2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人:广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司
牵头主承销商:国海证券股份有限公司
联席主承销商:国信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人声明

本期债券不涉及新增地方政府债务,发行人不承担政府融资职能。

二、发行人董事会声明

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

三、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及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《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》及其他相关法律法规的有关规定,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,确认本期债券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,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金专户监管协议》、《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》、《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。

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、会计师或其他专业顾问。

募投项目中泰崇左产业园食品加工基地项目的实施主体为发行人本身,本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和其他偿债保障措施构成。

七、债券基本要素

(一)债券名称:2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券(简称"21崇左工投债")。

(二)发行总额:人民币8.6亿元。

(三)债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,同时设置本金提前偿付条款,即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。

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付息,不计复利。

(四)承销方式:承销团余额包销。

(五)债券形式:本期债券为实名制记账式。

(六)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内专业投资者(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网下向专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(七)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所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股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

(九)债券担保:本期债券无担保。

释　义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司、崇左工投:指广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司。

本期债券:指2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

崇左市政府、市政府:指崇左市人民政府。

崇左市国资委:指崇左市人民政府国有资产监督管理委员会。

主承销商:指国海证券股份有限公司和国信证券股份有限公司。

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:指国海证券股份有限公司。

联席主承销商:指国信证券股份有限公司。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团:指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。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额,承担债券发行的风险,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行:指桂林银行股份有限公司崇左分行、广西北部湾银行股份有限公司崇左分行。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者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的最终发行利率的过程。

募集说明书、本募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》:指债权代理人与发行人签署的《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《偿债资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

《募集资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券募集资金专户监管协议》及《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》:指《中华人民共和国证券法》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

元:指人民币元。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)。

《公司章程》:指《广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司章程》。

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

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕362号文件注册公开发行。

本期债券经广西壮族自治区发展和改革委员会桂发改财信〔2020〕1035号文件出具关于募投项目专项意见。

本期债券经崇左市人民政府国有资产监督管理委员会出具股东批复同意申请发行。

本期债券经广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司董事会决议通过,同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司
住所:广西崇左市工业大道1号中泰产业园服务中心
法定代表人:吴力强　联系人:雷震、徐宏
联系地址:广西崇左市工业大道1号中泰产业园服务中心
联系电话:0771-7886121　传真:7886127　邮政编码:532200

二、承销团
(一)牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:国海证券股份有限公司
住所:南宁市滨湖路46号
法定代表人:何春梅　联系人:庄梦雅、张根石、王秀珍、何绮君
联系地址:广东省深圳市福田区竹子林紫竹七道1189号光大银行大厦29楼
联系电话:0755-83706347　传真:0755-83703148　邮政编码:518040
(二)联席主承销商:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如　联系人:魏晓晗、刘妍、赵兴旺
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系电话:010-88005209　传真:010-88005099　邮政编码:100033
(三)分销商
1、国泰君安证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区商城路618号
法定代表人:贺青　联系人:姚贺
联系地址:北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼17层
联系电话:010-83939668　传真:010-66169515　邮政编码:100032
2、华创证券有限责任公司
住所:贵州省贵阳市云岩区中华北路216号
法定代表人:陶永泽　联系人:杜嘉莉
联系地址:深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座19楼
联系电话:13501559810　传真:0755-21516715　邮政编码:518000

三、债券托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
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、88170731　传真:010-88170752　邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理:聂燕　联系人:袁璐
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
电话:021-68870172　传真:021-68875802-8248　邮政编码:200120

四、审计机构:中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
执行事务合伙人:郝树平　联系人:王湘飞
联系地址:深圳市福田区深南大道6002号人民大厦9层
电话:0755-83130431　传真:0755-83130431　邮政编码:518034

五、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3楼
法定代表人:张剑文　联系人:肖旅菲、蒋申
联系地址:深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
联系电话:0755-82871641　传真:0755-82872090　邮政编码:518000

六、发行人律师:广西南国雄鹰律师事务所
住所:南宁市青秀区东葛路118号青秀万达广场甲1栋11楼1118号
负责人:周海船　联系人:杨喆
联系地址:南宁市青秀区东葛路118号青秀万达广场甲1栋11楼1118号
电话:0771-5572256　传真:0771-5572256　邮政编码:530022

七、监管银行:
1、桂林银行股份有限公司崇左分行
住所:广西壮族自治区崇左市江州区友谊大道中段龙胤·财富广场101商铺
负责人:胡寒秋　联系人:陈星海
联系地址:崇左市江州区友谊大道中段龙胤·财富广场6楼
联系电话:0774-7916360　传真:0771-7910329　邮政编码:532200
2、广西北部湾银行股份有限公司崇左分行
住所:崇左市友谊大道中段西侧(龙胤财富广场)三期财富中心122号商铺
负责人:贾拥岳　联系人:左昌盛
联系地址:崇左市友谊大道中段西侧(龙胤财富广场)三期财富中心122号商铺
联系电话:0771-7833852　传真:0771-7833852　邮政编码:532200

截至本募集说明书出具日,发行人与发行人聘请的与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三条 发行概要

一、发行人:广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司。

二、债券名称:2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券(简称"21崇左工投债")。

三、发行总额:人民币8.6亿元。

四、债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,同时设置本金提前偿付条款,即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。

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付息,不计复利。

五、还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

六、发行价格:本期债券面值100元,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内专业投资者(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网下向专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

八、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

九、登记托管:专业投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管;投资者通过上海证券交易所认购的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。

十、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自2021年5月6日至2021年5月7日。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年4月30日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年5月6日。

十三、起息日:本期债券自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为2021年5月7日至2028年5月7日。

十五、付息日:本期债券存续期内每年的5月7日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十六、兑付日:本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

十八、承销方式:承销团余额包销。

十九、承销团成员:牵头主承销商为国海证券股份有限公司,联席主承销商为国信证券股份有限公司,分销商为国泰君安证券股份有限公司和华创证券有限责任公司。

二十、信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

二十一、债券担保:本期债券无担保。

二十二、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本期债券上市或交易流通申请。

二十三、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,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。认购方法如下:

中华人民共和国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;中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向专业投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受本期债券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。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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

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

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

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

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

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

五、投资者同意国海证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,后五年利息随当年本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7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)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法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。

(三)根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿付条款,本金兑付日为2024年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日),分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金;每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计),到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。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

一、发行人概况
名称:广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司
成立日期:2008年03月04日
住所:广西崇左市工业大道1号中泰产业园服务中心
法定代表人:吴力强
注册资本:413,588.0254万元
公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:国有资产经营和管理(除金融),项目投资、管理、开发,房屋场地租赁,物业管理,代收水电,仓储经营管理(危险化学品除外),科技企业孵化器与创业孵化基地运行与管理,土地综合整治与开发、拆迁(爆破作业除外)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。)

广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司(以下简称"崇左工投"或"公司")是根据崇左市人民政府《关于成立城市工业区投资建设集团有限公司和凭祥边境经济合作区投资建设有限公司的批复》(崇政函[2007]161号),由崇左市国有资产监督管理委员会出资组建的有限责任公司。

截至2019年12月31日,发行人资产总计1,024,651.15万元,负债合计364,918.88万元,所有者权益合计659,732.27万元。2019年度,发行人实现营业收入154,704.97万元,实现净利润13,657.83万元,归属于母公司净利润为13,505.32万元。

二、历史沿革

详见本期债券募集说明书。

三、重大资产重组情况

根据崇左市国有资产监督管理委员会《崇国资发(2018)16号》文件,将崇左市国有资产监督管理委员会持有广西崇左市建卓资产经营有限公司100%股权无偿划拨至发行人。发行人与广西崇左市建卓资产经营有限公司在合并前后均受崇左市国有资产监督管理委员会控制,崇左市国有资产监督管理委员会控制在此次交易中起主导作用,因此属于同一控制下的企业合并。

表 划拨当期被合并方指标及占比情况

单位:万元、%

被合并方科目	被合并方科目金额	占发行人当期合并指标的比重
总资产	168,702.27	19.33
净资产	30,084.28	4.85
营业收入	93,582.70	66.70
净利润	9,239.45	54.13

广西崇左市建卓资产经营有限公司在无偿划拨当年的营业收入占发行人合并报表营业收入50%以上,构成重大资产重组。广西崇左市建卓资产经营有限公司的划拨主要是为做大做强国有企业,优化管理,且广西崇左市建卓资产经营有限公司从事业务同为基础设施建设,能够与发行人形成优势互补。

发行人报告期内发生的重大资产重组,是通过无偿划拨方式取得广西崇左市建卓资产经营有限公司100%股权。广西崇左市建卓资产经营有限公司并入发行人合并范围后,对发行人公司治理、生产经营、偿债能力均产生了一定影响。

