

广州是华南地区的工业中心、商业中心和金融中心，也是华南地区的交通枢纽和重要港口城市。近年来，广州市国民经济保持了快速发展势头，2008 年国民生产总值达到 8,215.82 亿元，是 2001 年的 3 倍，年均增长率高达 17.6%，经济总量在全国主要城市中位居第三位。广州市政府向来十分重视城市建设，不断加大城市基础设施建设投资力度，市政建设投资呈持续增长的态势。



资料来源：广州市建设委员会

随着城市经济的高速发展、对外交流增加以及城市化快速增长，

广州市在城市基础设施建设方面取得了令人瞩目的成绩,京广、广九、京九等多条铁路干线汇集于此,广州港可通往世界 130 多个国家和地区,年货物吞吐量超过 3 亿吨;白云机场成为全国三大国际机场之一,年旅客吞吐量超过 1,300 万人次。根据广州市建设委员会统计,截至 2006 年底,广州市城市道路长度为 5,208 公里,比 1998 年增长 172.96%;道路面积为 8,663 平方公里,比 1998 年增长 276.32%;桥梁 1,216 座,比 1998 年增长 96.93%;绿化覆盖面积为 122,332 平方公里,比 1998 年增长 266.96%;污水处理能力为 187.1 万立方米/日,比 1998 年增长 466.97%。

2、广州市城市基础设施建设发展前景

2008 年底,我国颁布了一系列刺激经济增长的重大举措,包括“四万亿”经济刺激计划,其中将近一半将投资到城乡基础设施建设行业。2010 年广州市将承办第 16 届亚运会,使广州市城市基础设施建设的发展面临良好的发展机遇和前景,城市基础设施建设迎来难得的历史契机。

根据《广州市城市发展十一五规划》,2010 年广州市国民生产总值达到 9,500 亿元,城镇化率超过 85%,绿化覆盖率达到 40% 以上。在城市基础设施建设方面,要实现“一年一小变,三年一中变,2010 年一大变”的目标,加强交通设施、市政公用设施、公共服务设施的建设,满足城市发展的需求,完善城市的综合服务功能。城市空间的发展方向为“南拓、北优、东进、西联”,南部、东部为城市发展的主要方向,形成以山、水、城、田、海的自然格局为基础,确立珠江作为城市空间景观发展的纽带。国务院关于广州市城市总体规划(2001-2010 年)的批复也明确指出:要加快港口、铁路和新机场的建设,建立公路、铁路、航空、水运相协调的对外交通运输体系;

要特别注意做好与 2010 年亚运工程有关的场馆、道路、市政基础设施规划建设，确保亚运会举办成功，并为广州市经济社会的长远发展奠定良好基础。

预计 2020 年，广州市国民生产总值比 2010 年再翻一番，基本达到发达国家和地区发展水平，成为带动全省、辐射华南、影响东南亚的现代化国际大都市。随着未来广州市国民经济的稳步增长和城镇化进程的不断发展，国家和地方政府对广州市城市未来发展规划给予积极的政策支持，广州市城市基础设施建设将迎来一个蓬勃发展的高峰。

二、发行人的行业地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是广州市政府直属的国有独资企业，作为广州市城市基础设施建设投融资平台，在广州市城市道路、桥梁和隧道、垃圾处理以及城市绿化等基础设施投融资和建设管理中处于区域性垄断和主导地位，对广州市基础设施乃至整体发展起到举足轻重的作用。

发行人近年来投资建设的重点项目主要包括中心区交通项目、内环路放射线项目、广园快速路项目、新光快速路项目、李坑生活垃圾焚烧发电场、兴丰生活垃圾填埋场、中山三、四路复建房项目、仑头—生物岛隧道、路灯改造工程、绿化专项、广州市“青山绿地工程”等，这些项目的建成对广州市城市基础设施建设作出了积极贡献。2010 年亚运会即将在广州市召开，发行人还将负责重点建设亚运会各场馆、口岸、总部饭店之间的联系通道及亚运场馆周边的集散通道，确保亚运交通的顺畅。发行人在提升广州市城市基础设施中发挥着重要作用，在城建资金筹措、使用和管理方面具有不可替代

的地位。

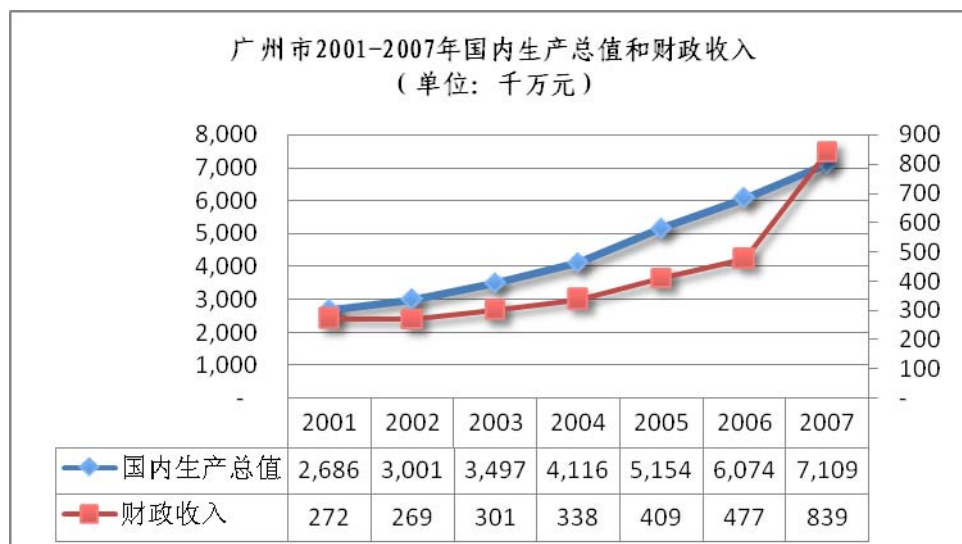
（二）竞争优势

1、发行人的行业地位优势

作为广州市城市基础设施建设的投融资和建设管理主体之一，发行人特殊的行业垄断地位是其重要的竞争优势。近年来，发行人得到广州市政府的大力支持，广州市主要的城市道路、桥梁和隧道工程均由发行人负责投资建设，在垃圾处理以及城市绿化等方面发行人也占有重要的地位。通过一系列重大项目的投资建设，发行人建立了成熟、完善的投资管理体系以及运营机制，为今后继续承担城市基础设施建设项目任务打下坚实基础。

2、发行人所处的区位优势

广州市经济持续增长是其城市基础设施建设发展的基础，广州市显著的区位优势是发行人业务扩展的重要优势。广州市作为广东省省会城市，改革开放的先驱和前沿，华南地区最重要的经济中心、交通枢纽和物流中心，经济总量居全国第三位。广州市 2001 年至 2007 年国内生产总值和财政收入金额如下图所示，均保持了高速稳定的增长趋势。



资料来源: 广州市统计局

随着 CEPA (《内地与香港关于建立更紧密经贸关系安排》) 的实施、中国 - 东盟自由贸易区的推进和泛珠三角经济合作的加强, 将使广州市的区位优势更加突出, 其发展的空间将进一步拓展。

3、广州市政府的政策支持优势

城市基础设施建设项目耗资巨大, 建设周期较长, 广州市政府每年投入大量财政资金用于城市基础设施项目。发行人作为广州市城市基础设施建设主要的投融资主体, 一直以来得到广州市政府及各个主管部门的大力支持。2006年、2007年、2008年广州市政府通过财政拨付项目建设资金以及资产划拨方式使发行人新增资本公积金分别为 20.63 亿元、44.58 亿元、77.85 亿元。同时, 2008年广州市政府给予发行人 6.4 亿元财政资金补贴收入支持, 用于城市基础设施项目建设和归还项目贷款本息。依托广州市国民经济的持续增长和城镇化进程以及承办 2010 年亚运会的历史契机, 广州市政府对于未来城市建设制定了积极的规划, 必将给予城市基础设施建设更大的政策支

持。

4、银企关系优势

除了获得政府的财政支持外，发行人还积极拓展融资渠道，与多家商业银行有良好的合作关系，拥有通畅的银行融资渠道。截至 2008 年 12 月 31 日，发行人（不含下属子公司）已签订的尚未到期的贷款合同金额约为 420 亿元，借款余额约为 370 亿元，可提未提贷款金额约 50 亿元，这为发行人进一步拓展业务创造了有利条件。

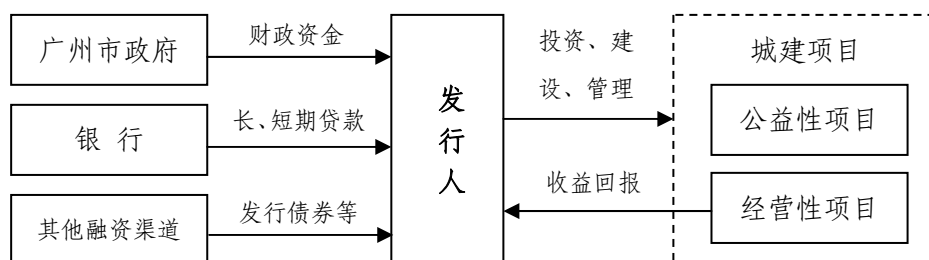
5、城市基础设施项目投资建设能力优势

发行人的专业优势明显，以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。发行人在长期城建投资建设与运营的过程中承接了大量重大城市基础设施建设项目，积累了丰富的投资管理和建设经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序，在管理运营项目较多的情况下，能有效的控制项目的工期、质量以及成本。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人作为广州市城市基础设施建设的主要投融资平台，其主营业务模式是为城市基础设施建设项目筹措资金、管理资金以及投资建设。



