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

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）

2019年 6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：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。

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 9

第四条　认购与托管 12

第五条　债券发行网点 14

第六条　认购人承诺 15

第七条　债券本息兑付方法 17

第八条　发行人基本情况 18

第九条　发行人业务情况 52

第十条　发行人财务状况 73

第十一条　已发行尚未兑付的债券 97

第十二条　募集资金用途 101

第十三条　偿债保证措施 145

第十四条　风险与对策 169

第十五条　信用评级 176

第十六条　法律意见 180

第十七条　其他应说明的事项 182

第十八条　备查文件 183

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》。

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/中债信用增进投资公司/中债信用/中债信用增进公司：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。

2018年11月7日，经备案，发行人为尚未发行的10亿元绿色债券更换担保机构，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。

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鼎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个月至2019年11月22日。

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：韩俊杰

联系地址：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：0512-67689308

传真：0512-67682308

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：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

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：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

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：傅胜

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（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：饶景丽、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：025-83235046

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：王栋

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：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼

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：021-51035670

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

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：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 2019 年【6】月【27】日止。

3.12 簿记建档日：2019 年【6】月【25】日。

3.13 发行首日：本期债券发行期限的第一日，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，本期债券存续期限内每年的【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【25】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：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：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)。

3.19 兑付日：自第 3 年末即 2022 年至 2026 年每年【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)。

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。

3.26 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。

3.27 信用安排：中证鹏元资信评估股份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、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《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、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)协议发行的部分，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2022年至2026年分别兑付发行总额的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2018年12月31日，公司资产总额3,844,110.01万元，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253,474.46万元，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。

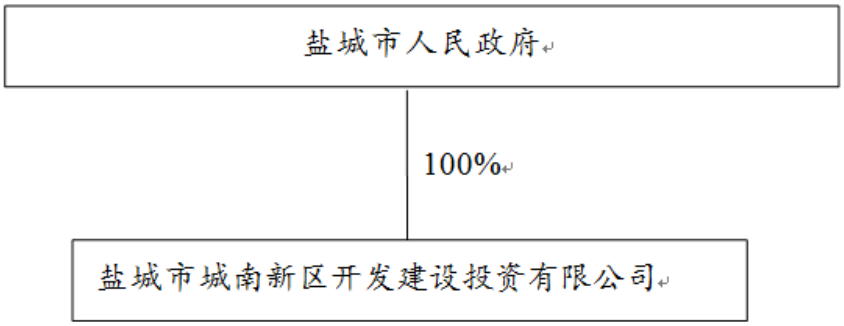


图 8-1：发行人股权结构图

8.4 发行人的公司治理和组织结构

8.4.1 发行人公司治理机制

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《盐城市城南新区开发建设投资有限公司章程》，建立了

完善的公司治理结构，设有董事会、监事会和经理层。公司不设股东会，国资委可授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行公司债券，必须由国资委决定。

1、董事会

公司设董事会，成员为3-5人，由内部董事和外部董事组成，其中职工董事1人。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长1人，根据需要可设副董事长。董事长、副董事长由国资委从董事会成员中指定。董事会作为公司决策机构，对主管机构负责，并行使下列职权：

（1）执行主管机构决定并向其报告工作；

（2）听取并审查总经理工作汇报；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）决定有关董事、监事的报酬事项；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本提出议案；

（8）对发行公司债券提出议案；

（9）对公司合并、分立、清算或者变更公司形式提出议案；

（10）决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度制定和修改公司章程等重大事项；

（11）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人及其报酬事项；决定向子公司委派股权代表、主要经营人员；

（12）主管机构授权的其他事项。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会决议的表决，实行一人一票，董事会会议应由三分之二以上的董事出席，对所议事项作出的决定应由占全体董事半数以上的董事表决通过方为有效，并应形成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

2、监事会

公司设监事会，成员为5人，其中职工代表2人，分别由国资委委派和公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可连任。监事会设主席1人，由国资委指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

（1）检查公司的财务报告，监督、评价公司经营效益和国有资产保值增值状况；

（2）对董事长、副董事长、董事、高级经营管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员向主管机构提出罢免的建议；

（3）当董事长、副董事长、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；

（4）《中华人民共和国公司法》规定的其他职权。

监事会主席召集和主持监事会会议；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。监事会每年召开一至两次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议应由半数以上的监事出席，所作出的决议应当经半数以上的监事通过。监事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

3、经理层

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理1名、副总经理3名。总经理、副总经理组成公司高级管理机构，负责公司日常经营管理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司经营管理工作并组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案、母子公司管理体制、基本管理制度，制定公司具体规章；

（4）拟定公司增加和减少注册资本、发行企业债券的方案；

（5）实施董事会授权额度范围内的投资项目，负责董事会授权额度范围内的公司法人财产的处理、固定资产的购置和公司财务支出款项的审批等事项；

（6）审批公司日常经营管理中的各项费用支出；

（7）根据国家有关规定，制定公司员工工资方案和奖惩方案，决定员工的聘用、升级、加薪、奖惩和辞退；

（8）提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、公司财务负责人；

（9）决定公司部门负责人的任免，提名聘任或者解聘向全资和控股子公司委派的股权代表、主要经营人员，决定财务负责人；

（10）董事会授予的其他职权。

总经理办公会议由总经理召集和主持；总经理因故不能履行职务时，可委托副总经理召集和主持；议题经充分讨论后，形成会议纪要，经总经理签署后执行。

8.4.2 组织结构

发行人自成立以来，不断完善组织机构，规范公司运作。其组织

机构设置、人员编制坚持精简、高效的原则。公司的组织结构图如下：

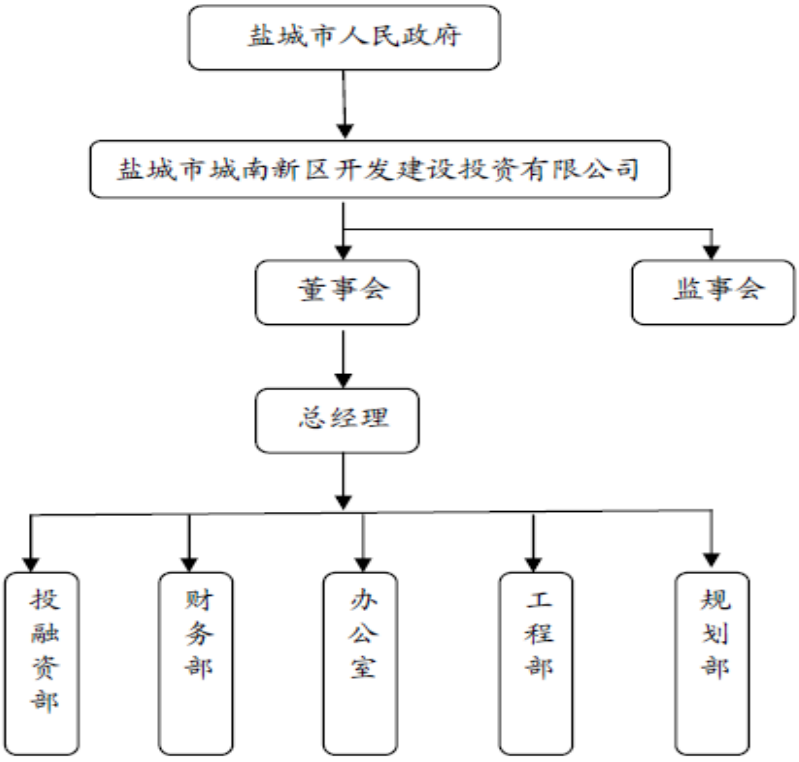


图 8-2：发行人组织结构图

依据《盐城市城南新区开发建设投资有限公司部门职责》规定，发行人下设投融资部、财务部、办公室、工程部和规划部等五个职能部门，具体职责如下：

1、投融资部

投融资部的工作职责主要包括：（1）根据公司发展战略制定并组织实施投融资规划；（2）调查、搜集、整理和筛选有关信息，储备投融资项目，建立公司项目信息库，为公司的投融资业务提供信息支持；（3）负责组织对拟投资的企业或项目进行调研、论证，评估企业或项目的市场价值；（4）负责投资企业或项目的投资方案设计，包括融资方式、投融资金规模、投融资结构及相关成本和风险预测等；（5）根据公司发展需要，积极探索融资有效途径，办理借贷相关资料收集、材料编写及报批等工作；（6）加强与信贷部门协调与联系，

办理信贷相关手续，完善信贷程序，确保融资的顺利进行；（7）盘活国有资产存量，积极探索国有资本投资领域与方向。

2、财务部

财务部的工作职责主要包括：（1）负责公司日常财务核算，参与公司经营管理；（2）根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；（3）搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出合理化建议；（4）组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；（5）严格财务管理，加强财务监督，督促财务人员严格执行各项财务制度和财经纪律；（6）负责全公司各项财产的登记、核对、抽查和调拨，按规定计算折旧费用，保证资产的资金来源；（7）负责公司现有资产管理工作；（8）有关单据审核及账务处理；各项费用支付审核及账务处理；应收账款账务处理，总分类账、日记账等账簿处理；制作财务报表及会计科目明细表；（9）统一发票、收据报缴工作；完成企业所得税核算及申报作业；各种税金的业务处理；资金预算作业、财务盘点作业等；（10）会计意见反应及督促；税务及税法研究；（11）其他工作。

3、办公室

办公室的工作职责主要包括：（1）负责公司档案管理、印鉴管理、公文管理、网站管理等；（2）负责将接收的信息及时传递给各相关部门，并将公司及各部门的信息传递给各分公司；（3）建立健全相应的规章制度，参与管理评审，组织实施相关的改进；负责辨识和评价公司环境因素和危险源，编制公司管理方案；（4）负责公司车辆和驾驶员的管理、调配；（5）负责公司产生的废水、固体废弃物管理，对公司环境的清洁卫生和安全的检查和改进；（6）负责公

司、员工职业健康安全的监护管理和劳保用品的发放；（7）负责公司节约办公资源的宣传，对资源消耗情况进行统计分析；（8）参与管理评审，组织实施相关的改进。

4、工程部

工程部的工作职责主要包括：（1）负责制定公司生产经营工作年度计划，检查工程实施情况，负责对相关方反馈意见的有效处理及与顾客进行沟通；参与管理评审，组织实施相关的改进；（2）负责管理技术质量，参与管理手册和程序文件的编制、修订工作，负责公司管理手册与程序文件的发放和管理工作；负责公司内、外部审核的准备，资料的收集、保管、归档，参与公司的内、外部审核，并对质量管理体系运行实施监督、检查；负责制定公司的年度质量、技术工作计划，检查分公司实施情况；指导识别技术质量法律、法规和标准，并汇总目录清单；参与管理评审，组织实施相关的改进；（3）安全设备管理。负责制定公司环保、职业健康安全、设备、消防等工作年度计划，进行公司全年相关工作的总结和合规性评价；参与管理手册和程序文件的编制、修订和管理工作；负责指导识别环境/职业健康安全相关的法律、法规和标准，并汇总目录清单，组织公司环境因素和危险源识别、评价工作，汇总各公司的重要环境因素、重大危险源，组织公司重要环境因素、重大危险源登记、公示和监控工作；制订完善公司环境管理、安全生产、设备、消防等工作管理制度，负责建立并保持公司大型机械设备台账；协调员工环境/职业健康安全的业务培训，并协助相关工作，组织协调三类人员和特种作业人员的上岗培训管理；参与公司的内、外部审核和管理评审，组织实施相关的改进。

5、规划部

规划部的工作职责主要包括：（1）负责控制性详细规划以及各

专业规划的组织编制（修编）和报批；（2）负责建设项目规划与土地的手续办理，规划设计方案的征集以及与规划土地部门协调工作；（3）参与招商项目的规划条件征询，做好出让合同的办理服务；（4）指导监督建设单位按建设工程规划许可证实施建设；（5）负责编制和修改规划土地部的工作流程，实施规范化运作；（6）做好建设项目规划与土地的档案收集、整理和归档工作。

8.4.3 独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，相对于控股股东在资产、业务、机构、财务和人员等方面保持独立完整，具体情况如下：

1、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与控股股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为控股股东提供担保，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情况。

2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、机构独立

公司根据相关法律法规及《公司章程》建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

8.4.4 发行人内控制度

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，设立了较完善的内部控制体系，对公司重大事项进行决策和管理。

1、预算管理

发行人制定《盐城市城南新区开发建设投资有限公司预算管理制度》，实施“统一管理，分级控制，全员参与，增加效益”的管理原则，成立预算管理委员会、预算管理办公室及预算管理责任单位。预算管理委员会主任由总经理兼任，委员会成员由财务总监和财务部、投资部、行政部各部门负责人及子公司负责人组成。预算管理办公室设在财务部，为处理全面预算管理日常事务的职能部门，预算办公室主任由财务总监兼任。预算责任单位是预算管理的执行层，由公司各部门

和子公司组成。预算管理体系包括预算编制与预算执行控制两个环节，涉及到公司所有部门及各子公司的各项业务和经营活动。预算管理委员会根据董事会制定的下年度经营总目标制定公司下年度经营预算目标；预算管理办公室将年度经营预算目标先行分解各部门，制定《部门预算目标纲要》，各部门按部门预算目标要求及实际情况制定部门预算；预算管理办公室将各部门预算草案进行汇总并编制整体预算，由预算管理委员会、董事会逐级审批；财务部及相关部门制定预算执行考核标准，由预算管理委员会审批后下发给各部门；各部门若有超出预算支出项目，须报预算管理委员会进行审批后执行；预算管理办公室负责汇总各部门实际发生数据，并编制《月度预算执行情况分析表》，报财务负责人审核并提出处理意见；预算管理委员会每季度组织召开季度预算分析会议，决定考核、处理或修正季度预算意见；预算管理办公室汇总年度预算的执行情况，在财务总监审核后预算管理委员会，再上报董事会审批。

2、财务管理

为加强财务管理和经济核算，促进城南新区开发建设健康发展，根据国家现行财务制度，结合公司的特点及其管理要求，发行人制定了《盐城市城南新区开发建设投资有限公司财务管理制度》，对各项资产及收入、费用的管理进行明确的制度规定，明确投资公司财务管理的基本任务是做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效利用投资公司各项资产，努力提高经济效益。该制度严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，如实反映投资公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵害，并接受主管财政机关的检查监督。

3、投资管理

发行人按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，制订了《投资管理暂行办法》，有效规范了公司项目的审批、决策和管理，明确实施要求，强化科学管理，确保项目运作过程合法、合规并避免运作过程中的各种风险，保证国有资产的保值增值。公司对项目投资进行全过程控制，并按照制定的投资规范、投资决策程序进行。项目投资均要有可行性研究报告，合作项目应有合作项目意向书及合作方资本及信用资料。可行性研究由各投资主体自行进行并形成决议或报告，作为投资决策依据。在完成可行性研究报告后，公司项目部及所属企业相关部门将项目立项请示报告及相关投资项目资料报公司投资部，经公司董事会和总经理（办公会议）研究同意并下达批复文件后正式办理立项手续。需报政府批准立项的投资项目，由公司项目部上报或协助上报。未经公司批准之前，各投资主体不得自行对项目实质性实施。同时，在规范的企业治理结构下，发行人全资子公司和控股公司的发展计划、投资动议，需通过发行人董事长审议并批准后方可实施。

4、融资管理制度

为规范公司融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，保障公司和全体股东的合法权益，公司制定了《融资管理制度》。公司融资应遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则，从整体经济效益出发，以合理、需要、节约为指导，严格控制筹资规模。对外融资工作统一由财务部负责。该制度规定了融资应履行的程序，须由财务部提出融资申请，经得公司董事会同意，由责任人全面认真地审查合同的签订主体及内容，并及时办理相关融资手续。未经公司董事会或法定代表人授权，任何人不得擅自代表公司签订融资合同。融资活动应按批准的用途、范围使用，不得挪作他用。此外，该制度还对融资的风险管理作出规定。对于因违规或失当融资产生的

损失，应追究有关人员的责任。

5、担保管理

发行人对公司对外担保严格控制，为规范经济担保事项的审批、批准程序，加强担保事项管理，防范经济担保风险，发行人制订了《担保管理暂行办法》，规定担保对象只限于公司和公司所属企业，以及与公司及所属企业有互保关系的企业。从目前公司运作实际情况来看，发行人严格按照制度执行，有效保证了发行人整体的对外担保控制和审慎。

6、关联交易管理

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规和本公司章程，结合公司的实际情况，发行人制定了《盐城市城南新区开发建设投资有限公司关联交易管理制度》。该制度下所指的关联交易，是指公司或者其控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项（公司的关联人包括关联法人和关联自然人），包括但不限于下列事项：购买或者出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保（反担保除外）；租入或者租出资产；委托或者受托管理资产和业务；赠与或者受赠资产；债权、债务重组；签订许可使用协议；其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则。认真落实内控制度，防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。关联交易的决策流程如下：公司所有关联交易均由公司财务总监审核，报公司总经理批准后执行。

7、子公司管理制度

为了规范公司及其子公司（含项目子公司）的组织行为，维护公司和投资人的合法权益，确保子公司规范、有序、健康发展，发行人制定了《子公司管理制度》。制度明确公司作为子公司的出资人，享有对子公司的资产收益权、重大事项的决策权、高级管理人员（含董事、监事和经理层）的选择权和财务审计监督权等。公司对子公司实行集权和分权相结合的管理原则。对高级管理人员的任免、重大投资决策（包括股权投资、债权投资、重大固定资产投资、重大项目投资等）、年度经营预算及考核等将充分行使管理和表决权利，同时将赋予子公司经营者日常经营管理工作的充分自主权，确保子公司有序、规范、健康发展。加强公司对子公司资本的投入、运营和收益的监管，监控财务风险，提高公司的核心竞争力和资本运营效益。子公司要依法自主经营，自负盈亏，在公司的统一调控、协调下，按市场需求自主组织生产和经营活动，努力提高资产运营效率和经济效益，提高员工的劳动效率。

8、工程管理制度

为进一步加强工程建设项目管理，保证城南新区项目能够按照高品质、高标准的要求完成建设任务，发行人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程现场管理规定》、《建设工程价款结算暂行管理办法》以及相关法律、规章制定了《城南新区建设工程项目管理规定》（试行），对公司负责投资建设的工程项目前期准备、建设施工、竣工验收等建设实施各阶段的管理均制定了细则。

为了又好又快推进城南新区建设，保证国有资金投资的效益，杜绝挂靠、围标、串标等不良现象，切实招引有实力的施工单位，发行

人根据中央及省、市有关招标投标管理规定，结合城南新区实际，制定了《工程项目招标管理办法》，严格规定了招投标的各项流程、项目招投标过程中的禁止行为及其防范办法、工作人员考核监督措施等，进一步规范了城南新区的招投标行为。

为了加强对建设项目的审计和审计监督，规范投资行为，提高投资效益，发行人根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国审计法实施条例》、《建设工程价款结算暂行办法》（财政部、建设部（2004）369号）及其他有关法律、法规，结合盐城市城南新区实际情况，制定了《工程审计管理办法》，对审计职责范围、审计内容是否符合要求等制定了详细的规则。

9、档案管理制度

根据国家、省、市档案管理有关规定，发行人制定了《档案管理暂行规定》，以进一步加强公司档案管理工作，规范公司档案的收集、整理和利用，实现档案管理工作的制度化、标准化和规范化。规定将归档资料按文书类、工程类、财务类、规划类、拆迁类等分成了五大类，并对档案资料的归档、归案资料的整理、档案资料的保管、利用、保密、鉴定与销毁等制定了详细的规则。

10、人力资源管理制度

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制订了《人力资源管理办法》。公司根据人力资源管理办法进行管理，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。公司建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案，其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司

战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。公司负责员工培训的组织实施，并严格对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。公司按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

11、信息披露管理制度

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，并制定了《信息披露事务管理制度》，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

12、安全生产制度

公司制定了《关于安全生产事故报告的暂行规定》。公司各子公司的法人代表是本单位安全生产事故报告的责任人。生产经营单位发生生产安全事故后，事故现场有关人员应当立即报告本单位负责人。单位负责人接到事故报告后，应当立即赶赴事故现场，了解有关情况，启动相应紧急预案，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并按照国家有关规定立即如实报告负有安全生产监督管理职责的部门。同时，单位负责人还应及时向集团报告。事故单位不得隐瞒不报、谎报或者拖延不报，不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

8.5 发行人与下属公司（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 家重要参股公司，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（%）		取得方式
				直接	间接	
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	生态高效农业示范园区基础设施开发建设	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	境内职业介绍，境内劳务派遣	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发展有限公司	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信用担保有限公司	盐城市	金融	100	-	新设子公司
9	盐城市宝业园林工程有限公司	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	文化创意	100	-	新设子公司
11	盐城市城南盐卫建设有限公司	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	盐城市聚龙湖商务集聚区发展有限公司	盐城市	租赁和商务服务业	100	-	新设子公司
16	盐城市悠佑世界餐饮管理有限公司	盐城市	住宿和餐饮业	-	95.24	新设子公司
17	盐城市腾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	盐城市	资本市场服务	50	-	长期股权投资

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
	合伙)					
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

8.6 发行人主要下属公司（企业）情况

8.6.1 盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司

公司名称：盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司

住所：盐城市城南新区伍佑街道武林村

法定代表人：朱鸿根

注册资本：31,500 万元

成立日期：2012 年 01 月 12 日

经营范围：生态高效农业示范园区基础设施开发、建设、投资；农业技术推广；花卉、数目种植及销售；土地使用权租赁。（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）

园区建设的主题是：生态和谐宜居地，绿林水韵现代园。按照“政府引导、企业主体、市场运作、部门服务”的建设原则，通过充分挖掘现代农业科技示范和展示观赏特质，依托盐城优越的自然条件，运用世界发达国家农业高新科技、生态、休闲、文化等元素作为园区建设的载体，大力发展林果、花卉、苗木、乡村旅游等特色产业，打造赋予时代气息的区域名片式现代景观现代农业示范园园。建成后的世界之窗现代农业示范园，将充分体现“生态、现代、水乡、田园、科普、宜居”特色，真正成为世界农业之窗、城乡统筹之区、生态观光之园。

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城市伍佑生态高效农业示范区开发建设有限公司资产总额 117,030.41 万元，负债总额 89,887.41 万元，所有者权益总额 27,143.00 万元，2018 年度实现营业收入 2,205.60 万

元，净利润-3,777.73万元。公司净利润较低的主要原因是所投农业项目前期投入大，经营时间短，尚未形成稳定收入。

8.6.2 盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司

公司名称：盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司

住所：盐城市职教园区景观大道（盐城交通技师学院内）城南新区管委会办公楼内

法定代表人：李佩建

注册资本：20万元

成立日期：2012年01月13日

经营范围：境内职业介绍，境内劳务派遣。（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2018年12月31日，盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司资产总额201.76万元，负债总额161.64万元，所有者权益总额40.11万元，2018年度实现营业收入0.00万元，净利润-22.78万元。

8.6.3 盐城市城南房地产开发有限责任公司

公司名称：盐城市城南房地产开发有限责任公司

住所：盐城市职教园区景观大道（盐城交通技师学院内）

法定代表人：朱鸿根

注册资本：20,000万元

成立日期：2013年03月22日

经营范围：房地产开发经营；物业管理服务；房屋拆除工程、建筑装饰装修工程设计、施工；园林绿化工程设计、施工；城市及道路照明工程施工；水电安装；空调安装；花草批发、零售。（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）

盐城市城南房地产开发有限责任公司主要负责盐城市城南新区

开发建设投资有限公司的房地产板块业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城市城南房地产开发有限责任公司资产总额 163,011.22 万元，负债总额 150,474.96 万元，所有者权益总额 12,536.26 万元，2018 年度实现营业收入 10,641.69 万元，净利润 -3,669.82 万元。

8.6.4 盐城市新城文化产业发展有限公司

公司名称：盐城市新城文化产业发展有限公司

住所：盐城市职教园区景观大道（盐城交通技师学院）城南管委会办公楼内

法定代表人：周俊

注册资本：20,000 万元

成立日期：2012 年 09 月 18 日

经营范围：文化产业基础设施建设；房屋租赁；物业管理；文化艺术交楼。（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）

盐城市新城文化产业发展有限公司主要负责城南新区内文化产业方面建设；

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城市新城文化产业发展有限公司资产总额 326,344.01 万元，负债总额 67,443.45 万元，所有者权益总额 258,900.56 万元，2018 年度实现营业收入 3,614.76 万元，净利润 946.31 万元。

