

2018 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

(深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层)

2018 年 3 月

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《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已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：2018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“18盐城城南债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充分协商后确定。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：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内合格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向中华人民共和国境内合格投资者（国家法

律、法规另有规定除外)公开发行人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);在上海证券交易所市场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。每年付息时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,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(10) 信用等级: 经鹏元资信评估有限公司综合评定,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: 本期债券由中证信用增进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。

目录

声明及提示	I
目录	IV
释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本期债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 认购与托管	11
第五条 债券发行网点	13
第六条 认购人承诺	14
第七条 债券本息兑付方法	16
第八条 发行人基本情况	17
第九条 发行人业务情况	21
第十条 发行人财务状况	44
第十一条 已发行尚未兑付的债券	49
第十二条 募集资金用途	52
第十三条 偿债保障措施	60
第十四条 风险与对策	72
第十五条 信用评级	79
第十六条 法律意见	84
第十七条 其他应说明的事项	86
第十八条 备查文件	87

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“2018 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《2018 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》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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申购情况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：指制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，由主承销商和分销商组成的承销团。

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自行购入的承销方式。

担保人/中证信用增进公司/中证信用：指中证信用增进股份有限公司。

《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：指北京市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。

公司于 2016 年 6 月 1 日召开董事会会议，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。

公司出资人已于 2016 年 9 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：陈钧

联系地址：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

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼7层、8层

法定代表人：黄扬录

联系人：黄明峰、张玉燕

联系地址：江苏省苏州市工业园区旺墩路269号圆融星座2302
室

电话：0512-67414572

传真：0512-67414573

邮政编码：215000

2.2.2 分销商

1、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四

楼

法定代表人：余磊

联系人：丁子静

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833042

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阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：周洋、史志坤

联系地址：江苏省徐州市建国西路 75 号财富广场 A 座 1706 室

电话：0516-66601555

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：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

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：高斌

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：吴黎明

联系人：唐诗

联系地址：盐城市解放南路 245 号

联系电话：0515-68666373

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有限公司（特殊普通合伙）

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

法定代表人：詹从才

联系人：王卫东、王乃军

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：025-83235046

邮政编码：210009

2.6 担保人：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 44 楼

法定代表人：牛冠兴

经办人员：卜彦花

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

联系电话：010-66581885

传真：010-66581858

邮政编码：100032

2.7 信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦（银座国际）三
楼

法定代表人：刘思源

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：021-51035670

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

负责人：王凡

住所：南京市中山东路 532-2 号金蝶科技园 D 栋五楼

经办律师：吴朴成、沈义成

联系地址：南京市中山东路 532-2 号金蝶科技园 D 栋五楼

联系电话：025-83308731、025-83300017

传真：025-83329335

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：2018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“18盐城城南债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：投资者认购的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向中华人民共和国境内合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人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。

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）；在上海证券交易所市场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 2018 年【3】月【20】日止。

3.12 簿记建档日：2018 年【3】月【16】日。

3.13 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2018 年【3】月【19】日。

3.14 起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【19】日为该计息年度的起息日。

3.15 计息期限：自 2018 年【3】月【19】日起至 2025 年【3】月【18】日止。

3.16 计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

3.17 还本付息方式：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。每年付息时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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

3.18 付息日：2019年至2025年每年的【3】月【19】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)。

3.19 兑付日：自第3年末即2021年至2025年每年【3】月【19】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)。

3.20 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。

3.21 承销方式：承销团余额包销。

3.22 承销团成员：主承销商为中山证券有限责任公司，分销商为天风证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司。

3.23 监管银行：中国建设银行股份有限公司盐城城南支行。

3.24 债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

3.25 债券担保：本期债券由中证信用增进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。

3.26 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AAA。

3.27 信用安排：鹏元资信评估有限公司每年均会对发行人主体和本期债券进行跟踪评级。

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

3.29 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

1、本期债券采用实名制记账式发行，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合格投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人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。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、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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的合格投资者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合格投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，合格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。

3、通过承销团成员设置的发行网点面向境内合格投资者公开发行人部分由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团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上

海分公司登记托管，具体手续按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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

4、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）公开发售，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)发行的部分，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、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、本期债券的发行人依据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《担保函》项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

4、接受《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》对本期债券各项权利义务的约定。

5、本期债券的受托管理人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

7、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。

8、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（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（1）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；

（2）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低于原债券信用级别的评级报告；

（3）原债务人与新债务人的债务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；

（4）债务转让涉及本期债券的，须担保人同意债务转让，并承诺将按照《担保函》原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原《担保函》条件相当的《担保函》。

（5）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。

第七条 债券本息兑付方法

7.1 利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息1次。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的【3】月【19】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，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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行承担。

7.2 本金的兑付

1、本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，本期债券的本金在2021年至2025年分别兑付发行总额的20%，兑付日为2021年至2025年每年的【3】月【19】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）。每年还本时按债权登记日日终在证券登记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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；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，由发行人在相关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

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：1,000,000万元人民币

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；信息咨询服务(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；房屋拆除；建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程施工；水电安装，空调安装；房屋租赁。(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)。

经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2016年12月31日，公司资产总额3,870,550.56万元，负债总额1,376,021.43万元，所有者权益合计2,494,529.13万元。2016年公司实现营业收入244,335.36万元，净利润44,581.44万元，2014-2016年实现平均净利润为43,989.36万元。

8.2 发行人的历史沿革

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》（盐政复[2007]30号）批准设立的国有独资企业，

设立时注册资本为人民币 20,000 万元，盐城市人民政府拥有公司 100% 的股权。公司设立时注册资本分三次出资到位，由江苏正道会计师事务所有限公司分别审验并出具“苏正验字（2007）第 54 号”《验资报告》、“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，江苏省盐城工商行政管理局出具《工商行政管理市场主体注册号变化证明》，公司原工商注册号由“3209001102101”变更为新的工商注册号“320900000004554”。

2008 年 7 月，盐城市人民政府以货币资金 80,000 万元对公司增资，公司注册资本变更为 100,000 万元。本次增资分三次全部到位，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 067 号”《验资报告》、“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，盐城市人民政府以货币资金 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）4 号），公司以无偿划拨的基础设施资产形成的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，盐城市人民政府以货币资金 50,000 万元对公司增资，公司注册资本变更为 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，盐城市人民政府以货币资金 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，由盐城山川会计师事务所审验并出具“盐山川验字(2012)第 33 号”《验资报告》和“盐山川验字(2012)第 35 号”《验资报告》。上述增资均已办理了工商变更登记手续。

2015 年 8 月，盐城市人民政府以货币资金 41,701 万元对公司增资。2015 年 10 月，盐城市人民政府以货币资金 358,299 万元对公司增资。截至本募集说明书签署日，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，即：国家单独出资，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。公司控股股东与实际控制人均为盐城市人民政府。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。截至募集说明书签署日，发行人股权未被质押或冻结。

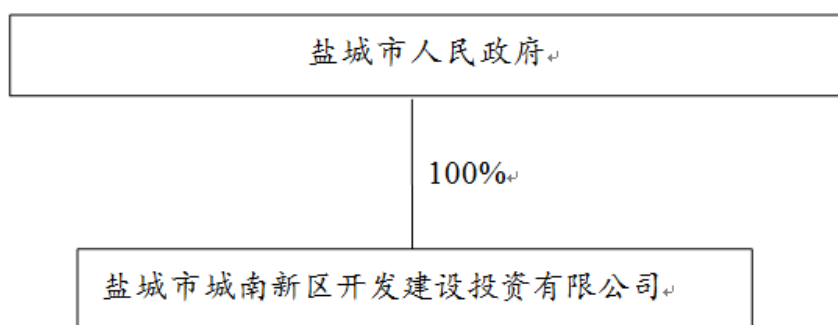


图 8-1：发行人股权结构图

8.4 发行人与下属公司（企业）的投资关系

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人拥有纳入合并报表范围内的企业 14 家；拥有 2 家参股公司，具体情况如下所示：

表 8-1: 截至 2016 年 12 月末发行人控股及参股公司情况表

单位: 万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例(%)	经营范围
1	盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司	31,500.00	95.24	生态高效农业示范园区基础设施开发建设
2	盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司	20.00	100	境内职业介绍, 境内劳务派遣
3	盐城市城南房地产开发有限公司	20,000.00	100	房地产开发房屋销售
4	盐城市新城文化产业发展有限公司	20,000.00	100	文化产业基础设施建设
5	盐城市城南新区资产经营管理有限公司	10.00	100	资产管理运营
6	盐城电子商务产业园发展有限公司	1,000.00	100	盐城电子商务产业园区内的经营管理, 物业管理, 企业管理服务等
7	盐城市智慧科技小额贷款有限公司	10,000.00	60	面向科技型中小微企业发放贷款、创业投资、开展金融机构业务代理等
8	盐城市城南新区中小企业信用担保有限公司	10,000.00	100	融资性担保业务: 贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保等
9	盐城市宝业园林工程有限公司	260.00	100	园林绿化工程设计、施工, 园林绿化养护等
10	盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司	10,000.00	100	文化旅游投资; 旅游项目设计、开发与管理等
11	盐城市城南盐卫建设有限公司	80,000.00	51	房屋建筑工程、市政公用工程、水利水电工程等
12	盐城市城南科技创业投资有限公司	3,000.00	100	科技创业投资
13	盐城市文化创意产业园发展有限公司	1,000.00	100	盐城市文化创意产业园园区的经营管理、物业管理等
14	国际美容健康(盐城)投资发展有限公司	5,000.00	100	负责盐城国际美容健康中心的运营管理、对外投资等
15	盐城市乾盛房地产开发有限公司	50,000	15	房地产开发、商品房销售、物业管理、室内外装潢、商品房销售、建材销售等
16	中海宏洋(盐城)房地产开发有限公司	34,437.5	20	房地产开放经营、物业管理

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城市基础设施建设和国有资产运营任务，是盐城市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地开发经营及城市基础设施建设等。发行人的主营业务主要包括三大板块，分别是土地开发、基础设施建设和房地产销售。2014-2016 年发行人营业收入分别为 129,388.92 万元、211,496.78 万元和 244,335.36 万元；其中 2015、2016 年增长率分别为 63.46% 和 15.53%；2017 年 1-9 月发行人的营业收入为 93,983.34 万元。发行人近三年主营业务收入情况如下：

表 9-1：2014 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
	金额	占比%	金额	占比%		
土地开发经营收入	32,088.40	24.80	19,253.04	19.80	12,835.36	40.00
BT 项目政府回购收入	77,000.00	59.51	61,475.00	63.22	15,525.00	20.16
房地产销售收入	18,994.29	14.68	15,576.30	16.02	3,417.99	17.99
其他收入	1,306.23	1.01	938.65	0.96	367.58	28.14
合计	129,388.92	100.00	97,242.99	100.00	32,145.93	--

表 9-2：2015 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
	金额	占比%	金额	占比%		
土地开发经营收入	61,880.33	29.26	40,191.80	25.05	21,688.53	35.05
BT 项目政府回购收入	122,000.00	57.68	99,170.00	61.82	22,830.00	18.71
房地产销售收入	18,721.35	8.85	15,351.51	9.57	3,369.84	18.00
其他收入	8,895.09	4.21	5,701.77	3.55	3,193.32	35.90
合计	211,496.78	100.00	160,415.08	100.00	51,081.70	--

表 9-3：2016 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
	金额	占比%	金额	占比%		
土地开发经营收入	73,629.85	30.13	24,905.92	14.40	48,723.93	66.17
BT 项目政府回购收入	106,666.67	43.66	90,800.00	52.48	15,866.67	14.88
房地产销售收入	49,390.62	20.21	51,791.43	29.94	-2,400.81	-4.86
其他收入	14,648.22	6.00	5,514.50	3.19	9,133.72	62.35
合计	244,335.36	100.00	173,011.86	100.00	71,323.50	--

土地开发经营板块，发行人 2014-2016 年土地开发经营板块营业收入分别为 32,088.40 万元、61,880.33 万元和 73,629.85 万元，毛利率分别为 40.00%、35.05%和 66.17%；2016 年房地产销售收入增长 163.82%的原因是 2016 年城南新区整体住房销售形势火爆，带动了香苑西园项目的房产销售。2015 年土地开经营板块营业收入增长 92.84%，主要原因是 2015 年盐城房地产和基础设施板块行情上涨，导致城南新区土地一级开发增长。