城市基础设施建设项目大多公益性、基础性强，具有典型的非单纯盈利性特征，由于投资规模大、投资回收期长等原因，投资回报率不高，但城市基础设施的逐步配套和完善对城市经济的增长起到不可或缺的支持和拉动作用。因此，城市基础设施建设必须依靠国家和地方政府的政策和资金等多方面的支持。长期以来，随着城市基础设施建设投资规模的增长，广州市政府对发行人给予的财政支持逐年递增，2006年至2008年广州市政府以资本投入和财政补贴的方式给予发行人的财政支持资金合计为20.63亿元、44.58亿元和84.25亿元，是发行人项目资本金的主要来源。

近年来，发行人的经营模式突破了城市基础设施建设单纯依靠财政的传统观念，引入新的融资和收益模式，改变了过去政府财政对城市基础设施建设的无偿投入、服务和使用的模式，逐渐转变为有偿投入、服务和使用的模式，比如城市道路、桥梁和隧道年票制收费的实施，为公司带来了可观的收入，公司2006年至2008年的年票制收入分别是68,451万元、64,639.6万元和72,880万元，占主营业务收入比重分别为100%、87.86%和92.73%。同时，发行人积极拓宽融资渠道，与商业银行建立了长期的合作关系，获得了大量项目资金，并寻求包括证券市场在内的其他各种融资渠道，为广州市城市基础设施建设提供了强有力的资金保证。

（二）发行人主营业务状况

发行人的主营业务为城市基础设施投资与建设，具体来说，集中在以下三个方面：一是路桥隧道项目，包括道路、桥梁、隧道的修建和管理等；二是环卫项目，包括垃圾处理综合利用和环卫设施建设等；三是其他城建项目，包括路灯、绿化工程、旅游观光等。发行人2006

年至 2008 年的主营业务收入分别是 6.85 亿元、7.36 亿元和 7.86 亿元。

1、路桥隧道项目

路桥隧道项目的投资和建设在目前发行人主营业务中占据最为重要的地位。发行人承担了广州市大部分道路、桥梁和隧道的新建和改扩建工程，近年来投资建设的重大路桥隧道项目如下表所示：

序号	项 目
一、	中心区交通项目
二、	内环路放射线项目
1	内环路放射线（一期）
2	内环路放射线（二期）
3	广州大道北
4	旧广从路
5	黄浦大道（二期）
6	芳村大道东段扩宽
7	内环路及放射线绿化改造工程
三、	广园东路项目
1	广园东路（一期）
2	五山路改造
3	广园东路（车陂路）
四、	“新三桥”项目
1	解放大桥
2	鹤洞大桥
3	江湾大桥
五、	琶洲大桥项目

六、	大观路项目
七、	新光快速路项目
1	新光快速路
2	新石榴岗路
八、	“四桥一隧”项目
1	海珠桥
2	人民桥
3	海印桥
4	广州大桥
5	珠江隧道

上述项目的建成对广州市城市交通状况起到了彻底改观的作用。例如内环路放射线项目，内环路是穿越市中心5个区的环城快速路，投资规模庞大、全长26.70公里，沿线共设12座立交桥，13组匝道和3座跨江大桥，通过7条放射线与环城高速路相接，它的建成从根本上改变了广州市区内交通严重堵塞的局面；“新三桥”和“四桥一隧”的建成为广州市珠江两岸沿线搭建了八条通道，对改善两岸的交通状况、经济的振兴、文化的发展交流、居民生活的便利等方面都起到极大的促进作用。

路桥隧道项目收入以年票制收费为主，2006至2008年度发行人以年票制收费的路桥隧道资产产生的收入分别为6.85亿元、6.46亿元和7.29亿元，占主营业务收入分别为100%、87.86%和92.73%。2000年12月11日，广州市政府6号令发布的《广州市城市路桥隧道车辆通行费年费制试行办法》明确试行广州市路桥收费进行体制改革，由次费制改成年票收费制。发行人获取年票制收费的方式是由广州市政府统一收缴后再拨付到发行人账户作为主营业务收入。

2、环卫项目

发行人投资建设的环卫项目主要包括垃圾处理综合利用和环卫设施项目等。近年来发行人承担的重大环卫项目如下表所示：

序号	项 目
1	李坑生活垃圾焚烧发电厂
2	李坑生活垃圾焚烧发电厂配套工程
3	李坑生活垃圾焚烧发电厂（二期）
4	广州市第二生活垃圾焚烧发电厂
5	兴丰生活垃圾填埋场
6	建筑垃圾处置场
7	李坑垃圾渗滤液处理扩容
8	原大坦沙资源电厂
9	金沙洲生活垃圾真空管道收集工程
10	迎亚运公厕建设专项
11	广州市公厕建设维修
12	沙园小区取消化粪池工程
13	市新建建筑取消化粪池及原有建筑化粪池改造工程

随着政府对科学发展认识的深入，环境保护成为重点工作之一，在治理水污染、工业污染的同时，城市垃圾处理的重要性也日益显现出来。《国家环境保护“十一五”规划》中首次明确将垃圾处理列为环境保护工作的重点，要实施城市生活垃圾无害化工程，高度重视垃圾渗滤液的处理。

广州市积极响应国家有关号召和规划，为有效解决日益严重的城市生活垃圾污染问题，以发行人为投资和建设主体，采用国际最先进的技术，于2006年建造了首座现代化生活垃圾焚烧发电厂——李坑垃

圾焚烧发电厂。这标志着广州市生活垃圾终处理告别单一填埋方式，迈上再生资源化利用新台阶，实现垃圾处理质的飞跃。目前该厂日焚烧处理能力为1,040吨，发电能力约21兆瓦，2007投入运营以来为发行人共产生13,104.32万元的收入。李坑垃圾焚烧发电厂二期工程建成后将成为中国最大的垃圾焚烧发电厂，日焚烧处理能力将达到6,000吨。目前广州日产生活垃圾约8,000吨左右，并以每年6%的速度增长，未来还将继续修建垃圾焚烧发电厂，使广州市城市生活垃圾以目前的填埋为主逐渐过渡到焚烧利用为主。

3、其他城建项目

发行人承担的其他城建项目主要包括广州市光亮工程、路灯节能改造和城市景观工程等。

根据广州市城市发展“十一五”规划和《广州2010年亚运城市行动计划》，广州市已全面实施亚运城市计划，以2010年亚运会为契机，升级广州市城市基础设施，改善市容市貌。作为该计划的组成部分，光亮工程和路灯节能改造是对城市特定地区进行灯饰美化，在增加美感的同时降低单个景点用电量，达到节能环保的目的。目前，发行人已基本完成珠江沿岸、主要商业中心区、亚运会场馆周边地区、重要公众活动场所、城市主干道、城市进出道路的灯饰工程和节能改造，使广州市夜间照明景观得到彻底改观。与此同时，发行人还承担了作为广州市城市景观标志性建筑—广州新电视塔的投资建设，建成后将以广播发射、旅游观光为主，集休闲娱乐、餐饮、科学普及、文化传播、展览、购物为一体的多功能综合性设施，详情见本募集说明书“第十三条 募集资金用途”。

（三）发行人发展规划

发行人将紧紧围绕着广东省委、省政府提出的打造经济中心、文化名城、山水之都以及把广州市建设成为带动全省、辐射华南、影响东南亚的现代化国际大都市的目标，紧紧抓住 2010 年亚运会的召开这个历史契机，在“政府引导、社会参与、市场运作”的投融资格局下，进一步确立发行人在主营业务相关行业的市场主导地位，建立起城市建设“投入-产出-再投入-更大产出”的良性循环机制。同时，按照建立现代企业制度的要求，进一步完善公司的治理结构和业务职能。具体来说：

1、在城建项目建设方面：发行人将积极响应广州市政府提出的城市建设“一年一小变，三年一中变，2010 年一大变”的目标，并根据《广州 2010 年亚运会城市基础设施与环境面貌大变工程建设实施计划》，在保证工程质量的前提下，加快推进各项城市基础设施建设项目。具体来说，（1）重点推进珠江新城核心区市政交通项目、广州新电视塔等道路交通工程等重大项目工程的进度；（2）推广黄埔大道、白云大道的自然群落绿化模式；（3）重点升级东风路、广州大道、环市路、广园路等 30 多条城市干道的沿线绿化，全面提升城市干道绿化的整体水平；（4）继续推广光亮工程和路灯节能改造工程，打造广州市夜间照明景点精品和“一河三岸”旅游观光城市名片。

2、在城建项目资金筹措和调度方面：发行人将在稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道；发挥资信、资本的组合优势，积极探索债市融资、间接利用外资的实现途径；积极争取国家和地方政府对广州市重点建设项目财政资金的支持。发行人在积极筹措资金的同时，将继续