从公司治理角度来看,该事项给发行人内部管理带来了一定的挑战,推动发行人加快整合资产以及优化公司治理结构的进程。

从生产经营角度来看,新并入主体从事的教育行业基础设施建设业务对发行人工程代建业务形成有利补充。同时业务量的扩大在一定程度上提高了对发行人工程管控能力、经营效率的要求。

从偿债能力角度来看,新并入主体一方面为发行人带来更多资产,增强偿债保障,另一方面重大资产重组带来的债务也将统筹纳入发行人偿债安排中,增加了债务总量,对发行人偿债能力、偿债计划提出更高要求。

四、股东情况

截至募集说明书出具日,发行人股东情况如下:

表 发行人股东情况

单位:万元、%

股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
崇左市国有资产监督管理委员会	413,588.0254	413,588.0254	100.00
合计	**413,588.0254**	**413,588.0254**	**100.00**

发行人控股股东和实际控制人均为崇左市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书出具日,发行人股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权利受限的情况。

五、公司治理和组织结构

详见本期债券募集说明书。

六、发行人子公司情况

截至2019年末,发行人纳入公司合并范围的子公司共计16家,其中一级子公司7家,二级子公司9家。详细情况如下:

表 发行人纳入合并范围子公司情况

单位:万元、%

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	级次
1	广西崇左市中泰建设工程有限公司 (曾用名:崇左中泰产业园建设投资有限公司)	3,000.00	商务服务业	100.00	一级
2	广西中泰象郡建设投资有限公司	50,000.00	商务服务业	100.00	一级
3	广西中泰左江水务有限公司 (曾用名:广西中泰左江建设投资有限公司)	3,000.00	商务服务业	100.00	一级
4	广西中泰崇善资产经营有限公司	1,000.00	商务服务业	100.00	一级
5	广西崇左市汇源水电公司	7,500.00	电力、热力生产和供应业	100.00	一级
6	广西崇左市建卓资产经营有限公司	10,800.00	商务服务业	100.00	一级
7	崇左市工投建设工程有限公司 (曾用名:崇左大锰新能源有限公司)	5,000.00	电气机械和器材制造业	100.00	一级
8	广西中泰同郡房地产开发有限公司	500.00	房地产业	99.00	二级
9	广西中泰象郡景典装配式建筑有限责任公司	2,000.00	房屋建筑业	60.00	二级
10	南宁富泰园林景观有限公司	100.00	批发业	100.00	二级
11	南宁鸿霖房地产开发有限公司	800.00	房地产业	100.00	二级
12	南宁左江房地产开发有限公司	825.00	房地产业	100.00	二级
13	广西崇左市崇兴投资有限责任公司	5,000.00	商务服务业	100.00	二级
14	崇左恒龙房地产开发有限公司	800.00	房地产业	100.00	二级
15	崇左市左江餐饮服务有限公司	15.00	住宿和餐饮业	100.00	二级
16	南宁市富康物业服务有限公司	50.00	房地产业	100.00	二级

注:持股比例信息截至2019年末。

截至2019年末,发行人子公司已全部办理了工商登记,符合相关法律法规的规定,不存在权属争议或瑕疵。

七、主要子公司基本情况

详见本期债券募集说明书。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

详见本期债券募集说明书。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务、主要产品及用途情况

发行人经营范围为国有资产经营和管理(除金融),项目投资、管理、开发,房屋场地租赁,物业管理,代收水电,仓储经营管理(危险化学品除外),科技企业孵化器与创业孵化基地运行与管理,土地综合整治与开发、拆迁(爆破作业除外)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。)

发行人是崇左市基础设施建设主体之一,主要负责中泰产业园园内开发建设工作。近年来,崇左市经济保持稳定增长,为发行人发展提供了良好的基础。股东和当地政府在资产注入及资金补贴等方面给予了发行人一定支持,有利于发行人业务的持续发展。

二、发行人所在行业现状及前景

(一)我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设包括机场、火车、地铁、轻轨等城市交通设施建设,市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设,城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。中国是全球最大的发展中国家,基础设施还比较薄弱,这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥,不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。自1998年以来,中央政府逐年增加基础设施建设投入,特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模,对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策,为城市基础设施建设领域注入了大量的资金,而地方政府也相应出台了许多优惠政策,积极支持城市基础设施的建设投资。

城市化水平是衡量国家现代化程度的重要标志之一。未来20年我国城镇化将仍然处在快速发展时期,城市的数量、城镇面积、城镇人口以及城镇建设都还将有较大的发展。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持,我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善,对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看,城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

(二)崇左市城市基础设施建设行业现状和前景

随着近年来区域经济的稳步增长,崇左市的城市基础设施建设行业也得到充分的发展。

"十二五"期间,全市固定资产投资累计2,540亿元,每年增速均高于20%,位居全区前列。崇左至钦州高速公路建成通车,崇左至靖西高速公路加快建设,左江崇左至南宁宋村Ⅲ级航道建成复航,城乡电网不断完善。

城市道路从2010年的46公里增加到121.73公里,中心城市基础设施及绿化、美化明显改善。城市管理体制不断理顺,城市综合管理和服务水平明显提升。南崇城镇带、沿边城镇带建设取得新进展,"书记工程"、特色名镇名村、城乡风貌改造等建设取得良好成效,荣获"广西园林城市"称号。

截至2019年末,崇左市户籍总人口252.32万人,户籍人口城镇化率为21.0%,常住人口城镇化率为40.0%;公路总里程达7,392公里,等级公路7,070公里,其中高速公路405公里。

2019年8月26日,中国(广西)自由贸易试验区获批设立,涵盖南宁、钦州港、崇左三个片区。其中,崇左片区重点发展跨境贸易、跨境物流、跨境金融、跨境旅游和跨境劳务合作,打造跨境产业合作示范区,构建国际陆海贸易新通道陆路门户,崇左发展迎来重要的历史机遇期,跨境产业合作示范区的打造将进一步推动崇左市城市基础设施的建设和发展。

发行人作为崇左市城市基础设施建设的重要主体,在崇左市城市基础设施建设领域发挥着重要作用,市政府长期给予高度的支持,发行人所从事的城市基础设施建设行业具备良好的发展前景。

三、发行人在行业中的地位及优势

详见本期债券募集说明书。

四、主营业务经营情况

详见本期债券募集说明书。

五、发行人地域经济情况

详见本期债券募集说明书。

六、发行人报告期内接受审计局调查情况的说明

详见本期债券募集说明书。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务状况

投资人在阅读发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于广西崇左市城市工业投资发展集团2017-2019年经审计的财务报告。中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则对发行人2017-2019年三年会计报表进行审计,并出具中审亚太审字(2020)020159号标准无保留的审计报告。

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

二、发行人财务状况分析

(一)发行人财务概况

详见本期债券募集说明书。

(二)资产和负债分析

详见本期债券募集说明书。

(三)营运能力分析

详见本期债券募集说明书。

(四)盈利能力分析

详见本期债券募集说明书。

(五)偿债能力分析

详见本期债券募集说明书。

(六)现金流量分析

详见本期债券募集说明书。

(七)有息负债情况

详见本期债券募集说明书。

(八)对外担保情况

详见本期债券募集说明书。

(九)受限资产情况

详见本期债券募集说明书。

(十)银行及其他机构授信情况

详见本期债券募集说明书。

(十一)关联交易情况

详见本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、截至本期债券发行前,发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及各类私募债权等融资品种。

二、截至本期债券发行前,发行人不存在融资租赁、售后回租等融资方式。

第十二条 募集资金用途

本期发行的企业债券募集资金规模为人民币86,000.00万元,拟将其中66,000.00万元用于中泰崇左产业园食品加工基地项目,另外20,000.00万元用于补充营运资金。本期债券募集资金具体使用计划如下:

表:本期债券募集资金使用计划表

单位:万元、%

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投比例	占募集资金的比例
中泰崇左产业园食品加工基地项目	97,509.40	66,000.00	67.69	76.74
补充营运资金	-	20,000.00	-	23.26
合计	**-**	**86,000.00**	**-**	**100.00**

发行人日常经营对资金需求量较大,需要储备资金用于主营业务的发展,保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充营运资金部分,可以充实资金储备,也可以有效地应对项目建设资金的压力。

一、中泰崇左产业园食品加工基地项目基本情况

本项目紧紧抓住"一带一路"战略全面实施、崇左纳入中国(广西)自由贸易试验区三大片区之一的机遇,打造东盟特色食品加工基地,大力推进坚果、水果、休闲食品等加工产业,并同步发展冷链物流、保税仓储等业务,充分用好国家赋予崇左的沿边口岸经济发展政策,围绕"育龙头、补链条、聚集群"产业发展思路,推进食品产业集群,利用糖蜜资源优势,推动"通道经济"向"口岸经济"转型升级。项目的建设,有利于促进当地经济社会的发展,对崇左市全面建设小康社会将起到积极的推动作用。

