

2019 年句容市城市建设投资有限责任公司

公司债券募集说明书

发行人



句容市城市建设投资有限责任公司

主承销商

华泰联合证券有限责任公司

2019 年 7 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和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，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人全资子公司。本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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、会计部门负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商华泰联合证券有限责任公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视为同意《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》、《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券之债权代理协议》、《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券之债券持有人会议规则》中的安排。

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年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“19句容城投债”）。

(二) 发行总额：人民币9亿元。

(三) 债券期限：本次债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

(四) 债券利率：本次债券为固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率在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。

(五) 还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式及对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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）公开发行。

(七) 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连带责任保证担保。

(八) 信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本次债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

(九) 资金监管人/债权代理人：发行人聘请中国民生银行股份有限公司南京分行作为本次债券的资金监管人、债权代理人。发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，中国民生银行股份有限公司南京分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中国民生银行股份有限公司南京分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

目录

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 释义 | 5 |
| 第一条 债券发行依据 | 7 |
| 第二条 本次债券发行的有关机构 | 8 |
| 第三条 发行概要 | 12 |
| 第四条 认购与托管 | 15 |
| 第五条 债券发行网点 | 17 |
| 第六条 认购人承诺 | 18 |
| 第七条 债券本息兑付办法 | 20 |
| 第八条 发行人基本情况 | 21 |
| 第九条 发行人业务情况 | 34 |
| 第十条 发行人财务情况 | 54 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 | 88 |
| 第十二条 募集资金用途 | 90 |
| 第十三条 偿债保证措施 | 94 |
| 第十四条 风险与对策 | 104 |
| 第十五条 信用评级 | 112 |
| 第十六条 法律意见 | 114 |
| 第十七条 其他应说明的事项 | 117 |
| 第十八条 备查文件 | 118 |
| 附表一：2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券发行网点表 | 120 |
| 附表二：发行人2016、2017、2018年经审计的合并资产负债表 | 121 |
| 附表三：发行人2016、2017、2018年经审计的合并利润表 | 122 |
| 附表四：发行人2016、2017、2018年经审计的合并现金流量表 | 124 |
| 附表五：担保人2018年末合并资产负债表 | 126 |
| 附表六：担保人2018年末合并资产负债表（续） | 128 |
| 附表七：担保人2018年度合并利润表 | 130 |
| 附表八：担保人2018年度合并现金流量表 | 132 |

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指句容市城市建设投资有限责任公司。

市政府：指句容市人民政府。

《公司章程》：指《句容市城市建设投资有限责任公司章程》。

本次债券：指发行总额为人民币9亿元的“2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券”。

本次发行：指2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指华泰联合证券有限责任公司。

分销商：指国开证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

上海新世纪：指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

担保人/江苏再担保：指江苏省信用再担保集团有限公司。

簿记建档：指发行人与主承销商确定本次债券的基本利差区间后，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行规模及发行利率的过程。

申购区间与投资者申购提示性说明：指《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

《承销团协议》：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《句容市城市建设投资有限责任公司公司债券承销团协议》。

《公司债券账户及资金监管协议》：指《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议》。

资金监管人/债权代理人：指中国民生银行股份有限公司南京分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

本募集说明书中，部分合计数与各加总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

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2019】110号文件核准公开发行。

2018年9月17日，发行人召开董事会会议，会议审议同意发行人申请发行总额不超过人民币9亿元（含9亿元），债券期限为7年期的公司债券。

2018年9月28日，发行人股东句容市人民政府出具《句容市人民政府关于同意句容市城市建设投资有限责任公司关于发行公司债券方案的批复》，同意发行人申请发行总额不超过人民币9亿元（含9亿元），债券期限为7年期的公司债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：句容市城市建设投资有限责任公司

住所：句容市华阳镇华阳南路华城公寓

法定代表人：纪中华

联系人：狄伟

联系地址：江苏省句容市华阳南路紫荆花园

联系电话：0511-85172808

传真：0511-85172820

邮政编码：212400

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：刘晓丹

联系人：李纯、冯适、王晓磊、冯雨岚、林楷

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼

联系电话：025-83388307

传真：025-83387711

邮政编码：210000

（二）分销商

1、国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街29号1-9层

法定代表人：张宝荣

联系人：秦昊

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号国开证券

联系电话：010-88300614

传真：010-88300580

邮政编码：100029

2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路23号投资广场18层

法定代表人：赵俊

联系人：郭斯文

联系地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼债券发行部

联系电话：021-20333875

传真：021-50498839

邮政编码：213003

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-8817 0735、010-8817 0738

传真：010-8817 0952

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：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

联系电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

邮政编码：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室

负责人：王子龙

联系人：陶然

联系地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与潜山路交口港汇广场
A座19A层

联系电话：0551-6284 2202

传真：0551-6284 0302

邮政编码：230001

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

分析师：陆奕璇

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-6350 1349

传真：021-6361 0872

邮政编码：200001

六、发行人律师：江苏宏邺律师事务所

住所：江苏省南京市建邺区江东中路315号1107号

负责人：叶菲

经办律师：闫琼琳

联系地址：江苏省南京市华电路1号1号楼B栋

联系电话：025-8658 3500

传真：025-8658 3511

邮政编码：210028

七、资金监管人/债权代理人：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：林威

联系地址：句容市崇明路9号

联系电话：0511-87358967

传真：0511-87358971

邮政编码：212400

第三条 发行概要

一、发行人：句容市城市建设投资有限责任公司。

二、债券名称：2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券（简称“19句容城投债”）。

三、发行总额：人民币9亿元。

四、债券期限：本次债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率：本次债券为固定利率债券，票面利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率在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。

六、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

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

八、发行期限：发行期限为2个工作日，自2019年7月22日起，至2019年7月23日止。

九、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2019年7月19日。

十、缴款日：2019年7月23日。

十一、起息日：本次债券的起息日为缴款日，即 2019 年 7 月 23 日，以后本次债券存续期内每年的 7 月 23 日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：自 2019 年 7 月 23 日起至 2026 年 7 月 22 日。

十三、付息日：2020 年至 2026 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十四、兑付日：2022 年至 2026 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

十五、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

十六、发行方式及对象：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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在中证登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）公开发行。

十七、债券形式及托管方式：本次债券为实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十八、承销方式：本次债券由华泰联合证券有限责任公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为华泰联合证券有限责任公司，分销商为国开证券股份有限公司、东海证券股份有限公司。

二十、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连带责任保证担保。

二十一、信用级别：经上海新世纪综合评定，本次债券的信用级别为AAA，发行人的主体长期信用等级为AA。

二十二、资金监管人/债权代理人：发行人聘请中国民生银行股份有限公司南京分行作为本次债券的资金监管人、债权代理人。发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，中国民生银行股份有限公司南京分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中国民生银行股份有限公司南京分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十四、税务提示：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。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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在中证登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）公开发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

三、本次债券通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。

四、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记结算有限公司上海分公司托管记载。认购办法如下：

通过上海证券交易所发行的部分，其登记托管具体手续按照《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结算有限责任公司网（www.chinaclear.cn）查阅。凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中证登上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本次债券承销团成员联系，机构投资者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。

五、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。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。

六、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所向在中证登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）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本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、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本次债券的存续期限内，若发行人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变更无异议；

（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）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让

承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意中国民生银行股份有限公司南京分行作为本次债券的资金监管银行、债权代理人，与发行人签署《公司债券账户及资金监管协议》和《债权代理协议》，并订立《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本次债券权利义务的所有规定并受其约束。

六、本次债券的资金监管银行、债权代理人依据法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本次债券，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议、或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期内每年付息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为2019年至2026年每年的7月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过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发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，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) 本次债券设置提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，即自本次债券存续期的第3至第7个计息年度末逐年按照本次债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本次债券本金。本次债券的兑付日为2022年至2026年每年的7月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：句容市城市建设投资有限责任公司

成立日期：2001年5月9日

注册资本：120,000万元

法定代表人：纪中华

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：句容市华阳镇华阳南路华城公寓

经营范围：经营管理市政府授权范围内的国有资产；承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设；投资经营有收益的市政公用设施；投资经营与市政公用设施相关的开发业务；法律、法规许可的其他业务；房地产开发、销售；土地整理、开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是2001年5月经句容市人民政府批准设立的国有独资公司，是句容市政府重点打造的国资经营与管理平台，肩负着城区基础设施建设、土地整理开发、保障性住房和安置房开发建设等任务。公司自成立以来积极履行国有资产经营与管理的职责，业务发展得到了句容市人民政府的大力支持。句容市政府通过优化资源配置、加强资产投入、给予财政补贴等方式对公司进行全方位的支持。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年12月31日，公司资产总计2,627,367.24万元，负债总计1,296,560.28万元，所有者权益合计为1,330,806.96万元。2018年度发行人实现营业收入111,148.33万元，利润总额33,209.73万元，净利润33,566.51万元，2016-2018年，三年平均净利润24,251.64万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人成立于2001年5月9日，系根据句容市人民政府《关于成立句容市城市建设投资有限责任公司的通知》（句政发[2001]62号）文件精神，由句容市人民政府全额出资设立的国有独资有限公司。

发行人成立时的注册资本为人民币3,000万元，由句容市人民政府以货币出资544万元，以土地使用权出资2,456万元。前述土地使用权经江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司句容分公司出具“苏地句估字（2001）第003号”《土地估价报告》予以评估。本次出资由句容永衡会计师事务所有限公司出具“句永会验（2001）7088号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商设立登记。

（二）发行人历次股本变更

2001年7月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本3,000万元，由句容市人民政府以土地使用权出资。前述土地使用权经江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司句容分公司出具“苏地句估字（2001）第014号”《土地估价报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为6,000万元，累计实收资本6,000万元。本次增资由句容永衡会计师事务所有限公司出具“句永会验（2001）7153号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

2004年5月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程及相关公告文件，发行人减少注册资本3,000万元，系句容市人民政府原以土地使用权出资部分。本次减资完成后，发行人注册资本变更为3,000万元，累计实收资本3,000万元。本次减资由江苏恒信会计师事务所句容分所出具“苏恒句会验（2004）3042号”《验资报告》予以审验，

并依法完成工商变更登记。

2009年3月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本48,000万元，由句容市人民政府以货币出资9,000万元，以土地使用权出资39,000万元。前述土地使用权经江苏苏地行土地房产评估有限公司出具“苏地行句估（2008）字第162号”《资产评估报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为51,000万元，累计实收资本51,000万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2008）4129号”、“苏立信句会验（2009）4018号”《验资报告》予以审验。发行人前述变更已经依法完成工商变更登记。

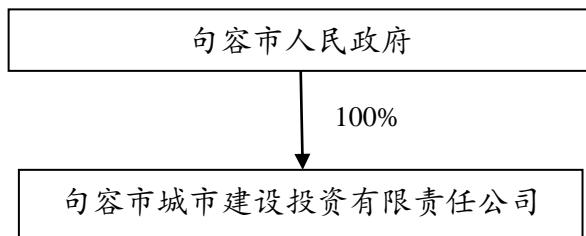
2009年7月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本49,000万元，由句容市人民政府以货币方式出资7,800万元，以土地使用权出资41,200万元。前述土地使用权经江苏苏地行土地房产评估有限公司出具“苏地行句估（2009）字第048-1号”、“苏地行句估（2009）第048-2号”和“苏地行句估（2009）第048-3号”《土地评估报告》予以评估。本次增资完成后，发行人注册资本变更为100,000万元，累计实收资本100,000万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2009）4052号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

2013年2月，根据发行人股东决定及修改后的公司章程，发行人增加注册资本20,000万元，由句容市人民政府以货币方式出资20,000万元。本次增资完成后，发行人注册资本变更为120,000万元，累计实收资本120,000万元。本次增资由江苏立信会计师事务所句容分所出具“苏立信句会验（2013）4015号”《验资报告》予以审验，并依法完成工商变更登记。

三、发行人股东情况

发行人的股东和实际控制人为句容市人民政府，持有公司100%的股权。

图 8-1 公司与实际控制人关系图



四、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求制订公司章程，并建立了完善的公司治理结构和管理制度。公司章程对股东、董事会、监事会和总经理的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- 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、对公司增加或者减少注册资本作出决定；
 - 6、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 对公司发行债券做出决议；
- 7、《公司法》规定的其他权利。

公司设董事会，成员为 3 人，其中 2 人由股东委派和罢免，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，董事长由股东从董事会成员中指定。公司股东授权董事会行使下列职权：

1、向股东报告工作；
2、执行股东的决定；
3、决定公司的经营计划和投资方案，享有以下投资、融资、担保和资产处置方面的批准和决定权利：

(1) 投资事项。在资产负债率不超过 70%的前提下，可以决定主业范围内非金融类境内拥有控制权的 2000 万元（含 2000 万元）以内自主单项投资项目、500 万元（含 500 万元）以内自主单项权益投资项目，超过以上权限的报出资人批准。

(2) 融资事项。在资产负债率不超过 70%的前提下，可以根据年初出资人批准的公司财务收支差额需要，以市场最低的融资成本决定新增融资。新增融资需报出资人批准。

(3) 担保事项。可以决定为全资子公司以及提供了反担保、资产负债率未超过 60%、担保额未超过其净资产 20%的控股公司和因业务需要互保的对象提供担保。

(4) 资产处置事项。可以决定资产账面价值在 100 万元以下（不含 100 万元）的资产处置事项，100 万元以上（含 100 万元）的资产处置事项报出资人批准。

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以及发行公司债券的方案；
7、制订公司合并、分立、解散或者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。

公司设监事会，成员 5 人，其中 2 人由股东委派或罢免，3 人由公司职工代表大会选举产生。监事会主席由股东从监事会成员中指定。监事行使下列职权：

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、公司章程或者股东决定的董事、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、向股东提出提案；

5、依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6、对董事会决议事项提出质询或者建议；

7、《公司法》和公司章程规定的其他权利。

监事列席董事会会议。

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，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、拟订公司财务管理制度、关联交易决策制度等基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

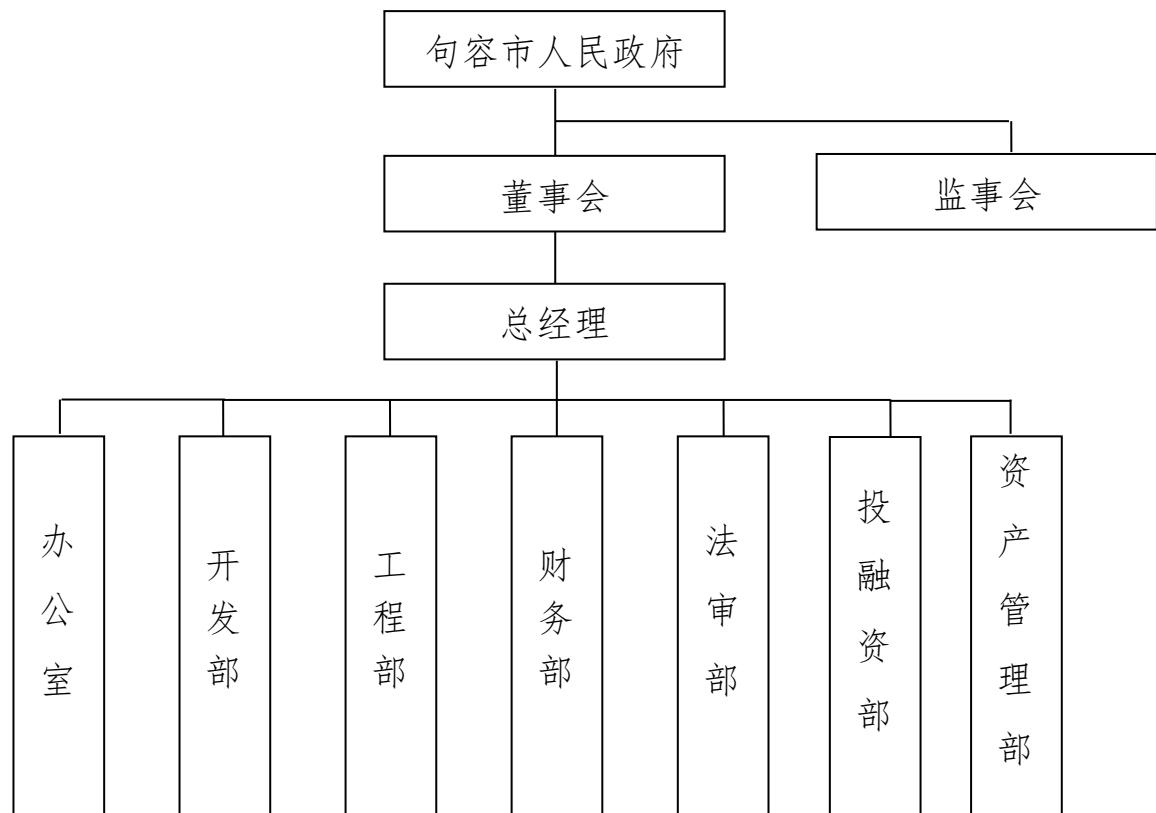
6、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人内设办公室、开发部、工程部、财务部、法审部、投融资部、资产管理部七个部门。发行人组织结构关系图如下：



（三）公司内控制度

发行人建立了与其经营管理模式相适应的内部控制制度，以保证各部门日常活动的正常运转。发行人制订了会计核算制度、资金管理制度、固定资产管理制度、对外担保管理制度、投融资管理制度、项目管理制度等一系列内部控制制度。上述制度的健全和完善，对保护公司资产的安全与有效运用，提高经济核算的正确性与可靠性，推动

管理层各项方针、政策的贯彻执行，提高企业整体经营管理水平，都有着正面的积极作用。

发行人在子公司的管理上，实行集权与分权相结合的管理体制，对子公司在方针战略和重大事项上的决策实行严格把控，子公司在具体的经营活动方面具有较大的自主权。发行人向子公司委派或推荐董事、监事，由派出的董事、监事负责公司经营计划在子公司的具体落实，同时将子公司经营、财务及其他情况及时向公司反馈，确保子公司有计划地完成年度经营目标。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2018年12月31日，发行人拥有4家控股子公司和1家参股子公司。

表8-1：2018年末发行人子公司情况表

| 序号 | 企业名称 | 注册资本 (万元) | 成立时间 | 出资比例 (%) | 经营范围 |
|----|-----------------------------|--------------|-------------------------|-------------|---|
| 1 | 句容弘业 房地产开 发有限公 司 | 12,100 | 2012 年1月 10日 | 100.00 | 房地产开发（经适房、保障房、安居房、商住楼）；房屋销售；房地产信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料批发、零售。 |
| 2 | 句容市尚 弘物业管理 服务有限公 司 | 2,000 | 2017 年11 月17 日 | 100.00 | 物业管理；停车场服务；汽车租赁；汽车代驾服务；市场管理服务；广告设计、制作服务；会议服务；展览服务；企业管理服务。 |

| | | | | | |
|---|----------------|--------|-------------|-------|---|
| 3 | 句容华阳通航机场有限公司 | 5,000 | 2018年7月23日 | 80.00 | 机场服务；飞机跑道工程、房屋建筑工程施工；空中交通管理；通用航空生产服务；观光游览航空服务；体育航空运动服务；多式联运；普通货物仓储；装卸搬运；物业管理；展览服务；房地产租赁经营；贸易咨询服务；汽车租赁；土地整治服务；房屋拆除服务；住宿服务；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。 |
| 4 | 江苏弘景规划建设有限公司 | 1,000 | 2017年12月25日 | 51.00 | 规划设计管理；工程管理服务；工程监理服务；工程勘察活动；工程设计活动；土地规划服务；土木建筑工程、电力工程、市政工程、房屋建筑工程、室内外装饰工程设计、施工；企业管理服务；工程技术咨询服务；城乡规划服务。 |
| 5 | 中建国际投资(句容)有限公司 | 20,000 | 2015年11月25日 | 10.00 | 房建、道路、市政基础设施工程项目的建设与管理；城镇园林绿化工程项目的建设与管理；棚户区改造项目的建设与管理；污水处理项目的建设与管理。 |

六、发行人控股子公司情况

（一）句容弘业房地产开发有限公司

句容弘业房地产开发有限公司是一家发行人纳入合并报表范围的全资子公司，注册地址为句容市华阳镇河滨南路4号，注册资本为12,100万元，经营范围为：房地产开发（经适房、保障房、安居房、商住楼）；房屋销售；房地产信息咨询；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料批发、零售。

句容弘业房地产开发有限公司成立于 2012 年 1 月 10 日，初始注册资本为 2,100 万元，其中发行人以货币形式出资 2,100 万元，占注册资本的 100%，出资经句容永衡会计师事务所有限公司审验，并出具了《验资报告》（句永会验〔2012〕第 4001 号）。2013 年 3 月 18 日，发行人作出对句容弘业房地产开发有限公司增加注册资本的股东决定，以货币形式追加出资 10,000 万元。增资后，句容弘业房地产开发有限公司注册资本增加至 12,100 万元，发行人持股 100%，增资经江苏立信会计师事务所句容分所审验，并出具了《验资报告》（苏立信句会验〔2013〕第 4029 号）。

