



2020年启东市城市建设投资开发有限公司
社会领域产业专项债券募集说明书

发行人

启东市城市建设投资开发有限公司

主承销商、簿记管理人



二〇二零年一月

声明及提示

一、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、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期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

五、发行人律师声明

本期债券发行人律师江苏沧浪律师事务所及经办律师保证由江苏沧浪律师事务所同意发行人在本期债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经江苏沧浪律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、资产评估机构、发行人律师、信用评

级机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期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。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受本期债券《债权代理协议》、《募集资金三方监管协议》之权利及义务安排。

八、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他个人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

九、债券基本要素

(一) 债券名称：2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券（简称“20启东专项债”）。

(二) 发行人：启东市城市建设投资开发有限公司。

(三) 发行总额：人民币8.5亿元。

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

(五) 债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，在本期债券存续期内固定不变。其中，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和主承销商协商确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

(七) 发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和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）公开发售。

(八) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+级，发行人的主体信用等级为AA+级。

(九) 资金监管银行：中国工商银行股份有限公司启东支行。

(十) 债权代理人：中国国际金融股份有限公司。

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

(十二) 发行期限：自2020年1月13日至2020年1月14日。

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

目录

目录.....	5
释义.....	6
第一条 债券发行依据.....	8
第二条 本期债券发行的有关机构.....	9
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.....	35
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.....	92
第十二条 募集资金投向项目.....	99
第十三条 偿债保障措施.....	108
第十四条 债券持有人大会.....	115
第十五条 风险揭示.....	120
第十六条 信用评级.....	127
第十七条 法律意见.....	136
第十八条 其他应说明的事项.....	137
第十九条 备查文件.....	138

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/启东城投	指启东市城市建设投资开发有限公司。
本期债券	指发行人发行的总额为 8.5 亿元的 2020 年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券。
本次发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020 年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》。
国家发改委	指国家发展和改革委员会。
人民银行	指中国人民银行。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
债券托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。
主承销商、簿记管理人、债权代理人	指中国国际金融股份有限公司。
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和副主承销商组成的承销团。
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员签署的《2019 年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券承销团协议》。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入。
簿记建档	指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。
申购配售说明	指簿记管理人为本次发行而制作的《2020 年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券申购和配售办法说明》。
募集款项账户	指发行人在中国工商银行股份有限公司启东支行开立的用于本期债券募集资金存储和使用的账户。

偿债账户监管人	指中国工商银行股份有限公司启东支行。
《债券持有人会议规则》	指《2018年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》。
《债权代理协议》	指《2018年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议书》。
《企业债券管理条例》	指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《公司章程》	指启东市城市建设投资开发有限公司章程。
市政府	指启东市人民政府。
启东市发改委	指启东市发展与改革委员会。
年度付息款项	指本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项（最后一个计息年度的利息除外）。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止的期间。
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）。
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）。
元	指人民币元。

第一条 债券发行依据

2018年1月9日，发行人董事会同意公司发行社会领域产业专项债券。2018年1月11日，启东市国有资产监督与管理办公室出具《关于同意启东市城市建设投资开发有限公司申请发行2018年社会领域产业专项债券的规定》（启国资发【2018】1号），同意公司发行社会领域产业专项债券。

2019年10月13日，本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2019】146号文件批准公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、有关机构基本情况

(一) 发行人：启东市城市建设投资开发有限公司

住所：启东市公园中路 842 号

法定代表人：周兵

联系人：顾妍

联系地址：启东市汇龙镇林洋路 1099 号

联系电话：0513-80790652

传真：0513-80790660

邮政编码：226200

(二) 主承销商、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：沈如军

联系人：黄捷宁、刘娟

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

(三) 分销商：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：白光宇

联系地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 1706-1707 室

电话：010-66069970

传真：010-66573653

邮政编码：100033

（四）审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼15层

法定代表人：李尊农

联系人：任华贵、张岚

联系地址：南京市山西路67号世贸大厦A1幢16楼

联系电话：025-83248770

（五）证券登记机构：

1、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：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

