

债券代码：1780232.IB
债券代码：127578.SH

债券简称：17启东城投债
债券简称：17启城投

2017年启东市城市建设投资开发总公司公司债券 2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

启东市城市建设投资开发有限公司

主承销商

中国中投证券有限责任公司



（住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A 栋第
18-21 层及第04 层01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、
19、20、21、22、23 单元）

2019 年6 月

重要声明

中国中投证券有限责任公司（以下简称“中投证券”）作为2017年启东市城市建设投资开发总公司公司债券（以下简称“17启城投”或“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容和信息来自于启东市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《启东市城市建设投资开发有限公司2018年年度财务报告及附注》（中兴华审字(2019)第020718号）、《启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2018年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中投证券所作出的承诺或声明。

第一章 本期债券基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：启东市城市建设投资开发有限公司

注册地址：启东市公园中路 842 号

法定代表人：周兵

注册资本：人民币 150,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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。（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）。

发行人于 2017 年 12 月 26 日发布了《启东市城市建设投资开发总公司关于改制并更名为启东市城市建设投资开发有限公司及债务承继公告》，根据启东市国有资产监督管理委员会《关于同意启东市城市建设投资开发总公司国有企业公司制改制的批复》（启国资发[2017]10 号文），启东市城市建设投资开发总公司由全民所有制改制为有限责任公司（国有独资），公司名称由“启东市城市建设投资开发总公司”变更为“启东市城市建设投资开发有限公司”。本次公司制及名称变更不改变原签署的与债券相关的法律文件效力，公司更名前的债权债务关系均由更名后的公司承继。

二、本期债券的主要条款

1、发行人：启东市城市建设投资开发有限公司。

2、债券名称：2017 年启东市城市建设投资开发总公司公司债券（简称“17 启东城投债”）。

3、发行总额：13 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为七年，本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 年末按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，在本期债券存续期内固定不变。其中，Shibor 基准利率为

本期债券发行公告日前 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）上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数。本期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，由发行人和主承销商协商确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记公司上海分公司托管记载；通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行的部分在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

8、发行对象及方式：本期债券以簿记建档、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公开发行的部分和通过上海证券交易所向境内机构投资者公开发行。在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证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

9、认购及托管方式：投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司托管记载。投资者通过上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

10、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 8 月 15 日。

11、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 8 月 16 日。

12、发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2017 年 8 月 18 日止。

13、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 8 月 16 日为该计息年度的起息日。

14、计息期限：自 2017 年 8 月 16 日起至 2024 年 8 月 16 日止。

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

16、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 8 月 16 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）。

17、兑付日：本期债券本金的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 16 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）。

18、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

19、承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式承销。

20、主承销商：中国中投证券有限责任公司。

21、分销商：长城国瑞证券有限公司。

22、担保方式：本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

23、资金监管银行/债权代理人：中信银行股份有限公司南通分行。

24、信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人的主体信用等级为 AA 级。

25、上市或交易流通安排：本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

26、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第二章 发行人履约情况

一、上市或交易流通情况

本期债券于 2017 年 8 月 25 日在全国银行间债券市场上市流通，债券简称为“17 启东城投债”，证券代码为“1780232.IB”；并于 2017 年 9 月 8 日在上海证券交易所上市流通，债券简称为“17 启城投”，证券代码为“127578.SH”。

二、付息情况

本期债券付息日为 2018 年至 2024 年每年的 8 月 16 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）。发行人已于 2018 年 8 月 16 日完成了本期债券第一次兑付工作，具体付息情况如下：

单位：万元

兑付日	票面利率	兑付本金	兑付利息	本金余额
2018年8月16日	5.25%	0.00	6,825	130,000.00

三、募集资金使用情况

截至 2018 年 3 月末，13 亿元企业债券募集资金已全部用于约定用途。

公司严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序，募集资金专项账户运作良好，募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、发行人信息披露情况

2018 年度，发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

项目	公告日期	公告名称
1	2018-4-28	启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2017年年度报告
2	2018-4-28	启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2017年年度报告摘要
3	2018-4-28	启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注(含担保人财务报告)
4	2018-6-27	2017年启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
5	2018-8-14	2017年启东市城市建设投资开发总公司公司债券2018年付息公告

6	2018-8-31	启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2018年半年度财务报告及附注
7	2018-9-13	启东市城市建设投资开发有限公司公司债券2018年半年度财务报告及附注(含担保人财务报表)
8	2018-10-30	启东市城市建设投资开发有限公司2018年三季度财务报表