近年来，句容弘业房地产开发有限公司主要负责了福地花园、崇华苑小区等房地产开发工作。截至 2018 年末，句容弘业房地产开发有限公司总资产为 200,142.94 万元，负债总额为 154,632.64 万元，所有者权益为 45,510.30 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 309.67 万元，净利润为 -1,100.81 万元，主要系 2018 年对非关联方的其他应收款增加 20,979.50 万元，计提坏账准备大幅增加所致。

（二）句容市尚弘物业管理服务有限公司

句容市尚弘物业管理服务有限公司是一家发行人纳入合并报表范围的全资子公司，注册地址为镇江市句容市华阳南路 28-6 号，注册资本为 2,000 万元，经营范围为：物业管理；停车场服务；汽车租赁；汽车代驾服务；市场管理服务；广告设计、制作服务；会议服务；展览服务；企业管理服务。

句容市尚弘物业管理服务有限公司成立于 2017 年 11 月 17 日，初始注册资本为 2,000 万元，其中发行人以货币形式出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

句容市尚弘物业管理服务有限公司成立时间较短，尚未实际开展业务。截至 2018 年末，句容市尚弘物业管理服务有限公司总资产为 200.79 万元，负债总额为 149.02 万元，所有者权益为 51.77 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 28.60 万元，净利润为 -148.23 万元。

（三）句容华阳通航机场有限公司

句容华阳通航机场有限公司的注册地址为镇江市句容市华阳南路 28-6 号，注册资本为 5,000 万元，经营范围为：机场服务；飞机跑道工程、房屋建筑工程施工；空中交通管理；通用航空生产服务；观光游览航空服务；体育航空运动服务；多式联运；普通货物仓储；装卸搬运；物业管理；展览服务；房地产租赁经营；贸易咨询服务；汽车租赁；土地整治服务；房屋拆除服务；住宿服务；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

句容华阳通航机场有限公司成立于 2018 年 7 月 23 日，初始注册资本为 5,000 万元，其中发行人以货币形式出资 4,000 万元，占注册资本的 80%。蝙蝠亚澳通航科技（江苏）有限公司以货币形式出资 1,000 万元，占注册资本的 20%。

句容华阳通航机场有限公司成立时间较短，尚未实际开展业务。截至 2018 年末，句容华阳通航机场有限公司总资产为 996.20 万元，负债总额为 0.00 万元，所有者权益为 996.20 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -3.80 万元。

（四）江苏弘景规划建设有限公司

江苏弘景规划建设有限公司的注册地址为句容市白兔镇行香集镇（原行香乡政府院内），注册资本为 1,000 万元，经营范围为：规

划设计管理；工程管理服务；工程监理服务；工程勘察活动；工程设计活动；土地规划服务；土木建筑工程、电力工程、市政工程、房屋建筑工程、室内外装饰工程设计、施工；企业管理服务；工程技术咨询服务；城乡规划服务。

江苏弘景规划建设有限公司成立于 2017 年 12 月 25 日，初始注册资本为 1,000 万元，其中发行人以货币形式出资 510 万元，占注册资本的 51%。句容市城乡规划设计室出资 490 万元，占注册资本的 49%。

近年来，句容华阳通航机场有限公司主要成立时间较短，尚未实际开展业务。截至 2018 年末，句容华阳通航机场有限公司总资产为 129.02 万元，负债总额为 0.06 万元，所有者权益为 128.96 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润为 -116.04 万元。

七、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事会成员

纪中华，女，1976 年生，汉族，本科学历。历任句容市银鹏房地产开发总公司财务科长、句容市城市建设投资有限责任公司财务科长；现任句容市城市建设投资有限责任公司董事长、总经理。

杨晖，男，1984 年生，汉族，本科学历。历任句容市路灯养护所团支部书记兼材料科科长；现任句容市城市建设投资有限责任公司董事。

阴玉红，女，1974 年生，汉族，本科学历。历任句容市装潢公司主办会计、句容市城市建设投资有限责任公司办公室主任；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工董事。

（二）监事

王婷婷，女，1980年生，汉族，本科学历，职称会计师。历任都茂（江苏）机电科技有限公司资材部料帐科科长、句容市城市建设投资有限责任公司主办会计；现任句容市城市建设投资有限责任公司监事会主席。

张玉霞，女，1978年生，汉族，本科学历。历任句容市永康建筑工程有限公司办公室主任、句容市城市建设投资有限责任公司财务融资部资产管理科科员；现任句容市城市建设投资有限责任公司监事。

笪科，男，1987年生，汉族，本科学历。历任句容弘业房地产开发有限公司副总经理；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工监事。

童海英，女，1976年生，汉族，本科学历。历任句容市城市建设投资有限责任公司资产管理部副部长兼工会副主席；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工监事。

时佳佳，女，1988年生，汉族，本科学历。历任仁宝信息技术（昆山）有限公司人力资源部管理师；现任句容市城市建设投资有限责任公司职工监事。

（三）高级管理人员

纪中华，女，现任公司总经理，简介同上。

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职情形。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务收入由土地整理开发收入、工程代建收入和房产销售收入构成。发行人作为句容市基础设施建设的主要载体，肩负着全市重大项目的开发、建设、运营和服务等重要职责。自成立以来，发行人通过市场化运作，形成了较为清晰、合理的经营模式。

表9-1：发行人主营业务收入、成本及利润情况表

单位：万元

| 年度 | 业务板块 | 收入 | | 成本 | | 毛利润 | 毛利率 |
|-------|------|------------|---------|-----------|---------|-----------|--------|
| | | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | | |
| 2018年 | 土地整理 | 36,006.67 | 32.52% | 11,430.69 | 14.59% | 24,575.98 | 68.25% |
| | 工程代建 | 74,585.69 | 67.36% | 66,802.83 | 85.25% | 7,782.85 | 10.43% |
| | 房产销售 | 119.58 | 0.11% | 119.66 | 0.15% | -0.08 | -0.07% |
| | 物业管理 | 13.96 | 0.01% | 8.55 | 0.01% | 5.40 | 38.73% |
| | 总计 | 110,725.89 | 100.00% | 78,361.74 | 100.00% | 32,364.15 | 29.23% |
| 2017年 | 土地整理 | 28,419.98 | 26.78% | 8,525.99 | 10.90% | 19,893.99 | 70.00% |
| | 工程代建 | 75,048.11 | 70.73% | 67,277.55 | 86.02% | 7,770.56 | 10.35% |
| | 房产销售 | 2,642.76 | 2.49% | 2,404.57 | 3.07% | 238.18 | 9.01% |
| | 总计 | 106,110.85 | 100.00% | 78,208.12 | 100.00% | 27,902.73 | 26.30% |
| 2016年 | 土地整理 | 18,575.91 | 19.35% | 6,966.10 | 9.13% | 11,609.81 | 62.50% |
| | 工程代建 | 75,902.62 | 79.09% | 67,982.35 | 89.08% | 7,920.27 | 10.43% |
| | 房产销售 | 1,496.89 | 1.56% | 1,371.70 | 1.80% | 125.18 | 8.36% |
| | 总计 | 95,975.42 | 100.00% | 76,320.15 | 100.00% | 19,655.26 | 20.48% |

注：毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

二、发行人主营业务经营模式

1、土地整理开发

土地整理开发收入是发行人重要的收入来源。句容市政府授权公司对开发建设的道路和项目周边的土地进行前期开发整理，公司整理开发的土地经句容国土资源局通过招、拍、挂的方式出让后，所得土地出让收入在扣除相关费用后的净收益由市财政全额拨付返还给公

司。2016-2018年，发行人实现土地整理开发收入分别为18,575.91万元、28,419.98万元和36,006.67万元，占主营业务收入的比例分别为19.35%、26.78%和32.52%。2017年发行人土地整理开发业务未进行投入，但实现收入且较2016年增加9,844.07万元，增长52.99%，主要系之前年份整理开发完成的土地在2017年进行对外转让，发行人收到相应收益返还所致。2018年发行人土地整理开发业务收入较2017年增加7,586.69万元，增长26.69%。

表9-2：2016-2018年发行人土地整理开发业务投资概况

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 整理开发面积(亩) | 877.00 | 0.00 | 0.00 |
| 整理开发成本(万元) | 89,974.47 | 0.00 | 0.00 |
| 公司确认的出让金返还(万元) | 18,575.91 | 28,419.98 | 36,006.67 |
| 实际收到的出让金返还(万元) | 18,575.91 | 28,419.98 | 36,006.67 |

2、工程代建

工程代建收入也是发行人主要的收入来源。为推进句容市城镇化建设，加快城市基础设施改造步伐，发行人按照句容市政府的年度项目计划，承接句容市重大基础设施建设项目。根据与句容市政府签署的建设协议，发行人利用自有资金和外部融资先行开展项目建设，句容市政府在每年年末根据发行人当年基础设施建设成本的汇总报表，以当年建设成本的115%与发行人确认收入（不考虑税收）。近年来句容市政府推动市区基础设施建设，公司业务重心向工程代建业务转移，2016-2018年分别实现工程代建收入75,902.62万元、75,048.11万元和74,585.69万元，占主营业务收入比例分别为79.09%、70.73%和67.36%。

表9-3：2016-2018年公司已确认收入代建项目明细

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 确认收入 | 确认成本 |
|-------|------|------|------|
| 2016年 | | | |

| | | | |
|--------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | 赤山湖滞洪工程 | 75,902.62 | 67,982.35 |
| | 合计 | 75,902.62 | 67,982.35 |
| 2017 年 | | | |
| 2 | 黄梅新村拆迁安置及村庄整理 | 13,998.38 | 12,548.97 |
| 3 | 茅山镇村庄整理 | 7,953.52 | 7,130.00 |
| 4 | 华阳南路延伸段工程 | 9,134.05 | 8,188.30 |
| 5 | 城北棚户区改造（一期） | 43,962.17 | 39,410.28 |
| | 合计 | 75,048.12 | 67,277.55 |
| 2018 年 | | | |
| 6 | 福地路工程 | 1,022.58 | 915.88 |
| 7 | 句卓路改造 | 1,014.12 | 908.30 |
| 8 | 德丰置业工程 | 166.46 | 149.09 |
| 9 | 双利桥工程 | 155.64 | 139.40 |
| 10 | 崇明路东延伸工程 | 2,672.23 | 2,393.39 |
| 11 | 通宁路工程 | 1,990.75 | 1,783.02 |
| 12 | 福地东路及华阳北路延伸段改造 | 1,005.59 | 900.66 |
| 13 | 商业街改造工程 | 458.62 | 410.76 |
| 14 | 公路处综合楼 | 1,113.00 | 996.86 |
| 15 | 向阳桥改造工程 | 172.19 | 154.22 |
| 16 | 勤学桥工程 | 80.41 | 72.02 |
| 17 | 房家坝片区工程 | 2,267.66 | 2,031.04 |
| 18 | 崇明东路桥工程 | 9,398.87 | 8,418.12 |
| 19 | 房家坝高骊山路桥 | 6,348.98 | 5,686.48 |
| 20 | 房家坝拆迁安置 | 13,976.35 | 12,517.95 |
| 21 | 房家坝肖杆路工程 | 1,410.23 | 1,263.07 |
| 22 | 房家坝河滨西路工程 | 8,885.32 | 7,958.15 |
| 23 | 房家坝崇明东路工程 | 4,072.74 | 3,647.76 |
| 24 | 昌盛路-杨塘路 | 1,057.16 | 946.85 |
| 25 | 行香路 | 761.54 | 682.08 |
| 26 | 后白延福寺道路工程 | 45.23 | 40.51 |
| 27 | 句容中央商务中心 | 16,510.00 | 14,787.22 |
| | 合计 | 74,585.67 | 52,015.61 |

3、房产销售

公司的房地产销售业务由发行人和全资子公司句容弘业房地产开发有限公司负责，承建的项目包括安置房、经济适用房、公租房及配套商业房产等。发行人资金回款方式有两种，一种为工程代建方式，按工程投入成本加成一定比例于每年末确认收入，该块收入计入工程

代建板块；另一种是项目建成后通过保障房及配套的定向销售，商业及配套的对外销售实现资金平衡，该块收入计入房产销售板块。

2016-2018年，发行人完工并对外销售的房产有崇华苑小区、福地花园小区、经济适用房一期、赤岗小区、南风苑及福地花园安置房。公司近三年实现房产销售收入分别为952.74万元、1,496.89万元和2,642.76万元。公司在建的房产项目有句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目、甲城片区和南大街片区棚改项目等。

表9-4：2016-2018年公司完工并对外销售的房产明细

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|----|---------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|
| | | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 1 | 崇华苑小区 | 64.76 | 36.88 | 171.84 | 87.95 | | |
| 2 | 福地花园小区 | 1,021.80 | 941.74 | 617.73 | 579.16 | | |
| 3 | 经济适用房一期 | 410.33 | 393.09 | - | - | | |
| 4 | 赤岗小区 | - | - | 1,853.19 | 1,737.47 | | |
| 5 | 南风苑 | | | | | 3.17 | |
| 6 | 福地花园安置房 | | | | | 116.41 | 119.66 |
| | 合计 | 1,496.89 | 1,371.71 | 2,642.76 | 2,404.58 | 119.58 | 119.66 |

发行人对外销售小区的销售进度良好，其中崇华苑小区、福地花园小区和经济适用房一期已基本实现去库存。发行人对外销售小区均价较周边楼盘具有一定优势，在市场具有较强的吸引力。得益于即将开工修建的句容-南京地铁，句容被纳入南京1小时都市圈，句容房地产市场较为火热，句容市政府也出台了限购政策。此外，句容还招商引资了蝙蝠机场，大大提高了当地交通的便利程度和连接大城市的能力建设。总体而言，房地产销售行业在句容未来前景看好。

三、发行人所在行业情况

(一) 城市基础设施行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市化水平是衡量国家现代化程度的重要标准之一，是城市赖以生存和发展的基础条件，城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的发展有着明显的拉动作用。因此，城市基础设施建设的发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。1978-2017年，城镇常住人口从1.7亿人增加到8.1亿人，城镇化率从17.9%提升到58.52%。城市水、电、路、气、信息网络等基础设施显著改善，教育、医疗、文化体育、社会保障等公共服务水平明显提高，人均住宅、公园绿地面积大幅增加。城镇化的快速推进，吸纳了大量农村劳动力转移就业，提高了城乡生产要素配置效率，推动了国民经济持续快速发展，带来了社会结构深刻变革，促进了城乡居民生活水平全面提升，取得的成就举世瞩目。

在我国城镇化快速发展过程中，也存在必须高度重视并着力解决的突出矛盾和问题。目前，我国的城市基础设施水平相对较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给严重不足，影响了城市综合服务功能的发挥和投资环境的改善，制约了人民生活水平的提高和城市经济的发展。延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。因此未来新型城镇化过程中要注重发展相应的城市基础设施建设，真正做到以人为本、质量第一和福利共享。

我国政府已经将实施“城镇化战略”作为21世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一，十八大报告提出“加快完善城乡发

展一体化的体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化”。2014年3月，国家发改委发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，确立了“城镇化健康有序发展，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，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户”的发展目标。预计，未来新型城镇化的推进将进一步加大对供水、供气、电力、通信、公共交通、棚户区改造等与民生密切相关的基础设施建设需求。

总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长，公司债等市场化融资方式将在满足城市基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

2、句容市城市基础设施建设行业的现状及前景

句容市地处苏南地区，2017年末常住人口62.65万人，城镇化率达58.46%，比上年提高了1.4个百分点。近年来，句容全市基础设施建设发展良好——农科所、长龙山路、葛仙湖公园、老影剧院片区城市有机更新有序推进；中央商场正式运营，新市民广场即将投入使用，吾悦广场开工建设；海绵城市加快建设，句容河两岸截污管网竣工，句容河景观带二期加快推进，城区雨污分流改造工程启动，城区易涝点进行改造，完成9000座下水井疏通；“厕所革命”实施，改造A级以上旅游厕所22座；新增停车泊位3500个；数字化城管实现建成区全覆盖，句容跻身省级优秀管理城市；提档升级农村公路100公里，改造危桥6座，创成省级“四好”农路示范县；赤山湖地区蓄滞洪能力提升一期、句容河节制闸工程全面完成；新建、维修、改造中低压线路1,386公里，厂房屋顶分布式光伏发电项目总装机容量达30兆瓦；南部应急水厂主体完工，62座农村生活污水处理设施和配套

管网建设完成，东部干线 24.8 公里燃气管道工程实施；美丽乡村建设大力开展，创成省级美丽宜居村 1 个、省级最美乡村 1 个，后白西冯村入选全国美丽乡村示范村，天王戴庄村创成全国文明村。

根据《句容市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年至 2020 年五年间句容市将本着“推动经济发展方式和空间开发模式同步转型，着力构建绿色高效的特色产业和健康宜居的城乡空间，完善基础设施和公共服务体系，努力建设‘强富美高’新句容”的指导思想，构建“两横两纵”的开发格局，积极主动应对“一带一路”、长江经济带、长三角城镇群、苏南自主创新示范区等重大区域战略，全面提高开放型经济发展水平，重点推进宁句同城化进程；还将注重完善中心城区综合服务功能，加强中心城区基础设施建设，加大老城区棚户区和城乡危房改造力度，全面提高市民生活质量。

根据中国铁路总公司、江苏省人民政府下发的新建江苏南沿江城际铁路可行性研究报告的批复，苏南沿江高铁新建正线全长 278.33 公里，全线共设南京南、句容、金坛、武进、江阴、张家港、常熟、太仓 8 座车站。苏南沿江高铁已于 2018 年 10 月正式开工建设，施工总工期预计为 42 个月。

2018 年 2 月 9 日，江苏宁句轨道交通有限公司成立，经营范围为宁句线轨道交通项目的开发、建设、管理及相关设备销售、租赁和维护，南京地铁集团有限公司和江苏句容投资集团有限公司分别持股 58.7% 和 41.3%。3 月中旬，宁句城际交通工程可行性研究报告专家评审会召开，根据会议的工程筹划，宁句城际轨道交通规划全长约 44.07km，共设车站 16 座，已于 2018 年 12 月开工建设，2023 年 6 月初开始试运营。

镇江市委办公室、市政府办公室印发《2018 年市重点项目投资计划和市级政府项目投资计划的通知》，其中包含了设在句容、总投资 50 亿元的蝙蝠通用航空飞机项目。该项目包括年产电动及混合动力斯洛文尼亚蝙蝠飞机 300 架，建设 1200*30 米跑道、停机坪、机床、塔台、办公楼的通用机场，开竣工时间为 2018 年 10 月到 2024 年 10 月。随着苏南沿江高铁和宁句城际轨道的开建，句容市城镇化和宁句同城化进一步加快，句容市城市基础设施建设也将迎来一个更加蓬勃发展的新阶段。

（二）土地整理开发行业的现状和前景

1、我国土地整理开发行业的现状和前景

土地整理开发是由政府委托企业按照城市规划功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发的过程实际上是一个土地使用权的转移和流动的过程。土地整理开发是地方政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

根据国土资源部发布的《全国土地整治规划（2011-2015年）》，现阶段我国人多地少的基本国情没有改变，随着工业化、城镇化和农业现代化同步加快推进，用地供求矛盾将更加突出，耕地保护和节约用地任务更加艰巨。在新形势下，必须将保护耕地、节约集约用地放到国家发展改革全局的重要战略地位，深刻把握工业化、城镇化、农业现代化同步加快推进对土地管理和利用的新要求。

2013年11月，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》指出要“建立城乡统一的建设用地市场”。《决定》对于国有土地尤其

是农业用地的使用权出让提出了较高要求，对企业是否有从事经验、能否保证土地产出，进行了严格的限制，明确了城投公司作为由政府授权委托的企业，是土地整理开发行业的最佳选择。2014年6月，国土资源部发布了我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章——《节约集约利用土地规定》，主要可以概括为六个方面的内容：加强规划引导、强调布局优化、强化标准控制作用、充分发挥市场配置作用、突出存量土地的盘活利用和完善监督考评新机制。《规定》提出，各类有偿使用的土地供应应充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。

总体来看，土地整理开发是需求稳定、风险较低、收益可观的经营业务，“十三五”期间是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城镇化及工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得土地整理开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。

2、句容市土地整理开发行业的现状和前景

受房地产市场景气度和土地规划等因素影响，近年来句容市土地成交情况存在一定波动。其中，2017年随着土地供应量的加大，全市土地出让呈爆发式增长。2016-2018年，句容市土地出让面积分别为219.27万平方米、200.06万平方米和531.49万平方米。其中，住宅用地面积分别为97.78万平方米、58.34万平方米和196.65万平方米。同期，全市土地成交均价分别为1,061.12元/平方米、1,642.31元/平方米和2,745.20元/平方米。

根据句容市2018年政府工作报告，句容市政府在2018年积极盘活批而未供、闲置低效土地，推进存量土地再开发；大力推进土地复垦

工作，实施耕地占补平衡2,000亩以上，城乡建设用地增减挂钩复垦2,500亩以上；积极开展第三次全国土地调查，深化省级生态园林城市创建，着力打造一批城市绿肺、干线绿廊、乡村绿脉。

根据《句容市城市总体规划（2015—2030年）》中的土地利用规划，句容市将推进用地结构逐步优化，积极推进城市更新，合理设置新增建设用地功能，保证公共设施、城市绿地和道路广场用地，促进中心城区功能和环境品质提升。随着句容市城市总体规划的实施和城乡一体化的推进，句容市土地整理开发行业有着较好的发展机遇。