(六) 监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司启东支行

营业场所：启东市汇龙镇民乐中路 500 号

负责人：王忠

联系人：王忠

联系地址：启东市汇龙镇民乐中路 500 号

联系电话：0513-68695501

传真：0513-68696070

邮政编码：226200

(七) 信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：刘贵鹏、张青源、赵振东

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 11 层

电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100600

(八) 发行人律师：江苏沧浪律师事务所

住所：苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园四期 A707 室

负责人：张宏升

联系人：张宏升

联系地址：苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园四期 A707 室

联系电话：0512-67316670

传真：0512-67316670

第三条 发行概要

一、**发行人：**启东市城市建设投资开发有限公司。

二、**债券名称：**2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券（简称“20启东专项债”）。

三、**发行总额：**8.5亿元。

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

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，在本期债券存续期内固定不变。其中，Shibor基准利率为本期债券发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和主承销商协商确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

开立的一级托管账户托管记载。

八、发行对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行和通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

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

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年1月10日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年1月13日。

十二、发行期限：2个工作日，自发行首日起至2020年1月14日止。

十三、起息日：2020年1月14日。

十四、计息期限：自2020年1月14日起至2027年1月13日止。

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

十六、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的1月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券本金的兑付日为2023年至2027年每年的1月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构

办理。

十九、承销方式：本期债券由承销团以余额包销方式承销。

二十、主承销商/债权人：中国国际金融股份有限公司。

二十一、担保方式：本期债券无担保。

二十三、资金监管银行：中国工商银行股份有限公司启东支行。

二十四、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+级，发行人的主体信用等级为 AA+级。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的认购与托管。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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、上海证券交易所合格基金证券账

户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）公开发行。具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人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及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、投资者认购本期债券即被视为同意并接受中国国际金融股份有限公司作为本期债券的偿债账户监管人、债权代理人，且视为同意并接受《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人/资金监管银行依照《债权代理协议》约定或根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。

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

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对

本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）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进行充分的信息披露；

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的1月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二) 本期债券利息的支付通过相关证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置提前偿还本金条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还本金。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，年度兑付本金款项自兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2023年至2027年每年的1月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：启东市城市建设投资开发有限公司

注册地址：启东市公园中路842号

法定代表人：周兵

注册资本：人民币拾伍亿元

公司类型：有限责任公司

经营范围：道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人前身为启东市区域供水厂，是由启东市住房和城乡建设局于2005年11月23日设立的全民所有制企业。2015年8月4日，公司更名为启东市城市建设投资开发总公司，公司股东变更为启东市国有资产监督管理委员会。2017年12月发行人改制为公司制企业并更名为启东市城市建设投资开发有限公司，截至2018年12月31日，发行人注册资本为150,000万元。

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

截至2018年12月31日，发行人经审计的总资产为398.55亿元，所有者权益为201.51亿元，资产负债率为49.44%。2018年，发行人实现营业收入20.57亿元，归属于母公司所有者净利润为2.75亿元。

二、发行人的历史沿革

发行人前身为启东市区域供水厂，成立于2005年11月，是以生产、供应自来水为主要业务，承担全市区域供水职能的全民所有制企业，由启东市住房和城乡建设局（原启东市建设局）货币出资6,000.00万元，出资比例100%。

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

经南通名都会计师事务所出具《验资报告》（通名都验字[2012]000220号）验明，公司将资本公积人民币49,500万元转增注册资本，转增基准日期为2012年6月25日。公司本次增资前的注册资本人民币8,500万元，实收资本人民币8,500万元，已经南通信达会计师事务所审验，并于2005年12月19日出具通信会验（2005）201号验资报告。截止2012年6月25日止，变更后的注册资本人民币58,000万元，累计实收资本人民币58,000万元。

2012年6月26日，发行人更名为启东市城市投资经营中心，变更后的经营范围为：许可经营项目：自来水生产、供应。一般经营项目：道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。