基础设施建设板块，发行人 2014-2016 年 BT 项目政府回购收入分别为 77,000.00 万元、122,000.00 万元和 106,666.67 万元，毛利率分别为 17.37%、20.16%和 14.88%。2015 年 BT 项目政府回购收入增长 58.44%，主要原因是根据 BT 回购协议，有较多的回购收入在 2015 年确认。2016 年 BT 项目政府回购收入减少 12.57%，主要原因是城南新区路网工程、配套工程及环境整治回购金额较 2015 年有所下降。

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、土地开发整理业务

盐城市城南新区开发建设投资有限公司承担着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，使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。依据盐城市财政局签订的《盐城市财政局文件》盐财国资[2007]2号文授权，盐城市城南新区开发建设指挥部收取的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招商引资、入住企业数量、现有新区企业用地面积扩张、总体发展规划、周边商业和住宅楼房的需要，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周边土地。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和补偿工作。相应款项由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拨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财政所。

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，盐城市国土资源局收取的城南新区范围内的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结转为土地开发

成本。

表 9-4：发行人历史土地出让情况

单位：万元

名称	出让金额
2011年3期	29,088.60
2011年8期	103,602.42
2011年14期	31,981.26
2011年19期	10,844.21
2012年15期	8,695.73
2015年	63,143.19
2016年	73,629.85

在市政府的大力支持下，近年来公司土地开发经营业务发展迅速，土地开发经营业务收入已成为公司重要的收入来源。2014-2016年，发行人取得的土地开发经营收入分别为 32,088.40 万元、61,880.33 万元和 73,629.85 万元，毛利率分别为 28.57%、40.00%和 66.17%；发行人土地开发经营业务状况良好，获取现金能力较强，利润率较高。

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公益性项目以及盐城市体育中心、商务中心、城南医院和欧洲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投资建设主体，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。

发行人基础设施建设主要分为三种方式，第一种是通过 BT 方式，第二种是建设后未来自持并有收益，第三种是建设后未来自持并无收益。

第一种 BT 方式，发行人与政府签订 BT 项目回购协议，约定项目建设质量、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，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款；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；项目业主（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，因此支付期限基本于合同约定的项目施工期限匹配。

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						毛利润率
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
城南新区路网工程	1.8	0.6	1.2	1.2	5.7	5.14	26.65%
路网配套工程及环境整治							
伍东限价房建设	-	3.43	5.81	6.5	6.5	5.52	20.00%
伍冈限价房建设							
伍西限价房建设							
科教城限价房建设							

第二种建设后未来自持并有收益方式。此类方式主要包括新龙广场、体育中心、城南医院、金融服务中心、国际风情街等项目。该类工程建设完成后，发行人可通过对其经营或出售带来收益，并覆盖前期对其的投入。

新龙广场（商务中心）的盈利模式为部分出租、部分出售，统一

管理收取物业费和环卫费的模式；城南医院的盈利模式为建成后统一出租给盐城市第一人民医院；体育中心的盈利模式为场地出租费用以及各类文体活动的门票收入分成。

第三种建设后未来自持并无收益方式。此类方式主要包括道路、桥梁、学校、公园等。发行人作为政府融资平台，承担部分政府公益性项目的建设，此类项目建设完成后将作为发行人的其他非流动资产。

在市政府的大力支持下，发行人近年来 BT 项目回购收入大增，并逐渐保持稳定，BT 项目回购收入已成为公司最重要的收入来源。2014-2016 年发行人实际取得的 BT 项目回购收入分别为 77,000.00 万元、122,000.00 万元和 106,666.67 万元，占比营业收入分别为 63.22%、61.82%和 43.66%；毛利率分别为 20.16%、18.71%和 14.88%。发行人 BT 项目回购业务状况良好，获取现金能力较强，利润率较高。

对于存货、在建工程等科目中代建的公益性项目、土地开发整理项目或 BT 回购项目的前五大或单个项目入账价值超过 10 亿元的项目，其运营情况如下表：

表 9-6：发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
城南新区路网工程	11.21	8.58	15.64	15.64
路网配套工程及环境整治	12.24	6.64		
伍东限价房建设	8.4	3.15	27.76	27.76
伍冈限价房建设	11.8	5.62		
伍西限价房建设	6.81	6.03		
科教城限价房建设	6.79	5.63		

9.2.2 房地产业务

发行人房地产业务主要由参股公司盐城市乾盛房地产开发有限责任公司和下属子公司盐城市城南房地产开发有限责任公司运营，其

中乾盛负责香苑东园，城南房地产负责香苑西园。作为政府背景的房地产开发企业，公司在土地资源获取、建设规划等方面具有较强的先天优势，公司根据根据区域经济环境变化稳健把控房地产开发进度。2013年，发行人将盐城市乾盛房地产开发有限责任公司85%的股权对外出售，香苑东园项目也随之出售，目前发行人仅持有乾盛房地产15%的股权。公司目前开发运作的除香苑西园项目外，暂无其他房地产开发计划及其他土地储备。

房地产开发业务是发行人近年新增的一项业务，2013年刚形成业务收入，发行人的房地产开发业务经营模式为自主开发，其主要业务范围均在盐城市城南新区范围内。发行人通过向政府购买土地获取土地使用权后，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，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款；项目建成经验收合格后，发行人实施对外销售。

香苑西园项目，占地面积8.59万平方米，总建筑面积30.37万平方米，整个楼盘由17栋高层住宅单体（3栋32层、8栋24层、6栋11层）和4个地下室组成。项目总投资12亿元，其中银行借款3亿元，其余部分自筹。该项目2010年开始动工建设，已于2014年12月完工。公司于2011年取得预售许可证，2012年9月开始预售，2013年逐步交付使用，2013年度共确认收入1.75亿元、2014年度确认收入1.90亿元，2015年度确认收入1.87亿元，2016年确认收入4.94亿元。

表 9-7：截至 2016 年 12 月末发行人在建房地产项目情况表

单位：万平方米，亿元，%

项目名称	项目类别	地理位置	建设工期	建筑面积	总投资规模	资金来源	已投资金额	尚未投资金额
香苑西园	住宅商业	盐塘河南，跃马路东	2010.10-2014.8.30	37	13.5	自有资金9亿元，银行借款3亿元	13.52	0

表 9-8: 截至 2016 年 12 月末发行人在售房地产项目情况表

单位: 万平方米, 亿元, %

项目名称	项目类别	地理位置	建筑面积	销售面积	销售均价	已出售面积	剩余销售面积
香苑西园	住宅商业	盐塘河南, 跃马路东	37	21.24	6,200元每平方	21.24	0

9.3 发行人所在行业情况

发行人投资经营的领域主要包括盐城市土地开发行业、基础设施建设行业和房地产行业。

9.3.1 土地开发行业

土地是人类赖以生存和发展的物质基础, 是社会生产的劳动资料。国民经济各个行业的发展也离不开土地资源, 目前国内城镇化快速发展, 土地是最重要的存量资产, 土地的开发和经营对于城镇化进程有着重大的意义。目前国内土地开发业务发展态势良好, 各地政府委托相应的投融资公司进行, 一方面通过土地开发整理, 加快城市配套设施建设, 积极招商引资; 另一方面, 通过土地开发业务获取土地开发投资收益, 以满足城镇化进程的资金需求。

未来随着城镇化进程的加快, 城市建设用地需求的增强, 土地开发行业呈现较好的发展趋势。通过合理的布局, 使得土地资源的开发符合一个地区用地构成的要求, 以及国民经济发展长远计划和企业的经营方针, 从而与当地的社会经济条件和生态系统建立良性的互动, 这种互动方式已经成为未来的一种趋势。我国的土地开发行业面临难得的发展机遇。

目前我国土地开发经营主要还是根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)和《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)和《土地储备管理办法(国土资发〔2007〕277号)》等相关政策。各地政府在上述政策的指导下,

制定符合自身实际情况的土地一级开发管理办法。一般情况下，各地政府均会允许当地最大的城建企业从事土地一级开发，以平衡城市基础设施建设的投入。因此各地从事土地一级开发的企业在当地处于绝对垄断的地位，竞争压力较小。

城南新区位于盐城市市区南部，初始规划建设规划面积 45.30 平方公里。2011 年根据中共盐城市委【2011】12 号文件将亭湖区、盐都区和盐城经济技术开发区（以下简称“开发区”）部分土地划归至城南新区。规划范围为：“东至通榆河，西至西环路，北至青年路，南含伍佑街道”，城南新区面积扩充至 102 平方公里。区域内土地资源丰富，主要包括行政办公用地、商业金融用地、医疗卫生用地、教育科研用地等，同时考虑到新都中心区域与城市东部发展的互动，从新都心核心区域穿过的开发大道是城市重要的功能延伸轴线，其串场河以东沿线的功能布局具有一定的战略意义，在此预留了面积约为 100 公顷的弹性规划，以适应未来的发展。随着盐城市城南新区开发的深入，盐城市城南新区土地开发行业的前景广阔。发行人为城南新区最重要的投融资主体，因此在土地开发方面拥有垄断地位。城南新区获得的土地出让收入也将优先返还给发行人，以支持发行人的发展。

9.3.2 基础设施建设行业

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的重要组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中，随着城市规模的不断扩大，城市各项功能的不断演变和不断强化以及城市居民对生活质量和环境质量要求的不断提高，作为城市社会经济活动载体的城市基础设施建设的作用正日益受到人们的重视，加深对城市基础设施特点和作用的认识，建设并管理好城市基础设施，对促进城市经济稳定健康地发展，对城市功能、质量的提高和城

市现代化建设具有特别重要的意义。

自改革开放以来,我国城市化进程不断加快,城市人口持续增加,对我国城市基础设施建设的要求日益提高。住房和城乡建设部的数据显示,1978年到2014年底我国城镇化水平从17.92%提高到54.77%,城镇人口达到7.49亿。城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。作为世界上最大的新兴经济体,我国目前处于城镇化高速推进阶段,据中国社科院发布的《城市蓝皮书》和国家统计局统计数据显示,2012-2014年我国城镇化分别为52.57%、53.73%和54.77%,未来几年仍将是我国城市化持续加速发展阶段。

盐城市承担基础设施建设的投融资平台公司主要有五家,发行人主要从事城南新区范围内的基础设施建设。另外四家包括:

盐城市国有资产投资集团有限公司是盐城市最重要的国有资产经营主体,业务范围包括商业百货、物资贸易和酒店等领域,此外还有少量为政府代建的市政项目;盐城市城市资产经营有限公司承担盐城市市区部分基础设施投资建设和商品房开发任务,主要负责盐城市内部分道路、桥梁、棚户区改造等城市基础设施项目;盐城东方投资开发有限公司主要从事盐城经济技术开发区的土地开发整理、基础设施建设及农民安置房等项目的开发建设;盐城市市政公用投资有限公司主要从事盐城市主城区市政公用工程和道路桥梁等基础设施的建设。

9.3.3 房地产行业

房地产行业作为国民经济基础性传统行业之一,是衡量国民经济水平的重要指标。当前,尽管市场需求仍较强烈,全国商品房市场面临双重冲击:严峻的调控政策环境,以及保障房大规模建设对于供给的冲击。从成本控制的角度来看,2013年尽管土地楼面单价呈下降

趋势，但成交面积也相对减少。建安成本在 2013 年不断上涨，随着保障房更大面积的开工，对建材的需求继续提升，建材价格仍将持续攀升。未来受制于政策的紧缩，商品房销售额整体难有较大起色；受制于土地财政，土地成本短期内也不可能下滑；商品房的整体盈利能力无法大幅改善。供应方面，新开工面积增速继续放缓，住宅新开工面积更是转为同比下降，开发企业受资金链及融资规模的影响投资规模缩减。行业政策层面，中央政府调控仍未放松，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。

