2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人:江苏海州发展集团有限公司
牵头主承销商:开源证券股份有限公司
联席主承销商:东吴证券股份有限公司　国开证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、本期债券业经国家发展和改革委员会注册文件(发改企业债券[2021]256号)批准公开发行,注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价,也不表明对本期债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本期债券募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并假以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

二、发行人承诺履行公司债券信息披露义务,发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺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、完整性承担个别和连带的法律责任。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照公司信用类债券信息披露管理办法(试行)要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

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

四、主承销商按照《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券法(试行)企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,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,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。

五、国浩律师(南京)事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在本期债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经国浩律师(南京)事务所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定,包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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期债券募集说明书及其摘要中间明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增政府债务。

八、发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

九、截至本期债券募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响投资能力的重大事项。

第一条　释义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有说明,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/本公司/海发集团:指江苏海州发展集团有限公司。

市政府:指连云港市人民政府。

市国资委:指连云港市人民政府国有资产监督管理委员会。

海州区:指连云港市海州区。

海州区政府:指连云港市海州区人民政府。

赢洲集团:指江苏赢洲发展集团有限公司。

海州工投:指连云港海州工业投资集团有限公司。

本次债券:指经国家发展改革委批准公债券[2021]256号文件注册公开发行的不超过17.40亿元公司债券。

本期债券:指发行总期限为8.70亿元的"2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券"。

本期发行:指本期债券的发行。

牵头主承销商/主管券商:指开源证券股份有限公司。

联席主承销商/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。

联席主承销商/国开证券:指国开证券股份有限公司。

担保机构/担保人/中证保:指中证投融资担保股份有限公司。

募集资金账户/专项债资金账户:指募集资金存放于国开行南京分行的账户。

募集资金账户监管银行/债权代理人:兴业银行股份有限公司连云港支行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券所制作的《2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券所制作的《2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档日区间,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,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签订的《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

《偿债账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。

承销团:指由主承销商和副主承销商组成的承销团队。

《承销协议》:指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。

《承销团协议》:指主承销商与其他承销团成员为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承销债券发行的风险,因而发行期结束后,投资者认购债券时,若有债券未能发行出售,承销团成员应按照承销协议的规定,将其应承销的债券全部自行买入。

《募集说明书》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

《募集说明书摘要》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

《债券持有人会议规则》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

《偿债账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。

承销团:指由主承销商和副主承销商组成的承销团队。

《承销协议》:指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。

《承销团协议》:指主承销商与其他承销团成员为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销协议所规定的各自承销本期债券份额承销债券发行的风险,因而发行期结束后,投资者认购债券时,若有债券未能发行出售,承销团成员应按照承销协议的规定,将其应承销的债券全部自行买入。

《债权代理协议》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《债券持有人会议规则》等法律法规的规定及有关要求,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,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。

五、国浩律师(南京)事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在本期债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经国浩律师(南京)事务所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定,包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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期债券募集说明书及其摘要中任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增政府债务。

八、发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

九、截至本期债券募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第一条　释义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有说明,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司/本公司/海发集团:指江苏海州发展集团有限公司。

市政府:指连云港市人民政府。

市国资委:指连云港市人民政府国有资产监督管理委员会。

海州区:指连云港市海州区。

海州区政府:指连云港市海州区人民政府。

赢洲集团:指江苏赢洲发展集团有限公司。

海州工投:指连云港海州工业投资集团有限公司。

本次债券:指经国家发展改革委批准公债券[2021]256号文件注册公开发行的不超过17.40亿元公司债券。

本期债券:指发行总期限为8.70亿元的"2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券"。

本期发行:指本期债券的发行。

牵头主承销商/主管券商:指开源证券股份有限公司。

联席主承销商/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。

联席主承销商/国开证券:指国开证券股份有限公司。

担保机构/担保人/中证保:指中证投融资担保股份有限公司。

募集资金账户/专项债资金账户:指募集资金存放于国开行南京分行的账户。

募集资金账户监管银行/债权代理人:兴业银行股份有限公司连云港支行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券所制作的《2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券所制作的《2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档日区间,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,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签订的《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

《偿债账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。

承销团:指由主承销商和副主承销商组成的承销团队。

《承销协议》:指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。

《承销团协议》:指主承销商与其他承销团成员为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之承销团协议》。

