2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：淮安市清浦城市建设投资开发有限公司

主承销商：

招商证券股份有限公司

（住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38~45楼）

二〇一七年九月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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、发行人相关负责人声明

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

主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务，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。

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做出的任何决定，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。

本期债券依法发行后，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、专业会计师或其他专业顾问。

六、综合信用承诺

发行人、主承销商、信用评级机构、会计师事务所、律师事务所对本期债券发行均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17清浦城投债”）。

（二）发行总额：不超过人民币15亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至7年末，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率方式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。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，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在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，在债券存续期的第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

（七）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的发行对象为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）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）债券形式及托管形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者通过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开立的一级托管账户登记托管；通过公开发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

（十一）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、清浦城投、发行人：指淮安市清浦城市建设投资开发有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为不超过人民币15亿元的2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券。

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《2017年淮安市清浦城市建设投资开发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而制作的《2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为发行本期债券而制作的《2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记管理人：指制定簿记建档文件程序及负责实际簿记建档操作者，本期债券的簿记管理人为招商证券股份有限公司。

主承销商：指招商证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《2016年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为承销本期债券签订的《2016年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

债权代理人/监管银行：中国建设银行股份有限公司淮安清浦支行。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签订《2016年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券之债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指发行人与债权代理人制定的《2016年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

账户及资金监管合作协议：指发行人与监管银行签订《2016年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券账户及资金监管合作协议》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

清江浦区：指淮安市清江浦区。

债券登记托管机构：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上海分公司。

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地区的法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

元：指人民币元。

说明：本期债券于2017年发行，债券名称变更不改变原出具的、签订的与本次债券发行相关文件（包括但不限于承销协议、承销团协议、账户及资金监管合作协议、债权代理协议以及债券持有人会议规则）的法律效力，原出具的、签订的相关文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕292号文件批准公开发行。

本期债券业经淮安市清浦城市建设投资开发有限公司2016年5月10日召开的董事会决定申请公开发行，并经股东审批通过。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：淮安市清浦城市建设投资开发有限公司

住所：淮安市清浦区联盛国际广场3B31室

法定代表人：仲凤章

联系人：马青

联系地址：淮安市北京南路168号

电话：0517-83515247

传真：0517-83515726

邮编：223002

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

法定代表人：霍达

联系人：王凯、王坤、贾音、欧阳江波

联系地址：上海市浦东世纪大道1500号东方大厦三楼

电话：021-68407437

传真：021-68407300

邮编：200122

（二）分销商：

1、东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：赵俊

联系人：桓朝娜

联系地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼

电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮编：200125

2、光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路1508号

法定代表人：薛峰

联系人：林枫

联系地址：上海市静安区新闸路1508号3楼

电话：021-32587600

传真：021-32587613

邮编：200040

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕运喜

联系地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010- 66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：高斌

经办人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所发行市场：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：樊晓军、周玉兰

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17楼

电话：025-83206126、83248770

传真：025-83206200

邮编：210000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

法定代表人：闫衍

联系人：卢慧婷、刘建平

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层

电话：010-66428877

传真：010-66426160

邮编：100031

七、发行人律师：江苏骏图律师事务所

住所：江苏省宜兴市宜城街道东山西路90-96号

法定代表人：王开强

联系人：周汉明、蒋晨阳

联系地址：江苏省宜兴市宜城街道东山西路90-96号

电话：0510-80758876

传真：0510-80758875

邮编：214206

八、债权代理人/监管银行：中国建设银行股份有限公司淮安清浦支行

住所：淮安市淮海南路76号

负责人：徐素高

联系人：刘洋

联系地址：淮安市淮海南路76号

电话：0517-83962310

传真：0517-83966699

邮编：223002

第三条 发行概要

一、债券名称：2017年淮安市清浦城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“17清浦城投债”）。

二、发行人：淮安市清浦城市建设投资开发有限公司。

三、发行总额：不超过人民币15亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3 至7年末，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率方式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差（Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。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，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在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、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行相结合的方式发行。

七、发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的发行对象为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）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元人民币为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

九、债券形式及托管形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者通过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开立的一级托管账户登记托管；通过公开发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2017年9月28日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年9月29日。

十二、发行期限：本期债券发行期限为1个工作日，自发行首日2017年9月29日起至2017年9月29日止。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月29日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自2017年9月29日起，至2024年9月29日止。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2018年至2024年每年的9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）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的9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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为招商证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司、光大证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

二十三、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，通过上海证券交易所公开发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。

二十四、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承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券，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、法规另有规定的除外）公开发行的部分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索取。认购方法如下：

