中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2019.06.19 星期三
本版编辑：王丽娟 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805043

2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书摘要

发 行 人：盐城市城南新区开发建设投资有限公司

主承销商：中 山 证 券 有 限 责 任 公 司

声明及提示

1、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人董事会成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

2、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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中财务报告真实、完整。

3、主承销商勤勉尽责声明

主承销商中山证券有限责任公司按照《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券业管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、提升发行效率若干问题的通知》等法规的规定履行了法定义务和义务，以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，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

4、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，均视同且眼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，投资者自行承担。

5、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。

6、本期债券基本要素

(1)债券名称：2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券(简称"19盐城城南01")。

(2)发行总额：不超过人民币20亿元，采用分期发行方式，本期债券发行总额不超过人民币10亿元。

(3)债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款。

(4)债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况允分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(5)发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

(6)债券形式及托管方式：本期债券采用记名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点认购的各投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(7)发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点公开发行的方式向市场投资者公开发行的本期债券除外)公开发行和通过上海证券交易所向合格投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

(8)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的对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的合格投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(9)还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息日按债权登记日日终在托管机构托管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，到期应付款项自兑付日起不另计利息。

(10)信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AAA。

(11)债券担保：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指盐城市城南新区开发建设投资有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币10亿元的"2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券"。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书》。

海证建书：指由发行人与主承销商确定本期债券基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据簿记建档结果确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

簿记管理人：指指定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商/簿记管理人/中山证券：指中山证券有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的、由主承销商与本次发行相关的一组承销机构组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部进行销入的承销方式。

投保人/中债信用增进投资公司/中债信用：指中债信用增进投资股份有限公司。

《担保函》：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

东方信用：北京东方金诚信用管理有限公司

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。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

元：指人民币元。

工作日：指北京商业银行的对公营业日(不包括法定及政府指定节假日或休息日)。

法定及政府指定节假日或休息日：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地区的法定节假日或休息日)。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展改革委发改企业债券2017(329)号文件批准公开发行。

2018年11月7日，经备案，发行人为此向财政部申请了10亿元绿色债券额度。

2018年11月16日，国家发展改革委办公厅出具《关于同意延长江苏省泗阳县佳南实业有限公司等八家公司债券核准文件有效期的函》(发改办财金(2018)1476号)，同意将《国家发展改革委关于江苏省盐城市城南新区开发建设投资有限公司发行绿色债券核准的批复》(发改企业债券(2017)329号)文件有效期延长12个月。

公司于2016年6月1日召开董事会议，审议通过了《盐城市城南新区开发建设投资有限公司关于申请发行公司债券的董事会决议》，同意公司申请发行本期债券。

公司于2016年6月23日作出《盐城市国资委关于同意申请20亿元绿色债券发行额度方案的批复》(盐国资(2016)129号)，同意公司申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

2.1 发行人：盐城市城南新区开发建设投资有限公司　　住所：江苏省盐城市人民南路38号新龙广场6号楼6楼

法定代表人：高尚德　联系人：陈智　联系电话：江苏省盐城市人民南路38号新龙广场6号楼6楼

电话：0515-88116966　传真：0515-88116968　邮政编码：224000

2.2 承销团

2.2.1 主承销商

1、主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层　法定代表人：林炳城

联系人：杨俊杰　联系电话：江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场38楼B室

电话：0512-67683208　传真：0512-67683208　邮政编码：215000

2.2.2 分销商

1、天风证券股份有限公司　住所：湖北省武汉市新新街长开发区天东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余诚　联系人：丁子静　联系电话：北京市西城区佟麟阁路36号

电话：010-50833042　传真：010-59833044　邮政编码：100031

2、东吴证券股份有限公司　住所：江苏省苏州市工业园区星湖街5号　法定代表人：范力

联系人：周洋、史志刚　联系电话：江苏省徐州市建国西路75号财富广场A座1706室

电话：0516-66801556　传真：0516-82022990　邮政编码：221006

2.3 托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司　住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水皮庆

联系人：李艳、毕运哲　联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170745　传真：010-88170752　邮政编码：100032

2、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

总经理：魏东　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

联系电话：021-38874800　传真：021-38874800　邮政编码：200120

2.4 监管银行：中国建设银行股份有限公司盐城城南支行

营业场所：盐城市解放南路245号　负责人：钟胜　联系人：唐晋　联系地址：盐城市解放南路245号

联系电话：0515-68966373　传真：0515-88151813　邮政编码：224000

2.5 审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)　住所：江苏省南京市中山北路105-6号2201室