余额包销:指承销团成员按承销协议所规定的各自承销本期债券份额承销债券发行的风险,因而发行期结束后,投资者认购债券时,若有债券未能发行出售,承销团成员应按照承销协议的规定,将其应承销的债券全部自行买入。

《债权代理协议》:指《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《债券持有人会议规则》等法律法规的规定及有关要求,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,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。

五、国浩律师(南京)事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在本期债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经国浩律师(南京)事务所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定,包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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期债券募集说明书及其摘要中任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增政府债务。

八、发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

九、截至本期债券募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第二条　风险提示及说明

投资者购买本期债券,应当认真阅读募集说明书及其摘要有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引发的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息,主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评估和购买本期债券时,应认真考虑下列各种风险:

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险

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。本期债券为固定利率债券,在本期债券存续期内,可能会因市场利率上升而使投资者的债券投资价值发生一定的不确定性。

(二)流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市时机等因素尚不能确定,本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期望的时间在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在债券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出现困难。

(三)偿付风险

在本期债券存续期间,发行人的经营状况可能受到宏观经济、金融政策、市场环境等因素的影响,若发行人经营状况下滑或资金来源不稳定,可能导致本期债券按期足额还付利息、对投资者造成损失的风险。

(四)本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据实际情况安排了多项债权保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险,但是在本期债券存续期间,由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素,发行人的经营状况完全或可能单方面限制发生一定偏差,导致以前拟定的债权保障措施无法得到有效履行,进而影响本期债券投资者利益的风险。

(五)资信风险

公司目前经营情况和资信状况良好,整体投资回报较好债务本息。公司诚信经营,严格履行所签订的合约,协议或其他承诺,在最近三年及一期与主要客户发生的需要业务往来中,未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中,公司亦将秉承诚实信用的原则,严格履行所签订的合约、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内,如果由于公司自身和其关联公司不可控的因素,使公司的财务状况发生不利变化,导致不能按时定期付息或本息或在变化中发生严重违约行为,将可能使公司资信状况恶化,影响本期债券还本付息,从而可能使本期债券投资者受到不利影响。

(六)券投资回收率法定期限的风险

本期债券募集说明书规定,本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

七、与发行人相关的风险

(一)公司运营风险

发行人作为连云港海州区唯一的基础设施建设和安置房建设主体,具有区域垄断行业地位,承担着城市建设和服务民生的责任,这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求,如对发行人市场信息了解不清楚、决策失误、管理不当、资金运作不当等,可能会对公司的经营状况产生一定的影响。

(二)资本支出计划风险

本期债券募集资金中5.70亿元投向乐居千华苑(R地块)工程建设项目,项目投资规模较大,回收期较长。在项目建设和运营期间,如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、政治事件、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的因素或情况,都将导致最终投资项目实际投资超出投资预算,总成本上升,或影响项目期望收益,甚至导致项目建设工期延期或停止,从而对公司的经营和财务状况产生不利影响。

(三)安置房回款风险

本期债券募集说明书所述乐居千华苑(R地块)工程项目主要收入来源为安置房销售收入。若受国家产业政策或宏观环境需求等影响,安置房交付或销售进度与预计进度发生较大偏差,将影响项目收益,亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

(四)持续融资风险

发行人作为承担多类公益职责主体,投资回收期较长,具有较大的外部融资压力。随着发行人债务规模的扩大,发行人面临的偿债压力和资本支出压力将进一步加大,如发行人未能及时获得外部融资,将对发行人的经营和财务状况产生不利影响。

(五)对外担保风险

截至2020年末,发行人对外担保余额为256,939.00万元,对外担保余额占发行人当期净资产的16.99%。被担保企业均为连云港市国有企业,若被担保企业经营情况不善发生债务违约等情况,发行人将要承担相应连带责任担保义务,在一定的或有负债风险。

(六)资产流动性风险

发行人存货资产中开发成本占比较高,流动性较差,结算周期较长,如果发行人未能及时开发销售,将对发行人的经营产生不利影响。

(七)受限资产规模较大风险

截至2020年末,发行人受限资产规模合计为632,982.08万元,占净资产的41.85%,发行人受限资产主要为货币资金及土地资产,如不能及时偿还债务,受限资产存在被冻结及处置的风险,可能会影响发行人正常经营,对发行人偿债能力带来不利影响。

(八)经营活动现金流量净额为负的风险

2018年度-2020年度,发行人的经营性现金流量净额分别为-279,934.16万元、-242,989.81万元和-320,192.23万元,呈净流出状态。若债务持续周期内,发行人的经营性现金流量净额持续为负,可能会对发行人的偿债资金来源带来不利影响。

