2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：广西百色百东投资有限公司
主承销商：恒泰长财证券有限责任公司

声明及提示

一、发行人董事会声明

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。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人律师声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书及其摘要进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

五、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。

六、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、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券（简称"18百东债01"）。

（二）发行总额：不超过2亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

（六）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（八）债券担保：本期债券为无担保债券。

（九）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

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	指	广西百色百东投资有限公司
本期债券	指	2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
报告期	指	2015-2017年
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《2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
百色市政府	指	百色市人民政府
百东新区管委会	指	百色市百东新区管理委员会
主承销商	指	恒泰长财证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	《2017年广西百色百东投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	《2017年广西百色百东投资有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	《2017年广西百色百东投资有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2017年广西百色百东投资有限公司公司债券持有人会议规则》
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
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国银行百色分行	指	中国银行股份有限公司百色分行
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

注：本期债券募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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（发改企业债券〔2018〕21号）文件核准公开发行。

2017年3月16日，本期债券发行申请业经广西壮族自治区发展和改革委员会（桂发改财金报〔2017〕176号）文件同意向国家发展和改革委员会转报发行人发债申请。

2016年7月7日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2016年8月18日取得发行人股东百色市百东新区管理委员会出具的股东决定批准。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：广西百色百东投资有限公司　住所：百色市右江区四塘百东企业服务站　法定代表人：谢尊　联系人：赵孟霞
联系地址：百色市右江区四塘镇百东企业服务站　联系电话：0776-2988180　传真：0776-2988180　邮政编码：533000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司　住所：长江路经济开发区长江路57号五层479段　法定代表人：张伟
联系人：汪洋、田秘、方璇、王艺菲、杨建远、张逸秋　联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层
联系电话：010-56673750　传真：010-56673749　邮编：100032

（二）分销商：申港证券股份有限公司　住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人：刘化军　联系人：王敏　联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦
联系电话：15216766896　传真：021-20639696　邮编：200122

三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）　住所：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦　执行事务合伙人：石文先
联系人：石文先　联系地址：武汉市武昌区东湖路169号众环大厦
联系电话：027-85426261　传真：027-85424329　邮码编号：430077

四、发行人律师：湖南金州律师事务所　住所：湖南省长沙市芙蓉中路三段398号新时空大厦7、20楼　负责人：张才金
联系人：孙表华　联系地址：长沙市芙蓉中路3段398号新时空大厦7楼
联系电话：0731-88715069　传真：0731-85231168　邮编：410015

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司　住所：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼
法定代表人：闫衍　联系人：付晓东、付一歌、张双钰　联系地址：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼
联系电话：010-66428877　传真：010-66426100　邮编：100010

六、监管银行：中国银行股份有限公司百色分行　住所：广西壮族自治区百色市中山二路中银大厦　负责人：梁萍　联系人：王贤宝
联系地址：百色市右江区中山二路中银大厦　联系电话：0776-2661167　传真：0776-2826035　邮编：533000

七、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司　住所：北京市西城区金融大街10号楼　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号楼　联系电话：010-88170745　传真：010-88170752　邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司　住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层　负责人：聂燕
联系人：王博　联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话：021-68870172　传真：021-68870064　邮编：200120

八、交易所发行场所：上海证券交易所　住所：上海市浦东新区浦东南路528号　总经理：黄红元　联系人：段东兴
联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号　联系电话：021-68808888　传真：021-68802819　邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、发行人：广西百色百东投资有限公司。

二、债券名称：2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券（简称"18百东债01"）。

三、发行总额：不超过2亿元人民币。

四、债券期限：本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

七、发行价格：本期债券面值100.00元人民币，平价发行。以1,000.00元为一个认购单位，认购金额必须是1,000.00元的整数倍且不少于1,000.00元。

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

九、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2018年6月28日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2018年6月29日。

十二、发行期限：1个工作日，即自2018年6月29日起，至2018年6月29日止。

十三、起息日：自2018年6月29日开始计息，本期债券存续期限内每年的6月29日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2018年6月29日起至2025年6月28日止。

十五、付息日：2019年至2025年每年的6月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：2021年至2025年每年的6月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司牵头组成的承销团，以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十一、债权代理人：中国银行股份有限公司百色分行。

二十二、监管银行：中国银行股份有限公司百色分行。

二十三、债券担保：本期债券无担保。

二十四、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向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。

二十六、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自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、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部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》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的发行网点索取。

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、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，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。

欲参与在上海证券交易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。

如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注"▲"的发行网点）。

第六条 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）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书及其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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之相关安排。

四、本期债券的债权代理人依有关法律、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。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（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让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2019年至2025年每年的6月29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）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在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、法规的规定，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）本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2021年至2025年每年的6月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还本次发行总额的20%。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：广西百色百东投资有限公司　成立日期：2013年9月25日　公司住所：百色市右江区四塘百东企业服务站

法定代表人：谢尊　注册资本：33,271.71万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产运营和管理，土地开发及整理，对市政基础设施的投资和管理，对交通基础设施的投资和管理，对产业园区、能源、物流、公路、环境保护、教育、文化、广告传媒、旅游产业的投资开发，对农业、运输业、加工业的投资和管理；有色金属材料、机电产品、五金交电、铝制品及其生产设备、农业器械、食用农产品的销售，房地产开发经营（取得资质证后方可开展经营活动），自有房屋租赁，投资项目及投资管理咨询服务。

发行人系百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着百色市百东新区范围内市政基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和国有资产运营的重要任务。近年来，随着百色市百东新区经济的快速发展，发行人业务范围不断拓展，经营水平持续提升，具有较强的综合实力。

截至2017年末，发行人资产总额为1,332,889.01万元，负债总额为796,462.63万元，所有者权益为536,426.38万元。2017年度，发行人实现主营业务收入164,185.07万元，实现净利润10,577.16万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2013年8月3日，百色市人民政府下发的《百色市人民政府关于成立广西百色百东投资有限公司的通知》（百政发〔2013〕39号）同意设立，设立时名称为广西百色百东投资有限公司，发行人为市属国有独资公司，由百色市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称"百色市国资委"）履行出资人职责，具体委托给百色市百东新区管理委员会进行管理。

2013年9月25日，百色市工商局予以核准广西百色百东投资有限公司注册登记，取得了注册号为451000000103543的《企业法人营业执照》；经百色和志联合会计师事务所出具和志验字〔2013〕45号《验资报告》验证，截至2013年9月23日，发行人注册资本5,000.00万元，实收资本1,000.00万元。

（二）发行人设立后的历史股权变动情况

1、第一次股权变更

2014年1月17日，根据百色市人民政府下发《百色市人民政府关于变更百色市工业区投资开发有限公司出资人的批复》（百政函〔2014〕12号），同意向发行人划拨百色市工业区投资开发有限公司。同年2月25日，根据市国资委下发《关于同意广西百色百东投资有限公司对百色市工业区投资开发有限公司履行出资人职责的批复》（百国资复〔2014〕13号），由发行人对百色市工业区投资开发有限公司履行出资人职责。

广西华寅资产评估有限公司出具了华寅评报字〔2013〕第3028号《资产评估报告书》以2013年10月31日为评估基准日对百色市政府拟拨给发行人的资产进行了评估。根据该评估报告，百色市工业区投资公司所有权权益的市场价值为人民币20,271.71万元。2014年3月11日，百色市工商行政管理局核准了此次注册资本的变更。

2、第二次股权变更

2014年10月8日，根据百色市人民政府出具《百色市人民政府关于变更广西百色百东投资有限公司出资人的通知》（百政发〔2014〕30号），百色市人民政府决定将发行人出资人由市国资委变更为百东新区管委会，授权百东新区管委会对发行人履行出资人职责，持有发行人100%股权。2014年10月24日，百色市工商行政管理局核准了此次股权变更。

3、第三次股权变更

2015年9月22日，根据百东新区管委会下发《关于同意广西百色百东投资有限公司增加注册资本金的批复》（百东管函〔2015〕76号文件），同意增加发行人1.2亿元的注册资本金，发行人注册资本由21,271.71万元增加至33,271.71万元。2016年6月16日，百色市工商行政管理局核准了此次注册资本的变更。

4、第四次股权变更

2017年12月，根据百色市人民政府下发的《百色市人民政府关于调整百东投资有限公司出资人的批复》（百政函〔2017〕256号），发行人股东由百东新区管委会调整为百色市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人注册资本33,271.71万元。

截至2017年12月31日，发行人唯一出资人为百色市人民政府国有资产监督管理委员会，持有发行人100%的股权，发行人注册资本为33,271.71万元。

三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人唯一出资人为百色市人民政府国有资产监督管理委员会，持有发行人100%股权，发行人实际控制人为百色市人民政府。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况，制定了公司章程。根据公司章程，发行人不设股东会，百东新区管委会作为出资人行使公司的最高权力，公司设有董事会、监事会和经理层。

1、出资人

根据公司章程，出资人行使下列职权：

（1）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；任免公司董事长、副董事长、监事会主席、监督董事会、监事会行使职权；提名公司总经理；

（2）了解公司经营状况和财务状况，决定公司的战略发展规划或经营方针；

（3）审批公司重大事项的报告，批准公司重大投资、融资计划；

（4）建立公司负责人业绩考核制度，与公司董事会签订经营业绩考核责任书，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；

（5）审议批准董事会的报告；

（6）审议批准监事会的报告；

（7）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案的报告；

（8）对公司增加或者减少注册资本做出决定；

（9）对发行公司债券做出决定；

（10）对公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式进行审核，并报市人民政府批准；

（11）制定、修改公司章程或批准由董事会制定、修改的公司章程草案；

（12）决定与审核公司国有股权转让方案，按有关规定批准不良资产处置方案；

（13）决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

（14）对重大会计政策和会计估计变更方案进行备案；

（15）其他法律、法规、规章制度和市人民政府、出资人规定的其他职权。

出资人可以依法依规授权百东新区管理委员会或公司董事会行使出资人的部分职权，对于已经做出的授权，可以撤回或修改授权内容。

根据公司章程，出资人承担以下义务：

（1）遵守公司章程；

（2）保证公司注册资本金到位，并以出资额为限对公司承担有限责任，不得任意抽回出资；

（3）法律法规规定的其他义务。

2、董事会

公司设立董事会，成员为5-7人。其中设1-2名职工董事，职工董事由职工大会或公司职工代表大会选举产生，其余董事会成员由出资人委派。董事每届任期三年，任期届满，连派可以连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事长因故不能履行职权时，可以指定其他董事代行其职权。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