8.6.5 盐城市城南资产经营管理有限公司

公司名称：盐城市城南资产经营管理有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道人民南路 5 号国际创投中心北楼 201 室（CND）

法定代表人：周俊

注册资本：10 万元

成立日期：2014 年 03 月 07 日

经营范围：资产经营管理；企业管理咨询；财务咨询服务；代理及自有房屋租赁。（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）

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城市城南资产经营管理有限公司资产总额 2,777.04 万元，负债总额 5,074.99 万元，所有者权益总额 -2,297.96 万元，2018 年度实现营业收入 1,251.65 万元，净利润 -1,099.17 万元。公司所有者权益为负主要是因为实收资本较小，公司前期投入较大所致。公司净利润为负主要原因是前期房屋租赁业务需要投入资金对物业进行修缮及维护，故导致净利润的下滑。

8.6.6 盐城电子商务产业园发展有限公司

公司名称：盐城电子商务产业园发展有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道人民南路 38 号新龙广场 D1 座 9 楼

发行代表人：周俊

注册资本：1,000 万元

成立日期：2015 年 01 月 15 日

经营范围：盐城电子商务产业园园区内的经营管理，物流管理，商业配套用房及仓储用房的租赁与管理，企业管理服务，财务咨询，会计咨询。（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）

根据盐城市对电子商务产业的规划布局，城南新区是我市发展电子商务的主阵地。盐城电子商务产业园位于解放南路西、学海路南、

景观大道东、南环路北，占地面积 112 亩，建筑面积约 12 万㎡,共有 12 幢建筑。目标是打造“苏北第一、全省一流、全国有影响”的电子商务产业园，已成功获批江苏省电子商务示范基地，并努力创建国家级电子商务示范园区。盐城电子商务产业园包括核心区、拓展区、过渡区和物流基地，核心区有 4 栋建筑、面积约 7 万㎡，主要招引电商平台、网店、电子商务园区运营公司及相关配套服务企业；拓展区面积约 5 万㎡，主要用于电子商务企业扩大经营规模，同时引进大数据产业、智慧产业入驻；过渡区面积约 2 万㎡，主要是为企业在正式入驻前提供临时办公用房；物流基地主要为入驻企业提供仓储物流配套服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城电子商务产业园发展有限公司资产总额 603.56 万元，负债总额 673.76 万元，所有者权益总额-70.20 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0.22 万元。公司未实现营业收入和利润的主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入和利润。

8.6.7 盐城市智慧科技小额贷款有限公司

公司名称：盐城市智慧科技小额贷款有限公司

住所：盐城市城南新区人民南路 38 号新龙广场 D2 楼电子商务产业园 6 楼（CND）

法定代表人：周俊

注册资本：10,000 万元整

成立时间：2015 年 12 月 31 日

经营范围：面向科技型中小微企业发放贷款、创业投资，提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（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）

盐城市智慧科技小额贷款有限公司是经江苏省人民政府金融工作办公室批准设立的国有科技小额贷款公司。公司成立于 2015 年 12 月 31 日，注册资本 1 亿元，旨在构建城南新区多层次金融服务平台。主要服务于入住城南新区大数据产业园、健康美容产业园、电子商务产业园、农示园、创投中心的科技型企业，为企业提供小额科技贷款支持，扶持城南新区中小微科技企业的发展。

截至 2018 年 12 月 31 日，盐城市智慧科技小额贷款有限公司资产总额 10,629.29 万元，负债总额 95.70 万元，所有者权益总额 10,533.58 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 168.15 万元。公司未实现营业收入主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入。

8.6.8 盐城市城南新区中小企业信用担保有限公司

公司名称：盐城市城南新区中小企业信用担保有限公司

住所：盐城市城南新区人民南路 38 号新龙广场 D2 楼电子商务产业园 6 楼（CND）

法定代表人：周俊

注册资本：10,000 万元

成立日期：2015 年 12 月 30 日

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；其他业务：与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（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 2018 年 12 月 31 日，盐城市城南新区中小企业信用担保有限公司资产总额 10,640.27 万元，负债总额 102.37 万元，所有者权益总额 10,537.90 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 241.41

万元。公司未实现营业收入主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入。

8.6.9 盐城市宝业园林工程有限公司

公司名称：盐城市宝业园林工程有限公司

住所：盐城市人民南路盐塘河公园内

法定代表人：孙远超

注册资本：260万元

成立日期：2012年02月15日

经营范围：园林绿化工程设计、施工，园林绿化养护，园林景观设计，园林树木、花卉、草坪种植，园林机械销售及租赁，园林绿化技术咨询和服务，土石方装卸、搬运。（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2018年12月31日，盐城市宝业园林工程有限公司资产总额35,776.71万元，负债总额35,621.04万元，所有者权益总额155.67万元，2018年度实现营业收入404.31万元，净利润-166.25万元。

8.6.10 盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司

公司名称：盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道人民南路28号新龙广场6号楼6楼621室

法定代表人：周俊

注册资本：10,000万元

成立日期：2016年10月27日

经营范围：文化旅游投资；旅游项目设计、开发与管理；旅游项目及活动策划服务；旅游文化宣传；旅游景点创意开发；文化旅游产业经营管理发展；体育旅游；组织体育比赛、训练、培训；举办文体

娱乐活动、体育赛事服务；体育竞赛和表演市场开发；健身休闲和体育培训；体育会展；体育用品和装备的研发、制造、销售；体育业务咨询、服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；旅游、体育产业基础设施开发建设和运营管理及投融资。（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 2018 年 12 月 31 日，盐城市城南新区文化旅游投资发展有限公司资产总额 30.97 万元，负债总额 30.99 万元，所有者权益总额 -0.02 万元，2018 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

8.6.11 盐城市城南盐卫建设有限公司

公司名称：盐城市城南盐卫建设有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道盐城卫生职业技术学院艺术中心一楼办公区

法定代表人：周俊

注册资本：80,000 万元

成立日期：2016 年 03 月 01 日

经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、水利水电工程、园林古建筑工程、城市及道路照明工程、消防设施工程、机电设备安装工程、地基与基础工程、管道工程、防腐保温工程、建筑装饰工程、建筑智能化工程、建筑幕墙工程施工，园林绿化景观工程设计、施工、养护，城市绿化管理，花木种植，机械设备租赁，物业管理、医院管理服务，房地产营销策划、销售代理，建筑材料销售。（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）

8.6.12 盐城市城南科技创业投资有限公司

公司名称：盐城市城南科技创业投资有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道景观大道 5 号盐城交通技师学院

6 号楼 516 室（CND）

法定代表人：陈钧

注册资本：3,000 万元

成立日期：2014 年 07 月 25 日

经营范围：科技创业投资。（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 2018 年 12 月 31 日，盐城市城南科技创业投资有限公司资产总额 2,460.87 万元，负债总额 2,458.92 万元，所有者权益总额 1.95 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0.97 万元。公司未实现营业收入的主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入。

8.6.13 盐城市文化创意产业园发展有限公司

公司名称：盐城市文化创意产业园发展有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道人民南路 38 号新龙广场 D1 楼 12 层 1206 室（CND）

法定代表人：周俊

注册资本：1,000 万元

成立日期：2015 年 05 月 12 日

经营范围：盐城市文化创意产业园园区的经营管理、物业管理、商业配套用房及仓储用房的租赁与管理，企业管理服务，财务咨询，会计咨询，法律咨询。（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 2018 年 12 月 31 日，盐城市文化创意产业园发展有限公司资产总额 30.97 万元，负债总额 30.99 万元，所有者权益总额-0.02 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。公司未实现营业收入和利润的主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入

和利润。

8.6.14 国际美容健康（盐城）投资发展有限公司

公司名称：国际美容健康（盐城）投资发展有限公司

住所：盐城市城南新区新都街道人民南路 38 号新龙广场 D2 楼 7 层（CND）

法定代表人：周俊

注册资本：5,000 万元

成立日期：2015 年 08 月 21 日

经营范围：负责盐城国际美容健康中心的运营管理、对外投资、企业管理、配套设施的建筑施工、商业配套用房及仓储用房的租赁与管理、基础设施项目和美容健康项目的产业投资，装饰装潢工程施工，水电安装，市政工程及配套设施的施工，自有房屋租赁，物业管理，财务咨询，会计咨询，法律咨询，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营和禁止进出口的商品和技术除外），普通货物仓储服务，会务及展览服务，市场营销策划。（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 2018 年 12 月 31 日，国际美容健康（盐城）投资发展有限公司资产总额 329.69 万元，负债总额 486.54 万元，所有者权益总额 -156.85 万元，2018 年度实现营业收入 0 万元，净利润-1.89 万元。公司未实现营业收入和利润的主要原因是公司尚未开展实际业务，因此未产生收入和利润。

8.7 发行人董事、监事和高级管理人员

表 8-2：发行人董事、监事及高管人员一览表

姓名	性别	职务	出生年份	任期
高尚德	男	董事长	1969	2017.10-2020.10
朱鸿根	男	董事、总经理	1963	2017.10-2020.10
李佩建	男	董事、副总经理	1964	2017.10-2020.10

姓名	性别	职务	出生年份	任期
周俊	男	董事、副总经理	1970	2017.10-2020.10
杨爱成	男	董事	1972	2017.10-2020.10
李立宏	男	监事会主席	1975	2018.6-2021.6
杨菁	女	监事	1977	2018.6-2021.6
秦亚飞	男	监事	1972	2018.6-2021.6
陈钧	男	监事	1967	2017.10-2020.10
张辉	男	监事	1986	2017.10-2020.10
张莉莉	女	财务负责人	1978	2015.1-2019.1

8.7.1 发行人董事

公司设董事会，成员为 3-5 人，由内部董事和外部董事组成，其中职工董事 1 人。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长 1 人，根据需要可设副董事长。董事长、副董事长由国资委从董事会成员中指定。

高尚德先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长。1969 年 8 月出生，1990 年参加工作，毕业于浙江大学土木工程系与民用建筑工程专业，历任盐城市计经委农村能源办公室副主任、盐城市计经委农村能源科副科长、科长，盐城市计经委政治部主任，2001 年市发展计划委员会发展规划处处长；2003 年任射阳县副县长，射阳县委常委、县经济开发区工委书记，2011 年任市住房保障和房产管理局副局长、党委委员；2011 年任盐城市城南新区管理委员会党工委委员、管委会副主任，2012 年 1 月 10 日兼任盐城金融城建设投资有限公司总经理；2013 年 9 月任盐城市城南新区管理委员会党工委委员、副书记；2014 年 12 月任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长。

朱鸿根先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、总经理。1963 年 3 月出生，中共党员，本科学历。1986 年 7 月参加工作，历任大丰县农业局农村土地管理办公室办事员、大丰县土地管理局法规监察股股长、地籍股股长，盐城市土地管理局地籍事务

所副所长、土地勘测事务所所长、地籍事务所所长，市国土资源局地政地籍处副处长建设用地处处长。2010年任盐城市国土局局长助理、建设用地处处长、城南新区开发建设指挥部副指挥长；2011年10月任盐城市城南新区工作委员会委员、管委会副主任。

李佩建先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、副总经理。1964年11月出生，中共党员，本科学历。1985年8月参加工作，历任建湖县镇北初级中学教师，建湖镇党委秘书，建湖县委组织部办公室副主任，建湖县委专职组织员兼组织科科长，建湖县蒋营党委副书记、镇长，建湖县蒋营党委书记、人大主任，建湖县县级机关工委书记，盐城市城南新区建设局一局局长，盐城市城南新区纪工委副书记兼监察审计局局长，盐城市城南新区开发建设投资有限公司副总经理。

周俊先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、副总经理。出生于1970年7月，中共党员，研究生学历。1988年8月至1989年8月任职盐城市郊区楼王镇丁马初中教师；1989年8月至1993年8月担任楼王镇初中教师；1993年8月至1994年7月担任盐城市郊区学富初中教师；1994年7月至1996年10月担任学富乡人民政府报道员、代文书；1996年10月至1998年6月任职盐都县学富乡人民政府文书；1998年6月至1999年3月担任学富乡行政监察干事；1999年3月至2002年1月担任盐都县人民政府办公室秘书；2002年1月至2005年6月担任盐都县（区）政府办财贸科科长；2005年6月至2007年10月担任盐都区政府办副主任科员、副主任；2007年10月至2011年11月担任盐都区潘黄镇（街道）党委副书记、镇长；2011年11月至2015年5月担任城南新区社会事务管理局局长、党委书记；2015年5月至今担任城南新区财政局局长。

杨爱成先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事，1972 年 6 月出生，中共党员，本科学历。1995 年 8 月参加工作，分别在射阳县洋马油脂加工厂、盐城市南洋职业中学、盐城市城南区建设指挥部办公室工作；于 2011 年 11 月至盐城市城南新区工管委办公室工作；2016 年 10 月，至盐城市城南新区开发建设投资有限公司综合部工作。

8.7.2 发行人监事

李立宏先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事会主席。1975 年 1 月生，1997 年 12 月参加工作，盐城工学院大专学历，历任盐都区审计局办事员，盐都区审计局固定资产投资审计科副科长，盐都区审计局固定资产投资审计科副科长、监察室主任，盐都区审计局公共工程投资审计中心主任，盐都区大冈镇纪委书记，区公共资源交易管理办公室主任，区政务服务管理办公室主任，黄海街道党工委副书记、办事处主任。

杨菁女士，女，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事。1977 年 10 月生，1996 年 12 月参加工作，中央党校大学学历，历任盐都区街道街道统计站站长、财经工作科副科长、项目与企业服务中心副主任，城南新区会计结算中心副主任，城南新区财政局副局长。

秦亚飞先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事。1972 年 8 月出生，本科学历。1996 年 7 月参加工作，现为城南新区财政局科员，兼任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事。

陈钧先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事。1967 年 10 月出生，中共党员，硕士学历。1988 年 8 月参加工作，历任盐城市物资贸易中心业务员、会计；江苏悦达集团有限公司南京办事处财务负责人；江苏悦达进出口有限公司财务科长；盐城怡美尔时

装有限公司中方总经理；江苏悦达进出口有限公司总经理助理；上海悦达纺织进出口有限公司财务经理；2008 年 4 月至今担任盐城市城南新区开发建设投资有限公司投融资部主任。

张辉先生，男，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司监事。1986 年 1 月出生，中共党员。2003 年 12 月至 2008 年 12 月担任青岛海军潜艇第二支队 349 艇无线电班长；2009 年 4 月至 2013 年 3 月先后担任新都街道规划监察中队协理员、民富社区主任助理、副书记；2013 年 5 月借调至新都街道信访办工作；随后担任新都街道跃南社区副书记、跃进社区副书记（正村级）。2016 年 2 月，至盐城市城南新区开发建设投资有限公司资产管理部担任负责人。

8.7.3 发行人高级管理人员

张莉莉女士，女，现任盐城市城南新区开发建设投资有限公司财务负责人；出生于 1978 年 4 月，本科学历。1996 年 9 月至 2003 年 4 月担任盐城市金属材料总公司财务科科员；2003 年 5 月至 2008 年 4 月担任盐城市地税局税务事务所科员；2008 年 5 月至今担任盐城市城南新区开发建设投资有限公司财务部主任。

经核实，上述发行人高管人员均无海外永久居留权，上述兼职人员均未在本公司领取兼职报酬。

8.8 盐城市平台企业情况及发行人地位

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整理、城市基础设施建设等。

截至 2018 年 12 月末，盐城市市级主要平台企业共有 11 家，其中 7 家曾经公开发行企业债券进行融资，累计融资规模达 139.10 亿

元，当前已发行尚未偿还的企业/公司债券余额合计为 50.80 亿元。各平台企业具体情况及主营业务如下表所示：

排名	公司名称	主营业务	资产总额（亿元）	累计公开发行企业债规模（亿元）	公开发行企业债当前余额（亿元）
1	盐城市城市资产经营有限公司	从事城市建设及相关项目的投资经营（国家有专项规定的项目除外）。	502.18	15.00	-
2	盐城高新区投资集团有限公司	风电装备产业投资；授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、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）	489.10	10.00	8.00
3	盐城东方投资开发集团有限公司	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务。（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）	412.73	34.00	9.60
4	盐城市国有资产投资集团有限公司	实业投资，风险投资，旅游酒店管理，政府授权的其他资产管理业务，房屋租赁，物业管理，市场营销策划，信息咨询服务，会展服务，建材销售，房地产开发经营。	376.45	7.50	-
5	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	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)。	326.77	56.00	22.60
6	盐城市交通控股集团有限公司	政府授权的国有资产和国有股权的投资、经营、管理及资本运作；房屋建筑、港口基础设施、交通基础设施的投资、建设、管理；对运输业、制造业、广告业、餐饮酒店业、旅游业的投资。（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）	314.12	-	-

排名	公司名称	主营业务	资产总额（亿元）	累计公开发行企业债规模（亿元）	公开发行企业债当前余额（亿元）
7	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	接受委托，经营公有产权，收取股息和红利，组织公有资产回收、拍卖和转让业务，负责筹集、投放和管理公有资产发展资金。（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）	202.34	10.00	4.00
8	盐城市海兴投资有限公司	实业投资；政府授权的沿海滩涂资源开发利用、国有资产经营与管理；土地开发经营；投资服务；信息咨询；沿海城市基础设施建设；物业服务。（以上项目有专项审批规定的项目除外）。（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）	194.97	-	-
9	盐城市市政公用投资有限公司	对市政公用工程、城市基础设施、房地产业的投资；城市基础设施建设；以下项目限有资格的分支机构经营：花鸟市场设施租赁；市场管理服务。（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）	172.51	-	-
10	盐城市灌东经济开发投资有限公司	国有资产投资经营与管理，基础设施投资，农业项目投资开发；土地开发；房屋建筑工程、水利工程、市政公用工程、园林绿化工程施工；物业管理服务；普通货物仓储；国内普通货物道路运输代理；信息咨询服务（国家有专项规定的项目除外）。（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）	142.45	6.60	6.60
11	盐城世纪新城建设投资有限公司	房地产开发；授权范围内的国有资产投资、经营、管理；基础设施建设及市政公用事业项目的投资运营、管理；房屋销售、租赁；会议及展览服务；信息咨询服务；化工产品及原料（除化学危险品）、建筑材料（除砂石）、铜矿石、工艺美术品、金属材料销售。（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）	114.82	-	-
合计				**139.10**	**50.80**

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整理及城市基础设施建设等。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、253,474.46 万元和 199,781.15 万元，2018 年营业收入减少 53,693.31 万元，主要系土地开发整理收入减少所致。发行人近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	49,390.62	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
土地开发整理收入	-	-	12,348.45	7.21	24,905.92	14.38
项目建设开发收入	61,696.20	33.61	-	-	-	-
BT 项目政府回购收入	90,532.80	49.32	101,186.39	59.06	90,800.00	52.43
房地产销售收入	15,576.39	8.49	38,239.68	22.32	51,791.43	29.91
租赁收入及其他收入	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
土地开发整理收入	-	-	59,888.61	72.91	48,723.93	68.48
项目建设开发收入	5,875.83	36.24	-	-	-	-
BT 项目政府回购收入	11,371.96	70.14	17,806.80	21.68	15,866.67	22.30
房地产销售收入	-4,934.70	-30.44	-3,899.37	-4.75	-2,400.81	-3.37
租赁收入及其他收入	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 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 49,390.62 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%，主要原因是存量房产已经大部分出售完毕，2018 年度剩余待售面积较少，报告期内房地产销售业务毛利率为负且持续下降，主要是由于 2016 年以前香苑西园小区的销售成本按预估值确定，预估值与实际值有差异，导致预售阶段销售价格相比于后续价格不断增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。

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，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，报请区管委会资金

会办会审定结算资金总额，区财政局根据审定金额与发行人进行年度资金清算，具体请见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[1]，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。

[1] 该 2 项协议均为财预〔2012〕463 号文颁布前签订。

报告期内，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	0.6	1.2	1.2	5.7	5.14	6.38	6.76	21.04%
路网配套工程及环境综合整治工程								
伍东限价房建设	3.43	5.81	6.5	6.5	5.52	5.52	3.43	16.67%
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，报请区管委会资金会办会审定结算资金总额，区财政局根据审定金额与发行人进行年度资金清算。2018 年度，发行人将依据上述文件确认的基础设施建设收入计入“项目建设开发收入”。

项目建设开发收入由三方面构成：一是项目建设管理费（含利润）按实际建安投资总额的 6%计算；二是垫付资金成本按实际垫付资金的年息 9%计算；三是经审批的招标控制价与最终工程审定价之间节约额奖励 30%。该业务模式从 2018 年度开始确认收入，2018 年度发行人实现项目建设开发收入 67,572.03 万元，毛利率为 8.70%，为发行人主营业务收入和毛利润的重要补充。

第三种建设后未来自持并有收益模式。此类方式主要包括新龙广场（商务中心）、金融服务中心、欧风花街等项目。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；金融服务中心和欧风花街的盈利模式为对外出租收取租金的模式。

第四种建设后未来自持并无收益模式。发行人作为盐城市主要基础设施建设主体，承担部分道路、桥梁等项目的建设，此类项目建设通过“存货”科目核算。

在市政府的大力支持下，发行人近年来 BT 项目回购收入保持稳定，同时，2018 年新增的项目建设开发收入成为发行人基础设施建设收入的重要补充。BT 项目回购收入和项目建设开发收入已成为公司最重要的收入来源。2016-2018 年发行人实际取得的 BT 项目回购收入分别为 122,000.00 万元、106,666.67 万元和 118,993.19 万元，占

比营业收入分别为 57.68%、43.66%和 46.94%，毛利率分别为 18.71%、14.88%和 14.96%，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%。发行人 BT 项目回购收入和项目建设开发收入状况良好，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 截至 2018 年末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	11.21	26.98	26.98
路网配套工程及环境综合整治工程	12.24	12.24		
伍东限价房建设	8.40	8.04	36.71	36.71
伍冈限价房建设	11.80	11.30		
伍西限价房建设	6.81	6.52		
科教城限价房建设	6.79	6.50		

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 13.50 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，2017 年确认收入 2.82 亿元，2018 年确认收入 0.26 亿元。

表9-7 截至 2018 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	可供销售面积	已出售面积	剩余销售面积
香苑西园	住宅	人民南路 33 号	30.25	28.68	25.99	2.69
香苑小区	住宅+商用	戴庄路 30 号	5.37	5.37	3.25	2.12

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 土地开发整理行业

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。

目前我国土地开发整理主要还是根据《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工作。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；盐城东方投资开发集团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

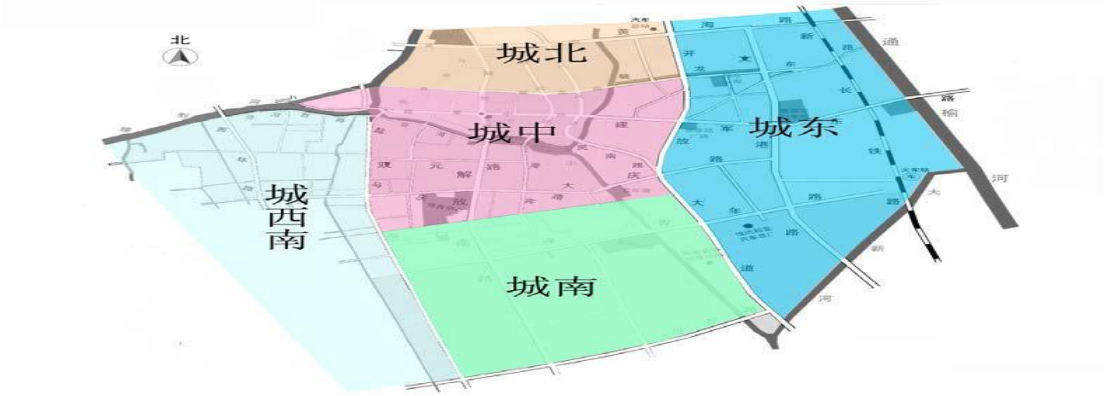
房地产行业作为国民经济基础性传统行业之一，是衡量国民经济水平的重要指标。当前，尽管市场需求仍较强烈，全国商品房市场面临双重冲击：严峻的调控政策环境，以及保障房大规模建设对于供给的冲击。从成本控制的角度来看，2013 年尽管土地楼面单价呈下降趋势，但成交面积也相对减少。建安成本在 2013 年不断上涨，随着保障房更大面积的开工，对建材的需求继续提升，建材价格仍将持续攀升。未来受制于政策的紧缩，商品房销售额整体难有较大起色；受制于土地财政，土地成本短期内也不可能下滑；商品房的整体盈利能力无法大幅改善。供应方面，新开工面积增速继续放缓，住宅新开工面积更是转为同比下降，开发企业受资金链及融资规模的影响投资规模缩减。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，随着周边配套的成熟，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，房价涨幅保特稳定。

