

# 2014年第一期启东市城市投资经营中心企业债券

## 上市公告书

证券简称：14启东01

证券代码：124628

上市时间：2014年7月15日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一四年 七月

## 第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期企业债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。截止 2013 年末，发行人所有者权益合计 1,087,023.69 万元，归属于母公司所有者权益为 1,078,411.82 万元。2011 年度、2012 年度及 2013 年度，发行人分别实现净利润 62,251.68 万元、63,499.23 万元、57,482.73 万元，三年平均净利润 61,061.21 万元，占一期和二期债合计 18 亿元的 33.92%，多于本期债券一年利息的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

企业名称：启东市城市投资经营中心

住 所：公园中路 842 号

企业性质：全民所有制

法定代表人：张熹

注册资金：58,000 万元人民币

经营范围：许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程建筑施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。

发行人于 2005 年 11 月由启东市住房和城乡建设局（原启东市建设局）设立。2008 年 12 月，经启东市人民政府整体部署，发行人成为启东市重要的大型国有企业。

业，通过国有资本运作、资产重组、项目融资，承担水利设施建设、城市建设、基础设施和社会事业发展等重大工程的投融资职能，实现国有资产保值增值，为全市经济社会又好又快发展服务。自成立以来，发行人结构完善，机构运转正常有序，融资投资渠道畅通，有力地支持了启东市基础设施和重大项目建设，为启东市吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了积极作用。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 215.95 亿元，总负债为 107.25 亿元，净资产为 108.7 亿元，资产负债率为 49.66%。2013 年度，发行人实现营业收入 14.85 亿元，归属于母公司所有者净利润 5.65 亿元。

## 二、发行人的历史沿革

发行人原名启东市区域供水厂，成立于 2005 年 11 月，是以生产、供应自来水为主要业务，承担全市区域供水职能的全民所有制企业，由启东市住房和城乡建设局（原启东市建设局）货币出资 6,000 万元，出资比例 100%。

2005 年 12 月，启东市住房和城乡建设局以货币形式增加注册资金 2,500 万元，增资后发行人注册资金 8,500 万元，启东市住房和城乡建设局出资比例 100%。

2011 年 6 月 25 日，经启东市住房和城乡建设局决定并报启东市人民政府批准，发行人更名为启东市城市投资经营中心，变更后的经营范围为：许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程建筑施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。

2012 年 6 月 26 日，发行人注册资金增加至 58,000 万元。

## 三、发行人股东情况

截至 2013 年末，启东市住房和城乡建设局为发行人的唯一出资人，出资比例 100%。发行人的实际控制人为启东市人民政府。

## 四、发行人的企业治理和组织结构

### （一）发行人治理机制

发行人是按照《中华人民共和国全民所有制工业企业法》及其他有关法律和法规组建，制定了规范、严谨的章程，章程为发行人最高准则，所有行为均在章

程指导下完成。

发行人按照《启东市城市投资经营中心章程》的要求，明确了出资人的职责，设置了经理办公会，完善了企业法人治理结构和内部管理机构。

## 1、出资人

启东市住房和城乡建设局为发行人唯一出资人，履行出资人的职能，决定企业的一切重大经营事项，包括：

- (1) 制定和修改企业章程；
- (2) 制定经理办公会的议事规则与决策程序；
- (3) 解任或解聘企业的经理、副经理、财务总监及其他高级管理人员，决定经营层人员的考核指标、薪酬和奖惩；
- (4) 审议批准企业的发展战略与规划；
- (5) 对企业增加或者减少注册资金作出决议；
- (6) 决定企业发行债券事项；
- (7) 决定企业的合并、分立、解散、清算或者变更企业形式事项；
- (8) 决定企业的年度融资计划及融资项目；
- (9) 决定企业的年度投资计划及投资项目；
- (10) 决定企业的年度财务预算方案、决算方案；
- (11) 决定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (12) 审议批准经理办公会的年度工作报告；
- (13) 决定其他应当由出资人决定的事项。

