中国经济导报
责编:王雄伟 电话:010-63691715 组版:黄金亮

2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要

发 行 人:赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
主承销商:民生证券股份有限公司
(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、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要,发行人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。

二、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募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,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。

四、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做出实质性判断。

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,投资者自行负责。

五、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、本债券基本要素

(一)债券名称:2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券(简称"18南康债01")。

(二)发行规模:不超过人民币3亿元。

(三)债券期限及利率:本期债券为7年期固定利率债券,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数),本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定,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。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

(四)还本付息方式:本期债券设置提前偿还本金条款,于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年未按照债券发行规模20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次,分期还本,每年付息时按债权登记日持有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:本期债券的债券面值为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、债券形式:实名制记账式债券。

八、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机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

九、发行对象及范围:在承销商成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、认购及托管方式:投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管,投资者通过上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司托管。

(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机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

(七)发行对象及范围:在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(八)资金监管银行/债权代理人:江西银行股份有限公司赣州分行。

(九)信用评级:本债券无担保。

(十)信用级别:经鹏元资信评估有限公司综合评定,本债券的信用级别为AA,发行主体长期信用级别为AA。

释 义

本期债券募集说明书中,除非上下文另有规定外,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司:指赣州市南康区城市建设发展集团有限公司。

本期债券:指发行规模不超过人民币3亿元的"2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券"。

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《2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》。

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而制作的《2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要》。

主承销商/簿记管理人:指民生证券股份有限公司。

承销团:指主承销商为本期债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销组织。

申购和配售办法说明:《2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券申购和配售办法说明》。

承销协议:发行人与主承销商签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债承销协议》。

余额包销:指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额,在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

《账户及资金监管协议》:指发行人与资金监管银行签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券债权代理协议书》。

《债券持有人会议规则》:指发行人与债权代理人签署的《2016年赣州市南康区城市建设发展有限责任公司双创孵化专项债券持有人会议规则》。

《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》。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

赣州市政府:指赣州市人民政府。

南康区政府:指赣州市南康区人民政府。

区财政局:指赣州市南康区财政局。

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")。

资金监管银行/债权代理人:指江西银行股份有限公司赣州分行。

债券持有人:指本期债券的投资者。

工作日:指北京商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日: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省的法定节假日和/或休息日)。

元、万元、亿元:如无特别说明,指人民币元、万元、亿元。

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可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

经国家发展和改革委员会发改委企业债券[2017]【300】号文件核准公开发行赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券,本期债券为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券的第一期。

本期债券业经江西省发展和改革委员会赣发改财金[2017]429号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经赣州市南康区城市建设发展有限责任公司(现"赣州市南康区城市建设发展集团有限公司")于2016年5月23日召开的股东会决议同意申请公开发行。

本期债券业经赣州市南康区城市建设发展有限责任公司(现"赣州市南康区城市建设发展集团有限公司")于2016年5月17日召开的董事会决议同意申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

住所:赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

法定代表人:吴梦喜 联系人:李华

联系地址:赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

联系电话:0797-6627512 传真:0797-6627512 邮政编码:341401

二、承销团

(一)主承销商:民生证券股份有限公司

住所:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层

法定代表人:冯鹤年 联系人:罗四平、王闯、冯睿、王傲、胡文平

联系地址:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座19层

联系电话:010-85127770、85127796、85127781 传真:010-85127792 邮政编码:100005

(二)分销商:国盛证券有限责任公司

住所:江西省南昌市西湖区北京西路88号(江信国际金融大厦)

法定代表人:徐丽峰 联系人:程微

通讯地址:北京市西城区锦什坊街三十五号大厦南楼302室

联系电话:13718828585 传真:010-57671766 邮政编码:100033

三、审计机构:

1、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼1号楼(B2座)301室

执行事务合伙人:王子龙 联系人:陈刚

联系地址:合肥市蜀山区望江路265号港汇广场A座1805

联系电话:13956056825 传真:0551-60840302 邮政编码:100037

2、福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座7-9楼

执行事务合伙人:林宝明 联系人:林辉

联系地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座7-9楼

联系电话:0591-87852574 传真:0591-87840354 邮政编码:350003

四、信用评级机构:鹏元资信评估有限公司

住所:深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人:张剑文 联系人:谢海琳

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:0755-82871205 传真:0755-82872658 邮政编码:518000