经过二十多年的发展，我国房地产行业已进入平稳发展阶段，房地产行业将走向集中，更加注重房地产企业的综合运营能力，产品形式将由目前的住宅为主转变为城市综合体方向。

从 2010 年开始，中国进入房地产市场政策调控的大年，调控力度和频率都居于历史之最。2010 年 4 月 17 日开始第一轮调控，国务院对待房地产市场的态度由“平稳发展”转向“坚决遏制过快上涨”。2010 年 9 月份开始，有关部委针对“国十条”进一步严格要求地方政府出台细则进行落实，动用行政手段进行限购等。针对 2010 年末全国部分一线城市和二线城市“价量齐升”的格局，2011 年 1 月开始转入第三轮调控，国务院下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，强化差别化住房信贷政策，合理引导住房需求。“新国八条”、沪渝房产税、各地限购细则纷纷出台，房地产的政策环境前所未有的严峻，中高端楼盘出现了“冰点”。限购、限贷、限外，提高首付比例，贷款利率上浮，均对房地产市场需求形成较大程度的抑制，尤其是投资性和投机性需求。此外，经济手段调控方面，实行加息、提高存款准备金率，进一步收紧资金来源。2011 年 7 月 15 日，国务院常务会议重申楼市调控不放松，要求各地从严执行。2011 年 8

月，住建部颁布了《各地列入新增限购城市名单的 5 项建议标准》，将限购范围扩大到二三线城市。2013 年 2 月 20 日，国务院召开常务会议研究部署房地产市场调控工作，会议提出五条调控措施即“国五条”，并在 3 月 1 日发布国条细则（《关于继续做好房地产市场调控工作通知》[国办发（2013）17 号]）。作为两会前上届政府最后一次重要会议，此次会议旨在释放继续调控房地产的信号，强调政策的连续性，稳定市场预期。根据“国五条”要求，各地纷纷落实相关措施。大多数城市仅公布了本年度的房价控制目标，部分重点城市公布了“国五条”细则，主要包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等方面。



盐城市以建军中路、解放路、大庆路、盐马路、开放大道等主干道为界线，将全市划分为城北板块、城中板块、城南板块、西南板块、城东板块。城南板块：该板块的划分区域主要为大庆路以南、世纪大道沿线、开放大道以西地带。城南板块将是盐城市重点打造的区域，以文教、市政办公、居住为主要功能，目前市政府、盐中、市一小等已经迁入，随着周边配套成熟，相信该板块的房价可以和城中板块相抗衡。

尽管各项楼市严控措施频出，但随着沿海开发战略的实施，城市建设步伐加快的推动，2014 年盐城楼市整体运行良好，房地产市场

开发投资规模扩张，开发用地出让面积增加，商品房供销基本平衡，房价涨幅保持稳定。

发行人房地产业务较少，目前没有新建房产项目。

9.3.4 发行人的行业地位和竞争优势

1、行业地位

发行人是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是城南新区最重要的基础设施投资建设主体，承担城南新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是盐城市城市建设的骨干企业，其主要业务为土地开发经营及城市基础设施建设。盐城市政府目前大力推进城南新区建设，从财务、人力、物力都向城南新区倾斜。按照总体规划和沿海开发的远景要求，未来城南新区将是一个拥有 60 多万人口的新城区，成为盐城市新的行政、商业、文化、教育中心和新型居住区。在支持城南新区又快又好发展的大背景下，发行人的业务发展纵深以及政府支持力度得到极大得提升，因此，发行人在该区域具有绝对优势的行业地位，发展前景广阔。

2、竞争优势

(1) 优越的区位环境

发行人经营所在地盐城市位于江苏省苏北平原中部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，南与南通市接壤，西、西南与扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。盐城市总面积 1.69 万平方公里，市区规划面积 1,862 平方公里，下设 2 个行政区和 2 个功能区，是江苏省面积第一、人口第二的城市。截至 2016 年末，全市户籍人口 830.5 万人，其中户籍城镇人口 484.4 万人，城镇化率为 61.6%。盐城市滩涂资源丰富，目前沿海滩涂近 5,000 平方公里，且每年以 10 多平方公里的速度向大海延伸，辖区内滩涂资源增长潜力

显著。盐城市拥有 582 公里海岸线，是中国东部沿海未来重要的出海通道，辖区内沿海高速、盐徐高速、宁靖盐高速、新长铁路交错，与南洋国际机场、大丰港共同构建了盐城现代化的立体交通网络，地区区位优势明显。

近年来，随着江苏省沿海大开发战略的实施，沿海产业带建设步伐加快，这给盐城市带来了前所未有的发展机遇。上海、苏州等长江三角洲地带经济中心城市经济辐射效应及产业链转移也为盐城市招商引资提供了良好的外部环境，地区经济快速稳定发展。

(2) 发行人所在区域经济优势

发行人经营所在地盐城市处于经济发达的长三角地区，2009 年 6 月国务院审议通过《江苏沿海地区发展规划》，并上升为国家战略，提出将沿海地区建设成为中国东部地区重要的经济增长极，将盐城、连云港、南通定位为江苏沿海大开发的“桥头堡”，地方财政实力雄厚。随着盐城市经济的不断增长，盐城市财政实力也不断增强，2014-2016 年，盐城市 GDP 分别为 3,835.60 亿元、4,212.50 亿元和 4,576.10 亿元，同比增长 10.90%、10.50%和 8.90%；地方公共财政收入分别为 418.02 亿元、477.50 亿元和 415 亿元，同比增长 14.00%、14.23%和 -13.09%，2016 年下降主要原因是国家政策性因素影响：一是营改增中央与地方收入划分政策调整影响 7 亿元，二是营改增结构性减税影响 40 亿元，三是国家政策性降费影响 20 亿元。如果剔除上述影响因素，2016 年盐城市一般公共预算收入为 482 亿元，比 2015 年略有增长。

表 9-9：2014-2016 年盐城市主要经济指标

单位：亿元、%

主要指标	2016 年		2015 年		2014 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速

主要指标	2016年		2015年		2014年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	4,576.1	8.90%	4,212.5	10.50%	3,835.6	10.90%
第一产业增加值	533.9	0.90%	516.5	3.60%	516.9	3.50%
第二产业增加值	2,050.0	9.20%	1,925.5	10.50%	1,784.5	11.80%
第三产业增加值	1,992.2	10.80%	1,770.5	12.50%	1,534.2	12.10%
全年固定资产投资	3,882.8	15.20%	3,372.9	22.60%	2,751.4	23.20%
社会消费品零售总额	1,630.9	11.10%	1,468.6	11.90%	1,314.0	13.00%
进出口总额（亿美元）	79.5	-2.10%	81.2	8.00%	75.2	15.10%
存款余额（亿元）	5,471.0	23.90%	4,414.8	18.70%	3,721.0	15.56%
贷款余额（亿元）	3,718.4	20.80%	3,077.5	18.20%	2,603.8	17.57%

资料来源：盐城市 2014-2016 年国民经济和社会发展统计公报，鹏元整理

2014 年，盐城地区生产总值完成 3,835.60 亿元，增长 10.90%，全社会固定资产投资 2,751.40 亿元，增长 23.20%；全社会消费品零售总额 1,314.00 亿元，增长 13.00%。

2015 年，盐城地区生产总值完成 4,213.00 亿元，增长 9.84%；全社会固定资产投资 3,372.90 亿元，增长 22.60%；全社会消费品零售总额 1,468.60 亿元，增长 11.90%。

2016 年，盐城地区生产总值完成 4,576.10 亿元，增长 8.90%；全社会固定资产投资 3,882.80 亿元，增长 15.20%；全社会消费品零售总额 1,630.90 亿元，增长 11.10%。

（3）区域内行业垄断优势

经济的快速增长和财政实力的不断增强，为盐城市城市基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。由于城市基础设施建设具有明显的区域性和先导性，发行人作为盐城市城市基础设施建设主体具有明显的区域竞争优势。

发行人是盐城市城南新区最重要的基础设施项目投资建设主体，在城市基础设施建设领域履行公用基础设施建设职能，具有垄断性经营优势。作为盐城市的新建城区，城南新区的城市建设空间较大。发

行人进行城南新区范围内的基础设施建设与土地开发经营，并负责城南新区范围内保障性住房等项目建设，业务前景较好。随着城南新区的进一步建设，发行人的主营业务有很大的提升空间。

（4）政府支持优势

发行人作为城南新区基础设施投资、建设、经营和管理的主体，预计未来政府支持力度将逐步加强，随着国有资本注入加大等相关举措逐步到位，发行人政府背景的优势将得以不断强化。

财税政策方面，根据盐财国资[2007]2号文件，盐城市将城南新区项目建设规费划转给发行人，计入补贴收入，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，用于城南新区基础设施建设、土地开发整理各项支出。《中共盐城市委、盐城市人民政府关于支持城南新区又好又快发展的政策意见》（盐发〔2011〕33号）进一步明确了支持城南新区发展的相关财税政策，包括2011-2015年，盐城市财政应分得的城南新区增量税收20%部分，由市全额转移支付补助城南新区；2011-2014年期间，城南新区土地出让过程中所发生的土地出让收入，全额划入城南新区财政，该政策已经延续至2017年。

（5）银企合作密切

发行人作为城南新区基础设施建设投资主体，拥有良好的信用，与各大商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，通过银行间接融资的渠道通畅。截至2016年12月31日，发行人合并口径银行授信额度合计为91.78亿元，其中已使用额度47.71亿元，未使用额度44.07亿元，涉及贷款银行包括中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国交通银行、光大银行、江苏银行、华夏银行、国家开发银行、浦发银行等金融机构。发行人良好的信用水平为发行人进一步拓展融

资渠道奠定了重要基础。

9.4 发行人地域经济情况

9.4.1 盐城市概况

发行人经营所在地盐城市地处我国江淮平原东部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，南与南通市接壤，西南与扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。截至2016年末，盐城全市户籍人口830.50万人，面积1.7万平方公里，下辖东台一个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海、响水5个县以及盐都、亭湖和大丰三个区，是江苏面积第一、人口第二的大市。

盐城市有着得天独厚的滩涂、岸线、油气、农副产品资源。盐城市沿海滩涂面积45.53万公顷，占江苏省沿海滩涂面积的70%；海岸线长582公里，占江苏省海岸线总长度的56%。盐城市沿海有陈家港区、大丰港区、射阳港区、滨海港区等港区口岸，其中陈家港为国家二类开放口岸，大丰港为对外开放一类口岸。盐城市辖区内沿海高速、盐徐高速、宁靖盐高速、新长铁路交错，与南洋国际机场、大丰港共同构建了盐城现代化的立体交通网络，地区区位优势明显。

2008年，国家颁布《国务院关于进一步推动长江三角洲地区改革开放和经济社会发展的指导意见》，将江苏沿海地区全部纳入长三角区域范围。为进一步推进盐城经济发展、提高整体经济素质创造了良好的政策环境。

“十三五”时期，盐城市将进一步抢抓江苏沿海开发和长三角一体化发展两大战略叠加机遇，深入实施新型工业化、城市化与城乡一体化、沿海发展、创新发展与人才强市、生态立市五大战略，扎实推进新产业、新城市、新农村“三新”工程，促进经济社会又好又快发展，为基本实现现代化打下更加坚实的基础。

2014年至2016年盐城市地方财政收入情况如下表：

表 9-10：盐城市地方财力情况表

单位：万元

项目	全市			市本级		
	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年
(一) 公共财政预算收入	418.02	477.50	415.18	55.87	66.00	67.68
其中：税收收入	341.41	384.31	324.67	42.97	45.24	53.61
非税收收入	76.61	93.19	90.51	12.90	20.76	14.07
(二) 上级补助收入	225.40	253.57	286.57	20.47	59.24	96.83
其中：返还性收入	18.17	17.98	48.82	5.57	7.86	20.95
一般性转移支付收入	111.15	133.46	141.42	9.08	29.60	44.60
专项转移支付收入	96.08	102.12	96.34	5.82	21.78	31.28
(三) 政府性基金收入	239.95	106.81	142.50	84.98	51.05	57.84
(四) 财政专户收入	6.43	--	--	1.48	--	--
合计	889.80	837.88	844.25	162.80	176.29	222.34

资料来源：盐城市财政局

城市财政收入主要由公共财政预算收入构成，近三年持续增长。2014-2016年市本级公共财政预算收入分别为55.87亿元、66.00亿元和67.68亿元；同期税收收入占比分别为76.91%、68.55%和79.21%，比重保持稳定。从税种结构看，2016年市本级税收收入中企业所得税和增值税占比较大，三者合计占当年市本级税收收入的68.04%。