## 2、经理办公会

企业的经理办公会是企业的经营机构，由经理、副经理、财务总监等组成。经理办公会由经理主持，讨论和研究企业日常经营事项，并形成决议。

经理办公会行使下列职权：

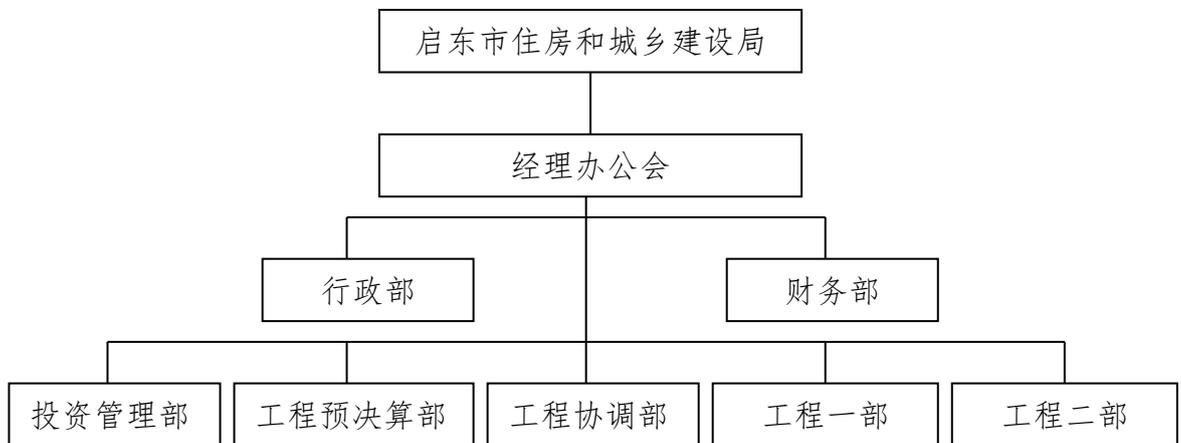
- (1) 主持企业的生产经营管理工作，组织实施出资人决议；
- (2) 组织实施企业年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订企业内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订企业的基本管理制度；
- (5) 制定企业的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘企业副经理、财务总监；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由出资人决定聘任或解聘以外的管理人员；
- (8) 出资人授予的其他职权。

### 3、法定代表人

经理是发行人的法定代表人，由启东市住房和城乡建设局任命，对启东市住房和城乡建设局负责。

#### (二) 组织结构

截至 2013 年末，发行人组织结构示意图如下所示：



发行人主要设置了行政部、财务部、投资管理部、工程预决算部、工程协调部、工程一部、工程二部。具体职能如下：

#### 1、行政部

主要负责组织制订企业内部各种规章管理制度，监督检查企业各项规章管理

制度的执行情况；负责筹备企业重要会议及会务工作；负责工程项目管理及协调工作。

## 2、财务部

主要负责企业资金的统一管理和调度；按照《会计法》和《企业会计准则》定期编制企业财务报表；参与企业投资项目计划的编制。

## 3、投资管理部

主要负责调查、搜集、整理有关市场信息，按照国家产业政策、投资政策和企业自身发展的需要，研究提出企业中长期项目投资计划；对项目进行投资机会研究及筛选工作，研究提出年度项目投资计划建议方案；负责组织运营企业决定的投资项目；对项目全过程进行监督管理；负责组织实施经企业批准的融资方案；对企业所属可经营性资产进行运营管理。

## 4、工程预决算部

主要负责企业经营过程中与工程项目预结算、投标、合同相关工作程序的编制、修订以及程序实施；负责企业施工合同的评审和合同的签订过程中的具体实施工作；负责工程项目的投标工作及其相关事宜；实施工程概预算的编制工作。

## 5、工程协调部

主要负责企业工程目前期行政报批手续和工程项目现场推进工作。负责工程项目选址、立项等各项行政许可手续申报、各项规费缴纳等工作；负责项目部成立前与相关单位的沟通协调工作。