执行事务合伙人：詹从才　联系人：饶振振、严爱君　联系地址：江苏省南京市中山北路105-6号2201室

电话：025-83231630　传真：025-83236046　邮政编码：210009

2.6 担保人：中债信用增进投资股份有限公司　住所：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

法定代表人：谢多　经办人员：于振　联系地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼9-11层

联系电话：010-88007680　传真：010-88007682　邮政编码：100045

2.7 信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司　住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦(银座国际)3楼

法定代表人：张剑文　联系人：陈鹏　联系地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A栋601室

电话：021-51085670　传真：021-51035670　邮政编码：200125

2.8 律师事务所：江苏世纪同仁律师事务所　律师事务所负责人：王凡

住所：南京市山东路532-2号金鳞科技园D栋三楼　经办律师：吴桂成、沈文成

联系地址：南京市中山东路532-2号金鳞科技园D栋三楼

联系电话：025-83302007　传真：025-83302005　邮政编码：210016

第三条 发行概要

3.1 发行人：盐城市城南新区开发建设投资有限公司。

3.2 债券名称：2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券(简称"19盐城城南01")。

3.3 发行总额：不超过人民币20亿元，采用分期发行方式，本期债券发行总额不超过人民币10亿元。

3.4 债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款。

3.5 债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。簿记建档区间应根据有关法律规定，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

3.6 发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

3.7 债券形式：本期债券采用实名制记账式。

3.8 认购与托管方式：本期债券采用记名制记账式，投资者认购的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

3.9 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点公开发行的方式向市场投资者公开发行的本期债券除外)公开发行和通过上海证券交易所向合格投资者(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建档、配售的具体办法和要求以在主承销商公告的《2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券申购与配售办法说明》中规定。

3.10 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的对象为在中央国债登记公司开户的境内合格投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的合格投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

3.11 发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自发行首日起至2019年**[6]**月**[26]**日止。

3.12 簿记建档日：2019年**[6]**月**[25]**日。

3.13 发行首日：本期债券发行期限第1个工作日，即2019年**[6]**月**[26]**日。

3.14 起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期间内每年的**[6]**月**[26]**日为该计息年度的起息日。

3.15 计息期限：自2019年**[6]**月**[26]**日起至2026年**[6]**月**[26]**日止。

3.16 付息方式：本期债券按照每年一次付息的方式进行付息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计利息。

3.17 还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息日按债权登记日日终在托管机构托管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，到期应付款项自兑付日起不另计利息。

3.18 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AAA。

3.19 债券担保：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3.20 债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

3.21 信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司每年向公对发行人主体和本期债券进行跟踪评级。

3.22 债券上市：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

3.23 登记托管：本期债券在中央国债登记公司登记托管。

第四条 认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者(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合格投资者(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建档、配售的具体办法和要求以在主承销商公告的《2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券申购与配售办法说明》中规定。

2、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同且眼接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

3、通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者公开发行部分中由中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司证券质押登记业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点查询。

4、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须缴纳债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

1、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内合格投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行，其具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所向合格投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行，其具体发行网点见附表一中标注"★"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者和二级市场的购买者，下同)被视为做出以下承诺：

1、投资者按安全系数高于银行存款的原则，自愿承担投资风险并对其风险承担全部责任；

2、本期债券的发行人依照国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时，在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时，投资人同意并接受这种变更。

3、在本期债券存续期内，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，投资人同意并接受这种转让：

(1)本期债券发行与上市交易(如上市交易)的批准部门就该转让出具了同意的书面文件；

(2)就该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低于现债券信用级别的评级报告；

(3)该债务人与新债务人的债务融资协议的内容经投资人认可或投资人认可授权受托管理人代表投资人同意；

(4)债务转让涉及本期债券的，须经投资人同意债务转让，并承诺将按照《担保函》规定条款和条件履行担保义务；或者新债务人提供经债券持有人认可的可由新担保人出具的与原《担保函》条件相当的《担保函》；

(5)债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让未能进行充分的信息披露。

第七条 信息披露

7.1 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的**[6]**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)。

2、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。利息的支付具体事项将按照国家有关规定，由发行人作相关公告予以说明。