1、项目实施主体

中泰崇左产业园食品加工基地项目由发行人负责建设。

2、项目建设地点

本项目建设地点位于广西壮族自治区崇左市江州区濑湍镇全凤村。本募投项目用地性质为一类工业用地,不涉及占用基本农田,用地指标已落实,土地费用已纳入项目总投资。本募投项目的土地通过招拍挂方式取得,目前已缴纳土地保证金,正在招拍挂公示阶段,该土地出让金为0.26亿元。

图 项目总平图

区域位置图
项目点
总平面图
N

3、项目审批情况

本项目符合国家产业政策,并已获得主管部门的审批批复文件,该项目已取得的相关审批情况列示如下:

表 项目相关审批情况列示

批文类型	名称	文号/备案号	发文机关	印发时间	主要内容
立项批复	崇左市发展和改革委员会关于中泰崇左产业园食品加工基地项目立项的批复	崇发改工业〔2020〕51号	崇左市发展和改革委员会	2020年7月16日	对建设项目立项进行批复
项目选址意见书及用地预审	建设项目用地预审与选址意见书	用字第451400202000011	崇左市自然资源局	2020年7月27日	对建设项目选址位置、用地等进行批复
项目可行性研究报告批复	崇左市发展和改革委员会关于中泰崇左产业园食品加工基地项目可行性研究报告的批复	崇发改工业〔2020〕54号	崇左市发展和改革委员会	2020年8月4日	调整原同意可研批复建设内容及规模、总投资等
环评批复	建设项目环境影响登记表	20204514000100000007	-	2020年7月24日	对项目建设对环境影响进行审批
稳评	崇左市发展和改革委员会关于中泰崇左产业园食品加工基地项目社会稳定风险分析评估的意见	崇发改工业〔2020〕53号	崇左市发展和改革委员会	2020年7月30日	对项目社会稳定性情况进行评估

注:根据《固定资产投资项目节能审查办法》(2016年第44号令)规定,本项目是年综合能源消费量不满1,000吨标准煤,且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目,不再单独进行节能审查。

4、项目建设内容

本项目总用地面积204,428.26㎡(合306.64亩),净用地面积174,381.53平方米(合261.57亩),总建筑面积约345,135.00㎡。主要建设标准厂房、仓库、冷库、电子商务交易用房及食堂综合楼、业务管理用房、职工宿舍、变配电房、门卫室以及总平道路广场铺装、室外给排水、室外电气、绿地工程等室外配套工程。

本募投项目中的电子商务交易用房及食堂综合楼为1幢独栋建筑,层数为8层,每层高3.5米;业务管理用房为1幢独栋建筑,层数为8层,每层高3.5米;职工宿舍为2幢独栋建筑,层数为8层,每层高3.5米。

电子商务交易用房及食堂综合楼建筑面积为12,320平方米,业务管理用房建筑面积为12,320平方米,职工宿舍建筑面积为20,960平方米。

电子商务交易用房及食堂综合楼投资金额约为4,078.23万元,业务管理用房投资金额约为4,078.23万元,职工宿舍投资资金约为6,673.90万元。

第一,电子商务交易用房建设的必要性

近年来随着电商物流的蓬勃发展,食品加工借助电商交易的成为必然趋势,本项目深入贯彻落实科学发展观,培育电子商务服务平台,拓宽基地产品网上销售渠道,完善本项目产业链,促进食品加工基地发展方式的转变。

项目建设电子商务交易用房,建立电子商务交易系统,构建连接食品物流上下游的交易平台,有利于整合资源,提高资源的利用效率,降低企业成本。

第二,建设食堂综合楼、职工宿舍的必要性

职工食堂是各项后勤保障工作的重点,事关员工最直接、最现实的切身利益。食堂的建设,不但能就近解决基地员工"食"的问题,更能以这种解决后顾之忧的方式提升员工的获得感、幸福感和满足感,从而进一步激发员工的工作热情和团队认同感和归属感。

本项目建成后,将接纳大量外来务工人员,非本地职工只能在附近乡镇或村庄租房,可能会给职工带来安全隐患,也给公司的管理带来极大的不便。如住宿问题不解决,将制约着食品加工基地的发展。

本募投项目贯彻"以人为本"的原则,注重人与建筑、人与环境的融合共生,提高生产工作环境质量,打造一个"高度人性化"、"功能齐全"、"环境优美"的现代创业创新产业区,因此配建职工宿舍、食堂能够为入驻企业解决员工食住方面的基本需求,体现人性化设计。

第三,建设业务管理用房的必要性

业务管理用房是食品加工基地的指挥部,是构建现代办公体系、提高办公效率、实现现代化管理和高效生产调度需要。

建设业务管理用房,创造良好的办公条件,打造食品加工基地整体形象,在充分发挥基地的专业技术优势和规模优势的基础上,协同经营、管理、人才、品牌、信息等诸多因素,以健全的管理体系和周到快速的服务来满足客户的需求。体现精细化、集约化的管理设施将给入驻企业提供更多的便利及吸引力。

表 项目建设内容及建设规模

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	204,428.26	约合306.64亩
2	净用地面积	㎡	174,381.53	约合261.57亩
3	建筑总占地面积	㎡	97,235.00	-
4	总建筑面积	㎡	345,135.00	-
其中	标准厂房	㎡	260,000.00	-
	仓库	㎡	32,000.00	8m以上按两层计容
	冷库	㎡	7,400.00	-
	电子商务交易用房、食堂综合楼	㎡	12,320.00	-
	业务管理用房	㎡	12,320.00	-
	职工宿舍	㎡	20,960.00	-
	变配电房	㎡	65.00	-
	门卫室	㎡	70.00	-
5	建筑密度	%	55.76	-
6	容积率	-	2.16	-
7	总平道路广场	㎡	63,196.01	-
8	绿地面积	㎡	13,950.52	-
9	绿地率	%	8.00	-
10	机动车停车位	个	728.00	-
其中	大车停车位	个	120.00	-
	小车停车位	个	608.00	-

5、项目建设进度和资金来源

本项目预计建设期为两年,从2020年6月至2022年5月。预计建安施工期为2021年1月至2022年4月。截至2021年3月末,项目已完成前期项目报批工作,正在测绘阶段,尚未开始动工,因招投标工程建设单位的时间有所调整,实际开工时间延迟至2021年6月,已投资金额占比为0%。本期债券的募投项目不属于已完工项目。

本项目估算总投资为97,509.40万元,其中工程费用73,221.13万元,工程建设其他费用10,498.96万元(含土地费用),基本预备费6,697.61万元,建设期利息7,091.70万元。本项目用地面积306.64亩,土地综合费用按均价10万元/亩估算,合计3,066.40万元,土地费用已纳入项目总投资。

本募投项目估算总投资为97,509.40万元,项目资本金为24,417.70万元,资金缺口为73,091.70万元。

表 项目投资估算表

单位:万元、%

序号	工程或费用名称	估算价值	占总投资比例
A	工程费用	73,221.13	75.09
B	工程其它费用	10,498.96	10.77
D	基本预备费	6,697.61	6.87
	建设投资	90,417.70	92.73
F	建设期利息	7,091.70	7.27
G	项目总资金	97,509.40	100.00

资金来源为业主自筹多渠道筹措解决,其中申请发行本次企业债券66,000.00万元。

6、项目合规性

第一,本募投项目符合国家重大战略部署,2019年8月,国务院印发《中国(广西)(等6个)自由贸易试验区总体方案》(国发〔2019〕16号),崇左片区全面落实中央关于"打造西南中南地区开放发展新的战略支点的要求,发挥广西与东盟国家陆海相邻的独特优势,着力建设国际陆海贸易新通道,加强与泰国等东盟国家产业合作,利用东盟国家原料优势,打造东盟特色食品加工基地,大力推进坚果、水果、休闲食品等加工产业,并同步发展冷链物流、保税仓储等业务;

第二,本募投项目符合相关规划要求,项目建设地点位于中泰崇左产业园区内,响应《崇左市人民政府办公室关于印发崇左市加快工业园区标准厂房建设和强化企业入驻工作方案的通知》(崇政办发(2016)55号)文件的精神;

第三,本募投项目符合国家宏观调控和产业政策,属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中的鼓励类"一、农林类"之"26、农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用";

第四,项目依法依规办理固定资产投资管理相关手续,前期已办理项目开发建设所需的各类批文或证照,涉及可研、用地、规划、环保、社会稳定性评估等方面,具备开工建设的前提条件。(批文或证照详见募集说明书第十二条之"3、项目审批情况")