## 6、工程一部

主要负责水利设施项目、市政道路建设项目等建设方案、施工组织等工作，协助工程预决算部开展预决算工作。

## 7、工程二部

主要负责保障性住房项目、其他基础设施建设项目等建设方案、施工组织等工作，协助工程预决算部开展预决算工作。

## 五、发行人与下属企业的投资关系

截至 2013 年末，发行人下属企业 9 家。发行人下属企业具体情况如下：

序号	公司名称	层级	注册资金/本 (万元)	合计出资比例 (%)
1	启东市建设投资公司	1 级	20,000.00	100.00
2	启东市滨江精细化工园开发建设有限公司	1 级	12,000.00	100.00
3	启东市新农村建设发展有限公司	1 级	10,000.00	100.00
4	启东市城市污水处理厂	1 级	17,500.00	100.00
5	启东市粮油实业公司	1 级	130.00	100.00
6	启东市吕四自来水厂	1 级	5,060.1	100.00
7	启东市新城建设投资发展有限公司	1 级	35,000.00	98.29
8	启东市滨江水处理有限公司	2 级	11,000.00	100.00
9	启东航空服务有限公司	2 级	800.00	70.00

## 六、发行人主要下属企业情况

### (一) 启东市建设投资公司

启东市建设投资公司（以下简称“启东建投公司”）是由启东市发展和改革委员会（原启东市计委，以下简称“启东市发改委”）于 1993 年 2 月设立的全民所有制企业，2008 年 12 月，根据启东市政府统一部署，启东市发改委将持有的启东建投公司全部出资无偿划转至发行人，发行人成为其唯一出资人。

截至 2013 年末，启东建投公司注册资金 20,000 万元，发行人对其出资比例为 100%。该企业经营范围：许可经营范围：无。一般经营范围：对重点项目投资及管理、统筹电力能源原材料基地的投资，固定资产投资、投资咨询服务，财务顾问、会计代理。

截至 2013 年末，启东建投公司资产总额为 41.22 亿元，总负债为 7.36 亿元，净资产 33.85 亿元；2013 年实现营业收入 37.81 万元，净利润 5,563.16 万元。

### (二) 启东市滨江精细化工园开发建设有限公司

启东市滨江精细化工园开发建设有限公司（以下简称“精化开发公司”）由启东经济开发区总公司于 2006 年 5 月货币出资设立，持股比例 100%。2008 年 12 月，根据启东市政府统一部署，启东经济开发区总公司将持有的精化开发公司的 100% 股权无偿划转至发行人，发行人成为其唯一股东。

截至 2013 年末,精化开发公司注册资本 12,000 万元,发行人持股比例为 100%。该公司经营范围:许可经营项目:无。一般经营项目:园区基础设施建设,室内外装饰装潢服务(以上项目凭资质证书经营);建筑材料、建筑装潢材料(除危险化学品)销售;供汽设备、供汽管线、供水管线、供水设备、污水处理设备维修;园区供热。

截至 2013 年末,精化开发公司资产总额为 9.14 亿元,总负债为 8.53 亿元,净资产为 0.61 亿元;2013 年实现营业收入 0.06 亿元,净利润-0.22 亿元。

### (三) 启东市新城建设投资发展有限公司

启东市新城建设投资发展有限公司(以下简称“新城投资公司”)由启东市土地储备中心和启东市自来水总公司于 2006 年 1 月出资设立,初始注册资本 6,000 万元,启东市土地储备中心和启东市自来水总公司持股比例分别为 90%和 10%。2008 年 12 月,根据市政府统一部署,启东市土地储备中心将持有的新城投资公司的 90%的股权无偿划转至发行人,发行人持有新城投资公司的 90%股权。2009 年 2 月,发行人对新城投资公司增资 29,000 万元,新城投资公司注册资本增加至 35,000 万元,发行人持股比例 98.29%。

新城投资公司经营范围:许可经营项目:无。一般经营项目:建设投资,市政工程、供水排水工程、管道工程、水利工程、房屋建筑工程施工(以上项目凭资质经营)。

截至 2013 年末,新城投资公司资产总额为 112.00 亿元,总负债为 62.85 亿元,净资产为 49.15 亿元;2013 年实现营业收入 14.13 亿元,净利润 5.86 亿元。

## 七、发行人领导成员情况

### (一) 经理

张熹,男,1977 年 9 月出生,江苏启东人,中国共产党党员。历任启东市城建监察大队大队长,启东市自来水厂厂长,启东市区域供水厂厂长。现任启东市城市投资经营中心经理。