（1）执行市人民政府和出资人的决定，向市人民政府和出资人报告工作；

（2）制订公司发展战略规划（经营方针）和年度投资、融资计划；决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案，并报出资人备案；

（3）决定公司的经营计划和投融资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案，制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）制定公司的基本管理制度；

（9）制订修改公司章程草案；

（10）依法律、行政法规决定公司高级管理人员的聘任、解聘和报酬事项；

（11）法律、法规规定、公司章程和出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中职工监事为2人。监事会成员由出资人委派，但职工监事由职工代表大会选举产生。监事会主席由出资人在监事会成员中指定，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

根据公司章程，监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

（2）检查公司财务，查阅公司的财务会议资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会议报告的真实性、合法性；

（3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

（4）检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价、提出奖惩、任免建议；

（5）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（6）监事会成员列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（7）定期向市人民政府和出资人报告工作；

（8）根据公司法规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（9）法律法规、公司章程和百色市人民政府、出资人规定的其他职权。

4、经理层

公司设总经理1人，设副总经理若干名。董事会成员经出资人批准，可兼任总经理、副总经理。副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选经出资人提名后，由董事会聘任或解聘。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理、副总经理等组成公司的经营班子。

根据公司章程，总经理行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；

（3）拟订公司重大投资、资本运营及融资方案；

（4）拟订公司发展战略规划和经营计划；

（5）拟订公司年度财务预算、决算、利润及亏损弥补方案；

（6）拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度；

（7）制定公司具体管理制度；

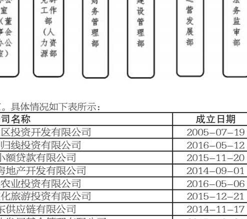
（8）拟订公司薪酬、福利、奖励制度及人力资源发展规划；

（9）聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（10）法律法规规定或者出资人、董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

截至2017年12月31日，发行人内部组织结构如下图所示：



五、发行人控股一级子公司情况

（一）发行人控股一级子公司基本情况

截至目前，发行人控股一级子公司共10家。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
1	广西百色市工业区投资开发有限公司	2005-07-19	9,100.00	100.00%
2	广西百色北回归线投资有限公司	2016-05-12	3,000.00	100.00%
3	百色市汇东小额贷款有限公司	2015-11-20	6,000.00	100.00%
4	广西百色万东房地产开发有限公司	2014-09-01	1,000.00	100.00%
5	广西百色百兰农业投资有限公司	2016-05-06	500.00	100.00%
6	广西百色智东文化旅游投资有限公司	2015-12-21	5,000.00	100.00%
7	广西百色润东供应链有限公司	2014-11-17	5,000.00	70.00%
8	广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司	2015-12-21	1,000.00	100.00%
9	百色城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	2016-01-04	1,000,000.00	99.999%
10	广西百色柳银城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	2016-09-01	10,100.00	100.00%

（二）主要控股一级子公司情况介绍

1、广西百色市工业区投资开发有限公司

广西百色市工业区投资开发有限公司（以下简称"百工投公司"）成立于2005年7月19日，统一社会信用代码为91451000775983268H，住所为广西百色市右江区六塘银海路一号，注册资本为9,100.00万元，经营范围为：工业区基础设施工程及维护、工业项目评估咨询，企业管理咨询，人力资源信息咨询、人力资源管理服务、房地产咨询，商务咨询，投资咨询，旅游咨询，劳务咨询，下水道翻排，园林绿化工程，绿化养护服务，智能化设备（电子智能产品）购销，水电安装、制冷设备和水暖设备安装，电器的安装维修服务，网络工程、机械设备安装及租赁，公共活动策划，矿产品购销咨询，建材购销；房地产开发。

百工投公司初始注册资本为100.00万元，实收资本为100.00万元，系由百色市工业区管理委员会工会（以下简称"管委会工会"）及百色市华侨实业有限责任公司（以下简称"华侨公司"）共同出资组建的有限责任公司。其中，管委会工会以货币形式认缴人民币98.00万元，占注册资本的98%；华侨公司以货币形式认缴人民币2.00万元，占注册资本的2%。本次出资经百色德盛联合会计师事务所审验并出具验资报告（德盛会验字〔2005〕080号）。

2007年12月，根据百工投公司股东决议，华侨公司决定将其持有的百工投公司2%的股权及其相应的责任、权利和义务按价2.00万元人民币出让给百色市工业区管理委员会（以下简称"工业区管委会"），并签订了股权划转协议。同时，管委会工会决定将其持有的百工投公司98%的股权及对应的责任、权利和义务无偿出让给百色市工业区管理委员会，并签订了股权划转协议。新股东工业区管委会决定增加百工投公司注册资本人民币5,000.00万元，其中以货币形式出资1,500.00万元，剩余3,500.00万元以土地使用权形式出资，土地使用权证号为百国用（2006）第00502号，该土地使用权经百色宝源土地资产评估有限责任公司进行评估，评估价值为117,261.00万元，并出具百宝估（2007）字第0125号评估报告。变更后百工投公司注册资本为5,100.00万元，此次注资经广西正德会计师事务所有限公司审验并出具评估报告正德验报字（2007）第072号。

2008年11月，根据百工投公司股东会议纪要，股东工业区管委会决定增加百工投公司注册资本4,000.00万元，其中，以货币形式出资2,500.00万元，以资本公积转增资本1,500.00万元。变更后百工投公司注册资本为9,100.00万元，此次注资经广西正德会计师事务所有限公司审验并出具评估报告正德验报字（2008）第051号。

截至2017年末，百工投公司资产总额为24,299.75万元，负债总额为1,384.44万元，所有者权益为22,915.30万元。2017年度，发行人实现营业收入843.40万元，实现净利润-1,085.55万元。

2、广西百色北回归线投资有限公司

广西百色北回归线投资有限公司（以下简称"北回归线公司"）成立于2016年5月12日，统一社会信用代码为91451021MA5KC88H1Q，住所为广西百色市田阳县五村镇，注册资本为3,000.00万元，经营范围为：旅游项目、旅游基础设施、民俗文化的投资、建设、运营管理；对旅游业、住宿业、物业服务、汽车租赁、机动车停车场服务、建筑业、演艺服务、文艺创作与表演、艺术表演场馆、体育场馆、休闲健身场馆、婚庆服务、广告业、餐饮业、交通、旅游航线、房地产的投资、开发、运营管理；园林绿化工程、园林绿化苗木生产与经营、园林绿化技术咨询及技术服务；公园和旅游景区运营管理；旅游项目咨询及策划、旅行社及相关服务；广播、电视、电影和影视录音制作；摄影摄像服务、文化传媒服务，会议及展览服务。

截至2017年末，北回归线公司资产总额为958.07万元，负债总额为48.14万元，所有者权益为909.93万元。2017年度，发行人未实现营业收入，实现净利润-64.41万元。

3、百色市汇东小额贷款有限公司

百色市汇东小额贷款有限公司（以下简称"汇东公司"）成立于2015年11月20日，统一社会信用代码为91451000MA5KA1NY6M，住所为百色市右江区四塘镇百东企业服务站二楼，注册资本为6,000.00万元，经营范围为：办理各项小额贷款业务；办理小企业发展、管理、财务等咨询业务；其他经自治区金融办批准的业务。

截至2017年末，汇东公司资产总额为7,330.67万元，负债总额为136.08万元，所有者权益为7,194.60万元。2017年度，发行人实现营业收入700.91万元，实现净利润421.35万元。

4、广西百色万东房地产开发有限公司

广西百色万东房地产开发有限公司（以下简称"万东公司"）成立于2014年9月1日，统一社会信用代码为914510003101852154，住所为广西百色市右江区四塘镇（南百二级公路旁百东新区BD05-12-02地块）百东企业服务站7楼，注册资本为2,000.00万元，经营范围为：房地产开发经营；房屋租赁；物业服务；资产管理；城市建设项目的投资。

截至2017年末，万东公司资产总额为32,623.79万元，负债总额为22,903.32万元，所有者权益为9,720.47万元。2017年度，发行人实现营业收入78.08万元，实现净利润-141.86万元。

5、广西百色百兰农业投资有限公司

广西百色百兰农业投资有限公司（以下简称"百兰农业"）成立于2016年5月6日，统一社会信用代码为91451000MA5KC9PM32，住所为百色市右江区四塘镇百东企业服务站，注册资本为500.00万元，经营范围为：对农业的投资；农作物种植；农业技术推广、技术服务；农村土地整理服务；畜牧养殖；花卉盆景、苗木种植；园林绿化工程（取得资质后方可开展经营服务）；农产品加工；农业观光旅游服务；设计、制作、代理发布国内各类广告；投资咨询服务。

截至2017年末，百兰农业资产总额为69.82万元，负债总额为11.57万元，所有者权益为58.26万元。2017年度，发行人未实现营业收入，实现净利润-37.36万元。

6、广西百色智东文化旅游投资有限公司

广西百色智东文化旅游投资有限公司（以下简称"智东文化"）成立于2015年12月21日，统一社会信用代码为91451000MA5KAGFP2N，住所为百色市南百二级路旁百东新区BD05-12-02地块（百东企业服务站）注册资本为5,000.00万元，经营范围为：旅游项目、旅游基础设施、民俗文化投资、建设、运营管理；对旅游业、住宿业、物业服务、汽车租赁、机动车停车场服务、建筑业、演艺服务、文艺创作与表演、艺术表演场馆、体育场馆、休闲健身场馆、婚庆服务、广告业、餐饮业、交通、旅游航线、房地产的投资、开发、运营管理；园林绿化工程、园林绿化苗木生产和经营、园林绿化技术咨询及技术服务；广播、电视、电影和影视录音制作；摄影摄像服务，文化传媒业务，会议及展览服务，旅客运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准方可开展经营活动）。

截至2017年末，智东文化资产总额为52,985.49万元，负债总额为49,101.72万元，所有者权益为3,883.77万元。2017年度，发行人实现营业收入1,929.27万元，实现净利润-1,045.19万元。

