2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发　　行　　人:徐州市新盛投资控股集团有限公司
牵头主承销商:华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商:天风证券股份有限公司
(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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于国家发改委认可的平台。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

第一章 释义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/公司:指徐州市新盛投资控股集团有限公司。

《公司章程》:指《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》。

本期债券:指发行总额为人民币10亿元的"2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)"。

本期发行:指2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/华泰联合证券:指华泰联合证券有限责任公司。

联席主承销商/天风证券:指天风证券股份有限公司。

主承销商:指华泰联合证券有限责任公司和天风证券股份有限公司。

监管银行:指中国光大银行股份有限公司和中国民生银行股份有限公司。

信用评级机构:指联合资信评估股份有限公司。

簿记建档:指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后,投资者直接向主承销商发出申购订单,主承销商负责记录申购订单,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规模及发行利率的过程。

申购区间与投资者申购提示性说明:指《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)申购区间与投资者申购提示性说明》。

《承销团协议》:指主承销商与承销团其他成员为本期发行签订的《徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)承销团协议》。

《募集和偿债资金专项账户监管协议》:指由发行人、监管银行及华泰联合证券签署的《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》:指《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)债权代理协议》。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构:指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司(简称"中国证券登记公司")。

《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。

元:指人民币元。

报告期/最近三年及一期:指2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月。

报告期/最近三年及一期末:指2018年末、2019年末、2020年度和2021年9月末。

工作日:指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日(不包括法定假日或休息日)。

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和/或休息日)。

本募集说明书中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 发行条款

一、发行依据

本期债券已经获得国家发展和改革委员会"发改企业债券〔2021〕114号"文件同意注册并公开发行。

本期债券经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会于2019年12月24日出具的徐国资〔2019〕250号文同意。

本期债券发行申报工作已经发行人于2019年12月17日董事会审议通过。

二、主要发行条款

发行人:徐州市新盛投资控股集团有限公司。

债券名称:2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)(简称"22徐州新盛债01")。

计划发行总额:人民币10亿元。

债券期限: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。

债券利率:本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利。本期债券发行利率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。簿记建档区间将依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

还本付息方式:每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。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。

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

发行期限:发行期限为2个工作日,自2022年4月19日起,至2022年4月20日止。

簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年4月18日。

发行首日:本期债券发行的第一日,即2022年4月19日。

起息日:本期债券的起息日为2022年4月20日,以后本期债券存续期内每年的4月20日为该计息年度的起息日。

计息期限:自2022年4月20日起至2029年4月19日。

付息日:2023年至2029年每年的4月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。

兑付日:2025年至2029年每年的4月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)分别按照债券发行总额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。

本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

发行方式及对象:本期债券通过承销团成员在银行间债券市场公开发行的部分,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行;通过上海证券交易所公开发行的部分,向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券,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总托管;在上海证券交易所认购的本期债券由中证登上海分公司登记分托管。

承销方式:本期债券由华泰联合证券有限责任公司和天风证券股份有限公司组成的承销团,以余额包销的方式承销。

承销团成员:本期债券承销团成员为牵头主承销商华泰联合证券有限责任公司和联席主承销商天风证券股份有限公司。

债券担保:本期债券无担保。

信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,本期债券的信用级别为AAA,发行人的主体长期信用等级为AAA。

债权代理人:发行人聘请华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人。发行人与华泰联合证券有限责任公司签署了《债权代理协议》。华泰联合证券有限责任公司将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时,如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务,华泰联合证券有限责任公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

税务提示:根据国家税收法律、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自行承担。

三、认购与托管安排

(一)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在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者(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在中证登上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。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《2022年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制,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商发行网点索取。认购办法如下:

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。

3、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。认购办法如下:

通过上海证券交易所发行的部分,其登记托管具体手续按照《中国证券登记结算有限责任公司企业债券登记、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。凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者,认购时必须持有中证登上海分公司合格证券账户。欲参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系,机构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。

4、投资者办理认购手续时,无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。

(二)债券发行网点

1、本期债券通过主承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(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。

2、本期债券通过上海证券交易所向在中证登上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

四、上市流通安排

本期债券发行结束后,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告

五、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、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。

3、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。

4、在本期债券的存续期限内,若发行人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:

(1)本期债券发行与上市(如已上市)或交易流通(如已交易流通)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次于原债券信用级别的评级报告;

(3)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;

(4)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

(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。

5、投资者同意华泰联合证券有限责任公司作为本期债券的债权代理人,与发行人签署《债权代理协议》,并订立《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券权利义务的所有规定并受其约束。

6、本期债券的债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后,依法就该等变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

7、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。

第三章 募集资金运用

本期债券拟募集资金10亿元,其中5亿元拟用于保障性安居工程项目;5亿元拟用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金不借予他人,不用于除保障性安居工程之外的房地产投资和过剩产能投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能,发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定,履行相关手续,确保项目合法合规开展,项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

募集资金用于建设项目情况如下表所示:

募集资金投向	项目实施主体	发行人投资占权益比例	项目总投资额	拟使用本期债券募集资金	已使用债券募集资金	本期债券募集资金占项目总投资的比例	募集资金合计占项目总投资的比例	本期募集资金占本期债券发行金额比例
徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目	徐州新盛彭寓置业有限公司	100	20.57	2.50	2.00	12.15%	21.88%	14.71%
徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目	徐州新盛云瑞置业有限公司	100	8.14	1.425	0.57	17.51%	24.51%	8.38%
徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目		100	6.12	1.075	0.43	17.57%	24.59%	6.32%
合计	-		**34.83**	**5.00**	**3.00**	-	-	-

注1:募集资金安排占项目发行人权益额度比例=(拟使用本期债券募集资金+已使用债券募集资金)÷(总投资额×发行人投资占权益比例)

注2:已使用债券募集资金:发行人于2021年9月6日发行完毕的"2021年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)"的6亿元募集资金中用于上述募投项目的部分。"2021年徐州市新盛投资控股集团有限公司公司债券(第一期)"为"发改企业债券(2021)114号"批文内首期发行。本期债券为批文额度内的第二期发行。

注3:徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目和徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目的建设地点均为徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块,坐落位置一致,开发主体均为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞置业有限公司,且同步开工同步建设。故本章中,两个项目的批复文件单独披露,但是在收益测算时进行合并测算。