### (二) 副经理

1、顾大方,男,1961 年 12 月出生,中国共产党党员,大专学历,助理工程

师职称。历任启东市自来水厂抄表班班长、营业所副主任、生技股副股长，启东市自来水总公司经理助理。现任启东市城市投资经营中心副经理。

2、黄海军，男，1975年5月出生，中国共产党党员，大学本科学历，工程师职称。历任启东市自来水厂生技股股长助理、生技股副股长，启东市自来水总公司经理助理。现任启东市城市投资经营中心副经理。

### （三）财务总监

沈春艳，女，1979年3月出生，大学本科学历，会计师职称。历任启东市新义乡财政所科员，启东市合作镇财政所科员，启东市南阳镇财政所科员，启东市惠丰镇财政所科员，启东市会计核算中心科员。现任启东市城市投资经营中心财务总监。

## 第三节 本期债券发行概况

一、发行人：启东市城市投资经营中心。

二、债券名称：2014年第一期启东市城市投资经营中心企业债券（简称“14启东01”）。

三、发行规模：人民币10亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为8.20%。该利率为Shibor基准利率加上基本利差3.20%确定，Shibor基准利率为《2014年第一期启东市城市投资经营中心企业债券申购区间和投资者申购提示性说明》公告日前5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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的票面年利率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、发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000

元。

七、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者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。

八、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、法规禁止购买者除外）公开发行。

九、发行对象：承销团成员设置的发行网点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）。

十、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2014年4月3日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2014年4月4日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为3个工作日，自2014年4月4日起至2014年4月9日止。

十四、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月4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自2014年4月4日起至2021年4月3日止。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3至第7个计息年度末偿还本期债券发行规模的20%。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。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。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 4 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：本期债券的兑付日为 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年每年的 4 月 4 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：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为浙商证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用等级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

二十四、募集资金投向：本期债券募集资金 10 亿元人民币，1 亿元将用于启东市区域供水北进工程建设项目，2 亿元将用于启东市区域供水通久线（启东段）工程建设项目，2 亿元将用于启东市区域供水东进工程建设项目，1 亿元将用于启东市第三阶段农村饮水安全工程项目，3 亿元将用于启东市新城区道路建设项目，1 亿元将用于启东市城区道路改扩建项目。

二十五、税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

## 第四节 债券的上市与托管

### 一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2014 年 7 月 15 日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“14 启东 01”，证券代码“124628”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体

折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

## 二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券5.3亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，4.7亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的帐户。

## 第五节 发行人主要财务状况

发行人2010年-2012年的合并财务报表由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字（2013）004218号）；发行人2013年度的合并财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2014）第07461号）。本文中2011年和2012年财务数据来源于经大华审字（2013）004218号审计的财务报告，2013年的财务数据均来源于经中兴财光华审会字（2014）第07461号审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

### 一、发行人最近三年经审计的主要财务数据与指标

表-发行人2011年-2013年主要财务数据

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
资产总计	2,159,478.34	1,544,881.25	1,320,177.76
流动资产	1,524,509.75	1,003,179.30	886,161.84
负债合计	1,072,454.65	740,755.97	579,501.71
流动负债	849,071.15	585,468.35	454,800.05
所有者权益	1,087,023.69	804,125.27	740,676.04
归属于母公司所有者权益	1,078,411.82	796,509.37	734,183.72
营业收入	148,452.49	171,573.98	92,411.87
营业成本	107,822.23	127,448.27	59,516.93
利润总额	57,488.49	63,449.57	62,252.84
净利润	57,482.73	63,449.23	62,251.68

归属于母公司所有者净利润	56,486.76	62,325.65	61,174.78
经营活动产生的现金流量净额	43,338.29	139,694.85	106,518.45
投资活动产生的现金流量净额	-58,822.21	-116,906.62	-69,254.42
筹资活动产生的现金流量净额	58,175.42	-9,662.12	-42,339.53

表-发行人 2011 年-2013 年主要财务指标

单位：万元

财务指标	2013 年度	2012 年度	2011 年度
流动比率	1.80	1.71	1.95
速动比率	0.78	0.85	0.85
资产负债率	49.66%	47.95%	43.90%
净资产收益率	6.08%	8.21%	8.40%
EBITDA 利息保障倍数	3.60	2.12	5.64

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）净资产收益率=净利润/平均所有者权益，2011 年以年末数代替平均数，下同