（三）房地产开发行业的现状和前景

房地产开发行业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。发行人涉及的房地产业务以商品房和保障性住房两个细分行业为主。

1、商品房建设行业现状和前景

（1）我国商品房建设行业的现状和前景

商品房在中国兴起于80年代，它是指在市场经济条件下，具有经营资格的房地产开发公司通过出让方式取得土地使用权后经营的住宅。商品房行业与国家政策紧密相关，国内采取的调控措施将直接影响商品房行业的发展。

改革开放后，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着我国工业化、城镇化进程加快，我国的房地产业得到了快速发展，2002-2015年，全国土地开发投资完成额从7,790.92亿元提高到95,978.85亿元，年均增长率为23.28%；同期全国商品房竣工面积从32,522.81万平方米增加至2015年的100,039.10万平方米，年均增长率

9.82%；全国商品房销售面积从26,808.29万平方米上升至128,494.97万平方米，年均增长率为13.95%。

2015年，由于信贷放宽和政策松绑，房地产销售情况出现好转，2015年全国商品房销售面积128,495万平方米，同比增长6.5%；商品房销售额87,281.00亿元，同比增长14.4%。

2016年，全国商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%；房地产开发投资102,581.00亿元，比上年名义增长6.9%。

2017年，全国商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%；房地产开发投资109,799.00亿元，比上年名义增长7.0%，其中住宅投资75,148.00亿元，增长9.4%，增速回落0.3个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。商品房销售额133,701.00亿元，增长13.7%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长；然而近年来，随着宏观经济增速和城镇化进程放缓，以及人口红利的衰减，使得地产行业面临调整的局面和不断分化的趋势。

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期，体现出的两大特征是投资增速放缓和价稳量增。2015年增速为1.1%，同比回落9.4个百分点，低于2000年到2011年繁荣期的水平（平均25.69%）。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.0%。近两年维持

在稳定水平。未来，中国宏观经济将步入新常态，经济增速下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业健康发展提供支撑。在这样的经济新格局下，预计商品房市场虽然将告别高速增长阶段，但仍有望获得长期稳定增长。此外，虽然商品房行业整体增长趋缓但是市场却不断分化，不同城市、不同企业的表现分化日益明显。

（2）句容市商品房行业的现状和前景

近年来句容市房地产市场发展状况与全国房地产市场整体表现基本保持一致。根据句容市统计局《2018年1-12月主要经济指标完成情况》，2018年句容市全年商品房销售面积为160.20万平方米，同比下降26.00%；商品房销售额为196.74亿元，同比下降13.60%；房地产完成投资92.99亿元，同比下降11.20%。句容市2018年房地产市场各项数据同比下降，与自2017年4月1日开始实施的限购新政有密切关系。为合理引导住房需求，2017年4月1日句容市发布限购新政细则规定，自4月2日起，在市区（含开发区）、宝华镇，非句容市户籍居民家庭（包括购房人、配偶以及未成年子女）购买新建商品住房，需提供在句容缴纳1年及以上的职工基本养老保险参保证明或个人所得税纳税凭证。限购新政有效地遏制了句容市商品房销售面积和销售额的快速增长，有利于房地产市场的总体平稳发展。

未来句容市商品房行业能保持稳健的发展，有以下三方面原因：一是全市经济社会发展稳中有进、进中趋优，2018年全年实现地区生产总值570亿元，增长5%，居民购买力增强；二是南京至句容轻轨开建开通在即，投资者看好未来商品房市场的发展，各房产商纷纷抢占市场份额；三是新型城镇化建设，产生了一大批具有刚性住房需求或改善性住房需求的人群，再加上句容独有的区位优势，需求市场庞大。

2、保障房行业的现状和前景

（1）我国保障性住房行业的现状和前景

保障性住房主要指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，包括棚户区改造、廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房等，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。

保障性住房建设是城市基础设施建设的重要组成部分，是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。2010年以来，国家各项政策积极推动全国保障房建设，加大了保障房的建设力度，有效缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但保障性住房的建设仍滞后于城市化进程和经济的发展，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与国务院办公厅印发的《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》中推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。

“十二五”规划明确提出：要强化各级政府责任，引导社会力量，加大保障性安居工程建设力度，加快各类棚户区改造，重点发展公共租赁住房，基本解决保障性住房供应不足的问题，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系。2015年6月25日，国务院印发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），意见提出城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2016-2018年），即2016-2018年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，农村危房1,060万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

保障性住房作为民生工程，一直受到党中央和国务院的高度重视。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极作用。展望未来，国家对保障性住房的支持力度将会进一步加大，保障性住房行业将继续保持良好的发展前景。

（2）句容市保障性住房行业的现状和前景

句容市政府十分重视保障性住房建设和棚户区改造工程，把保障性住房建设作为改善民生的重点项目。2010年，句容市人民政府出台了《句容市廉租住房保障办法》(句政规发〔2010〕3号)，该办法指出，新建廉租住房应当主要在经济适用住房、拆迁安置房项目中配套建设。2014年句容市人民政府出台了《句容市经济适用住房管理办法》，规范了句容市经济适用住房的建设、供应、交易及管理行为。“十三五”期间，句容市政府将继续推进保障性安居工程建设，增加保障性住房供应，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题；统筹推进公共租赁住房建设，通过发放租赁补贴增强低收入家庭承租住房的能力；稳步推进中心城区棚户区、危旧房与“城中村”改造，提高宜居水平；加快制定基本住房保障管理办法，加强各类保障性住房的政策衔接，健全保障性住房配租监管机制。

（四）发行人行业地位

1、发行人在句容市城市基础设施建设中的地位

发行人是句容市重点国有企业，由句容市人民政府直接控股，承担着基础设施建设、保障性安居工程和国有资产运营等职能，肩负着市委、市政府确定的城市建设发展的重任。公司自成立以来，紧紧围绕市委、市政府确定的市重点工程开展工作，承担了赤山湖滞洪排涝

项目、句容市文化艺术中心、房家坝四路三桥等重大项目，在句容市城市基础设施建设领域处于优势地位。

2、发行人在句容市城市土地整理开发中的地位

句容市政府授权公司对开发建设的道路和项目周边的土地进行整理开发，公司是句容市主要的土地整理开发主体，承担了全市土地开发的重要职责。未来随着句容市加大基础设施建设发展力度，土地开发和土地供应的重要程度将日益凸显，在市政府统一规划下，加大全市范围内土地开发整理投资，为全市基础设施建设提供土地资源是发行人发展的重要方向。

3、发行人在句容市保障性住房建设中的地位

发行人是句容市政府领导下主要从事保障房建设的国资平台，全面负责句容市区内的保障性住房建设工作。自2012年以来，发行人承建的保障房项目包括福地花园、经济适用房一期、崇华苑等经济适用房和安置房项目。公司高度重视保障房建设的社会责任和区域经济带动作用，严格把控工程质量和社会责任，为改善句容城区生活环境、推进城镇化建设作出了重要贡献。

（五）发行人竞争优势

1、区域龙头优势

发行人作为句容市基础设施建设的主要载体，业务范围涵盖了城市基础设施建设、土地整理开发和房地产开发，在句容市具有区域龙头优势。随着句容市经济的不断发展以及人民生活水平的不断提高，对公司产品和服务的需求将持续稳定增长，公司的业务量和效益也将稳步提高。

2、强大的政府支持优势

由于公司在句容市城市基础设施、土地整理开发和保障房建设领域处于主导地位，其经营及发展一直得到句容市政府的大力支持。为支持发行人的发展，句容市政府一方面通过资产注入等方式提高公司实力，另一方面以优惠政策和经济补贴等多种途径支持公司生产经营，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

3、优越的经营环境和广阔的发展空间优势

句容市地处苏南地区长江流域经济开发带，东连镇江，西靠南京，东北依长江与扬州隔江相望。近年来句容市经济和社会事业快速发展，综合实力显著增强，城镇化进程明显加快。截至2018年末，句容市全年实现地区生产总值570亿元，按可比价计算，同比增长5%；公共财政预算收入为50亿元，同口径增长13.6%，其中税收占比达89.4%。句容市快速增长的区域经济为公司提供了优越的经营环境和广阔的发展空间。

4、丰富的项目管理经验优势

发行人承建了大量的城市基础设施建设、土地整理开发和保障性住房建设项目，通过对一系列重点工程的运作，积累了丰富的项目运作经验，形成了一套高效、顺畅的项目运作流程，丰富的项目管理经验为公司盈利能力的进一步提升奠定了坚实的基础。

四、发行人地域经济情况

句容地处江苏中南部，长江下游南岸，东连镇江，西接南京，东北与扬州隔江相望，距上海200公里，处于上海经济辐射区内。句容市区位优势明显，素有“南京新东郊、金陵御花园”之美誉，是中国优秀旅游城市、全国科技工作先进市、江苏省卫生城市、江苏省双拥模范城和江苏省文化工作先进市。句容市也是全国综合经济实力百强县，在2018全国综合实力百强县市中排名第51位，在2018年度中

国最具投资潜力中小城市百强县市中排名第 45 位，在 2018 年度中国中小城市新型城镇化质量百强县市中排名第 38 位。截至 2018 年末，句容市常住人口 62.65 万人，总面积 1,385 平方公里，下辖 8 个镇，3 个街道，1 个省级经济开发区。

“十二五”期间，句容市凭借地理位置优势，在长三角一体化战略和新型城镇化战略深入推进的机遇下实现了经济的持续快速增长，经济结构持续优化，综合实力逐步增强。

根据句容市统计局《2018 年 1-12 月主要经济指标完成情况》数据，截至 2018 年末，句容市全年实现地区生产总值 571.10 亿元，按可比价计算，同比增长 5.5%。其中，第一产业增加值 46.41 亿元，增长 1.1%；第二产业增加值 264.19 亿元，增长 4.8%；第三产业增加值 260.50 亿元，增长 7.1%。句容市经济运行质量提高，第三产业增速快于第二产业 2.3 个百分点，服务业增加值占 GDP 比重为 45.6%，同比提高 0.9 个百分点。财政收入增速明显，1-12 月句容市完成公共财政预算收入 50 亿元，同口径增长 13.6%，增幅列镇江市第 2 位，其中税收占比达 89.40%。2018 年全年句容市固定资产投资完成 241.81 亿元，同比下降 26.5%。

表9-5：句容市2016-2018年财政收入情况

单位：亿元

| 年份 | 公共财政预算收入 | | 税收收入 | |
|--------|----------|-------|-------|-------------|
| | 总值 | 增长率 | 总值 | 占公共财政预算收入比重 |
| 2016 年 | 40.48 | 1.18% | 36.38 | 89.87% |
| 2017 年 | 44.00 | 8.7% | 38.35 | 87.15% |
| 2018 年 | 50.00 | 13.6% | 44.70 | 89.40% |

资料来源：句容市财政局

根据《句容市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，句容市的定位是打造宁镇扬同城化先行区，深入实施宁镇扬同城化战

略，发挥作为宁镇合作前沿的基础与区位优势；打造苏南绿色发展示范区，优化国土空间格局，积极发展高效绿色的制造业、高质量的服务业、高品质的健康农业；打造南京都市圈创新创业基地和现代宜居宜业城市，全面加快融入南京大都市的步伐，打造现代化综合型宜居城；打造长三角重要生态功能区和休闲旅游目的地，打造宁镇生态屏障，建设美丽宜居乡村，为宁镇扬大都市区乃至长三角地区发展提供生态和休闲服务支撑。

在句容市范围内，发行人和江苏句容福地生态科技有限公司（“福地公司”）是资产规模最大、业务开展最广的两家政府投资平台。发行人主要承担句容市区基建，尤其是保障性安居工程以及国有资产运营职能。福地公司主要承担临港工业区、空港新区重点发展板块的交通及配套基础设施建设，以及句容城区观光道路和项目的建设。除上述两家主要发债主体外，句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司（“茅山湖公司”）主要负责茅山湖景区内的建设项目。

表9-6：句容市主要城市建设类企业存续期债券情况

| 债券名称 | 发行时间 | 规模 (亿) | 余额 (亿) | 债券 类型 | 期限 (年) | 利率 (%) |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 句容市城市建设投资有限责任公司 | | | | | | |
| 2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 2017年9月18日 | 8 | 8 | 一般企业债 | 7 | 6.89 |
| 2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 2017年11月6日 | 7 | 7 | 一般企业债 | 7 | 6.80 |
| 江苏句容福地生态科技有限公司 | | | | | | |
| 2012年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券 | 2012年4月26日 | 9 | 3.6 | 一般企业债 | 7 | 8.70 |
| 2014年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券 | 2014年3月21日 | 12 | 8.4 | 一般企业债 | 7 | 7.70 |
| 江苏句容福地生态科技有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期） | 2016年3月14日 | 20 | 2.5 | 私募公司债 | 3+2 | 5.36 |

| | | | | | | |
|--|------------------|------|------|-------|-----|------|
| 江苏句容福地生态科技有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期） | 2016 年 10 月 20 日 | 10 | 10 | 私募公司债 | 3+2 | 5.50 |
| 江苏句容福地生态科技有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期） | 2017 年 8 月 18 日 | 13.7 | 13.7 | 私募公司债 | 2+3 | 6.90 |
| 句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 | | | | | | |
| 句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 2017 年非公开发行公司债券 | 2017 年 11 月 22 日 | 6 | 6 | 私募公司债 | 3+2 | 6.35 |
| 句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一） | 2019 年 5 月 31 日 | 2.6 | 2.6 | 私募公司债 | 3 | 7.80 |
| 句容市茅山湖康体养生旅游度假有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二） | 2019 年 5 月 31 日 | 1 | 1 | 私募公司债 | 2+1 | 7.50 |

五、发行人未来发展规划

发行人作为句容市基础设施建设和土地开发建设的主要载体、句容市保障性住房和棚户区改造的重要主体，将紧紧围绕句容市委市政府的中心工作，进一步开拓创新、奋力拼搏，全面促进重点工程建设和融资任务的健康、持续发展。

第一，增强自身实力，加快投融资平台转型。公司计划通过整合其他公共事务提供公司诸如水务集团、自来水公司，和直管公房、广电广告等优质资产，盘活资本，取得金融机构资金支持，丰富公司现金流和资金积累；同时，规范企业管理，加大管理力度，吸引有实力的民营资本合作开发，大力发展经营性业务，推进投融资平台向市场化转型，将公司做大做强，以实现公司可持续发展为最终目标。

第二，进一步强化市政工程管理，打造精品工程。围绕重点工程建设，紧抓项目关键节点，做好文化艺术中心、化肥厂安置小区等建设工作，加快城镇化进程，改善居民生活条件；同时，加强项目、资

金和人员管理，确保项目的安全生产、质量和进度符合总体目标的要求，力争打造精品工程。

第三，进一步完善内部管理制度。一要强化制度执行，对已有的制度根据实际情况进行细化完善，真正做到内部管理有规可依、有章可循；二要提高工作效率，对全体员工一视同仁，实行奖惩制度，提高员工工作积极性；三要加强档案管理，确保档案完整规范，促进企业健康发展。

第十条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014-2016年的合并财务报表进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B专审字（2017）0379号）；对发行人2017年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字（2018）1481号）；对发行人2018年的合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字（2019）1343号）。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人完整的审计报告。

一、发行人财务总体情况

表 10-1：发行人最近三年的合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2018 年末 | 2017 年末 | 2016 年末 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 2,627,367.24 | 2,265,608.96 | 1,767,074.87 |
| 其中：流动资产合计 | 2,465,855.35 | 2,257,379.89 | 1,765,215.53 |
| 非流动资产合计 | 161,511.89 | 8,229.07 | 1,859.34 |
| 负债总额 | 1,296,560.28 | 1,123,688.84 | 715,593.98 |
| 其中：流动负债合计 | 471,661.97 | 498,554.32 | 303,813.88 |
| 非流动负债合计 | 824,898.31 | 625,134.52 | 411,780.10 |
| 所有者权益 | 1,330,806.96 | 1,141,920.12 | 1,051,480.89 |

表 10-2：发行人最近三年的合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2018 年 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 营业收入 | 111,148.33 | 106,221.84 | 96,015.73 |
| 营业总成本 | 77,886.79 | 88,846.80 | 82,367.62 |
| 营业成本 | 78,361.74 | 78,208.12 | 76,320.15 |
| 营业利润 | 33,258.46 | 17,375.03 | 13,648.11 |
| 利润总额 | 33,209.73 | 17,243.51 | 21,560.40 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 33,624.13 | 17,678.70 | 21,509.69 |

表 10-3：发行人最近三年的合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2018 年 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|-------------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -108,047.70 | -145,215.89 | -21,100.05 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -31.34 | -43,111.19 | -46,403.65 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 165,789.36 | 199,410.10 | 97,681.49 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 57,710.32 | 11,083.03 | 30,177.80 |

表 10-4：发行人最近三年的有关财务指标

| 项目 | 2018 年 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|--------|---------|---------|
| 流动比率(倍) | 5.23 | 4.53 | 5.81 |
| 速动比率(倍) | 2.04 | 1.39 | 1.46 |
| 资产负债率(%) | 49.35 | 49.60 | 40.50 |
| 总资产周转率(次) | 0.05 | 0.05 | 0.06 |
| 应收账款周转率(次) | 0.63 | 0.73 | 1.00 |
| 其他应收款周转率(次) | 0.32 | 0.54 | 0.68 |
| 存货周转率(次) | 0.06 | 0.06 | 0.06 |
| 总资产收益率(%) | 1.37 | 0.88 | 1.32 |
| 净资产收益率(%) | 2.72 | 1.61 | 2.07 |
| EBITDA(亿元) | 3.32 | 1.73 | 2.16 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.90 | 0.65 | 0.65 |

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-预付账款-待摊费用)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数) /2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数) /2]
- 6、其他应收账款周转率=营业收入/[(其他应收账款期初数+其他应收账款期末数) /2]
- 7、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数) /2]
- 8、总资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[(资产总额期初数+资产总额期末数) /2]×100%
- 9、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数) /2]×100%
- 10、EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(利息费用+资本化利息支出)

二、资产结构分析

表 10-5：最近三年发行人资产构成

单位：万元

| 项目 | 2018年末 | | 2017年末 | | 2016年末 | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 309,113.39 | 11.77% | 292,803.08 | 12.92% | 162,820.05 | 9.21% |
| 应收票据及应收账款 | 170,228.22 | 6.48% | 182,733.32 | 8.07% | 109,232.60 | 6.18% |
| 预付款项 | 117,137.01 | 4.46% | 113,413.13 | 5.01% | 27,166.84 | 1.54% |
| 其他应收款 | 479,115.85 | 18.24% | 218,859.65 | 9.66% | 171,604.12 | 9.71% |
| 存货 | 1,386,330.57 | 52.77% | 1,449,570.71 | 63.98% | 1,294,391.92 | 73.25% |
| 其他流动资产 | 3,930.31 | 0.15% | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 2,465,855.35 | 93.85% | 2,257,379.89 | 99.64% | 1,765,215.53 | 99.89% |
| 可供出售金融资产 | 2,000.00 | 0.08% | 2,000.00 | 0.09% | 1,500.00 | 0.08% |
| 投资性房地产 | 158,269.05 | 6.02% | - | - | - | - |
| 固定资产 | 100.38 | 0.00% | 142.42 | 0.01% | 17.38 | 0.00% |
| 无形资产 | 8.51 | 0.00% | 9.50 | 0.00% | - | - |
| 递延所得税资产 | 1,133.94 | 0.04% | 777.16 | 0.03% | 341.96 | 0.02% |
| 其他非流动资产 | - | 0.00% | 5,300.00 | 0.23% | - | - |
| 非流动资产合计 | 161,511.89 | 6.15% | 8,229.07 | 0.36% | 1,859.34 | 0.11% |
| 资产总计 | 2,627,367.24 | 100.00% | 2,265,608.96 | 100.00% | 1,767,074.87 | 100.00% |

2016-2018年末，发行人的资产总额分别为1,767,074.87万元、2,265,608.96万元和2,627,367.24万元，年均复合增长率为21.94%。发行人资产规模逐年增加，主要是发行人作为句容市主要的基础设施投资建设主体，业务规模不断扩大所致。

从发行人的资产构成看，发行人的资产以流动资产为主。2016-2018年末，发行人的流动资产分别为1,765,215.53万元、2,257,379.89万元和2,465,855.35万元，分别占资产总额的比重分别为99.89%、99.64%和93.85%，占比稳中略降。

(一) 流动资产分析

截至2018年末，发行人流动资产由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成，分别占总

资产的比例为 11.77%、6.48%、4.46%、18.24%、52.77%和 0.15%。

1、货币资金

2016-2018 年末，发行人的货币资金分别是 162,820.05 万元、292,803.08 万元和 309,113.39 万元，分别占总资产的 9.21%、12.92% 和 11.77%，发行人的货币资金主要是银行存款、定期存单和银行票据保证金。2017 年货币资金增长较快主要系发行人根据业务开展规划和资金需求，提前进行资金储备所致。2017 年发行人发行 2 期企业债券，总金额 15 亿元，也增加了货币资金科目余额。

截至 2018 年末，发行人的货币资金为 309,113.39 万元，其中银行存款金额为 122,611.46 万元，占货币资金比例 39.67%；其他货币资金为 186,500.00 万元，占货币资金比例为 60.33%。