7、广西百色润东供应链有限公司

广西百色润东供应链有限公司（以下简称"润东供应链"）成立于2014年11月17日，统一社会信用代码为914510003225912370，住所为广西百色右江区四塘镇百东企业服务站，注册资本为5,000.00万元，经营范围为：供应链管理及配套服务、普通货物道路运输、仓储服务；金属原料、金属制品、高效节能机电产品、太阳能转换材料晶硅薄膜、新型太阳能电池、消防设备及装备、日用百货、农副产品、原木（锯材等）产品、橡胶制品、仪器仪表、电子产品、计算机软硬件、纺织品、服装、工艺品、酒具、电器、机电产品、通讯设备、电力设备、摩托车及零配件、化工产品（不含危险化学品）、汽车及零配件、汽车用品、生活用燃料油、润滑油、食用油脂、食品、煤炭、钢材、纸张、纸浆；设计、制作、代理、发布国内各类广告；管道租赁；农作物的种植；农业技术开发；农用机械、农具、化肥、低度农药（不含危险化学品）、建材、矿产品销售；海运、陆运、空运国际运输代理业务；硫磺、硫酸、氢氧化钙、原油、石脑油、钢结构产品、木片销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准方可开展经营活动）。

截至2017年末，润东供应链资产总额为54,651.51万元，负债总额为53,040.35万元，所有者权益为1,611.16万元。2017年度，发行人实现营业收入115,565.55万元，实现净利润445.52万元。

8、广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司

广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司（以下简称"鑫东基金公司"）成立于2015年12月21日，住所为广西百色市右江区四塘镇百东企业服务站，注册资本为1,000.00万元，经营范围为：股权投资、投资咨询、实业投资和投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2017年末，鑫东基金公司资产总额为1,090.16万元，负债总额为75.25万元，所有者权益为1,014.91万元。2017年度，发行人实现营业收入194.17万元，实现净利润11.25万元。

9、百色城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）

百色城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）（以下简称"百色城镇化基金"）成立于2016年01月04日，营业期限为2016年01月04日至2026年01月04日，住所为广西百色市右江区四塘镇百东企业服务站，经营范围为：对外投资；对未上市企业进行股权投资；开闸股权投资和企业上市咨询业务；受委托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集基金开展投资活动，不得从事公开募集基金管理业务）；股权投资；投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2015年12月，根据百色市人民政府下发的《关于成立百色城镇化发展基金的批复》（百政函〔2015〕253号）文件，百色城镇化基金初始设立时注册资本为10,100.00万元，由广西百色百东投资有限公司以货币形式出资1,000.00万元，承担有限责任；广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司以货币出资100.00万元，承担无限责任。设立时签订了《百色城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》。

2017年1月，百色城镇化基金注册资本由10,100.00万元变更为1,000,000.00万元，其中诺安资本管理有限公司作为普通合伙人入伙，出资10万元人民币，占比0.001%，首期出资10万元人民币；原普通合伙人广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司退出合伙企业；有限合伙人广西百色百东投资有限公司认缴出资999,990万元人民币，占比99.999%，首期出资200,000万元人民币。

截至2017年末，百色城镇化基金资产总额为509,995.69万元，负债总额为295,605.29万元，所有者权益为214,390.40万元。2017年度，发行人实现营业收入22,500.48万元，实现净利润6,236.79万元。

10、广西百色柳银城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）

广西百色柳银城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）（以下简称"柳银城镇化公司"）成立于2016年9月1日，统一社会信用代码为91451000MA5KDUD0XX的《营业执照》，类型为有限合伙企业，住所为广西百色市右江区四塘镇百东企业服务站，执行事务合伙人广西百色鑫东城镇化发展基金管理有限公司（委派代表：廖伟超），营业期限为2016年09月01日至2024年09月01日，经营范围为：对外投资、股权投资、投资与管理、对未上市企业进行股权投资（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动、开展股权投资业务；不得从事公开募集基金管理业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2017年末，柳银城镇化公司资产总额为41,041.25万元，负债总额为660.53万元，所有者权益为40,380.72万元。2017年度，发行人实现营业收入3,220.00万元，实现净利润777.18万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

谢尊，1970年9月出生，汉族，党员，本科学历。曾任广西凌云县民政局救灾专干、办公室文书，共青团凌云县委副书记，凌云县委办公室副主任、建设局局长、房屋拆迁办主任；百色市开发投资有限公司党委副书记、纪委书记；集团公司监事会主席。现任广西百色百东投资有限公司董事长。

汤晓军，总经理，1977年12月出生，汉族，群众，本科学历。曾任百色市市政工程建设有限责任公司职员；百色市开发投资有限责任公司项目负责人、工程部副经理、经理、总经理助理；广西百色开发投资集团公司总裁助理；广西百色百东投资有限公司副总经理。现任广西百色百东投资有限公司总经理。

廖伟超，1974年11月出生，壮族，党员，研究生学历。曾任广西东泥股份有限公司团委代书记、书记、供销部副经理、党政办公室副主任、主任；百色市工业投资开发有限责任公司工会主席、总经理助理兼办公室主任；百色市工业投资开发有限责任公司副总经理、工会主席；百色市工业投资有限公司董事、副总经理；那坡百益新型材料有限公司常务副总经理、总经理、董事长。现任广西百色百东投资有限公司董事、副总经理。

吴冠学，1979年8月出生，壮族，党员，本科学历。曾任湖南省湘潭市建筑设计院钦州分院工程师；凌云县沙里乡城建站站长；凌云县沙里乡国土资源所所长；凌云县建设局规划股股长；凌云县沙里乡国土资源所所长；百投集团广安房地产开发有限公司工程技术部技术员、副总经理。现任广西百色百东投资有限公司职工董事、参股公司百色沪东投资有限责任公司总经理助理。

戴绍军，1975年4月，壮族，中国民主建国会会员，本科学历。曾任百色市住宅建筑有限公司施工员；百色市第一建筑公司副经理；百色市城市建设发展有限公司经理；百色市建设规划委员会城建科科员；百色市宏泰房地产开发有限公司副总经理；百色市开发投资有限责任公司经营部副经理；广西百色广达港务储运有限公司董事、总经理；百色新山开发投资有限责任公司董事、总经理；百色广安房地产开发有限公司董事、副董事长。现任广西百色百东投资有限公司董事、副总经理。

赵映杰，1972年8月出生，壮族，研究生学历。曾任广西西林县财政局预算股、基建股科员；广西西林县普合乡人民政府副乡长；广西西林县审计局局长；广西西林县财政局局长；广西百色市审计局副局长。现任百东新区管理委员会副主任、广西百色百东投资有限公司董事。

（二）监事

覃颖，1975年3月出生，研究生学历。曾任百色市文化稽查支队主管会计、市文化稽查支队副支队长；市文化局文化市场管理科副科长、机关会计和文化部门主管会计、文化市场管理科长、文化产业科科长，机关会计和文化部门主管会计；市审计局农业与资源环保审计科科长、政府投资审计科科长、社会保障审计科科长、审计局党支部副书记；百色市粮食局党组成员、纪检组长；现任广西百色百东投资有限公司党委委员、纪委书记、公司监事会主席。

黄增向（职工监事），1983年2月出生，本科学历。曾任西林县交通运输局职工；西林审计局投资审计中心主任；政协西林县第八届委员会委员；西林县八达镇坝林村主任助理；广西百色百东投资有限公司技术经济部副经理。现任广西百色百东投资有限公司监事会副主席、工会副主席、妇女委员会主任、法务监审部经理。

黄飞龙，1985年11月出生，本科学历。曾任百色市开发投资有限责任公司任工程技术员、项目负责人、项目主管；广西百色百东投资有限公司任项目前期部副经理、下属子公司广西百色智东文化旅游投资有限公司副总经理。现任广西百色百东投资有限公司监事、建设管理部副经理。

刘青梅，1971年8月出生，本科学历。曾任百色市石油分公司会计、加油站站长、公司任会计（税务、内控、费用岗）、公司任会计（在建工程核算管理岗）、广西百丰石化有限公司（百色石油分公司外派任财务负责人；广西百色百东投资有限公司财务管理部财务主管、财务管理部副经理。现任广西百色百东投资有限公司监事、法务监审部副经理。

韦耀华，1984年2月出生，汉族，本科学历。曾任太平人寿保险股份有限公司百色中心支公司客户经理、广西北部湾银行股份有限公司百色分行信贷客户经理；广西百色百东投资有限公司融资管理部融资专员、主管。现任公司监事、运营发展部主管。

（三）高级管理人员

汤晓军，总经理，详见董事会成员简介。

廖伟超，副总经理，详见董事会成员简介。

戴绍军，副总经理，详见董事会成员简介。

黄晋，副总经理，1972年6月出生，汉族，党员，本科学历。曾任广西百色地区对外贸易经济合作局科员、外资科副科长；广西百色市商务局副业改革发展科副科长；广西百色市商务局商业改革发展科科长、外资科科长；广西百色市发展改革委员会重大项目管理科科长、统筹协调领导小组办公室副主任。现任广西百东投资有限公司副总经理。

覃灵艳，1972年11月出生，本科学历。曾任百色地区汽车运输总公司（广西驰程汽运集团公司）销售员、营收员、出纳员、助理会计、主管会计、集团结算公司经理、集团会计公司经理、集团内控审计部副部长、集团所属小额贷款公司董事、总经理等职务；广西百色百东投资有限责任公司任总经理助理。现任广西百色百东投资有限责任公司财务管理部经理。

（四）公务员及事业单位人员兼职情况

公务员及事业单位兼职人员明细如下：

姓名	公司职务	事业单位人员职务
赵映杰	董事	广西平果县人民政府副县长

根据百东新区管委会出具的《百色市百东新区管理委员会董事和监事的兼职证明》，上述人员均由百东新区管委会委派，负责公司的经营管理，但不在公司领取薪酬。百东新区管委会同意采取适当措施，逐步解决公司管理体制中政府公务员、事业单位人员兼职的情况，并积极推进公司制改革，建立更加完善的现代化企业管理机制。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

广西百色百东投资有限公司系百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着百色市百东新区范围内市政基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和国有资产运营的重要任务。

近年来，随着百色市百东新区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在市政基础设施建设、保障性住房建设和土地开发整理等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。2015-2017年，发行人分别实现主营业务收入93,815.23万元、83,151.38万元和164,185.07万元；2015-2017年，分别实现净利润15,751.92万元、13,586.06万元和10,577.16万元。发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

2015-2017年发行人主营业务构成

单位：万元

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建造收入	37,651.65	22.93%	45,095.85	54.23%	80,248.46	85.54%
供应链服务收入	114,361.86	69.65%	30,639.10	36.85%	13,439.98	14.33%
利息收入	12,171.56	7.41%	7,416.44	8.92%	126.79	0.14%
合计	164,185.07	100.00%	83,151.38	197.45%	93,815.23	100.00%

