中国经济导报

责编：王雄伟　电话：010-63691715　组版：黄金亮

2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人：钦州市滨海新城置业集团有限公司
主承销商：国金证券股份有限公司
（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、发行人声明

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

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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

本期债券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，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均不表明其对债券投资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，均视同自愿接受本期债券募集说明书及其摘要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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、按受《国有土地使用权抵押担保协议》、《抵押资产监管协议》《债权代理协议》之权利及义务安排。

五、其它重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》、按受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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本在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券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、专业会计师或其它专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券，简称"19钦州滨海专项债"。

（二）发行总额：人民币4.80亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期，同时附加本金提前偿还条款，即自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年末到第7年末，每年分别偿还本期债券发行总额的20%，第3年到第7年每年的应付利息随当年本金偿付一起支付，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。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

（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公司开户的中国境内机构投资者（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）担保方式：发行人以其拥有的8宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保，用于抵押的该8宗土地总面积为408,973.39平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，经广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司评估，评估价值共计17.04亿元，评估基准日为2018年10月31日。

（九）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

（十）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

释 义

在本期债券募集说明书及其摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指钦州市滨海新城置业集团有限公司。

本期债券：指总额为4.80亿元的2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券。

本次发行：指本期债券的发行。

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《2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要/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《2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要》。

主承销商、国金证券、簿记管理人：指国金证券股份有限公司。

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。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

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。

《债权代理协议》：指《关于钦州市滨海新城置业集团有限公司企业债券之债权代理协议》。

《账户监管协议》：指《关于钦州市滨海新城置业集团有限公司企业债券之账户监管协议》。

债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人：指中国工商银行股份有限公司钦州分行。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

钦州市国资委：指钦州市人民政府国有资产监督管理委员会。

印油区厅/广西：指广西壮族自治区。

工作日：指北京市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和/或休息日）。

元：指人民币元。

第一条　债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发改委"发改企业债券〔2019〕107号"文件批准公开发行。

二、发行人内部对本次发行的批准文件

本期债券经钦州市滨海新城置业集团有限公司2017年11月29日股东会决议文件同意发行。

本期债券经钦州市滨海新城置业集团有限公司2017年11月8日董事会决议文件同意发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人：钦州市滨海新城置业集团有限公司	
住所：钦州市五马路1号原三中校园内	
法定代表人：赵文博	经办人员：黄信志
办公地址：钦州市五马路1号原三中校园内	
联系电话：0777-3891277	传真：0777-3608689　邮政编码：535000
二、承销团	
（一）主承销商/簿记管理人：国金证券股份有限公司	
住所：成都市青羊区东城根上街95号	
法定代表人：冉云	经办人员：芦星月、黄浩、杨波、周晓英、穆泓达、田鹏程、关锐
办公地址：北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦17层	
联系电话：010-85142866	传真：010-85142828　邮政编码：100005
（二）分销商：中天国富证券有限公司	
住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城B区金融商务区集中商业（北）	
法定代表人：余维佳	经办人员：李丹
办公地址：深圳市佛山区科苑南路3099号中国储能大厦49层	
联系电话：0755-28777959	传真：0755-28777953　邮政编码：518057
三、托管人	
（一）中央国债登记结算有限责任公司	
住所：北京市西城区复兴门内金融大街10号	
法定代表人：水皮庆	经办人员：李晓、毕远哲
办公地址：北京市西城区金融大街10号	
联系电话：010-88170745、010-88170731	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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号	
总经理：聂燕	联系人：王博
联系电话：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层	
联系电话：021-38874800	传真：021-58754185　邮政编码：200120
四、债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人：中国工商银行股份有限公司钦州分行	
住所：钦州市向阳路	
负责人：郑志海	经办人员：卢嗣杰
办公地址：广西钦州市向阳街8号	
联系电话：0777-2836536	传真：0777-2827353　邮政编码：535000
五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）	
住所：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室	
执行事务合伙人：胡咏华、吴卫星	经办人员：刘连屯、吴朝辉
办公地址：广州市天河区天河北路233号中信广场2307室	
联系电话：010-82330558	传真：020-82327668　邮政编码：100083
六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司	
住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼	
法定代表人：张剑文	经办人员：周培立
办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼	
联系电话：0755-82870071	传真：0755-82872338　邮政编码：518000
七、发行人律师：广西广合律师事务所	
住所：广西南宁市五象大道399号龙光国际2号楼29楼全层	
负责人：黄志文	经办人员：蔡小桂、何顺生
办公地址：南宁市五象大道399号龙光国际2号楼29层	
联系电话：0771-5516950	传真：0771-3196911　邮政编码：530000
八、资产评估机构：广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司	
住所：钦州市才材东大街9号盛天华府B区1栋1单元301室	
负责人：黄定珍	经办人员：黄定珍
办公地址：钦州市才材东大街9号盛天华府B区1栋1单元301室	
联系电话：0777-2861661	传真：0777-2696228　邮政编码：535000