2014年10月15日，启东市城市投资经营中心法定代表人由张熹变更为周兵，变更经营范围，变更前经营范围为：自来水生产、供应。道

路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。变更后经营范围为：道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2015年8月4日，公司更名为启东市城市建设投资开发总公司，公司股东变更为启东市国有资产监督管理委员会。

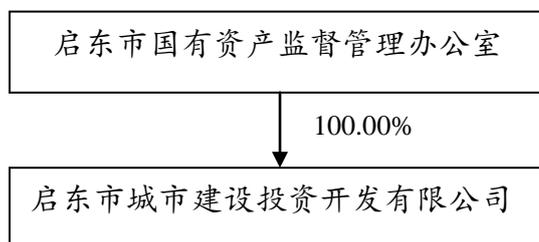
2017年12月21日，根据启东市国有资产监督管理委员会《关于同意启东市城市建设投资开发总公司国有企业公司改制的批复》（启国资发【2017】10号），发行人改制为公司制企业，改制后公司名称为：启东市城市建设投资开发有限公司，注册资本人民币15亿元，实收资本5.8亿元。

2018年6月21日，公司收到股东9.2亿的投资款，注册资本15亿元已全部到位。

三、发行人出资人情况

通过查阅发行人工商登记资料，截至2018年末，启东市国有资产监督管理委员会¹为发行人的出资人。

图 8-1 公司股权结构图



四、企业治理和组织结构

公司是按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律和法规组建

¹ 2019年，启东国有资产监督管理委员会更名为启东市人民政府国有资产监督管理委员会，公司已于2019年5月6日针对前述变更事项在启东市市场监督管理局办理了公司变更手续。

的公司制企业。企业制定了规范、严谨的章程，是发行人最高准则，其所有行为均在章程指导下完成。

发行人按照《启东市城市建设投资开发有限公司章程》的要求，明确了出资人的职责，设置了董事会、监事会和总经理，完善了企业法人治理结构和内部管理机构。

（一）出资人

启东市国有资产监督管理委员会为发行人唯一出资人，履行出资人的职能，决定企业的一切重大经营事项，包括公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应当由出资人审核后，报本级人民政府批准。

（二）董事会

根据《公司章程》规定，董事会由六名董事组成，其中职工代表董事三名。董事会中的非职工代表由启东市国有资产监督管理委员会委派。职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人，由启东市国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。

公司董事会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营计划和投资方案；
- （2）审议批准公司的年度财务预算和决策方案；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）拟定公司增加或减少注册资本的方案；
- （5）决定公司内部机构的设置；
- （6）聘任或解聘公司总经理，根据公司总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、财务部经理或其他高级职员，并决定其报酬事项；

(7) 指定公司各项基本管理制度；

(8) 拟定修改公司章程议案；

(9) 国有资产监督管理机构可以授权董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由国有资产监督管理机构决定；其中，重要的国有独资公司合并、分立、解散、申请破产的，应当由国有资产监督机构审核后，报本级人民政府批准。

(三) 监事会

根据《公司章程》规定，监事会由五名监事组成，设监事会主席一名。监事会成员由启东市国资委委派三名，职工代表监事二名组成。监事会主席由启东市国资委委派产生。

监事会行使下列职权：

(1) 对公司董事会的重大决策、公司的重大经营活动进行监督；

(2) 对公司财务状况的真实情况进行监督；

(3) 对公司的经营效益、国有资产保值增值、资产营运进行监督、评价；

(4) 对公司董事会员、经理班子、财务负责人等高级管理人员执行职务行为、履行职责情况、经营管理业绩、执行法律法规情况、综合素质等进行监督、评价，并提出奖惩、任免建议；

(5) 国务院规定的其他职权。

(四) 总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，经国有资产监督管理机构同意，董事会成员可以兼任经理。总经理对董事会负责，并行使下列职权：