表 10-6：2018 年末货币资金明细

单位：万元

| 项目 | 金额 | 占比 |
|--------|------------|---------|
| 现金 | 1.94 | 0.00% |
| 银行存款 | 122,611.46 | 39.67% |
| 其他货币资金 | 186,500.00 | 60.33% |
| 合计 | 309,113.39 | 100.00% |

发行人其他货币资金主要是受限货币资金，主要构成为存单质押 118,500.00 万元、票据质押保证金 68,000.00 万元。

2、应收票据及应收账款

2016-2018 年末，发行人的应收账款账面价值分别为 109,232.60 万元、182,733.32 万元和 170,228.22 万元，分别占总资产的 6.18%、8.07% 和 6.48%，主要是应收句容市财政局的土地款、工程款及江苏尚元城镇建设有限公司的工程款。发行人应收账款全部为经营性应收账款。

截至 2018 年末，发行人的应收账款账面余额为 171,812.61 万元，主要是应收句容市财政局的土地款、工程款及江苏尚元城镇建设有限

公司的工程款，发行人因承担市政基础设施工程项目，应收账款规模近年来增长较快。对政府相关部门的应收账款，预计回款情况良好，不计提坏账准备；对其他企业的应收账款，按照账龄分析法及对应比例计提坏账准备。截至 2018 年末，应收账款明细如下表：

表 10-7：2018 年末应收账款明细表

单位：万元

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 占应收账款总额的比例 | 坏账准备期末余额 | 账龄 | 是否按照回款 |
|--------------|--------|------------|------------|----------|-------|--------|
| 句容市财政局 | 土地、工程款 | 139,700.39 | 81.31% | - | 1-4 年 | 是 |
| 江苏尚元城镇建设有限公司 | 工程款 | 31,687.84 | 18.44% | 3,868.46 | 1 年以内 | 是 |
| 合计 | | 171,388.23 | 99.75% | 3,868.46 | | |

2016-2018 年末，发行人应收账款回款分别为 52,003.45 万元、26,627.30 万元和 99,120.95 万元，发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

3、预付款项

2016-2018 年末，发行人的预付款项分别为 27,166.84 万元、113,413.13 万元和 117,137.01 万元，分别占总资产的 1.54%、5.01% 和 4.46%。发行人预付款项规模逐年增加，主要是经营活动扩大后与相关业务单位发生的预付款项金额大举增加所致。

截至 2018 年末，发行人的预付款项账面余额为 117,137.01 万元，较上年末增加 3,723.88 万元，全部为 1 年以内预付款项。

表 10-8：2018 年末预付款前五名明细

单位：万元、%

| 项目 | 金额 | 占比 |
|---------------|------------|-------|
| 句容市银鹏建筑安装工程公司 | 104,060.66 | 88.84 |
| 句容市市政建设工程公司 | 10,805.17 | 9.22 |

| | | |
|-----------|------------|-------|
| 句容市自来水总公司 | 1,888.41 | 1.61 |
| 江苏建中置业公司 | 150.00 | 0.13 |
| 句容城乡规划设计室 | 109.00 | 0.09 |
| 合计 | 117,013.25 | 99.89 |

4、其他应收款

2016-2018 年末，发行人的其他应收款分别为 171,604.12 万元、218,859.65 万元和 479,115.85 万元，分别占总资产的 9.71%、9.66% 和 18.24%，其他应收款主要是与政府部门和其他国有企业发生的往来款。

截至 2018 年末，发行人的其他应收款账面余额为 493,944.37 万元，计提坏账准备 14,828.52 万元，账面净额为 479,115.85 万元，占总资产比例为 18.24%，其他应收款主要是与政府部门和其他国有企业发生的往来款，前五名明细如下表所示：

表 10-9：2018 年末其他应收款前五名明细

单位：万元

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 占其他应收款总额的比例 | 账龄 | 坏账准备期末余额 | 是否按照回款 |
|----------------|------|------------|-------------|-------|----------|--------|
| 句容市财政局 | 往来款 | 175,853.65 | 35.60% | 1 年以内 | - | 是 |
| 句容市人民政府华阳街道办事处 | 往来款 | 80,000.00 | 16.20% | 1 年以内 | - | 是 |
| 郭庄财政所 | 往来款 | 70,000.00 | 14.17% | 1 年以内 | - | 是 |
| 江苏尚元城镇建设有限公司 | 往来款 | 28,318.00 | 5.73% | 2 年以内 | 1,766.80 | 是 |
| 茅山财政所 | 往来款 | 25,000.00 | 5.06% | 1 年以内 | - | 是 |
| 合计 | | 379,171.65 | 76.76% | | 4,779.38 | |

发行人将按照对手方的合同或协议来回收剩余款项。从历史情况来看，发行人回收情况较好，预计未来也将保持良好状况。

往来款和资金拆借决策权限如下：借款需由财务管理部审核和部门负责人审批，经公司董事会决策通过；决策程序：根据双方合同或相关约定的付款金额及方式，由借款方提出申请，具体经办的财务部人员提出申请，经财务部负责人签字同意后提交公司分管副总经理、

总经理签字确认，经董事会决策通过后安排财务部执行；定价机制：发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，根据资金拆借时间长短及具体拆借事项确定还款时间，对外拆出资金均不收取利息。

经营性和非经营性区分标准主要为其他应收款是否与主营业务相关，与业务相关如工程保证金等计入经营性其他应收款，与业务无关如资金拆借等计入非经营性其他应收款。

2018年末，发行人其他应收款账面余额为493,944.37万元，其中非经营性其他应收款486,523.85万元，款项性质为往来款，均为资金拆借；经营性其他应收款7,420.52万元，款项性质为保证金等。

2018年末，发行人对政府及部门其他应收款金额为371,890.87元，应收账款为140,124.77万元，应收款项合计金额为512,015.64万元，占净资产比例为38.47%。

5、存货

2016-2018年末，发行人的存货分别为1,294,391.92万元、1,449,570.71万元和1,386,330.57万元，分别占总资产的73.25%、63.98%和52.77%。存货主要是待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本和开发产品，其中发行人的土地整理业务，其成本计入存货的“待开发土地及土地整理”；市政基础设施建设业务，其成本计入“工程项目成本”；在建的保障房和安置房项目计入“开发成本”；待售的商业房产部分计入“开发产品”。

截至2018年末，发行人的存货账面价值为1,386,330.57万元，占总资产的52.77%。发行人的存货构成情况如下表所示：

表 10-10：近三年发行人存货构成情况表

单位：万元

| 存货种类 | 2018年末 | 2017年末 | 2016年末 |
|------|--------|--------|--------|
|------|--------|--------|--------|

| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
|------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| 待开发土地及土地整理 | 639,406.08 | 46.12% | 816,346.80 | 56.32% | 722,968.37 | 55.85% |
| 工程项目成本 | 616,167.76 | 44.45% | 553,408.07 | 38.18% | 505,071.92 | 39.02% |
| 开发成本 | 94,206.11 | 6.80% | 43,145.55 | 2.98% | 42,807.02 | 3.31% |
| 开发产品 | 36,550.62 | 2.64% | 36,670.29 | 2.53% | 23,544.61 | 1.82% |
| 合计 | 1,386,330.57 | 100.00% | 1,449,570.71 | 100.00% | 1,294,391.92 | 100.00% |

发行人的待开发土地及土地整理、工程项目成本、开发成本、开发产品，明细如下表所示：

表 10-11：2018 年末存货中土地使用权明细

单位：平方米、万元

| 序号 | 产权证号 | 位置 | 用途 | 使用权类型 | 面积 | 入账方法 | 期末余额 | 是否缴纳出让金 | 是否抵押 |
|----|-------------------------|----------------------|------------|-------|--------------|------|-----------|---------|------|
| 1 | 句土国用 (2009)第 027号 | 句容市葛洪路西侧、福地东路南侧C地块 | 综合 (商住) | 出让 | 9,687.00 | 成本法 | 1,743.66 | 是 | 否 |
| 2 | 句土国用 (2009)第 025号 | 句容市葛洪路西侧、福地东路北侧A地块 | 综合 (商住) | 出让 | 45,913.00 | 成本法 | 8,264.34 | 是 | 是 |
| 3 | 句土国用 (2010)第 001号 | 华阳南路延伸段与104国道交叉口局部地块 | 综合 | 出让 | 15,522.00 | 成本法 | 3,282.90 | 是 | 否 |
| 4 | 句土国用 (2010)第 013号 | 句容市磨盘山林场地块一 | 林业用地 | 出让 | 179,988.00 | 成本法 | 3,239.78 | 是 | 否 |
| 5 | 句土国用 (2010)第 014号 | 句容市磨盘山林场地块二 | 林业用地 | 出让 | 3,735,869.00 | 成本法 | 67,245.64 | 是 | 否 |
| 6 | 句土国用 (2010)第 015号 | 句容市磨盘山林场地块三 | 林业用地 | 出让 | 267,161.00 | 成本法 | 4,808.90 | 是 | 否 |
| 7 | 句土国用 (2010)第 016号 | 句容市磨盘山林场地块四 | 林业用地 | 出让 | 649,239.00 | 成本法 | 11,686.30 | 是 | 否 |
| 8 | 句土国用 (2010)第 017号 | 句容市磨盘山林场地块五 | 林业用地 | 出让 | 2,867,113.00 | 成本法 | 51,608.03 | 是 | 否 |
| 9 | 句土国用 (2010)第 018号 | 句容市磨盘山林场地块六 | 林业用地 | 出让 | 1,310,767.00 | 成本法 | 23,593.81 | 是 | 是 |
| 10 | 句土国用 (2010)第 019号 | 句容市磨盘山林场地块七 | 林业用地 | 出让 | 797,828.00 | 成本法 | 14,360.90 | 是 | 否 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------|------------------|----------------|----|------------|-----|----------|---|---|
| 11 | 句土国用 (2010)第 020号 | 句容市磨盘山林 场地块八 | 林业用 地 | 出让 | 150,778.00 | 成本法 | 2,714.00 | 是 | 否 |
| 12 | 句土国用 (2010)第 021号 | 句容市磨盘山林 场地块九 | 林业用 地 | 出让 | 242,118.00 | 成本法 | 4,358.12 | 是 | 否 |
| 13 | 句土国用 (2010)第 022号 | 句容市磨盘山林 场地块十 | 林业用 地 | 出让 | 230,471.00 | 成本法 | 4,148.48 | 是 | 否 |
| 14 | 句土国用 (2010)第 023号 | 句容市磨盘山林 场地块十一 | 林业用 地 | 出让 | 190,503.00 | 成本法 | 3,429.05 | 是 | 否 |
| 15 | 句土国用 (2010)第 024号 | 句容市磨盘山林 场地块十二 | 林业用 地 | 出让 | 172,199.00 | 成本法 | 3,099.58 | 是 | 否 |
| 16 | 句土国用 (2010)第 025号 | 句容市浮山果园 地块一 | 林业用 地 | 出让 | 122,109.00 | 成本法 | 2,197.96 | 是 | 否 |
| 17 | 句土国用 (2010)第 026号 | 句容市浮山果园 地块二 | 林业用 地 | 出让 | 98,039.00 | 成本法 | 1,764.70 | 是 | 否 |
| 18 | 句土国用 (2010)第 027号 | 句容市浮山果园 地块三 | 林业用 地 | 出让 | 47,277.00 | 成本法 | 850.99 | 是 | 否 |
| 19 | 句土国用 (2010)第 028号 | 句容市浮山果园 地块四 | 林业用 地 | 出让 | 398,817.00 | 成本法 | 7,178.71 | 是 | 否 |
| 20 | 句土国用 (2010)第 029号 | 句容市浮山果园 地块五 | 林业用 地 | 出让 | 150,768.00 | 成本法 | 2,713.82 | 是 | 否 |
| 21 | 句土国用 (2010)第 030号 | 句容市浮山果园 地块六 | 林业用 地 | 出让 | 222,476.00 | 成本法 | 4,004.57 | 是 | 否 |
| 22 | 句土国用 (2010)第 031号 | 句容市浮山果园 地块七 | 林业用 地 | 出让 | 42,218.00 | 成本法 | 759.92 | 是 | 否 |
| 23 | 句土国用 (2010)第 032号 | 句容市浮山果园 地块八 | 林业用 地 | 出让 | 150,934.00 | 成本法 | 2,716.81 | 是 | 否 |
| 24 | 句土国用 (2010)第 033号 | 句容市浮山果园 地块九 | 林业用 地 | 出让 | 26,648.00 | 成本法 | 479.66 | 是 | 否 |
| 25 | 句土国用 (2012)第 009号 | 句容市崇明路以 南地块A | 综合 (商 住) | 出让 | 6,156.00 | 成本法 | 1,287.65 | 是 | 否 |
| 26 | 句土国用 (2012)第 008号 | 句容市崇明路以 南地块B | 综合 (商 住) | 出让 | 437.00 | 成本法 | 91.41 | 是 | 否 |

| | | | | | | | | | |
|----|-------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------|-----|------------|---|---|
| 27 | 句土国用 (2012)第 027号 | 句容市赤山湖管 委会原三岔化工 厂地块A | 综合 (商 住) | 出让 | 5,882.00 | 成本法 | 2,746.72 | 是 | 否 |
| 28 | 句土国用 (2012)第 028号 | 句容市赤山湖管 委会原三岔化工 厂地块B | 综合 (商 住) | 出让 | 8,770.00 | 成本法 | 3,268.29 | 是 | 否 |
| 29 | 句土国用 (2012)第 020号 | 句容市赤山湖管 委会中河南侧地 块二 | 综合 (商 住) | 出让 | 34,364.00 | 成本法 | 3,728.49 | 是 | 否 |
| 30 | 句土国用 (2012)第 021号 | 句容市赤山湖管 委会中河南侧地 块三 | 综合 (商 住) | 出让 | 35,662.00 | 成本法 | 3,869.33 | 是 | 否 |
| 31 | 句土国用 (2012)第 019号 | 句容市赤山湖管 委会中河南侧地 块一 | 综合 (商 住) | 出让 | 38,171.00 | 成本法 | 4,141.55 | 是 | 否 |
| 32 | 句土国用 (2012)第 087号 | 句容市文昌东路 南侧地块A | 综合 (商 住) | 出让 | 14,207.00 | 成本法 | 4,901.42 | 是 | 是 |
| 33 | 句土国用 (2012)第 088号 | 句容市文昌东路 南侧地块B | 综合 (商 住) | 出让 | 2,212.00 | 成本法 | 763.14 | 是 | 是 |
| 34 | 句土国用 (2014)第 Z057号 | 句卓路与福地东 路交叉口东北侧 地块D | 综合 (商 住) | 出让 | 7,827.00 | 成本法 | 2,700.32 | 是 | 是 |
| 35 | 苏(2017) 句容市不 动产权第 0034212号 | 弘景路西侧、五 里墩收费站南侧 局部地块 | 商服用 地 | 出让 | 25,718.00 | 成本法 | 7,853.88 | 是 | 是 |
| 36 | 苏(2017) 句容市不 动产权第 0034201号 | 文昌东路南侧、 五里墩收费站局 部地块 | 商服用 地 | 出让 | 6,650.00 | 成本法 | 1,719.54 | 是 | 否 |
| 37 | 句土国用 (2009)第 051号 | 句容市句容林场 地块一 | 林业用 地 | 出让 | 11,064,994.00 | 成本法 | 199,169.89 | 是 | 否 |
| 38 | 句土国用 (2009)第 052号 | 句容市句容林场 地块二 | 林业用 地 | 出让 | 4,805,712.00 | 成本法 | 86,502.82 | 是 | 否 |
| 39 | 句土国用 (2013)第 001号 | 句容市崇明东路 南侧、高骊山路 东侧 | 综合 (商 住) | 出让 | 81,064.00 | 成本法 | 21,887.28 | 是 | 是 |
| 40 | 句土国用 (2013)第 002号 | 句容市崇明东路 南侧、高骊山路 东侧 | 综合 (商 住) | 出让 | 34,138.00 | 成本法 | 9,217.26 | 是 | 是 |
| 41 | 苏2017句 容市不动 产全第 0023792号 | 句容市长龙山路 南侧、二圣路北 侧局部地块B | 城镇住 宅用地 | 国有 建设 用地 使 用 权 | 24,170.00 | 成本法 | 6,187.22 | 是 | 是 |

| | | | | | | | | | |
|----|--------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|---|---|
| 42 | 苏 2017 句 容市不动 产全第 0023793 号 | 句容市长龙山路 南侧、二圣路北 侧局部地块 A | 城镇住 宅用地 | 国有 建设 用地 使用 权 | 52,291.00 | 成本法 | 13,383.26 | 是 | 是 |
|----|--------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----|-----------|---|---|

表 10-12: 2018 年末在整理土地明细

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 期末余额 |
|----|---------|-----------|
| 1 | 天王镇村庄整理 | 35,735.97 |
| | 合计 | 35,735.97 |

表 10-13: 2018 年末工程项目成本明细

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 期末余额 |
|----|---------------|------------|
| 1 | 化肥厂片区 | 209.74 |
| 2 | 句容中央商务中心 | 14,787.22 |
| 3 | 句容文化艺术中心 | 102,921.64 |
| 4 | 东恒空港高新技术产业园 | 0.45 |
| 5 | 赤山湖滞洪排涝项目 | 46,896.29 |
| 6 | 下甸村拆迁安置及村庄整理 | 23,460.74 |
| 7 | 杨塘岗拆迁安置小区 | 13,514.62 |
| 8 | 上路片区 | 49,082.96 |
| 9 | 南大街改造 | 235,826.02 |
| 10 | 句容市人民医院 | 7,331.97 |
| 11 | 金融楼项目 | 260.14 |
| 12 | 农科所片区 | 15,890.74 |
| 13 | 东山良种场 | 9,273.90 |
| 14 | 长龙山片区 | 26,246.28 |
| 15 | 甲城地块 | 7,654.45 |
| 16 | 妇幼保健院新建项目 | 341.91 |
| 17 | 葛仙湖片区 | 20,444.30 |
| 18 | 新三中 | 648.00 |
| 19 | 句容市城区水系生态整治项目 | 11,633.01 |
| 20 | 福地广场 | 1,005.88 |
| 21 | 东部片区碧桂园地块 | 1,131.68 |
| 22 | 句容老影剧院片区 | 1,891.29 |
| 23 | 粮食加工厂 | 3,791.29 |
| 24 | 双创工程零星支出 | 0.20 |

| | | |
|-----------|-----------------------|-------------------|
| 25 | 白沙水库规划项目 | 10.00 |
| 26 | 双利公园项目 | 20.00 |
| 27 | 南部新城总部经济园项目 | 50.00 |
| 28 | 基督教堂异地新建项目 | 33.81 |
| 29 | 文昌东路民政局地块 | 25.00 |
| 30 | S6 宁句线 | 5.00 |
| 31 | 冯岗工业区 | 11,244.36 |
| 32 | 句容市监察委留置场所用房 | 30.15 |
| 33 | 特殊教育学校异地新建工程 | 16.20 |
| 34 | 葛洪纪念馆 | 0.68 |
| 35 | 1912 项目 | 4.70 |
| 36 | 省句中 | 29.00 |
| 37 | 句容市 2017 年北部新城棚户区改造项目 | 10,454.13 |
| 合计 | | 616,167.76 |

表 10-14: 2018 年末开发成本明细

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 期末余额 |
|-----------|-----------------------|------------------|
| 1 | 句容句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房 | 29,384.37 |
| 2 | 华阳南路经济适用房工程 | 10.08 |
| 3 | 崇明路小高层 | 181.21 |
| 4 | 赤岗旧皂片区拆迁安置 | 14,105.52 |
| 5 | 福地花园安置小区 | 85.89 |
| 6 | 化肥厂安置小区 | 27,756.59 |
| 7 | 金融商务楼 (宁杭南路西侧、崇明西路北侧) | 866.37 |
| 8 | 上路安置房 | 9,994.86 |
| 9 | 上路片区 | 11,461.58 |
| 10 | 甲城地块 | 312.91 |
| 11 | 华阳通航 | 46.74 |
| 合计 | | 94,206.11 |

表 10-15: 2018 年末开发产品明细

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 期末余额 |
|----|---------------|-----------|
| 1 | 南风苑 (经济适用房一期) | 3,659.20 |
| 2 | 崇明路小高层 | 9,796.07 |
| 3 | 福地花园安置小区 | 9,302.58 |
| 4 | 赤岗安置小区 | 13,792.78 |

| 序号 | 项目名称 | 期末余额 |
|----|------|-----------|
| | 合计 | 36,550.62 |

(二) 非流动资产分析

2016-2018 年末，发行人的非流动资产分别为 1,859.34 万元、8,229.07 万元和 161,511.89 万元，分别占资产总额的比重分别为 0.11%、0.36% 和 6.15%，非流动资产的规模较小。非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产和递延所得税资产构成。可供出售金融资产主要是发行人对中建国际投资（句容）有限公司的投资；投资性房地产主要是土地使用权；递延所得税资产来自资产减值准备。

2018年末，发行人非流动资产161,511.89万元，占总资产的6.15%，较年初增加了153,282.82万元，涨幅1,862.70%，主要是投资性房地产增加所致。