盐城市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，易受国家调控政策、地方政府规划、招商引资、房地产及土地市场景气度等影响。近年来土地出让规模减少导致政府性基金收入持续下降。2014-2016年盐城市分别实现市本级政府性基金收入84.98亿元、51.05亿元和57.84亿元。同期，盐城市分别获得市本级上级补助收入20.47亿元、59.24亿元和96.83亿元，补助规模逐年增加，是市本级财政收入的重要补充。

表 9-11：盐城市地方财政支出情况表

单位：万元

项目	全市			市本级		
	2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年
公共财政预算支出	603.21	746.31	732.53	84.50	115.78	110.47

项目	全市			市本级		
	2014 年	2015 年	2016 年	2014 年	2015 年	2016 年
政府性基金支出	250.17	122.27	179.36	85.34	49.72	58.73
财政专户支出	4.76	--	--	0.98	--	--
合计	858.14	868.58	911.89	170.82	165.50	169.20

资料来源：盐城市财政局

从财政支出情况来看，2014-2016 年盐城市本级公共财政预算支出波动上升，分别为 84.50、115.78 亿元和 110.47 亿元，主要由一般公共服务、教育、社会保障和就业以及医疗卫生构成的刚性支出构成，而随着城市建设的不断深入，城乡社区事务和农林水事务方面的支出规模持续增长。同期政府性基金支出分别为 85.34 亿元、49.72 亿元和 58.73 亿元。从收支平衡看，盐城市本级公共财政预算自给率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）较低，2016 年为 61.27%，主要依靠上级转移支付平衡资金缺口。

9.4.2 盐城市城南新区概况

盐城市城南新区位于盐城市市区南部，2007 年城南新区成立时面积为 45.30 平方公里。盐城市政府组建盐城市城南新区开发建设指挥部，负责城南新区的规划编制、组织建设及资金监管工作。开发建设城南新区，是市委、市政府推进城市化和城市现代化的一项重大战略决策。《关于加快城市现代化进程，做大做强中心城市的意见》（盐发〔2006〕24 号），确立了盐城市“重点向南，推进河东，完善城中，改造城北，逐步向西”的城市发展方向。《关于加快城南新区开发建设的意见》（盐发〔2007〕14 号），提出“3 年建成框架、5 年形成规模、8-10 年基本建成”的总体要求，明确“将城南新区建设成为盐城市新的行政、文化、商业中心，成为人民群众创业、宜居的生态型、现代化新城区”的总体目标。

2011 年，根据中共盐城市委〔2011〕12 号文件将亭湖区、盐都区和盐城经济技术开发区部分土地划归至城南新区。城南新区的规划

范围为“东至通榆河，西至西环路，北至青年路，南含伍佑街道”，城
新区面积扩充至 102 平方公里。

2011 年，盐城市人民政府成立中共盐城市城南新区工作委员会、
盐城市城南新区管理委员会，分别作为市委、市政府的派出机构，代
行管理所辖区域内的开发建设、经济发展、社会管理实务，同时撤销
城南新区开发建设指挥部，指挥部全体人员整体划入城南新区管委
会。

同年，盐城市委市政府授予城南新区行政审批权限，即城南新区
范围内涉及产业、城建和基础设施项目的行政审批事项纳入城南新区
行政服务中心集中办理，实行“一站式”服务。此外，盐城市委市政
府通过推进城南新区财税建设，支持城南新区城市建设和管理，指导
城南新区充分利用相关优惠政策，加强城南新区人才队伍建设等一系
列措施，进一步加快了城南新区建设发展的步伐。

城南新区定位为盐城市新的行政、文化、教育、商业中心和新型
居住区。近年来，城南新区按照“配套产业、提升内涵、完善功能、
聚集人气”要求和产城融合发展战略，加快智慧、生态、现代“特色
三城”建设。2016 年城南新区完成地区生产总值 104.5 亿元，同比增
长 8.90%；完成固定资产投资 176.1 亿元，同比增长 16.00%；社会消
费品零售总额 60.50 亿元，同比增长 11.30%。在城市建设方面，现已
基本形成“成网、成片、成环”的路网框架，27 平方公里城市核心
区已全部建成，市政设施和公共配套基本到位。截至 2016 年末，城
南医院顺利交付，体育场全面竣工，华润欢乐广场、凤凰文化广场加
快建设，全区商业营业面积达 260 万平方米。

在产业建设方面，城南新区正积极打造大数据产业、美容健康产
业、电商产业和现代农业产业四大特色产业。截至 2016 年，大数据

产业园已被认定为省级大数据产业园、省级软件园，大数据产业培育成效初显，总投资近 145 亿元，吸引了微软、华为、阿里巴巴、东方国信、银江股份、360 等世界 500 强、国内 100 强、行业前 10 强企业 20 多家企业。其中，华为云计算中心成功签约，合度空间、新诺灵峰等 86 家大数据应用企业投入运行，华东地区首家大数据交易中心成功上线，初步形成了数据存储、云计算、数据应用的大数据产业链。此外，城南新区还在盐城市打造中韩产业园战略中承接了打造健康美容产业基地任务，截至 2016 年末已签约项目 22 个，韩国 GCT 美容健康产业园、韩国完美整形外科医院等 8 个项目正式落户。电商产业方面，电商产业园已获批省级电子商务示范基地，截至 2016 年末已签约慧聪网、巨尚电商等项目 64 个，入驻办公 40 个，其中鼎鸿电商是全市首家 Q 版上市电商企业。

未来，城南新区将继续坚持以“宜商、宜居、宜业”为目标，以“产城融合”为路径，打造智慧、生态、现代新城。全面提升城市建成区智慧水平，以智慧医疗、智慧教育、智慧交通等重大民生领域为突破口，建成一批智慧应用示范工程，打造一批智慧示范街道、智慧示范社区。在产业发展上进一步做实企业、做大园区、做强产业。突破大数据产业，通过龙头项目的落户，吸引一批上下游配套企业的落地，在“十三五”期间打造成国家级行业数据的分析应用中心和数据交易中心。突破美容健康产业，围绕打造中国东部沿海美容健康产业集聚区的目标，加快招引各类美容整形、美容用品、美容器械项目落地。突破现代商贸产业，聚龙湖核心商圈提档升级、加快北部宝龙商圈转型发展。突破楼宇经济和电商产业，对重点楼宇实施‘一对一’招商，着力招引全国性、区域性平台电商，提升电商产业园的层次和影响力。

城南新区 2011 年起实行区级财政管理体制，内设财政审计局，独立设立金库。区划调整后，原属盐都区、亭湖区和开发区管理范围内财政收支相关基数分别划归原属区，财政收入增量部分实行 5 年过渡期，过渡期内增量部分 20% 划归市财政、40% 划归城南新区，另 40% 返还三区。其中，市财政将其所获增量部分全额转移支付补助城南新区，用于支持城南新区基础设施建设和社会事业发展。此外，城南新区实行土地封闭运行政策，土地出让过程中所发生的土地出让收入全额划入城南新区财政金库。根据中共盐城市委书记办公会议纪要第 4 期，上述城南新区财政税收和土地出让金运营政策延期至 2018 年，同时盐城市财政每年在已设立 1 亿元专项资金的基础上，再增加 1 亿元支持城南新区发展，用于大数据产业园招商和项目建设。

由于城南新区开发初期着力打造宜居新城，近年来才逐步发展和培育大数据等产业，公共财政预算收入规模相对较小，而城南新区实行土地封闭运行政策，以土地出让收入为主的政府性基金收入规模相对较大，占城南新区财政收入的比重较高。房地产及土地市场波动将直接影响财政收入的稳定性。2014-2016 年，城南新区财政收入分别为 37.92 亿元、25.52 亿元和 49.70 亿元。

2014 年至 2016 年盐城市城南新区地方财政收入情况如下表：

表 9-12：城南新区市地方财力情况表

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
(一) 公共财政收入	13.83	16.64	22.83
其中：税收收入	10.30	14.68	20.22
非税收收入	3.53	1.96	2.61
(二) 上级补助收入	2.04	2.15	4.69
(三) 政府性基金收入	22.05	6.73	22.17
财政总收入	37.92	25.52	49.70
(一) 公共财政支出	39.59	21.99	18.14

项目	2014 年	2015 年	2016 年
(二) 政府性基金支出	22.23	3.39	25.53
财政总支出	61.82	25.38	43.67

注：财政总收入=公共财政收入+上级补助收入+政府性基金收入；财政总支出=公共财政支出+政府性基金支出

盐城市城南新区 2014 年实现 GDP87.47 亿元，同比增长 11%。盐城市城南新区财政局于 2012 年 3 月开始实行税收入库，2012 年底城南新区已建成独立的财政体制。2014 年，城南新区地方财政总收入 37.92 亿元，其中，公共财政收入 13.83 亿元，基金收入 22.05 亿元，上级补助收入 2.04 亿元。

盐城市城南新区 2015 年实现 GDP96.42 亿元，同比增长 10.5%。2015 年，城南新区地方财政总收入 25.52 亿元，其中，公共财政收入 16.64 亿元，政府性基金收入 6.73 亿元，上级补助收入 2.15 亿元。

盐城市城南新区 2016 年实现 GDP104.50 亿元，同比增长 8.90%。2016 年，城南新区地方财政总收入 49.70 亿元，其中，公共财政收入 22.83 亿元，基金收入 25.53 亿元；上级补助收入 4.69 亿元。

第十条 发行人财务状况

10.1 发行人财务总体情况

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2014-2016年的财务报表进行了审计,并出具了苏亚锡审【2016】115号和苏亚盐审【2017】60号的标准无保留意见的《审计报告》。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自经注册会计师审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报告中的信息时,需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

10.1.2 发行人2014年至2016年经审计的主要财务数据

表 10-1: 发行人2014-2016年主要财务数据

单位: 万元

项目		2016年度/末	2015年度/末	2014年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	3,870,550.56	3,858,424.97	2,985,916.99
	其中: 流动资产	1,491,912.77	1,663,004.22	1,060,294.56
	负债合计	1,376,021.43	1,412,477.28	980,954.62
	其中: 流动负债	519,376.43	419,547.28	143,962.62
	所有者权益	2,494,529.13	2,445,947.69	2,004,962.37
	归属于母公司所有者权益合计	2,489,049.55	2,444,482.74	2,004,962.37
合并利润表主要数据	营业收入	244,335.36	211,496.78	129,388.92
	营业利润	40,038.68	37,000.17	23,008.89
	利润总额	43,648.77	42,916.22	50,637.99
	净利润	44,581.44	39,485.32	47,901.31
	归属于母公司所有者的净利润	44,566.81	39,520.37	47,901.31
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	514,208.50	357,608.59	467,090.14
	经营现金流出	96,936.02	704,514.21	319,470.22
	流量净额	417,272.48	-346,905.62	147,619.93

投资现金流入	127,778.65	44,314.38	197,038.39
投资现金流出	414,068.38	220,443.80	679,695.52
流量净额	-286,289.73	-176,129.42	-482,657.14
筹资现金流入	274,953.37	948,894.93	461,610.58
筹资现金流出	476,483.17	273,679.89	189,364.24
流量净额	-201,529.79	675,215.04	272,246.33
现金及现金等价物净增加额	-70,547.04	152,180.00	-62,790.88

表 10-2：发行人 2014-2016 年主要财务指标

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
流动比率 ¹	2.87	3.96	7.37
速动比率 ²	2.27	3.07	4.85
扣除预收账款后的速动比率 ³	2.43	3.15	5.14
资产负债率(%) ⁴	35.55	36.61	32.85
应收账款周转率(次) ⁵	7.52	3.25	2.09
存货周转率(次) ⁶	0.50	0.44	0.31
总资产周转率(次) ⁷	0.06	0.06	0.05
毛利率(%) ⁸	29.19	24.15	24.84
营业利润率(%) ⁹	16.39	17.49	17.78
净利润率(%) ¹⁰	18.25	18.67	37.02
净资产收益率(%) ¹¹	1.80	1.77	2.62
总资产收益率(%) ¹²	1.15	1.15	1.76
利息保障倍数 ¹³	2.50	18.57	60.22