一、募集资金投资项目介绍

根据《国家发展改革委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券【2021】114号)中"同意你公司发行公司债券45亿元,所筹资金30亿元用于保障性安居工程、绿色循环经济产业等领域符合国家产业政策的项目"的要求,本期债券募投项目为"徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目"、"徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目"和"徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目",均为保障性安居工程项目,符合本期债券注册通知书中约定的正面清单项目范畴。

(一)项目批复情况

(1)"徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目"已经获得有权部门批复同意,具体批复情况如下:

"徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目"批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛彭寓置业有限公司徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目核准的批复》	徐审批复[2020]50号	徐州市行政审批局	2020-8-21
不动产权证	苏(2020)徐州市不动产权0139411、0139414和0139416号	徐州市自然资源和规划局	2020-10-16
《建设项目环境登记表》	备案号202032031100000129	-	2020-9-15
《建设用地规划许可证》	地字第320311202001007、320311202001008号	徐州市自然资源和规划局	2020-11-2
《建设工程规划许可证》	建字第320311202100019、320311202100020号	徐州市自然资源和规划局	2021-5-20

根据徐州市住房和城乡建设局出具的《关于新盛集团定销房项目已纳入保障房计划的确认函》,"徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目"已纳入"十四五"保障性安居工程建设计划,项目住宅定向用于被征收居民安置。

(2)"徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目"及"徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目"已经获得有权部门批复同意,具体批复情况如下:

"徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目"批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目核准的批复》	徐审批复[2021]43号	徐州市行政审批局	2021-5-14
不动产权证	苏(2021)徐州市不动产权0078377号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-21
《建设项目环境登记表》	备案号202132030300000053		2021-6-8
《建设用地规划许可证》	地字第320303202100016号	徐州市自然资源和规划局	2021-5-27
《建设工程规划许可证》	建字第320303202100018号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-28

"徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目"批复情况

合法性文件名称	文号	发文机关	出具日期
《市行政审批局关于徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目核准的批复》	徐审批复[2021]44号	徐州市行政审批局	2021-5-14
不动产权证	苏(2021)徐州市不动产权0078378、0078381号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-21
《建设项目环境登记表》	备案号202132030300000051		2021-6-8
《建设用地规划许可证》	地字第320303202100017号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-1
《建设工程规划许可证》	建字第320303202100019号	徐州市自然资源和规划局	2021-6-28

注:根据立项批复文件,徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目和徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目的建设地点均为徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块,坐落位置一致,开发主体均为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞置业有限公司,在收益测算时合并测算。

根据徐州市住房和城乡建设局出具的《关于新盛集团定销房项目已纳入保障房计划的确认函》,"徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目"和"徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目"已纳入"十四五"保障性安居工程建设计划,项目住宅定向用于被征收居民安置。

(二)募投项目情况概况

1、徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目

(1)项目建设主体:该项目建设主体为发行人全资子公司徐州新盛彭寓置业有限公司。

(2)项目位置及占地面积:该项目位于泉山区京沪东路东侧、十里东路西侧、逸景西路南侧、翟山大沟北侧,十里村南(姚庄西路北、翟山大沟北)地块内。

(3)项目建设规模及建设内容

建设规模:本项目总用地面积102774.81平方米(约154.16亩),其中姚庄西路北A地块用地面积40271.21平方米(约60.41亩),姚庄西路北B地块用地面积27724.0平方米(约41.59亩),翟山大沟北地块用地面积34779.6平方米(约52.17亩);总建筑面积436332.39平方米,其中地上建筑面积293186.66平方米,包括住宅285845.0平方米,物业用房1773.01平方米,其他社区配套用房5568.65平方米;地下建筑面积143145.73平方米,包括人防车库35847.30平方米、非人防车库63341.22平方米、非机动车库42718.90平方米、生活及消防泵房水池1238.31平方米。住宅规划居住户数2758户,规划居住人口约8828人。

建设内容:本项目建设内容主要为24栋22-26层高层住宅,配套建设3层社区及物业配套用房。建设工程包括土建工程、公用工程(供排水、供电、消防系统安装等)和小区道路、景观绿化、停车位等。相关少量的商业设施(如底层商铺等)为项目配套使用,不存在除保障性安居工程之外的房地产投资项目。

(4)项目投资与资金筹措

项目总投资205672.3万元,其中建设投资198917.8万元,建设期利息6754.5万元。项目所需资金拟融资158000万元(含本期债券募集资金),其余47672.3万元由企业自有资金解决,项目资本金比例为23.18%。项目建设期为2年。

(5)项目建设的必要性

①执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要:通过本项目实施,可以将棚户区改造居民统筹安置,对破解改造难、维护社会政治稳定具有重要的作用,对加快当地棚户区改造步伐具有积极的影响,是执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要。

②落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要:本项目将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代安置小区,极大改善原有居民住房条件和生活质量。作为重要的保障性安居工程,是完善当地住房供应体系重要举措。项目实施有利于加快解决中低收入居民的住房困难,提高生活质量,共享改革发展成果,提高党和政府的威信,增强人民群众的向心力和凝聚力。

③是节约集约用地的需要:通过本项目定销房的建设,集中安置被征迁居民,将充分挖掘原有建设用地的潜力,促进存量土地的有效利用,实现有限土地资源的"再生"利用,节约了宝贵的土地资源,达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的,有利于政府更好地规划建设,为城市发展提供必要的用地保障。

④扩大内需、促进经济发展的需要:棚户区改造既是重大民生工程,也是重大发展工程,能够有效拉动投资和消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,破解城市二元结构,提高城镇化质量,让更多困难群众住进新居,为企业发展提供机遇,为扩大就业增添岗位,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目建设定销房,能够直接拉动钢铁、水泥等建材内需,并推动供水、供电、供气、交通和其他基础设施的加快建设,进而衍生出巨大的投资市场。项目实施对拉动内需、促进当地社会经济发展、保障长保民生具有重要的意义。

(6)项目进度

本项目于2021年8月开始动工,并计划于2024年4月完工,截至募集说明书签署日,项目已投7.37 亿元,占项目总投资的35.83%。目前项目已完成桩基部分施工,正进行基础部分施工。