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

## 二、发行人财务状况分析

### （一）财务概况

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 215.95 亿元，总负债为 107.25 亿元，净资产为 108.7 亿元，资产负债率为 49.66%。2013 年度，发行人实现营业收入 14.85 亿元，归属于母公司所有者净利润 5.65 亿元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率较为合理，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

### （二）资产负债结构分析

表-发行人 2011 年-2013 年主要资产负债指标

单位：万元

项 目	2013 年末		2012 年末		2011 年末	
资产总计	2,159,478.34	100.00%	1,544,881.25	100.00%	1,320,177.76	100.00%
流动资产	1,524,509.75	70.60%	1,003,179.30	64.94%	886,161.84	67.12%
货币资金	131,538.31	6.09%	43,417.84	2.81%	21,641.73	1.64%
预付账款	49,590.35	2.30%	44,921.26	2.91%	24,456.01	1.85%
其他应收款	481,064.62	22.28%	379,950.62	24.59%	339,293.82	25.70%
存货	862,056.11	39.92%	504,364.39	32.65%	500,083.36	37.88%
非流动资产	634,968.59	29.40%	541,701.95	35.06%	434,015.91	32.88%
固定资产	22,960.42	1.06%	21,911.06	1.42%	20,297.08	1.54%
在建工程	538,860.40	24.95%	480,486.24	31.10%	374,087.28	28.34%
无形资产	49,131.46	2.28%	15,304.65	0.99%	15,631.55	1.18%
负债合计	1,072,454.65	100.00%	740,755.97	100.00%	579,501.71	100.00%
流动负债	849,071.15	79.17%	585,468.35	79.04%	454,800.05	78.48%
短期借款	91,975.00	8.58%	22,105.00	2.98%	1,500.00	0.26%
应付票据	79,900.00	7.45%	-	-	-	-
应付账款	160,049.34	14.92%	145,896.52	19.70%	96,757.30	16.70%
预收款项	60,031.96	5.60%	36,297.79	4.90%	54,415.36	9.39%
其他应付款	401,074.50	37.40%	339,924.71	45.89%	233,619.66	40.31%
一年内到期 非流动负债	50,400.00	4.70%	35,614.29	4.81%	62,339.11	10.76%
非流动负债	223,383.50	20.83%	155,287.62	20.96%	124,701.67	21.52%
长期借款	218,530.00	20.38%	151,990.71	20.52%	124,701.67	21.52%
资产负债率		49.66%		47.95%		43.90%

作为启东市主要的城市基础设施建设主体，发行人得到了启东市政府的大力支持。近年来，启东市政府统一部署，不断增强发行人的综合实力，企业资产规模持续扩张。发行人资产总额从 2011 年末的 132.02 亿元增长到 2013 年末的 215.95 亿元，年均复合增长率 27.90%。

发行人资产规模增长主要是由于：（1）报告期内发行人承建的工程项目规模逐年增加，开发整理的土地规模增加，使得报告期内存货大幅增加。存货由 2011 年末的 50.01 亿元增加到 2013 年末的 86.21 亿元，年均复合增长率为 31.29%。（2）报告期内随着发行人业务规模的扩大，预付工程款、征地费等款项不断增加。发行人预付账款由 2011 年末的 2.45 亿元增加至 2013 年末的 4.96 亿元，年均复合增长率为 42.40%。（3）报告期发行人往来款项增加，其他应收款由 2011 年末的 33.93 亿元增加到 2013 年末的 48.11 亿元，年均复合增长率为 19.07%。（4）报告期内随着发行人业务规模的扩大，发行人开工项目增多使得在建工程稳定增长，由 2011

年末的 37.41 亿元增加至 2013 年末的 53.89 亿元，年均复合增长率 20.02%。

发行人的资产构成比较稳定，以流动资产为主，其中其他应收款、存货占比较大。其中，其他应收款系由于发行人承建基础设施项目的增多导致与财政等政府部门的往来款增长所致。由于发行人的土地前期开发业务属性，其存货中主要为拟开发土地。发行人非流动资产中，在建工程占比较大。

随着发行人主营业务规模的扩张，其负债规模也持续增长。发行人负债总额从 2011 年末的 57.95 亿元增长到 2013 年末的 107.25 亿元，年均复合增长率 36.04%。