3、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收由投资者自己负担。

7.2 本金的兑付

1、本金兑付方式：本期债券应以本金提前偿还条款，本期债券的本金在2022年至2026年分别应付兑付总额的20%，兑付日为2022年至2026年每年的**[6]**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)。每年还本付息按权登记日日终在托管机构托管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，每个债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分位的金额忽略不计。

2、未上市债券本金的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的支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，由发行人作相关公告予以说明。

第八条 发行人基本情况

8.1 发行人概况

公司名称：盐城市城南新区开发建设投资有限公司　　住所：盐城市人民南路38号新龙广场6号楼6楼

公司类型：有限责任公司(国有独资)　法定代表人：高尚德

成立日期：2007年07月16日　注册资本：人民币10亿元

经营范围：房地产开发经营；城市基础设施投资、经营；管理；政府授权的国有资产的经营与管理；城市规划区内的土地开发经营；实业投资；建材、通用设备销售；信息咨询(除经纪人)。(以上所有项目中，国家有专项审批规定的除外)；城市基础设施开发建设；物业管理；房屋拆迁；建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工；城市道路照明工程、大气污染防治工程施工；大气污染防治设备的销售；人身保险业务(兼营)。

经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至2018年12月31日，公司资产总额3,844,110.01元，负债总额1,316,134.61万元，所有者权益合计2,527,975.40万元。2017年公司实现营业收入263,474.46万元，净利润44,819.24万元，2016-2018年实现平均净利润为41,048.64万元。

8.2 发行的历史沿革

盐城市城南新区开发建设投资有限公司成立于2007年7月16日，是经盐城市人民政府关于同意设立盐城市城南新区开发建设投资有限公司的批复(盐政发[2007]74号)，由盐城市城南新区管理委员会出资，设立时注册资本为人民币20,000万元，由盐城市人民政府拨付公司100%的股权。公司设立时注册资本分次出资到位，由江苏正诚会计师事务所有限公司验证并出具了《关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司设立时出资情况的验证报告》(苏正验字(2007)第54号)、《苏正验字(2007)第74号《验资报告》和苏正验字(2007)第100号《验资报告》。

2008年6月20日，江苏省盐城工商局核准公司名称变更为盐城市城南新区开发建设投资有限公司。

2008年7月，盐城市人民政府以资市资金[2008]3,844,110.01元，公司资产总额3,844,110.01元，负债总额1,316,134.61万元，所有者权益合计2,527,975.40万元，将盐城市城南新区开发建设投资有限公司注入公司，注册资本变更为100,000万元。本次增资分二次全部到位，由盐城德顺会计师事务所分别审验并出具"盐德顺验字(2008)第082号《验资报告》"和"盐德顺验字(2008)第089号《验资报告》"。

2009年4月，盐城市人民政府以资市资金100,000万元对公司增资，公司注册资本变更为200,000万元，本次增资分两次全部到位，由盐城德顺会计师事务所分别审验并出具"盐德顺验字(2009)第185号《验资报告》"和"盐德顺验字(2009)第572号《验资报告》"。

2010年3月，根据盐城市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市城南新区开发建设投资有限公司有关事项的决定》(盐国资(2010)14号)，公司以资本公积转增实收资本250,000万元，注册资本变更为450,000万元，由盐城德顺会计师事务所审验并出具"盐德顺验字(2010)第017号《验资报告》"。

2010年9月，盐城市人民政府以资市资金50,000万元对公司增资，注册资本变更为500,000万元，由盐城德顺会计师事务所审验并出具"盐德顺所验字(2010)第045号《验资报告》"。

2012年11月，盐城市人民政府以资市资金100,000万元对公司增资，公司注册资本变更为600,000万元，本次增资分两次全部到位，由盐城山山会计师事务所审验并出具"盐山验字(2012)第33号《验资报告》"和"盐山验字(2012)第35号《验资报告》"。上述增资均为用于工商变更登记手续。

2015年8月，盐城市人民政府以资市资金41,701万元对公司增资，2015年10月，盐城市人民政府以资市资金358,299万元对公司增资。截至本募集说明书签发日，公司实收资本为1,000,000万元。

8.3 发行人股东情况

发行人系依照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司，由盐城市人民政府授权盐城市国有资产监督管理委员会履行出资人职责的有限责任公司。公司控股股东为盐城市人民政府，公司实际控股人为盐城市人民政府。公司不设股东会，由盐城市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。