(7)项目收益测算

根据徐州市工程咨询中心有限公司出具的《徐州新盛彭寓置业有限公司十里村南(姚庄西路北、翟山大沟北)地块定销房项目可行性研究报告》,项目收益情况如下:

项目测算计算期包括建设期和运营期。根据项目实施进度计划,建设期2年,运营期为5年。本项目融资的还款期为7年,建设期只支付利息,还款期每年均按照20%比例偿还本金,利息照付。

1)项目收入测算:项目收入主要包括住宅的销售收入和地下车位销售收入。

本项目位于泉山区京沪东路东侧、十里东路西侧、逸景西路南侧、翟山大沟北侧,十里村南(姚庄西路北、翟山大沟北)地块内,周边小区房价如下表所示:

徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目周边房价情况表

小区	出售价格(元/㎡)	距离(km)	信息来源
海峡东南郡	13979	1.7	房天下
鑫泰花园	12728	2.5	安居客
大学城	11226	2.1	房天下
风华园	13552	2	房天下
汉府雅园	13293	1.1	房天下
御景湾	14713	2.2	安居客
翡翠城	12353	1.2	安居客
均价	13120.57	-	-

根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》(徐政发[2007]24号)及《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法补充意见》(徐政发[2008]47号),依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格,按15-20%的优惠幅度确定定销商品房价格,本项目按照最大优惠幅度,即约为10500元/平方米,同时结合项目市场定位、交付标准(毛坯交付),扣除装修成本1500元/平方米,则本项目销售价格(均价)如下:住宅用房:9000元/平方米。车位:50000元/个。

①住宅销售收入:本项目住宅面积为285845平方米,销售价格参照周边房产价格、本项目的成本及控制的利润所确定,平均售价为9000元/平方米,则本项目定销房住宅销售收入合计为257261万元。②地下车位销售收入:本项目可销售车位数2090个,销售价格暂定为5万元/个。则本项目地下车位销售收入为10450万元。

以上构成项目总收入,合计267711万元(含税价)。详见下表所示。

徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目销售收入构成情况表

单位:万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	销售收入	267711			53542	53542	53542	53542	53542
1	住宅	257261			51452	51452	51452	51452	51452
其中	年销售面积(平方米)	285845			57169	57169	57169	57169	57169
	单价(元/平方米)				9000	9000	9000	9000	9000
	年销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
2	地下普通车位	10450			2090	2090	2090	2090	2090
其中	年销售数量(个)	2090			418	418	418	418	418
	单价(元/个)				50000	50000	50000	50000	50000
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

2)项目总成本费用测算

总成本费用包括开发成本、销售成本、还款期利息三部分组成。

开发成本即项目总投资扣除可抵扣进项税,则本项目开发成本193189万元。

销售成本主要指项目5年销售期内产生的管理费用、办公费用等,本项目经营成本按照销售收入的0.5%进行估算。则本项目销售成本合计为1339万元。

项目融资158000万元,融资利率暂按4.75%计算,项目销售期每年均按照20%偿还本金,利息照付。则本项目还款期利息合计为22515万元。

综上,本项目总成本费用合计为217043万元。

3)项目税金测算

应缴纳增值税:本项目销售产生销项税合计为18338万元,总投资205672.3万元,项目可抵扣固定资产进项税12483万元,抵扣完后本项目7年计算期内应缴纳增值税为5855万元。

税金及附加:本项目7年计算期内城市建设维护税为410万元。本项目7年计算期内教育费附加合计为293万元。

土地增值税:根据《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》(苏地税规(2016)2号),公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚区改造安置住房等保障性住房,不予征收。

4)项目盈利能力分析

①利润总额:本项目7年计算期内项目总收入合计为249373万元(不含税)。项目营业收入扣除总成本费用、税金及附加后,7年计算期内利润总额合计为25772万元。②所得税:据2007年3月16日国家主席令第63号,《中华人民共和国企业所得税法》从2008年起将企业所得税的税率调整为25%。本项目7年计算期内所得税为6443万元。③所得税后利润:本项目7年计算期内所得税后利润合计为19329万元。

徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目利润表

单位:万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	销售收入(不含税价)	249373			49875	49875	49875	49875	49875
2	成本费用	217043			46411	44910	43409	41908	40407
2.1	开发成本(项目总投资)	193189			38638	38638	38638	38638	38638
2.2	经营成本(销售收入0.5%估算)	1339			268	268	268	268	268
2.3	还款期利息	22515			7505	6004	4503	3002	1501
3	税金及附加	703			0	0	0	262	440
4	应缴纳增值税	5855			0	0	0	2187	3668
5	利润总额(=1-2-3-4)	25772			3464	4965	6466	5517	5360
6	所得税	6443			866	1241	1616	1379	1340
7	税后利润	19329			2598	3724	4849	4138	4020
8	息税前利润(利润总额+利息支出)	48287			10969	10969	10969	8519	6861

经计算,该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为8.08%,所得税后为6.55%。该项目全部投资的投资回收期所得税前为5.88年(含2年建设期),所得税后为5.97年(含2年建设期)。

5)项目还款能力测算

本项目拟申请融资158000万元(含本期债券募集资金),年利率为4.75%,建设期只支付利息,还款期每年均按照20%比例偿还本金,利息照付。则本项目还款期利息合计为22515万元,还款期本息和合计为180515万元。详见下表所示。

徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目还本付息计划表

单位:万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	第一部分还款计划								
1	融资资金		63200	94800					
2	建设期利息	6754.50	1501.00	5253.50					
3	当期还本付息	180515.00			39105.00	37604.00	36103.00	34602.00	33101.00
	其中:还本	158000.00			31600.00	31600.00	31600.00	31600	31600
	还款期付息	22515.00			7505.00	6004.00	4503.00	3002	1501
4	期初借款余额			63200.00	158000.00	126400.00	94800.00	63200	31600
5	期末借款余额		63200.00	158000.00	126400.00	94800.00	63200.00	31600.00	0.00
6	逐年还款比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