7、当地工业地产去库存周期

截至2020年10月,崇左市各园区已出租标准厂房面积达121.15万平方米,已出租厂房平均历时10个月出租完毕。目前崇左市各产业园区可出租工业地产面积为17.38万平方米,预计1-2月内能够消化完毕。

二、项目的必要性和社会效益

(一)项目的建设有利于推进崇左口岸经济转型升级

崇左是"中国南大门",与越南接壤,边境线长533公里,是广西边境线最长的市,也是中国口岸最多的边境城市,"打开门就是越南,走两步就进东盟"。崇左市全面抢抓发展机遇,主动融入陆海新通道建设,交通基础设施建设、口岸基础设施建设、跨境物流体系建设、先行先试政策、园区建设等具体工作,有力推动了崇左沿边开放开发,提升了广西在服务"一带一路"战略中的地位和作用。此外,崇左在优惠政策、跨境物流、跨境劳务等方面也是独具优势。

但是长久以来,崇左只是发挥了毗邻东盟的地理优势,充当了东盟水果进入中国市场的通道,对地方经济发展贡献有限,也没有充分发挥地方政策高地的先行优势,地方经济发展缺乏主导产业支撑,抗风险能力较弱。因此,利用自身地理优势、跨境劳务、发达物流等诸多优势发展水果深加工产业,促进地方经济发展转型升级势在必行。

农副产品深加工产业越来越引起当地政府重视。在中泰产业园建设食品加工基地,通过统一规划,大规模、标准化厂房建设,对坚果、水果等食品进行精深加工,拉长产业链条,打造食品深加工产业示范区,使之成为崇左地方经济发展的战略突破口。本项目加大标准厂房的建设力度,促进园区产业规范化、集约化、规模化、合理化,利用口岸及产业园自身优势,变穿岸而过为落地加工,吸引更多加工企业入驻,力促地方经济转型升级,带动地方经济又快又好地发展。

(二)项目的建设是现代工业发展的需要

建立标准化厂房的工业区,符合工业的布局规律,是实现资源聚集配置的有效途径。建立标准化厂房产业园,集中安排工业项目,符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律,同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

建立标准化厂房产业园,走的是集中开发的规模经营之路,从供水、供电、供气、提供社会大生产的服务,到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等,都可以在园区内得到较好的解决,充分实现资源共享,走集约化经营之路,方便了企业运作,降低了企业的创业成本,使社会资源得到优化配置,大大提高了资源的产出效率。

在中泰产业园发展战略上,园区建设是其中重要一环。如今,全国各地都在加速工业集中区的建设。而在工业集中区建设标准化厂房,是不容忽视的。

首先,标准化厂房是投资者创业的孵化基地。中小投资者在创业之初,资金是紧张的,多是首选租用厂房。因此,能提供标准化厂房的工业集中区将是他们的首选。来承租厂房的都是中小投资者。他们在这里进行最初的发展。等发展到一定程度,还可以再征地建自己的厂房。

其次,标准化厂房是外来投资的承接平台。外来投资,包括外资或是中心大城市"退二进三"撤出的工厂,经常看中的只是当地相对便宜的劳动力资源或是市场。因此,他们更愿意租用标准化厂房,只需安装机器设备,即可很快地投入生产。有了一大批标准化厂房,就有了招商引资的载体,有了低成本、快回报的投资优势,就能快速吸引投资,有效提高招商引资成功率,就能催生大项目、培植大税源、致富老百姓。标准化厂房建设将为外来投资企业解决一次性投入过大,基础设施建设周期长等问题,使企业能够根据市场的变化,通过租赁厂房等方式,迅速组织生产,促进企业产品早日上市,吸引投资开发商来此落户。

其三,建设标准化厂房,可以集约用地。近年来,经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现,而标准化厂房的建设是集约用地的良策。比起以往企业"各立门户"的建厂方式,标准厂房区的土地利用率提高了1倍以上,被认为是"向天借地"、集约发展的基本模式。标准化厂房建设可有效增加园区绿化面积,美化园区环境,节约能源,减少园区污染;改善投资环境,可有效完善区内交通网络,拓展城市发展空间,增大城市面积,推进城市化进程;可有效加快城镇化、扩大城乡就业。

(三)项目的建设是统筹城乡发展、实现共同富裕的需要

项目区濑湍全镇总面积175.5平方公里,现有人口2.5万人,其中农业人口2.2万人,非农业人口0.3万人。随着中泰产业园的建设与发展,周边社区及企业都将同步规划和建设。项目建成后,将较大程度地改善产业园及周边的交通条件,解决村民行路难问题,解决园区村民的给水、排污问题,显著改善农民的生产生活条件,把农村建设成为经济繁荣、设施配套、功能齐全、环境优美、生态良好、文明进步的社会主义新农村。

社会公平、共同富裕是社会主义的本质要求,也是社会主义新农村的基本特征。社会主义新农村建设,要坚持以发展为重、发展为先,以经济建设为中心,通过加快农业产业化、农村城镇化和农业现代化的步伐,不断缩小城乡差距,从而实现农村社会由温饱到小康,由局部小康到全面小康的跨越,最终实现共同富裕的奋斗目标。濑湍镇耕地面积较少,有大量的剩余劳动力,充分利用农村富余劳动力为发展乡镇企业和第三产业促进农村劳动力转化为加速城镇建设提供了有利条件。本项目的建设,通过对基础设施建设的改善,有利于催化发展乡镇企业和第三产业促进农村劳动力转化、加速新农村建设。

(四)项目的建设是提高城镇化水平的需要

城市是经济发展的载体,是农业经济向工业经济、城市经济过渡的舞台,只有在城市基础设施建设上取得突破,才能刺激第二、第三产业的发展,提高第二、第三产业的比重,优化经济结构,增强城市经济活力,促进经济的持续健康发展。目前崇左的城市化水平还较低,经济发展处于工业化初期阶段,城市规模较小,不利于产业的聚集,经济的激化效应和辐射能力也不强。本项目的建设,将进一步扩大崇左的城市规模,拉动崇左工业园区乃至全市的经济发展,吸引城乡居民和外地客商到中泰产业园工作和居住,从而增加城市人口,提高城市化水平,有利于将崇左建设成先进制造业和现代化服务业并重的中小企业名城,打造成为区域性的商品批发中心、国际区域性会展城市。

(五)本项目的建设有利于带动就业创业,增加农民收入,促进社会和谐

国家高度关注当前形势下农民工返乡问题,并力促农村劳动力就业创业。农民工积极返乡就业创业,是一项好的新生事物,当地政府绝对不能熟视无睹。而应该做好适时引导和务实服务等工作,保障农民工的返乡创业热情越来越高,对当地经济和社会发展的辐射、带动作用越来越强。

本项目的建设,增加标准厂房及配套设施,实现标准厂房集中管理,是节约资源投入,追求既富民又强市、既获得经济效益又获得社会效益和生态效益、既造福当地经济社会发展又能获得丰厚回报等"多赢"目标的重要举措,并为农民工返乡创业和就业开辟了"绿色通道",使昔日的就业"包袱"变为今日的宝贵财富,从更高层次破解"三农"问题;以"输出劳动力,引回生产力;输出打工者,引回创业者"的理念,鼓励和引导农民工返乡就业创业,增加农民工收入,从而进一步促进社会和谐稳定。

三、募投项目经济效益

根据中泰崇左产业园食品加工基地项目可行性研究报告,项目建设及经营期间,发行人计算期内可实现标准厂房出租与出售收入、业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入、职工宿舍租赁收入、仓库租赁收入、冷库冷藏周转服务收入、食堂外包收入、停车位租赁收入、物业管理费收入共224,869.02万元,本项目所得税后财务内部收益率8.50%,所得税后财务净现值3,036.18万元,所得税后投资回收期10.86年。

(一)募投项目收入

本募投项目中各项收入的单价均为含税价格,各项成本采购单价也为含税价格。

1、标准厂房出租与出售收入

本项目标准厂房面积合计260,000㎡,计划出售8栋标准厂房共计104,000㎡,分五年销售(每年销售比例为20%、30%、20%、15%、15%),占标准厂房总建筑面积的40%。剩余60%,共计156,000㎡标准厂房用于出租(投产第一年出租比例为60%,每年增长10%,第四年及以后出租比例定为95%)。

(1)标准厂房出租收入

本项目可用于租赁的标准厂房面积共156,000㎡,租金定价为25元/㎡·月,以此定价为基准,运营期内按每两年5%的比例上涨。该项收入增值税税率为9%。

根据上述运营负荷及租赁单价,经测算,债券存续期内标准厂房出租收入合计19,585.22万元,计算期标准厂房出租收入合计94,503.11万元,年租金=12个月*月租金单价*出租面积*出租率。