8.4 发行人下属公司(企业)的投资关系

截至2018年12月31日，发行人发行人拥有纳入合并报表范围内的企业17家；拥有2家参股公司，具体情况如下所示：

表8-1：截至2018年12月末发行人控股及主要参股公司情况表

单位：万元；%

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)直接	间接	取得方式
1	盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司	盐城市	生态高效农业示范区开发建设投资开发建设	95.24	–	新设子公司
2	盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司	盐城市	城内劳动力资源，城内劳务派遣	100	–	新设子公司
3	盐城市城南房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发，房屋销售	100	–	新设子公司
4	盐城市新城文化产业投资有限公司	盐城市	文化产业基础设施建设	100	–	新设子公司
5	盐城市城南资产经营管理有限公司	盐城市	资产管理运营	100	–	新设子公司
6	盐城市电子商务产业园发展有限公司	盐城市	电子商务	100	–	新设子公司
7	盐城市智慧科技小额贷款有限公司	盐城市	金融	60	–	新设子公司
8	盐城市城南新区中小企业银行用园区有限公司	盐城市	金融	100	–	新设子公司
9	盐城市宝应国珠工程有限公司	盐城市	工程施工	–	100	新设子公司
10	盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司	盐城市	文化创展	100	–	新设子公司
11	盐城市城南盐卫湿地公园有限公司	盐城市	文化产业基础设施建设	51	–	新设子公司
12	盐城市城南科技创业投资有限公司	盐城市	资产管理运营	100	–	新设子公司
13	盐城市文化创意产业园发展有限公司	盐城市	文化创意	100	–	新设子公司
14	国际美容健康(盐城)投资发展有限公司	盐城市	资产管理运营	100	–	新设子公司
15	盐城市康龙酒店各集团发展有限公司	盐城市	租赁和商务服务业	100	–	新设子公司
16	盐城市医巴巴智慧医疗有限公司	盐城市	住宿和餐饮业	–	95.24	新设子公司
17	盐城市滩兴市政绿化工程有限公司	盐城市	水利、环境和公共设施管理业	100	–	新设子公司
18	盐城市城南新区大数据产业发展引导基金有限合伙	盐城市	资本市场服务	50	–	长期股权投资
19	盐城世茂房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发、经营；物业管理；建设工程设计、施工	–	40	长期股权投资

第九条 发行人业务情况

9.1 发行人主营业务情况

发行人作为盐城市政府直属企业，是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是盐城市城南新区重要的基础设施建设投资主体，承担城南新区范围内的基础设施建设投资主体、基础设施市政设施的投资、运营管理等任务。主要业务包括：土地开发整理及城市基础设施建设。发行人的主营业务主要包括：土地开发、基础设施建设、项目建设开发收入和房地产销售等板块。2016-2018年发行人营业收入分别为244,335.36万元、263,474.46万元和199,781.15万元，2018年营业收入较2017年减少53,693.31万元，主要系土地开发整理收入减少所致。发行人过三年主营业务收入情况如下：

表9-1：2016-2018年营业收入情况

单位：万元；%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理收入	–	–	72,237.06	28.50	73,629.85	30.13
项目建设开发收入	67,572.03	33.82	–	–	–	–
BT项目政府回购收入	101,904.77	51.01	118,993.19	46.94	106,666.67	43.66
房地产销售收入	10,641.69	5.33	34,340.31	13.55	49,300.62	20.21
租赁收入及其他收入	19,662.66	9.84	27,903.90	11.01	14,648.22	6.00
合计	199,781.15	100.00	253,474.46	100.00	244,335.36	100.00

表9-2：2016-2018年营业成本情况

单位：万元；%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理成本	–	–	12,348.45	7.21	24,906.92	14.38
项目建设开发成本	61,686.20	33.61	–	–	–	–
BT项目政府回购成本	90,5229.8	49.32	101,186.39	59.06	90,800.00	52.43
房地产销售成本	15,576.39	8.49	38,239.68	22.32	51,791.43	29.91
租赁收入及其他成本	15,762.58	8.59	19,562.68	11.42	5,682.75	3.28
合计	183,567.97	100.00	171,337.20	100.00	173,180.11	100.00