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。

三、本期债券通过上海证券交易所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托管，具体手续按《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》的规定办理。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。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记结算有限责任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、在中国证券登记结算有限责任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，须缴纳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、本期债券通过簿记建档、集中配售的方式发行。

二、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）公开发行和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

三、承销团成员设置的具体发行网点见附表一。

四、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的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

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为做出以下承诺：

一、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；

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建设银行股份有限公司淮安清浦支行作为本期债券债权代理人和监管银行的安排，同时接受《账户及资金监管合作协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定并受其约束；

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以及账户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、在本期债券存续期限内，若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单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变更无异议；

（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募集说明书规定的条款和条件履行债务；

（四）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；

（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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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）本期债券在存续期内每年付息一次，最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2018年至2024年每年的9月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过债券登记托管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付条款，于本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，本金自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终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）。

本期债券本金的兑付日为2020年至2024年每年的9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）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券登记托管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：淮安市清浦城市建设投资开发有限公司

成立日期：2008年07月02日

注册资本：100,000万元人民币

法定代表人：仲凤章

企业类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：淮安市清浦区联盛国际广场3B31室

经营范围：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；土地储备和一级开发；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、水利工程、管道工程施工。（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）

发行人是经淮安市人民政府批准设立的国有企业，是淮安市清浦区重要的基础设施投融资及建设与国有资产运营主体，主要承担淮安市清浦区土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设等职能。

截至2016年12月31日，公司资产总额1,101,143.38万元，负债总额622,816.86万元，所有者权益478,326.51万元；2016年公司实现营业收入93,945.08万元，利润总额13,418.83万元，净利润11,719.40万元。

二、股东情况

（一）发行人控股股东基本情况

淮安新城投资开发有限公司是发行人唯一的股东，持有公司100%的股权。淮安新城投资开发有限公司基本情况如下：

1、基本信息

公司名称：淮安新城投资开发有限公司

成立日期：2008年06月11日

注册资本：849,862.48万元人民币

经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、市政府授权的其他项目经营。（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）

2、主要财务数据

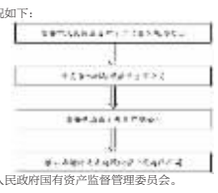
截至2016年12月31日，淮安新城投资开发有限公司资产总额6,922,280.65万元，负债总额4,266,799.22万元，所有者权益2,655,481.43万元，2016年公司实现营业收入438,073.48万元，利润总额56,081.35万元，净利润50,224.73万元。

3、所持发行人股权被质押的情况

截至本募集说明书签署日，淮安新城投资开发有限公司所持发行人股份不存在被质押的情况。

（二）发行人实际控制人基本情况

发行人股东及其股权控制关系情况如下：



发行人最终实际控制人为淮安市人民政府国有资产监督管理委员会。

三、发行人控股和参股子公司情况

（一）发行人控股子公司情况

截至2016年末，发行人合并报表范围内的子公司共4家，其中淮安市城改置业有限公司为淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司的全资子公司，系发行人下属二级子公司。具体情况如下：

序号	公司名称	业务类型	成立时间	注册资本（万元）	发行人持股比例
1	淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	有限责任公司（法人独资）	2009.01.15	100,000	100%
2	淮安市城改置业有限公司	有限责任公司（法人独资）	2010.02.26	50,000	间接100%
3	淮安市清浦新城置业有限公司	有限责任公司（法人独资）	2009.11.17	25,000	100%
4	淮安市天诺贸易有限公司	有限责任公司（法人独资）	2012.07.03	1,000	100%

（二）发行人参股子公司情况

公司名称	注册资本（万元）	成立时间	发行人持股比例	经营范围
淮扬菜集团股份有限公司	63,449	2011.12.20	0.79%	餐饮服务（大型餐馆，中餐类制售、含凉菜）；淮扬菜文化研究、推广；淮扬菜菜系品研究开发；生态农业、观光农业设施建设；实业投资；餐饮企业管理服务；庆典礼仪服务；会议及展览服务；场地租赁；金属制品、建筑材料、农副产品销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）
江苏宁淮现代服务业投资发展有限公司	50,000	2012.10.19	7.00%	现代服务业投资，创业投资，房地产开发，项目开发，市政基础设施建设，土地成片开发，建材、五金、交家电、家具、物资销售，投资兴办实体，企业管理服务与咨询，仓储服务，设备租赁。（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）

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务为土地开发整理、城市基础设施建设和安置房建设开发等业务。

近三年来，发行人主营业务收入构成具体情况如下表：

2016年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地开发	24,978.96	22,372.46	2,606.50	10.43%
城市基础设施建设	12,882.04	11,537.83	1,344.21	10.43%
安置房开发	56,084.08	51,207.20	4,876.88	8.70%
合计	93,945.08	85,117.49	8,827.59	9.40%