第三条　发行概要

一、发行人：钦州市滨海新城置业集团有限公司。

二、债务名称：2019年钦州市滨海新城置业集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券，简称"19钦州滨海专项债"。

三、发行总额：人民币4.80亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期债券，同时附加本金提前偿还条款，即自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年末到第7年末，每年分别偿还本期债券发行总额的20%，第3年到第7年每年的应付利息随当年本金偿付一起支付，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。

七、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不小于1,000元。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行相结合的方式发行。

九、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国境内机构投资者（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、发行期限：本期债券为7年期债券，同时附加本金提前偿还条款，即自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

十一、债券票面利率：本期债券为固定利率债券，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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

十二、起息日：本期债券自发行日开始计息，在本期债券存续期内每年的8月15日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限自2019年8月15日起至2026年8月14日止。

十四、付息日：本期债券的付息日为2020年至2026年每年的8月15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）。

十五、兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的8月15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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、债券托管：实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：为国家开发银行股份有限公司、分销商为中天国富证券有限公司。

二十一、担保方式：发行人以其拥有的8宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保，用于抵押的该8宗土地总面积为408,973.39平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，经广西衡泰房地产不动产资产评估有限公司评估，评估价值共计17.04亿元，评估基准日为2018年10月31日。

二十二、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

二十三、债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人：中国工商银行股份有限公司钦州分行。

二十四、流动性安排：本期债券发行结束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、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、本期债券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、法规另有规定者除外）公开发行的部分由中国证券登记结算有限责任公司负责登记结算；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记结算（以下合称"证券登记机构"）。证券登记机构（中国证券登记结算有限责任公司上海分公司除外）为本期债券的登记机构，发行人应在本期债券发行结束后，将本期债券的发行情况及投资者的有关信息向证券登记机构提交。证券登记机构（中国证券登记结算有限责任公司上海分公司除外）为投资者开设的证券账户、债券账户内记载投资者所认购、持有、转让、质押、冻结的本期债券的数额。

三、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向投资者发售的部分，由承销团成员按照其与投资者确定的债券认购数额向投资者发行，投资者认购本期债券后，应当在其与承销团成员的债券认购协议所规定的时间内，将其应认购的债券数额全额缴付给承销团成员。承销团成员应将投资者的有关信息及其认购的债券数额通知中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

四、本期债券发行结束后，发行人将中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。

五、本期债券的债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人依照有关法律法规及相关协议的规定发生合法变更并就该等变更进行了信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律规定将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（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转让承继无异议；

（二）该新债务人承继本期债券项下的债务，有效偿付深圳证券登记结算有限责任公司规定的应付款项的评级报告；

（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）债权代理人和抵押资产监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

第五条　债券发行网点

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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所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基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（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中标注"上海"的发行网点。

第六条　认购人承诺

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及其摘要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、法规规定发生合法变更，在经国家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、投资者认购本期债券即被视为接受中国工商银行股份有限公司钦州分行作为本期债券的债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人的安排，同时接受《账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《抵押资产监管协议》、《国有土地使用权抵押担保协议》中的各项约定；

四、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；

五、本期债券的债权代理人、账户监管人、抵押权代理人、抵押资产监管人依照有关法律法规及相关协议的规定发生合法变更并就该等变更进行了信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律规定将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（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转让承继无异议；