三、负债结构分析

表 10-16：最近三年发行人负债结构

单位：万元

| 项目 | 2018 年末 | | 2017 年末 | | 2016 年末 | |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 短期借款 | 6,000.00 | 0.46% | 13,231.09 | 1.18% | 28,700.00 | 4.01% |
| 应付票据及应付账款 | 51,081.43 | 3.94% | 80,081.43 | 7.13% | 20,081.43 | 2.80% |
| 预收款项 | 3,978.61 | 0.31% | 18,823.71 | 1.68% | 18,832.55 | 2.63% |
| 应付职工薪酬 | 0.06 | 0.00% | - | - | - | - |
| 应交税费 | 10,775.15 | 0.83% | 3,362.84 | 0.30% | 1,060.45 | 0.15% |
| 其他应付款 | 341,422.72 | 26.33% | 286,432.24 | 25.49% | 216,891.45 | 30.31% |
| 一年内到期的非流动负债 | 58,404.00 | 4.50% | 96,623.00 | 8.60% | 18,248.00 | 2.55% |
| 流动负债合计 | 471,661.97 | 36.38% | 498,554.32 | 44.37% | 303,813.88 | 42.46% |
| 长期借款 | 531,970.72 | 41.03% | 329,275.72 | 29.30% | 267,680.10 | 37.41% |
| 应付债券 | 148,827.60 | 11.48% | 148,558.80 | 13.22% | - | - |

| | | | | | | |
|---------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 长期应付款 | 144,100.00 | 11.11% | 147,300.00 | 13.11% | 144,100.00 | 20.14% |
| 非流动负债合计 | 824,898.31 | 63.62% | 625,134.52 | 55.63% | 411,780.10 | 57.54% |
| 负债合计 | 1,296,560.28 | 100.00% | 1,123,688.84 | 100.00% | 715,593.98 | 100.00% |

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 715,593.98 万元、1,123,688.84 万元和 1,296,560.28 万元，负债总额随着发行人业务的扩大而逐年递增。

发行人通过扩大非流动负债比重，不断优化负债结构。2016-2018 年末发行人流动负债规模分别达到 303,813.88 万元、498,554.32 万元，和 471,661.97 万元，占负债总额的比重分别为 42.46%、44.37% 和 36.38%，流动负债的占比波动下降。与此对应，近三年非流动负债的占比波动上升，分别达到 57.54%、55.63% 和 63.62%，反映出发行人负债结构得以调整和改善。

（一）流动负债分析

2016-2018 年末，发行人的流动负债合计分别为 303,813.88 万元、498,554.32 万元和 471,661.97 万元，占总资产的比重分别为 17.19%、22.01% 和 17.95%，占负债合计比重的分别 42.46%、44.37% 和 36.38%。发行人的流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、预收款项一年内到期的非流动负债等构成。

1、短期借款

发行人短期借款全部是质押借款。2016-2018 年末，发行人短期借款分别为 28,700.00 万元、13,231.09 万元和 6,000.00 万元，分别占总负债比重为 4.01%、1.18% 和 0.46%。

表10-17：2016-2018年末公司短期借款情况表

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 6,000.00 | 13,231.09 | 28,700.00 |

| | | | |
|----|----------|-----------|-----------|
| 合计 | 6,000.00 | 13,231.09 | 28,700.00 |
|----|----------|-----------|-----------|

2016年公司为取得江苏省国际信托有限责任公司2.87亿元借款，以公司持有的江苏银行句容支行3亿元定期存单（2016.2.2-2017.2.2）质押，利率为8.5%。上述借款已到期归还。

2017年公司为取得上海浦东发展银行股份有限公司镇江分行132,310,946.59元衍生产品交易回款，以单号0455257，金额1.39亿元，期限1年（2017.3.30-2018.3.30）定期存单质押，利率为4.80%。

2018年公司为取得兴业银行股份有限公司镇江分行6,000.00万元借款，以单号0534614，金额6,500.00万元，期限1年（2018.8.27-2019.8.27）定期存单质押。

2、应付票据及应付账款

2016年-2018年末发行人应付票据及应付账款分别为20,081.43万元、80,081.43万元和51,081.43万元，分别占总负债比重为2.80%、7.13%和3.94%。

发行人应付票据全部是应付银行承兑汇票。2016-2018年末，发行人应付票据分别为20,000.00万元、80,000.00万元和51,000.00万元，分别占总负债比重为2.79%、7.12%和3.93%。

表10-18：2016-2018年末公司应付票据情况表

单位:万元

| 票据种类 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|--------|-------------|-------------|-------------|
| 银行承兑汇票 | 51,000.00 | 80,000.00 | 20,000.00 |
| 合计 | 51,000.00 | 80,000.00 | 20,000.00 |

表10-19：2018年末公司应付票据明细表

单位:万元

| 票据类别 | 票据关系人 | | | 票据号 | 出票日期 | 到期日期 | 票面金额 |
|------|-------|-----|-----|-----|------|------|------|
| | 出票人 | 承兑人 | 收款人 | | | | |

| | | | | | | | |
|--------|-----------------|-----------------------|-----------------|--|---------------|---------------|-----------|
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 江苏银行股份有限公司句容支行 | 句容市银鹏建筑安装工程有限公司 | 1313314 2000612 0180123 1522113 12 | 2018/1/ 23 | 2019/1/ 23 | 10,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 江苏银行股份有限公司句容支行 | 句容市银鹏建筑安装工程有限公司 | 1313314 2000612 0180123 1522113 12 | 2018/1/ 23 | 2019/1/ 23 | 10,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 02 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713596 09 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 86 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 94 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 78 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 60 | 2018/3/ 15 | 2019/3/ 15 | 1,000.00 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------------|-----------------------|--------------|--|-----------|-----------|----------|
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 51 | 2018/3/15 | 2019/3/15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 43 | 2018/3/15 | 2019/3/15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 35 | 2018/3/15 | 2019/3/15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180315 1713595 19 | 2018/3/15 | 2019/3/15 | 1,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180412 1816994 18 | 2018/4/12 | 2019/4/12 | 3,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180412 1816993 38 | 2018/4/12 | 2019/4/12 | 5,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 浙江稠州商业银行股份有限公司南京光华路支行 | 江苏尚元城镇建设有限公司 | 1313301 0130562 0180412 1816994 26 | 2018/4/12 | 2019/4/12 | 5,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 江苏广兴集团有限公司 | 1310314 0000152 0180817 2404415 | 2018/8/17 | 2019/8/15 | 2,000.00 |

| | | | | | | | |
|--------|-----------------|--------------------|------------|--|---------------|---------------|-----------|
| | 任公司 | 公司句容支行 | | 80 | | | |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司句容支行 | 江苏广兴集团有限公司 | 1310314 0000152 0180817 2404415 98 | 2018/8/ 17 | 2019/8/ 15 | 2,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司句容支行 | 江苏广兴集团有限公司 | 1310314 0000152 0180817 2404416 02 | 2018/8/ 17 | 2019/8/ 15 | 2,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 句容市城市建设投资有限责任公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司句容支行 | 江苏广兴集团有限公司 | 1310314 0000152 0180817 2404416 27 | 2018/8/ 17 | 2019/8/ 15 | 2,000.00 |
| 合计 | | | | | | | 51,000.00 |

截至本募集说明书出具之日，上述表格中已到期应付票据已全部得到偿付。

发行人应付账款全部是应付工程款，金额和占比都很小。2016-2018 年末，发行人应付账款分别为 81.43 万元、81.43 万元和 81.43 万元分别占总负债比重为 0.01%、0.01% 和 0.01%。

3、预收款项

发行人预收款项全部是预收房款。2016-2018 年末，发行人预收款项分别为 18,832.55 万元、18,823.71 万元和 3,978.61 万元，分别占总负债比重为 2.63%、1.68% 和 0.31%。发行人预收款项 2017 年较 2016 年略有下降，主要是受句容市 2017 年 4 月 1 日实施的限购政策影响。2018 年预收款项大幅下降主要系 2017 年预收乾泰棚户区改造 1.50 亿元款项转至营业收入所致。

4、其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款分别为 216,891.45 万元、286,432.24 万元和 341,422.72 万元，分别占总负债比重为 30.31%、25.49% 和 26.33%。发行人其他应付款主要是往来款，2018 年末往来款占比达到了 99.31%。2018 年末，发行人其他应付款 341,422.72 万元，其中前五大客户占比达到了 84.25%。

表10-20：2016-2018年末公司其他应付款情况表

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|-------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 押金保证金 | 84.61 | 0.02% | 21.71 | 0.01% | 16.00 | 0.01% |
| 应付利息 | 2,287.80 | 0.67% | 2,287.80 | 0.08% | - | - |
| 往来款 | 339,050.30 | 99.31% | 284,122.73 | 99.90% | 216,875.45 | 99.99% |
| 合计 | 341,422.72 | 100.00% | 286,432.24 | 100.00% | 216,891.45 | 100.00% |

表10-21：2018年末公司其他应付款前五大客户表

单位：万元

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 占其他应付款总额的比例 | 账龄 |
|----------------|------|------------|-------------|-------|
| 句容尚元医疗产业投资有限公司 | 往来款 | 119,886.73 | 35.35% | 2 年以内 |
| 句容人民医院(广发银行贷款) | 往来款 | 53,994.68 | 15.92% | 3 年以内 |
| 句容市银鹏建筑安装工程公司 | 往来款 | 52,052.71 | 15.35% | 4 年以内 |
| 句容市水利建设工程公司 | 往来款 | 46,800.00 | 13.80% | 4-5 年 |
| 江苏句容交通产业投资有限公司 | 往来款 | 13,000.00 | 3.83% | 1 年以内 |
| 合计 | | 285,734.12 | 84.25% | |

5、一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 18,248.00 万元、96,623.00 万元和 58,404.00 万元，分别占总负债比重为 2.55%、8.60% 和 4.50%。发行人一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。

表 10-22：2018 年末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：元

| 贷款银行 | 合同约定借款期限 | | 利率 | 金额 |
|--------------|----------|----------|-------|----------------|
| | 借款日 | 还款日 | | |
| 方正东亚信托有限责任公司 | 2014/5/8 | 2019/5/7 | 8.50% | 190,000,000.00 |

| | | | | |
|---------------|------------|------------|-------|-----------------------|
| 中国农业发展银行句容市支行 | 2018/12/27 | 2038/12/20 | 4.90% | 25,840,000.00 |
| 中信信托有限责任公司 | 2017/4/28 | 2019/6/14 | 6.50% | 60,000,000.00 |
| | 2017/4/28 | 2019/4/28 | | 158,400,000.00 |
| | 2017/5/17 | 2019/4/28 | | 90,200,000.00 |
| | 2017/6/14 | 2019/6/14 | | 37,100,000.00 |
| | 2017/7/12 | 2019/6/14 | | 20,000,000.00 |
| 浙江稠州商业银行 | 2017.7.18 | 2019/6/20 | 6.75% | 1,250,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2019/3/20 | | 1,250,000.00 |
| 合计 | | | | 584,040,000.00 |

注：本表格还款日指合同签订之最后一笔借款还款日期，由于部分合同设置提前摊还条款，使得长期借款的部分金额成为一年内到期的非流动负债。

（二）非流动负债分析

2016-2018 年末，发行人的非流动负债合计分别为 411,780.10 万、625,134.52 万元和 824,898.31 万元，分别占负债合计的 57.54%、55.63% 和 63.63%。发行人的非流动负债以长期借款、长期应付款、应付债券为主。

1、长期借款

发行人长期借款以保证借款、信用借款和质押借款为主。

2016-2018 年末，发行人长期借款分别为 267,680.10 万元、329,275.72 万元和 531,970.72 万元，占总负债比重分别为 37.41%、29.30% 和 41.03%。

表10-23：2016-2018年末发行人长期借款类别

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 质押借款 | 161,586.00 | 64,170.00 | 24,695.00 |
| 抵押借款 | 80,784.72 | 84,785.72 | 192,985.10 |
| 保证借款 | 167,600.00 | 180,320.00 | 50,000.00 |
| 信用借款 | 122,000.00 | - | - |
| 合计 | 531,970.72 | 329,275.72 | 267,680.10 |

表 10-24：2018 年末发行人长期借款明细表

单位：元

| 贷款银行 | 合同约定借款期限 | | 利率 | 金额 |
|-------------|-----------|-----------|-------|----------------|
| | 借款日 | 还款日 | | |
| 国家开发银行江苏省分行 | 2014/6/25 | 2024/1/23 | 5.50% | 150,000,000.00 |
| | 2014/5/8 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |

| | | | | |
|--------------------|------------|------------|--------|------------------|
| | 2014/6/9 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |
| | 2-14-4-14 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |
| | 2014/3/17 | 2024/1/23 | 5.50% | 30,000,000.00 |
| 山东晨鸣融资租赁有限公司 | 2015/7/31 | 2020/7/30 | 1.00% | 177,847,158.01 |
| 南京银行镇江分行 | 2016/1/7 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/2/6 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/2/29 | 2020/12/30 | 5.94% | 21,600,000.00 |
| | 2016/3/23 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/3/23 | 2020/12/30 | 5.94% | 71,000,000.00 |
| | 2016/4/27 | 2020/12/30 | 5.94% | 50,400,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2017.1.23 | 2022.1.21 | 6.00% | 200,000,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2017.6.21 | 2022.6.21 | 6.00% | 200,000,000.00 |
| 浙江稠州商业银行 | 2017.7.18 | 2022.7.17 | 6.75% | 290,000,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2021.7.17 | 6.75% | 100,000,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2020.7.17 | 6.75% | 100,000,000.00 |
| 东吴证券股份有限公司 | 2017.3.15 | 2020.3.9 | 5.20% | 394,750,000.00 |
| 中国民生银行股份有限公司句容支行 | 2018/4/11 | 2020/4/11 | 5.70% | 150,000,000.00 |
| 江苏银行句容支行 | 2018/9/17 | 2023/5/29 | 7.20% | 1,167,000,000.00 |
| 中国农业发展银行句容市支行 | 2018/12/27 | 2038/12/20 | 4.90% | 174,160,000.00 |
| 中信银行股份有限公司镇江长江路支行 | 2018/12/13 | 2028/7/1 | 6.517% | 600,000,000.00 |
| 中信银行股份有限公司镇江长江路支行 | 2018/12/27 | 2028/7/1 | 6.517% | 200,000,000.00 |
| 东吴—上海定向 | 2016.5.13 | 2019.5.12 | 4.83% | 98,780,000.00 |
| 华泰资管海泰南京1号定向资产管理计划 | 2016.1.21 | 2019.1.21 | 4.83% | 148,170,000.00 |
| 建设银行句容支行 | 2017.12.29 | 2032.12.28 | | 480,000,000.00 |
| 合 计 | | | | 5,319,707,158.01 |

2、长期应付款

2016-2018年末，发行人的长期应付款分别为144,100.00万元、147,300.00万元和144,100.00万元，占负债的比重分别为20.14%、13.11%和11.11%。报告期内，发行人长期应付款由对江苏省城乡建设投资有限公司的棚改借款资金及专项应付款构成。

表10-25：2018年末公司长期应付款明细表

单位：万元

| 借款单位 | 审批额度 | 放款金额 | 未还金额 | 合同利率 | 借款用途或形式 | 借款期限 |
|---------------|---------|---------|---------|-------|---------|---------------|
| 江苏省城乡建设投资有限公司 | 144,100 | 144,100 | 144,100 | 6.60% | 棚改基金 | 2016.1-2026.1 |

3、应付债券

截至 2018 年末，发行人已发行尚未兑付的有 2 期企业债券，合计融资额度 150,000.00 万元，具体情况如下：

表10-26：发行人已发行未兑付的债券产品

| 机构名称 | 额度(万元) | 票面利率 | 期限 | 借款日 | 到期日 |
|-----------------------------|------------|-------|----|-----------|-----------|
| 2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 80,000.00 | 6.89% | 7年 | 2017-9-18 | 2024-9-17 |
| 2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 70,000.00 | 6.80% | 7年 | 2017-11-6 | 2024-11-5 |
| 合计 | 150,000.00 | - | - | - | - |

发行人已分别于 2018 年 9 月 18 日和 2018 年 11 月 6 日足额偿还“2017 年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券”第一年利息和“2017 年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券”。

四、发行人财务分析

(一) 偿债能力分析

表 10-27：发行人最近三年及一期主要偿债能力数据及指标

| 项目 | 2018 年末 | 2017 年末 | 2016 年末 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总额(万元) | 2,627,367.24 | 2,265,608.96 | 1,767,074.87 |
| 其中：流动资产(万元) | 2,465,855.35 | 2,257,379.89 | 1,765,215.53 |
| 负债总额(万元) | 1,296,560.28 | 1,123,688.84 | 715,593.98 |
| 其中：流动负债(万元) | 471,661.97 | 498,554.32 | 303,813.88 |
| 短期偿债指标 | 流动比率(倍) | 5.23 | 4.53 |
| | 速动比率(倍) | 2.04 | 1.39 |
| 长期偿债指标 | 资产负债率(%) | 49.35 | 49.60 |
| | | 40.50 | |

从短期偿债能力来看，2016-2018 年末公司流动比率分别为 5.81、4.53 和 5.23，速动比率分别为 1.46、1.39 和 2.04。短期偿债能力指标均保持在较高水平，表明发行人的流动资产对流动负债的保障程度较高。同时受限于发行人所从事的行业，发行人资产中存货的规模较大，扣除存货后的速动比率有较大幅度的下降，但仍能覆盖流动负债。此外，2016-2018 年末公司的货币资金分别为 162,820.05 万元、

292,803.08 万元和 309,113.39 万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，一方面，发行人承建的项目逐年增加，存在较大的资金需求，导致负债规模逐年增加，2016-2018 年末，公司负债总额分别为 715,593.98 万元、1,123,688.84 万元和 1,296,560.28 万元，报告期内公司债务规模总体呈扩大趋势；另一方面，得益于政府的资本性投入及自身经营的积累，公司的净资产规模较大且稳定增长，2016-2018 年末，公司资产负债率分别为 40.50%、49.60% 和 49.35%，资产负债率总体处于合适水平，长期偿债能力较强。

本次债券发行后，以 2018 年 12 月 31 日的财务数据为基准测算，资产负债率水平将由 49.35% 上升至 49.60%（按照本期发行规模 9 亿元计算）。本次债券的发行对发行人总体债务负担水平和偿债能力影响不大，债务风险处于可控范围。

（二）营运能力分析

表 10-28：发行人最近三年主要运营能力指标

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率（次） | 0.63 | 0.73 | 1.00 |
| 其他应收款周转率（次） | 0.32 | 0.54 | 0.68 |
| 存货周转率（次） | 0.06 | 0.06 | 0.06 |
| 总资产周转率（次） | 0.05 | 0.05 | 0.06 |

2016-2018 年度，发行人的应收账款周转率分别是 1.00、0.73 和 0.63。发行人应收账款周转率处于下降趋势，主要系代建和土地开发业务形成的应收账款逐年增加所致。2016-2018 年度，发行人其他应收款周转率分别是 0.68、0.54 和 0.32，呈下降趋势，主要系发行人其他应收款逐年增长所致。

2016-2018 年度，发行人的总资产周转率分别是 0.06、0.05 和 0.05，存货周转率分别是 0.06、0.06 和 0.06，发行人总资产周转率和存货周转率都较小，但相对稳定，这主要与发行人所处的行业以及主营业务

属性有关。发行人的业务主要包括土地整理、基础设施建设和保障房开发，项目建设前期投资规模大、周期长使得发行人账面长期拥有较大规模的存货余额，且近年来发行人的工程项目成本、开发成本和待开发土地资产等均逐年增加，从而导致总资产周转率和存货周转率较低。

(三) 盈利能力分析

表 10-29:发行人最近三年及一期主要盈利能力数据及指标

单位：万元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|------------|------------|------------|-----------|
| 营业收入 | 111,148.33 | 106,221.84 | 96,015.73 |
| 营业总成本 | 77,886.79 | 88,846.80 | 82,367.62 |
| 其中：营业成本 | 78,361.74 | 78,208.12 | 76,320.15 |
| 营业利润 | 33,258.46 | 17,375.03 | 13,648.11 |
| 政府补助 | - | - | 8,044.42 |
| 利润总额 | 33,209.73 | 17,243.51 | 21,560.40 |
| 净利润 | 33,566.51 | 17,678.70 | 21,509.69 |
| 总资产收益率 (%) | 1.37 | 0.88 | 1.32 |
| 净资产收益率 (%) | 2.72 | 1.61 | 2.07 |

2016-2018 年度，发行人分别实现营业收入 96,015.73 万元、106,221.84 万元和 111,148.33 万元，年均复合增长率为 7.59%。营业收入主要有土地整理收入、工程代建收入和房产销售收入等主营业务收入及其他业务收入构成。2017 年发行人营业收入较 2016 年增长 10.63%，主要系土地整理收入增加 9,844.07 万元所致。2018 年发行人营业收入较 2017 年增长 4.64%，主要系土地整理收入增加 7,586.69 万元所致。