2015年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地开发	39,623.03	34,454.81	5,168.22	13.04%
城市基础设施建设	2,972.32	2,584.62	387.69	13.04%
安置房开发	53,886.92	46,858.19	7,028.73	13.04%
合计	96,482.27	83,897.63	12,584.64	13.04%

2014年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地开发	54,726.36	47,588.14	7,138.22	13.04%
城市基础设施建设	3,049.51	2,651.75	397.76	13.04%
安置房开发	45,906.78	39,918.94	5,987.84	13.04%
合计	103,682.65	90,158.83	13,523.82	13.04%

2014年至2016年发行人主营业务收入分别为103,682.65万元、96,482.27万元和93,945.08万元，呈下降趋势，主要由于土地开发业务收入逐渐减少，原因为：一方面近年来土地市场景气度下降，清浦区政府对新增土地开发规模进行调控，土地开发整理面积下降，同时要求发行人多消化现有土地库存，加强政府基础设施建设和安置房建设；另一方面，发行人土地开发业务的主要模式为委托代建，报告期内新增部分土地开发项目尚未达到收入确认标准。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发整理业务模式

发行人以委托代建模式对清浦区内的土地进行开发整理。依据发行人与清浦区政府签订的代建协议，发行人需根据每年市政府下达的年度市本级政府投资项目计划表中指定由发行人承担的土地开发项目进行土地开发。发行人负责项目的融资、建设，由相关的工程监理单位对项目的进度及完工情况进行监督。政府安排相关的协审单位对项目的造价进行核查并出具核查报告与核查结论。经双方验收合格后由淮安市清浦区人民政府支付委托代建费用，委托代建费用为项目建设成本加15%的委托建设管理费。

（二）城市基础设施建设业务模式

发行人以委托代建模式对清浦区内道路桥梁等城市基础设施项目进行建设、业务模式与土地开发业务一致。依据发行人与清浦区政府签订的代建协议，发行人根据每年市政府下达的年度市本级政府投资项目计划表中指定由发行人承担的基础设施建设项目进行建设。发行人负责项目的融资、建设，由相关的工程监理单位对项目的进度及完工情况进行监督，政府安排相关的协审单位对项目的造价进行核查并出具核查报告与核查结论。经双方验收合格后由淮安市清浦区人民政府支付委托代建费用，委托代建费用为项目建设成本加15%的委托建设管理费。

（三）安置房建设开发业务模式

发行人以委托代建模式开展安置房建设开发业务。发行人和清浦区内统一进行安置房开发管理的委托单位签订相关的代建协议、合同，发行人根据与委托单位签署的有关协议组建项目建设指挥部，具体负责项目管理和协调工作，发行人等措资金用于拍付安置房开发建设款项，并负责安置房开发项目实施过程中所涉及的项目开发建设和对外关系协调处理等事宜。之后每年委托单位根据各安置房项目工程节点向发行人支付安置房开发资金。相关的工程监理单位负责对项目的工程节点进行监督。委托单位安排相关的协审单位对发行人委托代建的安置房开发项目成本数额进行核查并提交发行人确认，经双方认可后，由委托单位根据工程节点，按照有关协议在约定的期限内向发行人支付工程款。工程款包括经确认后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的15%计算的代建服务费。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014-2016年财务报告进行了审计，并出具了中兴华审字〔2017〕第021295号标准无保留意见的审计报告，以下引用的财务数据，若非特别说明，均引用上述审计报告。

投资者在阅读下列财务报表信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	1,097,072.82	784,309.36	663,096.35
非流动资产	4,070.56	4,066.91	521.76
资产总计	1,101,143.38	788,376.27	663,618.12
流动负债	260,229.39	231,329.16	210,017.42
非流动负债	362,587.47	90,440.00	2,051.00
负债合计	622,816.86	321,769.16	212,068.42
所有者权益合计	478,326.51	466,607.11	451,549.70

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	93,945.08	96,482.27	103,682.65
营业成本	85,117.49	83,897.63	90,158.83
利润总额	13,418.83	17,818.55	20,273.12
归属于母公司的净利润	11,719.40	15,057.42	17,256.43

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-123,425.03	-50,530.12	33,151.89
投资活动产生的现金流量净额	-6.60	-3,500.00	-1.21
筹资活动产生的现金流量净额	165,923.91	70,541.29	-36,422.70
现金及现金等价物净增加额	42,492.27	16,511.17	-3,272.02