(九)应收款项规模较大风险

截至2020年末,发行人应收账款账面余额157,689.75万元,其他应收款账面余额908,233.90万元,分别占期末流动资产的比例为3.74%和21.57%,规模较大,其中对海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会、连云港丰谷农业开发有限公司、连云港市金茂国际贸易有限公司等连云港海州区政府部门及国有企业往来较多,发行人应收款项总体较好,但是一旦发生企业经营出现问题,发行人应收款项可能会面临一定的坏账风险,进而对发行人的资产质量产生不利影响。

(十)有息负债规模较大风险

截至2020年末,发行人有息负债余额合计为2,754,049.26万元,规模较大,有息负债对发行人未来生产经营产生较大的还本付息压力,如果未来有息债务规模扩张较快,可能会导致发行人的偿付能力受到影响。

(十一)资产负债率较高的风险

2018年末、2019年末及2020年末,发行人资产负债率分别为69.47%、66.83%和68.45%,资产负债率较高。随着发行人业务规模的扩大,发行人资金需求也将不断增长,较高的资产负债率将在一定程度上影响发行人的融资能力和偿债能力。

(十二)EBITDA利息倍数较低的风险

2018年度-2020年度,发行人的EBITDA利息倍数分别为0.77、0.86及0.47,利息保障倍数较低,不能给本期债券提供强有力的保障。

(十三)短期偿债压力较大的风险

截至2020年末,发行人短期借款余额为256,939.00万元,其他应收款账面余额908,233.90万元,分别占期末流动资产的比例为3.74%和21.57%,规模较大,其中对海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会、连云港丰谷农业开发有限公司、连云港市金茂国际贸易有限公司等连云港海州区政府部门及国有企业往来较多,发行人应收款项总体较好,但是一旦发生企业经营出现问题,发行人应收款项可能会面临一定的坏账风险,进而对发行人的资产质量产生不利影响。

(十四)对外担保风险

截至2020年末,发行人对外担保余额为256,939.00万元,对外担保余额占发行人当期净资产的16.99%。被担保企业均为连云港市国有企业,若被担保企业经营情况不善发生债务违约等情况,发行人将要承担相应连带责任担保义务,在一定的或有负债风险。

(十五)资产流动性风险

发行人存货资产中开发成本占比较高,流动性较差,结算周期较长,如果发行人未能及时开发销售,将对发行人的经营产生不利影响。

(十六)受限资产规模较大风险

截至2020年末,发行人受限资产规模合计为632,982.08万元,占净资产的41.85%,发行人受限资产主要为货币资金及土地资产,如不能及时偿还债务,受限资产存在被冻结及处置的风险,可能会影响发行人正常经营,对发行人偿债能力带来不利影响。

(十七)经营活动现金流量净额为负的风险

2018年度-2020年度,发行人的经营性现金流量净额分别为-279,934.16万元、-242,989.81万元和-320,192.23万元,呈净流出状态。若债务持续周期内,发行人的经营性现金流量净额持续为负,可能会对发行人的偿债资金来源带来不利影响。

(十八)应收款项规模较大风险

截至2020年末,发行人应收账款账面余额157,689.75万元,其他应收款账面余额908,233.90万元,分别占期末流动资产的比例为3.74%和21.57%,规模较大,其中对海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会、连云港丰谷农业开发有限公司、连云港市金茂国际贸易有限公司等连云港海州区政府部门及国有企业往来较多,发行人应收款项总体较好,但是一旦发生企业经营出现问题,发行人应收款项可能会面临一定的坏账风险,进而对发行人的资产质量产生不利影响。

(十九)存货规模较大风险

截至2020年末,发行人存货资产中开发成本占比较高,流动性较差,结算周期较长,如果发行人未能及时开发销售,将对发行人的经营产生不利影响。

(二十)公司管理风险

发行人建立了较为完善的内部管理制度,具有完整的业务体系和独立经营能力,并根据未来的发展需要,不断加强内部管理,发行人主体长期面对等级风险,发行人主体长期面对等级风险,不排除发展过程中因内部管理制度执行不到位、制度不健全等因素,可能会对发行人的经营和财务状况产生不利影响。