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整理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2018年末，盐城全市常住人口720万。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的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，2016-2018 年，盐城市地区生产总值分别为 4,576.10 亿元、5082.70 亿元和 5,487.10 亿元，同比增长 8.90%、6.80%和 7.96%。

（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整理，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 2018 年。

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 2018 年末，盐城全市常住人口 720 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。

2016-2018 年盐城市一般公共预算收入情况如下表：

表9-8 盐城市一般公共预算收入情况表

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
一般公共预算收入	381.00	360.00	415.18
其中：税收收入	305.10	270.00	324.67

资料来源：盐城市财政局

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。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。

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。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、新诺灵蜂等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，已签约包括韩国 GCT 美容健康产业园、韩国完美整形外科医院等数十个项目。电商产业方面，电商产业园已获批省级电子商务示范基地，已签约慧聪网、巨尚电商等数十个项目，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。

综合来看，近年来，盐城市与城南新区经济保持平稳发展，工业经济平稳运行；城南新区作为盐城市新的行政文化中心，是盐城市多个重要政府办公机构所在地，在多项优势政策的叠加效应下，城南新区未来发展环境更加向好。

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 2016-2018 年的财务报表进行了审计，并出具了苏亚锡审〔2019〕47 号标准无保留意见的《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。

10.1.1 发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表(见附表二)

10.1.2 发行人 2016-2018 年经审计的合并利润及利润分配表（见附表三）

10.1.3 发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表(见附表四)

10.1.4 发行人 2016 年至 2018 年经审计的主要财务数据

表10-1 发行人 2016-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目		2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	3,267,742.74	3,844,110.01	3,859,238.28
	其中：流动资产	2,199,574.71	2,550,851.97	1,479,297.00
	负债合计	1,011,538.79	1,316,134.61	1,376,082.12
	其中：流动负债	343,392.79	570,495.61	511,210.45
	所有者权益	2,256,203.94	2,527,975.40	2,483,156.16
	归属于母公司所有者权益合计	2,250,702.28	2,522,359.71	2,477,676.58
合并利润表主要数据	营业收入	199,781.15	253,474.46	244,335.36
	营业利润	36,280.76	45,253.98	36,317.36
	利润总额	35,592.58	44,759.90	39,927.46
	净利润	29,706.73	44,819.24	40,860.13
	归属于母公司所有者的净利润	29,820.76	44,683.14	40,845.50
合并现金流表主要数据	经营现金流入	256,553.32	592,545.76	537,606.52
	经营现金流出	271,960.42	203,464.53	96,936.02
	流量净额	-15,407.10	389,081.22	440,670.50
	投资现金流入	1,323,147.16	1,650,966.40	127,778.65
	投资现金流出	1,046,385.79	1,917,175.62	437,466.40
	流量净额	276,761.37	-266,209.22	-309,687.75
	筹资现金流入	121,800.00	139,260.00	274,953.37
	筹资现金流出	449,130.72	270,798.35	476,483.17
	流量净额	-327,330.72	-131,538.35	-201,529.79
	现金及现金等价物净增加额	-65,976.45	-8,666.35	-70,547.04

表10-2 发行人 2016-2018 年主要财务指标

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率[1]	6.41	4.47	2.89
速动比率[2]	3.18	2.56	2.26
扣除预收账款后的速动比率[3]	3.18	2.60	2.42
资产负债率（%）[4]	30.96	34.24	35.66
应收账款周转率（次）[5]	34.53	140.22	7.52
存货周转率（次）[6]	0.17	0.24	0.49
总资产周转率（次）[7]	0.06	0.07	0.06

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
毛利率（%）[8]	8.12	32.40	29.12
营业利润率（%）[9]	18.16	17.85	14.86
净利润率（%）[10]	14.87	17.68	16.72
净资产收益率（%）[11]	1.24	1.79	1.76
总资产收益率（%）[12]	0.84	1.16	1.06
利息保障倍数[13]	2.59	2.28	2.27

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

10.1.5 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 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产 326.77 亿元，负债总额 101.15 亿元，所有者权益合计为 225.62 亿元，归属于母公司所有者权益合计 225.07 亿元，资产负债率 30.96%。2018 年度发行人实现营业收入 19.98 亿元，利润总额 3.56 亿元，归属于母公司所有者的净利润 2.98 亿元。发行人 2016-2018 年末的资产负债率分别为 35.66%、34.24%和 30.96%。

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 2016-2018 年末主要资产负债指标

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年末	占比	2017 年末	占比	2016 年末	占比
流动资产	2,199,574.71	67.31%	2,550,851.97	66.36%	1,479,297.00	38.33%

非流动资产	1,068,168.02	32.69%	1,293,258.05	33.64%	2,379,941.28	61.67%
资产总额	**3,267,742.74**	**100%**	**3,844,110.01**	**100%**	**3,859,238.28**	**100%**
流动负债	343,392.79	33.95%	570,495.61	43.35%	511,210.45	37.15%
非流动负债	668,146.00	66.05%	745,639.00	56.65%	864,871.67	62.85%
负债总额	**1,011,538.79**	**100%**	**1,316,134.61**	**100%**	**1,376,082.12**	**100%**
资产负债率	30.96%		34.24%		35.66%	

1、资产结构分析

根据江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司资产清单》，发行人主要资产权属明确，均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。

2016-2018 年末，发行人的流动资产规模分别为 1,479,297.00 万元、2,550,851.97 万元和 2,199,574.71 万元，占总资产的比重分别为 38.33%、66.36%和 67.31%；发行人的非流动资产规模分别为 2,379,941.28 万元、1,293,258.05 万元和 1,068,168.02 万元，占资产总额的比例分别为 61.67%、33.64%和 32.69%。从资产构成上看，发行人资产中流动资产占比逐渐增加，可为公司未来的融资提供强有力的支撑。

表10-4 发行人 2016-2018 年末主要流动资产构成

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年末	占比	2017 年末	占比	2016 年末	占比
货币资金	113,046.47	5.14%	200,822.92	7.87%	220,749.27	14.92%
应收票据及应收账款	7,956.61	0.36%	3,615.33	0.14%	-	0.00%
预付款项	-	0.00%	54.13	0.00%	223.32	0.02%
其他应收款	847,127.95	38.51%	768,423.56	30.12%	728,828.40	49.27%
存货	1,107,289.85	50.34%	1,090,624.91	42.76%	323,345.74	21.86%
一年内到期的非流动资产	-	-	30,285.52	1.19%	-	0.00%
其他流动资产	124,153.83	5.64%	457,025.59	17.92%	206,150.27	13.94%
流动资产合计	**2,199,574.71**	**100%**	**2,550,851.97**	**100%**	**1,479,297.00**	**100%**

（1）流动资产

2016-2018 年末，发行人的流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成，其中占比较大的为其他应收款和存货。

2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 220,749.27 万元、200,822.92 万元和 113,046.47 万元，分别占流动资产的 14.92%、7.87%和 5.14%。发行人报告期货币资金规模较大的主要原因是需保留一定比例的银行存款作为银行贷款保证金，并需留存足够的货币资金作为工程款及存续期内的债券需要的备付金。

2016-2018 年末，发行人其他应收款分别为 728,828.40 万元、768,423.56 万元和 847,127.95 万元，分别占流动资产的 49.27%、30.12%和 38.51%。公司其他应收款数额较大，最近三年其他应收款呈上升趋势，主要原因是随着城南新区建设规模的扩大，政府为支持城南新区建设任务统筹调度下的往来款项随之上升。截至 2018 年末，发行人最大 5 项其他应收款均为往来款，总金额为 82.58 亿元元，占其他应收款账面余额的 97.40%，其中第一大债务人为盐城市城南建设发展有限公司，欠款金额为 413,478.54 万元，占比 48.76%；第二大债务人为盐城金融城建设投资有限公司，欠款金额为 226,568.74 万元，占比 26.72%；第三大债务人为盐城市城南新区财政局，欠款金额为 138,875.02 万元，占比 16.37%；除此之外，发行人不存在占其他应收款比例超过 15%的款项。

表10-5 截至 2018 年末发行人其他应收款明细

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比(%)
盐城市城南建设发展有限公司	往来款	413,478.54	4 年以内	48.76
盐城金融城建设投资有限公司	往来款	226,568.74	3 年以内	26.72
盐城市城南新区财政局	往来款	138,875.02	2 年以内	16.37
盐城科教城投资发展有限公司	往来款	39,020.06	2 年以内	4.61
盐城市伍佑中学	往来款	7,830.95	2 年以内	0.93

合计	/	**825,773.32**	/	**97.40**

2016-2018 年末，发行人存货分别为 323,345.74 万元、1,090,624.91 万元和 1,107,289.85 万元，分别占流动资产的 21.86%、42.76%和 50.34%。2017 年末较 2016 年末增加 237.29%，主要系开发成本、开发产品和土地开发成本大幅增加所致。2018 年末较 2017 年末增加 1.53%，主要系开发产品和土地开发成本增加所致。

（2）非流动资产

表10-6 发行人 2016-2018 年末主要非流动资产构成

单位：万元（出除比率外）、%

项目	2018 年末	占比	2017 年末	占比	2016 年末	占比
可供出售金融资产	20,012.00	1.87%	20,362.00	1.57%	26,562.00	1.12%
持有至到期投资	53,483.33	5.01%	21,297.81	1.65%	30,285.52	1.27%
长期股权投资	70,698.40	6.62%	5,000.00	0.39%	-	0.00%
投资性房地产	360,966.82	33.79%	286,509.63	22.15%	219,691.95	9.23%
固定资产	302.17	0.03%	309.28	0.02%	213.51	0.01%
在建工程	74,014.23	6.93%	118,076.87	9.13%	860,791.29	36.17%
无形资产	68.34	0.01%	84.31	0.01%	9.75	0.00%
长期待摊费用	2,191.84	0.21%	-	0.00%	-	0.00%
递延所得税资产	1,990.76	0.19%	1,803.09	0.14%	1,731.15	0.07%
其他非流动资产	484,440.12	45.35%	839,815.05	64.94%	1,240,656.09	52.13%
非流动资产合计	**1,068,168.02**	**100%**	**1,293,258.05**	**100%**	**2,379,941.28**	**100%**

2016-2018 年末，发行人的非流动资产占比较大的主要是投资性房地产、在建工程和其他非流动资产。

2016-2018 年末，发行人投资性房地产分别为 219,691.95 万元、286,509.63 万元和 360,966.82 万元，分别占非流动资产的 9.23%、22.15%和 33.79%。2017 年末较 2016 年末增加 30.41%，主要系存货、在建工程、固定资产中的房屋及建筑物大量转入投资性房地产所致。2018 年末较 2017 年末增加 25.99%，主要系存货、在建工程、固定资产中的房屋及建筑物大量转入投资性房地产所致。

2016-2018 年末，发行人在建工程分别为 860,791.29 万元、118,076.87 万元和 74,014.23 万元，分别占非流动资产的 36.17%、9.13%和 6.93%。2017 年末较 2016 年末减少 86.28%，主要系体育中心、城南亿元、商务中心（新龙广场）、鹏润花园安置房项目、广播电视塔等项目全部或部分转入存货所致。2018 年末较 2017 年末减少 37.32%，主要系商务中心（新龙广场）和其他零星工程转入存货所致。

表10-7 截至 2018 年 12 月 31 日发行人在建工程明细

项目	2018 年 12 月 31 日	建成后计划用途	自建/代建
大数据产业园	54,124.21	工业	自建
智慧新城	11,781.75	工业	自建
南海新城	8,108.27	商业居住办公	自建
合计	**74,014.23**		

2016-2018 年末，发行人其他非流动资产分别为 1,240,656.09 万元、839,815.05 万元和 484,440.12 万元，分别占非流动资产的 52.13%、64.94%和 45.35%。报告期内，发行人其他非流动资产主要是由土地使用权和基础设施资产构成。2017 年末其他非流动资产较 2016 年末减少 32.31%，主要系土地使用权减少所致。发行人 2018 年末其他非流动资产较 2017 年末减少 42.32%，主要系根据国家发展改革委办公厅、财政部办公厅联合发布的发改办财金〔2018〕194 号《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》文件，发行人于 2018 年将已经注入并计入“其他非流动资产-基础设施资产”科目的道路、公园资产等全部公益性资产合计 301,478.19 万元[2]进行了剥离，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产中不含公益性资产。

2016 年末至 2018 年末，发行人计入其他非流动资产的土地使用

[2] 根据盐城市人民政府批准，于 2009 年及 2010 年由盐城市国资委分别将盐城市城南开发建设指挥部投资建设的 254,223.55 万元、47,254.64 万元道路、公园资产等合计 301,478.19 万元公益性资产无偿划拨给发行人，发行人将上述公益性资产计入“其他非流动资产-基础设施资产”科目。两次资产注入均在《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）出台之前，自国发〔2010〕19 号出台后，公司不存在公益性资产注入的情况。

权账面价值分别为 90.56 亿元、53.83 亿元和 48.44 亿元，规模呈下降趋势，主要系发行人土地报告期内对部分土地使用权以账面价值为交易对价对外转让所致。截至 2018 年末，发行人全部土地使用权共计 1,412,794.00 平米，账面价值总额为 484,440.12 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 733,844 平米、账面价值共计 245,621.35 万元的土地使用权用于银行贷款抵押。

发行人计入资产中的土地使用权均以招拍挂方式取得，并已取得土地使用权证、已足额缴纳出让金，发行人资产中不存在储备土地使用权。

表10-8 截至 2018 年 12 月 31 日发行人全部土地使用权明细

序号	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	土地证编号	坐落	证载使用权类型（划拨/出让）	证载用途	面积（平米）	账面价值（万元）	入账方式（成本法/评估法）	单价（元/平米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	盐都国用（2008）第022002232号	盐塘河北、跃马路两侧	出让	商住用地	89,041	22,223.28	成本法	2,495.85	银行借款抵押	是
2	招拍挂	盐都国用（2008）第022002245号	盐塘河北、跃马路东	出让	商住用地	127,243	31,291.57	成本法	2,459.20	银行借款抵押	是
3	招拍挂	城南国用（2013）第600242号	聚贤路南、胜利路西侧地块(南)	出让	商住用地	50,320	23,004.58	成本法	4,571.66	银行借款抵押	是
4	招拍挂	城南国用（2013）第600241号	步湖路南、解放南路西侧地块(南）	出让	商住用地	67,916	27,289.99	成本法	4,018.20	银行借款抵押	是
5	招拍挂	城南国用（2013）第600240号	盐仓大道南，解放南路两侧地块(南)	出让	商住用地	67,948	27,302.85	成本法	4,018.20	银行借款抵押	是
6	招拍挂	盐都国用（2008）第022001378号	盐都区新都街道办事处福才社区	出让	商住用地	28,197	6,157.07	成本法	2,183.59	银行借款抵押	是
7	招拍挂	盐都国用（2008）第022001379号	盐都区新都街道办事处裕新社区	出让	商住用地	11,622	2,537.56	成本法	2,183.41	银行借款抵押	是
8	招拍挂	盐都国用（2011）第022006237号	盐渎路南、滨河路东侧	出让	商住用地	118,412	36,161.01	成本法	3,053.83	银行借款抵押	是
9	招拍挂	城南国用（2013）第600106号	解放南路东、新河路南	出让	商住用地	85,157	34,217.76	成本法	4,018.20	银行借款抵押	是

10	招拍挂	城南国用（2013）第600280 号	新河路南、胜利路两侧地块(南)	出让	商住用地	87,988	35,435.68	成本法	4,027.33	银行借款抵押	是
11	招拍挂	盐都国用（2008）第022001377 号	盐都区新都街道办事处裕新社区	出让	商住用地	5,101	1,113.85	成本法	2,183.59	无	是
12	招拍挂	盐都国用（2008）第022002233 号	新都路南、跃马路西	出让	商住用地	28,353	9,172.01	成本法	3,234.93	无	是
13	招拍挂	盐都国用（2010）第022003534 号	胜利路西、纬十四路南	出让	商住用地	84,843	28,138.79	成本法	3,316.57	无	是
14	招拍挂	城南国用（2012）第601485 号	人民路东、南纬路南侧	出让	商住用地	32,460	13,043.07	成本法	4,018.20	无	是
15	招拍挂	城南国用（2012）第601484 号	纬十四路南、滨河路西侧地块	出让	商住用地	87,835	35,928.31	成本法	4,090.43	无	是
16	招拍挂	城南国用（2013）第600279 号	新都路南、环湖一路东	出让	商住用地	6,363	5,111.08	成本法	8,032.49	无	是
17	招拍挂	城南国用（2013）第600277 号	凤凰阁南、环湖一路东侧	出让	商住用地	12,806	10,286.41	成本法	8,032.49	无	是
18	招拍挂	城南国用（2013）第600278 号	环湖一路东、文化艺术中心北侧	出让	商住用地	15,333	12,316.22	成本法	8,032.49	无	是
19	招拍挂	城南国用（2013）第600045 号	纬十五路南、戴庄路西侧地块(南）	出让	商住用地	31,315	12,582.98	成本法	4,018.20	无	是
20	招拍挂	城南国用（2013）第600047 号	城南新区纬十五路南、戴庄路东侧地块(南	出让	商住用地	39,841	16,008.90	成本法	4,018.20	无	是
21	招拍挂	城南国用（2013）第601058 号	聚贤路南、解放路东侧地块	出让	商住用地	43,421	13,957.93	成本法	3,214.56	无	是

22	招拍挂	盐都国用（2011）第022006235号	南纬路南、共享区东路西侧	出让	商住用地	141,364	37,983.15	成本法	3,297.06	无	是
23	招拍挂	盐都国用（2010）第022003536号	纬十五路南、人民路东	出让	商住用地	18,179	5,258.70	成本法	2,892.73	无	是
24	招拍挂	盐都国用（2010）第022002846号	胜利路西、纬九路北侧	出让	商住用地	24,825	6,133.21	成本法	2,470.58	无	是
25	招拍挂	盐都国用（2010）第022002848号	新都路南、乾坤路东侧	出让	商住用地	12,730	3,195.34	成本法	2,510.09	无	是
26	招拍挂	盐都国用（2010）第022003525号	纬十四路南侧、解放南路东	出让	商住用地	63,176	20,789.04	成本法	3,290.66	无	是
27	招拍挂	盐都国用（2010）第022001449号	戴庄路东、纬十四路北侧	出让	商住用地	31,005	7,799.79	成本法	2,515.65	无	是
合计	-	-	-	-	-	**1,412,794.00**	**484,440.12**	-	-	-	-

2、负债结构分析

从负债构成上看，2016-2018 年末，发行人的流动负债分别为 511,210.45 万元、570,495.61 万元和 343,392.79，占负债总额的比例分别为 37.15%、43.35%和 33.95%。发行人非流动负债分别为 864,871.67 万元、745,639.00 万元和 668,146.00 万元，占负债总额的比例分别为 62.85%、56.65%和 66.05%。

发行人 2018 年末流动负债金额及占比较 2017 年末显著下降，主要原因是应付票据及应付账款规模及一年内到期的非流动负债规模减少所致。本期债券的发行将增加发行人的长期负债，降低流动负债比例，以优化发行人的债务结构，与发行人投资回收周期较长的特点匹配，更有效地满足发行人经营发展对长期资金的需求，有利于发行人的稳健经营。

（1）流动负债

表 10-10：发行人 2016-2018 年末主要流动负债构成

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	67,835.59	19.75%	95,638.60	16.76%	97,852.78	19.14%
预收款项	177.37	0.05%	8,255.18	1.45%	34,469.28	6.74%
应付职工薪酬	-	0.00%	14.00	0.00%	14.00	0.00%
应交税费	47,385.58	13.80%	31,942.78	5.60%	23,520.37	4.60%
其他应付款	146,101.25	42.55%	132,462.38	23.22%	94,286.69	18.44%
一年内到期的非流动负债	81,893.00	23.85%	302,182.67	52.97%	261,067.33	51.07%
流动负债合计	**343,392.79**	**100%**	**570,495.61**	**100%**	**511,210.45**	**100%**

2016-2018 年末发行人流动负债主要由应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

发行人 2016-2018 年末，应付票据及应付账款分别为 97,852.78 万元、95,638.60 万元和 67,835.59 万元，分别占流动负债的 19.14%、16.76%和 19.75%，主要为支付给供应商的工程款。

发行人其他应付款主要为与政府部门的往来款以及应付项目施工单位的工程款。2016-2018 年末，发行人其他应付款分别为 94,286.69 万元、132,462.38 万元和 146,101.25 万元，分别占流动负债的 18.44%、23.22%和 42.55%。2017 年末较 2016 年末增加了 40.49%，主要系发行人应付往来款较 2016 年增加 3.43 亿元所致。2018 年末较 2017 年末增加了 10.30%，主要系发行人应付往来款较 2017 年增加 1.66 亿元所致。截至 2018 年末，发行人其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方的款项的情况。

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内即将到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 261,067.33 万元、302,182.67 万元和 81,893.00 万元，分别占流动负债的 51.07%、52.97%和 23.85%，2018 年末较 2017 年末减少了 72.90%，主要原因是发行人随着近期债务的顺利兑付及债务期限结构的进一步优化，使得一年内到期的抵押借款和信用借款显著减少所致。

（2）非流动负债

表10-9 发行人 2016-2018 年末主要非流动负债构成

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	154,146.00	23.07%	219,639.00	29.46%	318,871.67	36.87%
应付债券	514,000.00	76.93%	526,000.00	70.54%	546,000.00	63.13%

非流动负债合计	**668,146.00**	**100.00%**	**745,639.00**	**100.00%**	**864,871.67**	**100.00%**

2016-2018 年末发行人非流动负债由长期借款和应付债券构成。发行人的长期借款大部分为商业银行抵押借款。2016-2018 年末，发行人长期借款分别为 318,871.67 万元、219,639.00 万元和 154,146.00 万元，在非流动负债中占比分别为 36.87%、29.46%和 23.07%。2016 年发行人长期借款下降主要是由于发行债券增加，置换了相关贷款，降低了融资成本，改善了债务结构。2017 年末长期借款较 2016 年末减少 31.12%，主要系一年内到期的长期借款增加，计入科目“一年内到期的非流动负债”所致。2018 年末长期借款较 2017 年末减少 29.82%，主要系抵押借款和质押借款减少所致。

2016-2018 年末，发行人应付债券为 546,000.00 万元、526,000.00 万元和 514,000.00 万元。发行人分别于 2011 年 12 月和 2012 年 11 月各发行了 15 亿元 7 年期企业债券，于 2014 年 7 月发行了 16 亿元 7 年期企业债券，于 2015 年 7 月发行了 5 亿元 3 年期 PPN，于 2015 年 10 月发行了 7.5 亿元 5 年期中期票据，于 2016 年 3 月发行了 7.5 亿元 5 年期中期票据，于 2016 年 10 月发行了 10 亿元 5 年期 PPN，于 2017 年 6 月发行了 10 亿元 5 年期 PPN，于 2018 年 3 月发行了 10 亿元 7 年期绿色债券。

（3）发行人有息债务情况

截至 2018 年末，发行人有息债务共 750,039.00 万元，其中一年内到期的非流动负债 81,893.00 万元，长期借款 154,146.00 万元，应付债券 514,000.00 万元。

表10-10 截至 2018 年 12 月 31 日发行人有息负债明细

债权人/债券名称	债务类型	债务余额（万元）	年利率（%）	期限
国开行江苏分行	银行贷款	19,274.00	1.20	2016.3-2036.3
国开行江苏分行	银行贷款	112,965.00	4.50	2015.1-2041.2
国开行江苏分行	银行贷款	41,800.00	4.90	2013.6-2023.6
2016 盐城市城南新区开发建设投资有限公司第一期中期票据	债券	75,000.00	3.88	2016.3-2021.3
2015 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司第一期中期票据	债券	75,000.00	4.60	2015.10-2020.10
2016 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 PPN001	债券	100,000.00	4.20	2016.10-2021.10
2017 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 PPN001	债券	100,000.00	6.38	2017.6-2022.6
2012 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司企业债券	债券	30,000.00	6.93	2012.10-2019.10
2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司企业债券	债券	96,000.00	6.70	2014.7-2021.7
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	债券	100,000.00	6.00	2018.3-2025.3
总计	-	**750,039.00**	-	-