(2)标准厂房出售收入

本项目计划用于销售的标准厂房建筑面积共104,000㎡,考虑物价上涨指数,并根据目前崇左市行情,销售单价按逐年5%的比例上涨,运营期第1年销售单价定为3,000元/㎡,第2年3,150元/㎡,第3年3,308元/㎡,第4年3,473元/㎡,第5年3,647元/㎡。该项收入增值税税率为9%。

经测算,运营期厂房销售第1年销售收入为6,240万元,第2年为9,828万元,第3年6,880.64万元,第4年5,417.88万元,第5年5,689.32万元,债券存续期内销售完毕,合计34,055.84万元。年销售收入=每平方米销售单价*销售面积。

2、业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入

本项目可用于租赁的业务管理用房建筑面积12,320.00㎡,电子商务交易用房建筑面积9,240.00㎡,合计21,560.00㎡,租赁单价按30元/㎡·月。综合企业进驻负荷及生产管理需求等因素,设定经营期第1年出租率为60%,第2年70%,第3年80%,第4年起达到95%。该项收入增值税税率为9%。

经测算,债券存续期内业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入合计3,104.64万元,计算期业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入合计12,690.22万元,年租金=12个月*月租金单价*出租面积*出租率。

3、职工宿舍租赁收入

项目职工宿舍建筑面积合计20,960.00㎡,租赁单价按25元/㎡·月计算,经营期第1年出租率为60%,第2年70%,第3年80%,第4~18年出租率达到95%。该项收入增值税税率为9%。

经测算,债券存续期内职工宿舍租赁收入合计2,515.20万元,计算期职工宿舍租赁收入合计10,280.88万元,年租金=12个月*月租金单价*出租面积*出租率。

4、仓库租赁收入

本项目仓库建筑面积合计32,000㎡,根据崇价费[2013]17号文收费标准,仓储收入费用为2.6元/㎡·天,其服务费用已包含园区内提供的装卸服务、货物看管服务、叉车使用服务、吊装服务及设备维修等相关费用。

为吸引投资,本项目仓库的仓储收费按崇价费[2013]17号文标准下调12%,按2.3元/㎡·天计算,利用率按0.6计算,经营期第1年使用率为60%,第2年为70%,第3年起使用率达到80%。该项收入增值税税率为9%。

经测算,债券存续期内仓库租赁收入合计5,718.72万元,计算期仓库租赁总收入合计21,792.96万元,年租金=350天*日租金单价*出租面积*使用率*利用率。

5、冷库冷藏周转服务收入

本项目冷库建筑面积合计7,400.00㎡,总容积约32,560.00m³,库容利用率按0.7,冷库最大入库量5,925.92吨,冷藏周转各类食品单价按12元/吨·天计算。运营期期第1年冷库周转能力为50%,第2年70%,第3年起周转能力达到80%。该项收入增值税税率为6%。

经测算,债券存续期内冷库冷藏周转服务收入合计8,959.99万元,计算期冷库冷藏周转服务收入合计34,844.41万元,年服务费=冷库周转能力*周转收费单价*入库量*350天。

6、食堂外包收入

本项目职工食堂建筑面积3,080㎡,经营期第1年出租率即为100%。运营期第一年职工食堂出租单价按45元/㎡·月计算,每2年上浮5%。该项收入增值税税率为9%。

经测算,债券存续期内食堂外包收入合计865.28万元,计算期食堂外包收入合计3,667.88万元,年外包收入=建筑面积*出租单价*出租率。

7、停车位租赁收入

本项目共设置停车位728个。由于本项目现阶段处于项目前期论证阶段,为了简化计算过程,故所有停车位均按中型车计算。考虑本项目是工业园区项目,停车收费标准按白天5元/车次、每车位每天周转3次估算;过夜车辆按总车位的30%、12元/车次估算。运营期第一年负荷为60%,第二年为80%,第三年及以后为90%。该项收入增值税税率为6%。

经测算,债券存续期内停车位租赁收入合计2,026.38万元,计算期停车位租赁收入合计7,808.98万元,年租赁收入=365*(白天收费单价*白天周转次数*停车位总个数*运营负荷+夜间收费单价*停车位总个数*运营负荷*30%)。

8、物业管理费收入

本项目中收取物业管理费的主要有标准厂房、仓库、冷库、电子商务交易用房及食堂综合楼、业务管理用房、职工宿舍,建筑面积合计345,000㎡,运营期物业管理收费单价按0.8元/㎡·月计算。该项收入增值税税率为6%。

经测算,债券存续期内物业管理费收入合计1,215.24万元,计算期物业管理费收入合计5,224.74万元,年收入=当年度实际使用面积*月管理费单价*12个月。

(二)运营成本及费用

1、材料备件费

物业管理外购材料备件费按物业管理费收入的10%估算,考虑到CPI上涨指数,材料备件费以每5年3%比例计算上浮,则项目运营期年均材料备件成本为30.38万元。

经测算,债券存续期内材料备件费合计121.52万元,计算期材料备件费合计545.07万元。

2、外购燃料及动力费

厂房及配套设施运营时产生的水电费等费用由承租户或运营企业自行承担。本项目在运营管理过程中消耗的燃料及动力费按物业管理费收入的3%计,考虑到CPI上涨指数,外购燃料及动力费以每年1%比例计算上浮,则外购燃料及动力年均成本估算为9.53万元。

经测算,债券存续期内外购燃料及动力费合计37.31万元,计算期外购燃料及动力费合计171.60万元。

3、工资及福利费

本项目劳动定员为30人,运营期第1年按人均工资福利4.2万元/年计算,考虑到CPI上涨指数,工资以每年3%比例上涨,工资及福利年均成本总额为163.90万元/年。

经测算,债券存续期内工资及福利费合计668.95万元,计算期工资及福利费合计2,950.22万元。

4、修理费

修理费按固定资产总投资87,010.44万元的0.2%计提,则年均修理费为174.02万元。经测算,债券存续期内修理费合计870.10万元,计算期修理费合计3,132.38万元。

5、其他费用

项目运营期其它费用按年均60万元估算。

6、折旧费

本项目固定资产折旧,采用直线折旧法,其中建筑折旧年限按30年计取,净残值率5%;机器设备折旧年限为10年,净残值率4%;其他固定资产折旧期限20年,残值率0%。则年均折旧费为4,077.80万元。

7、摊销费

无形资产摊销期限为10年,其他资产摊销期限为5年,本项目摊销费估算为1,049.90万元/年。

8、利息支出

本项目拟发行企业债券66,000万元,年利率按7%计算,运营期内共产生利息13,860.00万元。

(三)税金及附加

本项目主要涉及的税费有增值税、所得税、城市维护建设税和教育附加等。一般纳税人不动产租赁和销售增值税率按项目收入的9%计取,冷库周转服务、停车服务、物业服务增值税税率按6%;所得税按项目总利润的25%计取;城市维护建设税和教育附加按增值税的5%和3%计取。

(四)项目建成后现金流回流情况

项目拟定建设期2年,经营期18年。项目收入情况:标准厂房出租与出售收入128,558.95万元、业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入12,690.22万元、职工宿舍租赁收入10,280.88万元、仓库租赁收入21,792.96万元、冷库冷藏周转服务收入34,844.41万元、食堂外包收入3,667.88万元、停车位租赁收入7,808.98万元、物业管理费收入5,224.74万元。项目经营成本7,879.27万元,增值税17,241.27万元,营业税金及附加1,379.30万元。

项目净收益情况如下:

表 项目计算期净收益测算表

单位:万元

序号	项目	合计	经营期																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	营业总收入	224,869.02	12,681.35	17,681.11	16,032.73	15,561.38	16,089.94	10,400.62	10,654.88	10,654.88	10,921.84	10,921.84	11,202.16	11,202.16	11,496.49	11,496.49	11,805.54	11,805.54	12,130.04	12,130.04
1.1	厂房出租收入（万元）	94,503.11	2,808.00	3,276.00	3,931.20	4,668.30	4,901.72	4,901.72	5,146.80	5,146.80	5,404.14	5,404.14	5,674.35	5,674.35	5,958.07	5,958.07	6,255.97	6,255.97	6,568.77	6,568.77
	租金单价（元/㎡·月，含税）		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50	33.50	35.18	35.18	36.94	36.94
	面积（㎡）		156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000	156000
	出租率		60%	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	7,803.01	231.85	270.50	324.59	385.46	404.73	404.73	424.97	424.97	446.21	446.21	468.52	468.52	491.95	491.95	516.55	516.55	542.38	542.38
1.2	厂房出售收入（万元）	34,055.84	6,240.00	9,828.00	6,880.64	5,417.88	5,689.32													
	销售单价（元/㎡，含税）		3,000	3,150	3,308	3473	3,647													
	面积（㎡）		104,000	104,000	104,000	104,000	104,000													
	销售比例		20%	30%	20%	15%	15%													
	销项税额（9%）	2,811.95	515.23	811.49	568.13	447.35	469.76													
1.3	业务管理用房出租收入（万元）	7,251.55	266.11	310.46	354.82	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34	421.34
	租金单价（元/㎡·月，含税）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	面积（㎡）		12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00	12,320.00
	出租率		60%	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	598.75	21.97	25.63	29.30	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79	34.79
1.4	电子商务交易用房出租收入（万元）	5,438.66	199.58	232.85	266.11	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01	316.01
	租金单价（元/㎡·月，含税）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	面积（㎡）		9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00	9,240.00
	出租率		60%	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	449.06	16.48	19.23	21.97	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09	26.09
1.5	职工宿舍出租收入（万元）	10,280.88	377.28	440.16	503.04	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36	597.36
	租金单价（元/㎡·月，含税）		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	面积（㎡）		20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00	20,960.00
	出租率		60%	70%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	848.88	31.15	36.34	41.54	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32	49.32
1.6	仓库出租收入（万元）	21,792.96	927.36	1081.92	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48	1236.48
	租金单价（元/㎡·天，含税）		2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
	面积（㎡）		32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	利用率		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	天数		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	销项税额（9%）	1,799.42	76.57	89.33	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09	102.09
1.7	冷库冷藏周转服务收入（万元）	34,844.41	1,244.44	1,742.22	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11	1,991.11
	周转收费单价（元/吨·天，含税）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	入库量		5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92	5,925.92
	周转能力		50%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	天数		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	销项税额（6%）	1,972.33	70.44	98.62	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70	112.70
1.8	食堂外包收入（万元）	3,667.88	166.32	166.32	174.64	174.64	183.37	183.37	192.54	192.54	202.16	202.16	212.27	212.27	222.88	222.88	234.03	234.03	245.73	245.73
	租金单价（元/㎡·月，含税）		45.00	45.00	47.25	47.25	49.61	49.61	52.09	52.09	54.70	54.70	57.43	57.43	60.30	60.30	63.32	63.32	66.49	66.49
	面积（㎡）		3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080	3,080
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	销项税额（9%）	302.85	13.73	13.73	14.42	14.42	15.14	15.14	15.90	15.90	16.69	16.69	17.53	17.53	18.40	18.40	19.32	19.32	20.29	20.29
1.9	停车位收入（万元）	7,808.98	296.54	395.39	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82	444.82
	白天收费单价（元/车次）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	白天周转次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	停车位总数（个）		728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728
	运营负荷		60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	夜间收费单价（元/车次）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	销项税额（6%）	442.02	16.79	22.38	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18	25.18
1.10	物业管理费收入（万元）	5,224.74	155.70	207.79	249.88	293.45	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42	308.42
	单价（元/㎡·月，含税）		0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
	实际使用面积（㎡）		162,192	216,444	260,296	305,674	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274	321,274
	销项税额（6%）	295.74	8.81	11.76	14.14	16.61	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46	17.46
2	经营成本（万元）	7,879.27	380.26	390.88	400.33	410.12	416.31	421.58	426.06	430.67	435.42	440.31	446.30	451.48	456.81	462.31	467.96	474.77	480.77	486.94
2.1	材料备件费（万元）	545.07	15.57	20.78	24.99	29.34	30.84	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	32.72	32.72	32.72	32.72	32.72	33.70	33.70	33.70
2.2	外购燃料及动力费（万元）	171.60	4.67	6.30	7.65	9.07	9.63	9.72	9.82	9.92	10.02	10.12	10.22	10.32	10.43	10.53	10.64	10.74	10.85	10.96
2.3	工资及福利费（万元）	2,950.22	126.00	129.78	133.67	137.68	141.81	146.07	150.45	154.96	159.61	164.40	169.33	174.41	179.65	185.04	190.59	196.30	202.19	208.26
2.4	修理费（万元）	3,132.38	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02	174.02
2.5	其他费用（万元）	1,080.00	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
3	增值税（万元）	17,241.27	1,000.70	1,395.89	1,250.31	1,209.60	1,252.61	782.74	803.72	803.71	825.74	825.73	848.75	848.74	873.03	873.02	898.52	898.40	925.18	924.88
3.1	销项税额（万元）	17,324.01	1,003.03	1,399.01	1,254.07	1,214.02	1,257.27	787.51	808.50	808.50	830.55	830.55	853.69	853.69	877.99	877.99	903.51	903.51	930.31	930.31
3.2	进项税额（万元）	82.74	2.33	3.12	3.76	4.42	4.66	4.77	4.78	4.80	4.81	4.82	4.94	4.95	4.96	4.98	4.99	5.11	5.13	5.43
4	营业税金及附加（万元）	1,379.30	80.06	111.67	100.02	96.77	100.21	62.62	64.30	64.30	66.06	66.06	67.90	67.90	69.84	69.84	71.88	71.87	74.01	73.99
4.1	城市维护建设费（万元）	862.06	50.04	69.79	62.52	60.48	62.63	39.14	40.19	40.19	41.29	41.29	42.44	42.44	43.65	43.65	44.93	44.92	46.26	46.24
4.2	教育费附加（万元）	517.24	30.02	41.88	37.51	36.29	37.58	23.48	24.11	24.11	24.77	24.77	25.46	25.46	26.19	26.19	26.96	26.95	27.76	27.75
5	项目净收益（万元）	198,369.17	11,220.33	15,782.67	14,282.07	13,844.89	14,320.81	9,133.68	9,360.80	9,356.20	9,594.62	9,589.75	9,839.21	9,834.04	10,096.80	10,091.32	10,367.17	10,360.50	10,650.08	10,644.23

表 本期债券存续期内项目净收益测算

单位:万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			1	2	3	4	5	6	7
1	**营业总收入**	**78,046.51**			**12,681.35**	**17,681.11**	**16,032.73**	**15,561.38**	**16,089.94**
1.1	厂房出租收入	19,585.22			2,808.00	3,276.00	3,931.20	4,668.30	4,901.72
1.2	厂房出售收入	34,055.84			6,240.00	9,828.00	6,880.64	5,417.88	5,689.32
1.3	业务管理用房出租收入	1,774.08			266.11	310.46	354.82	421.34	421.34
1.4	电子商务交易用房出租收入	1,330.56			199.58	232.85	266.11	316.01	316.01
1.5	职工宿舍出租收入	2,515.20			377.28	440.16	503.04	597.36	597.36
1.6	仓库出租收入	5,718.72			927.36	1,081.92	1,236.48	1,236.48	1,236.48
1.7	冷库冷藏周转服务收入	8,959.99			1,244.44	1,742.22	1,991.11	1,991.11	1,991.11
1.8	食堂外包收入	865.28			166.32	166.32	174.64	174.64	183.37
1.9	停车位收入	2,026.38			296.54	395.39	444.82	444.82	444.82
1.10	物业管理费收入	1,215.24			155.70	207.79	249.88	293.45	308.42
2	**经营成本**	**1,997.89**			**380.26**	**390.88**	**400.33**	**410.12**	**416.31**
3	**增值税**	**6,109.12**			**1,000.70**	**1,395.89**	**1,250.31**	**1,209.60**	**1,252.61**
4	**营业税金及附加**	**488.73**			**80.06**	**111.67**	**100.02**	**96.77**	**100.21**
5	**项目净收益**	**69,450.77**			**11,220.33**	**15,782.67**	**14,282.07**	**13,844.89**	**14,320.81**

本期债券在存续期内,项目收入合计78,046.51万元,项目净收益合计69,450.77万元。本期发行债券募集资金拟用于本项目66,000.00万元,参照近期公开发行的企业债券票面利率(主体评级AA,无担保,债券期限7年)均值7%测算,预计上述部分募集资金本息合计79,860.00万元。具体测算如下表:

表 募投项目运营期还本付息测算

单位:万元

项目	1	2	3	4	5	6	7	合计
募投项目部分债券余额	66,000.00	66,000.00	-	-	-	-	-	-
其中:归还本金	-	-	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	13,200.00	66,000.00
利息	-	-	4,620.00	3,696.00	2,772.00	1,848.00	924.00	13,860.00
还本付息金额	-	-	17,820.00	16,896.00	15,972.00	15,048.00	14,124.00	79,860.00