（二）该新债务人承继本期债券项下的债务，有效偿付深圳证券登记结算有限责任公司规定的应付款项的评级报告；

（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）债权代理人和抵押资产监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期每年付息一次，每年付息时按债权登记日持有正券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值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。

本期债券付息日为2020年至2026年每年的8月15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证券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款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的最后5个计息年度末，即从第3个计息年度末开始，逐年分别按照本期债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金，到期利息随本金一起支付；还本付息时自息日指在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）。

本期债券的兑付日为2022年至2026年每年的8月15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通过债券托管人办理；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：钦州市滨海新城置业集团有限公司

成立日期：2010年11月15日

注册资本：人民币121,154.82万元

法定代表人：赵文博

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：钦州市五马路1号原三中校园内

经营范围：实施土地、海域和岸线资源开发利用；安置性住房建设；基础设施建设；为实施土地、海域和岸线资源开发利用以及基础设施建设、安置性住房建设提供融资；市人民政府授权的其他业务；房地产开发销售（凭有效资质经营）；文化产业与旅游投资；项目建设投资咨询与服务；投资管理；物业管理；房屋、土地租赁；制作国内广告；项目建设服务、工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、股东及实际控制人情况

截至本期债券募集说明书及其摘要出具之日，发行人股东为钦州市国资委和钦州市土地储备中心，持股比例分别为51%和49%，发行人控股股东为钦州市国资委，发行人实际控制人为钦州市人民政府。

钦州市国资委为钦州市人民政府于2004年7月批准组建的直属正处级特设机构，钦州市土地储备中心为钦州市人民政府直属财政全额拨款事业单位。截至目前，发行人股权结构图如下：

图8-1　发行人股权结构图

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了完善的公司治理结构和治理制度，公司设立股东会，并建立了完善的董事会制度和监事会制度，具体情况如下：

1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针、中长期的发展战略规划和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

（3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（9）对发行公司债券或其他具有债券性质的证券方式融资作出决议；

（10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；

（11）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（12）对公司一定额度的对外投资、资产处置、重大对外担保以及融资事项；决定重大担保事项；决定公司境外投资项目和主业以外的投资项目；

（13）修改公司章程草案；

（14）法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由5名董事组成，其中职工代表1名，非职工代表担任的董事4名。非由职工代表担任的董事人选由各股东提出，其中由国资委提出3名董事人选，主主任储备中心提出1名董事人选。职工代表担任的董事由公司职工通过职工代表大会或职工大会选举产生。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）审议批准公司的年度经营计划和年度投资计划，并执行市国资委投资管理办法；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

（6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）拟订公司分立、合并、变更公司形式、解散的方案；

（8）在年度预算范围内，批准对管理层授权额度以上、股东会及市国资委规定限额以下的对外投资、资产处置、资产重组、对外担保以及融资事项；

（9）确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；

（10）决定公司内部管理机构的设置；

（11）按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权；聘任或者解聘本公司经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘副总经理、财务负责人以及其他高级管理人员，决定其薪酬和奖惩事项；

（12）根据董事长的提名，决定董事会各专门工作委员会的成员和召集人，聘任或解聘财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，决定其报酬和奖惩事项；

（13）制定公司的基本管理制度以及董事会认为重要的公司其他规章制度；

（14）法律、法规或公司章程规定，以及股东会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中职工代表2名，非职工代表担任的监事3名。非由职工代表担任的监事人选由各股东提出，其中由国资委提出2名人选，市土地储备中心提出1名人选。监事会行使下列职权：

（1）检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

（2）检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

（3）检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任制的执行情况；

（4）监督公司内部控制制度、法人治理结构体系、产权监督网络的建设和运行情况；

（5）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

（6）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（7）提请召开董事会会议；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（8）向股东会会议提出议案；

（9）向市国资委报告认为市国资委有必要知晓的事项；

（10）法律、法规、公司章程规定及股东会交办的其他事项。

4、信息经营管理机构

钦州市市委、市人民政府决定由钦州市管干部担任公司高级管理人员的，依钦州市市委、市政府规定执行；董事会可以确定公司其他管理人员为公司高级管理人员，总经理经党组织考察同意后，由董事会决定聘任或解聘，可由董事提任，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任，总经理对董事会负责，行使下列职权：