在负债结构方面，截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 78.48%、79.04%和 79.17%，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 21.52%、20.96%和 20.83%。发行人流动负债中主要为其他应付款和应付账款，系由于发行人业务规模扩大导致往来款增加所致。截至 2013 年末，发行人长期借款 21.85 亿元，占总负债的 20.38%；短期借款 9.20 亿元，占总负债的 8.58%；一年内到期的非流动负债 5.04 亿元，占总负债的 4.70%。上述三项合计占总负债的 33.65%，处于较低水平。由此可见，银行借款是发行人主要的资金来源。本期债券发行，有助于改善发行人负债结构、拓宽发行人融资渠道，从而改变融资渠道单一的情况。

截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人的所有者权益分别为 74.07 亿元、80.41 亿元和 108.70 亿元，年均复合增长率为 21.14%。2012 年末，发行人所有者权益较 2011 年末增加 6.34 亿元，全部为当年实现利润所致。

2013 年末，发行人所有者权益较 2012 年末增加 28.29 亿元，主要由于（1）2013 年，发行人实现净利润 5.75 亿元，由于未进行利润分配，使得企业所有者权益增加 5.75 亿元；（2）2013 年，启东市人民政府将启东市临海公路建设工程有限公司的 20 块土地使用权（滨海地块 1358 号-1363 号、1370 号-1374 号、1378 号-1386 号）国有资产调拨至发行人，使发行人资本公积增加 22.27 亿元。

截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人的资产负债率分别为 43.90%、47.95 %和 49.66 %，负债水平符合行业特征。

### （三）营运能力分析

表-发行人 2011 年-2013 年运营状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
营业收入	148,452.49	171,573.98	92,411.87
营业成本	107,822.23	127,448.27	59,516.93
存货	862,056.11	504,364.39	500,083.36
应收账款	260.36	525.19	686.93
资产总额	2,159,478.34	1,544,881.25	1,320,177.76
应收账款周转率（次）	377.96	283.10	134.53
存货周转率（次）	0.16	0.25	0.12
总资产周转率（次）	0.08	0.12	0.07

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额，2011 年以年末数代替平均数，下同

（2）存货周转率=营业成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业收入/平均资产余额

2011 年-2013 年，发行人应收账款周转率分别为 134.53、283.10 和 377.96，应收账款周转率保持较高水平，主要是由于发行人应收账款回款较快，金额维持较低水平，而营业收入保持较高水平所致。2011 年-2013 年，发行人存货周转率分别为 0.12、0.25 和 0.16，总资产周转率分别为 0.07、0.12 和 0.08，周转速度较低，符合城市基础设施建设和土地开发整理行业特点。

#### （四）盈利能力分析

表-发行人 2011 年-2013 年盈利状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	148,452.49	171,573.98	92,411.87
营业利润	34,315.61	40,399.44	28,822.81
利润总额	57,488.49	63,449.57	62,252.84
净利润	57,482.73	63,449.23	62,251.68
总资产报酬率	3.32%	4.63%	4.89%
净资产收益率	6.08%	8.21%	8.40%

注：（1）总资产报酬率=（利润总额+财务费用中的利息支出）/平均资产总额

（2）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

2011年-2013年，发行人营业收入分别为9.24亿元、17.16亿元和14.85亿元，出现小幅波动，年均复合增长率达26.74%。2013年营业收入略有下降，系土地开发整理收入小幅下降所致。

2011年-2013年，发行人的营业利润分别为2.88亿元、4.04亿元和3.43亿元，净利润分别为6.23亿元、6.34亿元和5.75亿元，年均复合增长率为-3.91%，由于2013年营业收入略有下降导致营业利润和净利润略有下降，但在行业内处于较高水平。

截至2011年末、2012年末和2013年末，发行人总资产报酬率分别为4.89%、4.63%和3.32%；净资产收益率分别为8.40%、8.21%和6.08%，虽然均有所下降，但处于行业较好水平。

#### （五）偿债能力分析

表-发行人2011年-2013年偿债能力指标

项目	2013年度/末	2012年度/末	2011年度/末
流动比率	1.80	1.71	1.95
速动比率	0.78	0.85	0.85
资产负债率	49.66%	47.95%	43.90%
EBITDA利息保障倍数	3.60	2.12	5.64

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）EBITDA利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