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.扣除预收账款后的速动比率=(流动资产-存货)/(流动负债-预收款项)
- 4.资产负债率=总负债/总资产
- 5.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 6.存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7.总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8.毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 9.营业利润率=营业利润/营业收入
- 10.净利润率=净利润/营业收入
- 11.净资产收益率=净利润/平均净资产
- 12.总资产收益率=净利润/平均总资产

13.利息保障倍数=(息税后净利润+所得税+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出

10.1.2 发行人基本财务概况

近几年来,发行人呈现快速发展的态势,资产规模不断扩大,营业收入和净利润维持在较高水平。截至 2016 年 12 月 31 日,发行人总资产 387.06 亿元,负债总额 137.60 亿元,所有者权益合计为 249.45 亿元,归属于母公司所有者权益合计 248.90 亿元,资产负债率 35.55%。2016 年度发行人实现营业收入 24.43 亿元,利润总额 4.36 亿元,归属于母公司所有者的净利润 4.46 亿元。发行人 2014-2016 年末的资产负债率分别为 32.85%、36.61%和 35.55%。

10.2 发行人财务状况分析

10.2.1 资产负债结构分析

表 10-3: 发行人 2014-2016 年主要资产负债指标

单位: 万元(除比率外)

项目	2016 年末	占比	2015 年末	占比	2014 年末	占比
流动资产	1,491,912.77	38.55%	1,663,004.22	43.10%	1,060,294.56	35.51%
非流动资产	2,378,637.79	61.45%	2,195,420.76	56.90%	1,925,622.43	64.49%
资产总额	3,870,550.56	100.00%	3,858,424.97	100.00%	2,985,916.99	100.00%
流动负债	519,376.43	37.74%	419,547.28	29.70%	143,962.62	14.68%
非流动负债	856,645.00	62.26%	992,930.00	70.30%	836,992.00	85.32%
负债总额	1,376,021.43	100.00%	1,412,477.28	100.00%	980,954.62	100.00%
资产负债率	35.55%		36.61%		32.85%	

10.2.2 营运能力分析

表 10-4: 发行人 2014-2016 年主要营运指标

单位: 万元(除比率外)

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
货币资金	220,749.27	309,706.31	175,980.31
应收账款	0.00	65,000.00	65,000.00
预付款项	223.32	2,779.73	8,810.26

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
其他应收款	752,226.42	784,638.00	275,761.34
存货	312,563.49	373,180.17	362,792.65
资产总额	3,870,550.56	3,858,424.97	2,985,916.99
营业收入	244,335.36	211,496.78	129,388.92
营业成本	173,011.86	160,415.08	97,242.99
营业利润	40,038.68	37,000.17	23,008.89
应收账款周转率（次）	7.52	3.25	2.09
存货周转率（次）	0.50	0.44	0.31
总资产周转率（次）	0.06	0.06	0.05

10.2.3 盈利能力分析

表 10-5：发行人 2014-2016 年主要盈利能力指标

单位：万元（除百分率外）

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
营业收入	244,335.36	211,496.78	129,388.92
营业成本	173,011.86	160,415.08	97,242.99
营业利润	40,038.68	37,000.17	23,008.89
利润总额	43,648.77	42,916.22	50,637.99
净利润	44,581.44	39,485.32	47,901.31
归属于母公司所有者的净利润	44,566.81	39,520.37	47,901.31
毛利率（%）	29.19	24.15	24.84
营业利润率（%）	16.39	17.49	17.78
净利润率（%）	18.25	18.67	37.02
净资产收益率（%）	1.80	1.77	2.62
总资产收益率（%）	1.15	1.15	1.76

注：

1. 毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入
2. 营业利润率 = 营业利润 / 营业收入
3. 净利润率 = 净利润 / 营业收入
4. 净资产收益率 = 净利润 / 平均所有者权益
5. 总资产收益率 = 净利润 / 平均资产总额

10.2.4 偿债能力分析

表 10-6：2014-2016 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元（除比率外）

项目	2016年度/末	2015年度/末	2014年度/末
资产总额	3,870,550.56	3,858,424.97	2,985,916.99
负债总额	1,376,021.43	1,412,477.28	980,954.62
流动比率	2.87	3.96	7.37
速动比率	2.27	3.07	4.85
扣除预收账款后的速动比率	2.43	3.15	5.14
资产负债率(%)	35.55	36.61	32.85
利息保障倍数	2.50	18.57	60.22

10.2.5 现金流量分析

表 10-7: 2014-2016 年发行人现金流量指标

单位: 万元

项目	2016 年末	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	514,208.50	357,608.59	467,090.14
经营活动现金流出小计	96,936.02	704,514.21	319,470.22
经营活动产生的现金流量净额	417,272.48	-346,905.62	147,619.93
投资活动现金流入小计	127,778.65	44,314.38	197,038.39
投资活动现金流出小计	414,068.38	220,443.80	679,695.52
投资活动产生的现金流量净额	-286,289.73	-176,129.42	-482,657.14
筹资活动现金流入小计	274,953.37	948,894.93	461,610.58
筹资活动现金流出小计	476,483.17	273,679.89	189,364.24
筹资活动产生的现金流量净额	-201,529.79	675,215.04	272,246.33
现金及现金等价物净增加值	-70,547.04	152,180.00	-62,790.88

第十一条 已发行尚未兑付的债券

11.1 企业债券

2011年12月16日，发行人公开发行人人民币15亿元的“2011年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券”（简称“11盐城城南债”）。该债券发行利率8.19%，为7年期固定利率债券，每年付息一次，在第5、第6和第7个计息年度分别偿还投资者行使回售选择权后的债券存续余额的30%、30%和40%。截至本募集说明书签署日，11盐城城南债尚存续债券余额为5.80亿元。

截至本募集说明书签署日，11盐城城南债募投项目中，盐城市城南新区路网工程项目已投入使用债券募集资金5.5亿元，盐城市城南新区路网配套工程项目已投入使用债券募集资金4.5亿元，盐城市城南新区环境综合整治工程项目已投入使用债券募集资金2亿元以及补充运营资金3亿元。

2012年10月26日，发行人公开发行人人民币15亿元的“2012年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券”（简称“12盐城城南债”，2015年10月15日后更名为“PR盐城南”）。该债券发行利率6.93%，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置存续期的第3年至第7年，逐年分别按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。截至本募集说明书签署日，12盐城城南债尚存续债券余额为6.00亿元。

截至本募集说明书签署日，12盐城城南债募投项目中，已有15亿元投入项目使用，盐城市城南新区科教城限价房建设工程项目4.63亿元、盐城市城南新区伍西限价房建设工程项目4.42亿元、盐城市城南新区伍东限价房建设工程项目0.57亿元和盐城市城南新区伍冈限价房建设工程项目5.38亿元。2014年7月30日，发行人公开发行

人民币 16 亿元的“2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券”（简称“14 盐城城南债”）。该债券发行利率 6.70%，为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置存续期的第 3 年至第 7 年，逐年分别按照债券发行总额 20% 的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。截至本募集说明书签署日，14 盐城城南债尚存续债券余额为 12.80 亿元。

截至本募集说明书签署日，14 盐城城南债募投项目盐城市伍佑生态高效农业园示范项目已投入使用债券募集资金 16 亿元。

综上所述，截至本募集说明书签署日，以上债券发行人已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，并按时、足额向投资者支付了利息；截至本募集说明书签署日，发行人处于存续期企业债券尚存续余额总计为 24.60 亿元。

11.2 银行间债券

2015 年 7 月 28 日，发行人非公开发行人民币 5 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具”（简称“15 盐城城南 PPN001”）。该债券发行利率 6.15%，为 3 年期固定利率债券，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

2015 年 10 月 16 日，发行人公开发行人民币 7.5 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2015 年度第一期中期票据”（简称“15 盐城城南 MTN001”）。该债券发行利率 4.60%，为 5 年期固定利率债券，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

2016 年 3 月 29 日，发行人公开发行人民币 7.5 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2016 年度第一期中期票据”（简称“16 盐城城南 MTN001”）。该债券发行利率 3.88%，为 5 年期固定利率债券，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

2016 年 10 月 28 日，发行人非公开发行人民币 10 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具”（简称“16 盐城城南 PPN001”）。该债券发行利率 4.20%，为 5 年期固定利率债券，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

2017 年 6 月 29 日，发行人非公开发行人民币 10 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具”（简称“17 盐城城南 PPN001”）。该债券发行利率 6.38%，为 5 年期固定利率债券，每年付息一次，到期利息随本金一起支付。

截至本募集说明书签署日，以上债券发行人已按照募集说明书中承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，并按时、足额向投资者支付了利息。

截至本募集说明书签署日，除以上披露融资产品外，发行人及其全资子公司无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、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，也没有其他利用代建回购、售后回租等方式进行融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本次债券拟募集资金 20 亿元，其中 15 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，剩余 5 亿元用于补充流动资金。具体用途及金额如下表所示：

表 12-1：募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	募集资金使用额	占项目总投资额的比例
1	盐城市城南新区智慧城市建设项目	200,005.70	150,000.00	75.00%
	合计	200,005.70	150,000.00	75.00%

本期债券募集资金为 10 亿元，其中 7.5 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，剩余 2.5 亿元用于补充流动资金

12.1 募集资金投资项目概况

12.1.1 项目审批情况

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

表 12-2：盐城市城南新区智慧城市建设项目审批情况

批文名称	批复/审核机关	文号	取得时间
《关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司盐城市城南新区智慧城市项目可行性研究报告的批复》	盐城市城南新区经济发展局	盐南经发审（2016）29号	2016年6月28日
《关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司盐城市城南新区智慧城市建设项目环境影响的审查意见》	盐城市城南新区环境保护局	盐南环审（2016）12号	2016年6月15日
《关于盐城市城南新区智慧城市建设项目的用地预审意见》	盐城市国土资源局城南分局	盐(南)土资发（2016）5号	2016年6月24日
《建设项目选址意见书》	盐城市规划局	选字第320901201650026号	2016年6月22日
关于《关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司盐城市城南新区智慧城市建设项目节能评估报告》的批复	盐城市城南新区经济发展局	盐南经发审（2016）30号	2016年7月14日
《江苏省社会稳定风险评估评审表》	盐城市城南新区维护社会稳定工作领导小组	-	2016年6月22日

12.1.2 项目建设主体

该项目建设主体为盐城市城南新区开发建设投资有限公司。

12.1.3 项目建设内容及规模

本项目的建设区域在盐城市城南新区。其中，智慧城市展示厅、智慧城市智慧运营中心、云计算中心机房均布置在盐城市城南新区科创大厦中，相关购买及装潢费用已纳入项目总投资。其余项目，如智慧城市网络基础设施建设工程、智慧城市公共信息平台 and 智慧城市基础数据库工程、智慧城市应用项目和智慧产业中的部分建设内容将在规划用地上展开。目前，土地性质为建设用地，状态为待建。

表 12-3: 盐城市城南新区智慧城市建设项目主要建设内容

智慧城市网络基础设施建设工程		光纤宽带覆盖工程、主要公共场所 WiFi 覆盖建设工程、4G 网络建设工程、NGB 高清互动电视建设工程等。
智慧城市三中心	智慧城市展示厅	直接购买盐城市科创大厦裙房的第一层，购置后对原有一层进行装潢，并购置相应的设备及软件设施，总面积约 1,932 平方米。
	智慧城市指挥运营中心	直接购买盐城市科创大厦的第四层，购置后对原有建筑进行装潢，并购置相应的设备及软件设施，总面积约 1,560 平方米。
	云计算中心	直接购买盐城市科创大厦的第二、三层，购置后对原有建筑进行装潢，并购置相应的设备及软件设施；建设云计算管理平台、数据存储中心、数据备份系统、灾难备份系统、机房建设、信息安全服务平台、运维服务体系等。
智慧城市公共信息平台和智慧城市基础数据库工程	智慧城市公共信息平台工程	支撑数据、运维管理服务系统、目录管理与服务系统、数据交换服务系统、数据整合服务系统、门户系统、接口与服务系统等。
	智慧城市基础数据库工程	基础空间数据库、建筑物基础数据库、人口基础数据库、法人基础数据库、宏观经济数据库、统一的工商行业云业务应用系统、数据分析辅助决策系统等。
智慧城市应用项目	智慧城管	建设统一的视频监控平台、GPS 监管平台、全区的智慧城管平台，初步建设城管业务分析中心，在智慧城管系统框架下建设应用系统等。
	智慧政务	行政审批系统、电子监察系统、网上招标系统、工程建设项目协同管理系统、阳光信访等。
	智慧健康工程	健康档案、远程挂号、远程会诊、双向转诊、检验/检查结果互认、医疗咨询、紧急救助、远程心理咨询、医卡通、血液管理、医信发布等医疗服务能力建设。
	智慧社区	高清小区、社区综合管理系统、“健康小屋”工程、智慧家居安防系统等。
	智慧交通	电子站牌系统、出行查询系统、出租车电召系统等。

