

2019 年
东台惠民城镇化建设发展有限公司
公司债券募集说明书

发 行 人



东台惠民城镇化建设发展有限公司

主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一九年二月

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次债券募集说明书，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。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人、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次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，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，确认本次债券募集说明书中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，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。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次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、 本次债券基本要素

(一) 债券名称：2019 年东台惠民城镇化建设有限公司公司债券（简称“19 东台惠民债”）。

(二) 发行总额：人民币 9 亿元。

(三) 发行期限：7 年期。

(四) 债券利率：本次债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个交易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。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，在本次债券存续期内固定不变。本次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：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按

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，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式：本次债券采取簿记建档、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。

(七) 债券形式：实名制记账式债券。

(八) 发行范围及对象：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）。

(九) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

(十) 债券担保：本次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的连带责任保证担保。

(十一) 上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快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。

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

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	11
第四条 认购与托管	14
第五条 债券发行网点	16
第六条 认购人承诺	17
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	33
第十条 发行人财务情况	45
第十一条 已发行尚未兑付的债券	64
第十二条 筹集资金用途	65
第十三条 偿债保障措施	73
第十四条 投资者保护条款	82
第十五条 风险与对策	88
第十六条 信用评级	92
第十七条 法律意见	95
第十八条 其他应说明的事项	98
第十九条 备查文件	99

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/ 东台惠民	指	东台惠民城镇化建设发展有限公司（曾用名“东台经济开发区惠民物业服务有限公司”）
开创检测	指	江苏开创检测技术有限公司
惠民绿化	指	东台惠民绿化有限公司
本次债券	指	发行总额为 9 亿元的 2019 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本次债券发行而根据有关法律法规制作的《2019 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券募集说明书》
主承销商/簿 记管理人/债 权代理人/天 风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次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意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2017 年东台惠民城镇化建设发展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次债券，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次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额所对应的款项
募集资金账户监管人/偿债账户监管人/监管银行	指	中国民生银行股份有限公司南京分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2017年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2017年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2018年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2018年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金的账户
偿债账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本次债券本息的账户
审计报告	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《东台

惠民城镇化建设发展有限公司审计报告》

资产说明	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《东台惠民城镇化建设发展有限公司发行企业债券资产情况的专项说明》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府规定节假日或休息日（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）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指	人民币元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《企业债券管理条例》	指	国务院于 1993 年 8 月 2 日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）
发改委	指	发展和改革委员会
市政府	指	东台市人民政府
国资公司	指	东台市国有资产经营有限公司
开发区	指	江苏东台经济开发区
管委会	指	江苏东台经济开发区管理委员会
鹏元评级	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
江苏省担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
最近一期	指	2018 年 1-9 月份

备注：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

2017 年 5 月 9 日，公司召开董事会，决定公开发行公司债券，并提交公司股东会审议；2017 年 6 月 13 日，公司股东会决议同意公开发行本次债券。

本次债券经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2017〕1446 号文同意转报。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕176 号文批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：东台惠民城镇化建设发展有限公司

住所：东台经济开发区经三南路 1 号

法定代表人：姜蓓蓓

联系人：杨永明

联系地址：江苏省盐城市东台经济开发区迎宾大道 8 号

电话：0515-85313908

传真：0515-85316871

邮编：224200

二、承销团

（一）主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、薛晗、杨逊、沈瑞

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001, 010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

（二）分销商

1. 川财证券有限责任公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼

法定代表人：孟建军

联系人：杭芊

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 层

电话：010-66495657

传真：010-66495684

邮编：100034

2. 五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

法定代表人：赵立功

联系人：程力

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元

电话：0755-82725923

传真：0755-23947142

邮编：518000

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 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

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：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

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：021-58754185

邮编：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、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 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：汤孟强、郭任刚

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 227 号东信资本大厦 17 楼

电话：027-87306979

传真：027-87306988

邮编：100004

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 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：张旻燏

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号 A 幢 601 室

电话：021-51035670

传真：021-51917360

邮编：200120

七、发行人律师：广东尚智和律师事务所

住所：广东省东莞市城区旗峰路 162 号中侨大厦 A 座 25 层

负责人：李芳

联系人：田应兵、高新

联系地址：广东省东莞市城区旗峰路 162 号中侨大厦 A 座 25 层

电话：0769-23138999

传真：0769-23136677

邮编：523000

八、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：张乐夫

联系人：王银华

联系地址：盐城市世纪大道 5 号金融城 6 号楼 3202 室

联系电话：0515-89893301

传真：0515-89892101

邮编：224000

九、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：王军、薛晗、杨逊、沈瑞

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话：010-59833001, 010-59833016

传真：010-65522557

邮编：100031

十、募集资金账户监管人、偿债账户监管人：中国民生银行股份有限公司南京分行

营业场所：南京市洪武北路 20 号

负责人：林静然

联系人：徐叶婷

联系地址：南京市玄武区洪武北路 20 号

联系电话：025-83176162

传真：025-83279037

邮编：210000

第三条 发行概要

一、发行人：东台惠民城镇化建设发展有限公司。

二、债券名称：2019 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券（简称“19 东台惠民债”）。

三、发行总额：人民币 9 亿元。

四、债券期限：7 年期。

五、票面利率：本次债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个交易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。本次债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人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，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：本次债券的债券面值为 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：本次债券采取簿记建档、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、发行范围及对象：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、认购与托管：投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2019 年 3 月 7 日。

十二、发行首日：本次债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 3 月 8 日。

十三、发行期限：本次债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 3 月 12 日止。

十四、起息日：本次债券自发行首日开始计息，本次债券存续期限内每年的 3 月 8 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本次债券的计息期限自 2019 年 3 月 8 日起至 2026 年 3 月 7 日止。

十六、还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本次债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照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）。在第 3 至第 7 个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息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，本次债券的本金自其兑付日起不另计利息。

十七、付息日：2020 年至 2026 年每年的 3 月 8 日为上一个计息年度的付息日（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：本次债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 8 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：通过本次债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本次债券主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为川财证券有限责任公司和五矿证券有限公司。

二十二、担保方式：本次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的连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

二十四、上市或交易流通安排：本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构登记托管。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点公开发行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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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次债券；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次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，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》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本次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、证券账户卡复印件认购本次债券。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。具体发行网点见附表一。

二、本次债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本次债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为作出以下承诺:

一、接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、本次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、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排;

四、本次债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家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;

五、投资者同意中国民生银行股份有限公司南京分行作为募集资金账户监管人、偿债账户监管人,与发行人签订《募集资金账户监管协议》及《偿债账户监管协议》,接受该等文件对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排;

六、本次债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家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;

七、本次债券发行结束后，发行人将尽快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，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；

八、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次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）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期限内每年付息一次,从2022年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。本次债券的付息日为2020年至2026年每年的3月8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) 未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刊登的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规,投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本次债券分次还本,从2022年至2026年每年偿还本次债券本金的20%。每年还本时,本金按照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)。

(二) 本次债券本金的兑付日为2022年至2026年每年的3月8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)。

(三) 未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。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：东台惠民城镇化建设发展有限公司

住所：东台经济开发区经三南路1号

法定代表人：姜蓓蓓

成立日期：2010年06月07日

注册资本：150,000.00万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：新农村社区、新市镇基础设施建设，土地开发及综合整治（房地产开发除外），物业服务，绿化养护，道路及河道保洁，政府授权的国有资产经营和管理，贵金属批发、零售（国家有专项审批的项目除外）。（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）

发行人为东台市的主要建设主体，主要业务有土地整理开发业务、基础设施建设业务等，是东台市重要的基础设施开发建设主体和资本运营实体。

截至2017年12月31日，公司经审计的合并口径的资产总额为525,155.45万元，负债总额为230,243.73万元，所有者权益为294,911.72万元；2017年实现营业收入39,462.07万元，净利润10,378.86万元（其中归属于母公司所有者的净利润10,384.66万元）。

二、发行人历史沿革

东台惠民城镇化建设发展有限公司前身为东台经济开发区惠民物业服务有限公司，系由东台市投资发展有限公司于2010年6月4日出资组建，组建时注册资本为人民币200.00万元。上述出资已于2010年6月4日经盐城立信如良会计师事务所立信会验[2010]第54号验资报告

验证。公司于 2010 年 6 月 7 日领取了盐城市东台工商行政管理局核发的工商登记注册号为 320981000160092 的企业法人营业执照。

2013 年 3 月 8 日，公司股东东台市投资发展有限公司同意将持有的东台经济开发区惠民物业服务有限公司 100% 股权全部转让给东台市人民政府，公司类型变为有限公司（国有独资）。公司于 2013 年 3 月 10 日完成了上述股东工商变更登记。

2013 年 8 月 22 日，公司股东出具决议文件，同意增加东台市国有资产经营有限公司为公司新股东，公司注册资本（实收资本）由 200.00 万元增加至 3,200.00 万元，新增加的 3,000.00 万元分别由东台市人民政府出资 1,000.00 万元、东台市国有资产经营有限公司出资 2,000.00 万元。同日，公司召开股东会，将公司名称变更为东台惠民城镇化建设发展有限公司。公司新增注册资本于 2013 年 8 月 22 日由盐城立信如良会计师事务所立信会验[2013]第 225 号验资报告验证。公司于 2013 年 8 月 23 日完成了上述股东及注册资本工商变更登记。

2013 年 10 月 12 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 3,200.00 万元人民币增加至 5,200.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资经由盐城立信如良会计师事务所立信会验[2013]第 225-2 号验资报告验证。公司于 2013 年 10 月 12 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2013 年 11 月 20 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 5,200.00 万元人民币增加至 8,200.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资经由盐城立信如良会计师事务所立信会验[2013]第 225-3 号验资报告验证。公司于 2013 年 11 月 21 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2013 年 11 月 22 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 8,200.00 万元人民币增加至 10,000.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资经由盐城立信如良会计师事务立信会验[2013]第 225-4 号验资报告验证。公司于 2013 年 11 月 25 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2014 年 2 月 11 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 10,000.00 万元人民币增加至 15,000.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资经由盐城立信如良会计师事务立信会验[2014]第 28 号验资报告验证。公司于 2014 年 2 月 11 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2014 年 2 月 13 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 15,000.00 万元人民币增加至 20,000.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资经由盐城立信如良会计师事务立信会验[2014]第 28-2 号验资报告验证。公司于 2014 年 2 月 13 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2014 年 11 月 13 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 20,000.00 万元人民币增加至 50,000.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资分三期进行，第一期增资 10,000.00 万元人民币，由江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2014]第 121 号验资报告验证；第二期增资 10,000.00 万元人民币，由江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2014]第 121-2 号验资报告验证；第三期增资 10,000.00 万元人民币，由江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2014]第 121-3 号验资报告验证。公司于 2014 年 11 月 13 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2015 年 4 月 15 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 50,000.00 万元人民币增加至 80,000.00 万元人民币，全部由东台市人民政府以货币方式出资。此次增资分两期进行，第一期增资 23,000.00 万元人民币，由江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2015]第 21 号验资报告验证；第二期增资 7,000.00 万元人民币，由江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2015]第 21-2 号验资报告验证。公司于 2015 年 4 月 15 日完成了上述注册资本工商变更登记。

2016 年 3 月 2 日，公司召开股东会通过如下决议：同意将公司注册资本由 80,000.00 万元人民币增加至 150,000.00 万元人民币，所增加的注册资本全部由东台市人民政府委托江苏东台经济开发区管理委员会以货币方式出资，认缴出资截止时间为 2020 年 12 月 31 日。公司于 2016 年 3 月 10 日完成了上述注册资本工商变更登记。

根据江苏中信仁华会计师事务所有限公司中信仁华会验[2016]第 17 号验资报告验证，截至 2016 年 5 月 5 日，公司实收资本由 80,000.00 万元人民币增加至 108,000.00 万元人民币，此次新增 28,000.00 万元由东台市人民政府以货币形式出资。

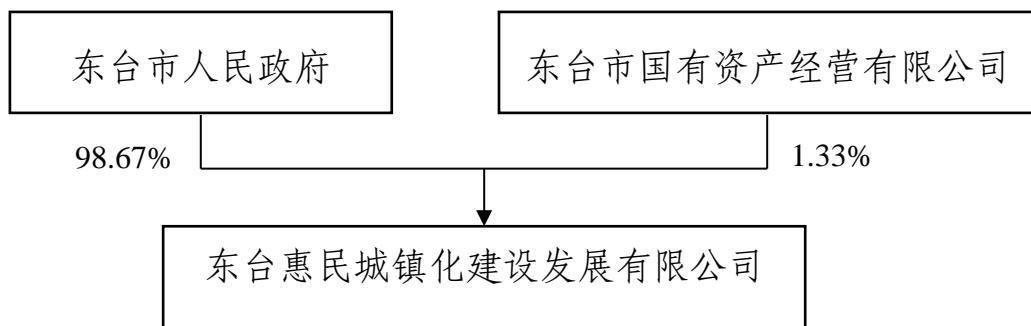
发行人现持有东台市市场监督管理局颁发统一社会信用代码为 9132098155706778X2 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 150,000.00 万元整，实收资本为 108,000.00 万元整。

三、发行人股东情况

发行人为国有独资公司，公司现有股东分别为东台市人民政府和东台市国有资产经营有限公司。东台市人民政府持有发行人 98.67% 的股权，东台市国有资产经营有限公司持有发行人 1.33% 的股权。东台市人

民政府为公司的实际控制人，截至 2017 年 12 月 31 日公司的股权结构图如下：

图表 1 截至 2017 年 12 月 31 日公司股权结构图



四、公司治理情况和组织结构

(一) 公司治理

公司成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以公司章程严格规范公司治理。公司依据公司章程进行公司治理，设有董事会、监事会、总经理；同时设有办公室、财务部、工程部、综合发展部，各机构各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理的需要。

公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权利机构，依照《公司法》行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定和更换非由职工代表担任的董事、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) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (9) 修改公司章程;
- (10) 其他法定职权。

公司设董事会，其成员为3人，其中股东代表2人，公司职工代表1人，董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，董事会设董事长一人。

董事由股东会选举产生，对股东会负责；董事长由全体董事过半数选举产生。

董事任期为三年，任期届满，连选可以连任。董事在任期内，股东会不得无故解除其职务。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (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) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- (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) 制定公司的基本管理制度。

公司设立监事会，由5人组成，监事会由股东代表3名和公司职工代表2名组成。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 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议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 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；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》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；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。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) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

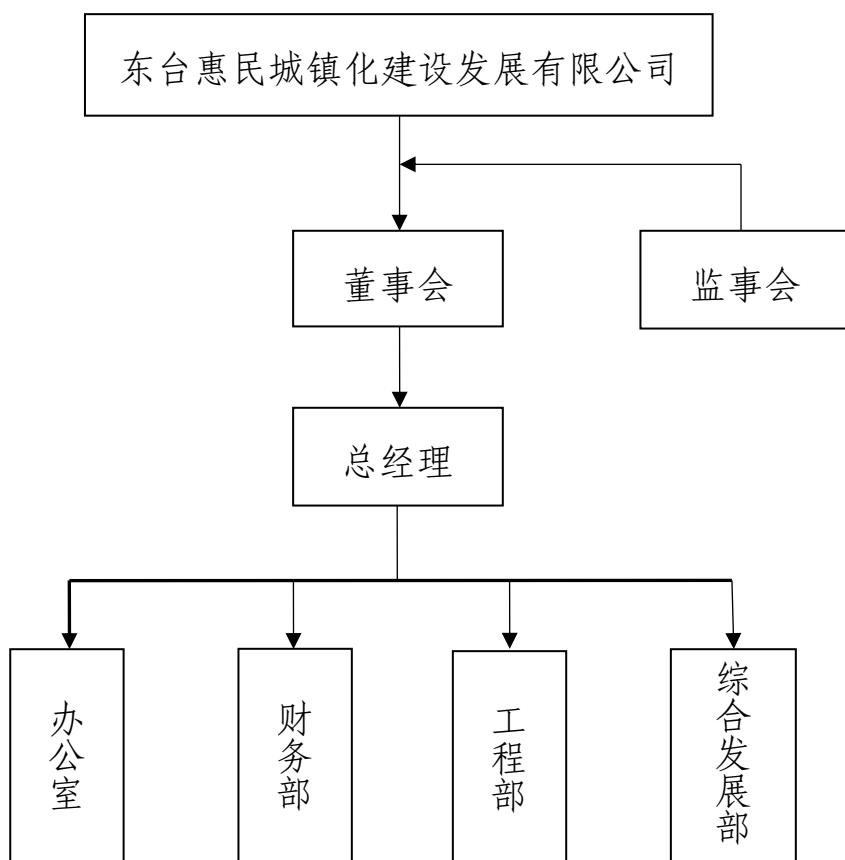
(7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