五、发行人律师:江西求正沃德律师事务所

住所:江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

法定代表人:刘卫东 联系人:许龙江、黄佳佳

联系地址:江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道555号世奥大厦B座7层

联系电话:15180421677 传真:0791-83850881 邮政编码:330038

六、监管银行/债权代理人:江西银行股份有限公司赣州分行

住所:江西省赣州市章贡区张家围路48号

负责人:雷红云 联系人:蔚芳金

联系地址:江西省赣州市南康区天马山大道5号

联系电话:18720855569 邮政编码:341400

七、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:张志杰、李皓

联系地址:北京市西城区金融大街10号

联系电话:010-88170733、010-88170745 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:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号

总经理:聂燕 负责人:刘盈

联系地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号 传真:021-58754185 邮政编码:200120

联系电话:021-38874800

第三条 发行概要

一、发行人:赣州市南康区城市建设发展集团有限公司。

二、债券名称:2018年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券(简称"18南康债01")。

三、发行总额及本期发行规模:发行总额不超过人民币7.7亿元;本期发行规模不超过3亿元。

四、债券期限及利率:本债券为7年期固定利率债券,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数),本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果确定,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。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

五、还本付息方式:本期债券设置提前偿还本金条款,于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年未按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次,分期还本,到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日持有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:本期债券的债券面值为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、债券形式:实名制记账式债券。

八、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机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行相结合的方式。

九、发行对象及范围:在承销商成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、认购及托管方式:投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管,投资者通过上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司托管。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2018年9月26日。

十二、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日2018年9月27日至2018年9月28日。

十三、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2018年9月27日。

十四、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的9月27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为自2018年9月27日至2025年9月26日止。

十六、付息日:为2019年至2025年每年的9月27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:本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的9月27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、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。

十九、承销方式:承销团余额包销。

二十、承销团成员:主承销商为民生证券股份有限公司,分销商为国盛证券有限责任公司。

二十一、信用级别:经鹏元资信评估有限公司综合评定,本债券的信用级别为AA,发行人主体长期信用级别为AA。

二十二、信用安排:本债券为无担保债券。

二十三、资金监管银行/债权代理人:江西银行股份有限公司赣州分行。

二十四、上市或交易流通安排:本债券发行结束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。

二十五、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自行承担。

第四条 认购与托管

一、本债券采用实名制记账式方式,投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券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查询。

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照(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。

三、通过上海证券交易所公开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,认购方法如下:

认购本期债券通过上海证券交易所公开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,在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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公开发行的部分,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:

一、投资者接受本募集说明书及其摘要对本期债券各项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,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)本期债务发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

(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)债权代理人、监管银行同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

五、投资者认购本期债券即被视为同意并接受之西银行股份有限公司赣州分行作为本期债券的债权代理人,且视为同意并接受《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人/资金监管银行依照《债权代理协议》约定或根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。

七、对于债券持有人会议决议作出的有效决议,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支付利息1次,每年的付息日为2019年至2025年每年的9月27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)。本期债券第3、4、5、6、7年的当期利息随本金的兑付一起支付。

(二)本上市债券利息的支付通过债券托管人办理;上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支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费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券设置提前偿还本金条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末,逐年分别按照债券发行规模20%的比例偿还本金,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。年度兑付本金款项自兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的9月27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)。

(二)本上市债券本金的兑付由债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过证券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

一、发行人概况

公司名称:赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

住所:赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼

法定代表人:吴梦喜

注册资本:100,000万元

公司类型:有限责任公司(国有控股)

经营范围:城市基础设施及相关配套项目的融资、投资、建设、经营、管理;建设项目的策划、咨询;建筑工程施工;建设项目区域内土地收购、一级开发;政府特许经营及特许经营权的转让;城市无形资产的经营;授权范围内国有资产的经营;房地产开发;建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化;城乡公路建设;保障性住房建设;棚户区改造;农村基础设施建设投资;农业综合开发投资;防洪堤工程。

2012年1月31日,发行人召开股东会,并作出股东会决议及章程修正案,将公司经营范围变更为:城市基础设施及配套项目的融资、投资、建设、经营、管理;建设项目的策划、咨询;建筑工程施工;建设项目区域内土地收购、一级开发;政府特许经营及特许经营权的转让;城市无形资产的经营;授权范围内国有资产的经营;房地产开发;建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化;城乡公路建设;保障性住房建设;棚户区改造;农村基础设施建设投资;农业综合开发投资;防洪堤工程。