	智慧教育	市、校电子政务系统，普适性的智慧化校园平台，校本、区域两级研修平台，社区化的学习互动平台，家校互通平台等。
智慧产业	智慧生态农业产业示范基地	面向行业应用的省级农业物联网数据中心、面向政府与社会公众的农业综合信息服务平台、农业信息服务平台、农业生产管理系统、农业种植标准化管理系统、农产品电子商务系统、农产品物流仓储系统、农产品质量安全溯源系统等。
	金融城信息化建设	建筑物信息采集系统、能耗信息采集分析系统、环境监测系统、综合安防系统、区域交通管理系统、智能照明系统、智能绿化系统、金融产品网上超市、金融服务平台、企业服务平台数据交互、智能家居、智能商务与休闲、一卡通业务等。
	盐城国际创投中心信息化建设	云数据中心、智慧应用平台等。

12.1.4 项目总投资与资金来源

本项目总投资 200,005.70 万元。其中，建设投资 160,336.72 万元，建设期利息 35,200 万元，流动资金 4,468.98 万元。本项目总投资中自筹资金 50,005.70 万元，其余 150,000 万元申请债券。自筹资金均为公司自有资金。

该募投项目属于第一批国家智慧城市试点名单，根据《国家发展改革委办公厅关于印发〈绿色债券发行指引〉的通知》（发改办财金[2015]3504 号）附件第一条第二款规定，本期债券募投项目属于发改委绿色债券适用项目范围。因此，累计募投于该项目的债券募集金额未超过项目总投资的 80%，符合《国家发展改革委办公厅关于印发〈绿色债券发行指引〉的通知》（发改办财金[2015]3504 号）附件第二条第二款的规定。

12.1.5 项目进度

按照国家关于加强工程质量管理的规定，本项目要严格执行建设程序，确保建设前期工作质量，做到精心勘测、设计，强化施工管理，确保工程质量和安全。

本项目从 2016 年 6 月开始到 2021 年 6 月结束，共五年，截至

2017 年 6 月末，项目累计已经完成投资 4,129.26 万元，占工程总投资 2.06%。项目进度具体详见下表：

表 12-4：项目进度安排表

单位：季度

	季度																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
项目报批																				
工程勘察设计、图纸 会审																				
资金筹集																				
招投标																				
三中心施工																				
设备、软件购置																				
基础网络施工																				
智慧应用项目施工																				
竣工验收																				

12.1.6 项目经济效益分析及盈利性分析

根据重庆同丰工程管理咨询有限公司出具的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司盐城市城南新区智慧城市建设项目可行性研究报告》（以下简称“《可行性研究报告》”），本项目建设期为5年，计划从第3年开始产生收入，生产能力为50%，第4年生产能力为80%，第5年生产能力为90%，第6年（即运营期第1年）生产能力为100%。本项目建设后未来的收入来源主要包括云计算中心销售收入、智慧健康工程收入、智慧社区收入、智慧教育收入和智慧产业收入。该项目预计于2021年6月完工，正常年¹预计项目每年自身实现收入54,431.09万元，扣减营业税金及附加后收入为54,409.90万元。募投项目收入测算说明详见本募集说明书的13.2.2部分。

根据《可行性研究报告》的财务评价指标，本项目实施后在达到预期投入产出效果的情况下，项目的全部投资财务内部收益率为（所得税后）12.53%，财务净现值大于零，投资回收期为（所得税后）8.94年（含建设期5年），本项目在财务上可行。

12.2 募集资金的绿色效益

本期债券募集资金将通过智慧交通缓解拥堵并减少能源消耗及温室气体排放；通过云计算中心提高资源负载来降低能耗；通过城市公共信息平台建设实现数据共享并提高城市运行效率；通过远程医疗提升居民看病的便捷性并减少出行及金融城“智能仪表”的应用实现能源节约。发行人聘请了北京东方金诚信用管理有限公司对募投项目进行了第三方绿色认证，预计募投项目建成并运行后，每年节约标准煤3.49万吨，减排二氧化碳8.59万吨。

21世纪以来全球城市人口持续增加，城市化在促进社会、经济

¹ “正常年”是指项目进入运营期后的年份，下同

和科技发展的同时，带来的交通拥堵、环境污染等问题也为城市可持续发展带来了巨大挑战。随着信息通讯技术的发展和网络的普及，学者与城市管理者提出要整合信息通讯技术与网络，获取、分析和共享城市生活的大量信息用于城市规划和管理，从而有效降低能耗、优化城市管理，更加高效地为需求多样化的市民提供个性化服务，并不断提高市民生活质量²。因此，智慧城市建设是作为在城市化发展过程中针对环境污染、资源紧缺和交通拥堵等问题的解决方案而产生。

智慧城市是运用物联网、云计算、大数据、空间地理信息集成等新一代信息技术，促进城市规划、建设、管理和服务智慧化的新理念和新模式。本期债券募投项目盐城市城南新区智慧城市建设项目涉及范围广泛，包括智慧健康工程、云计算中心、智慧交通、城市公共信息平台、金融城信息化建设等方面。东方信用通过定性和定量相结合的分析方法来评估募投项目所带来的环境效益。东方信用基于公司提供的募投项目可行性研究报告、节能登记表等资料以及公开渠道获得的信息，对募投项目的环境效益进行初步测算。考虑到所获资料的局限性以及项目可行性阶段与实际运营阶段的差异，东方信用对募投项目绿色效益的测算是基于可获取数据上的理论评估，实际环境效益取决于项目投运后实际运营效果。

12.3 募集资金使用计划及管理制度

本公司承诺，本公司不承担政府融资职能，发行的本期企业债券不涉及新增地方政府债务

12.3.1 募集资金使用计划

项目建设主体将严格按照募集说明书承诺的募集资金投向和投资比例安排使用募集资金，实行专款专用。项目建设主体在使用募集

² 于文轩, 许成委. "中国智慧城市建设的技術理性与政治理性——基于 147 个城市的实证分析" 公共管理学报 4(2016):127-138

资金时，将履行申请和审批手续，募集资金各使用单位将根据募投项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到各项目中。监管银行将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金专项用于募投项目。

12.3.2 募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行使用。为确保本期债券募集资金专款专用，发行人已经与中国建设银行股份有限公司盐城城南支行和中山证券有限责任公司签订了账户及资金监管协议，按照安全性、收益性原则，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，募集资金使用专项账户用于归集本期债券募集的资金，在监管人的监督下统一管理使用，以确保发行人募集资金的使用与本期债券募集说明书中陈述的用途一致。当发行人计划使用募集资金违反本期债券募集说明书中规定的用途时，监管银行有权予以否决。

此外，发行人的财务部门将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实；监事会将定期对募集资金使用情况进行不定期检查，确保资金做到专款专用。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，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。

13.1 发行人自身偿付能力

发行人近年来业务发展较为迅速，利润总额不断增长，整体负债水平较低，财务结构稳健。发行人具有较强的盈利能力，近三年平均净利润为 43,989.36 万元，足以支付本期债券一年利息。发行人近三年的财务状况如表 13-1:

表 13-1: 发行人近三年财务状况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入（万元）	244,335.36	211,496.78	129,388.92
净利润（万元）	44,581.44	39,485.32	47,901.31
流动比率	2.87	3.96	7.37
速动比率	2.27	3.07	4.85
资产负债率（%）	35.55	36.61	32.85
利息保障倍数	2.50	18.57	60.22

随着盐城市城南新区的不断开发建设，发行人在智慧城市项目建设领域的业务量将持续增加，盈利水平将进一步提升，为本期债券到期偿付奠定坚实基础。

13.2 募投项目收益测算

13.2.1 募投项目收益测算结果

本期债券拟募集资金 20 亿元，其中 15 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，剩余 5 亿元用于补充流动资金。募投项目所产生的收入是本期债券本息按时偿付的重要资金来源之一。

根据《可行性研究报告》，本期债券募投项目在债券存续期及运营期的收益测算情况如下表所示：

表 13-2: 智慧城市建设项目收益测算表

单位: 万元

年份	建设期				运营期 (测算至第八年)			
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年至第十五年
项目收入	-	-	27,225.04	43,548.87	49,003.48	54,431.09	54,431.09	54,431.09
其中: 云计算中心销售收入	-	-	9,856.77	15,770.83	17,742.18	19,713.53	19,713.53	19,713.53
智慧健康工程收入	-	-	1,731.52	2,764.83	3,113.93	3,456.04	3,456.04	3,456.04
智慧社区收入	-	-	1,500.00	2,400.00	2,700.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
智慧教育收入	-	-	230.76	369.21	415.37	461.52	461.52	461.52
智慧产业收入	-	-	13,906.00	22,244.00	25,032.00	27,800.00	27,800.00	27,800.00
经营成本	-	-	12,702.04	17,998.05	19,763.38	21,528.72	21,528.72	21,528.72
税金及附加	-	-	10.64	16.97	19.14	21.19	21.19	21.19
净收入	-	-	14,509.38	25,531.86	29,216.98	32,881.18	32,881.18	32,881.18

注: 根据《可行性研究报告》, 项目财务数据测算至第十五年。

如上表所示, 本期债券存续期内, 募投项目可获得项目收入合计 228,639.57 万元, 扣除经营成本、税金及附加后, 净收入合计为 135,020.58 万元, 不能覆盖本期债券用于募投项目的本息和 180,000.00 万元。

运营期内募投项目净收入合计为 398,070.02 万元, 本项目总投资为 200,005.70 万元。运营期内募投项目产生的净收入能够有效覆盖项目总投资。

13.2.2 募投项目收益测算说明

根据《可行性研究报告》, 募投项目建设期为 5 年, 计划从第 3 年开始产生收入, 生产能力为 50%, 第 4 年生产能力为 80%, 第 5 年生产能力为 90%, 第 6 年 (即运营期第 1 年) 生产能力为 100%。

表 13-3: 正常年项目收入³明细

单位: 万元

项目		正常年收入	合计
智慧城市三中心	云计算中心销售收入	6,229.34	19,713.53
	云服务器出租收入	7,177.23	

³ “正常年收入”指运营期的年收入, 下同。

项目		正常年收入	合计	
		云储存出租收入	6,306.96	
智慧城市应用项目	智慧健康工程收入	智慧医疗公共服务平台 上医院会员收入	2,290.00	
		医药电商入驻收入	116.04	
		家庭健康管理服务收入	1,050.00	
	智慧社区收入	智慧家居安防收入	3,000.00	3,000.00
	智慧教育收入	网络教育企业入驻收入	41.52	461.52
学校会员服务收入		420.00		
智慧产业	智慧农业收入	大型农户会员收入	3,860.00	27,800.00
		农产品企业入驻农产品 电商平台收入	1,200.00	
	金融城金融超市收入	金融超市信息导航收入	10,220.00	
		金融超市佣金收入	3,000.00	
		金融超市广告收入	2,520.00	
	国际创投中心收入	国际创投中心收入	7,000.00	
项目正常年收入合计			54,431.09	

13.3 增信措施

13.3.1 担保人概况

注册名称：中证信用增进股份有限公司

法定代表人：牛冠兴

注册资本：人民币 41 亿元

成立日期：2015 年 5 月 27 日

营业执照号：91440300342642396Y

注册地址：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场
44 楼

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮政编码：100032

电话：010-66581885

传真：010-66581858

经营范围：各类信用主体及债项产品信用增进；征信业务和信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的