- (1) 主持公司日常管理工作，组织执行公司董事会的决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 制定公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的各项规章制度；
- (6) 提请聘任或解聘公司副总经理，财务部经理及其他高级管理人员；
- (7) 聘任或解除由董事会聘任或解聘以外的管理人员，决定其工资待遇及奖惩制度事项；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

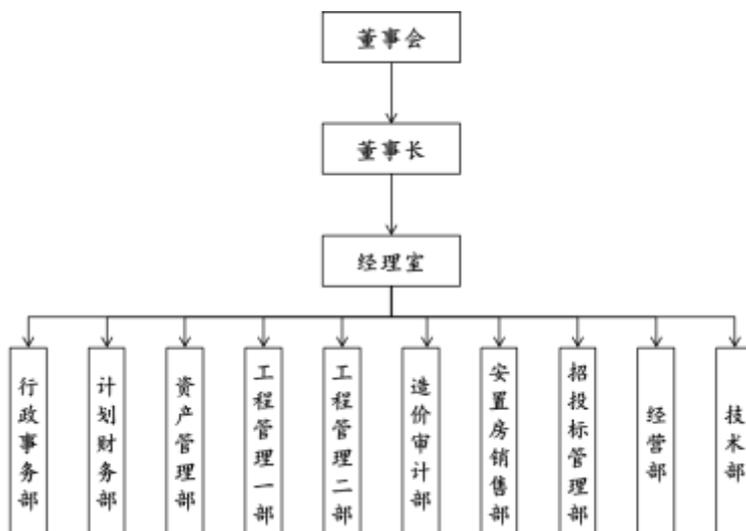
(五) 法定代表人

董事长为公司法定代表人，任期三年，任期届满，经由启东市国有资产监督管理办公室同意，可以连任。

(六) 组织结构

根据目前公司章程，发行人组织结构示意图如下所示：

图 8-2：发行人组织结构示意图



发行人主要设置了行政事务部、计划财务部、资产管理部、工程管理一部、工程管理二部、造价审计部、安置房销售部、招投标管理部、经营部、技术部等部门。具体职能如下：

1、行政事务部

主要负责组织制订企业内部各种规章管理制度，监督检查企业各项规章管理制度的执行情况；负责筹备企业重要会议及会务工作；负责工程项目管理及协调工作。

2、计划财务部

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

3、资产管理部

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

4、造价审计部

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

5、工程管理一部

主要负责水利设施项目、市政道路建设项目等建设方案、施工组织

等工作，协助工程预决算部开展预决算工作。

6、工程管理二部

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

7、经营部

主要负责子公司的运营管理，组织各子公司编制年度经营计划，对子公司的执行情况进行监控和分析；负责子公司经营运行和重大事项的管理，定期收集、整理子公司的运行信息，及时向公司管理层反映子公司的经营状况。

8、技术部

主要负责项目的技术监督及建设进度管控等工作，对工程部门提出的建设计划给予技术支持和具体实施方案。

(七) 控股和参股子公司概况

截至 2018 年末，发行人控股或参股的子公司共有 21 家，具体情况如下：

表 8-1：发行人控股或参股的子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	启东市建设投资有限公司	基础设施开发、建设	20,000.00	100.00	100.00
2	启东市新城建设投资发展有限公司	新农村建设投资；道路基础设施建设	35,000.00	98.29	98.29
3	启东市新农村建设发展有限公司	基础设施建设	10,000.00	100.00	100.00
4	启东市城兴置业有限公司	房地产开发经营	18,000.00	30.11	30.11
5	启东城投二手车交易服务有限公司	二手车销售	3,500.00	100.00	100.00
6	启东市城市污水处理厂有限公司	污水处理	17,500.00	100.00	100.00
7	启东市吕四自来水厂有限公司	自来水销售	5,060.10	100.00	100.00