2012年12月7日,发行人召开股东会,并作出股东会决议及章程修正案,将公司实收资本由50,292.27万元变更为10亿元整。新增实收资本由发行人股东南康市国有资产监督管理办公室、南康市土地收购储备中心足额缴纳,经赣州均正联合会计师事务所于2012年12月10日出具赣均会验字[2012]第761号《验资报告》予以审验。此次增加实收资本后,发行人实收资本变更为10亿元。

此次增资后,发行人的股权结构如下:

表8-2 发行人第一次增资后股权结构表

序号	股东名称	出资额	股权比例	出资方式
1	南康市国有资产监督管理办公室	8亿元	80%	货币、实物
2	南康市土地收购储备中心	2亿元	20%	土地使用权
合计		10亿元	100%	----

2014年3月11日,发行人将公司名称由"南康市城市建设发展有限责任公司"变更为"赣州市南康区城市建设发展有限责任公司",同时将住所由"江西省南康市南水新区南康文化艺术中心D区三楼"变更为"赣州市南康区南水新区南康文化艺术中心D区三楼"。

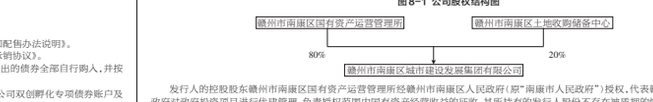
2016年11月15日,发行人召开股东会,并作出股东会决议及章程修正案,同意公司股东赣州市南康区国有资产监督管理办公室将其持有的公司股权80%计入民币80,000万元,转让给赣州市南康区国有资产运营管理所,股权转让后,公司股东赣州市南康区国有资产运营管理所持有公司股权80%计入民币80,000万元,公司股东赣州市南康区土地收购储备中心持有公司股权20%计入民币20,000万元。同时,公司法人代表由邱建华变更为吴梦喜;公司总经理由吴梦喜变更为吴云;公司董事会成员由邱建华、吴梦喜、吴云、杨解、谢骥岳变更为吴梦喜、吴云、李华、邓雪发、黄晓军;公司监事会成员由杜胜平、李华、黄晓军变更为罗怀兰、邱志平、肖志兰。

2017年1月17日,经赣州市南康区市场和质量监督管理局核准,公司名称变更为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司(现名),并于2017年1月24日完成工商变更。

三、发行人股东情况

发行人的股东为赣州市南康区国有资产运营管理所和赣州市南康区土地收购储备中心,赣州市南康区国有资产运营管理所持有发行人80%的股权,赣州市南康区土地收购储备中心持有发行人20%的股权;发行人的控股股东为赣州市南康区国有资产运营管理所。

图8-1 公司股权结构图



发行人的控股股东赣州市南康区国有资产运营管理所经赣州市南康区人民政府(原"南康市人民政府")授权,代表赣州市南康区人民政府对政府投资项目进行代建管理,负责授权范围内国有资产经营收益的征收,其所持有的发行人股份不存在被质押的情形。综上,赣州市南康区人民政府为发行人的实际控制人。

赣州市南康区土地收购储备中心隶属赣州市国土资源局南康分局,是有国家事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》(事证第136070300181号)的事业单位,主要职责:根据土地利用总体规划、城市总体规划和年度收购、供地计划,对城市规划区范围内城建盘活和调整的存量土地,依法没收、收回的土地,拟用于房地产开发的土地,企事业单位需整体转让,整体外迁的土地和其他可转为建设用地的国体土地等,适时纳入政府土地储备库,实行统一收购(收回),统一开发,统一储备,统一供应。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

发行人自设立以来,根据《公司法》和其他相关法律法规,制定了公司章程,形成了较为规范和完善的公司治理结构。公司设立股东会、董事会、监事会和经理层,股东会、董事会、监事会和经理层按照公司章程各司其职,各负其责。股东会为公司的最高权力机构;董事会处于决策的核心地位;监事会处于监督评价的核心地位;经理层负责公司的日常经营管理,是决策的执行者。