私募投资业务等。

中证信用增进股份有限公司于 2015 年 5 月 27 日注册成立，是经中国证监会批准，由国泰君安、广发证券、光大证券、东方证券、安信证券、中泰证券、东吴证券、国元证券、人保集团、太保人寿、恒生电子、东方财富及深圳前海金控等 25 家国内一流的证券公司、保险公司、互联网公司及政府投资平台共同出资成立，是资本市场基础设施和功能性公司。截至 2015 年 7 月 10 日，中证信用注册资本为 41.00 亿元，其中安信证券股份有限公司等 18 家公司各出资 2.00 亿元，兴业证券股份有限公司等 3 家各出资 1.00 亿元，海通证券股份有限公司等 4 家公司各出资 0.50 亿元。

中证信用作为证监会批准设立的机构，拥有较强的政府支持，同时中证信用股东包含国内实力雄厚的证券公司、保险公司、政府投资平台以及互联网公司等，强大的股东实力为担保人公司治理水平的持续提升以及担保人的业务拓展提供了良好基础。

表 13-4：截至 2016 年末担保人的股东持股情况表

单位：万元

股东名称	出资额	持股比例
安信证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
东方证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
东吴证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
光大证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
广发证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
国泰君安证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
国元证券股份有限公司	20,000.00	4.8780%
中泰证券股份有限公司（原“齐鲁证券有限公司”）	20,000.00	4.8780%
中国人保资产管理股份有限公司	20,000.00	4.8780%
深圳市前海金融控股有限公司	20,000.00	4.8780%
佛山市顺德区新碧贸易有限公司	20,000.00	4.8780%
宏达控股集团有限公司	20,000.00	4.8780%
深圳市天图创业投资有限公司	20,000.00	4.8780%
珠海横琴中科白云中证股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	4.8780%
深圳市新沅资本投资企业（有限合伙）	20,000.00	4.8780%
中国人民保险集团股份有限公司	20,000.00	4.8780%
中国太平洋人寿保险股份有限公司	20,000.00	4.8780%

股东名称	出资额	持股比例
深圳市沅禾资本投资企业（有限合伙）	20,000.00	4.8780%
兴业证券股份有限公司	10,000.00	2.4392%
恒生电子股份有限公司	10,000.00	2.4392%
鸿博股份有限公司	10,000.00	2.4392%
国信证券股份有限公司	5,000.00	1.2196%
海通证券股份有限公司	5,000.00	1.2196%
第一创业投资管理有限公司	5,000.00	1.2196%
东方财富信息股份有限公司	5,000.00	1.2196%
合计	410,000.00	100%

13.3.2 担保人资信状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、鹏元资信评估有限公司综合评定，中证信用主体信用等级为 AAA 级。

截至 2016 年末，中证信用分别获得农业银行、招商银行、民生银行、兴业银行等银行授信，共计 247 亿元，目前已使用授信额度 9.25 亿元。

13.3.3 累计担保余额

截至 2016 年末，中证信用对外增信责任余额为人民币 212.19 亿元，对外增信责任余额占其 2016 年末净资产的 478.34%。若本期债券按照 20 亿元的发行规模测算，本期债券全部发行后，担保人对外增信责任余额占其 2016 年末净资产的 523.66%。

13.3.4 担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

表 13-5：担保人最近两年主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末
资产总额	609,124.15	539,524.12
负债总额	165,572.73	116,743.61

项目	2016年度/末	2015年度/末
所有者权益	443,551.42	422,780.52
营业收入	47,679.50	17,795.07
利润总额	27,014.11	14,123.92
净利润	21,951.06	11,114.40
经营活动产生的现金流量净额	17,785.17	1,374.99
投资活动产生的现金流量净额	-58,998.98	-472,907.50
筹资活动产生的现金流量净额	24,408.41	520,988.28
现金及现金等价物净增加额	-16,805.40	49,455.77

13.3.5 担保人发行债券情况

截至目前，担保人未曾发行过债券。

13.3.6 担保函主要内容

担保人已于本期债券的还本付息出具了《担保函》，《担保函》的主要内容如下：

本担保人出于真实意思，在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保的债券为7年期企业债券，发行面额不超过人民币20亿元。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为____年____月____日。债券发行人应于____年____月____日至____年____月____日清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付

本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第五条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 担保函的生效

本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

13.3.7 担保人与发行人、主承销商、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

根据《担保函》约定，在《担保函》项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

13.3.8 担保的规范性

中证信用增进公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的行为已经规范及合法的决策程序，且不存在相互担保或连环担保的情况。

13.4 其他偿债保障措施

13.4.1 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置提前还本条款，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% 的比例偿还债券本金。本期债券设置的

提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。

13.4.2 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

13.4.3 本期债券偿债计划的财务安排

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。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付。

13.4.4 偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在资金监管人处设立“偿债账户”。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付到期本金。

13.4.5 偿债资金来源

1、本期债券募集资金投资项目产生的可支配收益是本期债券还本付息资金的重要来源之一

本期债券存续期内，募投项目可获得项目收入合计 228,639.57 万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收入合计为 135,020.58 万元。运营期内募投项目净收入合计为 398,070.02 万元，本项目总投资为 200,005.70 万元。运营期内募投项目产生的净收入能够有效覆盖项目总投资，同时为本期债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

2、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的基础

2014-2016 年，发行人分别实现营业收入 129,388.92 万元、

211,496.78 万元和 244,335.36 万元；实现净利润 47,901.31 万元、39,485.32 万元和 44,581.44 万元，三年平均净利润达到 43,989.36 万元。随着城南新区未来的不断发展，发行人基础设施建设收入和土地开发经营收入将持续增长，预期利润将长期保持增长趋势，能够为本期债券的按时还本付息提供较强的保障。

3、发行人充足的土地资产是本期债券本息偿付的进一步支撑

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其全资子公司拥有的全部土地使用权共计 2,506,672 平米，账面价值总额为 905,573 万元，均为通过招拍挂形式取得、以成本法入账，且均已缴纳土地出让金、取得土地使用权证。其中有 1,748,890 平米、账面价值共计 627,239.27 万元的土地使用权用于银行贷款抵押。发行人截至 2016 年末的土地使用权明细情况，请参见本募集说明书表 10-8。

发行人在必要时可将上述土地资产部分处置，实现短期资金回笼，满足公司经营及偿债需要。

4、政府给予发行人的大力支持将为本期债券偿付提供进一步的保障

发行人作为城南新区土地一级开发、基础设施建设的唯一投融资和经营运作主体，在城南新区的土地开发和基础设施建设行业处于垄断地位。为支持城南新区建设和发行人的业务发展，盐城市城南新区管理委员会在财政上对发行人进行了一定的支持，2014-2016 年发行人共获得财政补助 37,358.11 万元。在业务方面，发行人与盐城市人民政府、盐城市城南新区管理委员会签订了多项基础设施建设协议，为发行人的业务发展提供了有力的支持。

5、担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保是本期债券还本付息的强有力保障

中证信用增进股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至 2016 年 12 月 31 日，中证信用增进股份有限公司总资产 60.91 亿元，所有者权益 44.36 亿元，具有良好的资信水平。在本期债券存续期及本期债券到期之日起二年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证担保本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，并将兑付资金划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。担保人为本期债券本息的按期足额偿付提供了强有力的保障。

6、盐城市城南新区经济健康快速的发展是发行人债券偿付的安全保障

2014-2016 年，盐城市 GDP 分别为 3,835.60 亿元、4,212.50 亿元和 4,576.10 亿元，同比增长 10.90%、10.50%和 8.90%；地方公共财政收入分别为 418.02 亿元、477.50 亿元和 415 亿元，同比增长 14.00%、14.23%和-13.09%，2016 年下降主要原因是国家政策性因素影响：一是营改增中央与地方收入划分政策调整影响 7 亿元，二是营改增结构性减税影响 40 亿元，三是国家政策性降费影响 20 亿元。如果剔除上述影响因素，2016 年盐城市一般公共预算收入为 482 亿元，比 2015 年略有增长。

盐城市城南新区位于盐城市市区南部，2007 年城南新区成立时面积为 45.30 平方公里。盐城市政府组建盐城市城南新区开发建设指挥部，负责城南新区的规划编制、组织建设及资金监管工作。开发建设城南新区，是市委、市政府推进城市化和城市现代化的一项重大战略决策。盐城市城南新区 2016 年实现 GDP104.50 亿元，同比增长 8.90%。2016 年，城南新区地方财政总收入 49.70 亿元，其中，公共财政收入 22.83 亿元，基金收入 25.53 亿元；上级补助收入 4.69 亿元。

盐城市和盐城市城南新区良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是发行人保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

7、若上述措施仍未能满足偿债要求时，发行人将合理调整资本结构、现金流，并通过其他融资渠道筹措资金进行偿债

发行人 2014-2016 年末的资产负债率分别为 32.85%、36.61%和 35.55%，资产负债率低于行业平均水平，发行人偿债压力较小。同时，发行人与国家开发银行、浦发银行、中国建设银行、中国工商银行、光大银行、招商银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整公司资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过其他方式筹措本期债券还本付息所需资金。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

14.1 本期债券有关的风险及对策

14.1.1 利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

14.1.2 偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期兑付造成一定的影响。

对策：发行人通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，

创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。此外，发行人将加强对市场及宏观经济情况的研究和跟踪，对可能发生的市场变化及时作出预判，并制定有针对性偿债资金来源替代方案。通过诸如争取政府补贴、申请临时性流动性支持、变现部分资产等方式筹集资金，确保本期债券本息的按期足额偿付。

14.1.3 流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，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。

14.1.4 募投项目投资风险

风险：虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但本期债券募集资金投资项目的规模较大，且由于未来项目建设与投入存在各种不确定性因素，有可能对项目按期实施、实现收益产生影响。因此，尽管本期债券募集资金投入后能够产生稳定的收益，但经营环境变化、资金到位情况、项目投资中的不可抗力等因素都可能影响到项目未来现金流入情况，从而影响项目收益和偿债资金的归集。

对策：本期债券募集资金投资项目已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在募投项目的实施过程中，将保持与盐城市各政府部门的积极沟通，保障募投项目严格按照国家规定

程序，并按计划进行投资建设，以尽快达到预期的经济效益。

14.1.5 违规使用债券资金的相关风险

风险：企业债券募集资金必须按照既定的用途使用，不得擅自改变募集资金用途，不得违反规定截留、挤占、挪用企业债券募集资金。但是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其存在行政化的影响，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》的相关规定将募集资金用于智慧城市的建设项目，可能会对募投项目的工程进度产生一定影响，进而影响发行人的盈利水平和投资收益。

对策：为了保证募集资金的合理使用及债券本息的按时足额偿付，发行人聘请中国建设银行股份有限公司盐城城南支行作为本期债券监管银行，聘请了中山证券有限责任公司担任本期债券的受托管理人，并签署了本期债券《募集资金使用专项账户监管协议》及《偿债账户监管协议》。发行人在监管银行处开立债券募集资金专户及偿债资金专户，委托监管银行对上述账户进行监管。

14.2 与发行人有关的风险及对策

14.2.1 运营风险与对策

风险：随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券本息的偿付。

对策：发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范管

理风险。生产方面，确保安全责任落实到位，加强工程管理，优化调度管理，提高公司整体经营能力和效率；财务方面，进一步加强计划与预算工作，落实资产经营责任，统筹安排资金投向，不断提高资金使用效率；人力资源方面，根据公司的发展状况实时引进相关人才，增强公司的管理水平和项目运作能力，提高公司的可持续发展能力。

14.2.2 项目投资风险与对策

风险：本期债券募集资金建设项目总体投资规模较大、周期较长。如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对项目成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算。同时，如发行人在管理和技术上出现重大失误，也可能产生不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。同时，发行人将对项目投入资金进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按时竣工和及时投入运营。

14.2.3 资金压力风险与对策

风险：发行人进行土地开发、基础设施建设投入资金较大，面临一定的资金压力。目前发行人拥有大量待开发土地和在建的工程项目，需进一步提供大量资金保证上述项目的如期完工。若发行人无充足资金，则相关项目将面临停滞。发行人面临一定的资金压力风险。

对策：发行人一方面将加强资金管理，提高应收账款周转率，

保证市政工程类项目收入能够得到及时兑现，完成“以项目养项目”的工程资金良性循环模式；另一方面，发行人将合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率，同时发行人将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证规划项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