表9-3：2016-2018年毛利润情况

单位：万元；%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理成本	–	–	59,888.61	72.91	48,723.93	68.48
项目建设开发成本	5,885.83	36.24	–	–	–	–
BT项目政府回购成本	11,271.96	70.41	17,806.80	21.68	15,866.67	22.30
房地产销售成本	-4,934.70	-30.44	-3,899.37	-4.75	-2,400.81	-3.37
租赁收入及其他成本	3,900.08	24.06	8,341.22	10.16	8,965.47	12.60
合计	16,213.18	100.00	82,137.26	100.00	71,155.25	100.00

表9-4：2016-2018年毛利率情况

单位：%

项目	2018年度	2017年度	2016年度
土地开发整理收入	–	82.91	66.17
项目建设开发收入	8.70	–	–
BT项目政府回购收入	11.16	14.96	14.88
房地产销售收入	-46.37	-11.36	-4.86
租赁收入及其他收入	19.83	29.89	61.21
合计	8.12	32.40	29.12

土地开发整理板块，发行人2016-2018年土地开发整理板块营业收入分别为73,629.85万元、72,237.06万元和0.00万元，2016-2017年毛利率分别为66.17%、82.91%。2018年发行人未确认土地开发整理收入，主要原因是根据盐城市城南新区管委会2018年4月19日印发的《资金管理办法》，发行人土地开发整理业务模式有所变动所致。

基础设施建设板块，发行人2016-2018年BT项目政府回购收入分别为73,106,666.67万元、118,993.19万元和101,904.77万元，毛利率分别为14.88%、14.96%和11.16%，在报告期内BT项目政府回购收入和毛利率基本维持稳定，发行人2016-2018年项目建设开发收入分别为0.00万元、0.00万元和67,572.03万元，2018年度毛利率为8.70%，项目建设开发收入为发行人基础设施建设板块收入提供了重要补充。

房地产销售板块，发行人2016-2018年房屋销售收入分别为49,300.62万元、34,340.31万元和10,641.69万元，毛利率分别为-4.86%、-11.36%和-46.37%，2018年房地产销售收入较2017年下降69.01%，主要原因是产量房产三楼大部分出售完毕，2018年度剩余待售商品较少，房地产销售业务毛利率为负且持续下降，主要是由于2016年以前查实西四小区的销售成本预估值偏定，预估值与实际值有差异，导致销售价格倒挂价格杜绝于后续价格不断提长的原材料等成本投入较低所致。

9.2 发行人主营业务经营模式

9.2.1 土地开发整理业务和市政基础设施建设

1、土地开发整理业

盐城市城南新区开发建设投资有限公司系经省政府批准成立的盐城市城南新区范围内的土地整理工作。发行人主要通过接受盐城市人民政府委托，进行土地的整理开发工作获取收入，便土地符合挂牌出让条件。政府在土地出让后，将土地出让金在扣除相关规费后，根据发行人的建设发展需要按一定比例返还发行人。

根据发行人营业执照，发行人有经营土地开发整理业务的资质。依据盐城市城南新区管委[2007]2号文授权，盐城市城南新区开发建设投资有限公司作为盐城市城南新区项目建设规费划转至发行人，计入补贴收入；且该文件明确由发行人承担城南新区土地开发整理业务，并将城南新区土地出让金划转给发行人，用于城南基础设施建设，土地开发整理各项支出，发行人该业务由发行人自身负责实施。

盐城市城南新区管委会根据前期调查，人生应收款项，原有的国有企业应收款项"挂账"张、总体发展规划、现实需求和住宅楼预约需要，综合考虑新区未来几年新增土地需求，向盐城市政府汇报申请征收用途土地，得到政府批复之后，对计划土地进行合法征收，后委托发行人进行开发整理，土地权属未转移至发行人名下。发行人通过城南新区管委会辖下各个街道对土地进行前期开发整理，完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作，以及动迁、拆迁所需的全部安置房建设工作，根据政府出发行人先行支付给盐城市城南新区财政局，再由城南新区财政局按付给各个街道或镇政府，也有部分款项由发行人直接支付给相关街道或镇政府制度。