(二十一)净利润持续下降的风险

2018-2020年度,发行人分别实现营业收入62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元,分别实现净利润8,517.73万元、53,205.69万元和31,309.81万元。发行人2019年度净利润较高主要系营业外收入较多所致,若营业外收入未来减少,发行人或将面临净利润下降的风险。

第三条　发行条款

一、本债券发行批准情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]256号文件公开发行,同意江苏海州发展集团有限公司发行公司债券不超过17.40亿元(总种一、总种二均为8.7亿元),所筹资金17.40亿元用于乐居千华苑(R地块)项目,本亿元用于补充营运资金。

2020年12月28日在云港海州区人民政府出具批复文件,同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

2020年12月31日江苏海州发展集团有限公司董事会通过决议,同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

本期债券发行金额为8.70亿元,为发改企业债券[2021]256号注册文件规定的一期。

二、本债券基本要素及发行条款

(一)发行人:江苏海州发展集团有限公司。

(二)债券名称:2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券(简称"22西海发债01")。

(三)发行总额:不超过人民币8.70亿元。

(四)债券期限:本期债券为7年期,并设置本金提前偿付条款。

(五)票面利率:本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利。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。簿记建档区间由牵头主承销商,在发行人和主承销商根据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况分别协商后确定。

(六)还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,剩余20%的本金在本期债券存续期的第7个计息年度末与债券利息一起支付。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,但因不可抗力、政策、法律法规变化等因素,发行人的经营状况完全或可能单方面限制发生一定偏差,导致以前拟定的债权保障措施无法得到有效履行,进而影响本期债券投资者利益的风险。

(七)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。

(八)认购与托管:本期债券中央国债登记结算有限责任公司进行登记托管;中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(九)发行方式:本期债券为无担保债券,采用网络发行和线下发行相结合的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档系统和系统内专业投资者公开发行。

(十)发行对象:通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为中央结算有限责任公司登记托管,具体手续按中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定者除外)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股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十一)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年2月24日。

(十二)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年2月25日。

(十三)发行期限:发行期限为1个工作日,即发行首日至2022年2月28日。

(十四)起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的2月25日为该计息年度的起息日。

(十五)计息期限:本期债券的计息期限自2022年2月25日起至2029年2月24日止。

(十六)付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的2月25日(上述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)。

(十七)兑付日:本期债券本金兑付日为2023年至2029年每年的2月25日(上述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)。

(十八)计息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(十九)支付方式:本期债券本息兑付按照中央国债登记结算有限责任公司的有关规定办理。

(二十)承销方式:本期债券由主承销商组织承销团成员以余额包销方式承销。

(二十一)信用级别:经上海新世纪资信评估有限责任公司评定,发行人主体长期信用等级为AAA级,本期债券信用等级为AAA级。

(二十二)上市流通: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债券上市或交易流通申请。

(二十三)登记托管:本期债券在中国证券登记结算有限责任公司托管机构办理登记托管手续。

(二十四)担保:本期债券由中证投融资担保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。

(二十五)信用级别:经上海新世纪资信评估有限责任公司评定,发行人主体长期信用等级为AAA级,本期债券信用等级为AAA级。

(二十六)本息支付方式:通过本期债券相关登记机构和托管人的安排,在本期债券的付息日和兑付日将应付债券持有人的债券本息划入债券持有人的资金账户。

(二十七)承销团成员:承销团成员按照承销团协议所规定的各自承销本期债券份额承销债券发行的风险,因而发行期结束后,投资者认购债券时,若有债券未能发行出售,承销团成员应按照承销协议的规定,将其应承销的债券全部自行买入。

(二十八)债权代理人:兴业银行股份有限公司连云港支行。

(二十九)债券持有人会议规则:债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定,包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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期债券募集说明书及其摘要中任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增政府债务。

七、发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

八、截至本期债券募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第四条　募集资金运用

本期债券拟募集资金不超过87,000.00万元人民币,其中57,000.00万元用于乐居千华苑(R地块)项目,30,000.00万元用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下:

表4-1:本期债券募集资金使用计划

单位:万元,%

项目名称	项目总投资额	本期募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
乐居千华苑(R地块)项目	200,220.73	57,000.00	28.47	65.52
补充营运资金	-	30,000.00	-	34.48
合计	200,220.73	87,000.00	-	100.00