14.3 政策风险及对策

14.3.1 经济周期风险与对策

风险：发行人的基础设施建设业务与经济周期具有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的业务产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。

对策：随着宏观经济的逐步复苏以及实体经济结构的战略性调整，我国已进入工业化中期和经济周期的上升阶段。同时，随着“十三五”期间国家基础设施建设工程项目的陆续开展，我国的固定资产投资将保持稳定增长。随着盐城市、盐城市城南新区社会经济发展水平的逐步提高以及未来城市化进程的加快，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

14.3.2 产业政策风险与对策

风险：发行人从事经营领域主要涉及基础设施建设、土地整理等行业，属于国家大力支持和发展的产业。但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政

策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人将积极收集相关行业及监管政策信息，准确把握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业政策和经营环境变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

14.3.3 市场风险与对策

风险：发行人对盐城市城南新区的开发建设，依赖于其招商引资的规模。而城南新区地处中国经济最活跃的省份，各类开发区、高新区林立，给盐城新区带来了一定的竞争压力，在招商引资上面临直接、有力的对手。此外，发行人对城南新区内基础设施及土地的开发，是建立在客户意向的基础上的，市场需求存在不确定因素。

对策：发行人将配合盐城市城南新区加强宣传，突出科学管理、优质服务的良好投资环境，扩大城南新区在境内外投资者中的影响，提高竞争能力；继续扎实做好各项开发建设工作，进一步完善投资条件，吸引更多的境内外投资者前来投资；加强客户管理，将有意向的企业、公司纳入客户管理，对意向性准客户进行跟踪服务，传递盐城市城南新区最新的环境和政策变化，并及时了解客户的投资计划和对投资环境的要求，减少意向性准客户的“走失”；根据发行人的区位优势，对潜在客户进行有针对性的选择和宣传，突出盐城市场潜在的运输和物流优势。

14.3.4 持续融资的风险与对策

风险：发行人从事的基础设施建设、土地整理等项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。随着发行人资本投入的增加，大批项目

进入建设期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。此外，发行人外部融资中包含一定的银行贷款，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：首先，发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。发行人还与多家银行保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目建设所需资金；同时，发行人将提高综合经济实力，提高运营效力，从而实现可持续发展；此外，为更好的整合外部资源，完善融资体系，公司还将积极寻求其他手段筹集项目资金，以应对持续融资的风险。

第十五条 信用评级

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“2017年盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券”的信用等级为 AAA。

15.1 评级报告内容概要

15.1.1 基本观点

鹏元认为盐城市经济保持较快增长，公司基础设施代建收入有一定保障，公司得到了当地政府的大力支持，担保方中证信用增进股份有限公司（以下简称“担保方”或“中证信用”）为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平；同时我们也关注到了近年盐城市政府性基金收入波动较大、公司资金缺口较大、其他应收款资金占用明显、公司资产质量一般、有息债务规模较大等风险因素。

15.1.2 优势

□ 1、盐城市经济保持较快增长。近三年盐城市经济发展较快，2014-2016年分别实现地区生产总值 3,835.6 亿元、4,212.5 亿元和 4,576.1 亿元，保持着较快的增速。

□ 2、公司基础设施代建收入有一定保障。截至 2016 年末，公司代建项目主要是路网和限价房项目，预计项目总投资 60.95 亿元，公司代建项目都已开始产生收入，未来该项收入有一定保障。

□ 3、地方政府支持力度较大。作为城南新区重要的基础设施建设投资主体，公司的经营得到了盐城市人民政府的大力支持，2014 年经盐城市城南新区国资委批准，将公司应付盐城市城南新区管理委员会财政局的 30.00 亿元的债务转为资本公积；2015 年盐城市人民政府以货币资金对公司增资 40.00 亿元。另外 2014-2016 年分别收到财政

补贴 2.76 亿元、0.60 亿元和 0.37 亿元。

□ 4、保证担保有效提升了本期债券的信用水平。中证信用为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

15.1.3 关注

1、近三年盐城市政府性基金收入波动较大，需关注其稳定性。受土地出让收入减少影响，2014-2016 年盐城市市全市和本级政府性基金收入波动较大，未来仍需关注政府性基金收入的稳定性。

2、公司在建项目资金需求较大，未来仍存在较大的资金压力。截至 2016 年末，公司主要在建项目预计总投资 220.80 亿元，尚需投资 108.13 亿元，未来仍较依赖筹资活动的现金流入。

3、其他应收款规模大，需关注后续回收情况。公司将部分现金借给当地其他平台公司，截至 2016 年末，公司其他应收款规模达 75.22 亿元，占公司资产总额的 19.43%。其他应收款资金占用明显，需关注后续回收情况。

4、公司土地资产规模较大，抵押比率高，且尚有较多公益性资产，资产质量一般。截至 2016 年末，公司拥有土地使用权账面价值 90.56 亿元，已抵押的土地账面价值占土地所有权比重为 69.26%，受限比例很高，流动性较弱；同时，2016 年末公司拥有 30.15 亿元基础设施公益性资产，资产收益性较差。

5、公司有息债务规模较大，有一定偿债压力。2014-2016 年，公司有息债务逐年增多，截至 2016 年末，公司有息债务规模达 112.59 亿元，占总负债比重达 81.83%；其中短期有息债务 28.49 亿元，公司 2011 和 2012 年发行的企业债券均已进入本金偿还期，面临较大的偿付压力。

15.2 跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元跟踪评级制度，鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元提供最新的财务报告及相关资料，鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行认应及时告知鹏元并提供评级所需相关资料。鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

15.3 发行人信用评级情况

近三年发行人主体信用评级情况如下表所示：

表 15-1：2013-2015 年发行人主体信用评级情况

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2016-06-24	AA	稳定	大公国际
2016-03-04	AA	稳定	大公国际
2015-08-06	AA	稳定	大公国际
2015-05-25	AA	稳定	大公国际
2015-03-20	AA	稳定	大公国际
2014-07-18	AA	稳定	大公国际

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2014-06-24	AA	稳定	大公国际
2013-06-17	AA	稳定	大公国际

本期债券经鹏元综合评定，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 **AAA**。

发行人主体信用等级提升基于以下原因：

1、发行人自身经营实力不断提升。发行人近三年资产规模不断扩大，截至 2016 年 12 月 31 日，资产总额为 387.06 亿元，所有者权益合计为 249.45 亿元，资产负债率为 35.55%；2014 年末至 2016 年末的资产总额复合增长率为 13.85%，净资产复合增长率为 11.54%，资产负债率维持在较低水平。发行人营业收入和净利润维持在较高水平，2016 年度实现营业收入 24.43 亿元，营业利润 4.00 亿元，利润总额 4.36 亿元，归属于母公司所有者的净利润 4.46 亿元。随着盐城市城南新区的进一步建设，发行人未来主营业务仍有较大的提升空间；同时，发行人 BT 项目未来回购收入有一定保障。截至 2016 年 12 月末，发行人 BT 项目主要是路网和限价房项目，预计项目总投资 57.25 亿元，发行人 BT 项目都已进入回购期，未来该项收入有一定保障。

2、盐城市经济和财政实力不断增强。近三年盐城市经济发展较快，地区生产总值分别增长 10.9%、10.5%和 8.9%；2016 年盐城市实现地区生产总值 4,576.1 亿元。公共财政收入保持快速增长，2016 年盐城市全口径公共财政收入为 415.18 亿元。上级补助收入是盐城市财政收入的重要补充，近三年保持了稳定的增长，2016 年盐城市收到上级补助收入 286.57 亿元，2014-2016 年均复合增长率为 12.76%。

鹏元肯定了发行人自身经营实力的不断提升、盐城市经济实力和财政实力不断增强、发行人拥有突出的地区行业地位和强有力的政府支持等因素对公司信用实力的支撑。

15.4 发行人银行授信情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合并口径银行授信额度合计为 91.78 亿元，其中已使用额度 47.71 亿元，未使用额度 44.07 亿元，主要贷款银行授信情况如下表所示：

表 15-2：截至 2016 年 12 月 31 日发行人获得银行授信情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	国家开发银行	33.68	25.22	8.46
2	中国光大银行	4.50	1.00	3.50
3	中国工商银行	2.00	1.22	0.79
4	中国建设银行	7.80	4.20	3.60
5	上海浦东发展银行	12.00	12.00	-
6	交通银行	3.50	1.00	2.50
7	江苏银行	3.50	2.34	1.16
8	华夏银行	2.30	0.73	1.57
9	盐都农发行	4.00	-	4.00
10	南京银行盐城分行	15.00	-	15.00
11	中国农业银行	3.50	-	3.50
合计		91.78	47.71	44.07

15.5 发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心提供的发行人《企业信用报告》，近三年发行人无重大信用违约情况。截至本募集说明书签署日，发行人全部未还人民币及外币贷款五级分类均为正常；发行人已结清信贷信息中存有的 1 笔关注类信贷和 5 笔欠息记录均非发行人恶意行为导致，已由相关银行对此出具了专项说明。其中，1 笔关注类信贷由江苏大丰农村商业银行出具了专项说明；5 笔欠息记录分别由华夏银行盐城分行（2 笔）、招商银行盐城分行（1 笔）和中国建设银行盐城城南支行（2 笔）分别出具了专项说明。

第十六条 法律意见

发行人聘请江苏世纪同仁律师事务所担任本期债券发行律师。江苏世纪同仁律师事务所就本期债券发行出具了《法律意见书》，认为：

一、发行人本期债券的发行已经获得了必要的批准和授权；

二、发行人具备本期债券发行的主体资格；

三、发行人本期债券的发行符合有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件；

四、发行人的设立及增资过程已履行了必要的程序，获得必要的批准，符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，设立行为合法有效；

五、发行人在业务、人员、管理机构、财务等方面具有独立性，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；发行人在核准的经营范围内从事业务，主营业务突出，且不存在持续经营的法律障碍，资信良好；发行人不存在同业竞争，关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的规定；

六、发行人的存货、固定资产、土地使用权及基础设施资产等主要财产情况真实，主要财产的所有权或使用权合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷；

七、发行人正在履行的重大合同内容与形式合法有效；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人本期合并范围内发生的合并行为系正常的经营活动行为，符合有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人不存在减少注册资本以及对经营有重大影响的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为；

八、发行人在税收和环境保护方面不存在违反法律、法规及规范

性文件的要求而被处罚的情形。

九、发行人募集资金的运用符合有关法律、法规及规范性文件的规定，募集资金的拟投资项目已取得必要的批准文件；

十、发行人及下属子公司、董事长、总经理、财务负责人及其他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；

十一、中证信用增进股份有限公司出具的《中证信用增进股份有限公司担保函》意思表示真实、内容合法有效；

十二、发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律、法规及规范性文件的规定，对在《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书内容无异议，《募集说明书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

十三、发行人与相关方签署的相关文件，内容合法、形式完备，对各方当事人均具有法律约束力；参与本期债券的各中介机构均具备为发行人提供服务的资质。

综上所述，江苏世纪同仁律师事务所认为，发行人具备有关法律、法规及规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件。

第十七条 其他应说明的事项

17.1 流动性安排

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

17.2 税务说明

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。

第十八条 备查文件

18.1 备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- 2、2018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。
- 3、盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2014-2016 年度经审计的财务报告。
- 4、鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- 5、江苏世纪同仁律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- 6、发行人与中国建设银行股份有限公司盐城城南支行、中山证券有限责任公司签订的本期债券的《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》。
- 7、发行人与中山证券有限责任公司签订的本期债券的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》。

18.2 查询地址

- 1、盐城市城南新区开发建设投资有限公司

联系地址：盐城市人民南路 38 号新龙广场 6 号楼 6 楼

联系人：陈钧、季丰华

电话：0515-88116966

传真：0516-89188870

邮政编码：224000

- 2、中山证券有限责任公司

联系地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、
8 层

联系人：彭雯

电话：0755-82520746

传真：0755-23982961

邮政编码：518000

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

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。

附表一：

本期债券发行网点

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	中山证券有限责任公司	投资银行事业部	广东省深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼7层、8层	彭雯	0755-82520746
2	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路36号	丁子静	010-59833042
3	东吴证券股份有限公司	东吴证券固定收益总部	江苏省苏州市工业园区星阳街5号	秦潇	0516-66601555