五、内外部增信机制及偿债保障措施

（一）增信机制

本期债券由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中证信用最近两年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2018年/末	2017年度/末
资产总额	973,082.80	1,109,093.04
负债总额	365,127.46	512,253.76
所有者权益	607,955.33	596,839.28
营业总收入	115,416.96	79,604.47
利润总额	39,694.78	34,410.68
净利润	33,115.75	29,640.33
资产负债率	37.52%	46.19%

注：上述财务数据经审计。

2018 年度，保证人资信状况良好，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（二）偿债计划及其他保障措施

2018 年度，发行人公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

（三）专项偿债账户

发行人在中信银行南通分行开立本期债券的偿债资金专项账户，进行偿债资金的专户管理。本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 8 月 16 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），2018 年度，公司提前准备本期债券还本付息金额，并按照募集说明书约定将应付还本付息资金划入专项偿债账户，确保了本息兑付顺利进行。

2018 年度，该专项偿债账户运作正常，专项偿债账户资金的提取情况与募集

说明书的相关承诺一致。

第三章 发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度的财务报告进行了审计，并出具了中兴华审字（2019）第 020718 号审计报告。本章所引用 2018 年度/末财务数据均摘自上述经审计的财务报告。

一、 发行人主要财务会计信息

公司最近两年主要会计数据及财务指标列示如下：

1、 发行人最近两年主要财务数据摘要

单位：万元

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日
总资产	3,985,515.51	3,043,085.06
归属于母公司股东的净资产	2,138,975.48	1,308,127.67
营业收入	205,724.10	157,614.95
归属母公司股东的净利润	27,487.00	23,174.12
经营活动产生的现金流量净额	58,391.92	54,336.98
投资活动产生的现金流量净额	-105,288.73	-62,681.38
筹资活动产生的现金流量净额	-24,356.38	89,325.72
期末现金及现金等价物余额	190,955.95	262,209.14

2、 发行人最近两年主要偿债能力财务指标

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率（倍）	3.59	4.22
速动比率（倍）	1.60	2.09
资产负债率（%）	45.93	56.65
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

3、发行人最近两年主要盈利财务指标

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
营业收入	205,724.10	157,614.95
营业成本	183,375.10	139,901.63
销售费用	206.88	1,844.72
管理费用	4,086.25	3,930.19
财务费用	262.53	1,685.70
营业利润	32,764.10	27,457.01
营业外收入	274.62	41.20
营业外支出	409.95	894.13
利润总额	32,628.78	26,604.08
净利润	27,567.16	23,243.23
归属于母公司所有者的净利润	27,487.00	23,174.12

4、发行人最近两年现金流量表摘要

单位：万元

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日
经营活动产生现金流量净额	58,391.92	54,336.98
投资活动产生现金流量净额	-105,288.73	-62,681.38
筹资活动产生现金流量净额	-24,356.38	89,325.72

二、 发行人财务指标分析

1、偿债能力分析

从短期偿债能力来看，2017 年和 2018 年，流动比率分别为 4.22 和 3.59；速动比率分别为 2.09 和 1.60，2018 年的流动比率和速动比率较 2017 年有所下降，主要是应付账款、预收款项增加较快，流动（速动）负债相对于较流动（速动）资产增长较快所致。发行人流动性水平较好，短期偿债能力较好。

2017 年和 2018 年，发行人的流动比率处于较理想的水平而速动比率水平较低，主要系发行人存货规模较大所致，符合发行人所处行业特点。总体来看，发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力，本次债券的发行将有利于发行人优化债务结构，提高长期债务所占负债总额的比例，促进发行人业务的进一步开展。

从长期偿债能力来看，2017 年末和 2018 年末，发行人资产负债率分别为 56.65%和 45.93%。2018 年末发行人的资产负债率较 2017 年末有所下降，总体处于合理水平。发行人资产负债结构完善，资产负债率较低，长期偿债能力较强。

从历史履约情况看，发行人资信情况良好，无履约不良记录。截至本报告出具日，发行人及下属全资和控股子公司均不存在债务违约或逾期未偿还的情形。

从发行人资信水平及银行授信情况看，发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，授信额度较高，间接债务融资能力较强。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人获得银行授信额度合计 123.37 亿元，未使用授信额度为 20.45 亿元。综上所述，2018 年度发行人短期偿债能力和长期偿债能力均较强，并且拥有较多的偿债保障措施，资信水平和历史履约记录良好，整体偿债能力有所保障。