（四）发行人2014-2016年度主要财务指标

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率（倍）	4.22	3.39	3.16
速动比率（倍）	1.53	0.79	0.69
资产负债率	56.56%	40.81%	31.96%
净资产收益率	2.48%	3.28%	3.90%
总资产收益率	1.24%	2.07%	2.70%
应收账款周转率（次）	1.47	1.85	1.75
存货周转率（次）	0.13	0.15	0.19
总资产周转率（次）	0.10	0.13	0.16

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=速动资产/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、净资产收益率=净利润/平均净资产；

5、总资产收益率=净利润/平均资产总额；

6、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；

7、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；

8、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额；

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况

发行人于2016年8月10日发行了“淮安市清浦城市建设投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“16清浦01”），发行金额为5亿元，票面利率4.77%，发行期限为5年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人于2016年9月13日发行了“淮安市清浦城市建设投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）”（简称“16清浦02”），发行金额为5亿元，票面利率5.30%，发行期限为5年（不含权）。

发行人于2016年12月5日成功发行了“淮安市清浦城市建设投资开发有限公司2016年非公开发行公司债券（第三期）”（简称“16清浦03”），发行金额为5亿元，票面利率5.30%，发行期限为5年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人于2017年7月19日成功发行了“淮安市清浦城市建设投资开发有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“17清浦01”），发行金额为5亿元，票面利率6.65%，发行期限为5年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

二、以前各期债券募集资金使用情况

“16清浦01”扣除承销费后的募集资金合计49,670.00万元，其中，28,139.87万元用于偿还公司有息债务，21,530.00万元用于补充流动资金，银行手续费0.08万元，募集资金余额0.05万元。截至目前，募集资金已按募集说明书约定用途基本使用完毕。

“16清浦02”扣除承销费后的募集资金合计49,450.00万元，其中，44,037.07万元用于偿还公司有息债务，5,412.93万元用于补充流动资金。截至目前，募集资金已按募集说明书约定用途使用完毕。

“16清浦03”扣除承销费后的募集资金合计49,670.00万元，其中，29,654.60万元用于偿还公司有息债务，20,000.00万元用于补充流动资金，募集资金余额15.40万元。截至目前，募集资金已按募集说明书约定用途基本使用完毕。

“17清浦01”扣除承销费后的募集资金合计49,670.00万元，其中，33,847.76万元用于偿还公司有息债务，15,822.24万元用于补充流动资金。截至目前，募集资金已使用5,406.53万元，其中4,950.00万元偿还公司有息债务，456.53万元补充流动资金。

三、其他各类债权融资品种情况

截至2016年12月31日，发行人共有尚未偿还的信托借款107,940.00万元，具体如下：

序号	借款平台	放款单位	金额（万元）	借款日期	还款日期	综合利率
1	发行人	方正东亚信托有限责任公司	3,480	2015/1/23	2017/1/22	8.50%
		方正东亚信托有限责任公司	5,010	2015/1/30	2017/1/29	8.50%
		方正东亚信托有限责任公司	3,960	2015/2/6	2017/2/5	8.50%
		方正东亚信托有限责任公司	2,570	2015/2/15	2017/2/14	8.50%
		方正东亚信托有限责任公司	8,180	2015/3/13	2017/3/12	8.50%
		方正东亚信托有限责任公司	7,250	2015/3/20	2017/3/19	8.50%
2	发行人	陆家嘴国际信托有限公司	30,000	2015/9/18	2017/9/17	7.00%
		陆家嘴国际信托有限公司	5,000	2015/10/23	2017/10/22	7.00%
		陆家嘴国际信托有限公司	5,000	2015/11/5	2017/11/4	7.00%
		陆家嘴国际信托有限公司	5,000	2016/1/7	2018/1/6	7.00%
		陆家嘴国际信托有限公司	5,000	2016/2/2	2018/2/1	7.00%
		陆家嘴国际信托有限公司	5,000	2016/3/4	2018/3/3	7.00%
3	发行人	万向信托有限公司	22,500	2016/7/1	2020/12/31	6.50%

除上述债券融资和信托借款以外，截至2016年12月31日，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，无代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

截至2016年12月31日，发行人所有债务均未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金不超过15亿元，拟将其中的7亿元用于文庙三期安置小区项目，4亿元用于运河上城二期项目，剩余4亿元用于补充企业营运资金。其中，用于文庙三期安置小区项目和运河上城二期项目的募集资金均未超过项目总投资的70%。具体用途及金额如下表所示：

募集资金投资项目明细表

单位：万元

| 募集资金投向 | 项目总投资 | 募投项目持股比例 | 拟使用募集资金额度 |