根据数据测算,项目经营期总收入224,869.02万元,项目经营期经营成本、增值税和营业税金及附加合计26,499.84万元,项目经营期净收益198,369.17万元满足覆盖募投项目总投资97,509.40万元,覆盖率203.44%;本期债券存续期项目总收入78,046.51万元,本期债券存续期项目经营成本、增值税和营业税金及附加合计8,595.74万元,本期债券存续期项目经营性净收益69,450.77万元,可以完全覆盖用于募投项目的利息13,860.00万元,覆盖率501.09%,但不满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和79,860.00万元,覆盖率86.97%,资金缺口为10,409.23万元,拟通过日常经营收益来弥补这一差额。

项目投资所得税前:财务内部收益率10.76%,财务净现值17,314.17万元,投资回收期9.28年(含建设期2年);项目投资所得税后:财务内部收益率8.50,财务净现值3,036.18万元,投资回收期10.86年(含建设期2年)。

综上,按照当前项目投资估算标准,未来项目能产生稳定的现金流,保证项目预期盈利目标的实现。各项估算指标表明,该项目财务上可行。

四、定价依据及可比价格

(一)项目定位

中泰崇左产业园食品加工基地项目的建设,符合国家和地方对固定资产投资项目的需求,项目建成后主要用于出租经营,出租对象以坚果、水果、休闲食品等加工企业为主,同步发展冷链物流、保税仓储等业务。

图 项目区位图

天等县
大新县
南宁
良庆区
邕宁区
扶绥县
项目区
崇左
龙州县
宁明县
凭祥
上思县
钦州
钦南区
那坡县
防城港
东兴市
靖西市

(二)目标客户

根据市场调查分析,有意向进驻中泰崇左产业园食品加工基地项目企业主要为食品生产加工企业,包括但不限于福建达利食品集团有限公司、广西百历坚食品有限公司、广西丰泰果业食品有限公司等。

(三)定价依据

发行人在测算本期债券募投项目收入时,对标准厂房出租与出售收入、业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入、职工宿舍租赁收入、仓库租赁收入、冷库冷藏周转服务收入、食堂外包收入、停车位租赁收入和物业管理费收入等定价参考了周边或其他地市同类型产品或服务价格水平,收入测算具有合理性。

1、标准厂房出租与出售收入

(1)标准厂房出租

本项目可用于租赁的标准厂房面积共156,000㎡。根据调查,本项目周边标准厂房租赁单价为25-30元/㎡·月,本项目的标准厂房出租单价为25元/㎡·月,收费依据较为合理可行。

表 厂房租赁单价调查表

项目名称	租赁价格(元/㎡·月)
卜寨工业区标准厂房	25
中信大锰崇左标准厂房	27
湘桂循环经济产业园标准厂房	25
龙赞东盟国际林业循环经济产业园标准厂房	30
本项目定价	**25**

(2)标准厂房出售

本项目计划用于销售的标准厂房建筑面积共104,000㎡。销售单价参考广西区内的厂房销售价格水平,主要集中在2,700-3,300元/㎡,本项目的标准厂房销售单价为3,000元/㎡,后期按逐年5%的比例上涨,收费依据较为合理可行。

表 厂房销售价格调查表

项目名称	销售价格(元/㎡)
凭祥-宁明贸易加工区宁明片区	3,300
湘桂循环经济产业园	3,100
凭祥市友谊关工业园标准厂房	2,780
龙赞东盟国际林业循环经济产业园标准厂房	3,200
本项目定价	**3,000**

2、业务管理用房与电子商务交易用房租赁收入

本项目可用于租赁的业务管理用房建筑面积12,320.00㎡,电子商务交易用房建筑面积9,240.00㎡,合计21,560.00㎡。根据当地办公场所的租赁单价情况,本项目的办公用房出租单价定为30元/㎡·月,收费依据较为合理可行。

表 办公场所租赁单价调查表

项目名称	单价(元/㎡)
崇左南山工业园办公用房	28
湘桂糖业产业园办公用房	32
中泰崇左产业园金象科技园办公用房	30
本项目定价	**30**

3、职工宿舍租赁收入

本项目职工宿舍建筑面积合计20,960.00㎡,根据对当地同类工业园区的职工宿舍租赁单价的调查情况,本项目职工宿舍租赁单价定为25元/㎡·月,收费依据较为合理可行。

表 宿舍租赁单价调查表

项目名称	单价(元/㎡)
龙赞东盟国际林业循环经济产业园宿舍	25
湘桂糖业宿舍	27
中泰崇左产业园金象科技园宿舍	30
中国凭祥东盟水果小镇宿舍	30
本项目定价	**25**

4、仓库租赁收入

本项目仓库建筑面积合计32000㎡,参考周边产业园园区的仓库租赁价格,本项目仓库租赁单价定为2.3元/㎡·天,收费依据较为合理可行。

表 仓库租赁价格调查表

项目名称	租赁价格(元/㎡·天)
卜寨工业区仓库出租	2.0
中信大锰崇左仓库出租	2.5
湘桂循环经济产业园仓库出租	2.6
龙赞东盟国际林业循环经济产业园仓库出租	2.6
凭祥市友谊关工业园仓库出租	2.4
本项目定价	**2.3**

5、冷库冷藏周转服务收入

本项目冷库建筑面积合计7,400.00㎡,总容积约32,560.00m³,参考周边冷冻仓储的定价情况,本项目冷库冷藏周转服务收费定为12元/吨·天,收费依据较为合理可行。

表 冷库冷藏周转服务价格调查表

项目名称	租赁价格(元/吨·天)
钧豪冷冻仓储中心(崇左)	15
广西凭祥农产品加工物流项目冷库工程	15
湘桂循环经济产业园冷冻仓储	13
本项目定价	**12**

6、食堂外包收入

本项目职工食堂建筑面积3,080㎡,根据厂房进驻情况,运营计算期起食堂按低于市场均价的单价出租,本项目食堂出租单价定为45元/㎡·月,收费依据较为合理可行。

表 食堂租赁单价调查表

项目名称	单价(元/㎡·月)
锰铝科技产业园员工食堂	58
中国凭祥东盟水果小镇职工食堂	55
龙赞东盟国际林业循环经济产业园职工食堂	60
湘桂循环经济产业园职工食堂	65
本项目定价	**45**

7、停车位租赁收入

本项目共设置停车位728个,根据《崇左市物价局关于我市城区实行政府定价的路外停车场车辆停放服务收费管理》(崇价费〔2019〕2号)规定,本项目停车位收费定为白天5元/车次,夜间12元/车次,收费依据较为合理可行。

表 崇左市城区车辆停放服务收费

价格管理形式:政府定价
收费依据:崇发改价[2019]4号、崇价费[2019]2号
计费方式:计时收费　单位:元/辆

收费标准 车型 时间	小型车	中型车	大型车	特大型车
前2小时(含免费停放时段)	3	6	8	10
之后每小时	1	1	1	1
24小时最高限价	10	15	20	25

8、物业管理费收入

本项目中收取物业管理费的主要有标准厂房、仓库、冷库、电子商务交易用房及食堂综合楼、业务管理用房、职工宿舍,建筑面积合计345,000㎡。根据当地的工业园区以及当地办公、居住物业管理费调查,本项目物业管理费定为0.8元/㎡·月,收费依据较为合理可行。

表 崇左市及周边地区物业管理费收费一览表

项目名称	单价(元/㎡)
中泰崇左产业园坚果加工基地	0.8
崇左市城市工业区卜寨工业园	0.8
中国凭祥东盟水果小镇	1.0
崇左市金象科技园职工宿舍	1.0
本项目定价	**0.8**

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号),以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理,以保障投资者的利益:

第一,发行人将在桂林银行股份有限公司崇左分行、广西北部湾银行股份有限公司崇左分行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与桂林银行股份有限公司崇左分行签订的《偿债资金专户监管协议》和《募集资金专户监管协议》,以及发行人与广西北部湾银行股份有限公司崇左分行签订的《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》,发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中,该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。桂林银行股份有限公司崇左分行将按照《偿债资金专户监管协议》和《募集资金专户监管协议》,广西北部湾银行股份有限公司崇左分行将按照《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责,如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金,桂林银行股份有限公司崇左分行有权拒绝发行人的提款要求。

其中,桂林银行股份有限公司崇左分行托管募集资金4.3亿元,其中1亿元用于补充营运资金、3.3亿元用于中泰崇左产业园食品加工基地项目;广西北部湾银行股份有限公司崇左分行托管募集资金4.3亿元,其中1亿元用于补充营运资金、3.3亿元用于中泰崇左产业园食品加工基地项目。

第二,发行人制定了完善的资金管理制度,并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用,专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门向财务融资部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务融资部审核,经理签批,财务融资部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。财务融资部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议,听取和检查募集资金使用情况,并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况,专项报告同时抄报监事会,报告由财务融资部牵头编制。财务融资部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用,对募集资金使用情况进行日常监查。

