# 2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书摘要

**发　行　人：宿迁市城区开发投资有限公司**
**牵头主承销商：中国国际金融股份有限公司**
**联席主承销商：安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）**

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中国债券信息网。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。

## 声 明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人已批准募集说明书，发行人领导成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。

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

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及债券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。

本公司承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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募集说明书中明列的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本期债券的发行人宿迁市城区开发投资有限公司，主承销商中国国际金融股份有限公司、安信证券股份有限公司、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)、江苏路修律师事务所及鹏元资信均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中"风险提示及说明"等有关章节。

一、发行人最近一年净资产为591,119.13元(截至2021年12月31日经审计的合并报表中所有者权益合计数)。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后拟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。由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期时间交易流通，也无法保证本期债券能在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

四、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人应收账款分别为106,814.77万元、93,644.94万元和33,679.51万元，在总资产中的占比分别为12.97%、9.20%和2.89%。发行人应收账款规模较大，回款时间具有一定的不确定性。同时，发行人应收账款的主要单位是江苏城建建设工程有限公司资金安付出现困难，将造成发行人应收账款回收不及时，甚至难以收回，进而影响发行人的正常运营。

五、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款分别为251,051.30万元、180,142.89万元和350,598.11万元，在总资产中的占比分别为30.49%、17.71%和30.11%。截至2021年末，发行人其他应收款主要为应收宿迁市城间建设投资有限公司、江苏宿城经济开发区管理委员会、宿迁市土实资易有限公司等的款项。若未来相关资金回笼不及时将对发行人形成一定的流动性压力，同时也不排除部分款项无法收回的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

六、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货分别为168,973.13万元、382,382.32万元和374,022.76万元，在总资产中的占比分别为20.52%、37.59%和32.12%。发行人的存货主要为基础设施建设项目投入成本，如不项目建设不能如期完工，将会对发行人正常经营产生一定的不利影响。

七、截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应付款分别为170,056.24万元、163,138.98万元和249,778.11万元，在总负债中占比分别为48.11%、36.86%和43.57%。如未来上述债权人集中要求发行人进行付款，将会给发行人带来资金紧张的风险。

八、2019年度、2020年度和2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-12,966.18万元、-79,844.93万元和9,938.50万元，波动较大。发行人作为宿迁市宿城区和宿迁城经济开发区基础设施建设主体，经营活动净现金流受地方政府项目回款、财政补贴的影响较大，经营性现金流波动的不确定性将对发行人偿债能力产生一定负面影响。

九、2019年度、2020年度和2021年度，公司主营业务收入分别为61,633.74万元、65,122.45万元和75,289.05万元，净利润分别为14,379.96万元、14,128.73万元和14,412.90万元。基于宏观经济因素、公司发展规模等宁波校为产圈，盈利能力较低，2020年因政府安置计划未确认安置房销售收入，2019年和2021年未该板块分别1,538.86万元和8,885.00万元。虽然报告期内发行人营业收入呈上升趋势，净利润相对稳定，但若发行人未来期间经营情况发生不利变动，将对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

十、2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到财政补贴金额分别为6,800.00万元、6,800.00万元和12,300.00万元，公司收到政府补贴的金额具有不确定性，若将来政府补贴不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

十一、截至2021年末，发行人负债总额573,296.74万元，其中有息债务314,972.20万元，有息债务占负债总额的比例为54.94%。总体来看，发行人有息债务规模较大，占比较高，若发行人有息债务规模进一步扩大，可能面临一定的偿债压力。

十二、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。考虑到信用评级机构对本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

十三、本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十四、为明确约定发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，有效保护本期债券投资者的利益，发行人聘任了中国国际金融股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意中国国际金融股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人了制定债券持有人会议规则。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人(包括未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人)具有同等效力。