做好广州市城市建设资金拨付的保障工作，合理调度资金，加大建设资金的审核和拨付力度，确保项目的顺利推进。

3、在项目资金审计和监管方面：发行人将强化项目资金监管意识，加强资金使用监管力度，通过对投资项目的前期论证、投资估算、项目概算及项目竣工决算等关键环节的审查、监督和管理，降低工程造价，确保资金专款专用，保证城市基础设施建设项目顺利实施。

第十一条 发行人财务情况

广东正中珠江会计师事务所对广州市建设投资发展有限公司2006年至2008年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。本部分财务报表中2006年至2008年的财务数据来源于发行人2006年至2008年经审计的年度财务报告，2009年上半年财务数据来源于发行人提供的公司2009年上半年未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人的财务报表、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、发行人近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项 目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总计	7,565,510.99	7,326,634.58	6,190,385.56	5,323,585.69
负债总计	4,336,514.40	4,117,826.66	3,802,576.99	3,382,599.73
所有者权益(扣除少数股东权益)	3,225,997.98	3,205,809.31	2,384,809.63	1,937,986.65
流动资产	225,564.76	307,970.90	194,240.52	217,778.21
流动负债	109,144.44	743,192.03	454,960.82	250,301.74
	2009年上半年	2008年	2007年	2006年
主营业务收入	36,872.24	78,590.71	73,572.13	68,451.00
营业利润	8,227.10	-7,466.00	1,381.74	6,102.85
利润总额	8,387.72	56,621.26	1,423.76	6,162.97
净利润	6,288.68	42,463.45	953.13	4,129.65
经营活动产生的现金流量净额	-29,034.00	96,123.58	72,510.63	58,085.04
投资活动产生的现金流量净额	-184,085.08	-862,852.52	-664,614.32	-512,230.77
筹资活动产生的现金流量净额	129,142.41	890,444.34	569,637.53	444,828.12

现金及现金等价物 净增加额	-83,976.67	123,715.40	-22,466.16	-9,317.62
------------------	------------	------------	------------	-----------

二、发行人最近三年及一期财务报表

发行人 2006 年至 2008 年以及 2009 年上半年合并财务报表见附表二。

三、发行人财务分析

(一) 发行人基本财务情况

截至 2008 年 12 月 31 日，发行人总资产规模达到 732.66 亿元，总负债为 411.78 亿元，资产负债率为 56.20%。2008 年度发行人实现主营业务收入 7.86 亿元，利润总额 5.66 亿元，净利润 4.25 亿元。

2008 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 9.61 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 -86.29 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 89.04 亿元，现金及现金等价物净增加额为 12.37 亿元。

(二) 发行人资产负债结构分析

资产负债结构情况表

单位：万元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	7,326,634.58	6,190,385.56	5,323,585.69
流动资产合计	307,970.90	194,240.52	217,778.21
长期投资合计	152,005.49	109,131.80	109,089.61
固定资产合计	6,849,942.74	5,869,757.99	4,980,649.33
负债总额	4,117,826.66	3,802,576.99	3,382,599.73
流动负债合计	743,192.03	454,960.82	250,301.74
长期负债	3,374,634.63	3,347,616.17	3,132,297.99
股东权益合计	3,205,809.31	2,384,809.63	1,937,986.65

少数股东权益	2,998.62	2,998.93	2,999.32
资本公积	3,085,806.84	2,307,270.61	1,861,393.79
总资产增长率 (%)	18.36	16.28	8.25
净资产增长率 (%)	34.43	23.06	12.17

公司近年来加大基础设施项目投资力度，总资产规模保持稳步增长。2008 年末资产总额为 7,326,634.58 万元，较上年增长 18.36%。从资产结构上来看，由于基础设施投资行业的固有特征，发行人固定资产净额为 2,497,067.99 万元，占总资产的 34.08%；在建工程为 4,352,874.75 万元，占总资产的 59.41%。2008 年末发行人固定资产合计值较上年增长 980,184.76 万元，主要是由于新增在建工程的投入和原有已投入使用的在建工程结转为固定资产。

公司 2008 年末负债总额为 4,117,826.66 万元，较上年增长 8.29%，负债增长的主要原因是银行借款增加。2008 年末，长期负债占总负债的比例为 81.95%，主要由长期借款组成；流动负债增长主要是由于一年内到期的长期借款大幅增加 89.19%，2009 年到期一次性还本的长期借款约 181,131.00 万元，以及以前年度借款，2009 年开始分期还款的属于 2009 年应还本金部分约 106,080.00 万元。

公司所有者权益近年保持较高增速，主要是由于公司资本公积增速较快，公司资本公积占所有者权益比重较高。公司 2008 年末所有者权益较上年增加 820,999.67 万元，增长 34.43%，其中，资本公积增长 778,536.23 万元。资本公积由基建拨款、项目资金、资产划拨组成，全部由财政拨入资金及资产形成。

（三）发行人营运能力分析

营运能力指标情况表

项目	2008年	2007年	2006年
应收账款周转率(次)	554.30	--	--
总资产周转率(次)	0.01	0.01	0.01
净资产周转率(次)	0.03	0.03	0.04
流动资产周转率(次)	0.31	0.36	0.29

应收账款周转率 = 主营业务收入 / 应收账款平均余额

总资产周转率 = 主营业务收入 / 总资产平均余额

净资产周转率 = 主营业务收入 / 净资产平均余额

流动资产周转率 = 主营业务收入 / 流动资产平均余额

公司收入主要包括年票制路桥费收入、售电收入、物业出租及管理费收入。以上收入中，除物业出租及管理费收入外其它收入都带有行政性收费性质，具有良好的回款保证。例如，年票制路桥费收入实行财政收支两条线，由广州市财政局统一征收后再将相关款项划拨回公司确认为收入。因此，公司应收账款金额较小，2008年仅为283.58万元。

作为2010年亚运会的举办城市，广州市近三年加大了对城市基础设施的投资力度。而公司作为广州市基础设施投融资的平台，承担了大量的投资任务，公司的净资产规模和总资产规模增长较快，导致总资产周转率和净资产周转率不高，但仍处于行业平均水平，营运能力正常。

(四) 盈利能力分析

主要盈利指标情况表

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
主营业务收入	78,590.71	73,572.13	68,451.00
营业利润	-7,466.00	1,381.74	6,102.85

利润总额	56,621.26	1,423.76	6,162.97
净利润	42,463.45	953.13	4,129.65
营业利润率(%)	-9.50	1.88	8.92
净资产收益率(%)	1.32	0.04	0.21

营业利润率 = 营业利润 / 主营业务收入

净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益

公司主营业务收入主要来自于所属的按年票制收费的路桥隧道资产，该收入实行财政收支两条线，由财政局统一征收后，将相关款项统一划拨回公司。公司 2006 年—2008 年的营业利润分别是 6,102.85 万元、1,381.74 万元、-7,466.00 万元。近三年营业利润的逐年下降主要是由于财务费用中利息支出上升。2008 年公司实现利润总额 56,621.26 万元，较上年同期增长 55,197.50 万元；实现净利润 42,463.45 万元，较上年同期增长 41,510.31 万元。利润指标大幅上升主要原因是公司投资的市政道路基本纳入年票制的范畴，为减少此政策对公司利润的影响，市财政局拨付给公司 6.4 亿元财政补贴。

本期债券募集资金投资的广州市珠江新城核心区市政交通项目，建成投入运营后，预计每年可实现业务收入约 1.78 亿元；广州新电视塔项目建成运营后，预计每年可实现业务收入约 5.77 亿元。以上募投项目的建成营运将进一步增加发行人的主营业务收入，提高公司的盈利能力。

根据穗府办函[2009]60 号文件明确，公司为本期债券设立专项偿债账户，专项偿债账户的资金主要来源于奥体中心周边区域、广州

新城区域土地开发的增值收入和计划投资建设项目的财政资金，每年进入偿债账户资金约为 5-10 亿元，并在债券到期日到账足额资金用于还本。这将为发行人在本期债券存续期内可持续发展提供保障。

（五）偿债能力分析

偿债能力指标情况表

项目	2008 年	2007 年	2006 年
资产负债率（%）	56.20	61.43	63.54
流动比率（%）	41.44	42.69	87.01
速动比率（%）	41.44	42.69	87.01
利息保障倍数（倍）	1.66	1.02	1.10

资产负债率 = 负债总额 / 资产总额

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

利息保障倍数 = (净利润 + 所得税费用 + 利息支出) / 利息支出

注：由于公司最近三年存货金额均为零，因此流动比率和速动比率相同。

由于近年来公司正处于快速发展阶段，新增投资项目较多，负债规模尤其是银行借款规模较大，而城市基础设施项目回收期较长且部分项目尚未完成，导致公司负债呈上升趋势。但与此同时，政府投资力度也逐年增加，形成的资本公积增长较快，使公司资产负债率有所下降，处于行业平均水平。