为了解本期公司债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行测算。假设本期债券在 2019 年发行完毕，发行人在本期债券存续期内的债务偿还压力测算情况如下表所示：

表10-11 债券存续期发行人有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	**8.35**	**12.81**	**25.01**	**12.89**	**2.81**	**2.81**	**2.81**
其中：银行借款偿还规模	2.15	2.11	2.31	0.89	0.81	0.81	0.81
信托计划偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	6.20	10.70	22.70	12.00	2.00	2.00	2.00
其他债务偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-

本期债券偿付规模	-	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
合计	**8.35**	**12.81**	**27.01**	**14.89**	**4.81**	**4.81**	**4.81**

整体来看，发行人的资产负债结构较为合理，流动资产规模与流动负债规模具有较好匹配，流动性较好，具有较强的偿付能力，为发行人未来的融资提供了较强的支撑。

10.2.2 营运能力分析

表10-12 发行人 2016-2018 年主要营运指标

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
货币资金	113,046.47	200,822.92	220,749.27
应收票据及应收账款	7,956.61	3,615.33	0.00
预付款项	0.00	54.13	223.32
其他应收款	847,127.95	768,423.56	728,828.40
存货	1,107,289.85	1,090,624.91	323,345.74
资产总额	3,267,742.74	3,844,110.01	3,859,238.28
营业收入	199,781.15	253,474.46	244,335.36
营业成本	183,567.97	171,337.20	173,180.11
营业利润	36,280.76	45,253.98	36,317.36
应收账款周转率（次）	34.53	140.22	7.52
存货周转率（次）	0.17	0.24	0.49
总资产周转率（次）	0.06	0.07	0.06

2016-2018 年，发行人的存货周转率分别为 0.49 次/年、0.24 次/年和 0.17 次/年，发行人存货周转率整体处于较低水平，且报告期内呈下降趋势，主要原因是发行人年平均存货规模较大，且在报告期内存货规模逐步上升。基础设施、土地与住房的开发建设具有投资与回收周期长的特点，筹备环节、建设环节较多，工程周期较长，发行人存货周转率较低的特点符合其从事的行业特点。

2016-2018 年，发行人应收账款周转率分别为 7.52、140.22 和

34.53。报告期内发行人应收账款周转率较高，且波动较大，主要原因是发行人主营业务收入变现能力较好，使得应收账款规模较小，应收账款的变动对应收账款周转率影响较大。

2016-2018 年，发行人总资产周转率分别为 0.06、0.07 和 0.06，资产经营效率保持稳定；总资产周转率较低主要系发行人从事的土地开发整理和开发建设、基础设施建设行业具有项目投资高、资产规模大、回收周期较长的特点。

总体而言，2016 年至 2018 年发行人营业收入、营业利润规模总体稳定，显示了发行人良好的运营管理能力；同时，发行人存货周转率、应收账款周转率及总资产周转率基本保持在行业合理区间。

10.2.3 盈利能力分析

表10-13 发行人 2016-2018 年主要盈利能力指标

单位：万元（除百分率外）

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业收入	199,781.15	253,474.46	244,335.36
营业成本	183,567.97	171,337.20	173,180.11
营业利润	36,280.76	45,253.98	36,317.36
利润总额	35,592.58	44,759.90	39,927.46
净利润	29,706.73	44,819.24	40,860.13
归属于母公司所有者的净利润	29,820.76	44,683.14	40,845.50
毛利率（%）	8.12	32.40	29.12
营业利润率（%）	18.16	17.85	14.86
净利润率（%）	14.87	17.68	16.72
净资产收益率（%）	1.24	1.79	1.76
总资产收益率（%）	0.84	1.16	1.06

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

2016 年至 2018 年，发行人分别实现营业收入 244,335.36 万元、253,474.46 万元和 199,781.15 万元。发行人主营业务收入主要来源于 BT 项目政府回购收入、项目建设开发收入、土地开发整理收入和房地产销售收入。发行人是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，受益于盐城市城市化进程不断加快，报告期内发行人主营业务收入基本维持稳定。

表10-14 2016-2018 年发行人主营业务收入分类

单位：万元（除比率外）

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	49,390.62	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**

2016 年至 2018 年，公司营业成本分别为 173,011.86 万元、171,337.20 万元和 183,567.97 万元，变动趋势总体上与主营业务收入相匹配。

表10-15 2016-2018 年发行人主营业务成本分类

单位：万元（除比率外）

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	-	-	12,348.45	7.21	24,905.92	14.38
项目建设开发收入	61,696.20	33.61	-	-	-	-
BT 项目政府回购收入	90,532.80	49.32	101,186.39	59.06	90,800.00	52.43
房地产销售收入	15,576.39	8.49	38,239.68	22.32	51,791.43	29.91
租赁收入及其他收入	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**

2016 年至 2018 年，发行人分别实现净利润为 40,860.13 万元、44,819.24 万元和 29,706.73 万元，其中归属母公司所有者的净利润 40,845.50 万元、44,683.14 万元和 29,820.76 万元。2018 年末净利润较 2017 年末减少 15,112.51 万元，主要系土地开发整理收入减少所致。发行人三年平均净利润为 38,462.03 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。

发行人主营业务获利能力整体较好，近三年的毛利率分别为 29.12%、32.40%和 8.12%，净利润率分别为 16.72%、17.68%和 14.87%，三年平均净利润率为 16.42%。发行人 2018 年毛利率和净利润率较 2017 年有所下降，主要系毛利率较高的土地开发整理业务 2018 年度未确认收入所致。

2016-2018 年，发行人净资产收益率分别为 1.76%、1.79%和 1.24%，总资产收益率分别为 1.06%、1.16%和 0.84%，净资产收益率和总资产收益率与发行人从事的土地开发整理和开发建设、基础设施建设的项目投资高、资产规模大、总资产收益率低的特点相符。

表10-16 2016-2018 年发行人收入来源

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营收入	199,781.15	253,474.46	244,335.36
政府补助	42,600.40	1,186.53	3,712.69
主营收入/（主营收入+政府补助）	**82.42%**	**99.53%**	**98.50%**

2016 年至 2018 年，发行人收到的政府补助收入分别为 3,712.69 万元、1,186.53 万元和 42,600.40 万元，主营收入占主营收入与政府补助之和的比例分别为 98.50%、99.53%和 82.42%，近三年平均比例

较高。

总体来看，发行人近年来利润总额和净利润状况良好，净利润率和资产收益率维持在合理水平，体现了发行人良好的盈利能力。

10.2.4 偿债能力分析

表10-17 2016-2018 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元（除比率外）

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	3,267,742.74	3,844,110.01	3,859,238.28
负债总额	1,011,538.79	1,316,134.61	1,376,082.12
流动比率	6.41	4.47	2.89
速动比率	3.18	2.56	2.26
扣除预收账款后的速动比率	3.18	2.60	2.42
资产负债率（%）	30.96	34.24	35.66
利息保障倍数	2.59	2.28	2.27

2016 至 2018 年末，发行人的资产负债率分别为 35.66%、34.24%和 30.96%，资产负债结构基本保持平稳。

2016 至 2018 年末，发行人的流动比率分别为 2.89、4.47 和 6.41，速动比率分别为 2.26、2.56 和 3.18；发行人近三年，流动比率和速动比率不断上升，短期偿债能力不断增强。

2016 年至 2018 年，发行人利息保障倍数分别为 2.27、2.28 和 2.59。最近三年发行人利息保障倍数呈上升趋势，表明了发行人具有良好的偿还利息的能力，能够为每年的本息支付提供有效的保障。

总体而言，发行人流动比率、速动比率及利息保障倍数处于行业合理水平，资产变现能力较强，流动性较好，偿债能力较强。

10.2.5 现金流量分析

表10-18 2016-2018 年发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年度
经营活动现金流入小计	256,553.32	592,545.76	537,606.52
经营活动现金流出小计	271,960.42	203,464.53	96,936.02
经营活动产生的现金流量净额	**-15,407.10**	**389,081.22**	**440,670.50**
投资活动现金流入小计	1,323,147.16	1,650,966.40	127,778.65
投资活动现金流出小计	1,046,385.79	1,917,175.62	437,466.40
投资活动产生的现金流量净额	**276,761.37**	**-266,209.22**	**-309,687.75**
筹资活动现金流入小计	121,800.00	139,260.00	274,953.37
筹资活动现金流出小计	449,130.72	270,798.35	476,483.17
筹资活动产生的现金流量净额	**-327,330.72**	**-131,538.35**	**-201,529.79**
现金及现金等价物净增加值	**-65,976.45**	**-8,666.35**	**-70,547.04**

2016-2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 440,670.50 万元、389,081.22 万元和-15,407.10 万元，呈现波动状态。2017 年经营活动产生的现金流量净额较 2016 年减少 11.71%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。2018 年经营活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 103.96%，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

2016-2018 年，发行人投资活动产生的现金流净额分别为 -309,687.75 万元、-266,209.22 万元和 276,761.37，投资活动产生的净现金流呈上升状态。2017 年投资活动产生的现金流净额较 2016 年增加 14.04%，主要系收回投资收到的现金大幅增加所致。2018 年投资活动产生的现金流净额较 2017 年增加 203.96%，主要系投资支付的现金大幅减少所致。

为筹集盐城市土地开发和基础设施建设资金，发行人近几年的筹资活动较频繁。2016 年至 2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-201,529.79 万元、-131,538.35 万元和-327,330.72 万元，筹资活动产生的现金流呈波动状态。2017 年筹资活动产生的现金流

量净额较 2016 年增加 34.73%，主要系 2017 年到期债务规模较小所致。2018 年筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 148.85%，主要系 2018 年发行人减少借款规模同时偿还到期债务所致。

综上所述，发行人现金管理能力较强，可以支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

10.3 对外担保情况

发行人为了规范对外担保行为，确保资产安全，降低经营风险，促进公司健康稳定地发展，全部按照《担保法》和公司的相关规定进行对外担保。截至 2018 年末，发行人对外担保在保余额合计 10.15 亿元，具体情况如下：

表10-19 截至 2018 年 12 月 31 日发行人对外担保情况

序号	被担保方	担保余额（万元）	担保类型（贷款、债券等）	担保方式（信用担保、抵质押担保）	担保期限
1	盐城市城南建设发展有限公司	12,000.00	贷款	信用担保	2015.3-2019.12
2	盐城科教城投资发展有限公司	9,500.00	贷款	信用担保	2015.1-2022.8
3	盐城科教城投资发展有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2015.12-2024.11
4	盐城金融城建设发展有限公司	70,000.00	贷款	信用担保	2018.2-2023.2
合计		**101,500.00**	-	-	-

10.4 受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限制资产为货币资金、房屋建筑物和土地使用权，账面价值为 24.56 亿元，具体抵押明细如下：

表10-20 截至 2018 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：亿元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
其他非流动资产—土地使用权	24.56	抵押
合计	**24.56**	-

10.5 关联交易情况

10.5.1 关联方

发行人关联方主要为实际控制人及下属子公司等，发行人实际控制人为盐城市人民政府。

1、发行人子公司及主要合营、联营企业

发行人子公司及主要合营、联营企业详见本募集说明书第八条之“8.5 发行人与下属公司（企业）的投资关系”。

2、发行人其他主要关联方情况

表10-21 截至 2018 年末发行人其他主要关联方情况

企业名称	其他关联方与本公司关系
盐城市乾盛房地产开发有限公司	发行人参股公司

10.5.2 关联担保情况

表10-22 截至 2018 年 12 月 31 日发行人关联担保情况

被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
盐城市新城文化产业发展有限公司	41,800.00	2016年1月	2023年5月	否

上述关联担保均严格按照发行人担保管理制度执行，程序合法合规。

10.5.3 关联方应收应付款项

表10-23 截至 2018 年 12 月 31 日发行人关联方应收款项

项目名称	关联方	2018年末	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	盐城市乾盛房地产开发有限责任公司	599.58	-
合计	-	**599.58**	-

除上述关联交易外，发行人最近一个会计年度与关联方之间不存在其他重大关联交易。上述关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况。

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 0.00 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”）。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 3.00 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 9.60 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。

2018 年 3 月 16 日，发行人公开发行人民币 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”（简称“18 盐城城南债 01”）。该债券发行利率 6.00%，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，18 盐城城南债 01 余额为 10 亿元。

截至本募集说明书签署日，18 盐城城南债 01 募投项目已投入使用债券募集资金 7.50 亿元，已使用 2.50 亿元补充营运资金。

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 22.60 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。

2019 年 3 月 6 日，发行人公开发行人民币 10.00 亿元的“盐城市城南新区开发建设投资有限公司2019年度第一期中期票据”（简称“19盐城城南 MTN001”）。该债券发行利率 4.87%，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 募投项目建设背景

12.1.1 建设“智慧城市”已成为城市发展不可逆转的潮流

目前，我国正处于城镇化加速发展的时期，每年有上千万的农村人口进入城市。大量人口流入引发的部分地区环境污染、交通拥堵、安全隐患等“城市病”问题日益严峻。“智慧城市”综合采用了包括射频传感技术、物联网技术、云计算技术以及下一代通信技术在内的新一代信息技术。这些技术的应用使城市变得更易于被感知，城市资源更易于被充分整合。在此基础上，各级管理部门可实现对城市的精细化和智能化管理，从而有效化解“城市病”问题，消除安全隐患，最终实现城市的可持续发展。为解决城市发展难题，实现城市可持续发展，建设“智慧城市”已成为城市发展不可逆转的潮流。

12.1.2 国家积极鼓励发展智慧城市

2012 年 12 月，住建部召开国家智慧城市试点工作会议，颁布了《国家智慧城市试点暂行管理办法》、《国家智慧城市（区、镇）试

点指标体系（试行）》，明确提出智慧城市的建设目标是“发展更科学、管理更高效、社会更和谐、生活更美好”。

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中指出：“紧紧围绕全面提高城镇化质量，加快转变城镇化发展方式，以人的城镇化为核心，有序推进农业转移人口市民化；以城市群为主体形态，推动大中小城市和小城镇协调发展；以综合承载能力为支撑，提升城市可持续发展水平；以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步，为全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化、实现中华民族伟大复兴的中国梦奠定坚实基础。”

《关于促进智慧城市健康发展的指导意见》，明确提出智慧城市建设主要目标是：到 2020 年，建成一批特色鲜明的智慧城市，聚集和辐射带动作用大幅增强，综合竞争优势明显提高，在保障和改善民生服务、创新社会管理、维护网络安全等方面取得显著成效。

12.1.3 盐城市城南新区对“智慧城南”进行规划设计

2013 年，盐城市城南新区管理委员会组织智慧城南规划设计公开招标，最终确定软通动力信息技术（集团）有限公司进行“智慧城南”规划设计。软通动力信息技术（集团）有限公司作为中国智慧城市与产业互联网（“互联网+”）建设的领导者，领先的创新型技术服务提供商，软通动力立足中国，服务全球。公司主营业务涵盖智慧业务与信息技术服务两大领域，具有“软件+服务”综合业务能力和强大的纵深服务优势。

《盐城市城南新区智慧城南规划设计方案》从纵向上贯穿了从规划期、建设期到运营期的整个过程；从横向上覆盖了智慧城市建设保

障体系与基础设施、建设与宜居、管理与服务、产业与经济四个方面的建设内容。规划设计方案主要有十三个章节，主要介绍了规划设计方案简述、盐城市及城南新区基本概况、建设背景、现状及需求分析、建设原则及目标、建设主要任务及特色、建设总体方案，建设重点项目详述、重点项目推进计划、重点项目资金分析、运营模式、风险分析、保障体系等。

12.2 项目实施的必要性

城南新区现有常住人口约18.4万人口，流动人口5万人，辖区内设4个街道，下设11个村和17个社区，规划人口达100万人。随着发展的不断向前，城南新区在环保、安居、医疗、人力、卫生、监控等方面的发展均取得一定效果，但随着流动人口的日益增加，管理困难开始加大，因此城南新区的网络化、信息化、电子化的管理支持体系建设已经变得越来越迫切。

“智慧城南”将通过数字化、信息化在政府决策、部门执行、结果反馈、评估修正等一系列的政务流程中实现管理创新，成为可持续发展的支撑体系，更有效地配置土地、更多地吸纳资金、更好地留住人才。

12.2.1 智慧城市网络基础设施建设工程现状及需求分析

1、现状分析

目前城南新区虽然已具有一定的信息化基础，但由于各个应用系统使用独立竖井式建设部署，造成资源无法整合，使用效率低下，建设和维护成本高等问题。

2、需求分析

根据城南新区当前信息化现状，结合智慧城市发展路线，确定以下需求：

（1）各应用系统独立竖井式建设，资源无法复用，基础设备投入较大；不具备随需应变的架构动态伸缩能力，无法实现资源的多用户共享，形成多个数据孤岛。

（2）不支持异构的基础资源和异构的多任务体系，无法实现资源的按需分配、按量计费，系统扩展性不足。

（3）由于多个应用系统之间存在信息共享、交互的需求。

（4）目前城南新区的IT应用系统缺乏信息安全整体战略，无统一安全管理体系和安全制度及安全应急流程、预案。

（5）由于传统的IT系统，服务器分散，大量的计算任务在桌面进行，每个单位和企业都要拿出相当的人力、物力进行IT系统的日常维护，这些带来巨大的管理维护成本并且缺少无专业统一的维护、运营团队的技术支撑，技术支撑水平难以得到保障。

（6）目前城南新区的信息化没有指定统一的决策、规划和部署，各自为政，缺少统一的信息化整体战略和部署方案、迁移和运营等环节。

12.2.2 智慧城市展示厅现状及需求分析

1、现状分析

目前，盐城市城南新区还没有智慧城市展示厅，无法及时展示智慧城市建设阶段性成果，不利于城南新区与其他城市进行智慧城市建设经验交流。

2、需求分析

智慧城市展示厅能实时向社会展示城南新区智慧城市发展方向、顶层设计总体框架和应用体系建设的阶段性成果，促进智慧城市建设经验的交流，对推动智慧城市发展具有重要的作用。

12.2.3 智慧城市指挥运营中心现状及需求分析

1、现状分析

目前，盐城市城南新区还没有智慧城市智慧运营中心，无法对智慧城市运行状态进行分析预测和指挥控制。

2、需求分析

智慧城市指挥运营中心可以通过强大的资源池，汇聚各部门有用数据，数据被整合至居民应用、企业应用、政务资源、城市基础设施四大信息库，可对城市运行状态进行分析预测和指挥控制，在事件管理、灾害抢修计划和行动、预测、监控并缓解城市危机等方面具有重要作用。

12.2.4 云计算中心现状及需求分析

1、现状分析

目前，城南新区还没有智慧城市的云计算中心。

2、需求分析

智慧城市是以多应用、多行业和复杂系统组成的综合体。多个应用系统之间存在信息共享、交互的需求，各不同的应用系统需要共同抽取数据综合计算和呈现综合结果，为了支撑智慧城南众多繁复的系统，需要建设一个强大的云计算中心，进行各种信息的处理，整合计算资源和数据，支撑大规模的智慧应用，处理大规模的交互请求和数据，并且能够对数据进行深度挖掘，从而为政府决策、企业发展、公众服务提供更好的平台。

12.2.5 智慧城市公共信息平台现状及需求分析

1、现状分析

目前城南新区各部门的数据交换、整合主要存在以下问题：

（1）城南新区原有的各类业务信息化系统分散而较为凌乱，在各个业务系统中的原始信息资源无法进行集中整合集成，没有形成统

一的信息资源体系，为政府的科学决策和规划带来一定的困难。

（2）城南新区在整体上缺少信息化战略规划，各政务系统的数据编码，元数据标准和格式都不一致，这给信息数据整合集成带来很大的困难，并且在制度上也缺少制定政务信息资源共享管理办法和相应的流程。

（3）城南新区原有的各类业务信息化系统开发环境和语言，开发标准也不一致，整合成本及维护工作量很大。

（4）GIS 地理信息平台应用范围广，与多个系统联系紧密，应用范围广泛，但各个独立的竖井式的系统建设的GIS库只针对于各自的系统，数据相对封闭，不利于城市整体管理。

（5）目前城南的GIS信息没有指定统一规划和部署，各自为政，缺少统一的信息化整体战略和部署方案、迁移和运营计划。

2、需求分析

智慧城南是一个多元化的综合体，必须通过对城市信息资源的全面感知、全面整合、全面挖掘、全面分析、全面共享和全面协同，综合提高城市管理和服务水平。

随着智慧城南信息化应用的不断发展和对公共信息资源应用的深入开展，必须建设完善的公共信息平台作为智慧城南的建设与宜居、智慧管理与服务和智慧产业与经济等各领域应用的核心支撑。通过公共信息平台对公共数据和应用单位业务数据的整合，为智慧应用提供整合后的信息服务，提升城市管理水平与科学决策能力。

城南新区目前没有形成城市综合公共信息平台信息系统，此平台初期定位于服务城南新区，后期考虑于盐城市的公共信息平台信息系统对接，进行全面的综合数据分析和科学决策。

12.2.6 智慧城市基础数据库建设工程现状及需求分析

1、现状分析

目前城南新区具有相对来说比较零散的基础数据库，没有统一而完善的建立相应的人口数据、企业信息数据库、地理空间数据、建筑物数据等数据。

2、需求分析

智慧城南的建设需要数据准确、资料完备、运行稳定的基础数据，而传统的建设方式造成了数据分散在各个系统之中，造成众多问题。

具体需求如下：

（1）各数据存在不同的部门业务系统中，数据无法实现统一管理和复用，无法实现数据资源的多用户共享，不能有效提高资源的利用率。众多的数据孤岛，造成了数据利用率低、管理维护成本高等问题。

（2）多个基础数据之间存在数据差异较大的情况。现有直接导入其他系统的数据共享的方法，无法保证存在于各部门的公共信息数据的一致性与唯一性，给科学决策和管理带来困难。

（3）目前城南新区的公共数据资源缺乏信息安全保护策略，缺乏建立统一安全管理体系和应急流程，对数据的保护措施单一。

（4）目前城南新区的城市公共基础数据资源没有形成统一的信息数据资源管理体系，对数据的使用、共享、发布与决策缺乏统一的标准。

12.2.7 智慧城管现状及需求分析

目前城南新区在城管监管机制和流程存在一些不足，没有建立相应的城管综合信息平台与城市管理资源中心，无法与盐城市的城管综合信息平台进行数据交互与信息共享，缺乏与GIS地理信息平台数据的对接，不能有效的提升城南新区日常管理和应急处置能力。

目前城南新区智慧城管主要存在以下问题：

1、城市管理综合协调性不强，表现在体制上存在职能交叉、界面不清以及基层力量薄弱。

2、在管理方式上主要依靠行政管理模式，综合方式运用不够，在手段上主要依赖传统手段，先进技术运用不够。

3、在管理监督上除了行业自我监督外，主要是市民投诉、媒体曝光，缺乏主动的、全面的、及时的监督。

4、缺乏城市管理资源中心平台，没有通过该平台实现与盐城市地理信息公共服务平台对接，把地理信息公共服务平台建设的地理信息数据与城南新区智慧城管系统进行交互，满足智慧城管系统的数据需求，实现地理信息资源的共享。

5、城南新区范围内的路灯没有实行智能控制，不能准确了解每个路灯的实际使用需求，存在部分路灯浪费电力的情况。

6、城南新区还未对公共建筑进行能耗监控，不利于收集数据进行分析，从而降低能耗。

7、城南新区还未对垃圾收集点和主要污水排放口进行监控，给城管局的管理造成了不便，不能即使了解垃圾处理需求和污水排放质量是否达标，不利于保护环境。

12.2.8 智慧政务现状及需求分析

目前城南新区的各局、各部门的信息化整体能力较弱，每个行政版块都有独自的行政办公平台，大多数是作为盐城市各类政务系统或应用的二级平台，实现了部分的“无纸化办公”和网上审批功能，缺乏能有效整合集成城南新区各行政信息数据的智慧政府的统一智慧政务平台，无法进行促进互联互通，其主要存在以下问题:

1、缺乏能有效整合集成城南新区各行政信息数据的智慧政府的

统一智慧政务平台，无法促进互联互通，数据多零散地存放在各自的数据库中，信息资源无法有效的进行整合和积淀，降低政府决策水平和公共服务质量。

2、缺乏有效的电子监察系统，不能对所有审批事项做到事前、事中、事后的实时监察，非实时的了解审批事项的办理状态并进行实时统计和分析，不能及时纠正违规审批行为、监督办事效能。

3、缺乏统一的行政审批数据采集标准和电子监察绩效评估标准。

4、缺乏集中统一的各类政府门户网站群，无法整合提升政府公共服务和管理能力。

12.2.9 智慧健康工程现状及需求分析

1、现状分析

（1）医疗体系现状

①城南新区医疗体系建设尚需完善；

②电子病历和健康档案数据库处于建设起步阶段，目前城南新区仅有伍佑中心卫生院 1 所全部使用电子病历和健康档案。

（2）信息化现状

①全区的医疗机构信息无法共享；

②医疗服务对整合医疗资源有迫切需要。

表 12-2：城南新区医院及各类医疗机构分布情况

街道	卫生机构数量				总床位数量			
	医院		社区服务机构		医院		社区服务机构	
	公立	民营	中心	站（点）/卫生室	公立	民营	中心	站（点）/卫生室
黄海	0	0	0	3	0	0	0	15
新都	1	4	0	9	200	164	0	62
伍佑	0	0	1	14	0	0	50	42
新河	1	1	0	2	20	20	0	13
合计	**2**	**5**	**1**	**28**	**220**	**184**	**50**	**132**

通过上表可以看出，城南目前社区卫生服务中心严重缺失，除伍佑街道外，黄海、新都、新河街道都没有社区卫生服务中心。针对这

种情况，盐城市社事局已经做了《盐城市城南新区社区卫生服务机构设置规划》。

（3）行业现状

①医疗体制改革对信息化、智慧化的迫切需要；

②建立区域卫生医疗体系是国内外公认的必然途径。

2、需求分析

针对城南新区整体医疗体系的现状了解，对其归纳以下需求：

（1）市民就医需求

①日益增长的人口，对于市民就医造成了很大问题；

②医院与医院的病历信息各自独立，造成市民在另一家就医需要重新进行检查；

③由于医院患者多，造成有些患者不愿意来医院就诊，耽误最佳医疗时间。

（2）医生会诊需求

①由于患者数量不断增加，医护人员需要快速、准确的获取患者病历，才能及时有效的采取医疗措施，保证不延误患者病情；

②对于患者特指的主治医师，需要定期主动获取患者的病情信息，以确保能够有效制定下一步的医疗方案。

（3）医院安排及调度需求

①住院患者数量增多，造成医院床位紧张，而转院则涉及到患者病历及相关信息的转移问题；

②医院对于血液等医疗所需资源，需要信息完全共享，这样才能保证在医疗过程中，避免出现资源调度问题；

③通过对患者心理了解，得知患者在就医方面比较倾向于“哪家医院擅长治疗那种病”等信息非常敏感，如果医院对于自身信息公开

化，对于患者求医有很大的帮助。

（4）医院和卫生院的“三废”监控需求

医院和卫生院的“三废”如果处理不当，会对环境造成一定的影响，所以对医院和卫生院的“三废”监控就显得尤为重要。

12.2.10 智慧社区现状及需求分析

1、现状分析

香苑西园智慧社区项目目前尚处于规划设计阶段，还没有形成智慧化社区管理机制，目前社区管理人员仍采用传统管理模式，如纸质文件存储流转等，没有实现数据的电子化；社区综合治理不够完善，违规经营，乱扔垃圾、乱贴小广告等不文明现象时有发生；社区医疗服务中心配备不够齐全，无法实现居民小病就近就医；家居安防管理尚未实现智能化，仍就采用传统保安日夜巡逻的方式实现综合性管理。

2、需求分析

结合目前城南智慧社区发展现状，我们提出合理化需求建议，目的是为了进一步有效落实后续具体项目的建设实施，实现城南社区智慧化管理，提升居民生活幸福指数。

（1）从城市管理、民生改善等城市重要领域着手，全盘考虑、统筹规划社区的应用建设项目，增加社区综合管理、高清小区、社区家居安防及社区“健康小屋”等项目建设，需要帮助社区工作人员实现社区网格化的精细管理，及时有效解决居民上访问题，提升社区综合化治理水平，实现高清数字电视机顶盒入户和对社区家居安防的有效管理，建立社区医疗服务中心，保障人们的身体及身心健康。

（2）建设统一的社区智慧化应用平台，以 “社区信息频道”方式为全区所有社区信息的共享奠定基础。

（3）从小区能耗着手，自动采集小区每户居民和公共场所的能耗计量表数值，并进行数据分析，形成相应报告，有利于对整个小区的能耗进行监控管理，从而降低小区的能耗，达到绿色节能效果。

12.2.11 智慧交通现状及需求分析

1、现状分析

目前城南新区公共交通出行信息服务水平不高，公交站台仍然以“静态候车”信息发布为主，没有建设公众出行查询终端；公众在使用出租车仍以“路边招手”为主，不能很好的适应客流变化；从整体上公众出行的不便捷性已不匹配高起点定位的城南新区发展，需要建立交通管理信息化系统，实现更加人性化的交通管理。

为了初步建设城南新区智能交通系统，城南新区于2012年9月已规划设计智能交通《智能公共交通出行信息服务系统》，明确其建设目标与内容。

2、需求分析

城南新区智能交通需求主要是基于GPS、GIS、无线通信等信息手段，通过建设智能公共交通出行信息服务系统，主要包含电子站牌系统、出行查询系统和出租车电召系统。通过以上系统的建设提高城南新区公共交通服务的灵活性、运营效率与公众出行的满意度。

在基础设施建设的基础上，配合盐城市城南新区的智慧公交系统的建立，利用智慧城市和盐城市城南新区政府的各种宣传渠道加大项目和使用的宣传力度，真正让老百姓知晓、会用，从而更加方便的享受智能交通带来的便利。

对城南新区重点交通耗能主体的能源消耗情况进行实时跟踪和监控，全面掌握城南新区交通行业、运营车辆的能耗排放情况，全面提升城南新区交通节能减排统计监测和管理水平。

12.2.12 智慧教育现状及需求分析

1、现状分析

初步统计，盐城市城南新区现有 8 所幼儿园、8 所小学、5 所中学、7 所高职学校，共计在校学生 71,417 人，老师 4,707 人。

表 12-3：盐城市城南新区现有学校情况一览表

序号	学校名称	在校学生	在校老师
1	新苑幼儿园	400	34
2	盐城市六一幼儿园	360	30
3	嘉城阳光幼儿园	288	25
4	金水湾幼儿园	350	31
5	希望幼儿园	216	18
6	华夏绿城幼儿园	272	22
7	中南品格国际幼儿园	540	45
8	盐城市新河幼儿园	432	36
9	盐城市实验小学	5400	230
10	盐城市城南新区伍佑小学	1466	97
11	盐城市城南新区城南小学	750	62
12	盐城市城南新区科技园小学	250	25
13	聚亨路小学	1000	111
14	盐城市新河实验小学	1738	120
15	盐城市日月路小学	1230	72
16	盐城市城南新区武林小学	142	20
17	盐城南中学	4500	250
18	盐城市城南新区伍佑中学	2528	272
19	盐城市高级实验中学	4000	210
20	盐城市第一中学	8000	383
21	盐渎实验学校	1300	81
22	阜宁高等师范学校	4564	293
23	盐城建筑工程学校	2135	107
24	盐城交通技师学院	3304	220
25	盐城高等师范学校	7000	530
26	盐城工业职业技术学院	8000	400
27	盐城卫生职业技术学院	7000	655
28	盐城机电高等职业技术学校	4253	328

序号	学校名称	在校学生	在校老师
	合计	**71418**	**4707**

2、需求分析

盐城市城南新区现有学校的基础数据零散，教育管理信息无法实现互联网互通，各类教育数据无法进行汇总分析，急需对教育资源进行智慧化管理。

12.2.13 智慧生态农业产业示范基地现状及需求分析

盐城市伍佑生态高效农业示范园规划面积约70平方公里，主要分为“六大功能区”，即现代设施农业栽培区、康居示范村、核心景观区、经济林果栽植区、优质苗木栽植区和外环防护林带。盐城市伍佑生态高效农业示范园区规划定位为盐城现代农业发展和新农村建设先导示范区，而建成的部分还是采用传统的管理手段，不利于园区的发展，急需通过数字化的管理手段带动园区的智慧管理和运营。

12.2.14 金融城信息化建设现状及需求分析

1、现状需求

盐城金融城占地273亩，建成后的金融城是盐城最大的地标性建筑群。从空间布局上来说，规划呈现“一轴两带”扇状布局形态，“一轴”即中心景观轴，“两带”即景观轴两侧布置带状高层建筑群。金融城项目总建筑面积近100万平方米，建设总投资近100亿元，入驻金融和准金融企业将超过100家，是全市重点打造的“三百”工程。

盐城金融城由城南新区负责实施，统筹建设金融市场、金融交易服务、信息发布等一体化金融服务平台，将成为融合金融、办公、生活、休闲、娱乐、文化等功能于一体的综合城市化区域，吸引各类金融机构入驻，打造各类现代金融工具、金融衍生产品集聚的长三角北翼金融产业发展高地。目前已经进驻的银行机构有上海浦发银行、南京银行、黄海农商行，工商银行、邮储银行、常熟农商行、人保公司

也基本确定了入驻意向。

2、需求分析

盐城金融城区域内布控综合安防及智能交通体系不够完善，金融城生态建设、智慧产业有待进一步建设，急需引进一批金融或准金融机构。

12.2.15 盐城国际创投中心信息化建设现状及需求分析

1、现状分析

盐城国际创投中心位于市区人民路西，南临市科技馆，北临市检察院，项目占地2.37万平方米，总建筑面积9.36万平方米，总投资约5亿元。盐城国际创投中心项目最大的建筑特点是顶部50.4米的高空设计有跨度64米的钢结构连接南北两楼，同时该项目采用了地源热泵空调系统，现浇空心楼板及楼层预应力后张新技术，是国家绿色二星建筑示范工程。

盐城国际创投中心是盐城市科技金融、创新金融的试验区，城南新区根据创投中心的实际，结合苏州等发达地区的成功经验，探索设立苏北区域性创投产权交易市场，五年内确保引进创投企业和专业服务机构40家、力争50家，管理基金规模50亿以上。2012年，入户创投企业2家，券商办事机构1家，会计事务所、律师事务所各1家。2013年入户创投企业4家，券商办事机构3家，国内知名会计师事务所、律师事务所办事机构各1家，小额贷款公司1家，担保公司3家，其他相关配套企业公司总部3-家。2014年入户创投企业6家，其他相关配套企业公司总部7家。2015年入户创投企业6家，培育上市企业2家，其他相关配套企业公司总部10家。2016年预测入户创投企业8-10家，培育上市企业4-5家，努力形成创投经济南有苏州、北有盐城的品牌效应，将盐城市城南新区打造成长三角北翼创投高地

和苏北区域性的创业投资中心、创投人才集聚区和总部经济的示范区。未来十年，将打造成一个拥有 1,000 家企业的大型综合创业园区。

2、需求分析

盐城国际创投中心现有软件、硬件及技术等资源零散，无法进行融合和共享，无法提供更高层次的服务。急需将人力资源、物质资源、智力资源、金融资源、政策法规等实现共享与融合，提高园区技术与环境上的服务能力。

综上所述，“智慧城南”将通过数字化、信息化在政府决策、部门执行、结果反馈、评估修正等一系列的政务流程中实现管理创新，成为可持续发展的支撑体系，更有效地配置土地、更多地吸纳资金、更好地留住人才。

12.3 募集资金投资项目概况

12.3.1 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 12-4：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

12.3.2 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。

12.3.3 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和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 12-5：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。

上表列示了本项目的主要建设内容，具体说明如下所示：

（1）智慧城市网络基础设施建设工程（由社会投资）

①光纤宽带覆盖工程

实施城南新区光纤接入，建立宽带网接入，实现建成小区及实施光纤宽带改造工程。推进城南新区通信管道共同沟建设，强化光纤覆盖范围，提升接入网络承载容量和性能。

②主要公共场所 WiFi 覆盖建设工程

进一步深化城南新区公共场所 WiFi 覆盖工程，优化 WiFi 网络质量，部分重要区域实现免费 WiFi 全覆盖。根据城南新区建设发展情况，扩大免费 WiFi 覆盖范围。

③4G 网络建设工程

启动城南新区 4G 网络覆盖建设，完成建成区内的 4G 网络覆盖。重点推进新河以南及重要园区 4G 网络覆盖建设，进一步扩大区内覆盖范围、提高网络质量。

④NGB 高清互动电视建设工程

以香苑小区为试点，新建小区实现 NGB 高清互动电视全覆盖。根据城南新区建设发展情况，加快城南新区有线电视网络升级改造和

NGB建设工程。

（2）智慧城市三中心

①智慧城市展示厅

智慧城市展示厅是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。盐城市科创大厦在盐城市城南新区景观大道的西侧，南环路的北侧。

智慧城市展示厅总面积约1,932平方米，展示厅围绕基础设施、民生、政务、产业四个方面，建设“智慧设施、智慧民生、智慧管理、智慧产业”四大展示主题，集中了城南新区智慧城市应用体系建设的阶段性成果，综合运用云计算、物联网及高清拼接大屏等新一代信息技术，全方位、多角度、实时动态地展示关乎基础设施、民生、政务、产业等方方面面的信息化智慧应用。

②智慧城市指挥运营中心

智慧城市指挥运营中心是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。盐城市科创大厦在盐城市城南新区景观大道的西侧，南环路的北侧。

智慧城市指挥运营中心总面积约1,560平方米，通过强大的资源池，汇聚各部门有用数据，数据被整合至居民应用、企业应用、政务资源、城市基础设施四大信息库，可对城市运行状态进行分析预测和指挥控制。

此次成立的指挥运营中心，由城南新区智慧办管理，负责智慧城南的建设、管理、指挥、运营、推广、维护、安全和监督考核工作，中心下设综合部、建设推广部、运营部、督查部、技术部。

③云计算中心建设

云计算中心是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。盐城市科创大厦在盐城市城南新区景观大道的西侧，南环路的北侧。

云计算中心将购置大量硬件设备用于建成后的云服务器、云数据库及云储存业务。主要购买设备为1,400台IBM System X3850刀片式服务器，80台IBM Storewise V7000储存整列器，30台Huawei S6700核心交换机等，总投资约为31,930.74万元。

云计算管理平台：云计算管理平台是智慧云计算中心的核心支撑平台，建设内容分为云管理端、云应用端、服务器系统、存储系统、应用服务中间件及数据库管理系统构成。

数据存储中心：数据存储中心是城南新区云计算中心内/外网数据存储、管理、 应用、共享、交换的中心，主要实现承载从市级共享的基础数据库和本身需要建设的数据库。共享市级的数据库包括如法人库、人口库、宏观经济数据库、地理信息库、居民健康档案数据库，利用城南新区云计算中心与市级数据中心进行对接，实现全面数据共享与资源的充分利用。

数据备份系统：云计算中心数据备份系统将主要为城南新区各部门应用系统的数据提供本地数据级备份服务，保证数据安全。

灾难备份系统：为解决数据和应用大集中之后数据的安全、业务的连续性等问题，尽量避免在重大灾害发生时出现数据丢失、产生重大损失的风险。依据城南新区的业务和容灾备份要求，将建立城南新区云计算中心的远程异地灾备系统，通过各种容灾技术、虚拟化技术及备份软件功能实现城南新区所有应用重要数据的数据级、应用级灾备。

机房建设：城南新区云计算中心机房是整个云计算中心的核心基础，是各种网络、存储、服务器等硬件设备的部署中心，也是城市管

理信息化的信息汇聚中心和发布中心，在城南新区信息化建设中具有重要的战略地位。城南云计算中心按照分域分级管理的设计思路设置内网区、外网区、涉密机房、备份区、各部门应用（托管区）、数字认证室、监控室、配电间、电池间、消防钢瓶间等功能区，机房建成后将达到电信级稳定服务标准。

信息安全服务平台建设：按照城南新区云计算中心建设总体要求，需要构建一个多层次、多角度的立体纵深防御体系。信息安全服务平台主要围绕着安全基础设施、安全防护体系、安全管理中心和安全监控中心四个方面展开，为部署在云计算中心上的各类应用和数据进行安全保护、建立网络和主机入侵检测机制、实现高危数据加密传输、关键系统的日志审计、建立病毒防范体系、建立身份认证体系、访问控制体系、远程安全访问等功能。

运维服务体系建设：运维服务系统作为城南新区云计算中心对外服务的统一窗口，向用户提供服务，实现服务受理、处理、跟踪、反馈的闭环管理。

云计算中心框架如图所示：

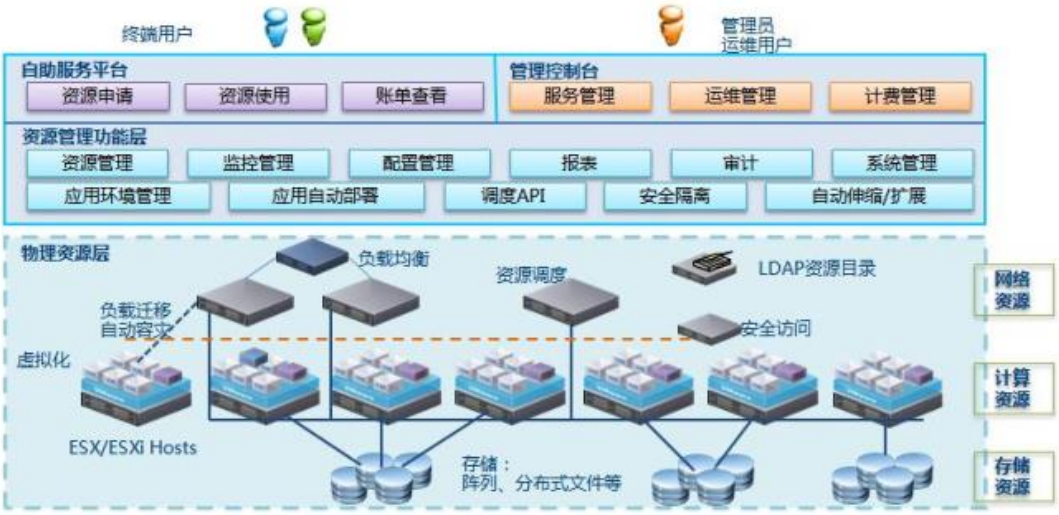


图 12-1：云计算中心框架图

（3）智慧城市公共信息平台和基础数据库建设工程

①城市公共信息平台建设工程

公共信息平台由支撑数据、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、接口与服务系统等组成。

支撑数据：支撑数据由元数据、目录数据、交换数据、安全数据和管理数据等组成。

数据交换服务系统：数据交换服务系统的作用在于实现信息资源的统一交换，通过交换实现人口、法人、建筑物等信息资源的同步更新，以及数据比对、清洗、转换、异常处理等交换服务所需的基本功能。

数据整合服务系统：数据整合服务的作用体现在两个方面，一方面通过数据加工、数据整合、数据关联等功能，能够动态配置实现各类不同主题的信息处理，在建筑物库、人口库、法人库等基础数据库的基础上，通过进行清洗、转换、集成，构建业务应用所需的业务数据库，充实公共服务数据库，提升数据的价值。另一方面，在新智慧应用的建设中，支撑业务数据库及公共服务数据库的指标项扩展。

目录管理与服务系统：目录管理与服务系统包括信息资源目录子系统和信息资源编目管理子系统。

运维管理服务系统：运维管理服务系统包括用户管理、统一认证身份认证功能、服务调度、平台安全、日常运维、运行监控、应用托管管理。

平台门户系统：平台门户系统作为公共信息平台对外信息展示及平台运维的窗口，针对管理员、政务用户和公众用户的不同应用需求，提供基于平台各支撑系统的原子服务，并聚合成相应的功能接口集，以支撑构建于平台基础上的各类应用，实现公共信息平台“统一门户”

的建设目标。

接口与服务系统：公共信息平台提供开发接口服务，支持开发者或应用开发商调用平台提供的服务和自己的业务应用进行集成，或是开发基于公共信息平台的应用系统。公共信息平台提供二次开发包、webservices 开发接口，以满足不同的开发用户需要。

智慧城市公共信息平台框架如图所示：

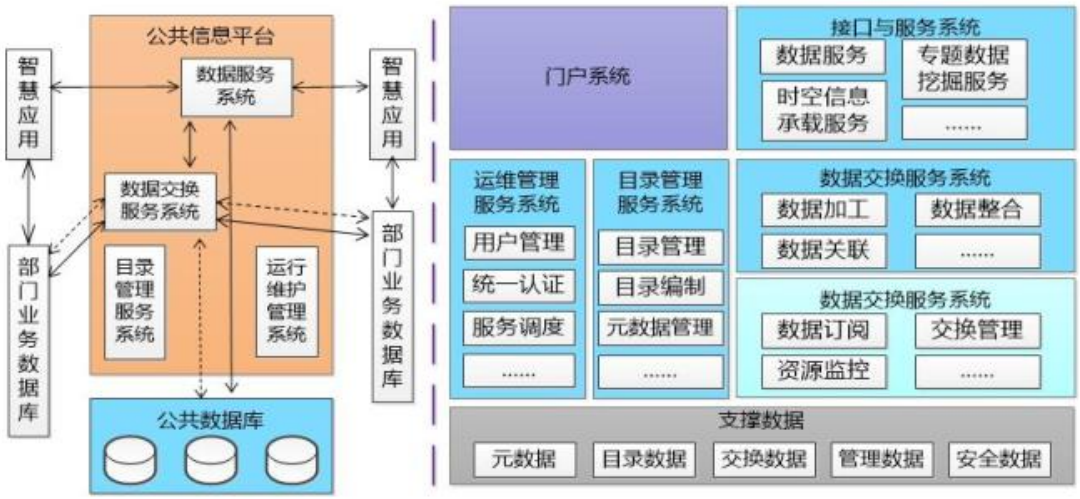


图 12-2：公共信息平台框架图

②城市公共基础数据库建设工程

基础空间数据库、建筑物基础数据库：基于 ArcSDE、Mapinfor 等开发工具，整合土地、建设、公安、公交和管网等各个相关部门的资源，建设数字线划地形数据库（DLG）、数字高程模型（DEM）数据库、数字正射影像（DOM）数据库和数字栅格数据库（DRG）等。

人口基础数据库：以现有常住人口库为基础，结合公安部和省公安厅要求完成现有人口库改造，建成城南新区指纹信息库；逐步建立人口基础信息库和各部门间数据共享机制完成人口基础信息库共享平台。

法人基础数据库：本系统总体建设目标是完善已经建成的省、市、区县、工商所四级网络系统，利用五年时间建设全区统一的工商业务

规范和数据标准，统一建设一个覆盖各类市场主体的符合总局数据标准的涵盖全区市场主体的“经济户口”数据库和应用支撑平台。

宏观经济数据库：市场主体“经济户口”数据库：基于国家工商总局最新数据标准和规范，建设包含全区各类市场主体的“经济户口”档案数据库。

统一的工商行业云业务应用系统：以“经济户口”为纽带，以信用监管为重点，建立统一的支持数据整合、内容整合和应用整合的行业云应用平台，升级、整合现有分立的市场主体登记注册与监管、案件处理、12315 消费者申（投）诉举报等基本业务处理软件。