## 释 义

在本次债券募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

| | |
|---|---|
| 公司/本公司/发行人 | 指宿迁市城区开发投资有限公司 |
| 本次债券 | 本次发行人发行的总额为8亿元的2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券 |
| 本次发行 | 指本期债券的发行 |
| 本期债券 | 指发行人发行的总额为8亿元的2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券 |
| 募集说明书 | 指发行人根据有关法律、法规为本期债券而制作的《2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券募集说明书》 |
| 国家发改委 | 指国家发展和改革委员会 |
| 人民银行 | 指中国人民银行 |
| 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 | 指中国证券登记结算有限责任公司 |
| 银券托管机构 | 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 |
| 牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人 | 指中国国际金融股份有限公司 |
| 联席主承销商 | 指安信证券股份有限公司 |
| 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团 |
| 承销团协议 | 指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券承销团协议》(如有) |
| 余额包销 | 指承销团成员按照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，将各自未售出的债券全部买入 |
| 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，簿记管理人在规定时间内记录申购订单，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 |
| 申购配售原则 | 指簿记管理人为本次发行而制作的《2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》 |
| 募集款项账户 | 指发行人在江苏银行股份有限公司宿迁分行开立的用于本期债券募集资金存储和使用的账户 |
| 登记结算机构 | 指中国证券登记结算有限责任公司 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》 |
| 《债权代理协议》 | 指《2021年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券债权代理协议》 |
| 《公司章程》 | 指《宿迁市城区开发投资有限公司章程》 |
| 《公司法》 | 指《中华人民共和国公司法》 |
| 《公司债权》 | 指宿迁市城区开发投资有限公司债权 |
| 《债券信息披露管理办法》 | 指公司信用类债券信息披露管理办法 |
| 控股股东、实际控制人 | 指宿迁市城区国有资产管理中心 |
| 股东/股东会 | 指宿迁市城区开发投资有限公司的股东/股东会 |
| 董事/董事会 | 指宿迁市城区开发投资有限公司的董事/董事会 |
| 监事/监事会 | 指宿迁市城区开发投资有限公司的监事/监事会 |
| 国资中心 | 指宿迁市宿城区国有资产管理中心 |
| 惠农发展 | 指宿迁市惠农产业发展股份有限公司 |
| 智城群会 | 指江苏智城经济开发区管委会 |
| 智城经开区 | 指江苏智城经济开发区 |
| 年度付息期 | 指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个月的日止的期间。 |
| 报告期、最近三年 | 指2019年至2021年 |
| 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休息日) |
| 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) |
| 元 | 指人民币元 |

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数点后两位可能有误差。

本摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本摘要披露的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在银行间市场及上交所上市交易。由于其他上市交易审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照期限在合法的证券交易场所成功上市交易，且其上市交易进程的时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人不无法保证本期债券在交易所上市交易后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市交易无法立即出售本期债券，或者由于债券上市交易后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能认某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了债债保障措施来控制本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和资产流动性良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将来被或实际原因，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于发行人自身的相关因素或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

（六）第三方担保相关风险

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保，如果担保方自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

（七）募投项目投资风险

本期债券募集资金8亿元，用于新材料标准化厂房项目。募投项目投资金额较大，建设周期较长，如果因为公司经营、项目施工出现问题导致募投项目收益不可实现时，将对发行人的偿债能力造成不良影响。

（八）违规使用债券资金的相关风险

本期债券募集资金用于新材料标准化厂房项目，募集资金将按照募集说明书约定情形使用。如果公司违规使用债券资金，将可能存在违法法律法规，损害投资者利益的风险。

（九）信息披露措施相关风险

本期债券主要的信息披露措施包括募投项目的运营收益、发行人良好的财务状况和盈利能力及第三方担保，如上述信息披露措施发生变动，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、应收账款回收风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人应收账款分别为106,814.77万元、93,644.94万元和33,679.51万元，在总资产中的占比分别为12.97%、9.20%和2.89%。发行人应收账款规模较大，回款时间具有一定的不确定性。同时，发行人应收账款的主要单位是江苏城建建设工程有限公司，未来如果江苏城建建设工程有限公司资金安付出现困难，将造成发行人应收账款回收不及时，甚至难以收回，进而影响发行人的正常运营。

2、其他应收款回收风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款分别为251,051.30万元、180,142.89万元和350,598.11万元，在总资产中的占比分别为30.49%、17.71%和30.11%。截至2021年末，发行人其他应收款主要为应收宿迁市城间建设投资有限公司、江苏宿城经济开发区管理委员会、宿迁市土实资易有限公司等的款项。若未来相关资金回笼不及时将对发行人形成一定的流动性压力，同时也不排除部分款项无法收回的可能，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

3、存货占比较大的风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人存货分别为168,973.13万元、382,382.32万元和374,022.76万元，在总资产中的占比分别为20.52%、37.59%和32.12%。发行人的存货主要为基础设施建设项目投入成本，如若项目建设不能如期完工，将会对发行人正常经营产生一定的不利影响。