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建造收入	37,651.65	36,586.03	1,065.61	2.83%
供应链服务收入	114,361.86	111,218.27	3,143.60	2.75%
利息收入	12,171.56	1,596.59	10,574.97	86.88%
合计	164,185.07	149,400.89	14,784.18	9.00%

2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建造收入	45,095.85	43,819.55	1,276.30	2.83%
供应链服务收入	30,639.10	29,734.54	904.56	2.95%
利息收入	7,416.44	1,186.68	6,229.76	84.00%
合计	83,151.38	74,740.76	8,410.62	10.11%

2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程建造收入	80,248.46	75,706.09	4,542.37	5.66%
供应链服务收入	13,439.98	13,285.12	154.86	1.15%
利息收入	126.79	–	126.79	100.00%
合计	93,815.23	88,991.21	4,824.01	5.14%

2015-2017年，发行人主营业务收入分别为93,815.23万元、83,151.38万元和164,185.07万元。发行人2016年主营业务收入较2015年同比减少11.37%，主要原因系2016年没有新增市政基础设施工程，因此工程建造收入减少为万元所致。发行人2017年主营业务收入较2016年增加97.45%，主要原因系供应链服务收入较2016年增加273.25%，2017年发行人根据市场需求调整了供应链服务板块的销售内容，由水泥、铝锭等转为钛白粉、钛精矿、黄金和白银等货品，在供应链服务收入大幅增长的基础上，维持了平稳的毛利率。2017年工程建造收入略有下降，主要是本年投资下降，因此工程建造收入略有下滑。

发行人第一大业务板块为供应链服务收入。2015-2017年该板块营业收入分别为13,439.98万元、30,639.10万元和114,361.86万元，占主营业务收入比重分别为14.33%、36.85%和69.65%，毛利润分别为154.86万元、904.56万元和3,143.60万元，毛利率分别为1.15%、2.95%和2.75%。发行人供应链服务板块业务主要通过为上下游客户提供供应链服务的方式实现收入，近年来业务发展较高，至2017年发展成为发行人第一大业务板块，毛利率自2016年业务逐渐步入正轨后保持相对平稳。

发行人第二大业务板块为工程建造业务，主要是市政基础设施委托建设工程和保障性住房建设工程业务。报告期内，发行人在建的保障房项目均未完工销售并确认收入。2015-2017年该板块营业收入分别为80,248.46万元、45,095.85万元和37,651.65万元，占主营业务收入比重分别为85.54%、54.23%和22.93%，毛利润分别为4,542.37万元、1,276.30万元和1,065.61万元，毛利率分别为5.66%、2.83%和2.83%。2016年度毛利率下降主要是由于建筑行业需要计征的流转税由营业税改为增值税所导致。

发行人第三大业务板块为委托贷款业务。2015-2017年该板块营业收入分别为126.79万元、7,416.44万元和12,171.56万元，占主营业务收入比重分别为0.14%、8.92%和7.41%，毛利润分别为126.79万元、6,229.76万元和10,574.97万元，发行人委托贷款业务实现的利息收入占主营业务收入比例相对较低，但对利润的贡献度较高。

二、发行人主营业务经营模式

发行人系百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着百色市百东新区范围内市政基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和国有资产运营的重要任务。报告期内，发行人的主营业务收入主要为供应链服务收入和工程建造收入。

（一）供应链服务业务

1、运营模式

发行人供应链服务业务主要由发行人控股子公司广西百色润东供应链有限公司负责运营。发行人以供应链服务供应商的身份向客户提供货物采购、订单处理、资金垫付及结算等供应链服务业务，并通过货物的买卖差价收取代理服务费，主要包括资金服务费、保险费和仓储监管费等。发行人收到客户下达的代理采购委托订单并对相关信息审核确认后，按客户指令向双方认可的供应商进行采购，供应商将货物直接送至客户生产所在地，发行人委托第三方仓储监管公司对采购货物进行实时监管。客户需要在双方约定的时间内，分期分批以"先款后货"的方式，付清货款及代理服务费，第三方仓储监管公司根据发行人的指令将采购货物移交给客户，客户生产完成后的产成品亦受到第三方仓储监管公司的监管。

2、运营情况

发行人与多家上游供应商与下游客户建立了互相信任的合作关系。上流供应商方面，主要包括广西红水河水泥股份有限公司、宁武县后背储煤有限公司、广西桂润设备有限公司、广西百合化工股份有限公司等工业企业，以及广西亚投贸易有限公司、百色汇金商贸有限公司和百色宏宇商贸有限公司等贸易公司，在实方市场的背景下以及渠道资源的优势下，供应商来源较有保障。下游客户方面，发行人拥有包括摩贝（上海）生物科技有限公司、广西蓝星大华化工有限责任公司、广西京昊农业发展有限责任公司等工业生产企业，以及南宁市润三贸易有限公司、百色福地产业投资有限公司等贸易公司。截至2017年末，发行人已经与广西蓝星大华化工有限公司和广西金龙钛业有限公司等多家客户签订了长期合作协议。

2015-2017年，发行人分别实现供应链服务业务收入13,439.98万元、30,639.10万元和114,361.86万元，货物销售量分别为301,600.40吨、377,512.31吨及90,720瓶、498,280.95吨，业务规模保持着较快增长的态势。发行人提供供应链服务业务主要销售的货物明细如下表所示：

2015-2017年末发行人供应链服务货物销售情况

单位：万元、吨

序号	产品	2017年销售数据		2016年销售数据		2015年销售数据	
		金额	数量	金额	数量	金额	数量
1	铝锭	–	–	–	–	1,408.11	1,261.48
2	生石灰	–	–	87.43	2,660.00	2,189.34	44,000.00
3	水泥	3,744.52	161,091.3	4,099.10	155,371.52	3,123.74	120,336.92
4	煤炭	9,345.22	209,823.09	6,066.80	170,742.34	1,103.59	24,000.00
5	干茧	–	–	–	–	1,945.17	91,542.00
6	尿素化肥	–	–	1,010.89	3,750.00	3,670.03	20,460.00
7	钛白粉	21,577.49	16,007.00	13,881.21	14,781.05	–	–
8	五金材料	–	–	1,470.84	–	–	–
9	钛精矿	20,218.96	111,248.00	3,053.34	28,207.40	–	–
10	高钛渣	–	–	489.31	2,000.00	–	–
11	啤酒（瓶）	–	–	36.78	90,720.00	–	–
12	黄金	34,540.93	1.25	–	–	–	–
13	白银	21,107.09	64.29	–	–	–	–
14	石油焦	3,815.32	46.02	–	–	–	–
15	其他	12.33	–	443.40	–	–	–
合计		114,361.86	498,280.95	30,639.10	468,232.31	13,439.98	301,600.40

（二）工程建造收入

发行人主要受百东新区管委会委托建设百东新区范围内的重点工程项目，包括市政基础设施建设项目和保障性住房建设项目。

1、市政基础设施建设业务

（1）运营模式

发行人主要负责百色市百东新区范围内的市政基础设施建设项目的开发建设，其运营模式主要为委托代建模式，具体经营模式主要为发行人受百色市百东新区管理委员会的委托进行项目开发建设。

根据发行人与百东新区管委会签署的《委托建设合同书》，百东新区管委会委托发行人开展市政基础设施项目的建设业务，并指定百东新区财政局评审中心对项目实际投资额进行评审确认。委托代建协议明确约定项目建设概况、双方义务与责任和支付条款。在项目建设期内的每年度，发行人根据经百东新区财政局评审中心评审后的实际投资额加计6%的投资收益后确认收入，根据经评审后的项目实际投资额核算成本，项目实际投资额包括项目建设投资、项目融资利息成本、工程管理成本等内容。在项目建设期内的每年年末，百东新区管委会根据百色市百东新区财政局评审中心的评审结果对项目当年实际投资额36%的比例进行结算，其余未结算部分待项目最终竣工决算并移交后再行结算。

一般情况下，发行人在项目建设中主要承担融资、建设管理职能，具体项目建设由发行人自行招标建设。发行人根据项目工程进度，支付施工单位工程建设款项。工程项目建设期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，经逐级确认审核流程进行审批，发行人财务部门据此进行支付。在项目建设期内，发行人财务部门依据经百东新区财政局评审中心评审的工程项目审定金额进行财务核算，确认工程建设业务成本。

（2）运营情况

近年来，发行人市政基础设施建设业务不断发展，项目委托代建收入规模保持稳步增长的趋势，业务毛利率维持在较稳定的水平。2015-2017年，发行人分别实现市政基础设施建设业务收入80,248.46万元、45,095.85万元和37,651.65万元。报告期内，发行人主要市政基础设施建设项目运营情况如下表所示：

2015-2017年发行人主要市政基础设施建设项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入金额（含税）	已回款金额
1	百色大道工程	125,321.00	85,746.72	90,891.53	28,220.78
2	百色市百东新区纬一路	61,130.00	25,611.68	27,148.38	7,491.87
3	百色市百东新区经一路	8,015.00	3,822.26	4,051.60	455.21
4	百色市百东新区经二路	14,867.00	10,106.23	10,712.60	2,633.81
5	百色市百东新区经三路	16,423.00	3,661.60	3,881.30	1,087.48
6	百色市百东新区经四路	41,305.00	34,545.95	36,618.71	11,009.33
7	百色市百东新区与南百高速路互通项目	10,391.00	5,603.32	5,939.51	1,229.86
8	广西百色干部学院配套路网G号路工程	19,812.00	17,159.98	18,189.58	4,237.66
9	广西百色干部学院配套路网H号路工程	14,961.00	8,311.04	8,809.70	–
10	百色市百东新区起步区规划十七路道路工程	12,950.00	13,514.51	14,325.38	–
合计		325,175.00	208,083.29	220,568.29	56,366.00

根据中共百色市委、百色市人民政府《关于组建中共百色市百东新区工作委员会和百色市百东新区管理委员会的通知》（百委〔2013〕170号）文件，建设百东新区是拉大百色城市框架，全面提升城市综合功能的发展要求；是增加城市综合竞争力，实现再造一个新百色的重大举措。发行人作为百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要负责百东新区范围的基础设施建设，在政策支持的背景下，发行人市政基础设施建设业务将会得到进一步发展。