根据公司章程规定,公司股东由全体股东组成,是公司的最高权力机构,行使下列职权:1、决定公司的经营方针和投资计划;2、向公司委派或更换非由职工代表担任的董事,选举和更换由股东代表出任的监事,决定有关董事、监事的报酬事项;3、审议批准董事会的报告;4、审议批准监事会的报告;5、审议批准公司的年度财务预算方案、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、对公司增加或减少注册资本作出决定;8、对发行公司债券作出决议;9、对股东向股东以外的人转让出资作出决议;10、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;11、修改公司章程。

公司设董事会,成员为5人,董事任期三年,任期届满,可连任。董事会设董事长一人,董事会行使下列职权:1、负责召集股东会,汇报工作;2、执行股东会决议;3、决定公司的经营计划和投资方案;4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案;5、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;6、制订公司增加或减少注册资本的方案;7、拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;8、决定公司内部管理机构的设置;9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;10、制订公司的基本管理制度。

公司监事会成员共3人,监事会中职工代表由公司职工民主选举产生,监事任期3年,任期届满,可连选连任,监事行使下列职权:1、检查公司财务;2、对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督;3、当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;4、提议召开临时股东会;5、公司章程及有关法律、行政法规规定的其他职权。监事可以列席董事会会议。

公司设总经理1名,由董事会聘任或者解聘,经理对董事会负责,行使以下职权:1、主持公司的生产经营管理工作,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、拟订公司内部管理机构设置方案;4、拟订公司基本管理制度;5、制订公司具体规章;6、提请聘用或解聘公司的副经理、财务负责人;7、聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员;8、公司章程和董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

(二)公司组织结构

公司在组织结构上遵循精简高效原则,根据公司定位、特点及需要设置了综合管理部、财务部、融资部、资本运营部、项目管理部、战略投资部、审计法律事务部等职能部门。

各职能部门之间在业务展开中既保持相互独立性又保持良好的协作,截至本募集说明书签署之日,公司组织结构图如下:

图8-2 公司组织结构图

五、发行人与子公司的投资关系

发行人纳入合并报表范围的子公司共计十家,其情况如下:

表8-3 发行人子公司情况表

公司名称	注册资本	发行人持股比例	业务性质
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	5,000万元	100%	房地产开发、销售;出租本公司开发的商品房
赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司	500万元	100%	城市公共空间广告资源招标、代理;广告策划设计制作
赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司	14,000万元	100%	本区行政机关、事业单位、党派、人民团体及其所属事业单位所有,用于从事生产经营活动,取得经营收益的资产,如店面、厂房、酒家、宾馆、招待所、培训中心等
赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司	30,000万元	100%	城市基础设施项目的建设、经营;地下管网建设、经营;项目投资咨询
赣州市南康区城发集团赣南汽车站产业投资有限公司	20,000万元	100%	汽车产业相关项目的融资、投资、建设、经营、管理
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	51,000万元	100%	工业性土地开发、工业园基础设施建设、房地产开发、物业管理、进出口贸易;棚户区改造
赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司	2,000万元	100%	旅游资源开发和经营、宣传促销策划;景区配套设施建设;景区游览服务;旅游项目投资;房地产开发、销售;文化传播;园林绿化
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	50,000万元	90%	股权投资、资产管理、财务管理、股权众筹、投资咨询
江西城发尚源物业服务有限公司	500万元	51%	物业管理;物业管理顾问;房地产经纪、房地产信息咨询;自有物业租赁;停车场管理系统工程、技术的施工程设计、安装与维修;健身房服务;为酒店、餐饮提供物业管理服务;家政服务;保洁服务
赣州市南康区城发集团斑江城镇开发有限公司	10,000万元	100%	资产管理;土地开发;房地产开发;城镇建设基础设施相关的招商引资业务及政策允许的其他产业的开发与经营

六、发行人董事、监事和高级管理人员情况

(一)董事

吴梦喜:男,本科学历,现任赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事长,赣州市南康区国土局副局长兼土地收储中心主任,曾任职南康市朱坊乡荷田初中教员、南康市镜坝乡鹅岭初中教导主任、南康市教育进修学校校办主任、南康市教育局科员、南康市建设局人秘股长、南康市浮石乡政府副乡长、南康市国土局副局长兼南水开发办主任。