4、其他应付款占比较高的风险

截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应付款分别为170,056.24万元、163,138.98万元和249,778.11万元，在总负债中占比分别为48.11%、36.86%和43.57%。如未来上述债权人集中要求发行人进行付款，将会给发行人带来资金紧张的风险。

5、经营性现金流存在连续为负且波动较大的风险

2019年度、2020年度和2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-12,966.18万元、-79,844.93万元和9,938.50万元，存在2019年和2020年连续为负的情形，报告期内波动较大。发行人作为宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设主体，经营活动净现金流受地方政府项目回款、财政补贴的影响较大，经营性现金流波动的不确定性将对发行人偿债能力产生一定负面影响。

6、盈利能力较弱的风险

2019年度、2020年度和2021年度，公司主营业务收入分别为61,633.74万元、65,122.45万元和75,289.05万元，净利润分别为14,379.96万元、14,128.73万元和14,412.90万元。基于宏观经济因素、公司发展规块宁拥校为产圈，盈利能力较低，2020年因政府安置计划未确认安置房销售收入，2019年和2021年未该板块分别1,538.86万元和8,885.00万元。虽然报告期内发行人营业收入呈上升趋势，净利润相对稳定，但若发行人未来期间经营情况发生不利变动，将对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

7、政府补助收入不确定风险

2019年度、2020年度和2021年度，发行人收到财政补贴金额分别为6,800.00万元、6,800.00万元和12,300.00万元，公司收到政府补贴的金额具有不确定性。若将来政府补贴不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

8、受限资产较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产金额为240,679.18万元，占总资产的比重为20.67%。发行人受限资产金额较大，未来如果受限资产被查封或者处置，那么发行人的正常经营将因此受到一定影响。

9、有息债务占负债总额比例较高的风险

截至2021年末，发行人负债总额573,296.74万元，其中有息债务314,972.20万元，有息债务占负债总额的比例为54.94%。总体来看，发行人有息债务规模较大，占比较高，若发行人有息债务规模进一步扩大，可能面临一定的偿债压力。

10、投资性房地产公允价值波动和部分投资性房地产未办妥权证的风险

发行人投资性房地产科目采用公允价值模式计量。2019年、2020年和2021年，公司公允价值变动收益分别为4,821.58万元、729.48万元和-844.23万元，发行人公允价值变动收益主要系投资性房地产公允价值变动所致。同时，发行人内在报告期内共有6.14亿元的投资性房地产尚未办妥权证。提请投资者关注发行人投资性房地产公允价值胜益变动及部分资产权证尚未办妥可能存在的风险。

11、短期债债压力较大的风险

截至2021年12月31日，发行人有息债务规模为31.50亿元，一年内到期的有息债务为17.80亿元，占有息负债比例约56.49%。截至2021年12月31日，发行人存在短期债债压力较大的风险。

12、对外担保规模较大的风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为68,155.00万元，占发行人净资产的比例为11.53%。被担保方企业主要为地方国有企业，公司对外担保金额较大，均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

13、子公司管理风险

截至2021年末，发行人存在部分子公司处于未实际展开业务的情形，部分子公司呈现亏损或资不抵债的情形。目前发行人营业收入主要来源于本部及梦圆建设，虽然未来业相关子公司业务资赋及占比较小，但后续可能因为子公司的经营带来财务风险和管理风险，进而影响发行人经营情况。

14、募投项目运营风险

本期债券募集资金拟全部用于募投项目，由于建设期建设成本变动等各个环节都可能影响募投项目的整体进度，募投项目存在无法按期完成及能否顺利实现预期收入，存在较大的不确定性。

15、EBITDA利息保障倍数较低的风险

由于发行人业务发展、融资规模增加，导致发行人2019-2021年度EBITDA利息保障倍数分别为1.21、0.88和0.58，利息保障倍数较低，如本期债券存续期内EBITDA持续降低，则可能对本期债券本息兑付产生不利影响。

（二）经营风险

1、工程建设行业特有风险

发行人主要从事宿迁市宿城区和宿城经济开发区基础设施建设项目，由于基础设施建设业务的行业特点，在建设期间的成本投入、工程质量的优劣均会直接影响发行人的经营状况。城市基础设施建设业务受经济发展速度及国家调控政策影响比较大。经济周期的变化会直接导致经济活动对土地需求的变化，从而导致基础设施建设业务量及给算回款的变化。以上因素有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响。