2、保障性住房建设业务

（1）运营模式

近年来，发行人开发建设了百东新区新农村安居创业示范小区、百色四塘镇棚户区改造项目等保障性住房项目。在项目建设期内，发行人财务部门依据经百东新区财政局评审中心评审的工程项目审定金额进行财务核算，确认工程建设投资额。项目完工后，发行人根据销售进度确认收入。

（2）运营情况

截至2017年末，发行人保障性住房项目累计总投资规模为487,993.00万元，已投资规模为129,366.70万元。目前发行人在建的保障房项目均未完工，尚未确认相关收入。发行人主要的保障性住房项目运营情况如下表所示：

2015-2017年末发行人保障性住房项目运营情况

单位：万元

序号	项目名称	是否纳入省级保障房计划	总投资	已投资
1	百东新区新农村安居创业示范小区（东方家园）	是	200,000.00	36,707.49
2	百色四塘镇棚户区改造项目（东城景苑）	是	168,100.00	32,199.20
3	广西百色东安家园项目	否	70,459.00	31,224.25
4	广西百色山林康城项目	否	49,434.00	24,772.11
5	东璟花园项目	否	–	4,463.65
合计			487,993.00	129,366.70

三、发行人所在行业现状和前景

广西百色百东投资有限公司系百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着百色市百东新区范围内市政基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和国有资产运营的重要任务。随着我国经济的持续增长和新型城镇化进程的稳步推进，发行人各板块的业务规模将得到进一步发展。

（一）供应链服务行业

1、我国供应链服务行业概况及前景

供应链管理作为当前国际上流行的集成化企业管理服务模式，在企业降低成本、增加效益、培育品牌和风险控制等方面，起到了非常关键的作用。相关数据显示：供应链管理的实施可以使企业总成本下降10%；供应链上的节点企业按时交货率提高15%以上；订货—生产的周期时间缩短25%-35%；供应链上的节点企业生产率增值提高10%以上。

中国作为世界制造大国与全球消费中心，在正强力推动全球制造商、零售商等重新思考自身的供应链模式，优化配置全球资源以应对全球市场的机遇与挑战。尤其是对于国内的中小企业来说，其资源有限，综合实力并不占优势，然而，正在重构的全球产业链和价值链，将为其提供空前的发展机遇。因此，供应链的竞争已经成为新时期竞争的核心内容，供应链管理已上升至企业战略地位。企业需制定积极应对的供应链发展规划，通过供应链创新，有效整合资源并节省成本，从而更好地发展自身核心业务，增强自身实力。

目前，中国现代物流及供应链管理服务行业供应商功能单一，增值服务薄弱。物流及供应链外包服务商的收益85%来自基础性服务，如运输管理和仓储管理，增值服务及物流信息服务与支持物流的财务服务的收益只占15%。增值服务主要是货物拆拼箱，重新贴签/重新包装，包装/分类/并货/零部件配套，产品退货管理，组装/配件组装，测试和修理。

供应链管理行业的发展主要取决于两个因素：一是所服务行业的交易总规模；二是所服务行业内企业供应链管理服务外包的比例。

首先，通过供应链职能外包，缩短交易时间，提升交易效率、降低交易成本的供应链管理服务业与所服务行业的交易总规模息息相关。在供应链管理功能外包比例一定的条件下，所服务行业的交易总规模越大，则供应链管理服务业的市场规模越大。随着全球经济的缓慢复苏和国际分工的进一步细化和加强，全球经济一体化的趋势将促进世界经济交易总规模持续扩大。

其次，产业升级导致现代经济结构的前沿领域已向对市场的响应速度要求很高的消费、电子类行业；竞争加剧导致越来越多的企业选择强调突出核心业务而将非核心业务外包；管理理念更新促使越来越多的企业接受了通过供应链功能外包提高整体运行效率的作用。产业升级、竞争加剧、管理理念更新导致供应链服务管理外包的比例不断攀升，越来越多的行业、企业提出了供应链管理服务的需求。

2、百色市供应链服务行业概况与规划

根据国务院办公厅印发的《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》中提出了六大重点任务（覆盖农业、制造业、流通业、供应链金融、绿色供应链、全球供应链六个方面）和六大保障措施（包括政策环境、试点示范、信用和监管、标准体系、人才培养、行业组织六个方面）。国家对供应链发展推出的第三次重磅政策，也意味着中国供应链即将面临重大的变革。

百色市相关部门积极响应相关文件精神，通过减税、减费、营造比较好的物流运行环境来降低物流成本。创新物流组织模式，特别是供应链的创新。通过供应链的整合、优化、协同能力，能够使得整个经济运行更加高效、便利、有序、协同，从而显著地下降成本，提升效率。

3、百色市百东新区供应链服务行业概况与规划

为配合百色市十三五工作的大局，百东新区政府在营造良好供应链创新与应用政策环境、积极开展供应链创新与应用试点示范、加强供应链信用和监管服务体系建设、推进供应链标准体系建设、加强培养多层次人才和加强供应链行业组织建设等方面开展积极工作。

（二）市政基础设施建设行业

1、我国市政基础设施建设行业概况及前景

城镇基础设施建设对推动城镇化进程有着重要意义。改革开放以来，我国城镇化进程不断加快，城镇人口持续增加，对我国城镇基础设施建设的要求也日益提高。据统计，1978-2015年，城镇化水平由17.92%提高到56.10%，城镇人口由1.70亿增加至7.71亿。我国坚持以人为本的城镇化为核心，以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑，以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。城镇基础设施建设是推进城镇化进程的重要前提和支撑，是顺利开展各种经济、社会活动的平台和基础，是国民经济发展的重要保障，也是经济持续发展的动力源泉。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，国家扶持特殊类型地区发展，推进边疆地区开发开放，推进边境城市和重点开发开放试验区等建设；加强基础设施互联互通，加快建设对外骨干通道；推进广西建成面向东盟的国际大通道；大力推进兴边富民行动，加大边民扶持力度。总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、百色市市政基础设施建设行业概况与规划

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，国家提出加快发展中小城市和特色镇，以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市；引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置；提升边境口岸城镇功能。规划中城市群空间分布图将百色市划入北部湾城市群。

根据《南宁北海钦州防城港玉林崇左百色市区域一体化发展规划》（以下简称《规划》），南宁、北海、钦州、防城港、玉林、崇左、百色基本形成一体化发展框架，要以南北钦防为核心，辐射带动玉崇百，充分发挥各市的比较优势，着力推进交通互联互通、产业分工协作、城镇统筹布局、生态文明共建、公共服务共享等一体化发展，将7市打造为全国有重要影响的北部湾城市群、西南、中南地区开放开发的战略支点以及面向东盟的国际区域经济合作新高地。规划中明确了打造现代综合交通运输体系的理念，要求统筹区域交通运输体系的规划、建设、管理和经营，加快构建畅通、便捷的一体化交通网络，以快速铁路和高速公路为依托，紧紧围绕建设国家西南、中南地区开放发展新的战略支点这个主题，以"一中心一枢纽两轴七纵"建设为核心，增强路网承载能力和通行能力，推动形成面向东盟、服务西南中南的外部大通道。2015年度，百色市常住人口城镇化率达34.1%。全市建成区面积136.3平方公里，增加26.9平方公里，中心城区主骨架逐渐形成。

3、百色市百东新区市政基础设施建设行业概况与规划

百色市百东新区于2013年9月正式挂牌成立。新区规划总面积约140.29平方公里，建设用地规模95.78平方公里，其中核心区规划面积约29平方公里。3年来，百东新区统筹推进市政基础、公共服务、产业三大类140个项目，总投资370亿元。截至2016年6月底，新开工项目34个，竣工项目8个，重大项目完成累计投资46亿元，修建核心区路网9条33公里。2017年百色市百东新区为实现"再造一个新百色"的重大举措，将重点推动新型城镇化建设，深化体制机制改革；大力实施新区提升道路工程，推动城市基础设施与百色市区乃至整个北部湾城市群的连接。根据《百色市2016年政府工作报告》，过去五年百色新区着力加快推进新型城镇化、"百色新城"的快速崛起。未来五年，通过百东新区建设的快速推进，优化"三带三区四中心"城镇体系，加快右江区、田阳县形成一体化进程。不难预见，未来百东新区的基础设施建设将迎来新一轮高潮。

（三）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。2007年，国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中提出了住房保障制度的目标和框架；2008年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作；2009年，国务院政府工作报告明确提出要加快落实和完善促进保障性住房建设的政策措施，争取用三年时间，解决750万户城市低收入住房困难家庭和240万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。同年5月22日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011年廉租住房保障规划》，总体目标是从2009年起到2011年，争取用三年时间，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，"十三五"期间，我国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年）。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、百色市保障性住房建设行业概况与规划

根据《2017广西壮族自治区政府工作报告全文》，区政府多途径打通供需通道去库存，落实完善房地产去库存的各项政策措施，支持刚性和改善性住房需求；坚持分类调控，因城施策，重点解决非住宅商品房去库存问题；培育和发展住房租赁市场，鼓励住房租赁消费，发挥公积金支持住房消费作用，加大棚户区改造货币化安置力度，商品房库存消化周期降至12.6个月；加强防风险、防泡沫，保持房地产平稳健康发展。

根据《2017年百色市政府工作报告》，2016年，百色市以脱贫攻坚统领全局，精准脱贫首战告捷。扎实开展"八个一批""十大行动"和"十个到村到户"，全市整合投入各类财政扶贫专项资金61.56亿元，是2015年的20倍。20户以上自然屯道路建成3,521公里，行政村通村道路硬化完成344个；住房保障解决12,905户；366个贫困村的公共服务设施得到完善。易地扶贫搬迁点开工建设102个，完成搬迁入住40,244人。同时，百色市在区政府的精神指导下，继续支持新型城镇化农民进城购房、棚户区改造货币化安置等政策落实，加快培育住房租赁市场，确保商品房库存保持在合理水平。

3、百色市百东新区保障性住房建设行业概况与规划

为配合百色市精准扶贫工作的大局，经市委、市人民政府研究，决定在"十三五"期间试点从凌云县搬迁部分建档立卡贫困户到右江河谷，结合产业进行跨区域扶贫移民安置，为全市推进"下山进城入谷"的跨区域安置工作积累经验。2016~2018年，根据"群众自愿"原则，从凌云县规划易地扶贫搬迁的3.2993万人中试点搬迁10,000人到右江河谷（包括百东新区）安置。其中，2016年计划搬迁2,000人以上，余下的计划在2017年和2018年搬迁。百东新区积极主动配合凌云县政府开展跨区域易地扶贫搬迁安置工作，根据凌云县移民数量需求，并结合新区规划发展及新区的资源条件情况，将发行人开发建设的部分棚户区改造项目作为百东新区跨区域移民安置点试点项目。