第三,加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限,以达到在金额和期限上的匹配,控制本期债券的偿付风险。

第四,严格控制成本,降本增效。发行人将继续严格财务管理制度,加强对所属成员单位财务的集约管理,改善资产质量,优化负债结构,特别是保证流动资产的及时变现能力。

六、发行人对募集资金用途和本期债券偿付的承诺

为有效保障投资者利益,降低债券偿付风险,发行人就本期债券募集资金的用途和本期债券偿付做出如下承诺:

(一)发行人将按相关要求披露债券资金使用情况。

(二)发行人若变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续,并及时向主管部门、募集资金监管银行及债券投资者披露。

(三)发行人承诺将本次申请债券募投项目的未来收益优先用于偿还本期债券本息。

若出现违反上述承诺的情况,发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应责任,并自愿接受惩戒。

第十三条 偿债保证措施

在本期债券存续期内,发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)履行相关义务,规范运作程序,及时诚信披露信息,合规使用债券资金。

广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司是本期债券的法定偿债人,本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益及发行人自身收益构成。此外,公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

发行人最近三年偿债能力指标

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
利润总额(万元)	16,073.69	20,131.43	12,188.33
净利润(万元)	13,657.83	17,068.71	12,041.95
流动比率(倍)	3.79	6.00	1.44
速动比率(倍)	0.80	1.02	1.37
资产负债率	35.61%	28.99%	42.82%
息税折旧摊销前利润(万元)	17,643.22	21,896.68	14,038.11
利息保障倍数(倍)	9.45	9.07	6.36

注:1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
3、资产负债率=负债合计/资产总计
4、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

从短期偿债指标来看,2017-2019年末,发行人流动比率分别为1.44、6.00和3.79,速动比率分别为1.37、1.02和0.80。近三年,发行人速动比率呈下降趋势。2018年末,发行人流动比率大幅提升,主要是由于本年度有约40亿土地存货入账所致。发行人短期偿债能力保持在正常水平,可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

从长期偿债指标来看,2017-2019年末,发行人资产负债率分别为42.82%、28.99%和35.61%。截至2019年末,发行人资产负债率处于较低水平。2017-2019年度,发行人息税折旧摊销前利润分别为14,038.11万元、21,896.68万元和17,643.22万元,利息保障倍数分别为6.36、9.07和9.45。总体来看,发行人长期偿债能力较强。

近年来,发行人经营情况良好、资产规模较大、现金流充沛稳定,发行人债务结构良好,未来偿付压力较小且较为分散。发行人将根据"财务稳健、债务有序"的基本原则一次性或分期发行本期债券,且设置分期偿还本金计划,以充分确保未来偿付压力处于较小可控范围。

二、项目收益测算

本期债券共募集资金8.6亿元人民币,其中6.6亿元用于中泰崇左产业园食品加工基地项目,2亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内,中泰崇左产业园食品加工基地项目总收入78,046.51万元,项目经营成本、增值税和营业税金及附加合计8,595.74万元,项目经营性净收益69,450.77万元,可以完全覆盖用于募投项目的利息13,860.00万元,覆盖率501.09%,但不满足覆盖用于募投项目的募集资金本息和79,860.00万元,覆盖率86.97%,资金缺口为10,409.23万元,拟通过日常经营收益来弥补这一差额。

三、其他偿债保障措施

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额8.6亿元,为7年期固定利率债券,附本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分预测未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户,专门用于到期本息偿付;完善并充实已成立的债券偿付工作小组,专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、专户管理、信息披露等工作;制定财务预警机制,利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债务的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度,并保证制度和人员的连贯性和稳定性,从而保证债券本息按时足额兑付。

(二)偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组,并指定专门人员具体负责债券相关事务,对当年本息兑付的资金来源提前做好安排,以保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益。

(三)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,发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金来源,用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

(四)设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在桂林银行股份有限公司崇左分行开立本期债券偿债资金专项账户,专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与桂林银行股份有限公司崇左分行签订的《偿债资金专户监管协议》和《募集资金专户监管协议》、发行人与广西北部湾银行股份有限公司崇左分行签订的《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》,账户内资金严格按照本期债券最终注册的用途使用;并建立偿债资金提前准备机制,发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户,专项用于本期债券的本息偿付。

(五)聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益,发行人为债券持有人聘请了国海证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。债权代理人将持续关注发行人的资信状况,履行债权代理人职责和义务。

(六)地方政府的支持

公司作为崇左市基础设施建设运营的重要主体,在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2017-2019年,发行人分别获得政府补贴收入11,575.23万元、10,787.10万元和6,913.01万元。

(七)优良的可变现资产

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量,截至2019年12月末,发行人账面资产中包括货币资金84,826.92万元。此外,发行人具有充足的土地资产,截至2019年末,发行人存货中包含土地账面价值合计418,100.97万元。发行人土地资产权属明确,可有计划地变现用于偿还债务。随着"一带一路"发展,崇左市的住宅用地出让价格上涨明显。未来,当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置,以增加和补充偿债资金,保障本期债券本息的及时足额兑付。

(八)优良的资信

发行人具有良好的信用水平,与各大银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。截至2019年末,发行人获得银行等金融机构授信总规模达到26.65亿元,已使用额度19.03亿元,未使用7.62亿元。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后,发行人还将积极拓展其他融资渠道,改善财务结构,实现多元化融资,最大限度降低财务风险,为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力,通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

(九)本期债券本金的提前偿付条款设置为债券偿付提供了进一步支持

本期债券的还本付息方式设置了本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。提前偿还本金条款的设置,减轻了发行人到期时一次性还本的债务压力,充分保护了投资者利益。本期债券本息偿付时间明确,有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金,降低债券偿付风险。

第十四条 风险与对策

一、风险因素

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

(一)与本期债券有关的风险

详见本期债券募集说明书。

(二)与发行人相关的风险

详见本期债券募集说明书。

(三)政策风险

详见本期债券募集说明书。

二、相应风险的对策

详见本期债券募集说明书。

第十五条 信用评级

一、发行人主体与本期债券评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本期债券的信用等级为AA。

评级结果源自中证鹏元资信评估股份有限公司于2021年4月2日出具的《广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司2021年公司债券信用评级报告》(中鹏信评【2020】第Z【893】号03)。

二、信用评级报告的内容摘要

详见本期债券募集说明书。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构(中证鹏元)跟踪评级制度,评级机构在初次评级结束后,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,评级机构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,评级机构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,发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料,评级机构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,发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构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。评级机构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。

如发行主体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,评级机构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。

评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、发行人信用记录

发行人报告期内不存在违约的情形,信用记录良好。

第十六条 投资者保护条款

为保证本期债券持有人的合法权益,发行人根据《证券法》、《企业债券管理条例》的有关规定,制定了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》等。其中《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》主要条款约定如下:

一、债权代理协议

详见本期债券募集说明书。

二、债券持有人会议规则

详见本期债券募集说明书。

第十七条 法律意见

详见本期债券募集说明书。

第十八条 其他应说明的事项

一、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本期债券上市或交易流通申请。

二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的注册文件;
(二)《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》;
(三)中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2017-2019年审计报告;
(四)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;
(五)广西南国雄鹰律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(六)《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》;
(七)《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
(八)《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》;
(九)《2020年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券募集资金专户监管协议》;
(十)《2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券之募集资金托管及监管协议》;

二、查阅地址
(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:
1、发行人:广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司
住所:广西崇左市工业大道1号中泰产业园服务中心
法定代表人:吴力强
联系人:雷震、徐宏
联系地址:广西崇左市工业大道1号中泰产业园服务中心
联系电话:0771-7886121
传真:0771-7886127
邮政编码:532200
2、牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人:国海证券股份有限公司
住所:南宁市滨湖路46号
法定代表人:何春梅
联系人:庄梦雅、张根石、王秀珍、何绮君
联系地址:广东省深圳市福田区竹子林紫竹七道1189号光大银行大厦29楼
联系电话:0755-83706347
传真:0755-83703148
邮政编码:518040
3、联席主承销商:国信证券股份有限公司
住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人:何如
联系人:魏晓晗、刘妍、赵兴旺
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系电话:010-88005209
传真:010-88005099
邮政编码:100033
(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
1、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn
2、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn
(三)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。

附表一:2021年广西崇左市城市工业投资发展集团有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
▲国海证券股份有限公司	资本市场部	广东省深圳市福田区竹子林紫竹七道1189号光大银行大厦29楼	唐新	0755-83716757
国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	刘妍	010-88005209
华创证券有限责任公司	\	深圳市福田区香梅路1061号中投国际商务中心A座19楼	杜嘉莉	13501559810
国泰君安证券股份有限公司	国泰君安证券资本市场部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼17层	姚贺	010-83939668