数据分析辅助决策系统：数据分析辅助决策系统是为工商行政管理提供宏观调控和决策支持的系统。

智慧城市基础数据库框架如图所示：

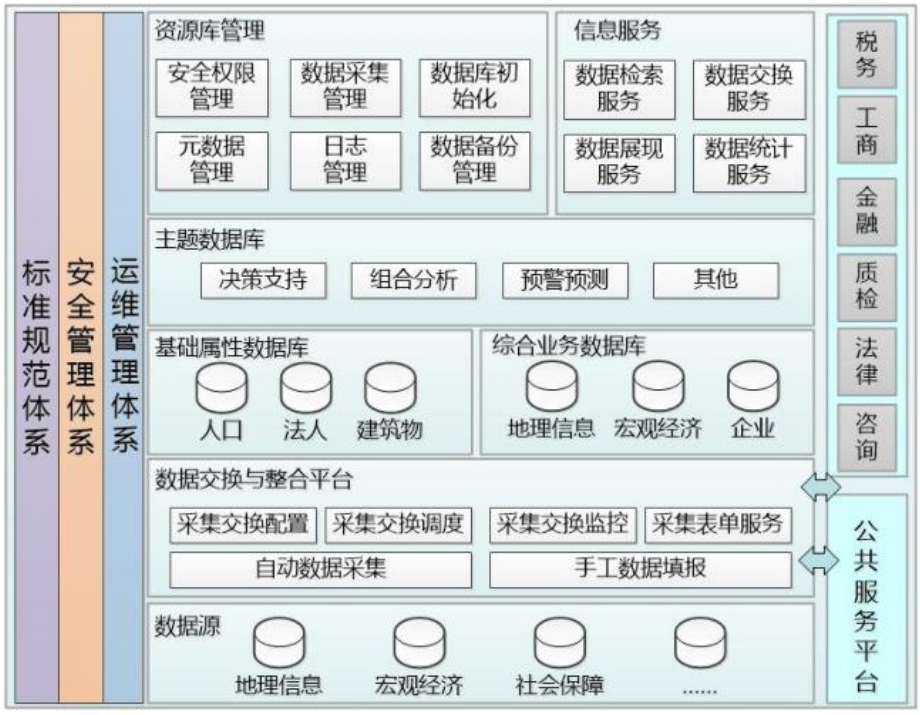


图 12-3：基础数据库框架图

（4）智慧城市应用项目

①智慧城管

建设统一的视频监控平台、GPS 监管平台，接入公安与交警等

视频资源，建设城管执法通及车载定位和视频终端，实现对执法队伍的监管和协同指挥。

建设全区的智慧城管平台，整合各类发现问题的手段，加强处置过程的监管，实现全面、实时的可视化指挥管理。

初步建设城管业务分析中心，实现对重点区域、重点问题的数据分析，为市、区两级政府和主要城市管理部门提供决策辅助依据。

针对各部门业务需求，在智慧城管系统框架下建设应用系统，不断完善城市管理信息资源建设，实现智慧城管系统在行业监管的延伸。

针对全区城管执法一线业务需求，研究城市管理创新模式，实现区级平台个性化建设。

建设智能化发现问题的手段，采用物联网技术，建设视频监控、移动监控、噪音监测系统和智能监控的配备与应用范围，实现对城市管理的部件（人和物）、事件的全面感知。

不断推进对处置过程的精细化管理，通过业务规范和指挥手册的建设，辅以可视化的管控建设，规范执法行为，增强过程监管，推进市区两级联动，提升城市管理效率。

智慧城管框架如图所示：

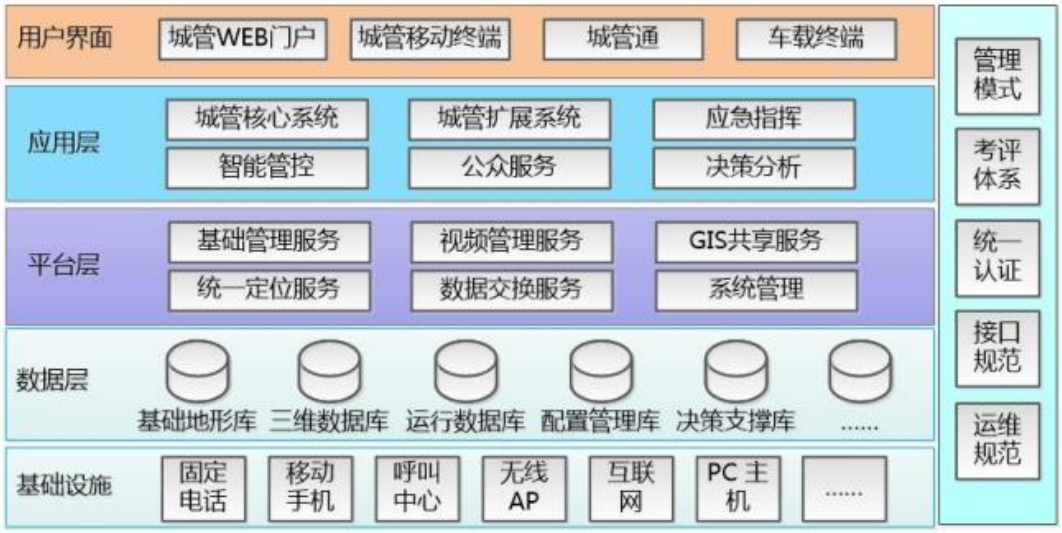


图 12-4：智慧城管框架图

②智慧政务

由行政审批系统、电子监察系统、网上招标系统、工程建设项目协同管理系统、阳光信访等组成。通过电子政务建设和领导决策信息系统的双向互动，进一步推进行政管理体制改革，开展政务信息的战略合作，通过信息共享、信息定制等多种合作途径和方式，充分发挥政府人才、资金、科技等优势，打造一个真正有效的领导决策信息服务体系。

智慧政务框架如图所示：

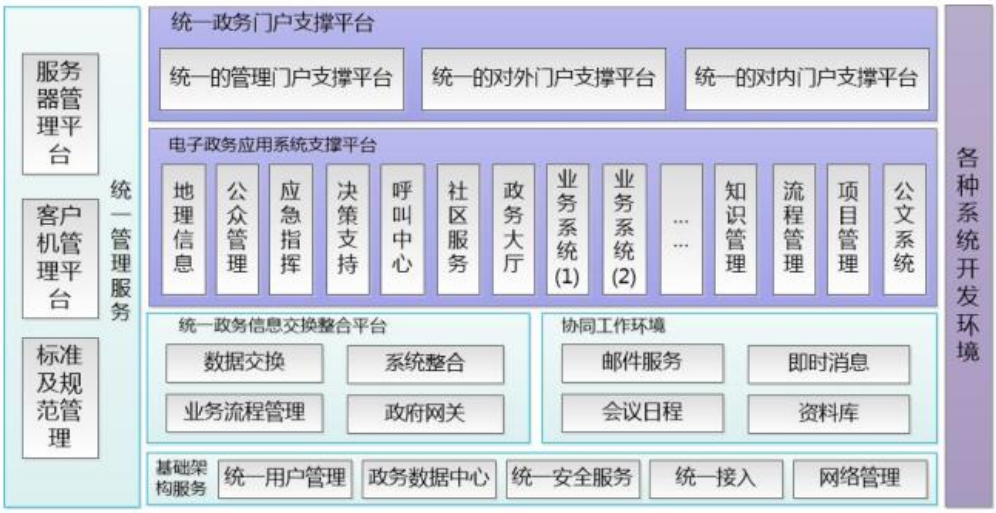


图 12-5：智慧政务框架图

③智慧健康工程

健康档案：建立个人健康电子档案，收集在不同医疗机构就诊时的病况信息，实现社区服务中心、普通医疗机构、三甲医院等各医疗系统间个人健康数据的共享与交换，为个人和医护人员提供便捷的查询服务。

远程挂号：一站式实现城南各类专业医院的远程预约挂号服务。

远程会诊：依托区域卫生信息网络平台和多媒体视频技术，与居民电子健康档案无缝连接，为全市各级公立医疗机构之间提供一系列高清淅、高质量的远程医疗服务。

双向转诊：建立社区卫生服务机构与预防保健机构、大型医院合理的分工协作机制，充分发挥各级医疗机构的各自特长，实现全区医疗资源共享、优势互补。

检验/检查结果互认：推行医学检验、医学影像检查结果互认，借助信息化手段，利用系统后台医疗检验检查信息库体系和系统前台的重复检验检查提示功能，最大限度的避免患者重复检验检查事件的发生，有效减缓“看病难，看病贵”的矛盾。

医疗咨询：提供个人医疗咨询服务，并实现远程坐诊。

紧急救助：在遇险、突发急病等状况下，自动快速定位患者呼叫位置，调派附近的救助人员、机构实施救援。

远程心理咨询：连接全市所有心理咨询机构，应用远程视频通话功能，向区域内居民提供基础心理咨询服务。

医卡通：关联居民社保卡信息，具备储值功能，可在区域内全部医院、社区卫生站、药店划卡消费，替代所有医院的就诊卡。

血液管理：建立采、供、用血网络化管理信息系统，实现全市用血医院与采供血机构一体化管理，通过信息化确保安全用血、科学用血和合理用血，使各级卫生主管部门实时了解全市的血液库存情况和

医院用血情况，保障全市血液资源（特别是稀有血型）的高度共享和快速调度。

医信发布：发布社区卫生服务有关的规章、新闻等；向公众宣传党的卫生工作方针政策、发布卫生公众信息、介绍各医疗卫生机构的服务内容、专科建设及专家的情况；公布各种医疗收费标准，让社会对各级医疗卫生机构有更多的了解和监督；进行网上健康教育和社区卫生服务；为医务人员提供个性化的专业服务；进行网上电子商务活动（如网上挂号、健康咨询、网上医药连锁店、家庭医疗服务等）。

智慧健康工程框架如图所示：

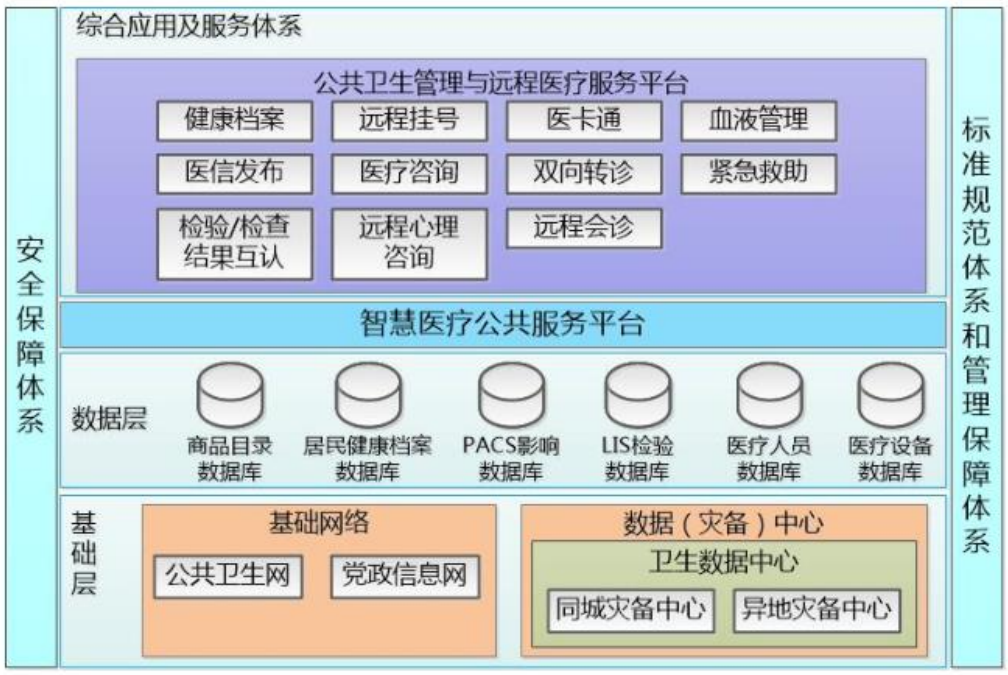


图 12-6：智慧健康工程框架图

④智慧社区

高清小区：为每家住户配备一台高清数字电视机顶盒，连接住户液晶/等离子高清电视机。居民可以通过高清数字电视上机顶盒的“社区频道”上进行操作互动，以访问网站的方式查询社区发布信息。居民可足不出户，通过高清数字电视上机顶盒上的“购物频道”完成购物，享受送货上门的服务。

社区综合管理系统：社区综合管理系统是通过网格的精细化管理、居民的主动管理实现对社区的综合治理。根据社区治理的需要将此模块再设计划分为网格化管理子系统、上访管理子系统、社区治理子系统。

“健康小屋”工程：主要有健康管理、孕婴保健、健康保健、心理健康监测、家庭保障、社区医生、健康档案等组成。

智慧家居安防系统：主要由红外报警、无线遥控、家庭监控、紧急求救等组成。

智慧社区框架如图所示：

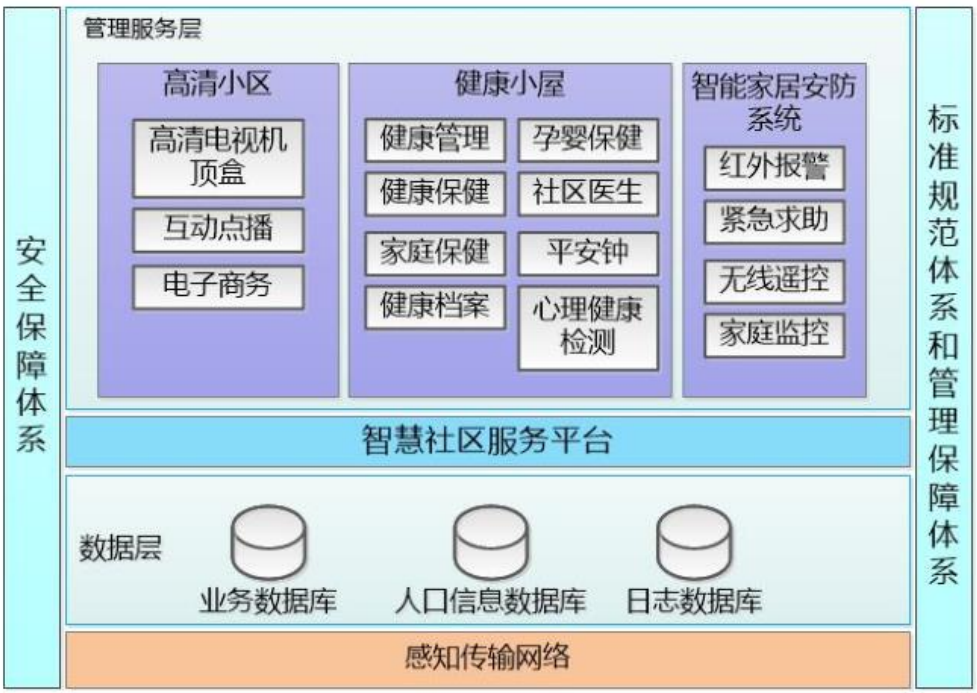


图 12-7：智慧社区框架图

⑤智慧交通

电子站牌系统：该系统是建设现代数字化城市所必备的智能交通要素，是以 GPS/移动通信（GPRS、3G、4G）网络技术为支撑，公交电子站牌为载体，选取城南新区 100 处热点公交站台实施安装电子站牌，针对于若干条典型公交线路站点发布公交车到站信息，方便乘

客及时掌握动态交通信息。

出行查询系统：以布置于公交站台或建筑物内的触摸屏查询终端为载体，在城南新区选取 20 处安装出行信息查询终端，为市民提供城南新区交通线路及换乘信息、地图信息、旅游信息、酒店信息等查询服务。

出租车电召系统：构建基于车载终端及调动中心的出租车电召系统，为公众提供手机一键召车、固定电话召车等出行服务，实现 1010 辆出租车的电召服务，缓解城南新区因老城区而不易找到出租车的压力。

智慧交通框架如图所示：

图 12-8：智慧交通框架图

⑥智慧教育

将基础数据进行整合，统一身份认证；积极推进教育城域网的建设，加快无线网络的普及；建设市、校电子政务系统，实现两级教育管理信息互联互通、各类教育数据汇总分析，实现多级协同办公；建设普适性的智慧化校园平台，提高学校的管理效率和办学水平；建设

校本、区域两级研修平台，创新教研模式，提高师资业务水平；建设社区化的学习互动平台，提高学生的学习兴趣和学习效率；建设家校互通平台，实现家庭教育与校园教育同步，形成教育合力，同时加强对学生的安全管理，促进未成年健康成长。

智慧教育框架如图所示：

图 12-9：智慧教育框架图

（5）智慧产业

①智慧生态农业产业示范基地

建设面向行业应用的省级农业物联网数据中心：按照“统一标准、资源共享、互联互通、共建共享”的原则，构建农业物联网数据仓库，内容包括农业生产、农业标准、病虫草害、农产品生产全产业链关键环节信息、土壤、气象、水情、企业管理、农村经济、农村能源、人口与劳动力资源、农民远程教育等数据。开发应用智能化的农业专业搜索引擎技术和跨平台应用技术，实现资源共享。

建设面向政府与社会公众的农业综合信息服务平台：建立跨部门、跨地区、跨行业、多层次、分布式的省级农业综合信息服务平台；通过广播电视、电话语音、手机终端等多种媒体和手段，实现农业信息查询、农科热线、远程视频诊断、技术推广、农业灾害预警、电子

政务、电子商务、远程教育农村综合信息服务，指导农民播种、施肥、灌溉，以及病虫害防治、气象灾害、突发传染病等预警信息。建设面向农业企业的农业生产应用服务系统。

农业信息服务平台：农业信息服务平台聚合了农业政策、农业技术、农产品行情、农业灾害预警、电子政务、农村综合信息等公共信息资源。为农户提供最新通报、天气预报、专家咨询、远程培训、技术指导服务等。便于政府利用平台进行政策发布、专业知识普及、农业技术指导等。

农业生产管理系统：农业生产管理系统是合理分析目标区域的风土、自然环境、土壤成分、气象等特征，施行最合理的农业生产管理。通过航空遥感、卫星定位等先进技术保证农业耕作的准确性。通过农业生产管理系统，客户能测量和记录收获产量，控制播种、喷药、施肥量。

农业种植标准化管理系统：开展土壤养分分析和肥料质量检测工作，利用物联网、RFID 等技术，实现数据采集、传输和处理实现了自动化和网络化，分析测试实现了批量化，日检测土样能力达到种植监测要求。根据采集的数据和分析结果，使用标准的施肥、灌溉、除虫、除草等种植管理措施，建立科学、高效、有据可依的现代农业种植标准系统。

农产品电子商务系统：农户和农产品经销商可在电子商务系统中发布或查看供求信息，并实现一定期限的（6 个月以内）期货交易。同时该电子商务系统具备对接全国大宗农产品的市场行情信息和交易信息的能力，将本地农产品供应信息通过 API 数据接口在其他农产品交易平台发布，帮助农户掌握市场供需状况，找到农产品经销商，实现按需种植、透明交易等。

农产品物流仓储系统：农产品物流仓储系统与农产品电子商务系统相连接，向客户提供及时准确的配送服务。农产品物流仓储系统包含客户管理、合同管理、预算管理、货代管理、系统管理、结算管理、数据交换等系统功能。其中客户管理系统为客户提供有关库存、运输等的跟踪查询服务；配送管理按 JIT（准时生产方式）原则，实现多需求多供应之间的实时信息通道和物流通道管理（含自动补货系统）等。该系统包含 CRM（客户关系管理）、GIS（地理信息系统）、GPS（全球定位系统、BI（商业智能）等先进技术的集成。

农产品质量安全溯源系统：农产品质量安全溯源系统以农产品生产、流通、销售为研究对象，以生产企业-销售终端（超市或社区便民服务中心）为基本模式，从农产品安全监管部门、消费者的不同角度设计该系统。系统包括生产管理子系统、溯源查询子系统、监管决策子系统三部分。

智慧生态农业产业示范基地框架如图所示：

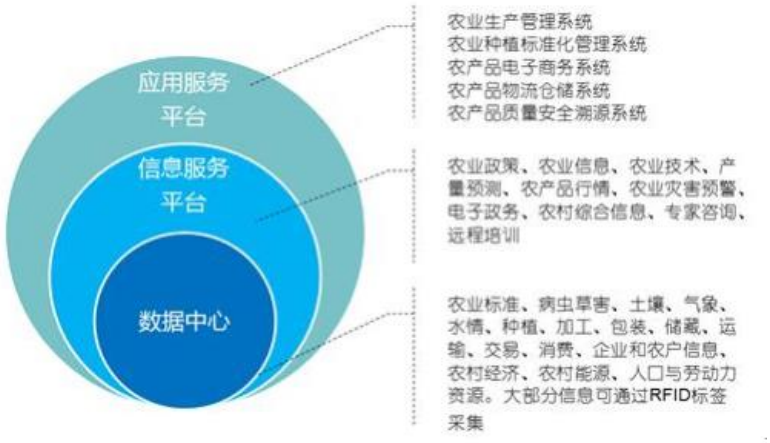


图 12-10：智慧生态农业产业示范基地框架图

②金融城信息化建设

建筑物信息采集系统：将建筑物信息按照住建部规定要求收集整理，通过公共信息平台，编入城市公共数据库。

能耗信息采集分析系统：自动或命令控制采集建筑物能耗计量表

（如 电表、水表、燃气、热力等）数值，并进行数据分析，从而达到降低能耗，绿色节能的作用。

环境监测系统：实现对污染物、空气质量、光照强度、温度、湿度、噪音等环境相关信息采集监测与分析。

综合安防系统：建立视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、电子巡查系统、水、电、气的综合安全监控系统。

区域交通管理系统：建立人流、车流信息采集及分析系统、停车场管理系统。

智能照明系统：实现对建筑物、停车场、绿化地等公共地带的智能化照明管理。

智能绿化系统：现对绿化带的土壤、植被监控，灾害监控与分析，智能灌溉。

金融产品网上超市：实现多家银行的金融产品网上交易平台，与金融产品店铺超市呼应。

金融服务平台：包括系统平台、信息发布平台。系统平台是指可考虑将同城清算业务、公众缴费业务、通存通兑业务甚至是政务信息等整合到一个应用平台上；信息发布平台是指实现包括企业、银行、政府部门在内的单位的信息流通电子化、网络化，通过平台大量的经济金融数据，进行深加工，并可通过该平台进行有效的信息公布、交流、共享和互动。

企业服务平台数据交互：实现与企业服务平台的数据交互，以为企业提供更好的供应链金融服务。

智能家居：实现住宅（办公场所）安全防范（防盗、防火、防天然气泄露以及紧急求助等），室内照明系统控制，室内环境控制，室内设备的远程自动化控制。

智能商务与休闲：实现移动商务，配备多媒体信息发布平台，提供酒店公寓、休闲场所、购物场所、景观游览等基于 LBS 的信息服务。

一卡通业务：实现一卡通业务，包括门禁、停车、休闲、购物、商务等功能。

金融城服务平台框架如图所示：

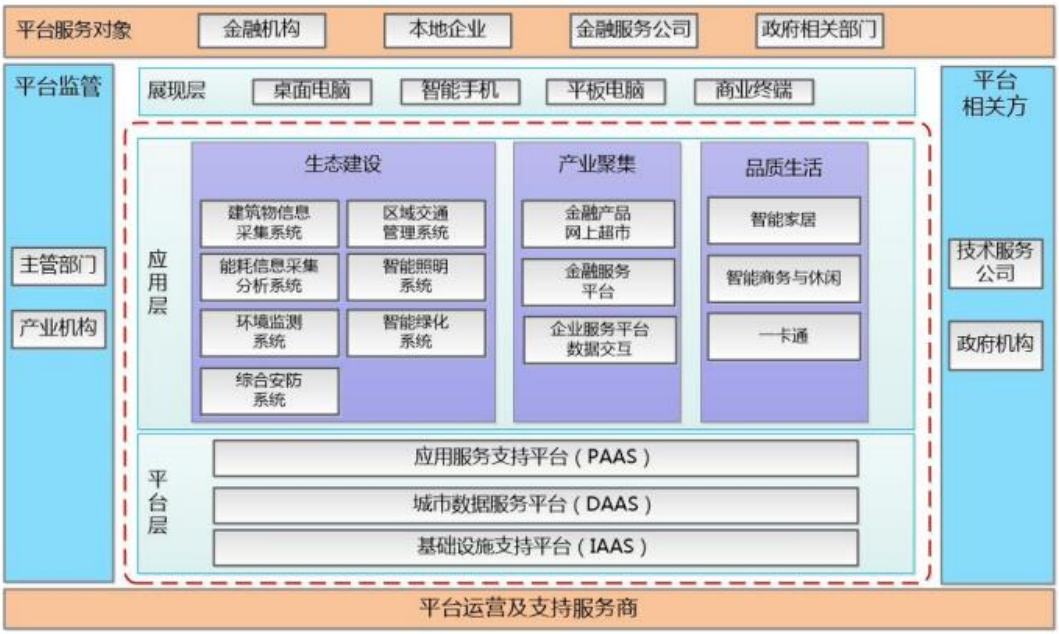


图 12-11：金融城服务平台框架图

③盐城国际创投中心信息化建设

盐城国际创投中心信息化的建设可以分为：云数据中心建设和智慧应用平台建设。为了有效整合园区内的软件、硬件及技术资源，提供更高层次的服务，承接单一企业无法完成的高端服务，智慧园区的数据中心建设方案是通过云计算技术，将物理上分散的各个计算能力进行融合和共享，以最低的成本造价实现最高的效益回收，将各个人力资源、物质资源、智力资源、金融资源、政策法规等应用共享与融合，加速信息等资源的高速流通，提高园区技术与环境上的服务能力。