公司根据自身经营管理需要，设有办公室、财务部、工程部和综合发展部。公司的组织结构如下图所示：

图表2 截至2017年12月31日公司组织结构图



其中，各职能部门的主要职责简介如下：

办公室：负责制定行政管理职能的工作规定，检查、考核执行情况；组织大型会议及活动，协调与政府及相关部门的关系；进行后勤保障及车辆管理；负责内部治安及消防管理工作；进行档案及仓库管理；负责领导日常工作的安排和相关的服务工作。

财务部：负责建立和健全各项财务管理制度；保存会计原始凭证；编制财务报表；负责公司资金的收付使用；负责日常费用的开支报销；负责工程项目的拨款和核算。

工程部：负责工程项目开工前的准备工作；负责项目合同的起草和审核工作；负责施工图纸会审、技术交底、图纸变更的工作；负责组织工程竣工、验收和移交工作；负责项目结算初审工作；负责工程资料和其他工作资料的收集、整理、统计、归档和移交工作；做好工程项目资金使用计划的各项工作等。

综合发展部：负责起草部门工作计划、工作总结、业务工作报告等有关文件；负责人事档案管理工作；负责制定公司的发展战略和经营目标，确定发展计划、发展策略并组织实施；负责公司企业文化建设。

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司共 6 家，具体情况如下：

表格 1 发行人纳入合并范围内子公司情况

单位：万元

公司名称	级次	注册资本	表决权比例
东台惠民绿化有限公司	二级	1,000.00	90.00%
江苏开创检测技术有限公司	二级	3,000.00	99.00%
东台民之惠贸易有限公司	二级	10,000.00	100.00%
东台惠民农业发展有限公司	二级	10,000.00	100.00%
江苏东台顺通港务发展有限公司	二级	80,000.00	80.00%
东台惠民保洁有限公司	三级	200.00	92.00%

六、发行人主要子公司情况

（一）东台惠民绿化有限公司

东台惠民绿化有限公司成立于 2012 年 12 月，其注册资本为 1,000.00 万元整，法定代表人：景桂根。经营范围为：园林绿化工程施工，苗木（除种子）、花卉种植、销售。（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）

该公司目前主要从事东台市城市园林绿化业务。截至 2017 年末，公司总资产为 4,376.81 万元，净资产为 981.53 万元。2017 年度，实现营业收入 363.30 万元。

（二）江苏开创检测技术有限公司

江苏开创检测技术有限公司成立于 2013 年 4 月，其注册资本为 3,000.00 万元整，法定代表人：蔡凤芹。经营范围为：金属材料检测服务，金属材料检测技术推广。

该公司目前主要从事金属材料检测及金属材料检测技术推广业务。截至 2017 年末，公司总资产为 3,080.14 万元，净资产为 3,080.09 万元。2017 年度，实现营业收入 4.55 万元。

（三）东台民之惠贸易有限公司

东台民之惠贸易有限公司成立于 2017 年 12 月，其注册资本为 10,000.00 万元整，法定代表人：朱曦。经营范围为：日用品百货（除电动三轮车）销售。（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）

该公司暂未经营，无相关财务数据。

（四）东台惠民农业发展有限公司

东台惠民农业发展有限公司成立于 2017 年 10 月，其注册资本为 10,000.00 万元整，法定代表人：张云锁。经营范围为：粮食种植，海产品养殖（除种苗），农业机械化作业服务，农业技术推广服务。（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）

该公司主要从事农业相关业务。截至 2017 年末，公司总资产为 1,893.58 万元，净资产为 1,893.58 万元。由于公司正处于业务发展的初期，2017 年度，公司未实现营业收入。

（五）江苏东台顺通港务发展有限公司

江苏东台顺通港务发展有限公司成立于 2017 年 3 月，其注册资本为 80,000.00 万元整，法定代表人：姜蓓蓓。经营范围为：港口建设项目投资，港区货物装卸、驳运、仓储服务，道路普通货物运输，省内普通货物船舶运输，港口设施、设备租赁、维修服务，国际货物运输代理，商品信息咨询服务（除中介），船舶垃圾收集（（国家有专项审批规定的从其规定），建筑材料、燃料油（危险化学品除外）销售，港口工程建设，停车场服务，道路清障服务，船舶维修服务，石化、电子设备维修保养，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外），受政府委托从事国有资产的经营和管理。（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）

该公司主要从事港口相关业务。截至 2017 年末，公司总资产为 14.51 万元，净资产为 10.88 万元。由于公司正处于业务发展的初期，2017 年度，公司未实现营业收入。

（六）东台惠民保洁有限公司

东台惠民保洁有限公司成立于 2013 年 2 月，其注册资本为 200.00 万元整，法定代表人：张云锁。经营范围为：清洁服务，园林绿化工程施工，城乡生活垃圾清扫、收集、运输、处理服务，河湖整治工程施工。（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）

该公司目前主要从事城市保洁业务。截至 2017 年末，公司总资产为 153.07 万元，净资产为 76.31 万元。2017 年度，实现营业收入 38.87 万元。

七、发行人董事、监事及主要高级管理人员情况

（一）董事会成员

姜蓓蓓，女，董事长，出生于1976年10月，本科学历。历任范公水利站总账会计，东台镇水务站副站长、总账会计，江苏东台经济开发区规划建设局副局长，江苏东台经济开发区水务站站长，江苏东台经济开发区经济发展服务中心副主任，现兼任东台惠民城镇化建设发展有限公司总经理。

杨晶，男，董事，出生于1984年8月，本科学历。历任东台经济开发区经济发展局办事员，东台市惠民房地产开发有限公司项目部经理，现兼任江苏东台经济开发区管委会经济发展局科长。

冯春林，男，董事，出生于1953年1月，高中学历。历任生产队会计，永合村村民委员会主任，永合村党支部书记，现兼任东台市惠民物业服务有限公司副总经理。

（二）监事会成员

刘开群，男，监事会主席，出生于1958年2月，专科学历。历任东台市范公财政所会计，东台市东台镇财政所会计，江苏东台市经济开发区财务科副科长，现兼任江苏东台经济开发区管委会监察室主任。

景贵根，男，监事，出生于1958年5月，高中学历。历任通新村出纳会计，通新村副主任，通新村主任，东台经济开发区城北社区书记，现兼任东台市惠民物业服务有限公司副总经理。

成葆进，男，监事，出生于1953年3月，高中学历。曾任东台市化工建筑材料有限公司人事股股长，现兼任东台市惠民物业服务有限公司项目经理。

冯松华，男，职工监事，出生于1954年2月，初中学历。历任马港二组出纳会计，马港二组组长，马港化工厂保管员，光辉十二组组长、会计，现兼任东台市惠民物业服务有限公司出纳。

杨永明，男，职工监事，出生于1957年10月，大专学历。曾就职

于东台市) 轧花剥绒厂, 现兼任东台市惠民物业服务有限公司副总账会计。

(三) 高级管理人员

姜蓓蓓, 女, 总经理, 简历见 (一) 董事会成员。

孙国平, 男, 财务负责人, 出生于 1978 年 9 月, 本科学历。历任东台镇财政所、农经中心会计, 东台市南沈灶镇财政所所长, 东台市财政局科长, 现兼任江苏东台经济开发区财政金融局局长。

目前, 公司董事、监事及高级管理人员中除姜蓓蓓、刘开群、孙国平外, 不存在公务员兼职的情况。姜蓓蓓、刘开群、孙国平未在公司内领取薪酬, 亦没有获取股权和其他额外利益, 符合相关法规的规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所处的经营环境

(一) 东台市基本情况、经济发展状况和发展前景

1. 东台市基本情况

东台市，位于江苏省沿海中部，长江三角洲北翼，东拥黄海，西接泰州，南依南通，北望盐城。总面积 3,240 平方公里，拥有 85 公里黄金海岸线，东台沿海是联合国教科文组织认定的太平洋西岸唯一未被污染的海滨圣地，市境总面积 21,140 平方千米。截至 2017 年末，全市常住人口约 98.04 万人。2015 年 12 月，东台市被列为江苏省 20 座中心城市之一，定位沿海现代化工商业城市、沿海城市轴（南通和盐城之间）的次级中心，按 50~100 万人口的大城市发展。根据东台市的“十三五”规划，东台市将做强中心城市、打造宜居美城、建设智慧城市、塑造文化名城、优化镇村空间布局、分类推动镇村发展、全力打造重点镇、加快建设特色村、加快发展镇村经济、构建综合交通体系等。

2. 东台市经济发展情况

2015-2017 年，东台市地区生产总值分别实现 670.23 亿元、727.01 亿元及 812.81 亿元，分别增长 10.7%、8.9% 及 7.5%。

2017 年，东台市实现地区生产总值 812.81 亿元，增长 7.5%。第一产业增加值 97.3 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 329.29 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 386.2 亿元，增长 10.1%。规模以上工业总产值 1,154.50 亿元，增长 12.0%。固定资产投资完成 647.05 亿元，增长 10.6%。城镇居民人均可支配收入 35,380 元，增长 8.2%；农村居民人均可支配收入 21,431 元，增长 8.6%。

2015-2017 年，东台市分别实现地方公共财政预算收入 71.55 亿元、60.26 亿元及 54.01 亿元，分别较上年度增长 16.70%、-15.78% 及 -10.37%。

表格 2 2015-2017 年东台市生产总值及地方公共财政收支情况统计

单位：亿元

项目	2017年	2016年	2015年
地区生产总值	812.81	727.01	670.23
地方公共财政预算收入	54.01	60.26	71.55
政府性基金收入	13.13	6.43	6.90
上级补助收入	43.24	36.28	32.28
财政专户资金收入	-	-	-
一般公共预算支出	94.94	95.58	101.72
政府性基金支出	24.51	12.03	9.91
上解上级支出	9.91	9.18	7.89
财政专户资金支出	-	-	-

资料来源：东台市财政局

3. 东台市发展前景

东台市作为苏北地区唯一被列入长三角城市群的县级城市，东台市在未来的发展上具有多方面的竞争优势：东台市处在江苏沿海大开发、长三角经济带、国家“一带一路”等战略叠加区，形成了全方位、多层次、宽领域开放格局。东台市主动接轨上海，融入长三角，重点在产业发展上融入，聚集关键领域和重大项目，承接溢出效应和产业转移，厚植深度融接长三角的产业基础。东台市重点园区功能配套完善，承载能力较强。经济开发区被认定为国家火炬新材料特色产业基地和省“两化”融合示范区，重点发展电子信息、装备制造、新材料产业，打造电子信息全产业链高端基础，争创国家级经济技术开发区。沿海经济区依托资源优势和生态优势，重点发展新能源、海洋生物、生态旅游等产业，加快建设国家级滩涂综合开发试验区。城东新区坚持产城互动、融合发展，着力打造“开放、智慧、生态”新城区，加速集聚智能制造、电商物流、软件研发等新型业态项目，争创国家级高新区。西溪景区借助独特的人文、历史、生态资源，引进发展文化产业，建成国家4A级景区和省影视基地。城东新区互联网小镇、安丰精密智造小镇、富安丝绸小镇等特色小镇竞相发展。海关办事处、商检办事处、保税物流中心等开放平台

投入运行，云谷、智厦、互联网大厦等高端平台已建成，将全力助推东台市开放型、创新型经济发展。

二、发行人所在行业现状及前景

(一) 城市基础设施建设行业现状及前景

1. 城市基础设施建设行业现状

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。

城市基础设施通常投资规模大，且投资回收期长，项目的投融资往往由地方政府设立的城市建设投资公司承担。近年来，为了加快城市基础设施建设，各级政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进城市基础建设行业快速发展。随着资金的不断投入及政策的贯彻落实，我国城市基础设施建设取得了快速的发展，根据国家统计局发布的《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2017 年末，全国大陆总人口为 139,008 万人，城镇人口达到 81,347 万人，城镇化率达到 58.52%。

然而从整体上看，我国城市经济发展中长期存在着基础设施供给不足的“瓶颈”，城市化水平仍然滞后，结构仍不合理，地区差异较为明显，在一定程度上导致了低效率的资源配置和经济发展的被动，其主要表现为城市道路拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

近几年，东台市基础设施建设工作不断推进，新长铁路东台段 5 处公路、盐通沪高铁东台段、610 省道西段等重点交通工程建成通车，“三横六纵”一级公路网络体系进一步完善；大力推进工农桥改建等 64

项城建重点工程建设，提升城镇化建设质量；建成各类保障房 1.9 万多套、243 万平方米；先后实施 16 个水污染物减排项目和 3 个大气减排项目，城市环境综合整治实现预期目标。

2. 城市基础设施建设行业发展前景

中共中央、国务院在 2014 年 3 月印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出：走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的中国特色新型城镇化道路，至 2020 年，常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，城市社区综合服务设施覆盖率达到 100%。随着新型城镇化进程的不断推进和国民经济的快速发展，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。

在《2003 年江苏省城镇发展报告》中，东台市被列为江苏省长江以北县级市中唯一的中等城市。根据江苏省人民政府批准的《东台市城市总体规划（2008-2020 年）》，到 2020 年，东台市城市规划人口规模将达到 45 万人，规划建设用地规模 53.2 平方公里。近年来，东台市城市建设快速发展，按照“突出中心城区、加快完善路网、打造特色项目”的总体思路，围绕打造“魅力东台”的目标，全力推进市区建设，全面提高村镇规划建设水平，加快推进城乡一体化。未来几年，东台市将进一步加大城市建设力度，大力推进城市基础设施建设和功能配套，持续实施城市畅通工程建设，推进海陵路、东亭路、北海路等骨干道路延伸工程，加快“一城三区”快速连通。完善全市“三横六纵”一级公路网络体系，改造提升老 204 国道，加快推进 610 省道二期、229 省道东台段改扩建、344 国道东延段、352 省道西延工程，启动建设 403 省道东台段、226 省道东台段等国省干线重点项目，力争“十三五”期末一级公路通车里程翻番，达到 360 公里。整治内河水环境，塑造水绿城

市特色，提高绿化覆盖率、绿地率；积极巩固省文明城市、卫生城市创建成果，进一步提升中国优秀旅游城市内涵，争创国家生态文明建设示范区。

（二）土地整理行业现状和前景

1. 土地整理行业现状

当前，我国土地开发整理工作已逐步形成了制度比较健全、投入相对稳定、效益日趋明显、事业健康发展的良好局面。土地作为城镇发展的物质基础和承载空间，与城镇化之间存在着密切的关系。中国城镇化在进入快速发展阶段后，人口加速向城镇集聚、生产力不断发展，劳动分工逐渐加深，工业社会的经济发展要求城镇化速度与之相同步。与此同时，土地利用呈现出耕地大幅下降、城镇土地规模迅速扩张、土地城镇化快于人口城镇化等突出特点，并对中国城镇化发展产生深刻影响。