本项目可还款期资金=总收入(含住宅销售收入、地下车位销售收入)-销售成本-税金及附加-应缴纳增值税-所得税。

经计算,本项目7年计算期内可还款资金合计为235033.62万元,还款期本息和为180515万元,则本息覆盖倍数为1.30。

徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目还款能力一览表

单位:万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	销售收入(不含税价)	249372.75			49874.55	49874.55	49874.55	49875	49875
2	经营成本	1338.55			267.71	267.71	267.71	267.71	267.71
3	税金及附加	702.59			0.00	0.00	0.00	262.49	440.11
4	应缴纳增值税	5854.94			0.00	0.00	0.00	2187.39	3667.55
5	所得税	6443.04			865.99	1241.24	1616.49	1379.27	1340.07
6	可还款资金(1-2-3-4-5)	235033.62			48740.85	48365.60	47990.35	45777.70	44159.11
7	利息备付率	10.44			6.49	8.06	10.66	15.25	29.42
8	偿债备付率	1.30			1.25	1.29	1.33	1.45	1.40

综上,"徐州市十里村南(2019-92号姚庄西路北、94号翟山大沟北)地块定销房项目"债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息,项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

2、徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)定销房项目及徐州市2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目

(1)项目建设主体:该项目建设主体为发行人三级全资子公司徐州新盛云瑞置业有限公司。

(2)项目位置及占地面积:徐州市云龙区商聚路东、黄河路南地块。

(3)项目建设规模及内容

建设规模:本项目由2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)组成,地表总用地面积76222.5平方米。其中:2020-97号(塘坊二期B地块)地表用地面积42189.4平方米,2020-98号(塘坊二期D地块)地表用地面积34033.1平方米;地下总用地面积83178.8平方米,其中2020-97号(塘坊二期B地块)地下用地面积46041.8平方米。2020-98号(塘坊二期D地块)地下用地面积37137平方米。总建筑面积279878.03平方米,其中计容建筑面积203974平方米,包括住宅195558平方米,社区综合服务中心4034平方米,生活垃圾收集站4034平方米,便民服务设施4262平方米;不计容建筑面积75904.03平方米,其中保温层面积6468.64平方米,地下建筑面积69435.39平方米。住宅规划居住户数1822户,规划居住人口约5831人。

建设内容:本项目建设内容主要为16栋21-26层高层住宅,配套建设社区服务中心及配套用房。建设工程包括土建工程、公用工程(供排水、供电、消防系统安装等)和小区道路、景观绿化、停车位等。相关少量的商业设施(如底层商铺等)为项目配套使用,不存在除保障性安居工程之外的房地产投资项目。

(4)项目投资与资金筹措

项目总投资142579万元,其中建设投资138175.75万元,建设期利息4403.25万元。项目所需资金拟融资103000万元,其余39579万元由企业自有资金解决,项目资本金比例为27.76%。项目建设期为2年。

(5)项目建设的必要性

①执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要

通过本项目实施,可以将棚户区改造居民统筹安置,对破解改造难、维护社会政治稳定具有重要的作用,对加快当地棚户区改造步伐具有积极的影响,是执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要。

②落实科学发展观、保障人民群众住房需求、改善民生的需要

本项目将建设成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代安置小区,极大改善原有居民住房条件和生活质量。作为重要的保障性安居工程,是完善当地住房供应体系重要举措。项目实施有利于加快解决中低收入居民的住房困难,提高生活质量,共享改革发展成果,提高党和政府的威信,增强人民群众的向心力和凝聚力。

③是节约集约用地的需要

通过本项目定销房的建设,集中安置被征迁居民,将充分挖掘原有建设用地的潜力,促进存量土地的有效利用,实现有限土地资源的"再生"利用,节约了宝贵的土地资源,达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的,有利于政府更好地规划建设,为城市发展提供必要的用地保障。

④扩大内需、促进经济发展的需要

棚户区改造既是重大民生工程,也是重大发展工程,能够有效拉动投资和消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,破解城市二元结构,提高城镇化质量,让更多困难群众住进新居,为企业发展提供机遇,为扩大就业增添岗位,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。本项目建设定销房,能够直接拉动钢铁、水泥等建材内需,并推动供水、供电、供气、交通和其他基础设施的加快建设,进而衍生出巨大的投资市场。项目实施对拉动内需、促进当地社会经济发展、保障长保民生具有重要的意义。

(6)项目进度

"塘坊二期B地块"项目于2021年12月开始动工,并计划于2025年1月完工,截至募集说明书签署日,项目已完成投资2.95 亿元,占项目总投资36.24%。目前桩基检测完成,进行基础底板施工。

"塘坊二期D地块"项目于2021年12月开始动工,并计划于2025年1月完工,截至募集说明书签署日,已完成项目投资2.19 亿元,占项目总投资35.78%。目前支护桩全部完成,土方完成80%。

(7)项目收益测算

根据徐州市工程咨询中心有限公司出具的《徐州新盛云瑞置业有限公司徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目可行性研究报告》,项目收益情况如下:

1)项目收入测算:本项目收入主要包括住宅的销售收入和地下车位销售收入。

本项目位于云龙区商聚路东、黄河路南地块,周边小区房价如下表所示:

徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目周边房价情况表

单位:万元

小区	出售价格(元/㎡)	距离(km)	信息来源
莫兰迪公馆	13571	0.5	安居客
惠民花园小区	13556	1.8	安居客
塘坊小区	11333	0.2(东隔壁)	58同城
均价	12820	-	-

根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》(徐政发[2007]24号)及《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法补充意见》(徐政发[2008]47号),依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格,按15-20%的优惠幅度确定定销商品房价格,本项目按照最大优惠幅度,即10256元/㎡,扣除装修成本1500元/㎡,同时结合项目位置、市场定位、交付标准(毛坯交付),本项目销售价格(均价)如下:住宅用房:9000元/㎡;车位:50000元/个。

①住宅销售收入:本项目住宅面积为195558平方米,销售价格参照周边房产价格、本项目的成本及控制的利润所确定,平均售价为9000元/平方米,则本项目定销房住宅销售收入合计为176004万元。