一、募投项目概况

1.项目申批和施工情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间
1	农住房城乡建设厅关于确认连云港市海州区2018年棚户区(城中村)改造工程项目的函	-	江苏省住房和城乡建设厅	2018-7-20
2	关于连云港千亩现代农业园项目可行性研究报告的批复	海行[2020]167号	海州区发展和改革局	2020-12-21
3	建设项目环境影响登记表	备案号:202032070600000384	-	备案时间:2020-12-23
4	江苏省连云港市社会稳定风险评估评审报告表	-	中共连云港市海州区委政法委员会	2021-1-20
5	关于乐居千华苑项目(R地块)"地块一宗地"的批复	连自然资规字[2019]002号	连云港市自然资源和规划局海州分局	2019-6-29
6	国有建设用地使用权出让合同	3207012018R100078号	连云港市自然资源和规划局	2018-12-19
7	关于"乐居千华苑"名称使用意见书	-	连云港市地名委员会办公室	2019-3-19
8	区行政审批局关于连云港新区国盛有限公司乐居千华苑项目节能报告的审查意见	海行审[2021]1号	连云港市海州区行政审批局	2021-3-15

2.项目建设情况

项目位于连云港市海州区新海路东,海宁四路北,项目用地面积109,155.53平方米(约163.73亩)。

(1)项目建设内容

乐居千华苑项目总占地面积152,717.89平方米(合229.08亩),总建筑面积456,037.84平方米,其中:计容建筑面积315,242.65平方米,不计容建筑面积140,795.19平方米,其中:R地块用地面积109,155.53平方米(约163.73亩),建筑面积347,160.85平方米,其中计容建筑面积237,620.77平方米,不计容建筑面积109,540.08平方米,容积率2.18,建筑密度17.70%,绿地率38.35%。

R地块内包含17栋18层、2栋21层高层住宅和2栋17层(1-2层为商业)、1栋20层(1-2层为商业)商住楼,配套建设水、电、气、暖通等公用设施以及项目区范围内的室外工程,包括广场、道路、停车场、绿化及附属配套设施。

(4)项目建设进度

发行人计划于目前年度,于2020年对募投项目进行了规划调整,如调整了部内户型及绿化布局,增加地下商业街,依据连云港气候及日照时间调整了楼间距及朝向等,并于2020年末重新取得了项目可行性研究报告的批复,同时,募投项目初步的部分拆迁地块拆迁进度按期顺时间有所延长,目前房屋收款工作已经完成,因此募投项目虽已纳入江苏省2018年棚户区改造计划,但因项目建设规划调整,项目地块受拆迁进度因素影响从而导致募投项目尚未完工。

(5)项目投资及资金来源

该项目投资总额200,220.73万元,由项目资本金和债务资金构成。拟使用项目资本金60,220.73万元,来源为公司自有资金,占项目投资总额的比例为30.08%,满足国家对于项目资本金比例的相关要求;拟使用债务资金140,000.00万元,来源为本期债券募集资金及其他债务资金,占项目投资总额的比例为69.92%。

(6)项目土地情况

募投项目用地性质为城镇住宅用地,取得方式为出让,土地费用为8.61亿元,已纳入项目总投资。发行人已缴纳土地出让金,目前权证正在办理中。

发行人承诺本期募集资金不用于土地费用支出。

(7)其他情况说明

①项目拆迁安置情况

项目房屋征收及拆迁工作由海州区住建局负责,拆迁费由海州区政府承担,拆迁费未纳入项目总投资。本次拆迁工作采用货币化结合定向安置的形式,采用单地定置形式,根据相关补偿安置方案,拆迁补偿标准为6,500-7,500元/平方米,平均补偿价格为7,000元/平方米,其中,2,772平方米向安置小区安置,拆迁费用为552万(暂),本地块安置户数2,220户(暂),拆迁期有7个月,目前已完成拆迁户数2,650户,拆迁总建筑面积约352,261.00m²,补偿金额约为25.01亿元,补偿费用由海州区政府解决。

对安置房安置方式的安置户,由海州区住建局根据外星征收补偿方案确定并向被征收人发放补偿金额,被征收人再按照拆分价格购买安置房。

②住建部门情况说明

根据在连云港市海州区注册并机城未建设项目的区域开乐居千华苑(R地块)项目的情况说明,乐居千华苑项目(R地块)位于连云港市海州区,位于连云港市海州区海州大道西侧,海宁四路北侧,吴楚路以南,海州区政府以西,海州区政府以东,海州区政府以南,海州区政府以北,海州区政府以西,海州区政府以南,海州区政府以北,海州区政府以西,海州区政府以南,海州区政府以北,海州区政府以西