城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展，使其得到可持续发展。随着国家对土地开发整理工作的高度重视，今后土地开发整理的资金投入规模会越来越大，任务也越来越繁重，土地需求将持续保持旺盛局面。另一方面，土地开发利用中存在的问题也逐渐凸显出来，现行的土地利用规划与城市总体规划及土地利用现状存在矛盾，建设用地的闲置问题仍然严重，土地节约、集约利用总体水平有待提高。今后，政府需进一步突出土地利用总体规划和土地开发整理规划的地位，充分发挥规划的指导作用，按照规划先行、突出重点、稳步推进的原则，因地制宜地开展土地开发整理工作，探索建立以土地开发整理项目为载体，农业、林业、水利、电力、交通、财政、规划等相关部门联动的组织方式，围绕土地开发整理建设目标，形成城镇综合整治的合力，全面提高土地开发整理综合效益。总体来看，未来土地开发整理行业具有广阔的发展空间。

2. 东台市土地整理行业的现状和前景

“十二五”期间，东台市加大了土地整理开发力度，大规模投入与建设，实现了中心城区、镇区控规全覆盖，重点区域和重要节点城市设计全覆盖。城市规划区从45平方公里扩大到128平方公里，市区建成区从28平方公里扩大到35.6平方公里。现阶段东台市已建成经济开发区、沿海经济区、城东新区、西溪景区、东台镇机械电子产业园、溱东不锈钢产业园、时堰特钢产业园、头灶高新技术园、富安包装机械产业园、安南工业园等“四区六园”的格局，土地开发整理后的有效利用将为东台市的进一步发展提供更大的动力。

目前，东台市中心城区主要向东发展，适度向北、南、西三面延伸，以通榆河为界形成“西城东区”格局。“西城”以老城区和北部经济开发区为依托，发展成为功能综合、设施完备的“一核三组团”城市片区；“东区”以第二产业为主，形成“北工南居”的空间格局。加强对建设用地的规划管理，做到节约用地、合理用地，促进城市集约发展是东台市发展的重要方针。

根据《东台市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》围绕争创“江苏人居环境奖”的目标，东台市继续推进城市环境综合整治，加快推进城郊结合部改造、城中村及棚户区改造，完善提升公共停车场、农贸市场等民生设施。改造提升老旧小区，持续推进市区雨污分流、开展沿河污水截流，新建一批污水管网和提升泵站，“十三五”期末城市污水处理达标率达95%以上。围绕城市公园绿地“十分钟服务圈”覆盖率100%的目标，完善城市绿地系统建设，拓建人民公园，推进通榆河、引江河等环城风光带建设，新建和改造一批反映地方历史文化，增强便民服务功能的公园绿地，到2020年城市绿化覆盖率达43%以上。

三、发行人的行业地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人为东台市的主要建设主体，在东台市内土地整理开发、基础设施建设领域具有重要地位。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。伴随着东台市经济的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

（二）发行人所具备的竞争优势

1. 显著的区域优势

东台市位于江苏沿海中部，处于南通、盐城、泰州三市交界处，拥有长三角一体化和江苏沿海发展两大国家战略叠加机遇，是江苏沿海中部重要的节点城市。东台市是苏北接轨上海第一站，距上海、南京 2 小时左右车程，沿海高速、临海高等级公路、新 204 国道和 226、333、352 省道贯通全境，南邻江海高速，西接宁靖盐高速，新长铁路在境内设有站点，泰东河、通榆河、串场河等国家级航道通江达海，拥有东台内河港和泰东河内河港，毗邻大丰港、洋口港，80 公里半径内有盐城、南通、扬州、泰州四座机场。东台市先后获得全国发展改革试点城市、全国科技进步先进县（市）、国家绿色能源示范县（市）、国家级生态示范区等多项国家级荣誉称号。东台市是长江以北唯一列入江苏 20 个中心城市（组群）的县级城市，2010 年率先在长江以北建成全面小康社会，连续十八届进入全国百强县（市）行列。

东台市共有六家城投类企业，发行人属于其中之一，主要负责东台市及开发区市政基础设施建设及土地整理等业务。发行人主要负责的区域与其他五家城投企业具有区域差异性，故其具有区域基建业务的垄断性。东台市城投类企业名单列表如下：

表格3 东台市城投类企业名单

名称	成立时间	注册资本	公司资产情况	负责区域	股东单位	截至2018年8月末企业债券发行情况
东台市城市建设投资发展有限公司	2007年1月	75,000.00万元	截至2017年末,总资产为219.93亿元,净资产为90.16亿元,2017年营业收入为7.27亿元,净利润为1.95亿元。	负责东台市的土地开发工作	东台市人民政府	发行三期企业债券,共计33.00亿元,债券余额为16.80亿元,暂无已获批未发行企业债券
东台市交通投资建设集团有限公司	2007年6月	33,000.00万元	截至2017年末,总资产为194.41亿元,净资产为96.95亿元,2017年营业收入为10.20亿元,净利润为2.85亿元。	负责东台市交通建设项目的投资,交通工程建设和管理	东台市交通规划建设办公室、东台市国有资产管理中心(东台市预算外资金结算中心)	发行一期企业债券,共计10.00亿元,债券余额为0.00亿元,暂无已获批未发行企业债券
东台市国有资产经营有限公司	2008年7月	64,710.00万元	截至2017年末,总资产为151.97亿元,净资产为73.94亿元,2017年营业收入为7.11亿元,净利润为0.82亿元。	负责东台市的国有资产经营、管理工作	东台市预算外资金结算中心、东台市城市建设投资发展有限公司	发行一期企业债券,共计15.00亿元,债券余额为15.00亿元,暂无已获批未发行企业债券
东台市城东高新技术投资发展有限公司	2009年3月	10,000.00万元	截至2017年末,总资产为110.43亿元,净资产为43.78亿元,2017年营业收入为4.60亿元,净利润为1.00亿元。	负责城东新区高新技术投资开发工作	东台市城市建设投资发展有限公司、东台市国有资产经营有限公司、东台市预算外资金结算中心	未发行企业债券,暂无已获批未发行企业债券
东台惠民城镇化建设发展有限公司	2010年6月	150,000.00万	截至2017年末,总资产为52.52亿元,净资产为29.49亿元,2017年营业收入为3.95亿元,净利润为1.04亿元。	负责东台市及开发区土地整理和基础设施建设工作	东台市人民政府、东台市国有资产经营有限公司	未发行企业债券,暂无已获批未发行企业债券
东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司	2010年10月	11,000.00万元	截至2017年末,总资产为23.50亿元,净资产为8.09亿元,2017年营业收入为2.10亿元,净利润为0.25亿元。	负责西溪景区旅游文化景区投资、开发、经营,旅游资源开发、经营工作	东台市预算外资金结算中心	未发行企业债券,暂无已获批未发行企业债券

2. 政府的大力支持

发行人作为东台市主要的城市基础设施投资建设主体,担负着东台市城市基础设施建设和运营任务,在项目投融资方面均得到了东台市政府的大力支持。为支持公司发展,东台市政府给予了公司一系列扶持与优惠政策,2015-2017年,公司分别获得政府补助2,925.66万元、7,463.55万元、7,914.68万元。发行人可以充分利用政府资源、资金、社会关系和有关政策,分享东台市经济社会发展所带来的一系列经济效益。

3. 土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设、企业盈利能力和持续发展的重要因素。近年来,东台市政府加大对公司的支持力度,将部分土地资产注入公司,公司自身也通过“招拍挂”取得了部分土地,丰富的土地资源以及政府持续的资产注入为发行人持续快速发展奠定了牢固基础。

4. 良好的融资能力

公司作为东台市国有企业,资信状况良好,在国内银行中具有优良的信用记录,与工商银行、浦发银行、南京银行等金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作,公司的经营发展将得到有力的信贷支持,业务拓展能力也有了可靠的保障,并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

(一) 主营业务模式及经营状况

作为东台市重要的城市建设投资主体,经过多年的发展,公司已经逐步形成了工程建设业务、土地整理业务为主的经营模式。公司主营业务收入构成具体见下表:

表格 4 2015 年至 2017 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 (%)
工程项目	年份				
工程建设	2015 年	16,614.62	14,156.32	2,458.31	14.80
	2016 年	38,161.41	35,425.24	2,736.17	7.17
	2017 年	39,462.07	36,730.94	2,731.13	6.92
土地整理	2015 年	27,876.45	22,372.62	5,503.83	19.74
	2016 年	-	-	-	-
	2017 年	-	-	-	-

数据来源：审计报告、公司提供

1. 工程建设业务

作为东台市的城市建设投资主体，发行人以工程委托代建方式承担了大量的基础设施建设工作，主要包括安置房建设、道路建设等。发行人主要与江苏东台经济开发区财政金融局、东台圣惠力置业有限公司签署代建协议，接受委托负责项目的监督管理工作，相关项目按照完工进度结算或竣工后一次结算的模式确认工程代建收入。按照公司与江苏东台经济开发区财政金融局及东台圣惠力置业有限公司签订的委托代建协议，以上项目均按照项目建设成本并加成 20% 的代建管理费进行收入确认。2015-2017 年公司工程代建收入分别为 16,614.62 万元、38,161.41 万元和 39,462.07 万元，三年毛利率分别为 14.80%、7.17% 和 6.92%，受营改增政策的影响，毛利率下降较大。随着公司的不断壮大，工程项目的增加，工程收入将会有所提升。

表格 5 截至 2017 年末主要项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
管网工程 6.8 公里项目	1,033.86	1,033.86	1,233.57	1,233.57
支五路工程	740.00	767.73	921.28	-
光荣南路工程	1,930.00	2,002.33	2,402.80	-
开发六路工程	550.00	570.61	684.74	-
开发七路工程	1,080.00	1,120.48	1,344.57	-
东区一路工程	5,260.00	5,457.14	6,548.56	-
沿河北路	2,660.00	2,759.69	3,311.63	-
开发区大道	3,090.00	3,090.00	3,7008.00	-
滨河花苑项目	105,000.00	102,415.22	81,673.77	24,384.30
合计	121,343.86	119,217.06	135,128.92	25,617.87

数据来源：公司提供

2. 土地整理业务

根据发行人与江苏东台经济开发区财政金融局签订的《东台市土地整理及工程建设协议书》，发行人在市政府的授权下从事土地整理开发，统一对土地进行征地、整理及一级开发，并享有土地开发收益权。发行人通过“招拍挂”方式或经市政府注入方式获得相应地块的土地使用权及收益权后，对土地进行整理开发，然后根据东台市相关规划将其自身持有的土地资产通过东台市国土部门公开出让给土地使用主体，发行人以此获得土地整理收入，土地出让金由东台市财政局代收后通过江苏东台经济开发区财政金融局全额支付给发行人。

2015 年公司通过东台市国土部门公开出让了位于开发区的一宗土地，面积为 72,975.00 平方米，出让价格为 27,876.45 万元，用途为商住用地，由东台市惠民房地产开发有限公司受让，并签订了土地出让合同，发行人按照土地出让合同金额确认土地整理收入，土地出让金由东台市财政局代收后通过江苏东台经济开发区财政金融局全额支付给发行人。

2015 年、2016 年及 2017 年，公司土地整理收入分别为 27,876.45 万元、0.00 万元及 0.00 万元，2015 年、2016 年及 2017 年毛利率分别为 19.74%、0.00% 及 0.00%，毛利率水平波动较大，2016 年及 2017 年公司无土地整理收入，主要由于公司这两年未规划土地挂牌转让，后期根据公司发展要求，将会对符合要求的土地进行挂牌转让。2015、2016 年及 2017 年，发行人土地整理业务情况如下表所示：

表格 6 发行人近三年土地整理业务情况

项目		2017 年	2016 年	2015 年
土地出让面积 (m ²)	商住用地	-	-	72,975.00
平均出让价格 (元/ m ²)	商住用地	-	-	3,820.00

数据来源：公司提供

（二）发展规划

公司将积极谋划改革与发展，牢固树立“融资、经营、建设”为主线的发展思路，为推动公司做大做强，实现自身造血功能打好坚实基础。围绕上述目标，主要抓好以下几个方面的重点工作：

- 1、创新融资工作思路，拓展融资渠道。根据国家有关金融政策的调整情况，适时调整公司融资模式，进一步进行融资创新。
- 2、强化资产经营管理，提升造血功能。加强公司的安全生产管理，逐步拓展城市经营，特许经营权经营，城市公共设施冠名权、城市管网建设运营、开发区投资项目代建及其他经营性收费等新型业务。
- 3、公司将进一步完善治理结构，以城市现代化建设为目标，以体制创新和机制创新为动力，坚持在企业经济效益、社会效益有机统一的基础上，加快市场化运作，整合有效资源，进一步做大做强，增强公司的核心竞争力，不断提升企业形象。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2015 年至 2017 年合并财务报表审计后出具了标准无保留意见的审计报告。募集说明书中 2015-2017 年的财务数据均来源于经审计的财务报告, 2018 年 1-9 月份报表未经审计。

建议投资者在阅读以下财务信息时, 参照发行人 2015-2017 年完整的经审计的财务报告以及 2018 年 1-9 月份未经审计的报表。发行人主要财务数据如下:

(一) 合并资产负债表主要数据

表格 7 最近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位: 万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	537,322.75	525,155.45	430,466.72	322,280.41
其中: 流动资产合计	505,084.74	499,598.82	430,354.78	322,159.12
存货	293,867.81	291,413.36	239,483.74	175,833.10
应收账款	101,023.17	88,876.32	96,502.17	58,337.29
其他应收款	19,001.52	10,995.30	6,642.94	27,311.40
非流动资产合计	32,238.00	25,556.63	111.94	121.29
负债合计	236,675.79	230,243.73	145,933.86	75,981.18
其中: 流动负债合计	96,170.38	156,775.40	74,712.71	36,454.96
非流动负债合计	140,505.42	73,468.34	71,221.15	39,526.21
所有者权益合计	300,646.96	294,911.72	284,532.86	246,299.23
其中: 归属母公司的所有者权益	300,484.49	294,749.50	284,364.84	246,137.38

数据来源: 审计报告、公司提供

(二) 合并利润表主要数据

表格 8 最近三年及一期合并利润表主要数据

单位: 万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
营业收入	22,607.25	39,462.07	38,214.48	44,671.26
营业利润	5,696.67	10,399.95	2,764.21	7,925.04
净利润	5,735.24	10,378.86	10,233.63	10,834.29
归属于母公司的净利润	5,735.00	10,384.66	10,227.46	10,842.43

数据来源: 审计报告、公司提供

(三) 合并现金流量表主要数据

表格 9 最近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-22,434.22	15,542.21	-86,080.64	-104,637.11
投资活动产生的现金流量净额	-527.46	-1,321.91	-8.97	-43.45
筹资活动产生的流量净额	32,737.79	-22,011.80	90,598.39	114,386.31
现金及现金等价物净增加额	9,776.12	-7,791.49	4,508.78	9,705.75