从短期偿债指标来看，2008 年流动比率下降，短期偿债能力有所下降。近三年来，公司利息保障倍数分别为 1.10 倍、1.02 倍和 1.66 倍。利息保障倍数较低，主要是由于公司所处基础设施投资行业公益性特点较强导致自身盈利能力较弱，但仍处于行业平均水平。2008 年公司收到 6.4 亿元财政补贴收入，使当年利息保障倍数有所提升。

随着基础设施投资行业宏观发展环境的不断改善，发行人的还本

付息能力将得到进一步提高。同时，公司近年来的投资规模扩张较快，一些经营性投资项目的经济效益有望显现，这也将改善公司的现金流状况和提高公司的盈利能力。因此，本期债券的还本付息将随着发行人经营状况的不断改善而得到有力的保证。

（六）现金流分析

年现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
经营活动产生的现金流量净额	96,123.58	72,510.63	58,085.04
投资活动产生的现金流量净额	-862,852.52	-664,614.32	-512,230.77
筹资活动产生的现金流量净额	890,444.34	569,637.53	444,828.12
现金及现金等价物净增加额	123,715.40	-22,466.16	-9,317.62

随着经营规模的扩大，近年来公司经营活动产生的现金流量净额呈持续上升趋势。2006 年度、2007 年度、2008 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 58,085.04 万元、72,510.63 万元和 96,123.58 万元，表明公司获取现金能力较强。公司 2006 年 - 2008 年投资活动产生的现金流量净额绝对值逐年增长，主要是因为公司在此期间对城市基础设施建设的投资力度较大，投资活动的现金流状况和公司城市建设业务快速发展保持一致。公司筹资能力强，每年筹资活动产生的现金流稳定且逐年增加。政府的财政拨款是公司的现金流入的重要组成部分，近年来广州市城市基础建设投入持续加大，公司获取财政拨款的金额增长较快。

从整体现金流量情况分析，公司经营活动和筹资活动具有较强的获取现金能力。随着广州市对城市基础设施投资力度的持续加大和公

司投资项目的陆续完工，公司未来经营活动现金净流量将进一步加大。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其控股子公司不存在已发行尚未兑付的公司债券（企业债券），也未发行短期融资券和中期票据。

本期债券发行后，发行人的待偿还公司债券余额为 28 亿元，占 2008 年末净资产的 8.73%。截至本募集说明书及其摘要公告日，发行人不存在对已公开发行的公司债券或其他债务有违约或者延迟支付本息的事实。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金运用计划

(一) 募集资金数额及投向

本期债券募集资金 28 亿元人民币，其中 18 亿元将投资于广州市珠江新城核心区市政交通项目，5 亿元投资于广州新电视塔项目，5 亿元用于补充公司营运资金，补充营运资金占募集资金总额的 17.86%。

1、募集资金拟投资项目

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	本次募集资金投入
1	广州市珠江新城核心区市政交通项目 (地下空间公共设施工程)	348,297	180,000
2	广州新电视塔项目	294,838	50,000
合计		643,135	230,000

2、补充流动资金

随着发行人承担的各项重大项目工程进度的不断推进，对流动资金的需求随之扩大。因此，本期债券募集资金中的 5 亿元将用于发行人补充流动资金，占本期债券募集资金总额的 17.86%，一定程度上满足发行人对流动资金周转的需求，有利于降低财务费用，缓解经营压力，确保发行人生产活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

(二) 募集资金投资项目的立项审批情况

本期债券发行募集资金投资项目已经公司 2009 年 2 月 12 日董事会会议审议通过, 本次募集资金投资项目均已通过相关环保部门和国土审批部部门的审核, 并取得广州市发展和改革委员会的审批或核准。

序号	项目名称	广州市发改委批文	土地使用相关批文	环保批文
1	广州市珠江新城核心区市政交通项目(地下空间公共设施工程)	穗发改城 [2006]108 号	穗地预审字(2006) 91 号、穗规地证 [2006]1389 号	穗环管影 [2006]340 号
2	广州新电视塔项目	穗发改社 [2005]30 号、 [2009]79 号	穗地预审字(2004) 131 号、穗规地证 [2005]59 号	环审[2005]710 号

二、募集资金投资项目介绍

(一) 广州市珠江新城核心区市政交通项目(地下空间公共设施工程)

1、项目背景

随着近年来经济、文化的发展, 广州市的商业中心不断迁移, 逐步形成了沿新城市中轴线往南的中央商务区, 成为城市经济的核心。广州市成功申办 2010 年亚运会为城市建设带来了新的机遇和挑战, 作为城市经济中心和现代化标志的中央商务区的发展与完善迫在眉睫。位于中央商务区中心地带的珠江新城是其重要组成部分, 是城市未来发展的中心之一, 其定位为集国际金融、贸易、商业、文娱、行

政、酒店和居住地等功能于一体，推动国际文化交流与合作的基地。按照广州市城市建设规划与部署，包括珠江新城在内的中央商务区七大旗舰建筑将在 2010 年亚运会前建成。

完善的内外交通是珠江新城建设的基础，本项目建成后，将创造多层次的地下立体交通体系，建立以地下交通为骨架、公共交通为主体以及完善的人车分流交通体系。不仅能满足珠江新城区域公共交通的需求，也是中央商务区内部交通与外围交通连接的重要途径。与此同时，还将创建中央商务区标志性中央广场，并为市民和游客提供观光、休闲等配套齐全的各类综合设施。

2、项目概况

广州市珠江新城核心区市政交通项目位于广州市天河区珠江新城内，珠江大道西路至珠江大道东路之间，北起黄浦大道，跨金穗路、花城大道和临江大道，南至珠江北岸，规划总用地面积为 58.1 公顷。项目建设包括地下空间主体工程、市政管线改造工程、核心区地面景观及生态环境建设工程三部分：

(1) 地下空间主体工程：分为地下两层和局部三层，总建筑面积为 394,195 平方米。其中，非经营性市政配套设施项目为 169,784 平方米，包括内部城市道路、地下车行隧道、公共服务配套设备用房、与周边建筑连接通道及部分地下公共人行通道；经营性商业配套项目为 224,411 平方米，包括地下车库（规划停车位为 2885 个）、商业服务配套、旅客自动运输系统及部分地下公共人行通道。

(2) 市政管线改造工程：计划拆除雨、污水管、临时迁移市政

管线共 20,507 米，新建市政管线 15,992 米，现状路面恢复工程面积为 20 万平方米。

(3)核心区地面景观及生态环境建设工程：总建筑面积为 30 万平方米，主要包括核心区的广场绿地系统和水电工程。广场绿地系统空间包括公园、建筑物绿地隔离带、道路绿地带、沿江滨水景观带。水电工程包括园林绿地的给、排水工程和供电照明系统。

本项目以发行人全资控股子公司广州新中轴建设有限公司为建设主体，项目总投资估算为 348,297 万元，其中非经营性市政配套建设项目为 191,818 万元，经营性商业配套项目为 156,479 万元。本期债券募集资金拟投入金额为 180,000 万元。据估算，经营性商业配套项目的财务内部收益率为税后 7.13%，投资回收期为 14.7 年（含建设期）。

3、项目进度

本项目于 2006 年 3 月正式开工建设，预计于 2010 年第 16 届亚运会召开前完成，截至 2009 年 5 月 31 日，项目完成投资金额约占项目计划总投资金额的 51%。

(二) 广州新电视塔项目

1、项目背景

电视观光塔的建设发展是和城市的整体规划发展结合在一起的，是现代化城市发展中一个重要的里程碑。纵观世界上国际化大都市在快速发展的过程中很多都先后建设了作为城市标志性建筑的电视观光塔，在满足地区广播电视信号发射功能的同时还成为游客观光的必

经之地。例如巴黎的埃菲尔铁塔、多伦多电视塔、东京铁塔以及我国上海的东方明珠电视塔、澳门观光塔等，都为当地带来可观的经济收入和国际知名度。广州市发展至今，在经济实力、对外开放以及文化交流等各个领域均成为全国的领军城市之一，现代化国际大都市的面貌已初具规模。2010年亚运会的成功申办将给予广州市向亚洲乃至世界展示自己综合实力和城市形象的机会。作为广州市地标性建筑的电视塔的建设正是顺应城市建设发展的趋势和需求，不仅将推动广州市电视广播事业更上一个台阶，更是广州市充分展现建设成就和促进旅游业发展的重要手段。因此，2002年，在《广州市新城市中轴线规划》中，市政府明确提出了建设广州新电视观光塔项目。按照城市发展规划，该电视观光塔与珠江新城等七大建筑将成为广州市中央商务区旗舰性建筑，在2010年完成。

2、项目概况

广州新电视塔项目位于新城市中轴线与珠江景观绿化轴的交汇处，北临珠江，与海心沙旅游公园及珠江新城隔江相望，塔高610米，总建筑面积为116,390平方米。该项目建成后将以广播发射、旅游观光为主，集休闲娱乐、餐饮、科学普及、文化传播、展览、购物为一体的多功能综合性设施。现有的广东省广播电视发射塔和广州市广播电视发射塔的发射功能将逐步由该发射塔承担，可以明显提高该地区广播电视的发射功能、扩大信号覆盖区域，并且由于采取规划控制和增加塔高的措施，将有利于整体改善广州市的电磁环境。电视塔的功能区域包括：电视发射区域、观光即配套服务区域、餐饮区域、娱乐