未来，百东新区将立足民生需求，从提高群众的生活质量出发，把规划与改善民生紧密结合起来，注重提升城市功能，打造安居乐业的生活环境。百东新区将加快开工建设各保障性住房工程，完善有关住房保障的管理办法和实施细则。随着百东新区保障性住房建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将大为增长，而发行人作为参与这一建设的主体，必将获得当地政府对民生项目的各项大力支持。

四、发行人地域经济情况

发行人所在地百色市位于广西壮族自治区西部，北与贵州接壤，西与云南毗邻，南与越南交界。全市辖12个县（市、区）135个乡（镇、街道），总人口约400万，总面积3.63万平方公里，是广西内陆面积最大的地级市，是全国生态型铝产业示范基地、"中国优秀旅游城市"、"全国双拥模范城"、"国家园林城市"、"国家卫生城市"。同时，百色也是著名的革命老区和少数民族地区。

百东新区位于百色主城区东南的右江河谷地带，处于中心城区右江、田阳两大组团中部，是中心城区沿江发展轴的重要节点。新区规划总面积约140平方公里，沿右江西起迎龙区六塘片区，东至田阳新山工业区、那吉航运枢纽，辖区内有百色工业园区、桂明工业园区、华侨管理区、右江区四塘镇、龙景街道的部分村屯，核心区规划面积约29平方公里。

百东新区定位为东盟现代农业示范区、国家铝产业研发基地、粤桂合作示范区、滇黔桂交界地区文教中心、桂西商贸物流中心、旅游服务中心，集都市工业、行政办公、产学研基地、商贸物流、商务会展、旅游服务、生态居住于一体，重点发展生态铝、新材料两大支柱产业和生物制药、食品加工业、木材加工业、商贸物流业四大新兴产业，打造"4+3+2"（即铝深加工、新材料制造、农林产品和食品深加工）产业集群，建设成为百色市产业发展新动力、城市服务新中心、区域交通新枢纽、右江河谷新生态、红城旅游新驿站。

近年来，百色市经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。根据百色市政府2018年政府工作报告，2017年，百色市实现地区生产总值1,361.80亿元，增速排全自治区第4位，其中第一产业增长4.5%，第二产业增长10%，第三产业增长10%。同时，2017年百色市完成全社会固定资产投资1,226.40亿元，比上年增长15.6%。

随着百色市经济的发展，百色市财政收入保持了快速的增长，2015-2017年，百色市公共财政预算收入分别为72.98亿元、79.48亿元和81.13亿元，年均复合增长率为5.44%；同期全市公共财政预算支出分别为310.2亿元、341.16亿元和385.55亿元，政府性基金收入分别为27.72亿元、28.40亿元和39.52亿元；政府性基金支出分别为31.76亿元、28.87亿元和37.63亿元。

2015-2017年百色市财政收入具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
财政总收入	331.99	349.04	374.15
（一）一般公共财政预算收入	72.98	79.48	81.13
1、税收收入	46.06	47.29	48.82
2、非税收入	26.92	32.19	32.31
（二）上级补助收入	223.67	232.85	249.85
1、一般性转移支付收入	119.56	131.81	148.62
2、专项转移支付收入	97.71	94.92	94.95
3、税收返还收入	6.40	6.12	6.29
（三）政府性基金收入	27.72	28.40	39.52
（四）政府性基金转移支付收入	4.58	5.57	3.65
（五）预算外财政专户收入	3.04	2.64	–
财政总支出	346.69	374.13	424.82

注：财政总收入=公共财政预算收入+上级补助收入+政府性基金收入+政府性基金转移支付收入+预算外财政专户收入。

五、发行人业务发展规划

发行人系百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着百色市百东新区范围内市政基础设施建设、保障性住房建设、土地开发整理和国有资产运营的重要任务，受到百东新区管委会全方位的大力支持。未来，发行人将积极配合新区管委会的统一部署，在完成新区内重大项目建设任务同时，建立规范的法人治理结构和内部管理体系；全面开展资产经营、对外投融资、项目开发、河道疏浚和城乡供水管网建设等业务，投融资领域覆盖土地整理、保障性住房及市政基础设施建设等重点项目，到2020年，公司净资本规模达到55亿元以上。具体措施为：

1、充分发挥公司国有资本控股平台的运营功能，加强对国有资产和股权的保值增值能力。积极承担保障房项目的投资开发。同时继续加强经营性项目的开发力度，不断拓宽公司盈利途径，增强公司自身实力。

2、公司将通过银行贷款、企业债券融资等渠道，为城市发展建设积累资金，通过对国有资本的有效运营，盘活存量国有资产、激活国有资本，助推区域经济社会发展。

3、完善治理结构，促进规范运作。公司将要根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》的有关规定，建立和完善董事会、监事会和经理层各负其责、协调运转、有效制衡的法人治理结构。同时，公司将依法完善公司章程，建立董事会、经理办公会议事规则、内部人财物管理等相关规章制度，明确决策、审批权限和程序，并报上级主管机关审批。

第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015年度、2016年度、2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了文号为众环审字（2018）110096号的标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

发行人2015-2017年末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项　目	2017年末	2016年末	2015年末
资产总计	1,332,889.01	1,081,813.41	808,462.51
其中：流动资产	987,091.78	773,783.75	592,336.06
负债合计	796,462.635	563,909.79	401,492.10
其中：流动负债	133,696.46	66,588.49	138,707.67
所有者权益	536,426.38	517,903.62	406,970.42
所有者权益（不含少数股东权益）	535,937.17	517,548.07	406,970.42

发行人2015-2017年度合并利润表主要数据

单位：万元

项　目	2017年度	2016年度	2015年度
主营业务收入	164,185.07	83,151.38	93,815.23
利润总额	10,819.41	13,645.75	15,762.86
净利润	10,577.16	13,586.06	15,751.92
净利润（不含少数股东损益）	10,443.50	13,680.51	15,751.92

发行人2015-2017年度合并现金流量表主要数据

单位：万元

项　目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-98,004.44	-245,943.56	-37,959.31
投资活动产生的现金流量净额	-22,253.24	-66,960.44	-22,582.21
筹资活动产生的现金流量净额	121,699.09	286,617.91	219,025.46
现金及现金等价物净增加额	1,441.41	-26,286.09	158,483.94

发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

项　目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
流动比率	7.38	11.62	4.27
速动比率	3.20	4.62	2.37
资产负债率	59.75%	52.13%	49.66%
应收账款周转率	6.99	2.62	2.44
存货周转率	0.30	0.21	0.34
流动资产周转率	0.19	0.12	0.16
总资产周转率	0.14	0.09	0.12
净资产收益率	2.01%	2.94%	3.87%
EBITDA利息倍数	1.04	1.06	3.33

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2015年平均数以2015年期末数代替，下同）

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

9、EBITDA利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2017年12月31日，发行人及其子公司名下已发行、尚未兑付的融资租赁、信托计划、资产管理计划明细如下表：

单位：万元

序号	借款单位	2017年末借款余额	开始时间	到期时间	年利率	支付情况
1	国银金融租赁有限责任公司	171,581.70	2015/12/22	2045/12/22	6.98%	正常
2	中交建融租赁有限公司	23,775.47	2016/8/30	2024/8/30	6.37%	正常
3	上海国泰君安证券资产管理有限公司	98,800.00	2016/7/1	2024/6/30	6.90%	正常
4	中江国际信托股份有限公司	30,000.00	2016/9/9	2024/9/8	7.62%	正常
5	国开发展基金有限公司	1,500.00	2016/3/14	2031/3/13	1.20%	正常
		2,704.00	2016/3/13	2036/3/13	1.20%	正常
6	上海浦银安盛资产管理有限公司	178,000.00	2016/9/29	2024/9/29	6.58%	正常

除上述融资行为外，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、资产管理计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金2亿元人民币，其中1.2亿元用于百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区项目，0.8亿元用于补充公司营运资金，具体情况如下：

募集资金用于投资项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟使用本期债券募集资金	占项目投资比例
1	百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区	91,190.00	12,000.00	13.16%
2	补充公司营运资金		8,000.00	–
合计			20,000.00	–

二、募集资金投资项目概况

1、项目建设内容及规模

百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目位于百色市四塘镇百色大道北侧，项目总规划用地面积194,920.00平方米（约292.38亩），总建筑面积498,547.00平方米。项目分两区进行建设，其中A区用地面积109.73亩，建筑面积272,832.79㎡，B区用地面积182.65亩，建筑面积225,714.21㎡。

本期债券募集资金拟用于百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区的建设。A区项目主要建设2,001套棚户区改造用房，规划用地面积73,152.91平方米（约109.73亩），总建筑面积272,832.79平方米，其中地上建筑面积219,741.69平方米（包括住宅建筑面积196,000.00平方米，商业配套建筑面积18,000.00平方米，配套公建建筑面积150.00平方米和架空层建筑面积5,591.69平方米），地下建筑面积53,091.10平方米（地下建筑部分建有地下停车位1300个，并设部分人防室，人防等级为核6级，常6级，战时功能为二等人员隐蔽场所）。发行人承诺本次债券募集资金仅用于百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区的建设。

百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目B区规划用地面积121,766.67平方米（约182.65亩），总建筑面积225,714.21平方米，其中地上建筑面积201,927.31平方米，包括公租房8,160.00平方米、配套商品房179,658.00平方米（其中高层住宅73,399.54平方米、联排住宅106,258.46平方米）、配套商业7,293.00平方米、配套公共建筑2,581.00平方米、架空层4,235.31平方米，地下建筑面积23,786.90平方米（地下建筑部分建有地下停车位600个，并设部分人防室，人防等级为核6级，常6级，战时功能为二等人员隐蔽场所）。