数据来源：审计报告、公司提供

二、发行人财务状况分析

(一) 资产负债结构

表格 10 近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	505,084.74	94.00%	499,598.82	95.13%	430,354.78	99.97%	322,159.12	99.96%
非流动资产	32,238.00	6.00%	25,556.63	4.87%	111.94	0.03%	121.29	0.04%
总资产	537,322.75	100.00%	525,155.45	100.00%	430,466.72	100.00%	322,280.41	100.00%
流动负债	96,170.38	17.9%	156,775.40	29.85%	74,712.71	17.36%	36,454.96	11.31%
非流动负债	140,505.42	26.15%	73,468.34	13.99%	71,221.15	16.55%	39,526.21	12.26%
总负债	236,675.79	44.05%	230,243.73	43.84%	145,933.86	33.90%	75,981.18	23.58%
所有者权益	300,646.96	55.95%	294,911.72	56.16%	284,532.86	66.10%	246,299.23	76.42%
资产负债率	44.05%		43.84%		33.90%		23.58%	

数据来源：审计报告、公司提供

1、资产结构分析

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的总资产金额分别为 322,280.41 万元、430,466.72 万元和 525,155.45 万元，年均复合增长率为 27.65%；公司所有者权益分别为 246,299.23 万元、284,532.86 万元和 294,911.72 万元，年均复合增长率为 9.42%。资产规模持续增长，主要是由于公司持续业务发展，投资建设的市政工程及拟开发的土地产生的存货增加所致。

(1) 流动资产构成

截至2017年末，发行人资产总计525,155.45万元，其中流动资产499,598.82万元，占总资产的95.13%，流动资产主要由货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款及存货构成，基本情况如下：

表格11 流动资产主要数据

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	34,944.64	6.92%	52,068.52	10.42%	26,260.01	6.10%	28,726.23	8.92%
预付款项	56,230.98	11.13%	56,229.63	11.25%	61,450.30	14.28%	31,935.29	9.91%
应收账款	101,023.17	20.00%	88,876.32	17.79%	96,502.17	22.42%	58,337.29	18.11%
其他应收款	19,001.52	3.76%	10,995.30	2.20%	6,642.94	1.54%	27,311.40	8.48%
存货	293,867.81	58.18%	291,413.36	58.33%	239,483.74	55.65%	175,833.10	54.58%
其他流动资产	16.63	0.00%	15.70	0.00%	15.63	0.00%	15.81	0.00%
流动资产合计	505,084.74	100.00%	499,598.82	100.00%	430,354.78	100.00%	322,159.12	100.00%

数据来源：审计报告、公司提供

货币资金：截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人货币资金分别为28,726.23万元、26,260.01万元和52,068.52万元，货币资金较为稳定。截至2017年末，发行人受限货币资金为43,600.00万元，主要为银行承兑汇票保证金和贷款保证金，除此之外，不存在其他因抵押或冻结等对外使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的货币资金款项。

预付款项：截至2017年末，发行人预付款项金额为56,229.63万元，主要为发行人预付东台市投资发展有限公司的工程款。

表格12 截至2017年末预付款项情况表

单位：万元

账龄	2017年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	56,229.63	100.00
1至2年	-	-
合计	56,229.63	100.00

数据来源：审计报告

表格13 截至2017年末预付款项余额较大单位明细表

单位：万元

单位名称	金额	占预付款项比例 (%)	性质
东台市投资发展有限公司	56,229.63	100.00	工程款
合计	56,229.63	100.00	

数据来源：审计报告

应收账款：截至 2017 年末，发行人应收账款总额 89,322.93 万元，计提坏账准备 446.61 万元，账面金额为 88,876.32 万元，主要为应收江苏东台经济开发区财政金融局及东台圣惠力置业有限公司等相关企业的工程款。基本情况如下表：

表格 14 截至 2017 年末应收账款情况表

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内	43,351.43	48.53
1 至 2 年	17,666.15	19.78
2 至 3 年	15,258.94	17.08
3 年以上	13,046.42	14.61
合计	89,322.93	100.00
减：坏账准备	446.61	-
应收账款净额	88,876.32	-

数据来源：审计报告

表格 15 截至 2017 年末应收账款主要单位名称、金额明细表

单位名称	金额	占应收账款比例 (%)	性质
江苏东台经济开发区财政金融局	57,289.47	64.14	工程款
东台圣惠力置业有限公司	31,968.00	35.79	工程款
合计	89,257.47	99.93	

数据来源：审计报告

从应收账款的来源看，截至 2017 年末，发行人及下属公司的应收账款主要为江苏东台经济开发区财政金融局及东台圣惠力置业有限公司的工程款，合计金额 89,257.47 万元，占应收账款总额的 99.93%。2015-2017 年，发行人应收账款回款金额分别为 19,867.81 万元、3,673.68 万元及 51,021.70 万元，回款情况良好。截至 2017 年末，应收账款账面金额为 88,876.32 万元，账龄大部分在三年以内，主要为市政府及相关国有企业，信用较好，偿还能力较强，相关欠款将在两年内进行偿还。应收账款中不存在非经营性往来占款或者资金拆借情况。

表格 16 截至 2017 年末政府性应收账款单位名称、金额明细表

单位名称	金额	占应收账款比例 (%)	性质
江苏东台经济开发区财政金融局	57,289.47	64.14	工程款
合计	57,289.47	64.14	

数据来源：审计报告

截至 2017 年末，发行人及下属公司的政府性应收款为江苏东台经济开发区财政金融局的工程款，合计金额为 57,289.47 万元，占应收账款总额的 64.14%。

其他应收款：截至 2017 年末，发行人其他应收款总额 11,050.55 万元，计提坏账准备 55.25 万元，账面金额为 10,995.30 万元，主要系东台市有关企业的往来款及资金拆借款。基本情况如下表：

表格 17 截至 2017 年末其他应收款情况表

单位：万元

账龄	2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)
1 年以内	5,553.42	50.25
1 至 2 年	21.20	0.19
2 至 3 年	131.16	1.19
3 年以上	5,344.78	48.37
合计	11,050.55	100.00
减：坏账准备	55.25	
其他应收款净额	10,995.30	

数据来源：审计报告

表格 18 截至 2017 年末其他应收款余额较大单位名称、金额情况表

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款比例 (%)	性质
东台成泰新实业有限公司	5,000.00	45.25	往来款
东台市投资发展有限公司	3,800.00	34.39	资金拆借
江苏东台开发区财政金融局	1,277.23	11.56	代付款
江苏益东资产经营管理有限公司	300.00	2.71	往来款
合计	10,377.23	93.91	

数据来源：审计报告

从其他应收款项的来源看，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及下属公司对其他应收账款主要为市政府及相关国有企业的往来款及资金拆借款。2015-2017 年，发行人其他应收款回款金额分别为 74,947.43

万元、58,034.02万元及6,756.37万元，回款情况良好。截至2017年末，企业应收账款账面金额为10,995.30万元，账龄大部分在一年以内及三年以上，主要为国有控股企业的往来款及资金拆借款，相关欠款将在两年内进行偿还。

表格19 截至2017年末政府性其他应收款单位名称、金额情况表

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款比例(%)	性质
东台市公共资源交易中心	19.00	0.17	保证金
江苏东台开发区财政金融局	1,277.23	11.56	代付款
合计	1,296.23	11.73	

数据来源：审计报告

截至2017年末，政府性其他应收款项主要为东台市公共资源交易中心的保证金及江苏东台开发区财政金融局的代付款，金额共计1,296.23万元，占其他应收款比例的11.73%。

截至2017年末，发行人存在非经营性占款或资金拆借情况，非经营性占款原值为5,482.49万元，主要为发行人对相关企业及个人的转股款或资金拆借款。具体明细如下：

表格20 截至2017年末公司非经营性占款或资金拆借情况

单位：万元

单位名称	金额	性质
东台成泰新实业有限公司	5,000.00	转股款
东台市苏之楠建筑材料有限公司	50.00	资金拆借
东台市素之平绿化有限公司	50.00	资金拆借
东台市莹之永建筑材料有限公司	50.00	资金拆借
东台市通之能绿化有限公司	50.00	资金拆借
东台市爱之民绿化有限公司	50.00	资金拆借
东台市祥春园艺有限公司	50.00	资金拆借
东台市建之平绿化有限公司	50.00	资金拆借
盐城瑞泰包装材料有限公司	30.00	资金拆借
杨永明	14.76	资金拆借
东台市博特机械配件有限公司	25.00	资金拆借
东台爱富机械配件有限公司	25.00	资金拆借
东台市新益机电设备安装工程有限公司	25.00	资金拆借
江苏金华宇建设有限公司	12.73	资金拆借
合计	5,482.49	

2015-2017年，公司非经营性其他应收款主要由于相关拆借方向发行人借入周转资金形成，大部分为政府部门、当地国有企业和项目相关方。

公司非经营性往来占款或者资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司财务审计部提出用款需求，由财务审计部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司非经营性往来占款或者资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本次债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照《公司章程》等相关内部文件的规定进行内部决策和审批，并收取资金占用费。如资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照相关约定及时履行信息披露义务。

存货：截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人存货分别为175,833.10万元、239,483.74万元和291,413.36万元，呈现递增趋势，主要是由于市政工程建设项目开发成本未结转成营业成本所致。

表格 21 发行人土地明细表

序号	取得方式	土地证编号 / 宗地编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳出让金	出让金缴纳金额(万元)

1	政府注入	苏(2016)东台市不动产权第1403365号	东台市经济开发区204国道西侧、巨力机械南侧	出让	住宅	52,170.00	13,339.87	评估法	170.47	未抵押	否	-
2	政府注入	苏(2016)东台市不动产权第1403366号	东台市经济开发区马佐里东侧、纬一路南侧	出让	商住	74,947.00	28,202.56	评估法	250.87	未抵押	否	-
3	招拍挂	东国用(2015)第280008号	市经济开发区北关路西侧邹舍河北侧	出让	住宅	43,253.00	15,013.55	评估法	231.41	抵押	是	14,576.26
4	招拍挂	东国用(2015)第280005号	东台市经济开发区东区二路北侧	出让	商住	13,400.00	45,092.48	成本法	262.31	抵押	是	43,779.11
5		东国用(2015)第280006号	东台市经济开发区经八路西侧	出让	商住	74,205.00				抵押	是	
6		东国用(2015)第280007号	东台市经济开发区经八路西侧	出让	商住	27,000.00				抵押	是	
7	招拍挂	东国用(2015)第280010号	市经济开发区纬九路北侧	出让	商住	75,068.00	29,536.26	成本法	262.31	抵押	是	28,675.98
8	招拍挂	东国用(2015)第280012号	市经济开发区纬九路北侧	出让	商住	96,596.00	38,006.66	成本法	262.31	抵押	是	36,899.67
9	招拍挂	东国用(2016)第280014号	市经济开发区滨河路西侧、纬六路北侧	出让	商住	33,573.00	10,125.08	成本法	201.06	抵押	是	9,830.17
10	招拍挂	苏(2017)东台市不动产权第1405288号	市经济开发区经八路东侧	出让	工业	38,541.00	714.55	成本法	12.00	未抵押	是	693.74
	合计					528,753.00	180,031.00					134,454.93

数据来源：资产说明

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人工程施工账面价值分别为6,641.73万元、59,473.55万元及111,341.02万元，主要为政府代建工程项目。

表格22 截至2017年末存货中工程施工明细表

序号	项目名称	项目类型	建设期限(年)	是否为政府代建	账面价值(万元)
----	------	------	---------	---------	----------

1	新景源建设集团道路建设	道路工程	3	是	3,551.73
2	滨河花苑项目	安置工程	2	是	34,333.25
3	河港中心作业区码头项目	河港工程	1	是	55,134.34
4	东区四路、东区五路、人民路、支三路、经十路	道路工程	1	是	18,321.70
	合计				111,341.02

数据来源：资产说明、公司提供

(2) 非流动资产构成

截至 2017 年末，发行人非流动资产 25,556.63 万元，占总资产的 4.87%，主要由在建工程构成。

表格 23 非流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	168.20	0.52	153.52	0.60	111.94	100.00	121.29	100.00
在建工程	32,069.80	99.48	25,403.11	99.40	-	-	-	-
非流动资产合计	32,238.00	100.00	25,556.63	100.00	111.94	100.00	121.29	100.00

数据来源：审计报告、公司提供

在建工程：截至 2017 年末，发行人在建工程账面价值为 25,403.11 万元。

表格 24 截至 2017 年末在建工程明细表

序号	项目名称	项目类型	建设期限(年)	是否为政府代建	账面价值(万元)
1	中欧（东台）科技产业园项目	基础建设项目	2	否	25,403.11
	合计				25,403.11

数据来源：审计报告、公司提供

固定资产：截至 2017 年末，发行人固定资产账面原值为 219.91 万元，累计折旧 66.39 万元，账面净值 153.52 万元，主要为公司拥有的机器设备、运输工具、办公设备及其他设备。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《东台惠民城镇化建设发展有限公司发行企业债券资产情况的专项说明》（大华特字[2018]003303 号），发行人截至 2017 年末计入合并报表的各项资产符

合发改办财金〔2010〕2881 号文件的要求，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入发行人的情况。

2、负债结构分析

从负债构成来看，发行人负债以流动负债为主。截至 2017 年末，发行人负债合计 230,243.73 万元，其中流动负债为 156,775.40 万元，占负债总额的 68.09%；非流动负债为 73,468.34 万元，占负债总额的 31.91%。

（1）流动负债构成

截至 2017 年末，在流动负债中，短期借款、应付票据、应付账款及一年内到期的非流动负债占比较大，分别占流动负债的 10.27%、36.36%、15.61% 及 31.89%。

表格 25 流动负债主要数据

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	19,375.00	20.15%	16,100.00	10.27%	18,500.00	24.76%	14,000.00	38.40%
应付票据	17,000.00	17.68%	57,000.00	36.36%	19,500.00	26.10%	15,000.00	41.15%
应付账款	322.73	0.34%	24,475.61	15.61%	2,342.36	3.14%	2,342.36	6.43%
预收款项	12.05	0.01%	66.18	0.04%	0.05	0.00%	0.03	0.00%
应付职工薪酬	0.00	0.00%	64.21	0.04%	95.00	0.13%	72.00	0.20%
应交税费	10,670.33	11.10%	8,253.04	5.26%	3,944.21	5.28%	36.71	0.10%
其他应付款	8,290.27	8.62%	816.37	0.52%	381.08	0.51%	931.58	2.56%
一年内到期的非流动负债	40,500.00	42.11%	50,000.00	31.89%	29,950.00	40.09%	4,072.28	11.17%
流动负债合计	96,170.38	100.00%	156,775.40	100.00%	74,712.71	100.00%	36,454.96	100.00%

数据来源：审计报告

短期借款：截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，短期借款分别为 14,000.00 万元、18,500.00 万元和 16,100.00 万元，占流动负债比例分别为 38.40%、24.76% 和 10.27%。公司短期借款构成如下表所示：

表格 26 短期借款构成

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
信用借款	7,100.00	0.00	0.00
保证借款	9,000.00	5,000.00	0.00
抵押+保证	0.00	13,500.00	9,000.00
抵押借款	0.00	0.00	3,000.00
质押+保证	0.00	0.00	2,000.00
合计	16,100.00	18,500.00	14,000.00

数据来源：审计报告

应付票据：截至2015年末、2016年末和2017年末，公司应付票据分别为15,000.00万元、19,500.00和57,000.00万元，占流动负债比例分别为41.15%、26.10%和36.36%。公司应付票据构成如下表所示：

表格27 应付票据构成构成

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	42,000.00	14,500.00	12,000.00
商业承兑汇票	15,000.00	5,000.00	3,000.00
合计	57,000.00	19,500.00	15,000.00