区域、商务区域和文化展示区,在项目实施过程中采用分期建设原则,一期建设电视塔的塔体和相应功能配置部分,二期建设塔外的配套设施。

本项目以广州新电视塔建设有限公司为投资主体,其股权结构为:发行人持股90%,广州电视台持股10%。项目总投资估算为294,838.00万元,本期债券发行募集资金拟投入50,000万元。根据《广州新电视塔项目可行性研究报告》分析,项目全部投资内部收益率(税后)为7.76%,净现值为52,861.23万元,静态全部投资回收期(税后)为8.98年(不含建设期)。该项目经广州市发改委穗发改社[2005]30号文和[2009]79号文核准。

3、项目进度

本项目于2005年11月正式开工建设,预计于2010年第16届亚运会召开前完成,截至2009年5月31日,项目完成投资金额约占项目计划总投资金额的66%。

三、募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度,并将严格按照国家发展与改革委员会以及其他监管机构的相关规定对本期债券发行的募集资金进行使用和管理。公司财务部将负责对募集资金实行集中管理和统一调配,对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录,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,确保本期债券的募集资金按照本募集说明书承诺的投资项目安排

使用，做到专款专用。募集资金各使用项目部门将定期向发行人报送项目工程进度情况及资金使用情况。

第十四条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券，主要通过《关于市建设投资发展有限公司企业债券本息偿付资金来源问题的复函》（广州市政府穗府办函〔2009〕60号）的约定为本期债券到期兑付本息提供强有力的保障。本期债券采用固定利率计提利息，每年付息金额固定，到期还本，不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人稳定的经营现金流也将为本期债券的还本付息提供基础保障。

一、偿债计划

发行人将根据公司内部的财务制度，以稳健经营产生的现金流为保证，按期偿还本期债券的本息。在本期债券的第5年末，发行人将根据实际财务状况和市场情况调整利率，并提前做好相应安排，以保证回售部分债券本息的按期兑付。发行人将于债券存续期限内每年的付息日通过债券托管机构向投资者支付本期债券利息，并于兑付日通过债券托管机构向投资者偿还本期债券本金。

二、偿债保障措施

（一）公司的财务状况为本期债券的按期偿付提供坚实的基础

发行人2006年-2008年分别实现主营业务收入6.85亿元、7.36亿元和7.86亿元；净利润0.413亿元、0.095亿元和4.246亿元。发行人2006年-2008年经营活动产生的现金流量净额分别为5.81亿元、7.25亿元和9.61亿元。目前，公司经营状况稳定，随着行业环境和经营状况的不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

(二) 募集资金投资项目良好的盈利能力保证了本期债券的按时还本付息

广州市珠江新城核心区市政交通项目，作为 2010 年广州亚运会交通工程的配套项目，具有重要的社会和经济意义。项目建成投入运营后，预计每年可实现业务收入约 1.78 亿元。

广州新电视塔项目作为未来广州市的地标性建筑，集聚了电视发射、旅游观光、餐饮娱乐、商务文化等功能。项目建成运营后，预计每年可实现业务收入约 5.77 亿元。

以上募投项目的建成营运将进一步增加发行人的主营业务收入，提高公司的盈利能力，为本期债券按期还本付息提供保障。

(三) 良好的银企关系为偿付本期债券本息提供重要保障

发行人信用记录良好，银行授信充足，目前已与中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行、国家开发银行等国内主要大银行签订了战略合作协议。截至 2008 年 12 月 31 日，发行人（不含下属子公司）已签订的尚未到期的贷款合同金额约为 420 亿元，借款余额约为 370 亿元，可提未提贷款金额约 50 亿元。如果公司未来出现临时性偿债困难，将通过使用银行贷款融资进行暂时性流动性补充，保证本期债券本息的偿还。

三、信用增级措施

广州市政府对发行人持续的财政支持为本期债券提供较好的信用增级。

广州市雄厚的经济实力为信用增级的实现提供了保障。近五年，

广州市地区生产总值(GDP)保持稳定增长态势,年均复合增长16.56%。2008年广州市GDP为8215.82亿元,在全国城市GDP排名中位列第三,在广东省内城市GDP排名位列第一。2008年,广州市人均GDP约为8.12万元。2008年广州市全市实现财政总收入854.40亿元,同比增长14.82%,其中,财政一般预算收入621.96亿元,同比增长18.74%。

近三年广州市财政收支情况统计

单位:亿元

项 目	2008年	2007年	2006年
一般预算收入	621.96	523.79	427.08
财政总收入	854.40	744.10	612.95
一般预算支出	713.00	623.69	506.79

资料来源:2006年和2007年数据来源于广州市统计局网站,2008年数据来源于《2008年广州国民经济和社会发展统计公报》

广州市人民政府穗府办函(2009)60号文件,同意在本期债券存续期内以广州市奥体中心周边区域和广州新城区域土地开发的增值收入优先用于发行人本期债券本息的偿付。同意在发行人设立偿债账户,用于债券还本付息和市政基础设施建设,资金来源为上述土地开发增值收入和计划投资城建的财政资金,每年到账5-10亿元,并在债券到期日到账足额资金用于还本。

经广州市国土资源和房屋管理局的初步测算,广州市奥体中心周边区域和广州新城区域两块土地出让增值收入预计为361亿元,其供应周期跨度为11年,足够涵盖本期债券的存续期。

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，应认真考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。在本期债券的存续期限内，市场利率的波动可能导致本期债券的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、偿付风险

由于城市基础设施建设项目的建设周期和投资回收期较长，在本期债券存续期内还有诸多不可控制的 factors，如市场环境发生变化、发行人可能无法从预期的还款来源获得足够资金等，从而影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于上市审批事宜需要在本期债券发行结束后才能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（二）与发行人业务经营相关的风险

1、宏观经济形势变化风险

发行人目前从事的主营业务城市基础设施建设其行业总规模与国民经济发展水平和增长速度密切相关，国家和地区经济总量持续增长成为城市基础设施建设总规模增长的重要驱动因素。2008年以来，源自欧美发达国家的全球性金融危机对我国国民经济也造成了一定程度的不利影响，如果我国经济出现增速放缓、停滞或衰退现象，从资金来源和市场需求等方面来看，均有可能对本行业和发行人带来不利影响。

2、产业政策变化风险

城市基础设施建设行业直接受国家和地方的政策约束，其运作有赖于产业政策和财政资金支持。受经济周期和发展状况的影响，在不同的时期，国家和地方的城市基础设施建设规划、固定资产投资等政策可能会进行不同程度的调整，从而对发行人的主营业务规模和收入带来直接影响。到目前为止，从国家到地方（广州市）政府对城市基础设施建设一直采取了高度重视和持续投入的政策，如果今后该政策出现调整，可能会对发行人的主营业务产生不利影响。

3、产品价格变化风险

目前发行人的主要收入来自于城市基础设施建设项目，其中，路桥收费占到主营业务收入的80%以上。路桥收费的定价标准受国家和地方政府政策影响较大。如果在本期债券存续期内，上述定价政策发生不利于发行人的调整，可能将对发行人的主营业务收入和利润产生不利影响。

4、资产行政划转风险

公司是经广州市人民政府批准，由广州市人民政府出资的国有独资有限责任公司，广州市财政局持有本公司 100% 股权。因国有资产监督管理需要，根据广州市财政局《关于市建设投资发展有限公司年票制项目资产无偿划转问题的复函》（穗财工〔2009〕199 号）、《关于市建设投资发展有限公司垃圾处理项目资产无偿划转问题的复函》（穗财工〔2009〕222 号）、《关于市建设投资发展有限公司涉水项目资产无偿划转问题的复函》（穗财工〔2009〕232 号）文件的规定，广州市人民政府未来拟将公司所属年票制、涉水和垃圾处理项目相关资产进行无偿划转。上述资产的划转工作，将导致公司资产规模发生变化。

（三）募集资金投资项目风险

本期债券发行募集资金拟投资于广州市珠江新城核心区市政交通项目和广州新电视塔项目，均属于重大基础设施建设项目。

在施工管理方面，项目工程的建设规模大，施工强度高，对工程组织管理和物资设备的技术性能要求严格，任何管理或技术上的重大失误，都可能对整个工程的质量产生重大不利影响；在项目进度和效益方面，由于项目投资规模大、技术要求高、建设时间长，如果募集资金不能及时到位、施工地区的自然条件发生难以预测的不利变化等情况发生，可能会对募集资金拟投资项目的工程进度和预期收益造成不利影响。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险对策

作为广州市基础设施建设重要的投资平台和载体，发行人多年来得到了广州市财政资金的大力支持，作为全国经济发展领军城市之一，广州市财政收入的稳定增长成为公司偿付本息的有力保障，根据广州市政府文件，本期债券存续期内，广州市政府每年从土地开发增值收入和计划投资城建的财政资金中划拨资金保证本期债券本金和利息的偿付。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（二）与发行人业务经营相关的风险对策