发行人的土地整理、工程代建收入占主营业务收入比值较大，其相应业务的成本占比也呈现同结构变化。

表 10-30：发行人主营业务分类收入明细

单位：万元

| 项目 | 2018 年度 | | 2017 年度 | | 2016 年度 | |
|----|---------|----|---------|----|---------|----|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |

| | | | | | | |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| 土地整理业务 | 36,006.67 | 32.52% | 28,419.98 | 26.78% | 18,575.91 | 19.35% |
| 工程代建业务 | 74,585.69 | 67.36% | 75,048.11 | 70.73% | 75,902.62 | 79.09% |
| 房产销售业务 | 119.58 | 0.11% | 2,642.76 | 2.49% | 1,496.89 | 1.56% |
| 物业管理业务 | 13.96 | 0.01% | - | - | - | - |
| 合计 | 110,725.89 | 100.00% | 106,110.85 | 100.00% | 95,975.42 | 100.00% |

表 10-31：发行人主营业务分类成本明细

单位：万元

| 项目 | 2018 年 | | 2017 年度 | | 2016 年度 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地整理业务 | 11,430.69 | 14.59% | 8,525.99 | 10.90% | 6,966.10 | 9.13% |
| 工程代建业务 | 66,802.83 | 85.25% | 67,277.55 | 86.02% | 67,982.35 | 89.08% |
| 房产销售业务 | 119.66 | 0.15% | 2,404.57 | 3.07% | 1,371.70 | 1.80% |
| 物业管理业务 | 8.55 | 0.01% | - | - | - | - |
| 合计 | 78,361.74 | 100.00% | 78,208.12 | 100.00% | 76,320.15 | 100.00% |

表 10-32：发行人主营业务分类毛利润明细

单位：万元

| 项目 | 2018 年度 | | 2017 年度 | | 2016 年度 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 土地整理业务 | 24,575.98 | 75.94% | 19,893.99 | 71.30% | 11,609.81 | 59.07% |
| 工程代建业务 | 7,782.85 | 24.05% | 7,770.56 | 27.85% | 7,920.27 | 40.30% |
| 房产销售业务 | -0.08 | 0.00% | 238.19 | 0.85% | 125.18 | 0.64% |
| 物业管理业务 | 5.40 | 0.02% | - | - | - | - |
| 合计 | 32,364.15 | 100.00% | 27,902.73 | 100.00% | 19,655.26 | 100.00% |

表 10-33：发行人主营业务分类毛利率明细

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 土地整理业务 | 68.25% | 70.00% | 62.50% |
| 工程代建业务 | 10.43% | 10.35% | 10.43% |
| 房产销售业务 | -0.07% | 9.01% | 8.36% |
| 物业管理业务 | 38.73% | - | - |
| 合计 | 29.23% | 26.30% | 20.48% |

2016-2018 年度，发行人分别实现利润总额 21,560.40 万元、17,243.51 万元和 33,209.73 万元。利润总额主要由营业利润和政府补助两部分构成，报告期内发行人的利润总额波动上升，主要系公司成本费用控制效果较好所致。2016-2018 年发行人分别收到补贴收入 8,044.42 万元、0 万元和 0 万元，占营业收入和政府补助收入之和的比重分别为 7.73%、0% 和 0%，占比均未超过 30%。发行人收入构成

符合发改办财金[2010]2881号文件的要求。

2016-2018年度，发行人分别实现净利润21,509.69万元、17,678.70万元和33,566.51万元，近三年年均净利润为24,251.63万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本次债券一年的利息。

2016-2018年度，发行人的总资产收益率分别为1.32%、0.88%和1.37%，净资产收益率分别为2.07%、1.61%和2.72%，整体水平偏低，主要是由于发行人总资产及净资产规模较大。未来伴随着句容市城市基础设施建设进一步发展，公司业务不断扩张使得资产规模效应得以体现，公司的盈利能力将会进一步提升。

（四）现金流量分析

表 10-34：发行人最近三年及一期主要现金流量数据

单位：万元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 经营活动现金流入小计 | 168,344.13 | 85,465.20 | 95,856.85 |
| 经营活动现金流出小计 | 276,391.83 | 230,681.09 | 116,956.91 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -108,047.70 | -145,215.89 | -21,100.05 |
| 投资活动现金流入小计 | 1.40 | 0.00 | 0.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 32.74 | 43,111.19 | 46,403.65 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -31.34 | -43,111.19 | -46,403.65 |
| 筹资活动现金流入小计 | 636,345.00 | 565,588.88 | 332,431.10 |
| 筹资活动现金流出小计 | 470,555.64 | 366,178.78 | 234,749.60 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 165,789.36 | 199,410.10 | 97,681.49 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 57,710.32 | 11,083.03 | 30,177.80 |

从经营活动看，2016-2018年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-21,100.05万元、-145,215.89万元和-108,047.70万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系发行人城市基础设施和保障房等项目投资规模大导致公司支付与经营活动有关的现金较多，而建设周期长引起回款进度慢所致。2017年度，经营活动产生的现金流量净额较上年大幅降低，主要是2017年发行人购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加109,197.17万元导致。2018年

度，经营活动产生的现金流量净额有所上升，系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

从投资活动看，2016-2018年度，发行人的投资活动现金流量净额分别为-46,403.65万元、-43,111.19万元和-31.34万元。2016年和2017年发行人投资活动现金流出较大，主要系公司收到投资现金为0，然而对外支付其他与投资活动有关的现金金额较大所致，上述两年支付其他与投资活动有关的现金金额分别达到45,620.43万元和37,869.33万元。2018年发行人投资活动现金流量净额大幅增加，系发行人该年度发生了较少的固定资产、无形资产及其他长期资产构建行为。

从筹资活动看，2016-2018年度，发行人的筹资活动现金流量净额分别为97,681.49万元、199,410.10万元和165,789.36万元。2016年发行人取得借款297,465.00万元，2017年发行人取得借款199,276.09万元并发行债券取得148,500.00万元，2018年发行人取得借款393,000.00万元使得公司筹资活动呈净流入状态。

从总体看，受发行人所从事的工程代建业务特性的影响，公司经营活动产生的现金净流量较低。但随着发行人代建项目完工经结算后收入的确认和应收款的陆续收回，发行人现金流状况将得到大幅改善，其长期借款及其他债务的偿还亦得到有效保障。

五、有息负债情况

2016-2018 年末，公司有息债务合计分别为 458,728.10 万元、731,788.61 万元和 889,302.32 万元，具体情况如下：

表 10-35：最近三年及一期公司有息负债构成表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2018 年 | | 2017 年末 | | 2016 年末 | |
|----|------|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1 | 短期借款 | 6,000.00 | 0.67% | 13,231.09 | 1.80% | 28,700.00 | 6.26% |

| | | | | | | | |
|---|----------------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| 2 | 一年内到期 非流动负债 | 58,404.00 | 6.57% | 96,623.00 | 13.15% | 18,248.00 | 3.98% |
| 3 | 长期借款 | 531,970.72 | 59.82% | 329,275.72 | 44.80% | 267,680.10 | 58.35% |
| 4 | 长期应付款 | 144,100.00 | 16.20% | 147,300.00 | 20.04% | 144,100.00 | 31.41% |
| 5 | 应付债券 | 148,827.60 | 16.74% | 148,558.80 | 20.21% | - | - |
| | 合计 | 889,302.32 | 100.00% | 731,788.61 | 100.00% | 458,728.10 | 100.00% |

截至 2018 年末，发行人无逾期未偿还债务，不存在高利融资行为。发行人有息负债列示如下：

1、短期借款明细

表 10-36：2018 年末公司短期借款明细表

| 债务人 | 债权人 | 债务类型 | 债务规模 (万元) | 利率 | 、借款日 | 还款日 | 抵质押 情况 |
|----------------|----------------|------|--------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 句容城市建设投资有限责任公司 | 兴业银行股份有限公司镇江分行 | 短期借款 | 6,000.00 | 4.35 | 2018/8/27 | 2019/8/27 | 质押 |

2、一年内到期非流动负债明细

表 10-37：2018 年末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：元

| 贷款银行 | 合同约定借款期限 | | 利率 | 金额 |
|---------------|------------|------------|-------|----------------|
| | 借款日 | 还款日 | | |
| 方正东亚信托有限责任公司 | 2014/5/8 | 2019/5/7 | 8.50% | 190,000,000.00 |
| 中国农业发展银行句容市支行 | 2018/12/27 | 2038/12/20 | 4.90% | 25,840,000.00 |
| 中信信托有限责任公司 | 2017/4/28 | 2019/6/14 | 6.50% | 60,000,000.00 |
| | 2017/4/28 | 2019/4/28 | | 158,400,000.00 |
| | 2017/5/17 | 2019/4/28 | | 90,200,000.00 |
| | 2017/6/14 | 2019/6/14 | | 37,100,000.00 |
| | 2017/7/12 | 2019/6/14 | | 20,000,000.00 |
| 浙江稠州商业银行 | 2017.7.18 | 2019/6/20 | 6.75% | 1,250,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2019/3/20 | | 1,250,000.00 |
| 合计 | | | | 584,040,000.00 |

注：本表格还款日指合同签订之最后一笔借款还款日期，由于部分合同设置提前摊还条款，使得长期借款的部分金额成为一年内到期的非流动负债。

3、长期借款明细

表 10-38：2018 年末发行人长期借款明细表

单位：元

| 贷款银行 | 合同约定借款期限 | | 利率 | 金额 |
|--------------------|------------|------------|--------|------------------|
| | 借款日 | 还款日 | | |
| 国家开发银行江苏省分行 | 2014/6/25 | 2024/1/23 | 5.50% | 150,000,000.00 |
| | 2014/5/8 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |
| | 2014/6/9 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |
| | 2-14-4-14 | 2024/1/23 | 5.50% | 100,000,000.00 |
| | 2014/3/17 | 2024/1/23 | 5.50% | 30,000,000.00 |
| 山东晨鸣融资租赁有限公司 | 2015/7/31 | 2020/7/30 | 1.00% | 177,847,158.01 |
| 南京银行镇江分行 | 2016/1/7 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/2/6 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/2/29 | 2020/12/30 | 5.94% | 21,600,000.00 |
| | 2016/3/23 | 2020/12/30 | 5.94% | 72,000,000.00 |
| | 2016/3/23 | 2020/12/30 | 5.94% | 71,000,000.00 |
| | 2016/4/27 | 2020/12/30 | 5.94% | 50,400,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2017.1.23 | 2022.1.21 | 6.00% | 200,000,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2017.6.21 | 2022.6.21 | 6.00% | 200,000,000.00 |
| 浙江稠州商业银行 | 2017.7.18 | 2022.7.17 | 6.75% | 290,000,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2021.7.17 | 6.75% | 100,000,000.00 |
| | 2017.7.18 | 2020.7.17 | 6.75% | 100,000,000.00 |
| 东吴证券股份有限公司 | 2017.3.15 | 2020.3.9 | 5.20% | 394,750,000.00 |
| 中国民生银行股份有限公司句容支行 | 2018/4/11 | 2020/4/11 | 5.70% | 150,000,000.00 |
| 江苏银行句容支行 | 2018/9/17 | 2023/5/29 | 7.20% | 1,167,000,000.00 |
| 中国农业发展银行句容市支行 | 2018/12/27 | 2038/12/20 | 4.90% | 174,160,000.00 |
| 中信银行股份有限公司镇江长江路支行 | 2018/12/13 | 2028/7/1 | 6.517% | 600,000,000.00 |
| 中信银行股份有限公司镇江长江路支行 | 2018/12/27 | 2028/7/1 | 6.517% | 200,000,000.00 |
| 东吴—上海定向 | 2016.5.13 | 2019.5.12 | 4.83% | 98,780,000.00 |
| 华泰资管海泰南京1号定向资产管理计划 | 2016.1.21 | 2019.1.21 | 4.83% | 148,170,000.00 |
| 建设银行句容支行 | 2017.12.29 | 2032.12.28 | | 480,000,000.00 |
| 合计 | | | | 5,319,707,158.01 |

4、长期应付款明细

表10-39：2018年末公司长期应付款明细表

单位：万元

| 借款单位 | 审批额度 | 放款金额 | 未还金额 | 合同利率 | 借款用途或形式 | 借款期限 |
|---------------|---------|---------|---------|-------|---------|---------------|
| 江苏省城乡建设投资有限公司 | 144,100 | 144,100 | 144,100 | 6.60% | 棚改基金 | 2016.1-2026.1 |

5、应付债券明细

表10-40：2018年末发行人已发行未兑付的债券产品

单位：万元

| 机构名称 | 额度(万元) | 票面利率 | 期限 | 借款日 | 到期日 |
|-----------------------------|-------------------|-------|----|-----------|-----------|
| 2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 80,000.00 | 6.89% | 7年 | 2017-9-18 | 2024-9-17 |
| 2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券 | 70,000.00 | 6.80% | 7年 | 2017-11-6 | 2024-11-5 |
| 合计 | 150,000.00 | - | | - | - |

六、债务偿还压力测算

根据 2018 年末的有息负债情况测算，发行人债券存续期内债务偿还压力测算表如下：

表10-41：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 有息负债当年偿付规模 | 93,799.78 | 122,417.59 | 133,236.07 | 18,982.50 | 77,307.50 | 3,950.00 | 57,950.00 | 980.00 |
| 其中：银行借款本金金额 | 168,350.00 | 164,750.00 | 164,500.00 | 113,000.00 | 103,000.00 | 74,000.00 | 74,000.00 | 20,000.00 |
| 信托计划本金规模 | 165,570.00 | 115,570.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | - | - | - |
| 其他 | 91,978.72 | 91,978.72 | 67,283.72 | - | - | - | - | - |
| 第一期债券偿付规模 | 10,335.00 | 10,335.00 | 40,335.00 | 38,268.00 | 36,201.00 | 34,134.00 | 32,067.00 | - |
| 本期债券偿付规模 | 5,850.00 | 5,850.00 | 5,850.00 | 23,850.00 | 22,680.00 | 21,510.00 | 20,340.00 | 19,170.00 |
| 合计 | 109,984.78 | 138,602.59 | 179,421.07 | 81,100.50 | 136,188.50 | 59,594.00 | 110,357.00 | 20,150.00 |

注：本次债券利率按照 6.5% 进行估算，其他有息负债按照合同利率进行测算。

七、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，发行人对外担保余额为 739,929.21 万元，占发行人净资产的 55.60%，规模较大且增长较快，均为对借款进行担保，不存在对其他公司发行债券进行担保情形。公司对外担保情况如下：

表10-42：2018年末发行人对外担保情况

单位：万元

| 被担保单位 | 实际控制人 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|-----------------|---------------|-------------------|------------|------------|
| 江苏德昇航空日用品科技有限公司 | 句容市人民政府 | 500.00 | 2018/11/28 | 2019/11/26 |
| 小计 | | 500.00 | | |
| 江苏福容科技发展股份有限公司 | 句容市人民政府 | 36,199.25 | 2017/2/15 | 2020/4/14 |
| 小计 | | 36,199.25 | | |
| 江苏广兴集团有限公司 | 王广辉 | 4,000.00 | 2018/4/9 | 2019/4/8 |
| 小计 | | 4,000.00 | | |
| 江苏句容福地生态科技有限公司 | 句容市财政局 | 90,000.00 | 2017/5/18 | 2022/5/18 |
| | | 50,000.00 | 2014/5/23 | 2019/5/23 |
| | | 37,000.00 | 2017/1/23 | 2022/1/21 |
| 小计 | | 177,000.00 | | |
| 江苏尚元城镇建设有限公司 | 句容市人民政府 | 30,000.00 | 2016/9/30 | 2021/6/30 |
| | | 10,000.00 | 2018/3/15 | 2023/1/30 |
| | | 31,250.00 | 2016/6/21 | 2019/6/14 |
| 小计 | | 71,250.00 | | |
| 江苏元茂盛投资有限公司 | 句容市人民政府 | 500.00 | 2018/11/28 | 2019/11/26 |
| 小计 | | 500.00 | | |
| 句容市乾泰棚户区改造有限公司 | 句容市人民政府 | 46,333.33 | 2016/4/29 | 2021/4/28 |
| | | 2,000.00 | 2016/5/31 | 2021/4/28 |
| | | 35411.63 | 2016/4/29 | 2021/4/28 |
| 小计 | | 83,744.96 | | |
| 句容市城壅水务有限公司 | 句容市市政公用事业服务中心 | 70,000.00 | 2017/3/31 | 2027/3/29 |
| | | 5,000.00 | 2017/6/7 | 2027/3/28 |
| | | 5,000.00 | 2017/6/7 | 2019/9/29 |
| 小计 | | 80,000.00 | | |
| 句容市人民医院 | 句容市人民医院 | 50,000.00 | 2016/8/2 | 2021/9/17 |
| 小计 | | 50,000.00 | | |
| 句容市水务集团有限公司 | 句容市市政公用事业服务中心 | 10,000.00 | 2014/1/2 | 2024/1/1 |
| | | 6,000.00 | 2015/6/23 | 2021/6/17 |
| | | 15,000.00 | 2015/7/24 | 2020/7/20 |
| | | 10,000.00 | 2015/6/19 | 2021/6/17 |
| | | 10,000.00 | 2015/6/19 | 2021/6/17 |
| | | 25,000.00 | 2016/12/9 | 2019/12/9 |
| | | 15,000.00 | 2018/3/30 | 2019/3/29 |
| | | 5,000.00 | 2018/8/17 | 2019/8/16 |
| | | 100.00 | 2018/11/30 | 2023/11/29 |
| 小计 | | 96,100.00 | | |
| 句容市福元建设有限公司 | 徐益盛 | 50,635.00 | 2014/3/21 | 2019/2/28 |

| | | | | |
|----------------|---------------|-------------------|----------|-----------|
| 小计 | | 50,635.00 | | |
| 句容尚元医疗产业投资有限公司 | 句容市市政公用事业服务中心 | 40,000.00 | 2016/4/1 | 2026/3/28 |
| | | 50,000.00 | 2016/4/1 | 2026/3/28 |
| 小计 | | 90,000.00 | | |
| 合计 | | 739,929.21 | | |

江苏德昇航空日用品科技有限公司、江苏福容科技发展股份有限公司、江苏句容福地生态科技有限公司、江苏尚元城镇建设有限公司、句容市城壅水务有限公司、句容尚元医疗产业投资有限公司、句容市乾泰棚户区改造有限公司、句容市水务集团有限公司、江苏元茂盛投资有限公司等为当地国有控股企业；句容市人民医院为国有事业单位。上述被担保单位代偿风险较小。

句容市福元建设有限公司、江苏广兴集团有限公司为句容当地民营企业，目前运营情况良好，截至募集说明书出具之日，与上述两家企业的担保事项已因为被担保方债务到期按时偿还而结束。

八、发行人受限资产情况

截至 2018 年末，发行人受限资产包括货币资金 186,500.00 万元、土地使用权 257,020.97 万元和应收账款 59,040.80 万元，合计资产受限 502,561.77 万元，占总资产的 19.13%。

表 10-43：发行人资产受限情况

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 占比 | 受限原因 |
|----------------|-------------------|----------------|---------------|
| 2018 年末 | | | |
| 货币资金 | 186,500.00 | 37.11% | 保证金、存单质押等 |
| 土地使用权证 | 257,020.97 | 51.14% | 金融机构借款 |
| 应收账款 | 59,040.80 | 11.75% | 应收账款债权转让给信托项目 |
| 总计 | 502,561.77 | 100.00% | |

表 10-44：发行人受限资产明细

单位：万元

| 序号 | 受限资产名称 | 资产类型 | 账面金额 |
|--------|-----------------------------|------|------------|
| 2018年末 | | | |
| 1 | 质押 | 货币 | 34,000.00 |
| 2 | 质押保证金 | 货币 | 40,000.00 |
| 3 | 银行汇票保证金 | 货币 | 28,000.00 |
| 4 | 存单质押 | 货币 | 84,500.00 |
| 5 | 苏 2017 句容市不动产全第 0023792 号 | 土地 | 6,187.22 |
| 6 | 苏 2017 句容市不动产全第 0023793 号 | 土地 | 13,383.26 |
| 7 | 句土国用 (2009) 第 025 号 | 土地 | 8,264.34 |
| 8 | 句土国用 (2010) 第 018 号 | 土地 | 23,593.81 |
| 9 | 句土国用 (2012) 第 087 号 | 土地 | 4,901.42 |
| 10 | 句土国用 (2012) 第 088 号 | 土地 | 763.14 |
| 11 | 句土国用 (2014) 第 Z057 号 | 土地 | 2,700.32 |
| 12 | 苏 (2017) 句容市不动产权第 0034212 号 | 土地 | 7,853.88 |
| 13 | 句土国用 (2013) 第 001 号 | 土地 | 21,887.28 |
| 14 | 句土国用 (2013) 第 002 号 | 土地 | 9,217.26 |
| 15 | 句土国用 (2013) 第 226 号 | 土地 | 158,269.05 |
| 16 | 句土国用 (2014) 第 Z054 号 | 土地 | |
| 17 | 句土国用 (2014) 第 Z025 号 | 土地 | |
| 18 | 应收账款质押 | 应收账款 | 59,040.80 |
| 合计 | | - | 502,561.77 |

截至 2018 年末，除以上抵质押情况外，发行人无可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1、发行人母公司情况