数据来源：审计报告

(2) 非流动负债构成

截至2017年末，在非流动负债中，主要为长期借款，占非流动负债的96.44%。

表格28 非流动负债主要数据

单位：万元

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	90,750.00	64.59%	70,850.00	96.44%	67,500.00	94.78%	24,927.72	63.07%
长期应付款	49,755.42	35.41%	2,618.34	3.56%	3,721.15	5.22%	14,598.49	36.93%
非流动负债合计	140,505.42	100.00%	73,468.34	100.00%	71,221.15	100.00%	39,526.21	100.00%

数据来源：审计报告、公司提供

长期借款：截至2015年末、2016年末和2017年末，长期借款分别为24,927.72万元、67,500.00万元和70,850.00万元，占非流动负债的比例分别为63.07%、94.78%和96.44%，整体呈上升趋势，主要系公司新增抵押、保证借款所致。

3、有息负债构成及偿还压力测算

截至 2017 年末，发行人有息负债主要由租赁及银行借款等构成，余额共计 139,568.34 万元，其中前十大有息负债余额共计 101,140.00 万元。发行人的贷款利率均在合理区间内，不存在高利融资情况。

表格 29 截至 2017 年末前十大有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务余额(万元)	利率(%)	期限(月)	起止日期	抵质押情况
1	招商银行股份有限公司盐城支行	借款	25,000.00	6.1	24	2016.5.31-2018.5.30	信用借款
2	中国银行股份有限公司东台支行	借款	19,000.00	4.41	89	2017.1.5-2024.6.20	抵押+保证
3	兴业银行股份有限公司盐城分行	借款	11,740.00	4.75	56	2017.3.17-2021.11.14	质押+保证
4	上海浦东发展银行股份有限公司东台支行	借款	11,000.00	5.4625	32.5	2016.4.26-2018.12.28	抵押借款
5	招商银行股份有限公司盐城支行	借款	10,000.00	6.1	24	2016.6.3-2018.5.30	信用借款
6	华夏银行股份有限公司盐城分行	借款	5,500.00	6.50	10.5	2017.8.30-2018.7.11	保证借款
7	江苏银行股份有限公司东台支行	借款	5,000.00	4.35	12	2017.9.19-2018.9.12	信用借款
8	中国工商银行东台支行	借款	5,000.00	5.047	68	2017.10.10-2023.6.20	抵押+保证
9	浙商银行股份有限公司盐城分行	借款	4,900.00	5.7	36	2016.10.25-2019.10.24	保证借款
10	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	借款	4,000.00	5.5008	50	2017.11.16-2018.11.15	保证借款
合计			101,140.00				

数据来源：公司提供

以本次债券发行总额 9 亿元、票面年利率 7.5% 测算，发行人在债券存续期内（2019-2025 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

表格 30 发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	22,381.65	19,103.52	23,528.57	4,535.82	4,353.05	2,170.28	1,075.71
其中：银行借款偿还规模	21,249.75	19,103.52	23,528.57	4,535.82	4,353.05	2,170.28	1,075.71
信托计划偿还规模	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁贷款偿还规模	1,131.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿还规模	6,750.00	6,750.00	24,750.00	23,400.00	22,050.00	20,700.00	19,350.00
合计	29,131.65	25,853.52	48,278.57	27,935.82	26,403.05	22,870.28	20,425.71

数据来源：公司提供

4、所有者权益分析

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人实收资本分别为 80,000.00 万元、108,000.00 万元和 108,000.00 万元。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人所有者权益分别为 246,299.23 万元、284,532.86 万元和 294,911.72 万元，年均复合增长率为 9.42%，主要系未分配利润增长所致。

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人资本公积分别为 144,527.72 万元、144,527.72 万元和 144,527.72 万元，主要由东台市开发区管理委员会注入的土地及财政拨款构成。

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人未分配利润分别为 19,454.78 万元、28,663.76 万元和 38,002.57 万元，主要是由于发行人近年来持续盈利，税后利润积累所致。

（二）营运能力分析

表格 31 发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年/2017 年末	2016 年/2016 年末	2015 年/2015 年末
营业收入	22,607.25	39,462.07	38,214.48	44,671.26
营业成本	20,944.84	36,730.94	35,425.24	36,528.94
应收账款	101,023.17	88,876.32	96,502.17	58,337.29
存货	293,867.81	291,413.36	239,483.74	175,833.10
总资产	537,322.75	525,155.45	430,466.72	322,280.41
应收账款周转率（次/年）	0.22	0.43	0.49	0.77
存货周转率（次/年）	0.07	0.14	0.17	0.21
总资产周转率（次/年）	0.04	0.08	0.10	0.14

数据来源：审计报告、公司提供

注：①应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

②存货周转率=营业成本÷存货平均余额

③总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额

④2015 年涉及平均概念的财务指标，以 2015 年年末数据为计算依据。

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应收账款周转率分别为 0.77 次/年、0.49 次/年和 0.43 次/年，呈现减小趋势，显示出发行人应收账款回收能力有所下降。

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人存货周转率分别为 0.21 次/年、0.17 次/年和 0.14 次/年，数值较低，主要因为发行人承担的基础设施建设项目投资形成的开发成本规模较大以及发行人可用于开发整理的土地增多，存货规模相对较高，导致存货周转率偏低。

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人总资产周转率分别为 0.14 次/年、0.10 次/年和 0.08 次/年，总资产周转速度下降，主要由于发行人营业收入减少，总资产增长所致。

（三）盈利能力分析

表格 32 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	22,607.25	39,462.07	38,214.48	44,671.26
净利润	5,735.24	10,378.86	10,233.63	10,834.29
净利润率（%）	25.37	26.30	26.78	24.25
净资产收益率（%）	1.93	3.58	3.86	4.40
总资产收益率（%）	1.08	2.17	2.72	3.36

数据来源：审计报告、公司提供

注：①净利润率=净利润÷营业收入

②净资产收益率=净利润÷净资产平均余额×100.00%

③总资产收益率=净利润÷总资产平均余额×100.00%

④2015 年涉及平均概念的财务指标，均以 2015 年年末数据为计算依据。

2015-2017 年度，发行人营业收入分别为 44,671.26 万元、38,214.48 万元和 39,462.07 万元；2015-2017 年度，公司净利润分别为 10,834.29 万元、10,233.63 万元和 10,378.86 万元，发行人营业收入、净利润近三年有所减少，主要由于公司建设项目有所减少，结算项目减少导致营业收入水平有所降低。

从营业收入构成来看，主要为土地整理、工程建设两个方面。

2015-2017年度，发行人的营业收入具体构成如下表：

表格 33 发行人营业收入构成情况表

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	0.00	0.00%	0.00	0.00%	27,876.45	62.40%
工程建设	39,462.00	100.00%	38,161.41	99.86%	16,614.62	37.19%
其他	0.00	0.00%	53.08	0.14%	180.18	0.40%
合计	39,462.00	100.00%	38,214.48	100.00%	44,671.26	100.00%

数据来源：审计报告、公司提供

发行人获得的政府补助计入其他收益及营业外收入科目，2015-2017年，公司分别获得政府补助2,925.66万元、7,463.55万元和7,914.68万元，发行人最近三年总营业收入/(总营业收入+总补贴收入)为86.99%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改财金〔2010〕2881号)的要求。

2015-2017年，发行人净资产收益率分别为4.40%、3.86%和3.58%，总资产收益率分别为3.36%、2.72%和2.17%，发行人收入规模发展稳定，保持了较高的净利润水平，总资产收益率、净资产收益率表现良好，显示出较强的盈利能力。

(四) 偿债能力分析

表格 34 发行人主要偿债能力指标

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动比率	5.25	3.19	5.76	8.84
速动比率	2.19	1.33	2.55	4.01
资产负债率	44.05%	43.84%	33.90 %	23.58 %

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)×100.00%

截至2015年末、2016年末和2017年末，公司流动比率分别是8.84、5.76和3.19，呈下降趋势。截至2015年末、2016年末和2017年末，

公司速动比率分别为 4.01、2.55 和 1.33。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

从长期负债指标来看，截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人的资产负债率分别为 23.58%、33.90% 和 43.84%，发行人资产负债率处于行业较低水平，具备一定的负债空间。

综合来看，发行人整体负债水平较低，财务结构较稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

表格 35 发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动现金流入小计	83,828.31	162,491.31	135,512.95	244,456.59
经营活动现金流出小计	106,262.53	146,949.10	221,593.60	349,093.70
经营活动产生的现金流量净额	-22,434.22	15,542.21	-86,080.64	-104,637.11
投资活动现金流入小计	0.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	527.46	1,321.91	8.97	43.45
投资活动产生的现金流量净额	-527.46	-1,321.91	-8.97	-43.45
筹资活动现金流入小计	97,557.00	107,100.00	147,706.51	162,748.30
筹资活动现金流出小计	64,819.21	129,111.80	57,108.11	48,361.99
筹资活动产生的现金流量净额	32,737.79	-22,011.80	90,598.39	114,386.31
现金及现金等价物净增加额	9,776.12	-7,791.49	4,508.78	9,705.75

数据来源：审计报告、公司提供

2015 年至 2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -104,637.11 万元、-86,080.64 万元和 15,542.21 万元。公司经营活动现金流呈现增长趋势，主要由于公司经营相关业务的回款增加。

2015 年至 2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -43.45 万元、-8.97 万元和-1,321.91 万元。最近三年发行人投资活动现金流均呈净流出状态，主要系公司增加了股权投资支出资金所致。

2015 年至 2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 114,386.31 万元、90,598.39 万元和-22,011.80 万元。发行人筹资活动现金流呈净流出状态，主要由于公司支付相关的保证金的现金较多。

发行人现金流量情况较好，现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。随着未来东台市相关基础设施配套工程的加速推进，发行人营业收入得以进一步提升，发行人现金流量存在进一步改善的空间。

（六）其他重要事项

1、对外担保情况分析

截至 2017 年末，东台惠民对外担保余额为 132,085.00 万元，具体明细如下：

表格 36 截至 2017 年末公司对外担保明细表

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保方式	起止年月	反担保 措施
1	东台市盛名新材料科技有限公司	7,247.00	抵押担保	2015.05.06-2020.05.05	无
2	东祥麟（江苏）实业有限公司	7,000.00	保证担保	2017.07.01-2021.12.31	无
3	东台经济开发区为民资产经营有限公司	10,000.00	保证担保	2017.08.04-2020.08.04	无
4	江苏益东资产经营管理有限公司	21,000.00	保证担保	2015.09.11-2021.06.20	无
5	江苏益东资产经营管理有限公司	5,000.00	保证担保	2017.05.24-2020.05.23	无
6	江苏益东资产经营管理有限公司	19,600.00	抵押担保	2015.12.01-2023.06.30	无
7	江苏益东资产经营管理有限公司	19,517.70	抵押担保	2016.01.04-2021.06.20	无
8	江苏益东资产经营管理有限公司	18,970.00	抵押担保	2017.11.14-2023.06.30	无
9	江苏益东资产经营管理有限公司	14,700.00	抵押担保	2015.08.15-2023.06.30	无
10	江苏益东资产经营管理有限公司	9,050.30	抵押担保	2017.11.14-2023.06.30	无
	合计	132,085.00			

数据来源：审计报告、公司提供

截至 2017 年末，发行人对外担保金额合计为 132,085.00 万元，占总资产的比例为 25.15%，占净资产的比例为 44.79%。公司对外担保对象为公司在长期发展经营中有合作经历的工作伙伴或东台市相关国有企业，处在可控范围内，代偿风险较低。

截至 2017 年末，发行人为江苏益东资产经营管理有限公司提供担保金额为 107,838.00 万元，占对外担保的比例为 81.64%，占比较大。

截至 2017 年末，江苏益东资产经营管理有限公司总资产为 15.78 亿元，净资产为 4.17 亿元，营业收入为 5.39 亿元，净利润为 0.21 亿元，经营

情况良好。主营业务范围为：投资与资产管理，建筑装修装饰工程施工，钢结构工程施工，土石方工程施工，市政公共工程施工，城市及道路照明工程施工，环保工程施工，机电设备安装工程施工，管道安装工程施工，城镇基础设施建设（除房地产开发），河道整治,其他政府授权的经营项目（国家有专项审批规定的项目除外），物业服务，房屋租赁，政府授权的开发区内土地开发经营。（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）。江苏益东资产经营管理有限公司为国有企业，经营情况较好，代偿风险较低。

2、受限资产情况

发行人受限资产主要包括用于抵押贷款的土地及用于质押的货币资金。截至 2017 年末，发行人受限资产共计 181,374.03 万元，其中受限土地账面价值总计 137,774.03 万元，占土地账面价值总额的 76.53%；受限货币资金 43,600.00 万元。发行人受限资产明细如下：

表格 37 截至 2017 年末公司受限资产明细表

土地资产					
序号	土地证号	面积 (平方米)	证载用途	账面价值 (万元)	受限期限
1	东国用(2015)第280008号	43,253.00	住宅	15,013.55	2015.8.15-2021.6.30
2	东国用(2015)第280005号	13,400.00	商住		2016.4.26-2018.12.28
3	东国用(2015)第280006号	74,205.00	商住	45,092.48	2015.5.6-2021.6.30
4	东国用(2015)第280007号	27,000.00	商住		2015.8.15-2021.6.30
5	东国用(2015)第280010号	75,068.00	商住	29,536.26	2016.1.4-2019.6.20
6	东国用(2015)第280012号	96,596.00	商住	38,006.66	2015.12.1-2021.6.30
7	东国用(2016)第280014号	33,573.00	商住	10,125.08	2016.4.26-2018.12.28
	合计	363,095.00		137,774.03	
货币资金					
序号	货币资金类别		账面价值(万元)		受限期限
1	银行承兑汇票保证金				
	恒丰银行股份有限公司南京新街口支行		6,000.00		2017.11.24-2018.11.24
	南京银行股份有限公司东台支行		30,000.00		2017.6.8-2018.6.8
2	贷款保证金				
	华夏银行股份有限公司盐城分行		5,100.00		不定期
	中国银行股份有限公司东台支行		200.00		2017.2.14-2018.2.14
	中国交通银行股份有限公司东台支行		2,300.00		2017.10.27-2018.10.27
	合计		43,600.00		

	共计	181,374.03	
--	----	------------	--

数据来源：审计报告、资产说明

3、关联交易情况

截至 2017 年末，发行人不存在关联方关联交易情况，也不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

4、发行人诉讼、仲裁或行政处罚

截至 2017 年末，发行人及下属子公司不存在诉讼、仲裁或行政处罚。

三、发行人2015年至2017年经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人2015年至2017年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人2015年至2017年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年末，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券。

截至 2017 年末，发行人尚未兑付的融资租赁共 1 笔，具体明细如下：

表格 38 公司融资租赁明细表

单位：万元

债权人	初始金额	起始日	终止日	利率（%）
江苏金融租赁有限公司	4,900.00	2015 年 8 月 19 日	2019 年 8 月 19 日	4.35
合计	4,900.00			

数据来源：公司提供

截至 2017 年末，除以上所列外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、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、融资租赁、资管计划及其他各类私募债券品种，不存在发行人及其控股子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资情况。

第十二条 筹集资金用途

本次债券募集资金9亿元，6亿元用于中欧（东台）科技产业园建设项目，其余3亿元用于补充公司营运资金。具体投资总额及拟用募集资金如下：

表格 39 募集资金投向表

单位：万元

项目名称	总投资	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例
一、固定资产投资项目	100,616.00	60,000.00	59.63%
中欧（东台）科技产业园建设项目	100,616.00	60,000.00	59.63%
二、补充公司营运资金		30,000.00	
总计		90,000.00	