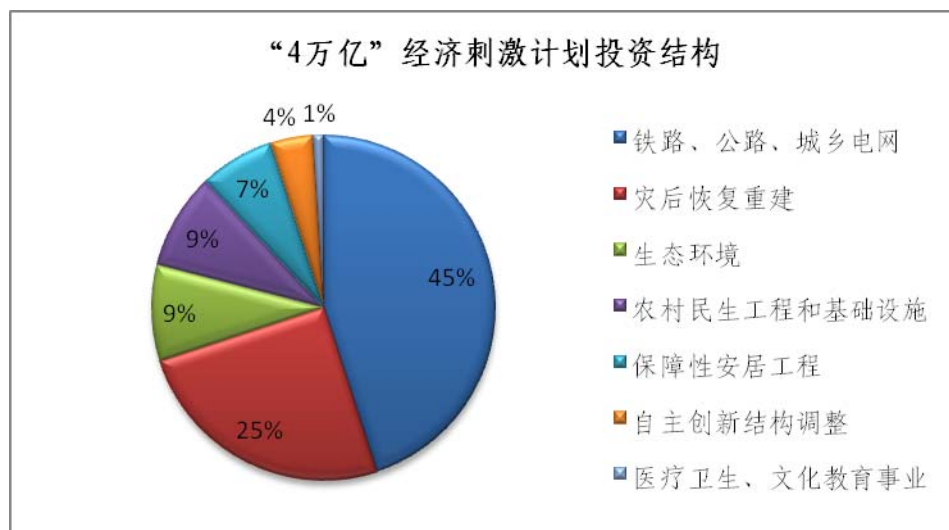
1、宏观经济形势变化风险对策

近年来，我国国民经济保持了高速增长的态势，据统计，1998

年至 2008 年我国 GDP 的平均增长率高达 9.57%，在全球名列前茅。2008 年下半年以来，源自欧美发达国家的经济危机席卷全球，世界各国经济均遭受了不同程度的影响，经济增长速度显著放缓。面对严峻的外部经济形势，我国政府果断、及时的相继出台了各项财政和货币政策以及重大举措，刺激国内经济维持稳定增长，2008 年第三和第四季度的 GDP 仍然保持了同比 9% 以上的增长速度。社会各界以及全球各大经济实体对未来我国经济发展形势普遍保持乐观态度。与此同时，发行人主营业务已由最初单一的路桥建设发展成为路桥隧道、环卫及其他城建（路灯、绿化、旅游等）几大业务板块，在扩大了资产规模的同时也拓宽了产业范围，主营业务收入来源稳定可靠，发行人凭借自身的综合实力也能够一定程度上抵御宏观经济形势变化风险。

2、产业政策变化风险对策

面对较为严峻的外部经济环境，国家出台了一系列重大举措以达到拉动内需和刺激经济持续增长的目的，其中最受关注的一项是人民币“4 万亿”经济刺激计划，预计每年将拉动经济增长约 1 个百分点，其投资结构如下图所示：



资料来源：国家发展与改革委员会

从“4万亿”经济刺激计划投资结构来看，将近一半资金将投入到铁路、公路等交通基础设施以及城乡电网建设。因此，预计未来几年，从全国范围来说，基础设施建设的产业政策不但不会发生不利变化，还将得到国家更为有力的支持，并成为带动国民经济增长的重要手段。

从广州市来看，为了响应国家鼓励基础设施建设的产业政策，并确保即将到来的2010年亚运会的成功举办，将广州市迅速打造成为现代化的国际都市，市政府将加大对广州市城市基础设施建设投资力度。发行人还将积极收集城市基础设施建设行业的监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据政策变化制定应对策略，以降低产业政策的调控对自身经营和盈利造成的不利影响。

3、产品价格变化风险对策

目前发行人的主要收入来自路桥隧道的年票制收费项目，占主营业务收入的80%以上，因此该项收入的价格变化对发行人的收入影

响较大。根据《广州市城市路桥隧道车辆通行费年票制试行办法》，广州市从2001年1月1日起试行城市路桥隧道车辆通行费年票制，对本地机动车辆征收年票费，对外地机动车辆在入城方向征收次票费，逐步撤并收费站点、扩大年票制的实施范围。

一方面，根据广州市年票制实施的实际情况以及扩大方案，未来很有可能上调年票制收费标准；另一方面，近年来广州市机动车辆数量持续增长，根据广州市交通规划研究所研究报告预测，2009年至2013年广州市机动车辆平均增长率为5.24%，因此，即便收费标准不上调，年票制收入也能得到稳定增长。

4、资产行政划转风险对策

如果本期债券存续期内，广州市人民政府因国有资产监督管理需要，将公司所属年票制、涉水和垃圾处理项目相关资产进行无偿划转，公司仍将符合发行本期债券的法定条件。公司用于城市基础设施建设和偿还债务的资金主要来源为政府拨款，相关资产的划转工作也不会影响广州市人民政府穗府办（2009）60号文件为本期债券本息偿付提供的保障。因此，公司对本期债券的还本付息能力不受相关资产划转的影响。

（三）募集资金投资项目风险对策

发行人在项目的勘察设计及可行性研究方面，已经综合考虑了地质、环保、资金等各方面因素。在项目管理方面，发行人将进一步完善项目管理制度，加强项目管理的专业队伍建设，强化参与工程管理工作人员的专业素质；在资金管理方面，发行人将严格执行项目资金

收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，保证专款专用，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司（下称“联合资信”）综合评定，本期债券的信用级别为 AAA 级，发行人长期主体信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

一、联合资信的主要评级观点

联合资信评估有限公司（简称“联合资信”）对广州市建设投资发展有限公司（以下简称“公司”或“广州建投”）的评级反映了公司作为代表广州市政府从事基础设施建设的投融资主体，在经营垄断性和政府支持等方面所具备的突出优势。同时，联合资信注意到，公司项目投资大，涉及的市政工程领域广，存在一定资本支出压力。

近几年，广州市经济保持稳定发展势头，广州市的财政实力也不断增强。2010年亚运会的举办，加大了地区基础设施建设需求，给发行人带来良好的发展机遇。同时，公司公益性城建投资为主职能定位，以及政府对公司偿债支持不变。联合资信对公司的评级展望为稳定。

根据穗府办函[2009]60号文件明确，公司为本期债券设立专项偿债账户，专项偿债账户的资金主要来源于奥体中心周边区域、广州新城区域土地开发的增值收入和计划投资建设项目的财政资金，每年进入偿债账户资金约为5-10亿元，并在债券到期日到账足额资金用于还本。联合资信认为，专项偿债账户资金的实现可能性较大，可进一步提升本期债券偿付的安全性，本期债券到期不能偿还的风险极低。

二、发行人的主要优势

（一）广州经济发展稳定，财政实力强；

(二) 公司作为广州市政府授权的市政建设的投融资平台, 得到地方政府在政策和财力上的大力支持;

(三) 公司经营具有区域垄断优势;

(四) 根据穗府办函[2009]60号文件明确, 公司为本期债券设立专项偿债账户, 进一步提升了本期债券偿付的安全性。

三、联合资信的关注意见

(一) 公司为广州市政府投融资平台, 目前盈利能力偏弱, 对财政补贴依赖较大;

(二) 公司承担较多的市政项目工程的建设, 存在一定的资本支出压力;

(三) 公司资产未来存在部分调整划出的可能(涉及水务、年票项目、环卫工程), 将对公司未来财务状况带来一定影响。

四、跟踪评级安排

联合资信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, 将密切关注发行人的经营管理状况和其他的相关信息, 如发现发行人出现重大变化, 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, 联合资信将在其网站予以公布, 同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师广东君信律师事务所已出具法律意见书。

广东君信律师事务所认为：

一、发行人具有发行公司债券的主体资格；

二、本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件关于发行公司债券的实质条件；

三、发行人系国有独资有限责任公司，广州市财政局是合法履行出资人职责的有权机构，发行人本次发行已获得有效的内部批准与授权；

四、本次发行筹集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全；用于固定资产投资项目的累计发行额不超过该项目总投资的 60%；

五、发行人已聘请具有企业债券评级从业资格的信用评级机构对本次发行的公司债券进行信用评级并出具信用评级报告；

六、发行人提供的财务报表已经具有从业资格的会计师事务所进行审计；

七、本次发行的主承销商广发证券股份有限公司和万联证券有限责任公司具有担任主承销商的资格；

八、本期债券的《募集说明书》及其摘要关于本次发行的信息披露是真实的、准确的、完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

结论意见：发行人申请本期债券发行并上市的主体资格、本期债

券发行并上市的条件，均符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理工作的通知》、《简化发行核准程序的通知》等法律、法规和规范性文件的要求，并已获得各项必要的批准和授权，不存在对本期债券发行并上市有重大影响的法律问题和法律障碍。本期债券募集资金的投向已经政府有权部门批准，符合国家产业政策。

第十八条 其它应说明的问题

一、上市安排

本期债券发行结束后，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应缴纳的税款由投资者承担。

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律法规。本税务说明是依据我国现行的税务法律法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律法规发生变更，本税务说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

（一）营业税

金融机构（包括银行和非银行金融机构）投资者根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，金融机构从事的有价证券业务应以卖出价减去买入价后的余额作为营业额，缴纳营业税。非金融机构根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，非金融机构买卖有价证券，不征收营业税。