2、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于百色市四塘棚户区改造（东城景苑）项目可行性研究报告的批复	百色市发展和改革委员会	百发改投资〔2016〕18号	2016年3月16日
2	关于百色市百东新区BD01-079地块用地意见的函	百色市住房和城乡规划建设委员会	百建函〔2014〕522号	2014年7月4日
3	关于百色四塘棚户区改造（东城景苑）项目建设用地预审的批复	百色市国土资源局	百国土资函〔2014〕166号	2014年10月20日
4	关于百色四塘棚户区改造（东城景苑）项目环境影响报告书的批复	百色市环境保护局	百环管审〔2014〕16号	2014年12月25日
5	土地使用权证	百色市国土资源局	百国用（2015）第00001号	2015年1月12日
6	土地使用权证	百色市国土资源局	桂（2017）百色市不动产权第0001817号	2017年8月1日
7	关于百色四塘棚户区改造（东城景苑）项目节能评估报告的批复	百色市发展和改革委员会	百发改资环〔2016〕127号	2016年2月25日
8	关于对《百色市四塘棚户区改造（东城景苑）工程社会稳定风险评估报告》的批复	百色市百东新区管理委员会	百东管函〔2016〕81号	2016年3月10日

本期债券募集资金拟用于百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区的建设，发行人承诺不用于项目其他部分。根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅下发的棚户区改造项目建设计划，A区项目范围内的2,001套棚户区改造用房均已纳入2015-2017年度省级保障房计划。

本项目已经百色市百东新区管理委员会进行了风险评估备案，通过分析评估，项目不存在强拆、强建等情况。

3、项目建设主体

本项目实施主体为广西百色百东投资有限公司。

4、项目总投资和募集资金安排

A区项目计划总投资91,190.00万元，其中本期债券募集资金安排12,000.00万元，占项目总投资13.16%；债务融资60,000.00万元，占项目总投资65.80%，其余部分由发行人自有资金进行承担；中央及广西自治区的棚改专项补助资金2,030.00万元，占项目总投资的2.23%，补助资金已到位。发行人承诺本次债券募集资金仅用于百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区的建设。

根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅下发的《关于下达2015年全区城市棚户区（危旧房）改造项目计划的通知》（桂建保〔2015〕27号）文件确认，2015年中央专项补助标准为每户1.55万元，自治区本级财政补助标准为每户0.35万元。募投项目的第一批次700套保障房纳入了自治区2015年棚改计划，并已按文件标准收到1,330万元专项补助；根据广西壮族自治区住房和城乡建设厅下发的《关于下达2016年国家和自治区城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2016〕25号）文件确认，2016年中央专项补助资金为每户3.15万元，自治区补助标准为每户0.25万元。募投项目的第二批次200套保障房纳入了自治区2016年棚改计划，并已按文件标准收到700万元专项补助。目前，广西自治区2017年棚改计划专项补助标准尚未下发，募投项目未收到2017年度专项补助。

5、项目建设工期和建设进度

A区项目于2016年4月开始建设，预计将于2019年3月竣工，建设期为36个月。截至2017年12月底，项目已开展基础施工工作，已投资额为32,199.20万元，完工进度为35.31%。

6、项目总投资与资金来源

A区项目计划总投资91,190.00万元，其中12,000.00万元拟安排使用本期债券募集资金，其它债务融资48,000.00万元，中央及广西自治区补助资金2,030.00万元，其余29,160.00万元由发行人自筹解决。

7、项目拆迁情况

根据百色市百东新区管理委员会出具的《关于广西百色百东投资有限公司申请发行企业债券募投项目相关情况的报告》（百东管发〔2017〕10号），百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目A区涉及的拆迁区域的拆迁补偿安置采取货币补偿的方式进行，由新区管理委员会统一协调实施并承担全部拆迁补偿成本，相关拆迁补偿成本不纳入项目总投资额。募投项目建成后形成的安置用房将由新区管委会负责统一协调，定向销售给拆迁安置居民。

本期债券募投项目均不涉及强拆强建等情况，保障对象为四塘镇社马村区域拆迁居民，共计拆迁1,882户，拆迁居民7,692人，拆迁房屋总建筑面积约为17.50万平方米。拆迁区域用地面积合计400.65万平方米，包括用地规划用地面积19.49万平方米，腾空土地面积381.16万平方米。根据《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号）、《百色市人民政府办公室关于印发百色市征收集体土地房屋拆迁补偿安置办法（试行）的通知》（百政办发〔2008〕67号）等相关文件规定，经初步测算的项目拆迁区域货币补偿费用共计约96,271.37万元（实际支付的货币补偿费用原则上根据实际情况按不低于测算的金额进行调整），户均补偿成本为51.15万元，包括土地、房屋补偿等费用在内的拆迁区域房屋建筑面积每平方米综合补偿成本约为5,501.22元。

8、项目用地情况

百色市四塘镇棚户区改造（东城景苑）项目总规划用地面积194,920.00平方米（约292.38亩），项目建设用地分三期出让。目前，发行人已通过出让方式取得两宗地块，证号分别为百国用（2015）第00001号和桂（2017）百色市不动产权第0001817号，面积分别为77,827.05平方米和51,439.46平方米，占项目总用地面积的66.32%。发行人承诺剩余的土地也将通过挂牌方式取得，土地成本由发行人自行承担。

9、户型和套数概况

A区项目住宅建筑面积196,000.00平方米，共2001套，安置住房户型分别为60-110平方米，其中60平方米户型共计88套，70平方米户型共计253套，100平方米户型共计960套，110平方米户型共计700套，平均每套住宅建筑面积97.95平方米。

10、项目建设的社会效益和经济效益

（1）项目建设的社会效益

棚户区建筑陈旧，存在明显的"脏、乱、差"的特征，公共设施落后，改造工程项目将给百色市带来重大的社会效益。首先，改造棚户区能够有效改善百色市棚户集中区域的基础设施条件，完善城市功能，提升百色城市品位和承载功能，提高城市管理水平。其次，棚户区的改造也可以促进存量土地的有效利用，节约宝贵的土地资源，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的进一步发展打下良好的基础。最后，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又可以有效拉动投资、消费需求，带动钢铁、建材、家电等上下游相关产业的发展，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，能够大力推动当地经济的发展。

（2）项目建设的经济效益

本项目建成后收入来源主要为保障房、配套商铺、地下机动车车库的销售收入，具体如下：

①保障房销售收入

保障房销售面积为196,000.00平方米，销售价格为3,860.00元/平方米，预计实现销售收入75,656.00万元；

②配套商铺销售收入

配套商铺销售面积为18,000.00平方米，销售价格为11,000.00元/平方米，预计实现销售收入19,800.00万元；

③地下机动车车库销售收入

地下机动车车库1,300.00个，销售价格为10万元/个，预计实现销售收入13,000.00万元。

根据项目可行性研究报告，在债券存续期内（2018-2025年）预计将取得销售收入108,456.00万元，能够完全覆盖项目总投资及相关运营成本，税费支出等，项目具有较强的可行性。

经测算，项目税后财务内部收益率为6.87%，税后动态投资回收期为4.99年，财务净现值为3,761.70万元，表明本项目具有良好的经济效益。

11、本期债券不新增地方政府债务的相关承诺

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本次债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

三、本期债券募集资金使用及管理

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益，概括如下：

（一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人财务管理部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和台账。

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由财务管理部审核，财务负责人、总经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人财务管理部将每季度检查一次募集资金的使用情况。包括专用账户资金的使用、批准及项目实施进度等情况，并不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。发行人的财务管理部将对募集资金的使用情况进行日常监督。

第十三条 偿债保证措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造积极的基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿付能力

随着百色市百东新区经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业务逐年扩张，盈利能力逐年增强。截至2017年末，公司总资产为1,332,889.01万元，净资产为536,426.38万元；2017年实现净利润10,577.16万元。截至2017年末，发行人资产负债率为59.75%。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、项目收益测算

1、项目收入

A区项目建成后形成的保障房、配套商铺、地下机动车车库将进行销售，预计项目自身可实现销售收入108,456.00万元，其中住宅销售面积为196,000.00平方米，销售价格为3,860.00元/平方米，预计实现销售收入75,656.00万元；配套商铺销售面积为18,000.00平方米，销售价格为11,000.00元/平方米，预计实现销售收入19,800.00万元；地下机动车车库1,300.00个，销售价格为100,000.00元/个，预计实现销售收入13,000.00万元。具体情况如下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
1	住宅销售收入	22,696.80	22,696.80	30,262.40	–	–	–	75,656.00
1.1	销售面积（㎡）	58,800.00	58,800.00	78,400.00	–	–	–	196,000.00
1.2	销售单价（元）	3,860.00	3,860.00	3,860.00	–	–	–	–
2	配套商铺销售收入	5,940.00	5,940.00	7,920.00	–	–	–	19,800.00
2.1	销售面积（㎡）	5,400.00	5,400.00	7,200.00	–	–	–	18,000.00
2.2	销售单价（元）	11,000.00	11,000.00	11,000.00	–	–	–	–
3	地下机动车车库销售收入	3,900.00	3,900.00	5,200.00	–	–	–	13,000.00
3.1	销售数量（个）	390.00	390.00	520.00	–	–	–	1,300.00
3.2	销售单价（元）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	–	–	–	–
4	经营收入合计	32,536.80	32,536.80	43,382.40	–	–	–	108,456.00

2、项目经营成本费用测算

在债券存续期内，募投项目的经营成本合计为9,169.56万元，其中销售费用和管理费用金额均为542.28万元；财务费用为8,085.00万元。具体情况如下表：

项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
销售费用	162.68	162.68	216.92	–	–	–	542.28
管理费用	162.68	162.68	216.92	–	–	–	542.28
财务费用	–	2,205.00	2,352.00	1,764.00	1,176.00	588.00	8,085.00
经营成本合计	325.36	2,530.36	2,785.84	1,764.00	1,176.00	588.00	9,169.56

3、销售税金及附加测算

在债券存续期内，募投项目的税金及附加合计为6,073.54万元。具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
销售税金（营业税）	1,626.84	1,626.84	2,169.12	–	–	–	5,422.80
城建、教育费及附加	195.22	195.22	260.29	–	–	–	650.74
销售税金及附加合计	1,822.06	1,822.06	2,429.41	–	–	–	6,073.54

4、项目经营净收益测算

根据上述项目收入、经营成本和税金及附加测算，本期债券募投项目经济效益良好，在本期债券存续期内，项目销售收入合计108,456.00万元、经营成本合计为9,169.56万元、税金及附加合计为6,073.54万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
项目收入	32,536.80	32,536.80	43,382.40	–	–	–	108,456.00
经营成本	325.36	2,530.36	2,785.84	1,764.00	1,176.00	588.00	9,169.56
税金及附加	1,822.06	1,822.06	2,429.41	–	–	–	6,073.54
经营净收益	30,389.37	28,184.38	38,167.15	-1,764.00	-1,176.00	-588.00	93,212.90