（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）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

（6）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（7）决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和除退；

（8）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

（9）向董事会建议召开董事会会议；

（10）董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人下设10个部门，分别为办公室、人力资源部、总工办、建设管理部、经营管理部、审计监察部、计划财务部、投资发展部、法律事务部、计划融资部。

图8-2　发行人组织架构图

五、发行人全资、控股子公司和合营及联营企业情况

（一）全资、控股子公司情况

截至2018年12月31日，发行人纳入合并范围的全资、控股子公司共15家，其中一级子公司10家，二级子公司5家，基本情况如下表所示：

表8-1　纳入合并范围的全资、控股子公司情况表

单位：万元

序号	名称	注册资本	持股比例(%)	子公司层级	业务性质
1	钦州滨海新城资产管理有限公司	45,000.00	66.67	一级	资产管理
2	钦州开新城建投资有限公司	1,000.00	100.00	一级	代管建设
3	钦州开建新土地开发有限公司	1,000.00	100.00	一级	咨询服务
4	钦州开天快投资有限公司	1,000.00	70.00	一级	投资管理
5	钦州市八寨海旅游开发有限公司	26,923.40	41.41	一级	旅游服务
6	广西滨海新城融资担保有限公司	10,000.00	100.00	一级	担保服务
7	广西北部湾投资集团北广投资有限公司	10,000.00	100.00	一级	投资管理
8	广西红树湾投资有限公司	101,000.00	0.99	一级	投资管理
9	广西茅尾海建设投资有限公司	2,500.00	40.00	一级	投资管理
10	钦州滨海元宇投资有限公司	1,000.00	51.00	一级	投资管理
11	钦州市滨海房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	二级	房地产开发
12	钦州市秀川置业有限公司	100.00	70.00	二级	资产管理
13	钦州市红林湾置业有限公司	100.00	70.00	二级	资产管理
14	钦州市桂津置业有限公司	100.00	70.00	二级	资产管理
15	钦州市津滨置业有限公司	100.00	70.00	二级	资产管理

（二）合营及联营企业情况

截至2018年12月31日，发行人合营及联营企业共计6家，具体情况如下：

表8-2　合营及联营企业情况表

单位：万元

序号	参股公司名称	注册资本(万元)	持股比例
1	钦州市天茂置业有限公司	333.33	30.00%
2	钦州市天滨置业有限公司	333.33	30.00%
3	钦州市盛源置业有限公司	333.33	30.00%
4	钦州市龙海置业有限公司	333.33	30.00%
5	钦州市裕帆置业有限公司	333.33	30.00%
6	广西北部湾银行股份有限公司	459,122.17	1.09%

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是钦州市重要的国有资产经营和市政项目建设主体，接受政府的委托主要承担钦州市滨海新城范围内重大项目的投融资、建设及管理工作，并在政府授权范围内对出资的企业进行资产经营管理，以及其他政府授权的业务。发行人的业务范围涵盖了基础设施、土地开发整理及物业、租赁、旅游、贸易等多个领域，已成为推进钦州市城市基础设施建设、提升钦州市公共服务职能、推动钦州市经济社会持续发展的重要力量。

发行人自成立以来，始终按照科学发展观要求，以市场化运作，通过多元化的资本运营和产业经营，实现了资源的有效整合和业务的快速拓展，主营业务收入持续增长，发行人主营业务收入主要由基础设施建设业务（包括保障性住房出售、项目回购等）和土地管理服务业务构成，具体业务情况如下：