数据来源：可行性研究报告

一、募集资金投资项目

（一）募投项目的基本情况

1. 项目建设规模和内容

该项目总体规划600亩（其中核心服务区占地57.80亩，A、B、C、D、E生产区占地542.20亩），总建筑面积30.13万平方米。核心服务区中公共服务用房建筑面积35,000.00平方米、综合服务中心建筑面积10,000.00平方米、配套服务中心建筑面积5,000.00平方米；A、B、C、D、E5个生产功能区，占地面积为542.20亩，总建筑面积25.13万平方米；配套工程主要包括道路建设，沿路污水管网建设及绿化建设等。

（1）核心区规模

项目核心区占地约57.8亩，建筑5万平方米。功能定位为智能制造+科技孵化+配套服务，主要由公共服务用房、综合服务中心、配套服务中心构成，依托现有国家级科技企业孵化器、新材料检验检测中心等平台，打造集科技研发、智能制造、公共检测、生活配套等为一体的特色园区。

公共服务用房 35,000 平方米，建筑长度 138.6 米，建筑宽度 42.2 米，建筑高度 23.3 米，地上 5 层，地下 1 层。其中 1 层南侧为展厅及休闲区，北侧为服务大厅，包括工商注册手续代办、会计代理等；2 层南侧为产业研究院、实验室、检测中心，北侧为多功能厅等；3 层南侧为企业孵化中心，北侧为产业研究报告厅等；4 层南侧为产品研发中心，北侧为企业办公厅；5 层南侧为产品研发中心，北侧为企业办公、招商中心等。

综合服务中心 10,000 平方米，建筑长度 77.65 米，建筑宽度 21.5 米，建筑高度 28 米，6 层，主要为便利中心、商务服务，为园区员工提供商品零售服务、企业管理咨询服务、法律服务、咨询与调查、广告服务、知识产权服务、职业中介服务、会展服务等。

配套服务中心 5,000 平方米，建筑长度 62.5 米，建筑宽度 16 米，建筑高度 16.8 米，5 层，主要为企业高管宿舍、职工宿舍等。

（2）生产功能区规模

中欧（东台）科技产业园分 A、B、C、D、E 等 5 个生产功能区，拟征用地面积为 542.2 亩，拟建 A 区车间厂房 $68 \times 48m$ （长 × 宽）1 层厂房 10 幢、B 区车间厂房 $88 \times 24m$ （长 × 宽）1 层厂房 10 幢、C 区车间厂房 $68 \times 44m$ （长 × 宽）2 层厂房 10 幢、D 区车间厂房 $54 \times 48m$ （长 × 宽）3 层厂房 7 幢、E 区车间厂房 $62 \times 44m$ （长 × 宽）4 层厂房 5 幢、 $62 \times 18m$ （长 × 宽）5 层厂房 5 幢、 $12 \times 8m$ （长 × 宽）1 层门卫值班室 5 幢、 $20 \times 15m$ （长 × 宽）1 层配电室 1 幢，总建筑面积 25.13 万平方米。

2. 项目审批情况

该项目实施主体：东台惠民城镇化建设发展有限公司。

该项目已获批复文件如下表：

表格 40 募投项目相关批文情况表

审批机关	文件名称	证号	出具时间	主要内容
------	------	----	------	------

东台市发展和改革委员会	《东台市发展和改革委员会关于中欧（东台）科技产业园建设项目可行性研究报告的批复》	东发改投〔2016〕557号	2016年8月9日	同意由东台惠民城镇化建设发展有限公司实施中欧（东台）科技产业园建设项目
东台市发展和改革委员会	《关于中欧（东台）科技产业园建设项目节能评估报告表的审查意见》	东发改投〔2016〕401号	2016年6月16日	原则同意中欧（东台）科技产业园建设项目节能评估
东台市住房和城乡建设管理局	《建设项目选址意见书》	选字第16036号	2016年5月3日	中欧（东台）科技产业园建设项目符合城乡规划要求
东台市国土资源局	《关于中欧（东台）科技产业园建设项目建设用地的意见》	东国资开字〔2016〕第5号	2016年6月3日	原则同意中欧（东台）科技产业园建设项目用地
东台市环境保护局	《关于中欧（东台）科技产业园建设项目环境影响报告表的批复》	东环审〔2016〕34号	2016年6月23日	同意中欧（东台）科技产业园建设项目按《中欧（东台）科技产业园建设项目环境影响报告表》中所列建设地点、性质、规模、环保措施及相关要求进行建设
东台市维护社会稳定工作领导小组	《江苏省社会稳定风险评估评审表》	-	2016年7月7日	基本认可中欧（东台）科技产业园建设项目为低风险项目

3. 项目用地情况

项目拟用地总面积为 600 亩，供地方式为出让，用途为工业用地，东台市国土资源局已为该项目的用地情况出具《关于中欧（东台）科技产业园建设项目建设用地的意见》（东国资开字〔2016〕第 5 号）。

4. 项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 100,616.00 万元，其中，项目资本金 40,616.00 万元已基本筹措到位，所需建设资金中 60,000.00 万元由本次债券发行融资。

上述项目已于 2017 年 2 月开工，建设期两年。截至 2018 年 8 月 31 日，上述项目已投资 2.9 亿元左右，已建成八幢厂房，并完成装修，

已达到入住要求，同时正在进行其他规划厂房的建设。在项目实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

5. 经济效益和社会效益

(1) 存续期内项目的经济效益

该项目具有良好的经济效益，项目收入主要由厂房出租收入构成，总建筑面积 30.13 万平方米，主要包括核心服务区中公共服务用房、综合服务中心、配套服务中心，根据目前东台市及开发区工业厂房出租价格行情，按建筑物不同用途确定每平方米每天租金，生产功能区标准厂房共 250,492.00 平方米，平均租金按每天 1.4 元/平方米估算；核心服务区公共服务用房共 35,000.00 平方米，平均租金按每天 1.3 元/平方米估算，综合服务中心共 10,000.00 平方米，平均租金按每天 1.5 元/平方米估算，配套服务中心共 5,000.00 平方米，平均租金按每天 1.2 元/平方米估算。以每年 360 天计算，正常年租金收入为 15,018.80 万元，存续期内，可实现项目的收入为 84,105.28 万元。扣除税金及附加、总成本费用 10,362.71 万元后，该项目收益为 73,742.57 万元，

表格 41 发行人存续期项目收入情况表

单位：万元

年份	设期建		债券存续期						
			生产经营期						
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
出租率	0%	0%	50%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
项目收入	0.00	0.00	7,509.40	10,513.16	12,015.04	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92
税金及附加	0.00	0.00	409.26	572.97	654.82	736.67	736.67	736.67	736.67
总成本	0.00	0.00	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57
收益	0.00	0.00	6,274.57	9,114.63	10,534.65	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68

数据来源：可行性研究报告

(2) 运营期内项目的经济效益

表格 42 发行人运营期项目收入情况表

单位：万元

年份	建设期		运营期														
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
出租率	0%	0%	50%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
项目收入	0.00	0.00	7,509.40	10,513.16	12,015.04	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92	13,516.92
税金及附加	0.00	0.00	409.26	572.97	654.82	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67	736.67
总成本	0.00	0.00	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57	825.57
收益	0.00	0.00	6,274.57	9,114.63	10,534.65	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68	11,954.68

数据来源：可行性研究报告

根据项目的可行性研究报告，该项目建设期 2 年，运营期 15 年，项目总投资 100,616.00 万元。

中欧（东台）科技产业园建设项目运营期内可实现收入 192,240.64 万元，为项目总投资的 1.91 倍；扣除税金及附加、总成本费用 22,860.63 万元后，该项目收益为 169,380.01 万元，为项目总投资的 1.68 倍。该项目财务内部收益率为 16.37%，说明该项目具有一定的盈利能力。

(3) 募投项目压力测试情况

本次募投项目收入主要来源于厂房出租收入,在其他条件不变的情况下,对标准厂房租金进行调整,进行收益测算如下:

表格 43 募投项目压力测试情况

单位: 元/平方米·每天、万元

项目	厂房单价 1.3	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8
存续期项目收入	79,055.34	74,005.42	68,955.51	63,905.59	58,855.67	53,805.75
存续期项目成本	10,087.49	9,812.27	9,537.05	9,261.83	8,986.61	8,711.39
存续期项目净收益	68,967.85	64,193.16	59,418.46	54,643.76	49,869.06	45,094.36
是否覆盖募投项目募集资金利息	是	是	是	是	是	是
运营期项目收入	180,697.93	169,155.26	157,612.58	146,069.91	134,527.24	122,984.57
运营期项目成本	22,231.55	21,602.48	20,973.40	20,344.33	19,715.25	19,086.17
运营期项目净收益	158,466.38	147,552.78	136,639.18	125,725.59	114,811.99	103,898.40
是否覆盖总投资	是	是	是	是	是	否

注: 本次债券用于项目的募集资金为 6 亿元, 发行利率按照 7.5% 进行计算

根据以上分析了解到,在标准厂房租金约为 0.9 元/平方米·每天及以上时,募投项目净收益在存续期内将覆盖用于项目的募集资金利息,运营期内项目净收益将覆盖总投资。

(二) 江苏东台经济开发区厂房去库存情况

截至 2018 年 8 月末,江苏东台经济开发区可统计用于出租的厂房累计面积共计 729,203.10 平方米,已出租厂房面积为 721,841.94 平方米,剩余 7,361.16 平方米未出租,去库存时间约为 2-4 个月。由于目前开发区招商形式较好,以及部分客商对出租厂房的要求,开发区用于出租的厂房较为紧张,中欧(东台)科技产业园建设项目的实施能够更好的解决开发区厂房出租面积紧缺的情况。

(三) 项目建设的必要性和意义

中欧(东台)科技产业园,是东台经济开发区进一步加快科技成果转化和培育新兴产业的重要载体,是打造先进智能制造基地和科技孵化创业基地的迫切需要,对于转变东台经济开发区经济发展方式、推动产业转型升级具有重要的战略意义。本项目的实施可以依托现有国家级科技企业孵化器、新材料检验检测中心等平台,通过提供研发、中试、生产、经营的场地,以及通讯、网络、办公、生活等方面的配套设施,政策、融资、法律、培训、咨询和市场推广等方面的服务支持,打造集科技研发、智能制造、公共检测、生活配套等为一体的特色园区,降低企业的创业风险和创业成本,提高企业的成活率和成功率。引进一批产业关联度高、创新性强、成长性好、市场容量大的智能化科技型项目,经过一段时间的孵化、培育、成长,逐渐形成产业。

道路、桥涵、供水、绿化和电力是园区建设的重要基础工程,是社会经济和企业生产的大动脉,良性运作的交通、电力、给排水系统是国民经济和员工的正常工作、生活的根本保证。在东台经济开发区及城市边缘地区,由于企业的不断集聚,大型企业的不断成长,城市功能的改善和城市人口的剧增等诸多原因,交通供求矛盾十分尖锐。另一方面,建设完善中欧(东台)科技产业园基础设施,确保入驻企业的不断增加,生产资源得到充分保证,才能推动开发区经济快速发展。

中欧(东台)科技产业园项目的建设将有效地推进东台新兴产业集聚进程,实现城市的载体平台建设,增强城市活力,还将带动城市档次与品质的提升,从而将为东台市打造一张创新、开放、高端、外向的新“名片”。

本项目具有智能制造、科技孵化、配套服务等功能,建成后将极大拓展开发区工业的发展空间,进一步强化园区的功能和作用,强力推进开发区区域经济的发展。通过建设本项目,将提高开发区的投资吸引力,

有利于开发区的招商引资，将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动开发区经济的增长。

二、补充营运资金

近年来，随着东台市发展速度的不断加快，相关基础设施建设投入量也逐年增加，公司对营运资金的需求也不断加大。公司拟将本次债券募集资金中3亿元用于补充公司营运资金，满足公司营运资金需求，降低融资成本。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本次债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本次债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与中国民生银行股份有限公司南京分行签订的《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第十三条 偿债保障措施

一、担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏省担保”）为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人概况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：山南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

法定代表人：张乐夫

注册资本：573,421.00万

公司类型：有限责任公司

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，机械设备租赁。（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）

截至2017年末，江苏省担保总资产为1,222,442.84万元，所有者权益合计为717,323.61万元；实现营业收入112,564.11万元，利润总额44,109.77万元，净利润31,925.75万元。

（二）担保人资信状况

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限责任公司，公司成立于2009年12月，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

江苏省担保以全身中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性向导、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担

保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

江苏省担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。江苏省担保建立了相应的风险管理制度和机制，江苏省担保再担保和直报风险管理水平业务发展较快，但代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。江苏省担保具有较强的经营能力，业务增长较快，公司目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担机构，江苏省担保再担保业务收费偏低，但江苏省担保通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

基于江苏省担保强大的资本实力和股东背景，清晰的发展战略，经联合资信评估有限公司评定，江苏省担保主体长期信用等级为 AAA。

（三）担保人累计担保余额

江苏省担保 2017 年末合并资产总计 122.24 亿元，负债合计 50.51 亿元，所有者权益合计 71.73 亿元，即净资产为 71.73 亿元，融资担保在保责任余额为 616.4 亿元，其中再担保责任余额 171.9 亿元，直保责任余额 444.5 亿元，净资产放大倍数为 8.59，未超过净资产的 10 倍。截至 2018 年 6 月末，江苏省担保总资产为 124.14 亿元，所有者权益合计 74.37 亿元，即净资产为 74.37 亿元，融资担保在保责任余额为 656.69 亿元，其中再担保责任余额 164.3 亿元，直保责任余额 492.39 亿元，净资产放大倍数为 8.83 倍，未超过净资产的 10 倍。

（四）担保人财务情况

截至 2017 年末，江苏省担保总资产为 1,222,442.84 万元，所有者权益合计为 717,323.61 万元；实现营业收入 112,564.11 万元，利润总额 44,109.77 万元，净利润 31,925.75 万元。

江苏省担保 2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）担保人发行债券情况

表格 44 担保人债券发行情况表

单位：万元

债权人	债务类型	初始金额	起始日	终止日	利率(%)
“17 苏保债”债券持有人	公司债券	50,000.00	2017 年 10 月 20 日	2022 年 10 月 20 日	4.95
合计		50,000.00			

数据来源：江苏省担保提供

截至 2017 年 12 月 31 日，除以上所列外，江苏省担保无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。

（六）担保函主要内容

1. 被担保的债券种类、数额

江苏省担保担保的债券为本次发行的 7 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 90,000.00 万元（以国家发展和改革委员会最终核准的发行方案为准）。

2. 债券的到期日

担保函项下的债券到期日为本次债券正式发行时规定的债券期限截止日。债券发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

3. 担保方式

担保保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4. 保证责任的承担

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如担保函所规定的担保期间内，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

5. 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6. 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本次债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

（八）担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由公司及法定代表人签章，合规合法。

二、本次债券的偿债计划

发行人在对本次债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本次债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（一）设立偿债专户和归集偿债资金

发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签订了《募集资金账户监管协议》及《偿债账户监管协议》，将指定偿债账户，在本次债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（二）偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理姜蓓蓓担任组长，财务负责人孙国平为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1. 具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目租金收入。发行人将在监管银行开立项目收入账户，用以接收本次债券募集资金所投资项目的滚动开发收入，该账户中的资金优先用于本次债券每年度的还本付息。在本次债券每年度付息及兑付日前1个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