（二）所得税

一般企业投资者根据《中华人民共和国企业所得税暂行条例》及其它相关的法律法规，一般企业投资者投资公司债券获得的利息收入为应纳税所得，企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，计算缴纳企业所得税；外商投资企业投资者根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》及其它相关的法律法规，外商投资企业投资者投资公司债券获得的利息收入为应纳税所得，外商投资企业投资者应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，计算缴纳企业所得税；事业法人及非法人机构投资者投资公司债券所获利息的纳税处理，按有关法律法规执行。

（三）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠予、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。对公司债券在证券市场进行的交易，我国目前还没有开始征收印花税。截至本募集说明书及其摘要封面载明之日，投资者买卖、赠予或继承公司债券而书立财产转让书据时，还不需缴纳印花税。

发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第十九条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（一）国家发展和改革委员会发改财金[2010]247号对本期债券公开发行的批文；

（二）《2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书》；

（三）《2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；

（四）发行人2006年-2008年经审计的财务报告，2009年上半年未经审计财务报表；

（五）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

（六）广东君信律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）广州市人民政府办公厅《关于市建设投资发展有限公司企业债券本息偿付资金来源问题的复函》（广州市政府穗府办函〔2009〕60号）。

二、查询地点

（一）投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、广州市建设投资发展有限公司

联系地址：广州市越秀区沿江中路298号江湾新城大酒店商业中心19楼

法定代表人：卢汝生

联系人：桂玲

联系电话：020-83061553

传真：020-83061532

邮政编码：510100

2、广发证券股份有限公司

地 址：广东省广州市天河北路183号大都会广场18楼

联 系 人：潘科、黄静、廖雅妮

联系电话：020-87555888

传 真：020-87554711

网 址：www.gf.com.cn

3、万联证券有限责任公司

地 址：广东省广州市中山二路18号电信广场36-37楼

联 系 人：陈蒙举、李俊、吕守信

联系电话：020-37865071

传 真：020-37865067

网 址：www.wlzq.com.cn

（二）本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中国债券信息网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书》及《2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本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。（以下无正文）

附表一： 2010年广州市建设投资发展有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	广发证券股份有限公司	债券业务部	广东省广州市天河北路183号大都会广场18楼	潘科、黄静、廖雅妮	020-87555888-811 020-87555888-437 010-68083328-1822
2	万联证券有限责任公司	固定收益总部	广东省广州市中山二路18号电信广场36-37层	温宇辉、陈蒙举、 李俊、吕守信	020-37865018 020-37865071 020-37865026 020-37865190
3	国海证券有限责任公司	固定收益证券总部	深圳市福田区竹子林四路紫竹七道光大银行大厦32层	度万中	0755-83716870
4	广州证券有限责任公司	投资银行总部	广东省广州市先烈中路69号东山广场主楼17楼	胡瑜萍、陈红	020-87322668-313 020-87322668-343
5	招商证券股份有限公司	债券销售交易部	北京市西直门北大街60号首钢国际大厦6层	汪浩	010-82292869
6	中国建银投资证券有限责任公司	债券销售交易部	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼7层	刘轶、周涛、韩乐、 贺巍、刘铭	010-66276875 010-66276879 010-66276880 010-66276872 010-66276877
7	长江证券承销保荐有限公司	固定收益总部	湖北省武汉市新华下路特8号长江证券大厦固定收益部	汪奇、宋怀宇	027-65799836 027-65799567
8	恒泰证券股份有限公司	固定收益部	深圳市福田区福华一路中心商务大厦22楼	易琳、王颢	0755-82033494 0755-82032840

9	长城证券有限责任公司	固定收益部	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层	王晓莹	010-88366060-8728
			深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦	李学	0755-83515471
10	江南证券有限责任公司	投资银行部	深圳市深南中路 3024 号 29 楼	刘斯	0755-83688552
11	财富证券有限责任公司	融资并购总部	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层	蒋晓雄	0731-4779542
12	民生证券有限责任公司	债券销售交易部	北京市朝阳区朝阳门外大街 16 号中国人寿大厦 1901 室	邢欣、吉爱玲、赵峥、 赵锦燕、杨甦华	010-85252652 010-85252650 010-85252693 010-85251306 010-85252605
13	东莞证券有限责任公司	固定收益部	上海市浦东南路 500 号国开行大厦 9 楼 C 座	戈军辉	021-58790359
			广东省东莞市莞城区可园南路 1 号金源中心 18 楼	韩莎莎	0769-22119242
14	南京证券有限责任公司	固定收益部	江苏省南京市大钟亭 8 号	薛立军	025-57710515 15805150656
15	华鑫证券有限责任公司	投资银行总部	上海市肇嘉浜路 750 号	刘璐	021-64316976 13701842928
16	华安证券有限责任公司	固定收益部	安徽省合肥市阜南路 166 号润安大厦 A 座 2905 室	程蕾、崔鹏	0551-5161705 0551-5161703

附件二：

合并资产负债表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

资 产	附注五	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动资产：				
货币资金	1	1,612,297,488.24	375,143,520.23	599,805,104.46
短期投资		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收股利		-	-	-
应收利息		-	-	-
应收账款	2	2,835,750.00	-	-
其他应收款	3	1,380,486,952.59	1,391,825,724.28	1,379,134,584.94
预付账款	4	61,360,470.98	153,530,927.21	145,963,073.45
应收补贴款		-	-	-
存货		-	-	-
待摊费用	5	22,728,359.91	21,905,039.78	52,879,315.67
一年内到期的长期债权投资		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		3,079,709,021.72	1,942,405,211.50	2,177,782,078.52
长期投资：				
长期股权投资	6	1,520,054,850.83	1,091,317,981.52	1,090,896,101.69
长期债权投资		-	-	-
合并价差		-	-	-
长期投资合计		1,520,054,850.83	1,091,317,981.52	1,090,896,101.69
固定资产：				
固定资产原价	7	24,980,944,664.29	24,598,726,347.79	13,596,618,533.70
减：累计折旧	7	10,264,755.18	7,579,131.88	5,760,688.95
固定资产净值	7	24,970,679,909.11	24,591,147,215.91	13,590,857,844.75
减：固定资产减值准备		-	-	-
固定资产净额	7	24,970,679,909.11	24,591,147,215.91	13,590,857,844.75
工程物资		-	-	-
在建工程	8	43,528,747,506.82	34,106,432,639.27	36,215,635,412.62
固定资产清理		-	-	-
固定资产合计		68,499,427,415.93	58,697,579,855.18	49,806,493,257.37
无形资产及其他资产：				
无形资产	9	151,685,489.17	151,693,559.17	151,685,341.67
长期待摊费用		15,469,035.63	20,858,976.05	9,000,169.09
其他长期资产		-	-	-
无形资产及其他资产合计		167,154,524.80	172,552,535.22	160,685,510.76
递延税项：				
递延税款借项		-	-	-
资产总计		73,266,345,813.28	61,903,855,583.42	53,235,856,948.34

合并资产负债表(续)

编制单位: 广州市建设投资发展有限公司

货币单位: 人民币元

负债和所有者(或股东)权益	附注五	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
流动负债:				
短期借款	10	730,000,000.00	427,000,000.00	43,000,000.00
应付票据		-	-	-
应付账款	11	76,217.80	77,177.80	78,000.00
预收账款	13	-	7,700,000.00	-
应付工资		-	-	-
应付福利费		658,877.89	1,039,989.00	817,057.50
应付股利		-	-	-
应交税金	14	167,409,723.05	34,365,162.02	20,464,910.80
其他应交款	15	17,725.43	54,819.63	967.66
其他应付款	12	353,827,737.63	812,871,076.73	640,156,446.24
预提费用		-	-	-
预计负债		-	-	-
一年内到期的长期负债	16	6,179,930,000.00	3,266,500,000.00	1,798,500,000.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		7,431,920,281.80	4,549,608,225.18	2,503,017,382.20
长期负债:				
长期借款	17	32,582,463,536.00	32,166,161,718.00	29,662,979,900.00
应付债券		-	-	-
长期应付款	18	1,110,500,000.00	1,310,000,000.00	1,660,000,000.00
专项应付款	19	53,382,789.25	-	-
其他长期负债		-	-	-
长期负债合计		33,746,346,325.25	33,476,161,718.00	31,322,979,900.00
递延税项:				
递延税款贷项		-	-	-
负债合计		41,178,266,607.05	38,025,769,943.18	33,825,997,282.20
少数股东权益		29,986,153.86	29,989,308.56	29,993,166.83
股东权益				
股本	20	720,000,000.00	720,000,000.00	720,000,000.00
减: 已归还投资		-	-	-
股本净额		720,000,000.00	720,000,000.00	720,000,000.00
资本公积	21	30,858,068,375.11	23,072,706,106.43	18,613,937,864.28
盈余公积	22	48,332,768.00	5,869,322.80	4,916,189.31
未分配利润	23	431,691,909.26	49,520,902.45	41,012,445.72
股东权益合计		32,058,093,052.37	23,848,096,331.68	19,379,866,499.31
负债和股东权益总计		73,266,345,813.28	61,903,855,583.42	53,235,856,948.34