8	启东衡麓市政工程有限公司	市政道路工程等	38,000.00	78.95	78.95
9	启东市鑫城城镇建设开发有限公司	房地产开发经营	40,000.00	100.00	100.00
10	启东市圆陀角胜丰贸易有限公司	贸易	13,000.00	100.00	100.00
11	启东市保障房建设投资有限公司	安置房建设	36,900.00	54.20	54.20
12	启东市城投养老服务有限公司	老年人养护服务	10,000.00	100.00	100.00
13	启东新城农业发展有限公司	农业技术研发	400.00	60.00	60.00
14	启东新城热力有限公司	热力生产	1,200.00	51.00	51.00
15	启东市泓港工业水有限公司	工业用水制造, 销售	3,000.00	100.00	100.00
16	启东市新城文化体育服务有限公司	文化艺术交流策划, 体育赛事组织服务	10,000.00	100.00	100.00
17	启东市新越市政工程有限公司	工程施工, 房屋拆除服务, 土地整理服务	10,000.00	100.00	100.00
18	启东市城建物业管理有限公司	物业管理服务	5,000.00	100.00	100.00
19	启东衡麓投资管理有限公司	项目投资与管理	3,000.00	50.00	50.00
20	启东市妇幼保健院	医疗保健	-	100.00	100.00
21	启东市城投教育投资发展有限公司	教育投资发展, 自有房屋租赁服务	1,000.00	100.00	100.00

主要控股子公司的基本情况如下:

1、启东市建设投资有限公司

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

截至2018年底，该公司总资产354,159.4万元，净资产350,051.6万元，2018年度实现主营业务收入34.59万元，由于当期管理费用较高导致公司亏损，2018年净利润-86.18万元。

2、启东市新城建设投资发展有限公司

启东市新城建设投资发展有限公司（以下简称“新城投资公司”）由启东市土地储备中心和启东市自来水总公司于2006年1月出资设立，初

始注册资本 6,000 万元，启东市土地储备中心和启东市自来水总公司持股比例分别为 90%和 10%。2008 年 12 月，根据市政府统一部署，启东市土地储备中心将持有的新城投资公司的 90%的股权无偿划转至发行人，发行人持有新城投资公司的 90%股权。2009 年 2 月，发行人对新城投资公司增资 29,000 万元，新城投资公司注册资本增加至 35,000 万元，发行人持股比例 98.29%。

截至 2018 年底，该公司总资产 1,397,493.21 万元，净资产 896,997.82 万元，2018 年度实现主营业务收入 93,501.45 万元，净利润 7,530.66 万元。

3、启东市保障房建设投资有限公司

启东市保障房建设投资有限公司（以下简称“保障房公司”）由启东市国有资产管理办公室于 2013 年 10 月出资设立，初始注册资本 20,000 万元，实收资本 20,000 万元。2016 年 8 月，出资人变更为启东市城市建设投资开发有限公司（54.20%）和中国农发重点建设基金有限公司（45.80%）。注册资本增至 36,900.00 万元，实收资本增至 36,900.00 万元。

截至 2018 年底，该公司总资产 676,766.78 万元，净资产 149,757.55 万元，2018 年度实现主营业务收入 55,639.22 万元，净利润 4,789.07 万元。

4、启东市新城文化体育服务有限公司

启东市新城文化体育服务有限公司（以下简称“文体公司”），于 2016 年 4 月设立，出资人为启东市城市建设投资开发有限公司，注册资本 10,000 万元，实收资本 10,000 万元。

截至 2018 年底，该公司总资产 34,885.09 万元，净资产 23,887.22 万元，2018 年度实现主营业务收入 0.00 万元，当期管理费用为 53.02 万元，

净利润-45.49万元。

5、启东市鑫城城镇建设开发有限公司

启东市鑫城城镇建设开发有限公司（以下简称“鑫城城镇”）由启东市国有资产管理办公室于2014年6月出资设立，初始注册资本15,000万元，实收资本15,000万元。2015年8月，出资人变更为启东市城市建设投资开发有限公司，注册资本增至40,000万元，实收资本增至40,000万元。