黄晓军:男,大专学历,董事,现于赣州市南康区城市建设发展集团有限公司项目管理部工作。曾在南康区财政局基建科、南康区建设局质监站工作。

邓雪波:男,本科学历,现任职赣州市南康区国有资产董事兼总经理助理,曾任南康区监察局、南康市教育局科员、南康市建设局科长、南康市国土局副局长、南康市城市建设发展有限责任公司董事兼总经理。

吴云:男,本科学历,现任职赣州市职业教育园区投资开发有限公司总经理、赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事兼总经理。历任南康市镜坝镇、金鸡镇财务所所长;大坪乡政府副乡长、党委副书记;南康市国有资产管理中心主任;南康市国有资产监督管理办公室主任。

李华:男,本科学历,职工董事,现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司总经理助理,曾在朱坊乡人民政府、南康市国有资产管理中心、赣州市南康区财政局国资办工作。

(二)监事

罗华兰:女,本科学历,现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事,曾任赣州市南康区审计局局长、财政局局长等职务。

邱北平:男,本科学历,现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事兼财务部经理,曾在南康区财政局工作。

肖志兰:女,专科学历,现任职赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事兼法律审计部副经理,曾在南康区财政局工作。

(三)其他高级管理人员

吴云、总经理,简历参见董事情况介绍。

李华、总经理助理,简历参见董事情况介绍。

第九条 发行人业务状况

一、发行人主营业务情况

表9-1 发行人2015-2017年收入构成情况

单位:万元

收入	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	73,011.25	100%	64,936.08	100%	62,543.07	100%
工程施工	72,684.20	99.55%	63,375.75	97.60%	61,820.08	98.84%
房屋出租	323.05	0.44%	530.65	0.82%	533.09	0.85%
利息收入	–	–	923.46	1.42%	–	–
其他	4.00	0.01%	106.22	0.16%	189.9	0.30%

如表9-1所示,发行人2015-2017年营业收入分别为62,543.07万元、64,936.08万元和73,011.25万元,近三年的营业收入稳定上升。

2015-2017年发行人主营业务收入占比达到10%以上的全部板块结算情况如下表:

表9-2 发行人2015-2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位:万元,%

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2017年度	工程施工	72,684.20	72,684.20	59,211.81	18.54
2016年度	工程施工	63,375.75	52,951.61	10,424.14	16.45
2015年度	工程施工	61,820.08	51,516.73	10,303.35	16.67

工程施工收入是发行人营业收入的主要来源,2015-2017年工程施工收入占营业收入的比重均在95%以上,发行人2015-2017年工程施工收入分别为61,820.08万元、63,375.75万元和72,684.20万元,近年来,公司承担了较多的工程建设任务,随着工程的推进,未来的收入较有保障,但受工程进度和财政计划的影响,未来收入可能存在一定的波动。

2015-2017年发行人毛利润分别为10,303.35万元、10,424.14万元和13,472.39万元,近三年盈利水平也保持稳定上升的态势。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主要业务为城市基础设施建设,主要职能是按照政府的规划,运营国有企业资产、实施基础设施项目,并多方面筹措城市建设资金。

(一)发行人主营业务模式

1、城市基础设施建设业务

发行人作为赣州市南康区重要基础设施建设的最大主体,南康区唯一的投融资平台,承担了南康区范围内重点基础设施建设项目的代建任务。

发行人接受南康区人民政府的委托,代建全区范围内的重点项目。发行人先行筹措项目建设资金,并负责项目的全过程代建,包括土地征证、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。待年度末时,发行人根据当年代建投资成本加一定的成本加成计算工程收入,并由南康区财政局确认结算。

截至2017年末,发行人主要项目运营情况:

表9-3 发行人主要项目运营情况

单位:万元

项目	计划总投资	年初已投资额	本年新增投资	年末累计投资额	后续计划投资	已确认收入
S226南康十八里至唐江段公路改建工程	19,803.12	–	5,963.83	5,963.83	13,839.29	–
南康至南梁公路改建工程	499.00	–	299.40	299.40	199.60	–
城西大道拆迁费	43,164.48	45.05	5,894.76	5,939.81	37,224.67	–
南康区大山岗长治路沿线污水管工程	2,697.43	–	747.42	747.42	1,950.01	–
南康易地搬迁集中安置工程(镜坝片区)	8,009.70	298.16	4,561.97	4,860.13	3,149.57	–
东山之星	19,021.23	263