合并利润及利润分配表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

项 目	附注五	2008年度	2007年度	2006年度
主营业务收入	24	785,907,136.96	735,721,346.99	684,510,000.00
减：主营业务成本		-	-	-
主营业务税金及附加	26	2,378,490.92	2,131,700.03	-
主营业务利润(亏损以“-”号填列)		783,528,646.04	733,589,646.96	684,510,000.00
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	25	3,545,880.23	3,224,859.67	5,550,421.86
减：营业费用		2,701,565.04	1,259,199.00	-
管理费用		2,908,009.97	1,163,959.50	2,665,720.13
财务费用	27	856,124,958.13	720,573,962.56	626,366,217.63
营业利润(亏损以“-”号填列)		-74,660,006.87	13,817,385.57	61,028,484.10
加：投资收益(损失以“-”填列)	28	727,530.89	421,879.83	601,247.35
补贴收入	29	640,000,000.00	-	-
营业外收入	30	251,358.12	-	-
减：营业外支出	31	106,298.00	1,705.20	-
利润总额(亏损总额以“-”号填列)		566,212,584.14	14,237,560.20	61,629,731.45
减：所得税		141,581,286.83	4,710,083.58	20,340,066.32
少数股东损益		-3,154.70	-3,858.27	-6,833.17
净利润(净亏损以“-”号填列)		424,634,452.01	9,531,334.89	41,296,498.30
加：年初未分配利润		49,520,902.45	41,012,445.72	3,912,731.25
其他转入		-	-	-
可供分配的利润		474,155,354.46	50,543,780.61	45,209,229.55
减：提取法定盈余公积		42,463,445.20	953,133.49	4,129,649.83
提取法定公益金		-	-	-
提取职工奖励及福利基金		-	-	-
提取储备基金		-	-	-
提取企业发展基金		-	-	-
利润归还投资		-	-	-
可供投资者分配的利润		431,691,909.26	49,590,647.12	41,079,579.72
减：应付优先股股利		-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-
上缴国有资产收益		-	69,744.67	67,134.00
转作资本(或股本)的普通股股利		-	-	-
未分配利润		431,691,909.26	49,520,902.45	41,012,445.72

合并现金流量表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注五	2008年度	2007年度	2006年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		787,365,159.21	757,952,156.00	684,510,000.00
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		529,375,186.24	9,783,495.26	5,194,415.88
现金流入小计		1,316,740,345.45	767,735,651.26	689,704,415.88
购买商品、接受劳务支付的现金		543,872.95	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		12,818,784.43	12,961,572.79	17,696,785.92
支付的各项税费		20,459,668.74	8,239,040.92	1,157,207.83
支付的其他与经营活动有关的现金		321,682,218.20	21,428,709.09	90,000,000.00
现金流出小计		355,504,544.32	42,629,322.80	108,853,993.75
经营活动产生的现金流量净额		961,235,801.13	725,106,328.46	580,850,422.13
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金		-	20,701,304.41	-
取得投资收益所收到的现金		-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		700.00	34,000.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金		19,965,063.51	21,904,560.15	26,673,165.11
现金流入小计		19,965,763.51	42,639,864.56	26,673,165.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,280,352,279.01	6,665,911,291.62	4,944,192,658.73
投资所支付的现金		328,009,338.42	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		40,129,335.41	22,871,743.42	204,788,246.20
现金流出小计		8,648,490,952.84	6,688,783,035.04	5,148,980,904.93
投资活动产生的现金流量净额		-8,628,525,189.33	-6,646,143,170.48	-5,122,307,739.82
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金		-100,000,000.00	-	332,522,832.90
借款所收到的现金		7,911,500,000.00	6,691,500,000.00	4,527,745,400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		8,622,253,879.66	4,045,840,440.49	1,517,420,179.11
现金流入小计		16,433,753,879.66	10,737,340,440.49	6,377,688,412.01
偿还债务所支付的现金		4,278,768,182.00	2,786,318,182.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		3,250,542,341.45	2,254,647,000.70	1,502,079,609.55
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-	277,327,650.00
现金流出小计		7,529,310,523.45	5,040,965,182.70	1,929,407,259.55
筹资活动所产生的现金流量净额		8,904,443,356.21	5,696,375,257.79	4,448,281,152.46
四、汇率变动对现金的影响				-
五、现金及现金等价物净增加额		1,237,153,968.01	-224,661,584.23	-93,176,165.23

合并资产负债表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

资 产	2009年6月30日
流动资产：	
货币资金	772,530,790.88
短期投资	-
应收票据	-
应收股利	-
应收利息	-
应收账款	-
其他应收款	1,437,275,369.98
预付账款	41,502,136.98
应收补贴款	-
存货	-
待摊费用	4,339,324.91
一年内到期的长期债权投资	-
其他流动资产	-
流动资产合计	2,255,647,622.75
长期投资：	
长期股权投资	1,521,039,054.94
长期债权投资	-
合并价差	-
长期投资合计	1,521,039,054.94
固定资产：	
固定资产原价	25,007,106,770.39
减：累计折旧	11,724,886.21
固定资产净值	24,995,381,884.18
减：固定资产减值准备	-
固定资产净额	24,995,381,884.18
工程物资	-

在建工程	46,712,969,453.66
固定资产清理	-
固定资产合计	71,708,351,337.84
无形资产及其他资产:	
无形资产	151,681,454.17
长期待摊费用	18,390,469.32
其他长期资产	-
无形资产及其他资产合计	170,071,923.49
递延税项:	
递延税款借项	-
资产总计	75,655,109,939.02

合并资产负债表(续)

编制单位:广州市建设投资发展有限公司

货币单位:人民币元

负债和所有者(或股东)权益	2009年6月30日
流动负债:	
短期借款	-
应付票据	-
应付账款	38,000.00
预收账款	-
应付工资	-
应付福利费	582,826.74
应付股利	-
应交税金	27,681,954.63
其他应交款	1,910.80

其他应付款	1,063,139,690.16
预提费用	-
预计负债	-
一年内到期的长期负债	-
其他流动负债	-
流动负债合计	1,091,444,382.33
长期负债:	
长期借款	15,371,075,354.00
应付债券	-
长期应付款	26,300,000,000.00
专项应付款	602,624,265.05
其他长期负债	-
长期负债合计	42,273,699,619.05
递延税项:	
递延税款贷项	-
负债合计	43,365,144,001.38
少数股东权益	29,986,132.10
股东权益	
实收资本	720,000,000.00
资本公积	30,997,068,375.11
盈余公积	48,332,768.00
未分配利润	494,578,662.43
股东权益合计	

	32,259,979,805.54
负债和股东权益总计	75,655,109,939.02

合并利润及利润分配表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

项 目	2009年1-6月
主营业务收入	368,722,432.58
减：主营业务成本	-
主营业务税金及附加	520,524.88
主营业务利润（亏损以“-”号添列）	368,201,907.70
加：其他业务利润（亏损以“-”号添列）	2,964,505.39
减：营业费用	1,416,484.47
管理费用	2,163,414.38
财务费用	285,315,553.78
营业利润（亏损以“-”号添列）	82,270,960.46
加：投资收益（损失以“-”填列）	1,433,004.11
补贴收入	-
营业外收入	181,160.00
减：营业外支出	7,901.00
利润总额（亏损总额以“-”号添列）	83,877,223.57
减：所得税	20,990,492.16
少数股东损益	-21.76

净利润（净亏损以“-”号添列）	62,886,753.17
加：年初未分配利润	431,691,909.26
其他转入	-
可供分配的利润	494,578,662.43
减：提取法定盈余公积	-
提取法定公益金	-
提取职工奖励及福利基金	-
提取储备基金	-
提取企业发展基金	-
利润归还投资	-
可供投资者分配的利润	494,578,662.43
减：应付优先股股利	-
提取任意盈余公积	-
上缴国有资产收益	-
转作资本（或股本）的普通股股利	-
未分配利润	494,578,662.43

注：发行人预计 2009 年度合并会计报表净利润为 6500 万元。

合并现金流量表

编制单位：广州市建设投资发展有限公司

货币单位：人民币元

项目	2009年1-6月
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	377,869,036.19
收到的税费返还	

	-
收到的其他与经营活动有关的现金	703,426,056.30
现金流入小计	1,081,295,092.49
购买商品、接受劳务支付的现金	253,174.02
支付给职工以及为职工支付的现金	10,341,740.17
支付的各项税费	165,872,808.25
支付的其他与经营活动有关的现金	1,195,167,338.76
现金流出小计	1,371,635,061.20
经营活动产生的现金流量净额	-290,339,968.71
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	448,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15,252,543.14
现金流入小计	15,701,343.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,692,558,257.83
投资所支付的现金	-
支付的其他与投资活动有关的现金	163,993,912.05
现金流出小计	1,856,552,169.88
投资活动产生的现金流量净额	-1,840,850,826.74
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	-
借款所收到的现金	14,532,500,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金	26,439,074,382.94
现金流入小计	40,971,574,382.94
偿还债务所支付的现金	38,758,818,182.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	921,332,102.85
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	39,680,150,284.85
筹资活动所产生的现金流量净额	1,291,424,098.09
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-839,766,697.36