2、盈利能力分析

2017 年和 2018 年，发行人分别实现营业收入 157,614.95 万元和 205,724.10 万元，分别实现营业利润 27,457.01 万元和 32,764.10 万元，呈现稳步增长趋势。2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现净利润 23,243.23 万元和 27,567.16 万元，主营业务利润率分别为 10.88%和 10.65%，净资产收益率分别为 1.79%和 1.59%。随着发行人工程项目建设和社会保障房项目的陆续完工，未来几年发行人的盈利能力有实现稳定增长的空间。

3、现金流量分析

经营活动方面，2017 年和 2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 54,336.98 万元和 58,391.92 万元，呈现净流入状态。主要系发行人的主营业务为市政工程建设和保障房建设，随着工程项目建设进度的推进，发行人开始陆续办理竣工结算和收款。预计随着工程施工项目的逐步完工，发行人的经营活动现金流量状况将得到进一步改善。

投资活动方面，发行人 2017 年和 2018 年投资活动产生的现金流量净额分别为-62,681.38 万元和-105,288.73 万元，呈现逐年流出的趋势。主要系 2018 年发行人在建工程项目投资额大幅增加，使得投资活动现金净流出的金额增加。

筹资活动方面，发行人 2017 年和 2018 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 89,325.72 万元和-24,356.38 万元，2018 年呈现净流出状况。主要系公司根据业务需要安排融资，发行债券和贷款收到的现金减少所致。

第四章 发行人及其子公司已发行尚未兑付债券及其偿债能力的影响

一、发行人2018年度最新发行债券情况

（一）18 启东城投 PPN001

发行人于 2018 年 3 月 16 日发行了 2 亿元的启东市城市建设投资开发有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具（简称“18 启东城投 PPN001”），债券期限为 3 年，票面利率 7.0%，到期日为 2021 年 3 月 16 日。公司已于 2019 年 3 月 16 日按期支付利息 1,400.00 万元。

（二）债权融资计划

1、18 苏启东城投 ZR001

2018 年 3 月 7 日，公司发行 5 亿元的启东市城市建设投资开发有限公司 2018 年度第一期债权融资计划（简称“18 苏启东城投 ZR001”），债权期限为 3 年，票面利率 6.6%。公司已于 2019 年 3 月 7 日按期支付利息 3,300.00 万元。

2、18 苏启东城投 ZR002

2018 年 7 月 27 日，公司发行 3 亿元的启东市城市建设投资开发有限公司 2018 年度第二期债权融资计划（简称“18 苏启东城投 ZR002”），债权期限为 2 年，票面利率 7.3%。截至本报告出具日，尚未支付本息。

二、发行人历年债券融资发行情况：

截至本报告出具之日，发行及其子公司历年来已发行尚未兑付债券的融资发行情况如下：

单位：万元

债券简称	品种	发行规模	债券余额	发行日期	期限	票面利率
14启经营01	企业债	100,000	40,000	2014-4-4	7年	8.20%
14启经营02	企业债	80,000	48,000	2014-4-28	7年	7.90%
16启东01	私募债	50,000	50,000	2016-4-29	3年	5.50%
16启东02	私募债	120,000	120,000	2016-9-21	3年	4.60%
17启东城投债	企业债	130,000	130,000	2017-8-15	7年	5.25%

18 苏 启 东 城 投ZR001	债权融资计划	50,000	50,000	2018-03-07	3年	6.60%
18 启 东 城 投 PPN001	定向工具	20,000	20,000	2018-03-15	3年	7.00%
18 苏 启 东 城 投ZR002	债权融资计划	30,000	30,000	2018-07-27	2年	7.30%
19启东01	私募债	100,000	100,000	2019-03-22	5年	5.00%
19启东02	私募债	50,000	50,000	2019-06-11	5年	4.95%
合计		73,000.00	63,800.00	-	-	-

截至本报告出具之日，发行人及下属全资和控股子公司已发行尚未到期的债券余额规模为 63.80 亿元，公司均按时完成上述债券的付息和兑付工作，不存在违约或延迟支付本息的情况。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为 2017 年启东市城市建设投资开发总公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告盖章页）

中国中投证券有限责任公司