②地下车位销售收入:本项目可销售车位数1873个,销售价格为5万元/个。则本项目地下车位销售收入为9365万元。

以上构成项目总收入,合计185369万元(含税价)。详见下表所示。

徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目销售收入构成情况表

单位:万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	销售收入	185369			37076	37076	37076	37076	37066
1	住宅	176004			35201	35201	35201	35201	35201
其中	年销售面积(平方米)	195558			39112	39112	39112	39112	39112
	单价(元/平方米)				9000	9000	9000	9000	9000
	年销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%
2	地下普通车位	9365			1875	1875	1875	1875	1865
其中	年销售数量(个)	1873			375	375	375	375	373
	单价(元/个)				50000	50000	50000	50000	50000
	销售比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

2)项目总成本费用测算

总成本费用包括开发成本、销售成本、还款期利息三部分组成。

开发成本:本项目开发成本即项目总投资扣除可抵扣进项税,则本项目开发成本134453万元。

销售成本:销售成本主要指项目5年销售期内产生的管理费用、办公费用等,本项目经营成本按照销售收入的0.5%进行估算。则本项目销售成本合计为927万元。

还款期利息:本项目融资103000万元(含本期债券募集资金),融资利率暂按4.75%计算,项目销售期每年均按照20%偿还本金,利息照付。则本项目还款期利息合计为14678万元。

综上,本项目总成本费用合计为150057万元。

3)项目税金测算

应缴纳增值税:本项目销售产生销项税合计为12176万元,总投资142579万元,项目可抵扣固定资产进项税8126万元,抵扣完后本项目7年计算期内应缴纳增值税为4050万元。

税金及附加:本项目7年计算期内城市建设维护税为283万元。本项目7年计算期内教育费附加合计为202万元。

土地增值税:根据《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》(苏地税规(2016)2号),公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、城市和国有工矿棚区改造安置住房等保障性住房,不予征收。

4)项目盈利能力测算

①利润总额:本项目7年计算期内项目总收入(不含税价)合计为173193万元。项目营业收入扣除总成本费用、税金及附加后,7年计算期内利润总额合计为18600万元。②所得税:据2007年3月16日国家主席令第63号,《中华人民共和国企业所得税法》从2008年起将企业所得税的税率调整为25%。本项目7年计算期内所得税为4650万元。③所得税后利润:本项目7年计算期内所得税后利润合计为13950万元。

徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目利润表

单位:万元

序号	名称	合计	建设期		销售期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	销售收入(不含税价)	173193			34640	34640	34640	34640	34631
2	成本费用	150057			31968	30990	30011	29033	28054
2.1	开发成本(项目总投资)	134453			26891	26891	26891	26891	26891
2.2	经营成本(销售收入0.5%估算)	927			185	185	185	185	185
2.3	还款期利息	14678			4893	3914	2936	1957	979
3	税金及附加	486			0	0	0	194	292
4	应缴纳增值税	4050			0	0	0	1615	2435
5	利润总额(=1-2-3-4)	18600			2672	3650	4629	3798	3850
6	所得税	4650			668	913	1157	950	963
7	税后利润	13950			2004	2738	3472	2849	2888
8	息税前利润(利润总额+利息支出)	33277			7564	7564	7564	5755	4829

经计算,该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为7.91%,所得税后为6.4%。该项目全部投资的投资回收期所得税前为5.89年(含2年建设期),所得税后为5.97年(含2年建设期)。

5)项目还款能力测算

本项目拟申请融资103000万元(含本期债券募集资金),年利率为4.75%,建设期只支付利息,还款期每年均按照20%比例偿还本金,利息照付。则本项目还款期利息合计为14677.5万元,还款期本息和合计为117677.5万元。详见下表所示。

徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目还本付息计划表

单位:万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	第一部分 还款计划								
1	融资资金		41200	61800					
2	建设期利息	4403.25	978.50	3424.75					
3	当期还本付息	117677.50			25492.50	24514.00	23535.50	22557.00	21578.50
	其中:还本	103000.00			20600.00	20600.00	20600.00	20600	20600
	还款期付息	14677.50			4892.50	3914.00	2935.50	1957	979
4	期初借款余额			41200.00	103000.00	82400.00	61800.00	41200	20600
5	期末借款余额		41200.00	103000.00	82400.00	61800.00	41200.00	20600.00	0.00
6	逐年还款比例	100%			20%	20%	20%	20%	20%

本项目可还款期资金=总收入(含住宅销售收入、地下车位销售收入)-销售成本-税金及附加-应缴纳增值税-所得税。

经计算,本项目7年计算期内可还款资金合计为163079.98万元,还款期本息和为117677.50万元,则本息覆盖倍数为1.39。因此本项目偿还融资借款本息有保障。详见下表所示。

徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目还款能力一览表

单位:万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	销售收入	173192.69			34640.37	34640.37	34640.37	34640.37	34631.20
2	经营成本	926.85			185.38	185.38	185.38	185.38	185.33
3	税金及附加	485.99			0.00	0.00	0.00	193.84	292.15
4	应缴纳增值税	4049.93			0.00	0.00	0.00	1615.32	2434.60
5	所得税	4649.95			667.99	912.62	1157.24	949.58	962.52
6	可还款资金(1-2-3-4-5)	163079.98			33787.00	33542.38	33297.75	31696.25	30756.59
7	利息备付率	11.11			6.91	8.57	11.34	16.20	31.43
8	偿债备付率	1.39			1.33	1.37	1.41	1.54	1.49

综上,"徐州市2020-97号(塘坊二期B地块)、2020-98号(塘坊二期D地块)定销房项目"债券存续期经营性净收益能覆盖项目所使用的债券利息,项目运营期净收益能覆盖项目总投资。

二、募集资金使用及管理制度

(一)募集资金的存放

为有效对募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,发行人、监管银行及债权代理人签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》,在监管银行处设立了募集资金使用专项账户。监管银行及债权代理人将共同对专项账户内资金使用进行监督管理,对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况,监管银行及债权代理人有权拒绝发行人的划款指令。本次聘请第三方机构进行资金监管增强了债券资金使用的合规性和透明度。

(二)募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,按照募集资金使用计划使用募集资金,禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时,发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部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,确保资金做到专款专用。

1、募集资金运用原则:发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度:公司已经制定了完善的资金管理制度,对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第四章 发行人基本情况