综上所述，根据募投项目的生产规模和销售预测，结合市场的实际情况，本期债券募投项目在债券存续期内预计的经营净收益合计为93,212.90万元，能够完全覆盖项目的总投资额及相关运营成本、税费支出等。

三、偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年期，设置了提前还本条款，约定在存续期自第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，从本期债券存续期第4年起，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，发行人所需支付利息也相应减少。提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

（二）偿债计划的人员制度安排

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请中国银行股份有限公司百色分行为本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》、《偿债资金专户监管协议》以及《募集资金账户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本次债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前10个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本次债券本息。本账户资金只用于本次债券还本付息，不得用于其他用途，为本次债券的还本付息提供了制度保障。

（四）稳定的偿债资金来源

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征，募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运活动产生的现金流入。2015-2017年，公司的营业收入分别为94,089.55万元、83,909.51万元和167,071.48万元；2015-2017年，净利润分别为15,751.92万元、13,586.06万元和10,577.16，近三年平均净利润为13,305.05万元，参照近期已发行企业债券的平均利率水平，预计近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。随着公司业务规模的逐步扩大，公司盈利水平有望进一步提升，从而为本次债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

（五）较强的可变现资产

截至2017年12月31日，发行人资产中包括货币资金167,007.72万元，发行人投资性房地产账面价值14,635.53万元，房产均未抵押。发行人存货中土地的账面价值为147,995.57万元，土地均未抵押。此外，发行人的可供出售金融资产中主要为发行人对广西百色右江农村合作银行、百色沪东投资有限责任公司、广西福地金融投资集团有限公司以及田东县供水有限责任公司等公司的投资，账面价值39,954.00万元，该部分股权具有较强的变现能力。在必要时，发行人可以通过变现部分优质资产以补充偿债资金，保证本期债券本息的按时、足额支付。

（六）强有力的政府支持政策

发行人自设立以来，得到百色人民政府的高度重视，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均获得大力支持。2015-2017年，发行人及其子公司分别获得政府补贴13,339.41万元、13,615.00万元和10,084.40万元。

2016年5月5日，百东新区管委会出具了《关于支持广西百色百东投资有限公司做大做强的决定》，通知中明确表示新区财政安排的直接投资资金，优先注入到发行人作为公司资本，由公司开展对外投资或项目开发；对新区管委会下属的经营性资产和国有公司股权，按照稳步推进、分步实施的原则，根据市委、市政府的部署逐步注入发行人；市委、市政府确定的重点建设项目和重点产业投资，优先以发行人作为投资平台，实行市场化运作；根据公司发展状况和市委、市政府决策，对市政公用服务等需政府许可的经营活动，逐步授予相关经营权。

未来，新区管委会对发行人的财政和政策支持力度将不断加大。政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力，为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

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。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。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。

（三）偿付风险与对策

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

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人与银行、证券公司等金融机构保持着良好的合作关系，融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第3-7个计息年度末分别偿还债券发行总额的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（四）募投项目建设投资风险与对策

风险：本次募集资金投资项目属于棚户区改造项目。项目经过严格的论证和测算后，被认为在经济和技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模大，建设周期较长，如果建设期间的相关费用增加、原材料价格上涨、劳动力成本增加或出现其他不可预见的不利因素，发行人的盈利水平将受到影响。

对策：发行人在项目实施前期的筹划设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素，采取提高选址速度、利用法律手段来保证迁址工作的顺利进行、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同，避免不必要因素的影响。

（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿付本期债券到期本金和利息，发行人开立了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（六）与偿债保障措施相关的风险与对策

风险：企业债券本息偿付以发行人的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人流动性紧张，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。此外，发行人较强的间接融资能力、新区管委会对发行人的大力支持为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平、或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供保障。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

风险：发行人作为百色市重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要从事市政基础设施建设和保障性住房项目建设等业务，使得资产的流动性和周转率相对较低，资产质量和流动性有待进一步提高。发行人的市政基础设施建设和保障性住房项目建设业务的投资周期较长，未来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响，具有一定的不稳定性。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的经营风险。一方面，发行人将不断提高经营决策水平，增强财务管理和资本运作方面的能力。另一方面，发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

（二）子公司管理风险与对策

风险：发行人部分板块业务通过下属子公司开展，发行人子公司数量较多，涉及市政基础设施、供应链服务、保障性住房建设等行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有多个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：发行人将完善公司管理制度和管理模式，提高管理人员工作效率，明确管理人工作职能，加强内部控制，提升对于子公司管理的全面性、及时性、有效性。

（三）跨行业经营风险与对策

风险：发行人目前主要从事市政基础设施、供应链服务、保障性住房建设等业务，行业分布较广，可以有效地抵御行业周期波动的风险。但是跨行业多元化经营也对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了较高的挑战。一旦出现有关多元化经营管理问题，将可能影响发行人的整体运营和经营业绩。

对策：发行人将通过构建合理管理框架和制度，加强母子公司间的协同化管理，依据国家和地区政策导向，提高经营业绩。同时，提升发行人自身的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力，提高自身的市场竞争力。

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

风险：发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽可能降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。发行人主营业务正逐步向多元化发展，进一步减少对相关业务和财政补贴的依赖，降低百色市经济增长速度及财政收入波动对其自身经营的不利影响。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人所主要从事的市政基础设施及保障房建设行业是关系国计民生的重要行业。在历次宏观经济调控和中央经济政策调整过程中，市政基础设施及保障房建设行业受国家产业政策的影响均较大。如果在本期中期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来政策变动的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，进一步追踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策和财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变化所造成的影响。同时，发行人将加强综合经营和管理创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率和可持续发展的能力。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA。该债券信用等级表明债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的内容摘要

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称"中诚信国际"）肯定了区域经济和财政实力稳步增长和有力的政府支持等对公司发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到公司业务对盈利能力较弱、债务规模上升快速，投融资压力大以及经营活动现金流呈净流出状态等因素对公司未来整体信用状况的影响。

1、主要优势

（1）良好的外部环境。近年来百色市经济实力不断增强，为公司提供了良好的发展环境。2017年，百色市实现地区生产总值1,361.8亿元，同比增长8.8%。

（2）有力的政府支持。自成立以来，公司获得了来自百色市政府及百东新区管理委员会在项目建设、资金补贴和资产划转等方面的大力支持。

2、关注

（1）债务规模上升快速，投融资压力大。由于公司尚处于建设期，资金需求较大，债务上升较快，2015~2017年末，公司总债务分别为26.93亿元、50.34亿元和66.43亿元。公司有大量在建拟建项目，未来资金压力较大，随着项目的推进，公司资本支出压力较大。

（2）经营活动现金流呈净流出状态。随着公司项目的推进，经营活动净现金流持续净流出，2017年，公司经营活动净现金流为-9.80亿元。

（3）盈利能力较弱。2015~2017年，公司净利润分别为1.58亿元、1.36亿元和1.06亿元。呈逐年下降趋势，盈利能力较弱，对政府补助的依赖性较高。

（三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。同时，中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在公司网站对外公布。

二、发行人历史评级情况

截至目前，发行人不存在其他历史评级情况。

三、发行人授信情况

截至2017年末，发行人获得的授信总额138,000.00万元，未使用授信额度为59,600.00万元。

具体如下：

单位：万元

序号	银行	授信额度	使用额度	剩余额度
1	柳州银行股份有限公司	20,000.00	19,400.00	600.00
2	兴业银行股份有限公司南宁分行	100,000.00	41,000.00	59,000.00
3	广西百色右江农村合作银行营业部	14,000.00	14,000.00	–
4	百色右江华润村镇银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	–
5	广西百色右江农村合作银行	3,000.00	3,000.00	–
合计		138,000.00	78,400.00	59,600.00

四、发行人信用记录

根据发行人提供的由中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至2018年2月28日，发行人存在欠息一笔，欠息金额为117.38万元，欠息日期为2016年6月19日，结清日期为2016年6月21日。根据柳州银行股份有限公司百色分行2016年10月24日出具的欠息证明，证实该笔欠息非公司恶意欠息，该笔欠息已结清。除此之外发行人无未结清不良信贷信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师湖南金州律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项内部批准与授权。

（二）发行人具备本次发行的主体资格。

（三）本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

（五）发行人的出资人依法存续，出资人人数、出资比例符合法律规定，投入发行人的资产产权关系清晰，相关权属证书已转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

（七）发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，其经营范围变更未改变其主营业务；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍且资信良好。

（八）发行人已制订了专门的关联交易制度，明确了关联交易的决策程序，发行人与关联方之间不存在同业竞争，发生的重大关联交易公允，不存在显失公平的情况。

（九）发行人的土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书，不存在现实或潜在纠纷；发行人因融资而导致部分财产的部分权利受限，但不影响发行人的合法权益。

（十）发行人正在或将要履行的重大合同真实、合法、有效；发行人不存在相关侵权之债；发行人的其他应收款、其他应付款系因正常的经营活动而产生，真实、合法、有效。

（十一）发行人设立至今重大资产变化的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准。

（十二）发行人享受的税收优惠政策、财政补贴真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十三）发行人日常经营活动和拟投资项目均符合环境保护的要求；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十四）本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

（十五）发行人以及发行人的董事监事及高级管理人员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。

（十六）《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对《法律意见书》内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（十七）为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件相关各方意思表示真实，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

综上所述，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书引用的法律意见书的内容适当。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向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、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有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

1、国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件

2、本期债券募集说明书

3、发行人2015-2017年连续审计的财务报告

4、本期债券法律意见书

5、本期债券信用评级报告

6、募集资金投资项目原始合法文件

7、资金账户监管协议

8、债权代理协议

9、债券持有人会议规则

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上述备查文件：

1、广西百色百东投资有限公司　联系人：赵孟霞　联系地址：百色市右江区四塘镇百东企业服务站
联系电话：0776-2988180　传真：0776-2988180　邮政编码：533000

2、恒泰长财证券有限责任公司　联系人：汪洋、田秘、方璇、王艺菲、杨建远、张逸秋　联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层
联系电话：010-56673750　传真：010-56673749　邮编：100032

（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及募集说明书摘要全文：

1、国家发展和改革委员会
网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网
网址：www.chinabond.com.cn

如对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：

2018年第一期广西百色百东投资有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	恒泰长财证券有限责任公司▲	债券融资总部	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层	汪洋	010-56673750
2	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	王敏	15216766896