截至2018年底，该公司总资产274,151.53万元，净资产91,278.72万元，2018年度实现主营业务收入14,131.7万元，净利润7,600.26万元。

6、启东市新农村建设发展有限公司

启东市新农村建设发展有限公司（以下简称“新农村建设”）由启东市城市建设投资开发有限公司于2014年10月出资设立，注册资本10,000万元，实收资本10,000万元。

截至2018年底，该公司总资产101,153.55万元，净资产16,992.62万元，2018年度实现主营业务收入0.00万元，当期发生管理费用19.17万元，净利润-19.27万元。

7、启东衡麓市政工程有限公司

启东衡麓市政工程有限公司（以下简称“衡麓市政”）由启东市城市建设投资开发有限公司于2015年8月出资设立，初始注册资本1,000万元，实收资本1,000万元。2015年9月，注册资本增至30,000万元，实收资本增至30,000万元。2016年1月，新增股东国开发展基金有限公司，持股比例21.05%，注册资本增至38,000万元，实收资本增至38,000万元。

截至2018年底，该公司总资产176,360.59万元，净资产37,967.27万元，2018年度实现主营业务收入0.00万元，净利润79.02万元。

(八) 发行人董事会成员、监事会成员和高级管理人员

1、董事会

董事会成员组成如下：

表 8-2：发行人董事会成员基本情况

姓名	性别	职务	任职时间	备注
周兵	男	董事长	2014年8月至今	-
仇春雷	男	董事	2019年1月至今	-
钮向东	男	董事	2019年1月至今	-
顾妍	女	董事	2017年12月至今	职工代表
陈新平	男	董事	2017年12月至今	职工代表
袁凌焱	男	董事	2019年1月至今	职工代表

1) 周兵，男，生于1973年6月，江苏启东人，中国共产党党员。过往供职于启东市天汾镇财政所，启东市财政局。2014年8月至今，任启东市城市建设投资开发有限公司法人代表兼总经理，2017年12月起至今担任启东市城市建设投资开发有限公司董事长。

2) 仇春雷，男，生于1977年6月，本科，籍贯江苏启东，1998年6月参加工作。历任启东市房地产开发有限公司技术员、南通缔逸建设工程监理有限公司总监代表、江苏南润集团房地产开发有限公司副总经理、启东市政府投资项目工程建设中心科长、启东国有资产投资控股有限公司董事、副总经理，于2019年1月起至今任启东市城市建设投资开发有限公司董事、副总经理。

3) 钮向东，男，2000年8月参加工作。历任启东市寅阳中学教师、启东市惠萍中学教师、启东市政府投资项目工程建设中心办公室主任，2019年1月至今任启东市城市建设投资开发有限公司董事、副总经理。

4) 顾妍，女，生于1978年8月，江苏启东人，1999年10月参加工作。曾供职于启东盖天力制药股份有限公司、东盛科技启东盖天力制

药股份有限公司、拜耳医药保健有限公司启东分公司。2014年9月至今，任启东市城市建设投资开发有限公司任财务负责人，2017年12月起至今担任启东市城市建设投资开发有限公司职工董事。

5) 陈新平，男，生于1964年5月，1982年参加工作。曾就职于江苏南通二建集团有限公司、中国二十冶集团有限公司、南通启益建设集团有限公司，2010年8月至2014年9月在启东新城建设发展有限公司任建设单位项目负责人，2017年12月起担任启东市城市建设投资开发有限公司职工董事。

6) 袁凌焱，男，生于1984年4月，专科，籍贯江苏启东，2003年参加工作，中共党员。曾就职于南京骏豪建设工程有限公司、启东滨海工业园管委会，2019年1月起担任启东市城市建设投资开发有限公司职工董事。