截至2011年末、2012年末和2013年末，发行人的资产负债率分别为43.90%、47.95%和49.66%，维持在较低水平。

截至2011年末、2012年末和2013年末，发行人的流动比率分别为1.95、1.71和1.80，处于行业健康水平；速动比率分别为0.85、0.85和0.78，主要是由于发行人从事的业务为城市基础设施建设和土地开发整理行业，存货规模增速快于其他流动资产所致。

2011年-2013年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.64、2.12 和 3.60，保持在较高的水平。发行人当前的财务结构比较稳健，具有较强的偿债能力。

#### （六）现金流量分析

表-发行人 2011 年-2013 年现金流量主要数据

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	43,338.29	139,694.85	106,518.45
投资活动产生的现金流量净额	-58,822.21	-116,906.62	-69,254.42
筹资活动产生的现金流量净额	58,175.42	-9,662.12	-42,339.53
现金及现金等价物净增加额	42,691.50	13,126.11	-5,075.51
期末现金及现金等价物余额	81,564.31	34,767.84	21,641.73

2011年-2013年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 10.65 亿元、13.97 亿元和 4.33 亿元，政府支持力度大，发行人回款情况良好。2013 年经营活动现金流净流入出现一定下降，主要系发行人业务扩张，购买商品及劳务支出增大。

2011年-2013年，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为-6.93 亿元、-11.69 亿元和-5.88 亿元，三年来均呈净流出状态，主要是由于在建工程规模大幅增加所致；2013 年净流出规模大幅度缩减，主要系收回上一年投资支付现金，以及在在建工程规模增幅下降所致。

2011年-2013年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-4.23 亿元、-0.97 亿元和 5.82 亿元，与经营活动、投资活动产生的现金流量相匹配；2013 年筹资活动出现较大净现金流入，主要系发行人当年通过银行借款筹集了大量资金。

综上所述，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持企业到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

## 一、评级报告内容摘要

### （一）基本观点：

- 1、启东市经济运行情况良好，财政实力不断增强，发行人外部运营环境良好；
- 2、随着发行人土地开发及整治、城市基础设施建设项目的逐步推进，发行人的收入规模逐渐增长；
- 3、发行人在土地开发、基础设施建设业务等方面获得了启东市政府的大力支持。

### （二）关注：

- 1、发行人土地开发及整治收入易受房地产市场波动影响；
- 2、发行人进行土地开发、基础设施项目建设投入资金较大，发行人面临一定的资金压力；
- 3、发行人整体资产流动性一般；
- 4、发行人拥有的土地资产变现易受相关政策及土地价格波动影响；
- 5、发行人其他应收款规模较大，存在一定的资金占用情况；
- 6、发行人大部分土地使用权、海域使用权已抵押，剩余的抵押融资空间有限，发行人财务弹性一般；
- 7、发行人刚性负债规模较大，面临一定的债务偿债压力；
- 8、发行人利息支出较大，EBITDA 对利息的保障程度有所弱化；
- 9、对外担保使企业面临一定的或有负债；
- 10、未来发行人需拓展更多的融资渠道解决相关项目资金缺口，债务规模预计进一步上升。

## 第七节 跟踪信用评级安排

根据监管部门相关规定及鹏元资信的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信亦将维持评级标准的一致性。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金运用

14 启经营债经国家发展改革委核准发行总额 18 亿元，本期债券募集资金 10 亿元，其中 1 亿元将用于启东市区域供水北进工程建设项目，2 亿元将用于启东市区域供水通久线（启东段）工程建设项目，2 亿元将用于启东市区域供水东进工程建设项目，1 亿元将用于启东市第三阶段农村饮水安全工程项目，3 亿元将用于启东市新城道路建设项目，1 亿元将用于启东市城区道路改扩建项目。上述项目投