2. 补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、偿债保障措施

（一）本次债券募投项目的收益是本次债券本息偿还的重要来源

该项目具有良好的经济效益，项目收入主要由厂房出租收入构成，总建筑面积 30.13 万平方米，主要包括核心服务区中公共服务用房、综合服务中心、配套服务中心，根据目前东台市及开发区工业厂房出租价格行情，按建筑物不同用途确定每平方米每天租金，生产功能区标准厂房共 250,492.00 平方米，平均租金按每天 1.4 元/平方米估算；核心服务区公共服务用房共 35,000.00 平方米，平均租金按每天 1.3 元/平方米估算，综合服务中心共 10,000.00 平方米，平均租金按每天 1.5 元/平方米估算，配套服务中心共 5,000.00 平方米，平均租金按每天 1.2 元/平方米估算。以每年 360 天计算，正常年租金收入为 15,018.80 万元，存续期内，预计项目的收入为 73,742.57 万元，为本次债券的还本付息提供了有力且稳定的资金保障。

本次债券拟发行总额 9 亿元，用于募投项目的金额为 6 亿元，票面年利率按照 7.5% 测算，发行人在债券存续期内（2019-2025 年）需偿还用于募投项目的本息共计为 8.25 亿元，存续期内募投项目可实现净收益为 7.37 亿元，存续期内募投项目净收益与用于募投项目资金的本息的差额为 0.88 亿元，但是，发行人主要可通过以下几种方式进行有效补充：1.发行人近三年平均净利润为 1.05 亿元，经营情况良好；2.截至 2017 年末，发行人货币资金为 5.21 亿元，资金充足；3.发行人未抵押

土地账面价值为 4.23 亿元，可变现资产充足。因此，发行人偿还用于募投项目募集资金本息的资金较为充足。

（二）发行人较强的整体综合经营实力是债券偿付的有效保证

公司 2015-2017 年的营业收入分别为 44,671.26 万元、38,214.48 万元和 39,462.07 万元，最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为 10,842.43 万元、10,227.46 万元和 10,384.66 万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为 10,484.85 万元，足以支付本次债券一年的利息。2015-2017 年末公司的资产负债率分别为 23.58%、33.90% 和 43.84%，处于行业较低水平，公司具备一定负债空间，通过发行本次债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。长远来看，随着本次债券募集资金投资项目效益的产生，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保障。

（三）第三方担保为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障

江苏省担保作为本次债券的担保人，为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至 2017 年 12 月 31 日，江苏省担保总资产为 122.24 亿元，净资产为 71.73 亿元，资金实力强大，经鹏元评级评定，江苏省担保长期主体信用级别为 AAA 级，资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本次债券本息的偿付提供了强有力的保障。

（四）地方经济良好的发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2015-2017 年，东台市地区生产总值分别实现 670.23 亿元、727.01 亿元和 812.81 亿元，分别增长 10.7%、8.9% 和 7.5%。2015-2017 年东台市实现地方公共财政预算收入 71.55 亿元、60.26 亿元和 54.01 亿元，分别较上年度增长 16.70%、-15.78% 和 -10.37%。2016 年和 2017 年财政收入有所下降，但是随着区域的转型发展，将会为发行人业务经营活动

创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力将持续增强。

（五）公司丰富的土地资源是本次债券本息偿还的重要保障

截至 2017 年末，公司已取得国有土地使用权证的土地面积 528,753.00 平方米，账面价值 180,031.00 万元（其中未抵押土地面积 165,658.00 平方米，账面价值 42,256.98 万元），该部分土地使用权类型均为出让，土地用途大部分为住宅用地、商住用地，变现能力强且具有较大的升值空间，为本次债券本息及时偿付提供重要保障。具体情况如下：

表格 45 公司土地明细表

序号	土地证号 /宗地编号	坐落	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	土地 用途	权属 类型	是否 抵押
1	苏(2016)东台市不动产权第1403365号	东台市经济开发区204国道西侧、巨力机械南侧	52,170.00	13,339.87	住宅	出让	否
2	苏(2016)东台市不动产权第1403366号	东台市经济开发区马佐里东侧、纬一路南侧	74,947.00	28,202.56	商住	出让	否
3	东国用(2015)第280008号	市经济开发区北关路西侧邹舍河北侧	43,253.00	15,013.55	住宅	出让	是
4	东国用(2015)第280005号	东台市经济开发区东区二路北侧	13,400.00	45,092.48	商住	出让	是
5	东国用(2015)第280006号	东台市经济开发区经八路西侧	74,205.00		商住	出让	是
6	东国用(2015)第280007号	东台市经济开发区经八路西侧	27,000.00		商住	出让	是
7	东国用(2015)第280010号	市经济开发区纬九路北侧	75,068.00	29,536.26	商住	出让	是
8	东国用(2015)第280012号	市经济开发区纬九路北侧	96,596.00	38,006.66	商住	出让	是
9	东国用(2016)第280014号	市经济开发区滨河路西侧、纬六路北侧	33,573.00	10,125.08	商住	出让	是
10	苏(2017)东台市不动产权第1405288号	市经济开发区经八路东侧、东区二路北侧	38,541.00	714.55	工业	出让	否
合计			528,753.00	180,031.00			

数据来源：资产说明

（六）畅通的融资渠道为本次债券偿付提供了后备支持

作为东台市主要的城市建设投资主体，发行人自成立以来与工商银行、浦发银行、南京银行等多家银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录，无不良贷款记录。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

（七）地方政府的大力支持为公司的发展提供了坚实的基础

公司作为东台市主要的城市建设投资主体，受到了政府从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。2015-2017年，公司先后收到2,925.66万元、7,463.55万元和7,914.68万元的财政补贴，为公司的发展提供了坚实的基础，也为本次债券的还本付息提供了有力的支持。

（八）《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签订了《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前10个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

第十四条 投资者保护条款

发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签订了《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前10个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

一、债权代理协议

为了维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

1. 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。
2. 债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。
3. 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。
4. 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人

披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5. 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6. 出现《债权代理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7. 债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8. 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

9. 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第3.7条和第3.8.3条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10. 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11. 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

12. 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使债券持有人遭受损失的,或者公司债券出现违约情形或风险的,债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见,并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施,包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判,提起民事诉讼,申请仲裁,参与重组或者破产的法律程序等。

13. 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权,但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14. 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债券到期(或本息全部清偿)之后五年。

二、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益,本次债券特设债券持有人会议,对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本次债券持有人会议由全体债券持有人组成,代表全体持有人的利益。主要内容如下:

1. 债券持有人会议的召集

出现下列情形之一时,应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议:

- (1) 拟变更债券募集说明书的约定;
- (2) 拟修改债券持有人会议规则;
- (3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容;
- (4) 发行人不能按期支付本息;
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产;

-
- (6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;
 - (7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开;
 - (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的;
 - (9) 发行人提出债务重组方案的;
 - (10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的;
 - (11) 《债权代理协议》规定的其他情形;
 - (12) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

2. 债券持有人会议的提案和通知

发行人、单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前10日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起2日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审

议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章、规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本次债券张数不得低于未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

3. 债券持有人会议的召开

(1) 发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10% 以上未偿还的本次债券张数的债券持有人和/或债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议须经代表 50% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

4. 债券持有人会议的表决和决议

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50% 以上通过方能形成有效决议。

第十五条 风险与对策

一、与本次债券有关的风险及对策

(一) 利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本次债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本次债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本次债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本次债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

(二) 兑付风险及对策

在本次债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向的中欧（东台）科技产业园建设项目存在前期投资规模大、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本次债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本次债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本次债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

二、与公司业务相关的风险及对策

(一) 产业政策风险及对策

公司主要从事的城市基础设施建设项目代建业务业务,现阶段都属于国家支持发展的行业,但是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。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策:

针对未来产业政策变动风险,公司将与主管部门保持密切的联系,加强相关行业及政策信息的收集与研究,准确掌握行业动态,及时了解判断政策的变化,积极制定应对策略,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营能力,加快企业的市场化进程,提高企业整体运营效率,增加自身的积累,提升企业的可持续发展能力,尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

(二) 公司经营风险及对策

公司承担着部分社会职能,政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外,城市基础设施建设项目依赖于政府的政策支持和资金支持,可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策:

从全国和地区经济发展及政策导向情况看,政府投资仍将保持增长趋势,政府的相关补贴也将不断落实,企业经营风险相对较低。此外,企业今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持,不断加强管理、提高整体运营实力,进一步完善法人治理结构,建立健全各项内部管理制度和风险控制制度,加快企业的市场化改革,提高运营效率。

(三) 企业融资风险及对策

发行人所在地区发展速度较快，对基础设施建设需求较大，发行人作为当地相关业务的主要从事者，其目前在建项目较多，需要大量资金投资其中，存在较大的融资压力。

对策：

目前发行人正积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，进一步加强与相关金融机构的合作；同时，企业在运营项目上也将更注重项目本身的经济效益，项目本身是否能产生足够的收益用以偿还使用融资工具所获得的款项将是发行人选择项目的一个重要指标。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

公司虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，能有效地保障项目的质量和进度。但是，本次债券募集资金投资项目为中欧（东台）科技产业园建设项目，总体投资规模大、建设周期较长，项目建设过程中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现工期延误、施工成本增加、工程质量达不到预定要求等情况。从而影响到项目的按期竣工、交付和运营，进而对相关收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将严格进行项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

四、其他风险提示

（一）东台市公共财政收入、财政自给率持续下降

2015-2017 年, 东台市分别实现地方公共财政预算收入 71.55 亿元、60.26 亿元、54.01 亿元, 三年复合增长率为-13.12%。

2015-2017 年, 东台市公共财政收入占公共财政支出的比率分别为 70.34%、63.04%、56.88%, 财政自给率持续下滑。

（二）发行人受限资产占比较大，资产流动性较弱

截至 2017 年末, 发行人受限资产共计 18.14 亿元, 占总资产的 34.54%。其中受限土地账面价值总计 18.14 亿元, 受限货币资金 4.36 亿元。发行人受限资产占比较大, 资产流动性较弱。

（三）发行人有息负债占比较大，偿债压力较为集中

截至 2017 年末, 发行人有息负债主要由租赁及银行借款等构成, 余额共计 11.97 亿元, 占负债总额的 52.00%, 发行人有息负债占比较大。

（四）对外担保数额较大，存在一定或有负债风险

截至 2017 年末, 发行人对外担保金额合计为 13.21 亿元, 占总资产的比例为 25.15%, 占净资产的比例为 44.79%, 对外担保对象多为国营企业, 其中为民营企业担保金额占对外担保总额的 5.30%。截至 2017 年末, 发行为人江苏益东资产经营管理有限公司提供担保金额为 107,838.00 万元, 占对外担保的比例为 81.64%, 占比较大, 并且该公司暂未完成相关股权变更工商登记手续。

由于发行人对外担保规模较大, 且均未采取反担保措施, 仍存在一定的或有负债风险。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司对本次债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本次企业债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本次债券信用等级为 AAA，表示本次债券安全性极高，违约风险极低；发行人主体长期信用等级为 AA，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，表示本次债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

二、基本观点

（一）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017 年，东台市地区生产总值分别为 670.23 亿元、727.01 亿元、812.81 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 10.7%、8.9%、7.5%，为公司发展提供了良好的基础；

2、公司收入来源较有保障。公司收入主要来源于东台经济开发区的基础设施建设、土地整理业务，截至 2017 年底，公司存货中的土地整理成本、工程建设成本分别为 18.00 亿元、11.13 亿元，公司未来收入来源较有保障；

3、公司获得的外部支持力度较大。2015-2017 年，公司控股股东东台市政府向公司增资合计 10.00 亿元，江苏东台经济开发区财政金融局向公司拨款合计 8.01 亿元，此外公司还收到政府补助合计 1.83 亿元；

4、保证担保有效提升了本次债券的信用水平。江苏省担保实力较为雄厚，业务发展情况较好，2018 年 7 月经鹏元评级综合评定的主体

长期信用等级为 AAA，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本次债券信用水平。

（二）关注

1、公司资产以应收款项、存货为主，整体流动性较弱。2017 年末公司资产中应收款项、存货规模分别为 9.99 亿元、29.14 亿元，合计占资产总额的 74.51%。应收款项系应收政府及相关单位的工程款、土地整理款、往来款、暂借款等，回收时间不确定性较大，对公司资金形成较大占用；存货由土地整理开发、工程施工成本构成，变现能力欠佳，且占土地整理开发账面价值 76.53% 的土地已被抵押；

2、公司面临一定的资金压力。截至 2017 年底，本次债券募投项目、公司在建的代建项目后续仍需投资 8.42 亿元，公司面临一定的资金压力；

3、公司有息负债增长较快，面临较大的短期偿债压力。公司有息债务 2015-2017 年复合增长率达 55.66%，截至 2017 年底，公司有息负债总额为 139,568.34 万元，占当年负债总额的 60.62%，2018-2020 年公司需偿还有息债务本息金额分别为 79,557.35 万元、22,381.65 万元、19,103.52 万元，公司有息债务短期内集中偿还压力较大；

4、公司存在一定或有负债风险。截至 2017 年 12 月 31 日，公司对外担保的余额合计 132,085.00 万元，对外担保余额合计占期末所有者权益的 44.79%。公司对外担保对象多为国有企业，但公司对外担保规模较大，且均未采取反担保措施，仍存在一定的或有负债风险。

三、跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元评级跟踪评级制度，鹏元评级在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元评级将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况

变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元评级将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人须向鹏元评级提供最新的财务报告及相关资料，鹏元评级将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次债券评级报告出具之日起，当发生可能影响本次债券评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知鹏元评级并提供评级所需相关资料。鹏元评级亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元评级将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元评级有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元评级将及时在鹏元评级网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、近三年信用评级情况

本次债券为发行人首次在公开市场上进行信用评级，近三年无历史主体评级。

五、发行人银行授信情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人共获得银行授信额度 15.91 亿元，其中已使用 15.91 亿元，占总授信额度的 100.00%，尚未使用的综合授信额度为 0.00 亿元。

六、发行人信用记录

根据发行人《企业信用报告》，发行人最近三年发行人不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请广东尚智和律师事务所担任本次债券发行律师。广东尚智和律师事务所就本次债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人申请发行本次债券获得了《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定及发行人公司章程，依法取得发行人董事会决议和股东会决议的合法批准与有效授权。

二、发行人是在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止和解散的情形，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律规定的申请发行公司债券的主体资格。

三、发行人符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》等法律、法规和规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。

四、发行人设立程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定，设立过程中履行了必要的验资程序，并得到有权部门的批准，发行人设立行为不存在潜在纠纷。发行人经有权部门批准设立，历次工商变更登记手续合乎法律规定，发行人的股东具备相应股东资格。

五、发行人资产独立完整，业务、人员、机构及财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人在其工商核准的经营范围内从事经营业务，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的要求；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人资信状况良好。

七、发行人的主要财产均为公司合法所有，权属清晰，发行人主要财产不存在重大权属纠纷。

八、发行人将要履行、正在履行及已经履行完毕的重大合同或协议的内容及形式合法有效，不存在潜在重大风险。

九、发行人设立至今，不存在合并、分立、减少注册资本、重大资产收购行为；截止本法律意见书出具日，发行人的股东、董事会没有作出拟进行重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为的决定。

发行人设立后，具有增加注册资本及出售资产行为。发行人历次增加注册资本行为，都履行了股东会决议通过、增资行为经会计师事务所、评估机构核查验证，并通过工商登记注册变更手续，历次增资行为符合当时的法律、法规及规范性文件的规定，合法、有效。发行人出售子公司股权行为，都履行了股东会决议通过程序，东台市国有资产监督管理部门确认程序，已经履行必要法律手续，符合《公司法》、《企业国有资产法》的规定。截止法律意见书出具之日，虽然上述发行人出售股权行为尚未履行完毕工商登记变更手续，但对本次债券发行的实质条件不构成法律障碍。