2、经济周期波动风险

工程建设业务具有投资规模大、周期长、回收慢的特点，且发行人工程建设业务主要以宿迁市宿城区和宿城经济开发区为主，未来宿迁市经济的走向与发行人主营业务息息相关。如果未来经济状况发生较大幅度的波动，发行人业务的前景及现有业务的良性运作均受到影响，且该类影响或者会对发行人的经营产生不利的影响。

3、工程施工安全可能对发行人产生一定影响

工程建设涉及的施工面积较大，工期较长，是安全事故多发的行业之一。由于发行人施工主要在高天进行，气候、环境等因素对施工工期和施工安全的影响较大，如发生重大安全事故，将对发行人的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生严重影响。

4、原材料价格波动风险

工程建设行业具有工期长的特点，建设期内的施工成本与其使用的原材料价格有密切的关系，水泥、沙石、钢材、沥青等主要原材料的成本在项目总成本中占比较高。未来如果出现原材料价格上涨的情况，将导致项目总成本上升，原材料价格的波动将给发行人基础设施建设项目的正常实施带来不确定性，不利于项目成本控制与管理，给发行人的经营带来一定风险。

5、合同履约风险

发行人与地方政府签订代建合同，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付款项的情况，存在合同履约风险。

6、发行人房产销售业务风险

2019-2021年度，发行人房产销售业务毛利率分别为-65.76%、0.00%和-74.05%，呈持续亏损状态，由于安置房的安居保障性质，未来发行人安置房业务仍可能因为销售单价较低而无法覆盖成本，导致该业务板块持续亏损，从而影响发行人的整体盈利能力，带来一定经营风险。

（三）管理风险

1、安全生产管理风险

城市基础设施建设行业涉及范围广，生产经营面临的问题具有很强的复杂性和灵活性，属于安全生产的高危行业。一旦发生重大安全生产责任事故，将导致企业管理层、管理制度和监管政策存在稳定性风险。并且，发行人承担的建设工作主要是通过招投标方式委托第三方实施，对项目建设施工的安全生产管理直接发生。

2、内部管理风险

公司近年来负责项业务发展态势良好，这得益于公司拥有成熟的运营管理经验及相对完善的内部控制制度。随着发行人业务规模的不断祈展，公司业务规模和管理工作的复杂程度能将显著增大，公司的管理能力与内部控制需进一步提高以适应未来企业规模扩大的需求。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

基础设施建设行业对经济周期的敏感性一般比其他行业低，但是该行业对国家或地方政府政策的依赖性较大。国家或地方政府政策的导向在极大程度上影响着该行业的前景。2021年以来受土地政策等调控影响，部分地区政府出现土地出让收入下降等风险，提请投资者关注部分性政策变化对城镇化建设可能出现不利的影响。

2、不能如期获得项目手续的风险

发行人承担了大部分宿迁市宿城区和宿城经济开发区城市基础设施的投资、建设、运营职责理。由于项目建设均需要相关部门的批复，如立项手续、环评手续、土地手续等，如果项目手续未顺利取得，将会对发行人未来的发展产生较大的影响。

3、产业政策风险

发行人主要从事基础设施建设、保障房建设与销售和广房销售与租赁等业务，相关业务预价段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响。

## 第二节 发行概况

一、本次债券的发行批准情况

2021年9月1日，公司董事会作出决议如下：同意公司发行额度不超过人民币8亿元(含人民币8亿元)，期限不超过7年的公司债券。

2021年9月1日，公司股东会作出决议如下：同意公司发行额度不超过人民币8亿元(含人民币8亿元)，期限不超过7年的公司债券，募集资金用途按照国家法律法规、相关政策规定办理。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2022]217号文件注册公开发行。

二、本期债券的基本条款

（一）发行人：宿迁市城区开发投资有限公司。

（二）债券名称：2022年宿迁市城区开发投资有限公司公司债券。

（三）债券简称：22宿迁城债。

（四）发行总额：不超过人民币8亿元(含8亿元)。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

（六）债券利率：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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（七）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

（八）发行价格：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。

（九）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本期债券在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。

（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在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(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)。

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年11月25日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年11月28日。

（十三）发行期限：2个工作日，自发行首日起至2022年11月29日止。

（十四）起息日：2022年11月29日。

（十五）计息期限：自2022年11月29日起至2029年11月28日止。

（十六）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，到本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度，每年分别偿付本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%(以上年度每年的应付利息随当年兑付的本金一并支付。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的11月29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）兑付日：本期债券本金的兑付日为2025年至2029年每年的11月29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)。