表9-1　发行人2016-2018年度主营业务收入情况

单位：万元

业务板块	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保障性住房出售业务	24,341.23	56.27%	9,428.55	22.53%	33,590.12	89.18%
项目回购业务	5,316.15	12.29%	25,959.91	62.04%	-	-
土地管理服务业务	5,660.38	13.09%	5,501.03	13.15%	3,051.18	8.10%
物业管理业务	7.53	0.02%	-	-	12.01	0.03%
土地、房屋租赁业务	145.11	0.34%	112.42	0.27%	167.20	0.44%
生态旅游业务	725.96	1.68%	688.06	1.64%	698.71	1.86%
贸易业务	6,550.58	15.14%	-	-	90.06	0.24%
担保服务业务	240.60	0.56%	156.18	0.37%	56.12	0.15%
土地转让收入	268.05	0.62%	-	-	-	-
合计	**43,255.60**	**100.00%**	**41,846.15**	**100.00%**	**37,665.41**	**100.00%**

2016-2018年度，发行人主营业务收入占比达到10%以上的业务板块为基础设施建设业务（包括保障性住房出售、项目回购）、土地管理服务业务和贸易业务板块。2016-2018年度，发行人主营业务收入占比达到10%以上的业务板块情况明细列表如下：

表9-2　2018年收入占比超10%的主营业务板块收入、成本和利润情况表

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
保障性住房出售	24,341.23	23,709.48	631.75	2.60%
项目回购收入	5,316.15	5,050.34	265.81	5.00%
土地管理服务	5,660.38	210.31	5,450.07	96.28%
贸易业务	6,550.58	6,433.24	117.35	1.79%

表9-3　2017年收入占比超10%的主营业务板块收入、成本和利润情况表

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目回购收入	25,959.91	24,623.69	1,336.22	5.15%
保障性住房出售	9,428.55	8,978.50	450.05	4.77%
土地管理服务	5,501.03	140.00	5,361.03	97.46%

表9-4　2016年收入占比超10%的主营业务板块收入、成本和利润情况表

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
保障性住房出售	33,590.12	31,957.15	1,632.97	4.86%

（一）基础设施业务收入

基础设施业务为发行人最重要的业务板块，包括项目回购业务及保障性住房业务等，均为政府回购或委托代建。

2016-2018年度，发行人保障性住房出售业务收入分别为33,590.12万元、9,428.55万元和24,341.23万元，保障性住房出售业务成本分别为31,957.15万元、8,978.50万元和23,709.48万元，2016-2018年度保障性住房出售业务毛利率分别为4.86%、4.77%和2.60%，2016-2018年度，发行人保障性住房业务收入波动较大，主要受保障性住房分期项目进度及第工期收进度影响，2016年度，发行人凭藤小区项目达到竣工验收标准并完成竣工验收，保障性住房出售收入较高；2017年度，根据发行人保障房业务的整体进度规划，发行人仅有安德二期项目完成竣工验收，保障性住房业务收入出现较大幅度下降；2018年度，发行人宏家风情小镇项目和滨海新城13号地块供安置用地项目达到竣工验收标准并完成竣工验收，保障性住房业务收入出现较大上涨。目前，发行人承担了钦州市滨海新城范围内全保障性住房项目已达到竣工验收标准，未来保障性住房出售业务收入的可持续性有保障。

2016-2018年度，发行人项目回购收入分别为0.00万元、25,959.91万元和5,316.15万元，项目回购成本分别为0.00万元、24,623.69万元和5,050.34万元，2017-2018年度项目回购业务毛利率分别为5.15%和5.00%，2016-2018年发行人项目回购业务波动较大，主要因为发行人在建项目在2016年度未达到竣工验收标准，因此未确认项目回购收入；2017年度，发行人钦州学院项目已达到竣工验收标准，并确认回购收入；2018年度，由于受到项目进度及竣工验收进度的影响，发行人仅对安州大道中段项目进行收入确认，该项目回购金额较小，因此2018年度发行人回购收入下降明显。目前，发行人承担钦州市滨海新城范围内众多重要项目的建设，未来随着发行人在建项目的逐步完成竣工验收，发行人后续也将逐步确认项目回购业务收入。

微体容来，2016-2018年度，发行人基础设施建设业务收入合计分别为33,590.12万元、35,388.46万元和29,657.38万元，呈现波动下降的趋势；成本分别为31,957.15万元、33,602.19万元和28,759.28万元，毛利率分别为4.86%、5.05%和3.03%，基础设施建设业务盈利情况呈现波动下降趋势。一方面，是因为发行人2018年度项目大多处