十、发行人与持有发行人5%以上出资的关联方不存在重大关联交易及和同业竞争。

十一、发行人执行的主要税种、税率不存在违反法律、法规和规范性文件的情形发行人享有的税收优惠政策得到有权部门的批准，发行人近三年不存在税务方面违法违规行为。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形。

十三、发行人发行本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展发行，拟投资项目已经获得国家有关政府部门的核准，符合《证券法》第十六条第一款第四项及第二款、《企业债券管理条例》第十二条第五项、《债券管理条例》第三条第一款第一项规定。

十四、发行人不存在对本次债券发行构成实质性影响的尚未了结的，或可预见的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件；发行人的董事、监事、总经理、财务负责人等高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的且对本次债券发行造成重大不利影响或实质性障碍的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件。

十五、本次债券发行的募集说明书的内容不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

发行人发行本次债券发行条件、发行人的行为符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《债券管理通知》、“发改财金〔2015〕1327号通知”等法律、法规及规范性文件的规定，发行人取得了目前阶段必要的批准和授权，发行人为本次债券发行编制的募集说明书引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本次债券不存在法律障碍。

十六、江苏省担保为依法成立的企业法人，具有为本次债券发行提供保证担保的资格，其出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规的规定，内容合法有效；发行人与天风证券签署的《债权代理协议》和制定的《债券持有人会议规则》的内容及信息披露要求符合现行法律、法规及规范性文件的要求；发行人本次债券募集资金与偿债资金账户的监管事宜符合现行的法律、法规及规范性文件的要求，为本次债券发行提供服务的中介机构均具备合法资质。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市或交易流通安排

本次债券发行结束 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交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发改委对本次债券的批准文件;
- (二) 《2019 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人 2015-2017 年度经审计的财务报告;
- (四) 发行人 2018 年 1-9 月份未经审计的财务报表;
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告;
- (六) 广东尚智和律师事务所出具的法律意见书;
- (七) 《2017 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券债权代理协议》;
- (八) 《2017 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券持有人会议规则》;
- (九) 《2018 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》;
- (十) 《2018 年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》;
- (十一) 江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券出具的《担保函》。

二、查询地址及网址

- (一) 投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、东台惠民城镇化建设发展有限公司

联系人: 杨永明

联系地址: 江苏省盐城市东台经济开发区迎宾大道 8 号

电话： 0515-85313908

传真： 0515-85316871

邮编： 224200

2、天风证券股份有限公司

联系人： 王军、 薛晗、 杨逊、 沈瑞

联系地址： 北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系电话： 010-59833001、 010-59833016

传真： 010-6552257

邮编： 100031

互联网地址： www.tfzq.com

(二) 投资者还可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址： <http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址： <http://www.chinamoney.com.cn/>

(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2019年东台惠民城镇化建设发展有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司▲	北京证券承销分公司	北京市西城区佟麟阁路 36 号	丁子静	010-59833042
2	北京市	川财证券有限责任公司	川财证券有限责任公司固定收益部	北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 层	杭 芊	010-66495657
3	北京市	五矿证券有限公司	五矿证券有限公司	北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 27 层	杨一飞	010-56177854

附表二：发行人2015年、2016年和2017年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	520,685,205.73	262,600,143.07	287,262,338.30
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	888,763,190.57	965,021,692.24	583,372,899.46
预付款项	562,296,251.51	614,502,981.10	319,352,854.93
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	109,952,991.97	66,429,350.23	273,113,992.94
买入返售金融资产			
存货	2,914,133,602.80	2,394,837,376.87	1,758,331,049.67
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	157,002.87	156,252.41	158,078.05
流动资产合计	4,995,988,245.45	4,303,547,795.92	3,221,591,213.35
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	1,535,196.51	1,119,440.87	1,212,854.75
在建工程	254,031,092.36		
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	255,566,288.87	1,119,440.87	1,212,854.75
资产总计	5,251,554,534.32	4,304,667,236.79	3,222,804,068.10

发行人 2015 年、2016 年和 2017 年经审计的合并资产负债表(续)

单位: 元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	161,000,000.00	185,000,000.00	140,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	570,000,000.00	195,000,000.00	150,000,000.00
应付账款	244,756,060.54	23,423,642.49	23,423,642.49
预收款项	661,790.00	540.00	300.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	642,076.25	950,000.00	720,000.00
应交税费	82,530,350.88	39,442,122.47	367,104.90
应付利息			
应付股利			
其他应付款	8,163,708.42	3,810,830.20	9,315,811.08
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	299,500,000.00	40,722,788.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,567,753,986.09	747,127,135.16	364,549,646.47
非流动负债:			
长期借款	708,500,000.00	675,000,000.00	249,277,212.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	26,183,353.00	37,211,484.00	145,984,917.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	734,683,353.00	712,211,484.00	395,262,129.00
负债合计	2,302,437,339.09	1,459,338,619.16	759,811,775.47
所有者权益:			
实收资本	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			

永续债			
资本公积	1,445,277,186.00	1,445,277,186.00	1,445,277,186.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	42,192,095.50	31,733,629.78	21,548,783.77
一般风险准备			
未分配利润	380,025,703.68	286,637,568.51	194,547,788.35
归属于母公司所有者权益合计	2,947,494,985.18	2,843,648,384.29	2,461,373,758.12
少数股东权益	1,622,210.05	1,680,233.34	1,618,534.51
所有者权益合计	2,949,117,195.23	2,845,328,617.63	2,462,992,292.63
负债和所有者权益总计	5,251,554,534.32	4,304,667,236.79	3,222,804,068.10

附表三：发行人2015年、2016年和2017年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017年	2016年	2015年
一、营业总收入	394,620,685.00	382,144,821.64	446,712,558.36
二、营业总成本	369,767,892.02	354,502,729.81	367,462,157.38
其中：营业成本	367,309,406.45	354,252,400.85	365,289,403.40
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	1,744,196.05	712,365.40	112,839.38
销售费用			
管理费用	1,199,004.00	931,875.29	2,389,351.57
财务费用	-320,217.70	-2,273,128.57	-497,159.84
资产减值损失	-164,496.78	879,216.84	167,722.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	79,146,754.00		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	103,999,546.98	27,642,091.83	79,250,400.98
加：营业外收入	5,801.00	74,694,233.17	29,314,034.50
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	180,492.15		221,561.46
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	103,824,855.83	102,336,325.00	108,342,874.02
减：所得税费用	36,278.23		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	103,788,577.60	102,336,325.00	108,342,874.02
归属于母公司所有者的净利润	103,846,600.89	102,274,626.17	108,424,323.86
少数股东损益	-58,023.29	61,698.83	-81,449.84
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份			

额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	103,788,577.60	102,336,325.00	108,342,874.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	103,846,600.89	102,274,626.17	108,424,323.86
归属于少数股东的综合收益总额	-58,023.29	61,698.83	-81,449.84
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

附表四：发行人2015年、2016年和2017年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	331,420,296.10	37,678,775.04	202,155,178.15
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,293,492,794.63	1,317,450,756.39	2,242,410,691.76
经营活动现金流入小计	1,624,913,090.73	1,355,129,531.43	2,444,565,869.91
购买商品、接受劳务支付的现金	474,498,674.12	1,237,527,009.50	1,526,864,972.72
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	4,284,579.06	3,319,647.31	3,324,627.20
支付的各项税费	1,959,309.39	787,798.29	1,520,283.42
支付其他与经营活动有关的现金	988,748,398.19	974,301,506.18	1,959,227,134.72
经营活动现金流出小计	1,469,490,960.76	2,215,935,961.28	3,490,937,018.06
经营活动产生的现金流量净额	155,422,129.97	-860,806,429.85	-1,046,371,148.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,219,063.73	89,700.00	434,495.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	13,219,063.73	89,700.00	434,495.00
投资活动产生的现金流量净额	-13,219,063.73	-89,700.00	-434,495.00

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		280,000,000.00	1,101,498,110.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	811,000,000.00	907,515,083.00	285,984,917.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	260,000,000.00	289,550,000.00	240,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,071,000,000.00	1,477,065,083.00	1,627,483,027.00
偿还债务支付的现金	612,901,362.00	286,788,516.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,216,641.58	64,492,632.38	33,869,912.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	596,000,000.00	219,800,000.00	299,750,000.00
筹资活动现金流出小计	1,291,118,003.58	571,081,148.38	483,619,912.91
筹资活动产生的现金流量净额	-220,118,003.58	905,983,934.62	1,143,863,114.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-77,914,937.34	45,087,804.77	97,057,470.94
加：期初现金及现金等价物余额	162,600,143.07	117,512,338.30	20,454,867.36
六、期末现金及现金等价物余额	84,685,205.73	162,600,143.07	117,512,338.30

附表五：江苏省担保2017年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,377,311,626.62	2,845,577,892.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000,000.00	20,592,598.01
应收票据	1,000,000.00	152,180.00
应收账款	351,548.56	
应收代位追偿款	410,613,908.71	454,607,583.03
预付款项	10,478,723.90	6,528,821.91
应收利息	12,045,557.63	8,217,915.56
应收股利	-	-
其他应收款	14,024,558.08	136,417,895.38
存货	1,833,779.67	602,090.00
抵债资产	5,820,000.00	5,820,000.00
发放贷款及垫款	146,069,318.30	152,564,801.40
短期贷款	845,098,333.15	704,140,000.00
应计投保联动资产	-	1,280,017.00
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	355,000,000.00	-
其他流动资产	1,805,697,016.91	1,497,393,257.40
流动资产合计	6,005,344,371.53	5,833,895,051.78
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,429,546,667.63	1,114,242,240.04
持有至到期投资		
长期应收款	3,221,870,722.69	2,468,006,196.66
长期股权投资	35,258,972.27	40,722,813.82
投资性房地产		
固定资产	10,732,100.37	11,832,762.60
在建工程	1,870,377.35	-
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,647,689.52	2,196,678.43
开发支出		
商誉	38,827,237.42	38,827,237.42
长期待摊费用	1,955,551.59	1,930,266.69
递延所得税资产	25,266,995.15	16,528,924.63
其他非流动资产	775,107,771.08	614,335,878.58
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	6,219,083,985.07	5,013,622,998.87
资产总计	12,224,428,356.60	10,847,518,050.65

附表五：江苏省担保 2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款	492,865,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债		
应付票据	-	-
应付账款	319,100.00	235,575.33
预收款项	72,383,511.86	89,172,135.42
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	75,953,177.61	62,712,430.11
应交税费	28,573,151.01	30,305,223.73
应付利息	4,801,805.56	286,794.42
应付股利	6,841,391.00	1,027,000.00
其他应付款	279,439,836.09	193,042,338.84
担保赔偿准备金	1,188,102,757.00	1,018,675,825.00
未到期责任准备金	287,325,169.38	237,242,789.04
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	392,020,000.00	291,800,000.00
存入保证金	35,500,000.00	23,500,000.00
预计投保联动收益	-	1,280,017.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,864,124,899.51	2,249,280,128.89
非流动负债：		
长期借款	1,255,922,696.79	1,195,569,459.00
应付债券	500,000,000.00	-
长期应付款	360,826,380.80	381,130,034.84
专项应付款	38,758,000.00	16,500,000.00
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	31,560,240.91	18,775,925.38
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计		
负债合计	2,187,067,318.50	1,611,975,419.22
所有者权益：		
实收资本	5,734,210,000.00	5,734,210,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	229,686,939.39	229,686,939.39
减：库存股		
其他综合收益	99,402,970.38	58,494,234.93
专项储备		

盈余公积	113,913,787.76	92,670,486.58
未分配利润	480,393,819.14	369,388,392.44
归属于母公司所有者权益合计	6,657,607,516.67	6,484,450,053.34
少数股东权益	515,628,621.92	501,812,449.20
所有者权益合计	7,173,236,138.59	6,986,262,502.54
负债和所有者权益总计	12,224,428,356.60	10,847,518,050.65

附表六：江苏省担保2017年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017年	2016年
一、营业收入	1,125,641,078.22	1,002,944,631.39
其中：担保收入	508,130,235.13	419,130,940.36
再担保收入	44,174,409.46	45,090,599.35
二、营业成本	163,873,425.89	147,937,547.29
其中：担保赔偿支出	41,008,976.62	32,338,672.16
提取担保赔偿准备金净额	253,900,043.51	216,932,166.80
提取未到期责任准备金净额	50,082,380.34	76,713,865.72
营业税金及附加	6,518,718.37	21,560,839.14
销售费用	146,979,024.78	113,875,096.08
管理费用	94,830,309.99	80,020,383.52
财务费用	-8,174,749.85	-13,931,945.20
资产减值损失	64,072,414.68	27,048,117.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	74,704,166.77	31,519,618.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,463,941.55	906,130.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-481,374.02	20,366.23
其他收益	1,692,332.40	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	429,474,635.66	364,328,545.10
加：营业外收入	12,682,968.98	10,934,662.60
减：营业外支出	1,059,873.59	657,608.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	441,097,731.05	374,605,599.39
减：所得税费用	121,840,224.58	90,249,870.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	319,257,506.47	284,355,728.61
其中：归属于母公司所有者的净利润	291,895,544.88	252,351,033.11
少数股东损益	27,361,961.59	32,004,695.50
其中：1. 归属于母公司所有者持续经营净利润	291,895,54.88	252,351,033.11
2. 归属于母公司所有者终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额	41,352,946.58	-16,415,721.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,908,735.45	-14,412,275.89
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	3,513,538.87	1,958,978.36
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	3,513,538.87	1,958,978.36
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	37,395,196.58	-16,371,254.25
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	37,395,196.58	-16,371,254.25

3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	444,211.13	-2,003,445.21
七、综合收益总额	360,610,453.05	267,940,007.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	332,804,280.33	237,938,757.22
归属于少数股东的综合收益总额	27,806,172.72	30,001,250.29
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

附表七：江苏省担保2017年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017年	2016年
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	965,000,256.19	1,145,079,598.23
收到的税费返还	499,670.62	1,280,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,031,971,974.08	387,522,242.20
经营活动现金流入小计	1,997,471,900.88	1,533,881,840.43
购买商品、接受劳务支付的现金	168,992,659.10	150,978,849.03
客户贷款及垫款净增加额	893,049,775.77	769,106,768.02
支付给职工以及为职工支付的现金	185,435,228.79	114,193,328.56
支付的各项税费	214,764,546.23	134,761,280.84
支付其他与经营活动有关的现金	1,198,207,932.10	1,022,411,596.17
经营活动现金流出小计	2,660,450,141.99	2,191,451,82.62
经营活动产生的现金流量净额	-66,978,241.11	-657,569,982.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	142,980,000.00	288,040,000.00
取得投资收益收到的现金	82,711,335.20	30,618,058.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,130,496.67	38,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	226,821,831.87	318,696,958.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,614,997.68	4,091,175.14
投资支付的现金	658,743,165.44	943,270,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	662,358,163.12	947,361,175.14
投资活动产生的现金流量净额	135,536,331.25	628,664,216.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	1,245,837,651.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,000,000.00	37,382,651.04
取得借款收到的现金	1,758,291,700.00	1,133,310,000.00
发行债券收到的现金	495,833,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		5,363,500
筹资活动现金流入小计	2,259,124,700.00	2,384,511,151.04
偿还债务支付的现金	1,454,853,462.21	495,100,541.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,822,426.00	247,067,500.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	990,000.00	12,040,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,627,675,888.2	742,168,041.0
筹资活动产生的现金流量净额	631,448,811.79	1,642,343,110.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		54.03
五、现金及现金等价物净增加额	467,065,760.57	356,108,965.13
加：期初现金及现金等价物余额	2,846,170,490.10	2,490,061,524.97
六、期末现金及现金等价物余额	2,379,104,729.53	2,846,170,490