公司由句容市人民政府出资，句容市人民政府为公司唯一的股东及实际控制人。

2、纳入合并范围的子公司情况

表 10-45：发行人纳入合并范围子公司情况

| 子公司名称 | 子公司类型 | 主要经营地 | 注册地 | 业务 | 直接持股比例(%) |
|-------|-------|-------|-----|----|-----------|
|-------|-------|-------|-----|----|-----------|

| | | | | | |
|-----------------|-------|-----|-----|-------|--------|
| 句容弘业房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 句容市 | 句容市 | 房地产开发 | 100.00 |
| 句容市尚弘物业管理服务有限公司 | 全资子公司 | 句容市 | 句容市 | 物业管理 | 100.00 |
| 句容华阳通航机场有限公司 | 控股子公司 | 句容市 | 句容市 | 机场服务 | 80.00 |
| 江苏弘景规划建设有限公司 | 控股子公司 | 句容市 | 句容市 | 工程管理 | 51.00 |

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联方提供担保情况

发行人不存在为关联方提供担保事项。

3、公司关联交易情况

截至 2018 年末，公司关联交易主要是与句容市财政局的往来款。

| 项目名称 | 关联方 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|-------|--------|------------------|------------------|
| 应收账款 | 句容市财政局 | 139,700.39 | 108,808.22 |
| 其他应收款 | 句容市财政局 | 175,853.65 | 25,057.73 |
| 合计 | - | 315,554.04 | 133,865.95 |

十、发行人2016-2018年经审计的合并资产负债表（见附表二）

十一、发行人2016-2018年经审计的合并利润表（见附表三）

十二、发行人2016-2018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

经国家发展和改革委员会发改企业债券【2017】84号文件批准，发行人曾于2017年9月18日公开发行8亿元2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券，债券期限为7年，附本金提前偿还条款，该期债券在存续期内票面年利率为6.89%。截至本募集说明书出具日，公司已使用该期债券募集资金8亿元，其中2.5亿元用于句容市甲城片区棚户区改造项目，3亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目，2.5亿元用于补充营运资金。相关募集资金均已按照《2017年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》的要求使用。

发行人曾于2017年11月6日公开发行7亿元2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券，债券期限为7年，附本金提前偿还条款，该期债券在存续期内票面年利率为6.80%。截至本募集说明书出具日，公司已使用该期债券募集资金7亿元，其中2亿元用于句容市甲城片区棚户区改造项目，2.5亿元用于句容市南大街片区棚户区改造项目，2.5亿元用于补充营运资金。相关募集资金均已按照《2017年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书》的要求使用。

截至募集说明书出具日，2017年第一期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券已于2018年9月18日完成第一年的利息偿还，2017年第二期句容市城市建设投资有限责任公司公司债券已于2018年11月6日完成第一年的利息偿还。

报告期内，除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券，未注册或发行任何

资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其它各类私募债权品种，其融资成本得到有效控制。

截至目前，发行人不存在为其他企业发行债券提供担保的情况，发行人及下属子公司所有债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金总额为 9 亿元，拟 6.5 亿元用于项目，2.5 亿元用于补充营运资金。6.5 亿元拟用于句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目。募集资金使用情况如下表所示：

表 12-1：募集资金用于建设项目情况明细表

| 项目名称 | 项目实施主体 | 总投资额 (万元) | 发行人投 资占权益 比例 | 拟使用 债券资金 (万元) | 募集资金安 排占项目发 行人权益额 度比例 |
|------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|
| 句卓路东侧福地 东路北侧地块拆 迁安置房项目 | 句容弘业房地 产开发有限公司 | 96,982.24 | 100% | 65,000.00 | 67.02% |
| 合计 | | 96,982.24 | 100% | 65,000.00 | 67.02% |

注：募集资金安排占项目发行人权益额度比例=拟使用债券资金÷(总投资额×发行人投
资占权益比例)

一、募集资金投资项目介绍

(一) 句容句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目

1、项目批复情况

“句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目”已经获得有权
部门批复同意，具体批复情况如下：

表 12-2：句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目批复情况

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 |
|--|-------------------|--------------------------|
| 关于句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目可行性研究报告的批复 | 句发改经信行审[2016]95号 | 句容市发展改 革和经济信息 化委员会 |
| 关于句容市城市建设投资有限公司句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目节能评估报告的审查意见 | 句发改节能审[2015]8号 | 句容市发展改 革和经济信息 化委员会 |
| 规划选址意见 | - | 句容市规划局 |
| 关于句卓路东侧，福地东路北侧，杨塘路南侧拆迁安置房建设项目用地的预审意见 | 句国资规预审[2016]第001号 | 句容市国资 源局 |

| | | |
|--|---------------------|--------------------|
| 江苏省社会稳定风险评估评审表 | - | 句容市维护社会稳定工作领导小组办公室 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 321183201700060 | 句容市规划局 |
| 关于对《句卓路东侧、福地东路北侧、杨塘路南侧拆迁安置房建设项目环境影响报告书》的批复 | 句环字[2014]310 号 | 句容市环境保护局 |

2、项目建设内容概况

根据《句容市句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目可行性研究报告》，项目主要建设内容如下：

- (1) 建设安置房 210,078.6 平方米，总套数 1,914 套；
- (2) 建设商业及配套公建 17,857 平方米；
- (3) 地下车位（附房）建筑面积 95,285.4 平方米；
- (4) 配套建设供配电、给排水、道路场地、绿化景观等辅助工程。

项目共计建设住宅楼 29 栋，沿句卓路和福地东路建设 9 栋商业及配套公建用房等。商业及配套公建均为 2-3 层沿街商铺性质。

3、项目总投资额及拟使用本次债券资金情况

项目总投资 96,982.24 万元，其中资本金 31,982.24 万元，占比 32.98%，剩余 65,000 万元均通过本次债券融资，占比 67.02%，符合相关规定。发行人承诺本次债券资金不用于建设商业及配套公建用房。

4、项目资金回流分析

本项目预计营业收入 152,975.56 万元，扣除营业成本后能用于覆盖施工成本和偿还项目借款的项目收益预计为 150,306.69 万元。

5、项目建设的社会效益

本项目建设安置房，主要满足被拆迁户实施安置的需求，对照《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》，该项目属于允许类，符合国家产业政策要求。

6、项目进度

项目已于 2017 年一季度动工，目前项目已基本完工，已累计结算投入 2.96 亿元，资金缺口尚有 6.74 亿元。目前尚未完成结算主要系施工方垫资，项目尚未完成最终竣工验收和结算。

7、本息覆盖情况

债券存续期项目收入可以覆盖借款本息，不存在缺口，本项目财务上可行。根据发行人销售计划和可研报告显示，募投项目第 1 年销售 50%，第 2 年销售 30%，第 3 年销售 20%。从时间匹配而言，本次债券发行当年募投项目即进入第一年销售期，前三年销售收入能有效保证债券的还本付息，从第四年开始募投项目不产生收入，但本次债券面临了利息和摊还本金的资金流出压力。由于本次债券的长期性，募投项目的收入无法完全匹配债券本金偿付，然而发行人将认真做好销售资金储备工作，确保债券的到期足额偿付。

（二）补充营运资金

随着公司业务不断扩张，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对营运资金周转的需求，本期债券募集资金中的 25,000.00 万元将用于补充营运资金，占本期债券募集资金总额的 27.78%。该资金有利于降低公司财务费用，缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

二、发债募集资金使用及管理制度

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与资金监管人中国民生银行股份有限公司南京分行签订了《公司债券账户及资金监管协议》，在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本次债券本息的划付。

(三) 募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本次债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部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。同时发行人的内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本次债券募集资金的投资项目将根据项目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。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保证措施

发行人将以良好的经营业绩和募投项目的好收益为本次债券的到期偿还创造基础条件，并积极采取有力措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本次债券的偿债计划

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格执行偿债计划，保证本息按时足额兑付。

1、本次债券偿债计划概况

本次债券发行总规模为9亿元，债券期限为7年，按年付息，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本次债券一次性偿付的资金压力。本次债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本次债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

2、偿债资金专户安排

发行人将开立专门偿债账户，专门用于偿付本次债券本息。本次债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本次债券的利息和到期本

金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前10个工作日，分别提取发行总额的20%作为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

3、本次债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专职人员负责管理本次债券的还本付息工作。该人员将全面负责本次债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

4、本次债券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、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，将还本付息资金纳入每年年初的财务预算，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本次债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司的经营收入、项目建设所产生的收益等。

二、本次债券的偿债保障措施

（一）募投项目的未来收益是本次债券偿付的直接来源

本项目实施后，预计实现销售收入 152,975.56 万元，实现扣除营业成本后能用于覆盖施工成本和偿还项目借款的项目收益 150,306.69 万元，项目具有较强的偿债能力，募投项目的未来收益是本次债券偿付的直接来源。

根据募投项目的可行性研究报告，本期债券的募投项目的项目收益测算如下表所示：

表 13-1：募投项目收益测算表

单位：万元

| 序号 | 年份 | 债券存续期 | |
|----|----|-------|--|
| | | 项目运营期 | |

| | | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|---|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 项目收入 | 76,487.78 | 45,892.67 | 30,595.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 运营成本及费用 | 1,164.88 | 458.93 | 305.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 营业税金及附加(如有) | 369.56 | 221.73 | 147.82 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 净收益 | 74,953.34 | 45,212.01 | 30,141.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 还本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 |
| 6 | 付息 | 0.00 | 4,550.00 | 4,550.00 | 4,550.00 | 3,640.00 | 2,730.00 | 1,820.00 | 910.00 |
| 7 | 本息合计 | 0.00 | 4,550.00 | 4,550.00 | 17,550.00 | 16,640.00 | 15,730.00 | 14,820.00 | 13,910.00 |

根据上述项目收益测算，本期债券的募投项目的净收益合计为15.03亿元，能够覆盖的募投项目的总投资9.70亿元，也可以覆盖用于项目的本期债券的本息，保障债券投资者的权益。

（二）公司较强的资产实力、盈利能力以及持续稳定的主营业务是本次债券偿付的根本保障

2018年末公司资产总计2,627,367.24万元，负债总计1,296,560.28万元，所有者权益合计为1,330,806.96万元，资产负债率为49.35%，发行人资产规模较大，负债率较低。2018年度发行人实现营业收入111,148.33万元，利润总额33,209.73万元，净利润33,566.51万元，2016-2018年，三年平均净利润24,251.64万元。发行人经营状况良好，盈利能力稳定，为偿还本次债券本息提供保障。

随着句容市经济的快速发展，句容市城市建设和发展将进入快速发展阶段，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营发展的良好循环。发行人稳定的营业收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本次债券本息提供保障。

（三）发行人拥有的大量可变现资产增强本次债券的偿付保障

发行人2016-2018年末的流动资产总额分别为1,765,215.53万元、2,257,379.89万元和2,465,855.35万元，占总资产的比重分别为99.89%、99.64%和93.85%。截至2018年末，发行人共有货币资金309,113.39万

元，发行人的应收账款和其他应收款净额合计649,344.07万元，且主要为应收政府及政府职能部门款项，政府已制定明确的还款计划和还款方式，可收回性良好。发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

总体来说，发行人资产流动性好，可变现能力强，发行人必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，尤其是流动资产中货币资金较为充足，从而为本次债券提供有效支撑。

（四）与银行良好的合作关系为本次债券到期偿还提供流动性支持

公司拥有良好的资信条件，与各金融机构保持着良好的合作关系和正常稳健的银行贷款融资能力。若公司发生临时性流动资金周转困难，可以通过金融机构获取流动性支持，筹措本次债券还本付息所需资金。良好的融资能力能有力支持公司的可持续发展，为本次债券的还本付息提供了流动性支持。

同时，为维护本次债券投资者的权益，发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。中国民生银行股份有限公司南京分行将监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本次债券项下的还本付息义务，中国民生银行股份有限公司南京分行作为本次债券的债权代理人，将协助或代理投资者向发行人追偿。

债权代理人履行如下职责：

1、为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《2019 年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》，协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

2、监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于甲方的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露业务。

3、签署《2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议》等其他与本期债券发行相关的协议。

4、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券于债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

债券持有人会议由债权代理人负责召集，债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本次债券的本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 4、变更、解聘债权代理人；
- 5、发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

2、在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债权代理人；

5、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、本次债券的增信措施

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：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：瞿为民

注册资本：727,460.35 万元

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）

江苏省信用再担保集团有限公司（担保人）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公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，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。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、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。

作为江苏省最大的政策性担保机构，江苏省信用再担保集团有限公司具有良好的背景和较强的资本实力，且与银行建立良好的战略合作关系，有利于后续业务的发展。

担保人建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。截至 2019 年 3 月末，担保人融资担保责任余额（包括直保责任余额和再担保责任余额）为 574.90 亿元。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

1、担保人主要财务数据

表 13-2：担保人近二年主要财务数据

| 项目 | 2018 年度/年末 | 2017 年度/年末 |
|------------------|--------------|--------------|
| 资产总计 | 1,439,296.61 | 1,222,442.84 |
| 负债总计 | 686,627.62 | 505,119.22 |
| 所有者权益总计 | 752,668.99 | 717,323.61 |
| 营业收入 | 133,070.87 | 112,564.11 |
| 利润总额 | 50,390.34 | 44,109.77 |
| 净利润 | 37,842.72 | 31,925.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 50,669.07 | -66,297.82 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -35,220.83 | -43,553.63 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 122,932.01 | 63,144.88 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - |
| 现金及现金等价物净增加/减少额 | 138,380.24 | -46,706.58 |

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至 2019 年 3 月末，担保人总资产 146.98

亿元，净资产 89.49 亿元，其中对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资 19.79 亿元，扣除后净资产 69.70 亿元。

2、担保人经审计的 2017-2018 年合并资产负债表、合并资产负债表（续）、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七、八）。

（三）担保人融资担保放大倍数和集中度指标

1、融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司融资担保业务在保余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50% 以上且户数占比 80% 以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”

截至 2019 年 3 月末，江苏再担保净资产放大倍数为 8.25 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

2、集中度指标情况

根据中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监督制度有关规定；2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前

款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”。本次提供的债券发行规模上限为 9 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60%计算即 5.4 亿元。除本次债券发行外，担保人未有对发行人及其关联方提供其他融资担保情形。

（四）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

2、江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为江苏再担保提供了较大的发展空间。江苏再担保股东背景较好，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。

江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，公司再担保和直保风险管理水平业务发展较快，且代偿率较低，体现出较强的风险管理水平。

江苏再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保机构，公司再担保业务收费偏低，但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

截至 2018 年末，担保人合并资产总额 143.93 亿元，所有者权益 75.27 亿元。2018 年度，担保人实现营业收入 13.31 亿元，归属于母公司所有者的净利润 3.39 亿元。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（四）担保函主要内容

江苏再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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。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。

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或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（五）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据江苏省信用再担保公司出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

第十四条 风险与对策

一、与本次债券有关的风险及对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用固定利率且期限较长，在本次债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本次债券的发行方案时，发行人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，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，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，以提高本次债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险与对策

风险：本次债券存续期内，受国家方针政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本次债券到期时兑付造成一定的影响。

对策：首先，发行人通过加强本次债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。本次债券发

行方案设计时充分考虑了一次性本金兑付的压力，将本次债券的还本付息方式设定为：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。分次还本的还本付息方式将减小本金的一次性兑付压力。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本次债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：本次债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本次债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本次债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化的风险

风险：在本次债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本次债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本次债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿

债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本次债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

(五) 违规使用债券资金的风险

风险：本次债券募集资金到账后，发行人可能存在违规使用债券资金的风险。

对策：为保证本次债券持有人权益，发行人与中国民生银行股份有限公司南京分行签署了《公司债券账户及资金监管协议》，债券资金到位后将由中国民生银行股份有限公司南京分行监督发行人的经营状况、债券资金流向情况，保证债券资金按照募集说明书的约定进行使用。

(六) 本次债券担保风险

风险：本次债券存续期内，江苏再担保存在融资担保责任余额等业务指标不符合监管要求的风险。

对策：为保证本次债券发行人和持有人权益，发行人出具了《担保函》及《江苏省信用再担保集团有限公司关于句容市城市建设投资有限责任公司担保情况说明及公司担保指标满足<融资担保公司监督管理条例>的情况说明》，对江苏再担保近三年相关财务及担保数据、融资担保放大倍数和集中度指标做了说明，并承诺：

将通过但不限于增资、利润转增资本、发行永续债、争取财政支持等方式调整资产结构、提升公司信用，确保融资担保放大倍数和集中度等指标，在监督管理部门规定的期限内满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

二、与发行人相关的风险及对策

(一) 经营风险与对策

风险：发行人作为句容市综合性国有资产运营实体，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担着部分社会职能。政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务收益产生一定的影响。另外，如果出现发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力趋弱等情况，将影响发行人的经营效益和盈利能力，进而影响本次债券的偿付。

对策：发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，实现自身在未来发展方向、经营决策、组织结构等方面与当地政府的独立性；发行人将逐步实行产业化转型，通过多元化的经营全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力；发行人将进一步加强与商业银行和政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，保证公司正常稳健运营。

（二）项目投资风险与对策

风险：发行人本次募集资金投入项目主要用于句卓路东侧福地东路北侧地块拆迁安置房项目。上述项目建设规模大、建设周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑了各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将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。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

（三）营运风险与对策

风险：发行人承担着句容市城建资金管理和城市建设的重任，城市建设工程以及土地整理业务后续投资金额较大，未来面临一定的筹资压力。同时，随着公司规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本次债券的偿付。

对策：发行人将进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力，从而缓解筹资压力。同时，发行人将在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，进一步完善法人治理结构，健全发行人内部管理和风险控制制度。此外，发行人将建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全。通过资本运营加强对授权经营范围内国有资产的经营管理，提高发行人的整体运营能力。

（四）资产流动性风险与对策

风险：截至2018年末，发行人受限资产包括货币资金227,900.00万元、土地使用权230,147.16万元和应收账款59,040.80万元，合计资产受限517,087.96万元，占总资产的22.82%，公司资产流动性受到一定限制。

对策：发行人资产受限原因主要是资产抵押或质押用于银行借款等外部融资，作为句容市政府重大项目投资建设主体，发行人未来将开发多元化的融资渠道，提高资本市场直接融资占比，逐步减少通过资产抵押进行间接融资占比，逐步释放已抵押资产，增强资产流动性。

（五）对外担保风险

风险：截至2018年末，发行人对外担保余额为739,929.21万元，占发行人净资产的55.60%。未来存在因被担保公司偿债困难而需要发行人代为偿付相关债务的风险。

对策：发行人的担保对象多以当地国有公司为主，担保风险相对较小。发行人将持续关注被担保方的经营和履约情况，在强化反担保措施的基础上做到事前防范，在担保期限到期后，逐步减少并控制对外担保的规模。

（六）政府补贴收入波动的风险

风险：2016-2018年，发行人获得政府补贴收入分别为8,044.42万元、0万元和0万元，主要是政府给予发行人公司运营的补贴，最近三年发行人收到的财政补贴逐年下降，表现出了一定的波动性风险。

对策：尽管政府补贴具有一定的波动性，但发行人经营状况逐年加强，显示出对政府补贴收入依赖性的减小。然而作为句容市主要的城市建设公司，发行人未来仍会取得市政工程建设业务，发行人将会向句容市政府争取更多的资金、政策、业务方面的支持。

（七）应收款项回收的风险

2016年末、2017年末和2018年末，发行人应收票据及应收账款分别为109,232.60万元、182,733.32万元和170,228.22万元，分别占总资产的6.18%、8.07%和6.48%，主要是应收句容市财政局的土地款、工程款及句容市住房保障服务中心的房款；其他应收款分别为171,604.12万元、218,859.65万元和479,115.85万元，分别占总资产的9.71%、9.66%和18.24%，占比较高，主要是与政府业务部门和机构发生的往来款。按照句容市政府的财政收入规模和对公司的一贯支持政策，该应收账款回收风险较小。但如果句容市财力未达到预期的增

长，需关注政府回购款的支付到位情况，其他应收款的偿还时间将会延长，可能会给发行人的资金周转造成一定的不利影响。

对策：针对应收款项回收风险，发行人制定了借款业务流程管理要求。借款需由财务管理部审核和部门负责人审批，经公司董事会决策通过；决策程序：根据双方合同或相关约定的付款金额及方式，由借款方提出申请，具体经办的财务部人员提出申请，经财务部负责人签字同意后提交公司分管副总经理、总经理签字确认，经董事会决策通过后安排财务部执行。同时发行人在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，根据资金拆借时间长短及具体拆借事项统筹安排，进一步加强风险管理。

三、政策风险

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人从事的多个行业如土地平整、代建工程、保障房与商品房建设等，其盈利能力与经济周期有着一定的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：我国经济的持续快速增长为基础设施建设和保障性住房行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。随着句容市社会经济发展水平的逐步提高，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人从事经营领域主要涉及土地平整、代建工程、保障房建设等行业，属于国家大力支持和发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，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：发行人一方面与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，以自身的良好的运营与管理来抵抗产业政策调整出现的风险。

此外，针对国家产业政策调整风险，发行人将加强与国家各有关部门尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解、掌握、跟踪研究政策并及时调整自身的发展战略，提高企业的可持续发展能力，以积极适应环境变化，尽力降低产业政策变动风险的影响。