一、公司概况

公司注册名称:	徐州市新盛投资控股集团有限公司
法定代表人:	林斌
注册资本:	人民币400,000.00万元
设立日期:	2007年3月21日
社会统一信用代码:	91320300799052396B
注册地址:	徐州市泉山区解放南路26-8号三胞国际广场1号办公楼1201
邮政编码:	221006
信息披露事务负责人:	刘敏
电话:	0516-85588976
传真:	0516-85866598
经营范围:	城市建设项目投资、管理;非金融性资产受托管理服务;投资管理信息咨询服务;对房地产项目、商业项目、文化项目投资;房屋、电力管网租赁。(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)

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立

发行人于2007年3月21日根据徐州市人民政府2006年《市政府关于同意组建徐州市新盛建设发展投资有限公司的批复》设立,原注册资本人民币20,000.00万元,出资方式为货币出资。发行人为国有独资公司,由徐州市财政局履行出资人职责。

(二)股权变更

根据徐州市国有资产监督管理委员会2010年《关于进一步规范市有关投资公司管理的通知》,徐州市将市级投资公司的监管、考核职能统一移交至徐州市国有资产监督管理委员会,由徐州市国有资产监督管理委员会对发行人履行监管职责,进行经营业绩考核、薪酬管理等。

根据2010年2月25日发行人股东决定,发行人增加注册资本人民币60,000.00万元,由资本公积转增注册资本,变更后注册资本为人民币80,000.00万元,发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告(徐众合验字[2010]第032号)验证。

根据2013年1月10日发行人股东决定,发行人增加注册资本人民币120,000.00万元,由资本公积转增注册资本,变更后注册资本为人民币200,000.00万元,发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告(徐众合验字[2013]第001号)验证。

根据2013年9月4日发行人股东决定,发行人增加注册资本人民币200,000.00万元,由资本公积转增注册资本,变更后注册资本为人民币400,000.00万元,发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告(徐众合验字[2013]第042号)验证。

根据2014年12月23日发行人股东决定,发行人原股东徐州市财政局将所持公司股权400,000.00万元全部划转给新股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会,并由其履行出资人职责。

根据徐州市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》(徐国资【2019】17号),因公司经营发展需要,公司名称由"徐州市新盛建设发展投资有限公司"变更为"徐州市新盛投资控股集团有限公司",2019年3月6日,发行人已完成相关工商变更手续。同时,因徐州市委组织部人事调整,经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会审议通过,对公司高管人员进行了调整,陈锋、张强不再担任公司副总经理,由马平、王善龙、任冬担任公司副总经理,任命孙惠风为公司党委书记。

截至本募集说明书签署之日,发行人注册资本及股权结构未发生变化,无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。徐州市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

(三)发行人重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

2021年11月25日,发行人通过协议转让方式取得原参股公司维维食品饮料股份有限公司(以下简称"维维股份")12.9%的股份的交易事项完成了股权过户登记手续。本次交易完成后,发行人持有维维股份股权比例为29.90%,为维维股份实际控制人。截至2020年末,维维股份总资产67.19亿元,净资产30.18亿元和营业收入47.99亿元,分别占发行人总资产、净资产和营业收入的7.16%、10.26%和67.60%,故上述交易构成重大资产重组。

相关事项说明如下:

1、本次重大资产重组的背景和目的

为更好地履行国有股东职责,促进维维股份健康稳定发展,实现国有资产保值增值。同时通过上市公司的市场化、规范化的运营,带动发行人切实提升自身市场化运营能力,强化内部控制,提升业务水平和创新意识,真正实现转型发展,强化徐州区域粮食产业的优势,打造国家级粮食物流枢纽城市。发行人拟协议收购维维股份12.90%股权,并取得维维股份控制权。

2、交易标的的情况

维维股份成立于1994年5月12日,经江苏省市场监督管理局登记注册,注册资本16.72亿元,注册地址徐州市维维大道300号,2000年6月30日在上交所上市,股票代码600300。截至本次股份转让前,维维股份的主要股东发行人、维维集团股份有限公司(以下简称"维维集团")和大冢(中国)投资有限公司,持股比例分别为17%、15.91%和6.26%。截至本次股份转让前,维维股份无控股股东和实际控制人。

维维股份属于食品加工业,经营范围包括:饮料、糕点、保健食品、方便食品、薯类和膨化食品、糖果制品、炒货食品、坚果制品、豆制品(产品类别限《食品生产许可证》核定范围)食品用塑料包装容器工具等制品[热罐装用聚对二甲酸乙二醇酯(PET)瓶]生产,预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方奶粉)的批发及进出口业务。道路普通货物运输、货物专用运输(冷藏保鲜)、货物专用运输(罐式)服务,仓储服务(不涉及前置许可项目)、粮食收购、储藏、运输、销售等。食品、饮料的研究、开发,谷物、豆及薯类、包装材料的批发及进出口业务。(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)许可项目:食品生产(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,具体经营项目以审批结果为准)。

故本次股权转让完成后,发行人持有维维股份29.90%的股份,成为维维股份实际控制人。截至2020年末,维维股份总资产67.19亿元,净资产30.18亿元和营业收入47.99亿元,分别占发行人总资产、净资产和营业收入的7.16%、10.26%和67.60%,维维股份2020年度营业总收入占发行人2020 年度经审计的营业收入的67.59%。故本次交易构成重大资产重组。

3、相关决策情况

发行人于2021年7月9日与维维集团签署了关于维维股份的《股份转让协议》。根据《股份转让协议》,发行人将通过协议转让取得维维集团所持有的维维股份215,688,000股,占维维股份总股本的12.9%,转让价格4.26元/股,合计918,830,880.00元。本次协议转让实施完成后,发行人将成为维维股份的控股股东。

发行人本次股权交易事项于2021年6月21日获董事会审议通过,于2021年7月8日获徐州市国资委批复通过,于2021年10月9日获江苏省国资委批复通过。

2021年11月25日,本次交易的股权过户登记手续已完成,并取得了中国证券登记有限责任公司出具的《过户登记确认书》。经发行人确认,本次重大重组已完成。

4、重大资产重组对发行人的影响

本次重组将进一步提高发行人的营业收入和净利润,资产规模有所提高,同时业务条线及布局更为广泛,对发行人后续发展有积极影响,能够更好保障债券持有人的合法利益,推动发行人做大做强,同时实现了发行人对维维股份的控股权,为维维股份的经营提供了国有企业规范化的管理优势和效率,为发行人稳健发展赋能,维护了发行人作为大股东的权益。