资主体为发行人控股子公司启东市新城建设投资发展有限公司，发行人持有启东市新城建设投资发展有限公司 98.29% 的股权。具体用途及金额如下表所示：

表-募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资金额	核准募集资金使用总金额	占项目总投资额的比例	本期债券拟使用金额
1	启东市区域供水北进工程建设项目	52,036.11	30,000.00	57.65%	10,000.00
2	启东市区域供水通久线（启东段）工程建设项目	57,073.36	30,000.00	52.56%	20,000.00
3	启东市区域供水东进工程建设项目	53,221.56	30,000.00	56.37%	20,000.00
4	启东市第三阶段农村饮水安全工程项目	22,338.01	10,000.00	44.77%	10,000.00
5	启东市新城区道路建设项目	116,000.00	60,000.00	51.72%	30,000.00
6	启东市城区道路改扩建项目	72,000.00	20,000.00	27.78%	10,000.00
<b>固定资产投资项目合计</b>		<b>372,669.04</b>	<b>180,000.00</b>	<b>48.30%</b>	<b>100,000.00</b>

## 第十节 有关当事人

一、 发行人：启东市城市投资经营中心

住所：公园中路 842 号

法定代表人：张熹

联系人：陆星、沈春艳

联系地址：江苏省启东市人民中路 683 号建筑业大厦 10 楼

电话：0513-83117603

传真：0513-83117601

邮政编码：226200

二、 承销团

(一) 主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、闫星星、杨兴、张宁宁、赵永增、刘国平、彭子源、黄鹏

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-65608356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

(二) 分销商

1、浙商证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 1 号

法定代表人：吴承根

联系人：陶晶波、花天韵

联系地址：上海市徐汇区长乐路 1219 号长鑫大厦 17 楼

电话：021-64718888

传真：021-64713795

邮政编码：200031

2、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：郝晓姝、许杨杨

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88013850

传真：010-88085129

邮政编码：100033

### 3、国泰君安证券股份有限公司

住所：浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

联系人：苏毅、刘颖

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312834

传真：010-59312892

邮政编码：100140

### 三、 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：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733、010-88170735

传真：010-66061875

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：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

联系人：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：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：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：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、发行人审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：程红霞、程银春

联系地址：珠海市香洲区康宁路 16、18 号

电话：0756-2231205

传真：0756-2217643

邮政编码：519000

六、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：汪志俊、毕柳

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 428 号由由世纪广场 3 号楼 3C

电话：021-51035670-8006

传真：021-51035670-8015

邮政编码：200127

七、 发行人律师：上海小城律师事务所

住所：上海市松江区文诚路 358 弄 6 号 1004、1005 室

负责人：吴辰

联系人：吴辰、陆宇

联系地址：上海市小木桥路 251 号天亿大厦 901 室

电话：021-64182255-804

传真：021-64182255-807

邮政编码：200032

八、 监管银行/债权代理人：中信银行股份有限公司南通分行

营业场所：南通市北濠桥路 1 号南通大厦 C 座 1-2 层

负责人：陈永宏

联系人：沈霞

联系地址：南通市北濠桥路 1 号南通大厦 C 座 1-2 层

电话：0513-81120915

传真：0513-81120920

邮政编码：226001

九、 财务顾问：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路 1 号

法定代表人：吴承根

联系人：陶晶波、花天韵

联系地址：上海市徐汇区长乐路 1219 号长鑫大厦 17 楼

电话：021-64718888

传真：021-64713795

邮政编码：200031

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家发展改革委对本期债券公开发行的核准文件。
- (二) 2014 年第一期启东市城市投资经营中心企业债券募集说明书。
- (三) 2014 年第一期启东市城市投资经营中心企业债券募集说明书摘要。
- (四) 启东市城市投资经营中心 2010 年-2012 年度经审计的财务报告。
- (五) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (六) 上海小城律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- (七) 发行人与中信银行南通分行签订的《启东市城市投资经营中心企业债券专项账户监管协议》。
- (八) 发行人与中信银行股份有限公司南通分行签订的《关于启东市城市投资经营中心企业债券之债权代理协议》(附《债券持有人会议规则》)。

### 二、查询地址

- (一) 启东市城市投资经营中心

联系地址：启东市人民中路 836 号建筑业大厦 10 楼

联系人：陆星、沈春艳

电话：0513-83117603

传真：0513-83117601

邮政编码：226200

- (二) 中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：陈翔、闫星星、杨兴、张宁宁、赵永增、黄鹏

电话：010-65608356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《2014年第一期启东市城市投资经营中心企业债券上市公告书》的盖章页。



本页无正文，为《2014年第一期启东市城市投资经营中心企业债券上市公告书》的盖章页。