国际创投中心服务平台框架如图所示：

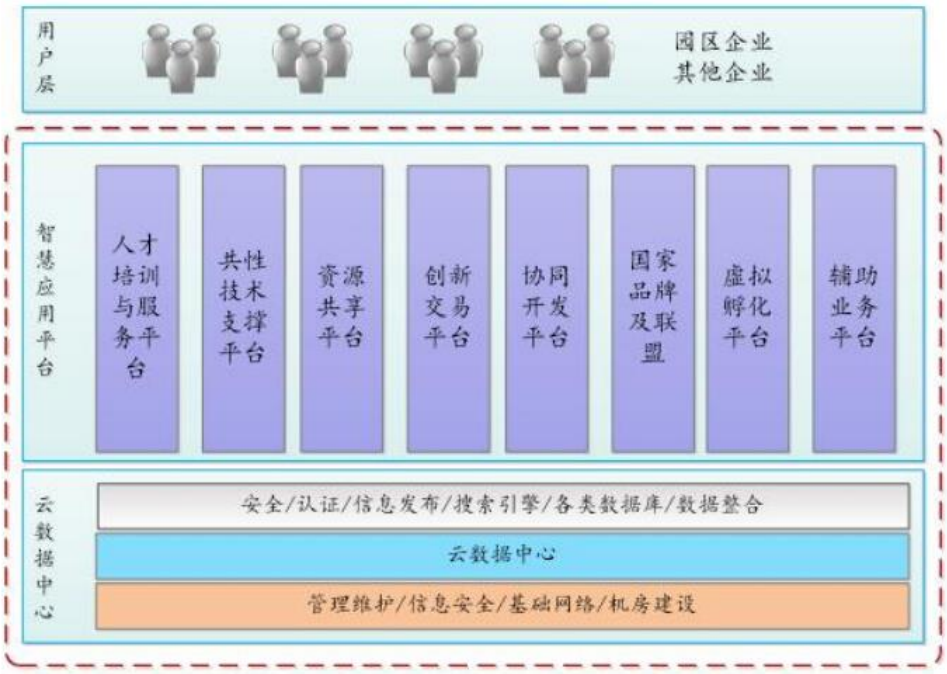


图 12-12：国际创投中心服务平台框架图

12.3.4 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。

12.3.5 项目进度

按照国家关于加强工程质量管理的有关规定，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 2018 年末，项目累计已经完成投资 1.18 亿元，占工程总投资 5.90%。项目进度具体详见下表：

表 12-6：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																				

12.3.6 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[3]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。

12.4 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

[3] “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[4]。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。

（1）智慧交通：提高居民出行效率，减少温室气体排放

募投项目智慧交通目标构建智慧城南智能公共交通出行信息服务系统，包含电子站牌系统、出行查询系统和出租车电召系统，以此改善公共交通运营效率与服务水平，提高公众出行的便捷与满意度，并通过对公共出行信息服务系统数据的深度分析挖掘客运资源，提升公共交通吸引力与业务量。

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

智慧交通系统建成后，通过整合交通数据和建立智能与自适应的交通管理系统，能为出行者提供动态、准确和实时出行信息(如天气、交通拥堵、公共交通出发的时间、停车场信息及其他特殊问题等)，提高居民出行效率[5]。此外，便捷的公共交通出行服务亦将提高公共交通出行比例，提高资源利用率。

智慧交通在污染物减排方面预期可以发挥较大作用。东方信用通过公开渠道获取的信息，以智慧交通应用方面的典型城市作为参考，来估算城南新区智慧交通在污染物减排方面的潜力。瑞典首都斯德哥尔摩是智慧交通建设的标杆城市，通过在道路设置路边监测器，利用激光扫描、自动拍照等技术，自动识别进入市中心的车辆，并收取拥堵税，使得交通拥堵水平降低了 25%，温室气体排放量下降了 40%[6]。根据公司提供的数据，城南新区每年因交通产生的二氧化碳排放约 12.30 万吨，假设募投项目智慧交通体系建成并合理运行之后二氧化碳减排量可达 40%，则每年可节约标准煤 2.00 万吨，减少二氧化碳排放 4.92 万吨。

（2）云计算中心：多租户应用提高资源负载，降低能耗

募投项目云计算中心目标建设标准机房 6240 平米，由云计算管理平台、数据存储中心、数据备份系统、灾害备份系统、机房建设、信息安全服务平台建设、运维服务体系建设等组成。

募投项目的云计算中心建成后，将能够进行各种信息的处理，整合计算资源和数据，支撑大规模的智慧应用，处理大规模的交互请求和数据，并且能够对数据进行深度挖掘，从而为城南新区政府决策、企业发展、公众服务提供更好的平台。

---

[5] 曹小曙, 杨文越, 黄晓燕. 基于智慧交通的可达性与交通出行碳排放——理论与实证.地理科学进展 34.4(2015):418-429.

[6] 金江军郭英楼.智慧城市——大数据、互联网时代的城市治理[M].北京：中国工信出版集团，2016：25.

云计算数据中心实现了资源的多租户应用。通过业务的历史统计信息，配合业务/ 资源调度管理，可以有效提高资源的利用率。在典型应用中，采用节能技术的云计算数据中心，可以将资源负载提高到80%,除去资源调度过程中的损耗,可以将资源的有效负载提高 2 倍，采用云计算节能技术的服务器可减少 65%的能耗[7]。

（3）城市公共信息平台工程：实现数据互通、资源共享，提高城市运转效率

募投项目城市公共信息平台工程由支撑数据、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、接口与服务系统等组成。

募投项目通过广泛采用云计算、大数据、移动互联网等新一代信息技术，提高城市规划、管理、服务、生产和生活的自动化、智能化水平，使得城市运转更高效、敏捷。城市公共信息服务平台建成后，将整合各部门现有数据资源，实现跨部门异构数据的全面汇聚与融合。实现各系统接入率≥80%，实现系统之间数据互通、服务共享率≥60%。

（4）智慧健康工程、金融城信息化建设：远程医疗提升居民看病便利度，“智能仪表”改变消费习惯，实现能源节约

募投项目智慧健康工程目标建设公共卫生管理与远程医疗平台系统，实现远程挂号、远程诊疗、双向转诊等服务的快速响应，缓解医疗资源紧缺压力；完成与市级或其他区域医疗卫生系统对接；建立个人健康电子档案，实现不同医疗机构各系统之间数据的共享交换。

远程医疗建成之后，城南新区将依托区域卫生信息网络平台和多媒体视频技术，与居民电子健康档案无缝连接，为各级公立医疗机构

[7] 吴吉朋. 浅谈云计算与智慧城市建设.电子政务 7(2011):23-27.

之间提供一系列高清淅、高质量的远程医疗服务，缓解医疗资源紧缺压力。

盐城市城南新区户籍人口 18 万人，假设每年有 30%[8]的居民采用远程医疗，暂不考虑人均看病频次差异影响，并以盐城市居民平均出行距离为 4.91 公里[9]为假设条件，估算得出城南新区每年因远程医疗而减少出行距离 19356 万公里，节约油耗 2712 万升汽油[10]，相当于节约 14901 吨标准煤[11]，减排二氧化碳 36657 吨[12]。

募投项目金融城信息化建设项目由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、区域交通管理系统、智能照明系统、智能绿化系统、金融服务平台、企业服务平台数据交互、智能家居等组成。

募投项目金融城建设的建筑物信息采集系统、能耗信息采集分析系统、环境监测系统等，可实现对污染物、空气质量、光照强度、温度、湿度、噪音等环境相关信息采集监测与分析，进而协助通过信息资源共享、更新，实现污染物、水等资源的控制和动态管理，减少污染物排放，提高资源使用效率。此外，根据以往研究，用户安装上“智能仪表”后，通过监控能源消费，对能源消费和能源价格等信息更加了解，有望根据监控信息改变能源消费习惯，从而实现期望的能源节约[13]。

12.5 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

[8] 根据公司提供的信息，城南新区 2017 年卫生与健康工作任务主要指标中，一般人群家庭医生签约服务为 30%，在此假设采用家庭医生的人群也会采用远程医疗。

[9] 孙斌栋，潘鑫，吴雅菲. 城市交通出行影响因素的计量检验.城市问题 7(2008):11-15.

[10] 汽车平均燃料消耗量为 7.04L/100km，工信部等《关于 2015 年度中国乘用车企业平均燃料消耗量核算情况的公告》.

[11]汽油密度 747.5kg/m3，《车用汽油 GB 17930-2013》；汽油折标准煤系数 1.4714kgce/kg，《综合能耗计算通则 GB2589-2008T》.

[12] 根据国家发改委能源研究所推荐的碳排放系数折算得出

[13]德国:打造智慧城市注重节能环保[J].中国信息界,2016(3):64-67.

不涉及新增地方政府债务

12.5.1 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。

12.5.2 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 38,462.03 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	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入（万元）	199,781.15	244,335.36	211,496.78
净利润（万元）	29,706.73	44,581.44	40,860.13
流动比率	6.41	4.47	2.89
速动比率	3.18	2.56	2.26
资产负债率（%）	30.96	34.24	35.66
利息保障倍数	2.59	2.28	2.27

随着盐城市城南新区的不断开发建设，发行人盈利能力将继续维持良好，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 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。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[14]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	云服务器出租收入	6,229.34	**19,713.53**
		云数据库出租收入	7,177.23	

[14] “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	**3,456.04**
		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**

上表列示了正常年项目收入(即运营期项目年收入)的明细构成，具体测算依据说明如下：

1、正常年云计算中心销售收入

本项目云计算中心支撑两类业务，一是为政府内部或公益性平台，此部分不产生收益，二是为服务社会各类企事业单位，通过资源租用获得收益。

国内四家云计算中心产品及价格情况，详见下表。

表 13-4：国内四家云计算中心产品及价格一览表

序号	云计算中心名称	规格型号	单价	
			单位	价格
一	阿里云			
1	云服务器	系列 I，I/O 优化、8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps	元/台·年	14,819.14
2	云数据库	8 核、16GB、100GB	元/个·年	35,073.43
3	云储存	10TB	元/个·年	33,716.43
二	腾讯云			
1	云服务器	高 IO 型、8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps	元/台·年	14,214.29
2	云数据库	标准版、12GB、200GB	元/个·年	38,857.14

序号	云计算中心名称	规格型号	单价	
			单位	价格
3	云储存	10TB	元/个·年	27,250.97
三	UCloud			
1	云服务器	8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps	元/台·年	14,014.29
2	云数据库	12GB、200GB	元/个·年	30,005.71
3	云储存		元/个·年	26,437.71
四	华为云			
1	云服务器	8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps	元/台·年	12,571.43
2	云数据库	8 核、16GB	元/个·年	24,228.57
3	云储存		元/个·年	25,219.14
五	平均值			
1	云服务器	8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps	元/台·年	13,904.79
2	云数据库	8 核、16GB	元/个·年	32,041.21
3	云储存		元/个·年	28,156.06

备注：上述表格中价格为不含税价。

根据上述表格中国内四家云计算中心产品及价格情况，结合本项目云计算中心的规模和产品类型，最终确定本项目云计算中心的产品价格在上述四家云计算中心产品平均价格的基础上按 80%考虑。

（1）正常年云服务器出租收入

①价格

根据“表 13-4”中云计算中心的云服务器出租价格，结合本项目云服务器的产品类型，初步确定本项目的云服务器（8 核、16GB、本地 SSD 硬盘 100GB、5Mbps）的出租价格定在 11,123.83 元/台·年（不含税价格）。

②正常年云服务器租赁数量

根据《盐城市统计年鉴》，盐城市有学校 1292 个，医院、妇幼保健院、妇幼保健所、卫生院、社区卫生服务站、疾病预防控制中心

等卫生机构 511 个，市级政府部门 59 个，县、区级政府部门 280 个，较大规模企业约 1.2 万个，合计为 1.4 万个。在云计算中心实际运营时，主要是较大的企事业单位对云计算中心有租赁服务需求。云计算中心建成运营后，首先对部分企事业单位提供两个月的云服务器免费试用期，接着企事业单位根据试用感受和需求选择云服务器租赁服务。兼顾本项目云计算中心服务能力和盐城市企事业单位对云服务器的需求，预估在本项目财务测算期内正常可以达到 20%的企事业单位租赁云服务器使用，共计 2800 个，预计平均每个企事业单位租赁 2 台云服务器。

正常年云服务器出租收入=11,123.83*2,800*2/10,000=6,229.34 万元（不含税价格）。

（2）正常年云数据库出租收入

①价格

根据“表 13-4”中云数据库出租的价格，结合本项目的实际情况，初步确定本项目的云数据库出租的价格定在 25,632.97 元/个·年（不含税价格）。

③正常年云数据库出租数量

云数据库是指被优化或部署到一个虚拟计算环境中的数据库。云服务器可以提供一种简单高效、安全可靠、处理能力可弹性伸缩的计算服务，但是没有存储空间进行数据存储，所以租赁云服务器的企事业单位需要另外租赁一个云数据库进行数据存储。本项目预估有 2800 个企事业单位租赁云服务器，所以有 2800 个企事业单位租赁云数据库。

正常年云数据库出租收入=25,632.97*2,800/10,000=7,177.23 万元（不含税价格）。

（3）正常年云储存出租收入

①价格

根据“表 13-4”中云储存出租的价格，结合本项目的实际情况，初步确定本项目的云储存出租的价格定在 22,524.85 元/个·年（不含税价格）。

②正常年云储存出租数量

云存储通常意味着把主数据或备份数据放到企业外部的存储池里，而不是放到本地数据中心或专用远程站点，可以节省投资费用，简化复杂的设置和管理任务。预估在本项目财务测算期内正常可以将 2800 个企事业单位来租赁云服务器，配套的会租赁云储存使用，预估每个企事业单位租赁 1 个云储存，则每年租赁云存储 2800 个。

正常年云储存出租收入=22,524.85*2,800/10,000=6,306.96 万元（不含税价格）。

综合所述，正常年云计算中心收入 19,713.53 万元。（不含税价格）。

2、正常年智慧健康工程收入

（1）智慧医疗公共服务平台上医院会员年收入

①价格

根据苏州智慧医疗网站、杭州智慧医疗网站关于医院会员的收费情况，本项目医院会员价格定在 5 万元/个·年（不含税价格）。

②医院会员数量

根据《盐城市统计年鉴》，盐城市范围内医院有 149 家、妇幼保健院和妇幼保健所 11 家、卫生院 135 家、社区卫生服务站 188 家、疾病预防控制中心 10 家、卫生监督所 10 家、急救中心 8 家，共 511 家卫生机构。初步预估医院、妇幼保健院和妇幼保健所、卫生院、疾

病预防控制中心、卫生监督所、急救中心和 72%社区卫生服务站加入智慧医疗公共服务平台。本项目加入智慧医疗公共服务平台会员的卫生机构数量为 458 个。

正常年医院会员收入=5*458=2290 万元（不含税价格）

（2）正常年医药电商入驻收入

国内几家医药电商入驻费用情况，详见下表：

表 13-5：国内几家医药电商入驻费用一览表

电商名称	费用分类	价格
天猫	医药保健类年费	3 万元/年
	医药保健类技术服务费	年销售额的 3%
一号店	医药保健类平台使用费	8880 元/年
	医药保健类技术服务费	年销售额的 5%
京东	营养保健器材类平台使用费	1.2 万元/年
	营养保健器材类技术服务费	年销售额的 6%

备注：上述表格中价格为不含税价。

本项目根据上述表格中医药电商入驻的价格，初步确定医药电商入驻的平台使用费为 1 万元/年（不含税价格），技术服务费为年销售额的 3%。

①正常年医药电商平台使用费收入

a、价格

根据“表 13-5”中医药电商入驻价格情况，初步确定本项目医药电商平台使用费价格确定为 1 万元/年（不含税价格）。

b、医药电商数量

截至 2016 年 9 月，获得药品互联网交易 C 证资格的企业数量 646 家，根据天猫等医疗电商入驻情况，预估在本项目财务测算期内正常年医药电商入驻的比例可以达到 10%，则为 65 个医药电商。

正常年医药电商平台使用费收入=1*65=65 万元（不含税价格）。

②正常年医药电商技术服务费收入

a、价格

根据“表 13-5”中价格情况，本项目医药电商技术服务费价格确定为正常年销售额的 3%。

b、正常年销售额

《2016 年盐城市政府工作报告》中提到：“2015 年盐城市人均医疗保健支出 727 元”，根据城南新区智慧城市规划，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到 20%的医疗保健费用在该平台上支出。根据盐城市城南新区统计，2015 年盐城市城南新区常驻人口为 18.4 万人，流动人口为 5 万人，根据城南新区智慧城市规划，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到总人口的 50%使用该平台。则正常年销售收入=（727*20%）*（18.4+5）*50%=1,701.18 万元。

正常年医药电商平台技术服务费收入=3%*1,701.18=51.04 万元（不含税价格）。

正常年医药电商入驻收入为 116.04 万元（不含税价格）。

（3）正常年家庭健康管理服务收入

①价格

根据靖江市物价局公布的家庭医生健康服务收费标准：一型包、二型包、三型包、四型包：120 元/（年•人），五型包：150 元/（年•人），结合本项目家庭健康管理服务内容，初步确定本项目家庭健康管理服务价格为 500 元/户•年（不含税价格）。

②家庭数量

根据盐城市城南新区发改委提供的统计数据，2015 年盐城市城南新区约有 6 万户，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到 35%的居民使用家庭医生健康服务，一年共有 21,000 户。

正常年家庭健康管理服务收入=500*21000/10000=1.050 万元（不含税价格）。综上所述，正常年智慧健康工程销售收入为 3,456.04 万元。（不含税价格）。

3、正常年智慧社区收入

本项目智慧社区主要有三个内容，一是高清数字电视，二是健康小屋，三是智慧家居安防。高清数字电视是由社会投资，产生的收入也属于社会。健康小屋是免费的。智慧社区中只有智慧家居安防有收入，详细测算如下：

(1)价格

参考桐庐智慧安防小镇的相关收费情况，确定本项目智慧家居安防服务价格为 0.1 万元/户·年（不含税价格）。

(2)家庭数量

根据盐城市统计年鉴，2014 年盐城市城南新区共有 6 万户，根据城南新区智慧城市规划，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到 50%的居民使用智慧家居安防服务，一年共有 30,000 户。

正常年智慧社区收入=正常年智慧家居安防服务收入=0.1*30,000=3,000 万元（不含税价格）。

4、正常年智慧教育收入

（1）正常年网络教育企业入驻收入

国内几家网络教育入驻费用情况，详见下表：

表 13-6：国内几家网络教育入驻费用一览表

电商名称	费用分类	价格
天猫	教育培训类年费	3 万元/年
	教育培训类技术服务费	年销售额的 0.5%
一号店	教育培训类平台使用费	8880 元/年
	教育培训类技术服务费	年销售额的 1%

电商名称	费用分类	价格
京东	教育培训类平台使用费	0.6 万元/年
	教育培训类技术服务费	年销售额的 1%

备注：上述表格中价格为不含税价。

本项目根据上述表格中网络教育入驻的价格，初步确定网络教育企业入驻的平台使用费为 1 万元/年（不含税价格），技术服务费为年销售额的 1%。

①正常年网络教育企业平台使用费收入

a、价格

根据“表 13-6”中网络教育入驻价格情况，结合本项目智慧教育的辐射范围，初步确定本项目网络教育企业平台使用费价格确定为 1 万元/年（不含税价格）。

b、网络教育企业数量

经过调查，盐城市场上各类网络教育企业数量约 100 家，结合本项目智慧教育平台的辐射范围，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到 20%（20 家）网络教育企业入驻。

正常年网络教育企业平台使用费收入=1*20=20 万元（不含税价格）。

②正常年网络教育企业技术服务费收入

a、价格

根据“表 13-6”中网络教育入驻价格情况，初步确定本项目网络教育企业技术服务费价格确定为正常年销售额的 1%。

b、正常年销售额

《2016 年盐城市政府工作报告》中提到：“2015 年盐城市人均教育文化娱乐支出 2,299 元”，根据城南新区智慧城市规划，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到 20%的教育文化娱乐费用在

该平台上支出。根据盐城市城南新区统计，2015 年盐城市城南新区常驻人口为 18.4 万人，流动人口为 5 万人，根据城南新区智慧城市规划，预估在本项目财务测算期间内正常年可以达到总人口的 20%使用该平台。则正常年销售收入=（2,299*20%）*（18.4+5）*20%=2,151.86 万元。

正常年网络教育企业平台技术服务费收入=1%*2,151.86=21.52 万元（不含税价格）。

正常年网络教育企业入驻收入为 41.52 万元（不含税价格）。

（2）正常年学校会员服务收入

①价格

根据昆山智慧教育平台、宁波智慧教育平台的学校会员收费情况，确定本项目学校会员服务价格为 4 万元/个（不含税价格）。

②学校会员数量

根据盐城市统计年鉴统计，盐城市共有普通高校、普通中专、成人中专、普通中学、职业高中、小学、幼儿园、特殊教育学校 1290 所学校。预估在本项目财务测算期间内所有学校约有 8%（105 所）学校加入智慧教育平台。

正常年学校会员服务收入=4*105=420 万元（不含税价格）。

综上所述，正常年智慧教育收入为 461.52 万元。（不含税价格）。

5、正常年智慧产业收入

（1）智慧农业年收入

①正常年大型农户会员收入

a、价格

据统计，盐城市大型农户平均每年收入约 200 万元，初步预估本项目大型农户会员价格为 2 万元/年（大型农户年收入的 1%）。（不

含税价格）

b、大型农户数量

《盐城市委农村工作办公室部门决算公开报告》指出：“2015 年，盐城市已培育和发展了一批专业大户及职业农民，行业涉及到粮油和园艺及林业种植、畜禽和水产养殖、种养结合等，其中规模比较大的近 7000 户。”初步预估本项目财务测算期间内约 28%（1930 户）大型农户加入智慧农业平台，可以查询农业信息，使用农业生产管理系统等相关资源。

正常年大型农户会员收入=2*1,930=3,860 万元（不含税价格）。

②正常年农产品企业入驻农产品电商平台收入

a、价格

《关于对 2016—2017 年度农业产业化市级龙头企业申报条件作适当调整的通知》（盐农产办【2016】2 号）中提到：“考虑到我市农业企业的实际状况，经研究，现对 2016-2017 年度农业产业化市级龙头企业申报条件作适当调整：年销售收入原则上为 1000 万元，带动农户数、资产规模等指标可适当放宽，不作为申报的硬性条件。”初步预估本项目农产品企业入驻价格为 6 万元/年。（不含税价格）

b、农产品企业入驻数量

《关于公布 2016-2017 年度农业产业化市级龙头企业名单的通知》（盐农产组【2016】1 号）中提到：“认定江苏省翠源食品股份有限公司等 312 个企业（其中动态监测合格 224 家，新增 88 家）为 2016-2017 年度农业产业化市级龙头企业。”初步预估在本项目财务测算期间内正常约 64%（200 家）农业产业化市级龙头企业入驻电商平台。

正常年农产品企业入驻农产品电子商务平台收入=6*200=1,200

万元（不含税价格）。

综上所述，正常年智慧农业收入为 5,060 万元（不含税价格）。

（2）金融城金融超市年收入

①正常年金融超市信息导航收入

a、价格

参考 91 金融超市信息导航收费情况，确定本项目每实现一个项目金融超市信息导航收费 7 万元（不含税价格）。

b、年实现项目数量

2016 年盐城市城南新区各类机构融资金额达到 110 亿元，开通金融超市后，各类机构将可以面向普通群众直接融资，将大大降低融资成本。根据盐城市城南新区金融业发展规划，初步预估金融超市建成后年可以成功项目数量约 1460 个，平均每天可成功 4 个项目。