同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，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，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本次债券的信用级别为 AAA 级。该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。该等级是上海新世纪资信评估投资服务有限公司基于对公司的运营环境、经营状况、财务实力、政府支持力度以及本次债券的增信方式等因素综合评估确定的。

一、评级报告内容概要

（一）主要优势/机遇

1、区域经济环境良好。句容市是南京“半小时都市圈”的重要节点，近年来经济总体保持平稳增长，产业结构持续优化，为句容城投创造良好的外部发展环境。

2、业务地位较为突出。作为句容市重要的基础设施建设主体，句容城投主营业务具有较强的区域专营性，业务地位较为突出。

（二）主要风险/关注

1、投融资压力。近年来，句容城投刚性债务规模持续扩张，经营性现金流缺口扩大；公司未来建设支出需求大，面临较大投融资压力。

2、项目资金平衡风险。句容城投代建项目工程款回笼进程较慢，棚户区改造的投资回收进度存在一定不确定性，已建保障房项目配套商业设施的销售情况受房地产市场和宏观经济等因素影响较大，为项目实现资金平衡带来较大不确定性。

3、资产流动性弱。句容城投资产以土地使用权和开发成本为主，且句容市政府部门及企事业单位对公司资金的占用较重，整体资产流动性弱。

4、资产获利能力弱。近年来，主要受较大规模坏账计提以及收到补助收入减少的影响，句容城投净利润持续下滑，资产获利能力弱。

5、对外担保风险。近年来，句容城投对外担保规模大且快速增长，面临的或有负债风险大。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

截至本次债券发行前，发行人于2017年9月18日、11月6日发行2期企业（公司）债券，融资额度合计150,000.00万元。上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体和债项评级为AA，评级展望为稳定。

第十六条 法律意见

本次债券的专项法律顾问江苏宏邺律师事务所已出具法律意见书。江苏宏邺律师事务所认为：

(一) 发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本期债券的发行尚需取得国家发改委核准；

(二) 发行人为一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续；

(三) 发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；

(四) 发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(五) 发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；

(六) 发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(七) 发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争；

(八) 发行人对主要财产拥有合法的所有权，不存在权利纠纷；

(九) 发行人所涉对外担保事项已依法履行了内部决策程序，符合法律法规及配套规范性文件的规定，不会对本次发行构成实质法律障碍；

(十) 发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；

(十一) 发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

(十二) 发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在需披露的重大税收违法行为；

(十三) 发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

(十四) 本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(十五) 发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

(十六) 《募集说明书》的形式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，《募集说明书》引用本法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解的情形；

(十七) 本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(十八) 本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(十九) 发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作；

(二十) 本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

(二十一) 参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，《募集说明书》引用的法律意见书的内容没有导致法律上的歧义或曲解。发行人尚需就本期债券的发行获得国家发改委核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务说明：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、流动性安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件
- (二) 2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人2014-2016年、2017、2018年经审计的财务报告
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本次债券出具的信用评级报告
- (五) 江苏宏邺律师事务所为本次债券出具的法律意见书
- (六) 2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券账户及资金监管协议
- (七) 2019年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券债权代理协议

二、查询地址

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：句容市城市建设投资有限责任公司

住所：句容市华阳镇华阳南路华城公寓

法定代表人：纪中华

联系人：狄伟

联系地址：江苏省句容市华阳南路紫荆花园

联系电话：0511-85172808

传真：0511-85172820

邮政编码：212400

(二) 主承销商: 华泰联合证券有限责任公司

住所: 深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人: 刘晓丹

联系人: 李纯、冯适、王晓磊、冯雨岚、林楷

联系地址: 江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼

联系电话: 025-83388307

传真: 025-83387711

邮政编码: 210000

此外, 投资者可以在本次债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

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年句容市城市建设投资有限责任公司公司债券发行网点表

| 地点 | 序号 | 承销商 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|----|----|---------------|---------------------------|-----|--------------|
| 北京 | 1 | 华泰联合证券有限责任公司▲ | 上海市东方路 18 号保利广场 E 座 20 层 | 张璞玉 | 021-38966570 |
| | 2 | 国开证券股份有限公司 | 北京市西城区阜成门外大街 29 号 6 层 | 秦昊 | 010-88300614 |
| | 3 | 东海证券股份有限公司 | 上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼 | 郭斯文 | 021-20333875 |

附表二：发行人 2016、2017 及 2018 年经审计合并资产负债表

单位：元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 3,091,133,945.10 | 2,928,030,793.22 | 1,628,200,533.67 |
| 应收票据及应收账款 | 1,702,282,166.44 | 1,827,333,238.83 | 1,092,325,969.16 |
| 预付款项 | 1,171,370,100.08 | 1,134,131,300.08 | 271,668,400.08 |
| 其他应收款 | 4,791,158,535.40 | 2,188,596,487.40 | 1,716,041,186.27 |
| 存货 | 13,863,305,667.08 | 14,495,707,086.78 | 12,943,919,233.05 |
| 其他流动资产 | 39,303,133.51 | | |
| 流动资产合计 | 24,658,553,547.61 | 22,573,798,906.31 | 17,652,155,322.23 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | 15,000,000.00 |
| 长期股权投资 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 1,582,690,500.00 | - | - |
| 固定资产 | 1,003,806.50 | 1,424,153.83 | 173,806.67 |
| 无形资产 | 85,096.67 | 95,000.00 | - |
| 递延所得税资产 | 11,339,447.43 | 7,771,565.00 | 3,419,582.50 |
| 其他非流动资产 | - | 53,000,000.00 | - |
| 非流动资产合计 | 1,615,118,850.60 | 82,290,718.83 | 18,593,389.17 |
| 资产总计 | 26,273,672,398.21 | 22,656,089,625.14 | 17,670,748,711.40 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 60,000,000.00 | 132,310,946.59 | 287,000,000.00 |
| 应付票据及应付账款 | 510,814,300.00 | 800,814,300.00 | 200,814,300.00 |
| 预收款项 | 39,786,130.78 | 188,237,139.97 | 188,325,510.91 |
| 应交税费 | 640.00 | 33,628,406.79 | 10,604,470.71 |
| 应付利息 | 107,751,467.94 | 22,878,027.40 | - |
| 其他应付款 | 3,414,227,174.12 | 2,841,444,378.64 | 2,168,914,501.40 |
| 一年内到期的非流动负债 | 584,040,000.00 | 966,230,000.00 | 182,480,000.00 |
| 流动负债合计 | 4,716,619,712.84 | 4,985,543,199.39 | 3,038,138,783.02 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 5,319,707,158.01 | 3,292,757,158.76 | 2,676,800,993.31 |
| 应付债券 | 1,488,275,958.64 | 1,485,588,046.05 | - |
| 长期应付款 | 1,441,000,000.00 | 1,473,000,000.00 | 1,441,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | 8,248,983,116.65 | 6,251,345,204.81 | 4,117,800,993.31 |
| 负债合计 | 12,965,602,829.49 | 11,236,888,404.20 | 7,155,939,776.33 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 1,200,000,000.00 | 1,200,000,000.00 | 1,200,000,000.00 |
| 资本公积 | 8,366,306,298.00 | 7,999,925,898.00 | 7,272,320,647.00 |
| 其他综合收益 | 1,182,372,800.00 | - | - |
| 盈余公积 | 254,987,522.88 | 220,052,132.11 | 201,131,992.53 |
| 未分配利润 | 2,300,529,133.82 | 1,999,223,190.83 | 1,841,356,295.54 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 13,304,195,754.70 | 11,419,201,220.94 | 10,514,808,935.07 |

| | | | |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 少数股东权益 | 3,873,814.02 | - | - |
| 所有者权益合计 | 13,308,069,568.72 | 11,419,201,220.94 | 10,514,808,935.07 |
| 负债和所有者权益总计 | 26,273,672,398.21 | 22,656,089,625.14 | 17,670,748,711.40 |

附表三：发行人 2016、2017 及 2018 年经审计的合并利润表

单位：元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 1,111,483,332.43 | 1,062,218,353.60 | 960,157,321.63 |
| 其中：营业收入 | 1,111,483,332.43 | 1,062,218,353.60 | 960,157,321.63 |
| 二、营业总成本 | 778,867,880.58 | 888,468,022.21 | 823,676,187.72 |
| 其中：营业成本 | 783,617,370.54 | 782,081,230.18 | 763,201,516.47 |
| 营业税金及附加 | 6,582,485.02 | 5,580,365.19 | 5,554,653.71 |
| 销售费用 | 464,663.00 | 590,947.00 | 554,401.00 |
| 管理费用 | 16,566,927.43 | 12,597,049.90 | 7,226,005.59 |
| 财务费用 | -2,336,177.10 | -2,331,633.78 | -7,144,703.35 |
| 资产减值损失 | -26,027,388.31 | 89,950,063.72 | 54,284,314.30 |
| 加：其他收益 | | - | - |
| 投资收益(净损失以“-”号填列) | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | - | - |
| 公允价值变动损益(净损失以“-”号填列) | | | |
| 资产处置损益(净损失以“-”号填列) | -30,866.26 | | |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | 332,584,585.59 | 173,750,331.40 | 136,481,133.91 |
| 加：营业外收入 | 250.00 | | 80,444,230.00 |
| 减：营业外支出 | 487,570.24 | 1,315,279.03 | 1,321,315.72 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 332,097,265.35 | 172,435,052.37 | 215,604,048.19 |
| 减：所得税费用 | -3,567,882.43 | -4,351,982.5 | 507,161.78 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | 335,665,147.78 | 176,787,034.87 | 215,096,886.41 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 336,241,333.76 | 176,787,034.87 | 215,096,886.41 |
| 少数股东损益 | -576,185.98 | - | - |
| 六、综合收益总额 | 1,518,614,133.76 | 176,787,034.87 | 215,096,886.41 |

| | | | |
|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,518,614,133.76 | 176,787,034.87 | 215,096,886.41 |
|------------------|------------------|----------------|----------------|

附表四：发行人 2016、2017 及 2018 年经审计合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,108,051,861.58 | 326,818,804.00 | 870,844,026.78 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 575,389,418.10 | 527,833,216.03 | 87,724,513.62 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,683,441,279.68 | 854,652,020.03 | 958,568,540.40 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,327,530,769.76 | 2,146,677,589.12 | 1,054,705,926.89 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,358,912.29 | 4,244,025.92 | 2,681,722.14 |
| 支付的各项税费 | 2,120,724.32 | 2,431,083.30 | 4,003,270.59 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 431,907,884.32 | 153,458,172.08 | 108,178,135.32 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,763,918,290.69 | 2,306,810,870.42 | 1,169,569,054.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,080,477,011.01 | -1,452,158,850.39 | -211,000,514.54 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 14,000.00 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 14,000.00 | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 327,401.00 | 47,418,605.70 | 32,099.00 |
| 投资支付的现金 | - | 5,000,000.00 | 7,800,000.00 |
| 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 | - | 378,693,279.47 | 456,204,355.09 |
| 投资活动现金流出小计 | 327,401.00 | 431,111,885.17 | 464,036,454.09 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -313,401.00 | -431,111,885.17 | -464,036,454.09 |
| 取得借款收到的现金 | 3,930,000,000.00 | 1,992,760,946.59 | 2,974,950,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | - | 1,485,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 2,433,450,000.00 | 2,178,127,828.44 | 349,360,971.16 |
| 筹资活动现金流入小计 | 6,363,450,000.00 | 5,655,888,775.03 | 3,324,310,971.16 |
| 偿还债务支付的现金 | 2,304,550,947.34 | 747,743,834.55 | 926,873,788.90 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 367,805,488.77 | 234,256,345.20 | 330,622,249.48 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,033,200,000.00 | 2,679,787,600.17 | 1,090,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 4,705,556,436.11 | 3,661,787,779.92 | 2,347,496,038.38 |

| | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,657,893,563.89 | 1,994,100,995.11 | 976,814,932.78 |
| 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 | 577,103,151.88 | 110,830,259.55 | 301,777,964.15 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 649,030,793.22 | 538,200,533.67 | 236,422,569.52 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,226,133,945.10 | 649,030,793.22 | 538,200,533.67 |

附表五：担保人 2018 年末合并资产负债表

单位：元

| 资产 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 3,766,030,055.26 | 2,377,311,626.62 |
| 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 |
| 应收票据及应收账款 | 6,295,481.62 | 1,351,548.56 |
| 应收代位追偿款 | 380,454,525.13 | 410,613,908.71 |
| 预付款项 | 11,700,061.40 | 10,478,723.90 |
| 其他应收款 | 31,040,730.96 | 26,070,115.71 |
| 存货 | 3,078,511.33 | 1,833,779.67 |
| 抵债资产 | 5,820,000.00 | 5,820,000.00 |
| 发放贷款及垫款 | 1,055,824,338.59 | 991,167,651.45 |
| 短期贷款 | - | - |
| 应计投保联动资产 | - | - |
| 划分为持有待售的资产 | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 888,000,000.00 | 355,000,000.00 |
| 其他流动资产 | 1,362,017,067.68 | 1,805,697,016.91 |
| 流动资产合计 | 7,530,260,771.97 | 6,005,344,371.53 |
| 非流动资产： | | |
| 可供出售金融资产 | 1,782,923,800.44 | 1,429,546,667.63 |
| 持有至到期投资 | - | - |
| 应收账款类投资 | 702,000,000.00 | 677,000,000.00 |
| 长期应收款 | 3,406,017,587.14 | 3,221,870,722.69 |
| 长期股权投资 | 42,788,857.17 | 35,258,872.27 |
| 投资性房地产 | - | - |
| 固定资产 | 11,408,639.01 | 10,732,100.37 |
| 在建工程 | 76,143,716.52 | 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 | 4,372,251.96 | 1,647,689.52 |
| 开发支出 | - | - |
| 商誉 | 38,827,237.42 | 38,827,237.42 |
| 长期待摊费用 | 1,320,823.53 | 1,955,551.59 |

| | | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 递延所得税资产 | 31,941,125.72 | 25,266,995.15 |
| 其他非流动资产 | 764,961,320.84 | 775,107,771.08 |
| 非流动资产合计 | 6,862,705,359.75 | 6,219,083,985.07 |
| 资产总计 | 14,392,966,131.72 | 12,224,428,356.60 |

附表六：担保人 2018 年末合并资产负债表（续）

单位：元

| 负债和所有者权益 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 317,900,000.00 | 492,865,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | - |
| 应付票据及应付账款 | 202,350.00 | 319,100.00 |
| 预收账款 | 158,615,789.90 | 72,383,511.86 |
| 应付职工薪酬 | 108,163,717.93 | 75,953,177.61 |
| 应交税费 | 35,260,296.00 | 28,573,151.01 |
| 其他应付款 | 1,332,621,786.85 | 291,083,032.65 |
| 担保赔偿准备金 | 1,365,643,706.62 | 1,188,102,757.00 |
| 未到期责任准备金 | 344,290,502.01 | 287,325,169.38 |
| 持有待售的负债 | | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 454,166,664.00 | 392,020,000.00 |
| 存入保证金 | 52,500,000.00 | 35,500,000.00 |
| 预计投保联动收益 | | - |
| 其他流动负债 | 60,000,000.00 | - |
| 流动负债合计 | 4,229,364,813.31 | 2,864,124,899.51 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 1,605,959,155.13 | 1,255,922,696.79 |
| 应付债券 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 长期应付款 | 501,126,231.84 | 399,584,380.80 |
| 预计负债 | | - |
| 递延收益 | | - |
| 递延所得税负债 | 29,826,022.02 | 31,560,240.91 |
| 其他非流动负债 | | - |
| 非流动负债合计 | 2,636,911,408.99 | 2,187,067,318.50 |
| 负债合计 | 6,866,276,222.30 | 5,051,192,218.01 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 6,307,631,000.00 | 5,734,210,000.00 |
| 资本公积 | 2,616,939.39 | 229,686,939.39 |
| 减：库存股 | | - |
| 其他综合收益 | 106,748,406.89 | 99,402,970.38 |
| 盈余公积 | 154,950,396.41 | 113,913,787.76 |
| 一般风险准备 | | - |
| 未分配利润 | 432,184,274.48 | 480,393,819.14 |
| 归属于母公司的股东权益 | 7,004,131,017.17 | 6,657,607,516.67 |

| | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 少数股东权益 | 522,558,892.25 | 515,628,621.92 |
| 所有者权益合计 | 7,526,689,909.42 | 7,173,236,138.59 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 14,392,966,131.72 | 12,224,428,356.60 |

附表七：担保人 2018 年度合并利润表

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、营业收入 | 1,330,708,705.89 | 1,125,641,078.22 |
| 其中：担保业务收入 | 558,025,499.22 | 508,130,235.13 |
| 再担保业务收入 | 98,784,095.38 | 44,174,409.46 |
| 二、营业成本 | 200,100,182.86 | 163,873,425.89 |
| 其中：担保赔偿支出 | 70,732,151.03 | 41,008,976.62 |
| 提取担保赔偿准备金净额 | 251,833,396.72 | 253,900,043.51 |
| 提取未到期责任准备金净额 | 56,965,332.63 | 50,082,380.34 |
| 税金及附加 | 6,936,134.94 | 6,518,718.37 |
| 销售费用 | 175,228,630.02 | 146,979,024.78 |
| 管理费用 | 107,262,968.45 | 94,830,309.99 |
| 财务费用 | 14,497,348.59 | -8,174,749.85 |
| 资产减值损失 | | 64,072,414.68 |
| 加： 其他收益 | 5,081,430.10 | 1,692,332.40 |
| 公允价值变动损益（损失以"-"号填列） | | |
| 投资收益（损失以"-"号填列） | 55,719,731.60 | 74,704,166.77 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 7,529,984.90 | -5,463,941.55 |
| 资产处置收益（损失以"-"号填列） | 441,847.79 | -481,374.02 |
| 三、营业利润 | 497,590,181.77 | 429,474,635.66 |
| 加： 营业外收入 | 7,671,416.48 | 12,682,968.98 |
| 减： 营业外支出 | 1,358,243.71 | 1,059,873.59 |
| 四、利润总额（亏损总额以"-"号填列） | 503,903,354.54 | 441,097,731.05 |
| 减： 所得税费用 | 125,476,192.33 | 121,840,224.58 |
| 五、净利润（净亏损以"-"号填列） | 378,427,162.21 | 319,257,506.47 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 339,178,063.99 | 291,895,544.88 |
| 少数股东损益 | 39,249,098.22 | 27,361,961.59 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 15,416,868.62 | 41,352,946.58 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 7,345,436.51 | 40,908,735.45 |
| (一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益 | 12,324,310.03 | 3,513,538.87 |
| 1.重新设定受益计划变动额 | | |

| | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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 | 2,942,458.68 | 3,513,538.87 |
| 3. 其他 | 9,381,851.35 | |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益 | -4,978,873.52 | 37,395,196.58 |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | -4,978,873.52 | 37,395,196.58 |
| 2. 权益法下在被投资单位将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 | | - |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 8,071,432.11 | 444,211.13 |
| 六、综合收益总额 | 393,844,030.83 | 360,610,453.05 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 346,523,500.50 | 332,804,280.33 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 47,320,530.33 | 27,806,172.72 |
| 七、每股收益 | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | - |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | - |

附表八：担保人 2018 年度合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 1,212,375,709.60 | 965,000,256.19 |
| 收到的税费返还 | | 499,670.62 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 1,166,588,122.95 | 1,031,971,974.08 |
| 现金流入小计 | 2,378,963,832.55 | 1,997,471,900.89 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 225,669,351.81 | 168,992,659.10 |
| 客户垫款及垫款净增加额 | 234,749,952.15 | 893,049,775.77 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 183,356,514.35 | 185,435,228.79 |
| 支付的各项税费 | 199,884,889.62 | 214,764,546.23 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 1,028,612,430.61 | 1,198,207,932.10 |
| 现金流出小计 | 1,872,273,138.54 | 2,660,450,141.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 506,690,694.01 | -662,978,241.10 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资所收到的现金 | 291,141,000.00 | 142,980,000.00 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 47,719,652.09 | 82,711,335.20 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 528,135.09 | 1,130,496.67 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | - |
| 现金流入小计 | 339,388,787.18 | 226,821,831.87 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 99,279,485.37 | 3,614,997.68 |
| 投资所支付的现金 | 592,317,630.84 | 658,743,165.44 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | - |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | - |
| 现金流出小计 | 691,597,116.21 | 662,358,163.12 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -352,208,329.03 | -435,536,331.25 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资所收到的现金 | 985,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金 | | 5,000,000.00 |
| 借款所收到的现金 | 1,520,610,000.00 | 1,758,291,700.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 495,833,000.00 |

| | | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | - |
| 现金流入小计 | 2,505,610,000.00 | 2,259,124,700.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 1,205,453,778.31 | 1,454,853,462.21 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 70,836,151.00 | 172,822,426.00 |
| 其中：支付少数股东股利 | 40,390,260.00 | 18,990,000.00 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | - |
| 其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金 | | - |
| 现金流出小计 | 1,276,289,929.31 | 1,627,675,888.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,229,320,070.69 | 631,448,811.79 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1,383,802,435.67 | -467,065,760.57 |
| 加：期初现金及现金等价物的余额 | 2,379,104,729.53 | 2,846,170,490.10 |
| 六、期末现金及现金等价物的余额 | 3,762,907,165.20 | 2,379,104,729.53 |