（十九）本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

（二十）承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式承销。

（二十一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

（二十二）联席主承销商：安信证券股份有限公司。

（二十三）担保方式：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十四）资金监管银行：江苏银行股份有限公司宿迁分行。

（二十五）信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA级，发行人的主体信用等级为AA级，发行人的主体信用等级为AA级。

（二十六）上市或交易流通场所：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。

（二十七）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十八）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款由投资者承担。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022年11月22日。

2、发行首日：2022年11月28日。

3、发行期限：2022年11月28日至2022年11月29日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，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记载。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登记托管。中央国债登记公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间市场。

2、发行结束后，本公司将尽快提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券"发行公告"。

## 第三节 募集资金运用

一、募集资金用途的基本情况

本期债券拟募集资金8.00亿元，拟全部用于新材料标准化厂房项目(以下简称"募投项目"或"本项目")，本期债券募集资金投向明细情况如下表所示：

单位：万元，%

| 序号 | 资金用途 | 项目实施主体 | 项目投资总额 | 拟使用债券资金金额 | 募投资金占项目总投比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新材料标准化厂房项目 | 江苏亚米新材料科技有限公司 | 114,523.19 | 80,000.00 | 69.85 |
| | 合计 | | | 80,000.00 | - |

发行人承诺，募投项目收入优先用于偿还本期债券，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设内容

本项目为新材料标准化厂房项目，项目建设地点为江苏省宿迁市宿城经济开发区，东至科创路、北至纬一路、西至联龙路、南至纬二路。项目总用地面积157,874.00平方米(约236.81亩)，总建筑面积约327843平方米，主要建设标准化厂房约277613平方米，办公楼约3687平方米、宿舍楼约6591平方米，仓库约15489平方米，门卫室约785平方米，地下建筑约23678平方米，以及相关的排水、道路、消防、绿化等配套设施。

（二）项目法人单位

本项目由发行人全资子公司江苏那米新材料科技有限公司负责实施。

（三）项目批复

本次项目所涉土地为2020宿迁市不动产权第0082104号为工业用地，为出让用地，通过招拍挂挂取得，相关出让金及税费已缴纳完毕。

（四）项目投资建设

| 项目 | 建设内容 | 占地面积(㎡) | 建筑面积(㎡) | 具体功能用途 | 对应投资额(万元) | 收入来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1~4#车间、1~2#洁净车间 | 92,537.67 | 277,613.02 | 生产 | 76,006.85 | 出租、出售 |
| 2 | 办公楼 | 368.66 | 3,686.59 | 办公 | 1,047.54 | 出租 |
| 3 | 宿舍楼 | 659.11 | 6,591.10 | 休息 | 1,872.83 | 出租 |
| 4 | 甲类仓库 | 5,163.08 | 15,489.24 | 仓储 | 4,131.75 | 出租 |
| 5 | 门卫 | 785.00 | 785.00 | 保安 | 199.51 | - |
| 6 | 地下建筑(停车场、人防工程等) | 58,360.48 | 23,678.09 | 停车 | 7,106.98 | 停车位出租 |
| 7 | 室外总图工程 | - | - | 绿化道路 | 1,739.14 | - |
| 8 | 工程建设其他费用 | - | - | - | 7,444.14 | - |
| 9 | 预备费 | - | - | - | 7,774.45 | - |
| 10 | 建设期利息 | - | - | - | 7,200.00 | - |
| | 合计 | 157,874.00 | 327,842.92 | - | 114,523.19 | |

（五）项目资金来源情况

本项目总投资114,523.19万元，其中建设投资107,323.19万元，建设期利息7,200.00万元。募投项目所涉及土地已缴纳出让金，土地账面价值为2379.33万元，已纳入总投资。本项目资金来源为建设单位自筹和申请债务资金解决，其中拟通过本次债券融资80,000.00万元，资本金34,523.19万元，目前资本金已到位，项目资本金占项目总投资的30.15%，符合国家对投资项目资本金的管理要求。发行人承诺债券资金不用于项目土地费用支出。

（六）项目开工时间和完施时间

建设期初步拟定为2年。项目已于2021年5月开工建设，预计于2023年5月完工，目前处于施工阶段，截至2022年6月末工程已实现投资2亿元，总体施工进度为17.46%。本项目运营期为12年，预计于2023年完成项目调试、投入运营并实现收入。募投项目不涉及财政补贴。