正常年金融超市信息导航收入=7*1,460=10,220 万元（不含税价格）

②正常年金融超市佣金收入

a、价格

参考 91 金融超市的佣金收费情况，确定本项目佣金收费比例为 1%。

b、年实现项目金额

根据金融城现发展规模以及规划发展目标，预估金融超市年实现项目金额为 300,000 万元（不含税价格）。

正常年金融超市佣金收入=1%*300,000=3,000 万元（不含税价格）。

③正常年金融超市广告收入

a、价格

因广告版面尺寸不同、播放次数和播放时间不同导致网站广告收费大约在 7 万元/年-15 万元/年范围内，综合考虑金融超市广告的布局特点，初步确定本项目金融超市企业广告投放价格为 10 万元/个（不含税价格）。

b、广告投放数量

《关于印发盐城市金融高地建设（2013-2020）总体规划暨金融业发展三年（2013-2015）行动计划的通知》中提到：“截止 2012 年底，盐城市有 207 家金融机构；预计到 2020 年，盐城市将有金融机构约 504 家。”根据本项目金融超市的服务范围，初步预估在正常年有 50%（252 家）金融机构在金融超市上进行广告投放。

正常年金融超市广告收入=10*252=2,520 万元（不含税价格）。

综上所述，正常年金融城金融超市收入为 15,740 万元（不含税价格）。

（3）正常年国际创投中心收入

根据本项目的建设方案，国际创投中心的收入来源主要是企业会员收入。详见如下：

①价格

国际创投中心智慧园区建设完成后，向园区内的入驻企业提供各类服务支持，采用会员收费方式向企业收取费用。根据园区企业收入水平，初步确定本项目国际创投中心企业会员价格为 7 万元/个（不含税价格）。

②年企业总数量

国际创投中心现有 500 家企业入驻，根据国际创投中心的发展规划，最终将有 1,000 家企业客户入驻，全部加入服务平台。

正常年国际创投中心企业服务收入=7*1,000=7,000 万元。（不含

税价格）。

综上所述，正常年智慧产业收入为 27,800 万元（不含税价格）。

13.3 增信措施

本期债券发行规模不超过 10.00 亿元，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的连带责任保证担保。2018 年 10 月 17 日，中债信用增进公司为本期债券发行签发《担保函》。

13.3.1 担保人概况

担保人：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：谢多

注册资本：人民币 60 亿元

成立日期：2009 年 09 月 07 日

统一社会信用代码：91110000695027137L

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

办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 9-11 层

邮政编码：100045

电话：010-88004511

传真：010-88007682

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009 年 9

月 7 日，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理有限公司）、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司（原北京万行中兴实业投资有限公司）共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本 600,000.00 万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。

截至 2018 年末，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

表 13-7：截至 2018 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
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50%
中国中化股份有限公司	99,000.00	16.50%
中国石油天然气集团公司	99,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50%
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50%
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00%
合计	**600,000.00**	**100%**

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中小企业及中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解中小企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

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估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续八年保持在 AAA 级水平。

13.3.3 累计担保余额

截至 2019 年 4 月末，中债信用增进公司计算权重后的增信责任余额为 843.38 亿元。根据最新一期财务报告，截至 2019 年 3 月末，中债信用增进公司净资产 86.59 亿元，净资产放大倍数为 9.74 倍，符合《担保函》签发时企业债券相关规定，类比符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）及四项配套制度的要求。

从集中度来看，截至目前，除本期债券外，中债信用增进公司对发行人的融资类增信（担保）余额为 0.00 亿元，因本期债券而即将产生的融资类增信（担保）余额未超过其最近一期净资产的 10%；除本期债券外，中债信用增进公司对发行人及其关联方的融资类增信（担保）余额为 0.00 亿元，因本期债券而即将产生的融资类增信（担保）余额未超过其最近一期净资产的 15%。符合《担保函》签发时企业债券相关规定，类比符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）和四项配套制度的要求。

综上所述，在本期债券申报及发行时，中债信用增进公司的融资增信（担保）责任余额（总计）、放大倍数、对发行人的融资类增信（担保）余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类增信（担保）余额及集中度等相关指标计算，符合《担保函》签发时企业债券相关规定，类比符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）及四项配套制度的要求，准确合规。

13.3.4 担保人财务数据

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2019）

第 110ZB0956 号标准无保留意见审计报告，截至 2018 年末，中债信用增进公司总资产 1,398,299.70 万元，总负债 571,161.07 万元，净资产 827,138.64 万元。2018 年度，中债信用增进公司实现营业收入 133,715.48 万元，净利润 62,765.82 万元。具体财务摘要如下：

表 13-8：担保人最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	1,398,299.70	1,509,068.64
负债总额	571,161.07	711,445.71
所有者权益	827,138.64	797,622.93
营业收入	133,715.48	126,567.48
利润总额	83,029.37	76,421.13
净利润	62,765.82	58,568.07
经营活动产生的现金流量净额	39,517.45	29,655.45
投资活动产生的现金流量净额	138,851.46	122,973.25
筹资活动产生的现金流量净额	-200,203.78	-146,019.19
现金及现金等价物净增加额	-21,834.87	6,003.88

担保人 2016 年、2017 年、2018 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

13.3.5 担保人发行债券情况

截至 2018 年末，中债信用增进公司及其子公司均无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券等。

13.3.6 担保函主要内容

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 10 亿元。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为被担保的债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照被担保的债券的相关发行文件规定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，未加重担保人责任的，不需另行通知并征得担保人同意，担保人继续在原担保范围内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

中债信用增进投资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

2016-2018 年，发行人分别实现营业收入 244,335.36 万元、253,474.46 万元和 199,781.15 万元；实现净利润 40,860.13 万元、44,819.24 万元和 29,706.73 万元，三年平均净利润达到 38,462.03 万元。随着城南新区未来的不断发展，发行人盈利能力将长期保持较强水平，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 2018 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 1,412,794 平米，账面价值总额为 484,440.12 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 733,844 平米、账面价值共计 245,621.35 万元的土地使用权用于银行贷款抵押。发行人截至 2018 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，2016-2018 年发行人共获得财政补助 47,499.61 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

中债信用增进投资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 2018 年 12 月 31 日，中债信用增进投资股份有限公司总资产 139.83 亿元，所有者权益 82.71 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

2016-2018 年，盐城市地区生产总值分别为 4,576.10 亿元、5,082.69 亿元和 5,487.10 亿元，同比增长 8.90%、6.80%和 7.96%；一般公共预算收入分别为 415 亿元、360 亿元和 381 亿元，同比增长 -13.09%、-13.25%和 5.83%，2016 及 2017 年地方公共财政收入下降的主要原因是营改增税收政策调整影响。

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 2016-2018 年末的资产负债率分别为 35.55%、34.24%和 30.96%，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建全质量保证体系，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水平，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，准确掌握行业动态，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

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定“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”的信用等级为 AAA。

15.1 评级报告内容概要

15.1.1 基本观点

中证鹏元对本期债券的评级结果为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级的评定是考虑到盐城市经济保持较快增长，外部环境较好，发行人基础设施建设业务收入持续性较好，且持续受到较大力度的外部支持，担保方中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“担保方”或“中债增”）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；同时中证鹏元也关注到了发行人资产流动性较弱，面临较大的资金压力，以及有息债务规模较大等风险因素。

15.1.2 优势

1、公司发展的外部环境较好。2016-2018 年盐城市分别实现地区生产总值 4,576.1 亿元、5,082.7 亿元和 5,487.1 亿元，按可比价格计算，三年同比增速分别为 8.9%、6.8%和 5.5%。经济增速虽有所回落，但公司整体外部环境较好。

2、公司基础设施建设类业务持续性较好。截至 2018 年末，公司 BT 项目政府回购主要是路网和限价房项目，均已完成投资且尚有部分待确认收入，此外公司存货中仍有以基础设施建设项目为主的开发成本和开发产品共计 86.55 亿元，仍可为公司未来的收入提供一定的

保障。

3、公司持续受到较大力度的外部支持。作为城南新区重要的基础设施建设投资主体，公司持续受到较大力度的外部支持，2014 年经盐城市城南新区管理委员会（以下简称“城南新区管委会”）批准，将公司应付盐城市城南新区国资委的 30.00 亿元的债务转为资本公积；2015 年，盐城市政府以货币形式向公司增资 40 亿元。公司 2016-2018 年分别收到城南新区管委会给予财政补贴 0.37 亿元、0.12 亿元和 4.26 亿元。

4、保证担保有效提升了本期债券的信用水平。中债增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、公司资产整体流动性较弱。公司其他应收款 2018 年末账面价值为 84.71 亿元，其回收时间不确定，对公司资金形成一定占用；公司存货在资产中的比重为 33.89%，集中于在建基础设施和土地资产；同时，公司土地使用权资产中已有 24.56 亿元用于抵押，受限规模较高。整体来看，资产流动性较弱。

2、在建项目投资需求较大，面临较大的资金压力。近年来公司经营活动现金流表现存在弱化趋势。此外截至 2018 年末，公司主要在建项目尚需投资 38.10 亿元，存在较大的资金压力。

3、公司有息债券规模较大且已陆续进入本金偿还期，存在较大的偿债压力。截至 2018 年末，公司有息债务规模为 75.00 亿元，占总负债比为 74.15%，近年来公司有息负债的规模持续下降，但公司存续债券规模较大，仍存在较大的偿付压力。

15.2 跟踪评级安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证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，中证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，中证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，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证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，发行认应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证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。中证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，中证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。

中证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：最近三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
2019-05-28	AA+	稳定	中证鹏元
2018-06-26	AA+	稳定	中证鹏元
2017-07-21	AA+	稳定	大公国际
2017-06-20	AA+	稳定	大公国际
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

发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
2015-03-20	AA	稳定	大公国际

本期债券经中证鹏元综合评定，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。

15.4 发行人银行授信情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径银行授信额度合计为 29.66 亿元，其中已使用额度 28.86 亿元，未使用额度 0.80 亿元，主要贷款银行授信情况如下表所示：

表 15-2：截至 2018 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	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	交通银行盐城分行	0.80	-	0.80
2	国开行江苏分行	28.86	28.86	0.00
合计		**29.66**	**28.86**	**0.80**

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在的 1 笔不良/关注类信贷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。

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、除已披露的情形外，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，发行人已披露的诉讼情况对本期绿色债券的发行不构成实质性影响；

十一、中债信用增进投资股份有限公司出具的《中债信用增进投资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；本次债券的发行已经获得了必要的批准和授权；本次债券的发行已获得获得国家发改委的核准。

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、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。

3、盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2016-2018 年度经审计的财务报告。

4、中证鹏元资信评估股份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

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	中山证券▲	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	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

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-	-
货币资金	113,046.47	200,822.92	220,749.27
应收票据及应收账款	7,956.61	3,615.33	-
预付款项	-	54.13	223.32
其他应收款	847,127.95	768,423.56	728,828.40
存货	1,107,289.85	1,090,624.91	323,345.74
一年内到期的非流动资产	-	30,285.52	-
其他流动资产	124,153.83	457,025.59	206,150.27
流动资产合计	**2,199,574.71**	**2,550,851.97**	**1,479,297.00**
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	20,012.00	20,362.00	26,562.00
持有至到期投资	53,483.33	21,297.81	30,285.52
长期股权投资	70,698.40	5,000.00	-
投资性房地产	360,966.82	286,509.63	219,691.95
固定资产	302.17	309.28	213.51
在建工程	74,014.23	118,076.87	860,791.29
无形资产	68.34	84.31	9.75
长期待摊费用	2,191.84	-	-
递延所得税资产	1,990.76	1,803.09	1,731.15
其他非流动资产	484,440.12	839,815.05	1,240,656.09
非流动资产合计	1,068,168.02	1,293,258.05	2,379,941.28
资产总计	3,267,742.74	3,844,110.01	3,859,238.28
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
应付票据及应付账款	67,835.59	95,638.60	97,852.78
预收款项	177.37	8,255.18	34,469.28
应付职工薪酬	-	14.00	14.00
应交税费	47,385.58	31,942.78	23,520.37
其他应付款	146,101.25	132,462.38	94,286.69
一年内到期的非流动负债	81,893.00	302,182.67	261,067.33
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**343,392.79**	**570,495.61**	**511,210.45**
非流动负债：	-	-	-
长期借款	154,146.00	219,639.00	318,871.67
应付债券	514,000.00	526,000.00	546,000.00
非流动负债合计	**668,146.00**	**745,639.00**	**864,871.67**

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
负债合计	**1,011,538.79**	**1,316,134.61**	**1,376,082.12**
所有者权益(或股东权益):	-	-	-
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	830,000.00	1,131,478.19	1,131,478.19
盈余公积	44,798.06	41,086.39	35,825.18
未分配利润	375,904.23	349,795.13	310,373.21
归属于母公司所有者权益合计	2,250,702.28	2,522,359.71	2,477,676.58
少数股东权益	5,501.66	5,615.69	5,479.58
所有者权益合计	**2,256,203.94**	**2,527,975.40**	**2,483,156.16**
负债和所有者权益总计	**3,267,742.74**	**3,844,110.01**	**3,859,238.28**

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	199,781.15	253,474.46	244,335.36
减：营业成本	183,567.97	171,337.20	173,180.11
税金及附加	5,571.96	5,588.12	5,659.04
销售费用	-	-	-
管理费用	2,778.91	1,885.84	3,638.42
财务费用	21,615.56	33,110.68	28,372.40
资产减值损失	750.96	-114.72	-2,753.32
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	8,184.58	2,400.12	78.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其他收益	42,600.40	1,186.53	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	36,280.76	45,253.98	36,317.36
加：营业外收入	48.40	164.63	3,742.73
减：营业外支出	736.57	658.71	132.63
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	35,592.58	44,759.90	39,927.46
减：所得税费用	5,885.85	-59.34	-932.67
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	29,706.73	44,819.24	40,860.13
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	29,706.73	44,819.24	40,860.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	29,820.76	44,683.14	40,845.50
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-114.03	136.11	14.63
六、综合收益总额	29,706.73	44,819.24	40,860.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,820.76	44,683.14	40,845.50
归属于少数股东的综合收益总额	-114.03	136.11	14.63
七、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	196,521.26	229,281.65	340,285.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	60,032.06	363,264.11	197,321.13
经营活动现金流入小计	**256,553.32**	**592,545.76**	**537,606.52**
购买商品、接受劳务支付的现金	181,489.06	194,437.30	89,461.36
支付给职工以及为职工支付的现金	3,742.66	3,186.36	1,163.15
支付的各项税费	5,636.34	4,423.88	5,284.66
支付其他与经营活动有关的现金	81,092.35	1,416.99	1,026.84
经营活动现金流出小计	**271,960.42**	**203,464.53**	**96,936.02**
经营活动产生的现金流量净额	**-15,407.10**	**389,081.22**	**440,670.50**
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	1,250,600.00	1,635,000.00	127,700.00
取得投资收益收到的现金	7,350.41	78.65	78.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,896.74	6.32	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,300.00	15,881.43	-
投资活动现金流入小计	**1,323,147.16**	**1,650,966.40**	**127,778.65**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,687.39	23,361.14	185,620.88
投资支付的现金	994,698.40	1,893,814.48	251,845.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	**1,046,385.79**	**1,917,175.62**	**437,466.40**
投资活动产生的现金流量净额	**276,761.37**	**-266,209.22**	**-309,687.75**
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	4,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	4,000.00
取得借款收到的现金	-	28,000.00	71,111.00
发行债券收到的现金	100,000.00	100,000.00	175,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	21,800.00	11,260.00	24,842.37
筹资活动现金流入小计	**121,800.00**	**139,260.00**	**274,953.37**
偿还债务支付的现金	397,782.67	206,117.33	398,024.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,171.03	63,012.78	76,436.14

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,177.02	1,668.24	2,022.95
筹资活动现金流出小计	**449,130.72**	**270,798.35**	**476,483.17**
筹资活动产生的现金流量净额	**-327,330.72**	**-131,538.35**	**-201,529.79**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**-65,976.45**	**-8,666.35**	**-70,547.04**
加：期初现金及现金等价物余额	179,022.92	187,689.27	258,236.31
六、期末现金及现金等价物余额	**113,046.47**	**179,022.92**	**187,689.27**

附表五：

担保人合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	60,580,622.61	52,626,231.37	24,408,090.57
存放同业款项	25,568,151.74	254,996,302.52	217,119,257.49
拆出资金	230,000,000.00	-	200,000,000.00
交易性金融资产	1,001,922,631.30	895,142,520.00	551,216,200.00
衍生金融资产	107,955.00	-	17,290.00
买入返售金融资产	119,080,000.00	878,070,000.00	1,069,392,186.30
应收账款	351,864.26	3,533,096.23	-
应收代偿款	351,096,988.69	402,846,988.69	443,385,194.73
其他应收款	204,546,914.97	211,179,656.98	277,719,834.99
预付账款	9,305,535.68	1,797,474.26	1,519,595.70
流动资产合计	**2,002,560,664.25**	**2,700,192,270.05**	**2,784,777,649.78**
非流动资产：			
贷款	114,950,000.00	137,450,000.00	149,110,750.00
可供出售金融资产	5,650,262,843.54	5,616,152,040.94	8,684,847,597.71
持有至到期投资	3,355,919,052.40	3,832,842,686.83	1,716,242,646.40
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,462,210.84	2,801,792.31	2,490,000.00
投资性房地产	1,160,236,500.00	913,812,800.00	344,426,900.00
固定资产	1,099,357,430.67	1,343,178,980.37	2,414,895.37
在建工程	-	-	1,745,984,127.75
无形资产	5,726,896.45	6,618,214.00	7,037,405.93
长期待摊费用	756,943.36	1,595,136.72	1,056,249.92
递延所得税资产	589,764,501.39	536,042,509.13	497,894,510.35
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**11,980,436,378.65**	**12,390,494,160.30**	**13,151,505,083.43**
资产总计	**13,982,997,042.90**	**15,090,686,430.35**	**15,936,282,733.21**

（负债和所有者权益部分）

单位：元

负债和股东权益	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债：			
短期借款	-	-	-
拆入资金	-	100,000,000.00	-
交易性金融负债	30,000,000.00	30,000,000.00	-
衍生金融负债	-	-	-
卖出回购金融资产款	1,353,394,000.00	2,827,142,000.00	4,512,480,000.00
应付款项	-	-	-
预收款项	34,716,061.68	33,803,504.01	14,191,586.67
应付职工薪酬	141,190,314.71	131,313,441.69	131,866,648.85
应交税费	41,328,777.18	55,423,276.43	82,657,086.29
其他应付款	20,487,882.80	23,490,982.49	4,390,440.70
一年内到期的非流动负债	1,000,000.00	1,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	100,000,000.00
流动负债合计	**1,622,117,036.37**	**3,202,173,204.62**	**4,845,585,762.51**
非流动负债：			
长期借款	1,915,949,299.18	1,916,949,299.18	1,470,833,743.16
风险准备金	2,098,827,990.00	1,941,479,196.00	1,848,997,000.00
递延所得税负债	74,716,357.23	53,855,394.75	53,328,248.52
非流动负债合计	**4,089,493,646.41**	**3,912,283,889.93**	**3,373,158,991.68**
负债合计	**5,711,610,682.78**	**7,114,457,094.55**	**8,218,744,754.19**
股东权益：			
股本	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	-	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	50,773,716.89	83,274,860.37	110,264,211.95
盈余公积	438,061,264.31	375,295,447.53	316,727,376.69
未分配利润	1,782,551,378.92	1,517,659,027.90	1,290,546,390.38
股东权益合计	8,271,386,360.12	7,976,229,335.80	7,717,537,979.02
负债及股东权益合计	**13,982,997,042.90**	**15,090,686,430.35**	**15,936,282,733.21**

附表六：

担保人合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	**1,337,154,819.88**	**1,265,674,819.64**	**1,323,315,777.70**
主营业务收入	706,096,588.76	665,508,882.30	696,842,844.12
利息收入	17,721,555.46	29,949,570.88	16,716,493.12
投资收益	493,691,936.32	538,082,301.95	559,302,476.51
公允价值变动收益	38,446,929.82	730,250.00	48,381,278.23
汇兑收益	-	-	-
其他业务收入	80,463,287.34	31,403,814.51	2,072,685.72
其他收益	734,522.18	-	-
二、营业成本	**506,841,091.04**	**501,452,894.78**	**413,662,540.97**
主营业务成本	20,051,911.31	18,824,998.54	18,961,960.61
利息支出	125,406,925.43	132,751,106.13	99,389,019.29
提取风险准备金	157,348,794.00	92,482,196.00	98,052,960.00
营业税金及附加	26,208,065.96	20,694,764.18	26,458,943.21
业务及管理费	169,884,141.78	179,115,217.67	156,921,455.18
资产减值损失	7,941,252.56	57,584,612.26	13,878,202.68
其他业务成本	-	-	-
三、营业利润	**830,313,728.84**	**764,221,924.86**	**909,653,236.73**
加：营业外收入	518.89	270,090.76	1,429,851.86
减：营业外支出	20,564.61	280,761.22	76,553.64
四、利润总额	**830,293,683.12**	**764,211,254.40**	**911,006,534.95**
减：所得税费用	202,635,515.32	178,530,546.04	214,994,445.35
五、净利润	**627,658,167.80**	**585,680,708.36**	**696,012,089.60**
其他综合收益	-32,501,143.48	-26,989,351.58	-162,956,690.60
六、综合收益总额	**595,157,024.32**	**558,691,356.78**	**533,055,399.00**

附表七：

担保人合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
提供增信服务收取的现金	747,778,732.86	707,030,884.22	701,733,673.70
收取增信合同代偿的现金	51,750,000.00	92,838,250.00	138,314,680.00
收到的其他与经营活动有关的现金	92,616,636.95	58,354,563.12	106,730,811.58
现金流入小计	**892,145,369.81**	**858,223,697.34**	**946,779,165.28**
支付增信合同赔付等款项的现金	-	52,369,910.00	581,715,095.48
支付给职工以及为职工支付的现金	111,078,691.69	106,029,458.53	99,603,726.33
支付的各项税费	328,766,217.19	320,038,610.23	386,502,272.66
支付的其他与经营活动有关的现金	57,126,009.21	83,231,190.43	184,754,722.01
现金流出小计	**496,970,918.09**	**561,669,169.19**	**1,252,575,816.48**
经营活动产生的现金流量净额	**395,174,451.72**	**296,554,528.15**	**-305,796,651.20**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	10,115,721,026.16	9,374,858,479.20	12,461,014,014.50
取得投资收益所收到的现金	537,208,951.59	624,135,613.99	609,289,437.24
收到买入返售金融资产现金款	24,316,152,271.23	46,319,512,877.66	32,160,359,328.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	210,648.00	-38,337.74
收到的其他与投资活动有关的现金	2,400,000.00	2,400,000.00	1,151.81
现金流入小计	**34,971,482,248.98**	**56,321,117,618.85**	**45,230,625,594.61**
投资支付的现金	10,024,826,824.63	8,793,859,451.68	10,639,056,259.84
支付买入返售金融资产现金款	23,557,162,271.23	46,208,009,732.46	33,274,251,515.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	978,526.12	89,515,896.08	102,911,879.11
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	200,005,840.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,490,000.00
现金流出小计	**33,582,967,621.98**	**55,091,385,080.22**	**44,218,715,494.05**
投资活动产生的现金流量净额	**1,388,514,627.00**	**1,229,732,538.63**	**1,011,910,100.56**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	970,000,000.00	2,647,949,299.18	13,458,833,743.16
收到卖出回购金融资产现金款	143,049,379,000.00	264,378,431,027.40	528,574,087,000.00
现金流入小计	**144,019,379,000.00**	**267,026,380,326.58**	**542,032,920,743.16**
偿还债务所支付的现金	1,071,000,000.00	1,974,770,613.53	12,957,128,771.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	427,289,763.26	447,786,565.53	447,682,330.66
支付卖出回购金融资产现金款	144,523,127,000.00	266,064,015,028.47	529,379,407,000.01
现金流出小计	**146,021,416,763.26**	**268,486,572,207.53**	**542,784,218,101.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**-2,002,037,763.26**	**-1,460,191,880.95**	**-751,297,358.51**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-218,348,684.54**	**60,038,810.83**	**-45,183,909.15**
加：期初现金及现金等价物余额	301,566,158.89	241,527,348.06	286,711,257.21
六、期末现金及现金等价物余额	**83,217,474.35**	**301,566,158.89**	**241,527,348.06**