三、发行人股东及实际控制人情况

(一)发行人股权结构

发行人股权结构图

徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
徐州市新盛投资控股集团有限公司

(二)发行人控股股东及实际控制人情况

发行人由徐州市人民政府授权徐州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立,并履行监管职责。发行人的实际控制人为徐州市人民政府。

(三)发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内,发行人的实际控制人情况未发生变化。

(四)发行人股权质押及争议情况

截至募集说明书签署日,发行人的实际控制人无将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

(一)纳入合并范围子公司情况

截至2021年9月末,发行人全资及控股一级子公司26家、二级子公司45家、三级子公司2家全部纳入合并报表范围。对于纳入合并范围内的子公司,发行人对子公司具有实际控制力,对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的进行实质管控。各子公司简要情况如下表所示:

截至2021年9月末,发行人纳入合并范围子公司情况

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	公司层级
1	徐州市新水国有资产经营有限责任公司	88,800.00	67.57	100.00	一级
2	徐州市新机场建设投资有限公司	50,000.00	60.00	60.00	一级
3	徐州市新盛中山置业有限公司	42,100.00	51.07	51.07	一级
4	徐州新盛园博园建设发展有限公司	37,252.27	51.00	51.00	一级
5	徐州市国通资产管理有限公司	30,000.00	100.00	100.00	一级
6	徐州国盛阳光资产管理有限公司	20,400.00	50.98	50.98	一级
7	徐州盛德实业发展有限公司	20,000.00	100.00	100.00	一级
8	徐州淮海科技融资担保有限公司	20,000.00	60.00	60.00	一级
9	徐州新盛彭寓置业有限公司	18,000.00	100.00	100.00	一级
10	徐州市危险废物集中处置中心有限公司	14,209.92	65.00	65.00	一级
11	徐州市新盛基础建设资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
12	徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	10,000.00	69.00	69.00	一级
13	徐州新盛云东置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
14	徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
15	徐州市彭盛建设发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
16	徐州嘉恒建材实业有限公司	4,000.00	100.00	100.00	一级
17	徐州市新盛商业管理有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
18	徐州市水利工程建设监理中心有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
19	徐州市建设工程代建有限公司	600.00	100.00	100.00	一级
20	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司	301.00	100.00	100.00	一级
21	徐州市中桥拍卖有限公司	200.00	100.00	100.00	一级
22	徐州市规划设计院有限公司	150.00	100.00	100.00	一级
23	徐州新盛贝客公寓管理有限公司	100.00	51.00	51.00	一级
24	徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司	637,000.00	67.50	100.00	一级
25	江苏淮海科技城投资发展有限公司	200,000.00	70.00	70.00	一级
26	徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	120,000.00	100.00	100.00	一级
27	徐州润华置业有限公司	60,000.00	100.00	100.00	二级
28	徐州市新盛建发置业有限公司	11,000.00	100.00	100.00	二级
29	徐州新盛云瑞置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
30	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
31	徐州新盛绿源置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
32	徐州绿源中天固废处置有限公司	10,000.00	51.00	51.00	二级
33	徐州新源水务有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
34	徐州市兴吕旅游文化发展有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
35	徐州源盛环保材料有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
36	徐州彭源环境技术有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
37	徐州彭清环境科技有限公司	7,500.00	100.00	100.00	二级
38	徐州鸿盛再生资源有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
39	徐州新水环境科技有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
40	徐州市新盛超华置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
41	徐州工程学院大学科技园有限公司	5,000.00	60.00	60.00	二级
42	徐州彭洁环保科技有限公司	4,500.00	100.00	100.00	二级
43	徐州绿源天纵创能再生资源有限公司	2,400.00	60.00	60.00	二级
44	徐州绿源鑫邦再生资源科技有限公司	2,100.00	51.00	51.00	二级
45	徐州市易充新能源有限公司	2,000.00	100.00	100.00	二级
46	江苏淮海技术产业交易中心有限公司	2,000.00	50.00	50.00	二级
47	徐州盛润再生资源有限公司	2,000.00	51.00	51.00	二级
48	徐州市新盛润彭建设发展有限公司	1,700.00	58.82	58.82	二级
49	徐州彭新生物科技有限公司	1,500.00	100.00	100.00	二级
50	徐州市豪雅酒店管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
51	徐州绿源为海新型建材科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00	二级
52	徐州盛源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
53	徐州常清水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
54	徐州核瑞新水污水处理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
55	徐州市新水环保水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
56	徐州智慧能源有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
57	徐州市润源再生水科技有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
58	徐州市民源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
59	徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
60	徐州盛康生态治理工程有限公司	1,000.00	50.98	50.98	二级
61	徐州军安房地产开发有限公司	800.00	100.00	100.00	二级
62	徐州市白蚁防治工程有限公司	740.00	100.00	100.00	二级
63	徐州市润徐检测科技有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
64	徐州市润泰物业管理招投标交易服务中心有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
65	徐州新盛绿源信息科技有限公司	300.00	100.00	100.00	二级
66	徐州市通源招标代理有限公司	200.00	100.00	100.00	二级
67	徐州市水利物资有限公司	103.00	100.00	100.00	二级
68	徐州市彭佳信息科技工程有限公司	88.00	100.00	100.00	二级
69	徐州市城市害虫防治研究所有限公司	47.00	100.00	100.00	二级
70	徐州市融汇工程服务有限公司	10.00	100.00	100.00	二级
71	徐州市徐房房屋安全鉴定检测有限公司	10.00	100.00	100.00	二级
72	江苏九迪农业生态科技有限公司	1,633.00	51.01	51.01	三级
73	徐州市昶通水利设施养护管理有限公司	50.00	100.00	100.00	三级

(二)合营、联营及参股企业情况

截至2021年9月末,发行人主要联营及合营公司情况如下:

发行人主要联营及合营企业情况

被投资单位	持股比例	投资余额(万元)
徐州新盛绿城置业发展有限公司	40%	9,391.70
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	30%	3,334.96
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	35%	725.43
徐州鑫盛润环保能源有限公司	20%	5,127.14
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	30%	1,680.48
中新凯悦传媒集团有限公司	49%	7,757.28
徐州蓝城桃李春风建设管理有限公司	20%	1,999.78
维维食品饮料股份有限公司	17%	103,089.44
徐州建邦环境水务有限公司	49%	16,337.96
徐州粤海水务有限责任公司	26%	22,203.54
徐州市润水工程管理有限责任公司	49%	565.42
合计		**172,213.14**

发行人主要联营及合营公司基本情况介绍:

1、维维食品饮料股份有限公司

维维食品饮料股份有限公司成立于1994年5月。截至2021年9月末,该公司注册资本167,200万元。经营范围:饮料、糕点、保健食品、方便食品、薯类和膨化食品、糖果制品、炒货食品、坚果制品、豆制品(产品类别限《食品生产许可证》核定范围)食品用塑料包装容器工具等制品[热罐装用聚对二甲酸乙二醇酯(PET)瓶]生产,预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方奶粉)的批发及进出口业务。道路普通货物运输、货物专用运输(冷藏保鲜)、货物专用运输(罐式)服务,仓储服务(不涉及前置许可项目)、粮食收购、储藏、运输、销售等。食品、饮料的研究、开发,谷物、豆及薯类、包装材料的批发及进出口业务。(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)。

2021年4月26日,维维食品饮料股份有限公司发布公告,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了否定意见的《2020年度内部控制审计报告》,认为维维食品饮料股份有限公司违反了《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的相关规定,未按照《公司法》、《公司章程》以及《关联交易管理制度》的相关规定就关联资金拆借行为履行董事会和股东大会等决策程序。维维食品饮料股份有限公司违反了《股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》、《信息披露事务管理制度》的相关规定,未按要求对关联资金拆借事项及时履行信息披露。维维食品饮料股份有限公司的内部控制未能防止或及时发现并纠正上述违规行为,存在重大缺陷。由于存在上述重大缺陷及其对实现控制目标的影响,维维食品饮料股份有限公司于2020年12月31日未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。根据《股票上市规则》第13.9.1条规定,公司股票将于2021年4月27日起被实施其他风险警示。维维食品饮料股份有限公司A股股票简称由"维维股份"变更为"ST维维",股票代码仍为"600300"。

维维食品饮料股份有限公司新一届董事会已于2021年4月21日前全部解决了资金占用、违规担保问题,收回了占用资金本息。新一届董事会已全面加强内部控制管理,杜绝类似问题发生。上述事项预计对维维股份生产经营影响较小,发行人对该笔投资可能存在一定风险。

截至2020年12月31日,该公司总资产为671,913.40万元,总负债370,139.38万元,所有者权益301,774.02万元。2020年度实现营业收入479,881.70万元,净利润43,894.94万元。

截至募集说明书签署日,发行人已持有维维股份29.90%股权,维维股份成为发行人控股子公司。

2、徐州粤海水务有限责任公司

徐州粤海水务有限责任公司2016年4月20日注册成立,注册资本7.2亿元,实收资本7.2亿元。其中广东粤海控股集团有限公司出资49.00%,徐州市新水国有资产经营有限责任公司出资26.00%,江苏毅达汇景资产管理有限公司出资25.00%。经营范围:原水供应;引水、提水设施管理服务;其他水利管理服务。注册地址:徐州市新沂市窑湾镇五墩村徐州骆马湖原水泵站。公司主要职能为运营维护徐州市第二水源地原水项目,为徐州市区输送原水。

截至2020年12月31日,该公司总资产为243,887.03万元,总负债159,263.29万元,所有者权益84,623.73万元。2020年度实现营业收入20,428.68万元,净利润7,352.28万元。

3、徐州建邦环境水务有限公司

徐州建邦环境水务有限公司成立于2010年8月30日,由徐州市新水国有资产经营有限责任公司与北京建工环境发展有限责任公司共同出资组建,注册资金20000万元,北京建工环境发展有限责任公司持股51%,新水公司持股49%。经营范围:污水处理,环保及市政基础设施的投资管理、设计、咨询、工程施工、经营管理、环保技术咨询、污泥处理与处置及相关技术咨询服务。(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)。建邦水务作为徐州水利局与北京建工集团对外投资的污水处理厂运营实体企业,其主要职能是前期收购徐州市4大污水处理厂(徐州市西区污水处理厂、徐州市龙亭污水处理厂、徐州新城区污水处理厂以及丁万河污水处理厂)的运营权,并逐步扩大徐州地区污水处理的运营范围,成为在徐州污水处理行业的龙头企业。

截至2020年12月31日,该公司总资产为43,720.91万元,总负债10,963.38万元,所有者权益32,757.53万元。2020年度实现营业收入30,241.11万元,净利润10,481.21万元。

(三)其他重要权益投资情况

发行人无其他重要权益投资。

五、公司治理和组织结构

(一)公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求,建立健全公司治理结构,强化内部管理,规范经营运作,目前已形成较为完善的公司治理结构。

发行人的股东为徐州市国资委。根据《公司法》和《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》相关规定,股东是发行人的权力机构,发行人设董事会、监事会和经理,形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

截至募集说明书签署日,发行人董事、监事及高级管理人员不存在政府公务员兼职的情况,《公务员法》规定,符合中央组织部颁发的《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》(中组发[2013]18号)规定,符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

1、出资人

发行人不设股东会,由徐州市国资委行使股东职权,对集团公司履行国有资产管理、监督国有资本保值增值的责任。

出资人享有如下权利:

(1)审核集团公司发展战略规划,决定集团公司经营方针和按照规定报市国资委审批、备案的有关事项;

(2)向集团公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事,按干部管理权限任免集团公司高级管理人员,审定高级管理人员在其他企业兼职事项;

(3)按规定对集团公司高级管理人员进行年度和任期考核,并依据考核结果决定对其奖惩,确定其薪酬标准;

(4)审议批准董事会和监事会的报告;

(5)审议批准集团公司年度财务预算、决算、利润分配和弥补亏损方案;

(6)决定集团公司合并、分立、解散、破产、清算或者变更公司形式;增加或者减少注册资本;对集团公司发行公司债券作出决议;