计划土地完成拆迁安置和平整工作后，将其通过国土部门公开招标出让，土地出让金上缴财政，根据中共盐城市委[2011]33号文件，2011年至2013年期间，盐城市国土资源局安排的国有土地出让金全额划入城南新区财政局，专项用于城南新区基础设施建设，土地开发整理各项支出，城南新区财政局在土地出让金扣除相关规费后，根据发行人的建设发展需要返还发行人土地出让金(返还比例一般为100%)，发行人确认为土地开发收入，用于基础设施项目建设等，同时，将相应的征地和拆迁等土地整理支出转转为土地开发成本。

根据盐城市城南新区管委会2018年4月19日印发的《城南新区政府投资建设项目资金管理办法(试行)》(以下简称"《资金管理办法》")，发行人土地开发整理业务模式有所变动，发行人2018年未确认土地开发整理收入，根据《资金管理办法》，关于发行人实施的基础设施建设项目及政府指令性征地，拆迁等支出，由每季度由发行人根据与区管委会签订的建设协议和项目进度向区财政局申请项目建设资金，年底发行人汇总全年相关支出明细，按请区管委会就资金办公室的审定结算资金后，区财政局根据审定金额与发行人进行年度资金清算，具体满足本节市政基础设施建设板块之项目建设管理模式。

2016-2018年，发行人取得的土地开发整理收入分别为73,629.85万元、72,237.06万元和0.00万元，2016-2017年毛利率分别为66.17%和82.91%。2018年发行人未确认土地开发整理收入，主要原因是根据盐城市城南新区管委会2018年4月19日印发的《资金管理办法》，发行人土地开发整理业务模式有所变动所致。

2、市政基础设施建设

发行人的基础设施建设项目主要包括城南新区道路网络、市政配套和河道整治及绿化工程等项目以及新龙广场(商务中心)、金融服务中心、欧风花街(原名"欧洲风情街"、"国际风情街")等自有经营性项目。发行人基础设施建设业务主要由公司本部负责，作为城南新区内最重要的基础设施建设投资主体，其经营得到了盐城市政府的大力支持。发行人承担的基础设施建设主要采用BT模式，其建设资金依靠公司自筹及对外融资等渠道解决，政府回购资金来源为盐城市本级可支配财政收入等，纳入财政预算管理，以确保政府回购行为的履行。

根据发行人营业执照经营范围规定，发行人拥有市政基础设施建设业务资质。依据盐城市城南新区财政局、盐城市财政局和发行人签订的两份《投资建设与转让回购(BT)协议书》协议，城南新区内市政基础设施建设业务由发行人实施，发行人完成项目建设后由财政局出资回购从而收取该项收入。发行人该业务由发行人自身负责实施。

投资回约，发行人基础设施建设除了第一种BT模式外，还存在另外三种模式，分别是：项目建设管理模式、建设后未来自持并有收益的模式、建设后未来自持并无收益的模式。

第一种BT模式，发行人与政府签订BT项目回购协议，约定项目建设资量、工期、投资额、工程款支付等双方权利义务关系；发行人向社会公开招投标确定施工单位；项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并邀请第三方监理项目建设施工单位；发行工程款；工程竣工后，先经盐城市财政评审中心审定，再由盐城市审计局审定，并以后者为最终结算值；项目竣工(盐城市财政局或城南新区财政局)根据项目进度，按照协议约定逐年支付发行人项目回购款，因此发行期限基本与合同约定的项目施工期限匹配。政府回购资金来源为盐城市本级可支配财政收入等，纳入财政预算管理，以确保政府回购行为的履行。

表9-5：发行人主要BT项目支付进度及收益情况

单位：亿元

名称	支付进度								毛利率
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
城南新区路网工程									
路网配套工程及环境综合整治工程	0.6	1.2	1.2	5.7	5.14	6.38	6.76		21.04%
伍佑国控房建设									
伍佑国控房建设	3.43	5.81	6.5	6.5	5.52	5.52	3.43		16.67%
伍西国控房建设									
科教城国控房建设									

第二种项目建设管理模式，根据盐城市城南新区管委会于2018年4月19日印发的《资金管理办法》，关于发行人实施的基础设施建设项目及政府指令性征地，拆迁等支出，每季度由发行人根据与区管委会签订的建设协议和项目进度向区财政局申请项目建设资金，年底发行人汇总全年相关支出明细，按请区管委会就资金办公室的审定结算资金后，区财政局根据审定金额与发行人进行年度资金清算，具体满足本节市政基础设施建设板块之项目建设管理模式。