三、募投项目建设安排

（一）新材料行业发展前景良好

新材料产业是我国七大战略新兴产业之一，是整个制造业转型升级的产业基础。我国新材料产业逐渐形成集群式发展模式，形成以环渤海、长三角、珠三角为重点，东北、中部、西部特色突出的产业集群。新材料产业发展处于规模扩张阶段。据江苏省新材料产业协会报告指出，近年来随着窑正市加大对新材料行业的重视力度，新材料企业蓬勃兴起，新材料行业快速发展，目前处于良好的运行态势，未来发展潜力巨大。

（二）项目建设符合产业发展规划

2019年11月，国家发改委修订发布《产业结构调整指导目录(2019年本)》(以下简称《目录》)，《目录》是引导投资方向、政府管理投资项目、制定和实施财税、信贷、土地、进出口等政策的重要依据，本次项目建设属于《目录》中"允许类"范畴。江苏省"十四五"规划中提出"提升苏北地区综合实力：充分发挥苏北各地比较优势，促进地区间产业分工协作，加快打造工程机械、生物医药、电子信息、风电装备、绿色食品、纺织服装等特色产业集群，培育发展高端装备、节能环保、新材料、新能源等战略性新兴产业，大力发展具有地域特色的绿色产业。本次项目为宿迁新材料产业园项目，主要产品以新材料为主，带动了当地的经济发展的同时有利于苏北地区的综合实力的提升，并且符合江苏省"十四五"规划中大力发展新材料产业的要求。

（三）当地产业聚集优势明显、重要的新材料企业及拟入驻企业

新材料产业是宿迁市政府重点推进建设的重点产业之一。宿迁市各区多次举办新材料产业发展论坛暨投资环境说明会、有机新材料产业链培育工作座谈会、宿迁(宁波)有机新材料产业链招商恳谈会等促进新材料产业招商等。近年来，宿迁市充分发挥自身优势，培育特色产业，在新材料领域已形成较好的产业基础和政策优势。

2021年宿迁市新材料产业实现产值300亿元，同比增长31.6%，拥有双星新材、博迁新材、振邦新材等多家上市企业，各类进口商品数量位居全国第一位。江苏亚米新材料科技有限公司(以下简称"亚米")是全国最大的高端纳米螺粉制造企业，高端银粉产量约占世界总产量的15%。宿迁市城区(宿迁)新材料园，宿豫区的中玻新能源产业，沭阳县的福虹新材料，泗洪县的炬瑞车辆科技等产业，无不呈现出宿迁市新材料产业体量大、质态优、产业契合度高的特点。为彰极推动新材料产业发展，宿迁举重点打造科技平台、集群发、招商、孵化、科技服务等功能于一体，目前已成功入驻苏北工业技术研究院、江苏省玻璃制品质量监督检验中心、江苏宿迁技术产业发展服务中心、宿迁30打印产业技术研究院等科技创新服务平台。

四、项目的经济效益和社会效益

（一）项目的经济效益

募投项目计算期包括建设期和运营期，根据项目实施进度计划，项目财务评价计算期14年，其中项目建设期2年，运营期12年。

1、营业收入

募投项目收入主要包括车间厂房销售、办公楼出租收入、宿舍出租收入、甲类仓库出租收入、停车位出租收入以及物业管理收入等，项目运营期营业收入总额为137,111.71万元(不含税)，利润总额合计为22,738.51万元，扣税纳所得税款为5,684.63万元，净利润为17,053.89万元。根据测算，在本期债券存续期内，可实现净收益为66,780.18万元，以债券票面利率5.0%进行测算，可覆盖用于项目配分对应募集资金利息的3.34倍，本息偿还资金缺口为33,219.82万元，发行人将以自身经营活动现金流及利润进行偿还；在项目运营期内，可实现净收益为122,057.80万元，可覆盖项目总投资的1.07倍。项目收入具体如下：

A.车间收入

①1#~4#车间租售收入

本项目建设1#~4#车间运营方式为先出租后出售，运营期第一年至第四年拟出租面积为186,754.60㎡，运营期第五年拟出租面积为112,052.76㎡，预计首年出租单价为0.70元/㎡/天，租赁单价每两年增长0.1元，预计项目运营期内第一年至第五年出租率分别为70%、80%、90%、95%、95%，则项目运营期内1#~4#车间总租赁收入预计为20,742.74万元。

项目运营期第五年开始出售，拟出售面积为186,754.60㎡，销售期为两年，运营期第五年、第六年销售面积分别为74,701.84㎡、112,052.76㎡，销售单价为3,100.00元/㎡，则项目运营期内1#~4#车间总销售