2、监事会

监事会成员组成如下：

表 8-3：发行人董事会成员基本情况

姓名	性别	职务	任职时间	备注	是否在公司领薪
黄俭红	女	监事会主席	2017年12月至今	国资委指派	否
陆庆慧	女	监事	2017年12月至今	国资委指派	否
张亮亮	男	监事	2017年12月至今	国资委指派	否
常加峰	男	监事	2017年12月至今	职工代表	是
许晓凤	女	监事	2017年12月至今	职工代表	是

1) 黄俭红，女，生于1975年5月，1996年参加工作，曾就职于少直农经站、向阳农经站；2009年起就职于启东市财政局，2017年12月起兼任启东市城市建设投资开发有限公司监事会主席。

2) 陆庆慧，女，生于1978年8月，2001年参加工作，曾就职于新

华保险股份有限公司南通中支、启东中邦房地产开发有限公司、启东国有资产投资控股有限公司；2013年起就职于启东市财政局投资评审中心，2017年12月起兼任启东市城市建设投资开发有限公司监事。

3) 张亮亮，男，生于1981年7月，2003年参加工作，曾就职于江苏聚峰建筑工程有限公司、江苏南通二建集团有限公司、南通启益建设集团有限公司；2008年起就职于启东市财政局投资评审中心，2017年12月起兼任启东市城市建设投资开发有限公司监事。

4) 常加峰，男，1982年4月出生，2006年参加工作，曾就职于上海新东阳集团、南通腾龙市政工程有限公司、上海元祖果子股份有限公司；2016年6月起就职于启东市城市建设投资开发有限公司，2017年12月起兼任公司职工监事。

5) 许晓凤，生于1982年4月，2006年参加工作，曾就职于苏州创元集团公司、启东中泰置业有限公司；2014至2017年3月担任启东市城市建设投资开发有限公司行政部负责人，2017年3月起担任启东市城市建设投资开发有限公司行政部负责人，2017年12月起兼任公司职工监事。

3、高级管理人员

表 8-4：发行人主要高级管理人员兼职情况

序号	姓名	职务	是否在政府任职	领取薪酬情况
1	周兵	总经理、法定代表人	否	只在启东城投领薪
2	仇春雷	副总经理	否	只在启东城投领薪
3	钮向东	副总经理	否	只在启东城投领薪
4	顾妍	财务总监	否	只在启东城投领薪

高管人员简介见董事会成员简介。

第九条 发行人业务情况

发行人是江苏省启东市最大的国有企业之一，经营领域和投资范围包括工程项目建设、供水及污水处理收入等。自成立以来，发行人充分发挥自身项目建设上的能动性以及投融资管理的优势，目前已成为启东市城市基础设施建设的主体，为启东市城市建设以及经济发展做出了较大贡献。

一、发行人主营业务情况

发行人的主营业务涵盖工程项目建设业务、保障房建设业务、供水及污水处理业务、租赁及物业管理、农产品贸易业务等。发行人目前主要收入来源为工程项目建设业务和保障房建设构成。2016-2018年具体构成状况见下表：

表 9-1：2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程项目建设	14.28	12.45	1.83	12.83%
其中：市政工程建设	8.94	7.80	1.14	12.70%
保障房建设	5.34	4.64	0.70	13.04%
供水及污水处理	0.39	0.37	0.02	5.13%
其他	0.02	0.00	0.02	100.00%
合计	14.69	12.82	1.87	12.72%

表 9-2：2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程项目建设	15.07	13.50	1.57	10.44%

其中：市政工程建设	9.30	8.33	0.97	10.44%
保障房建设	5.77	5.17	0.60	10.43%
供水及污水处理	0.44	0.30	0.14	32.01%
其他	0.08	0.10	-0.02	-21.96%
合计	15.59	13.89	1.70	10.90%

表 9-3：2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
市政工程建设	3.01	2.63	0.37	12.37%
工程建设	9.14	8.15	0.98	10.77%
保障房建设	7.19	6.64	0.55	7.71%
供水及污水处理	0.78	0.55	0.23	29.39%
其他	0.32	0.28	0.04	11.39%
合计	20.43	18.26	2.18	10.65%

二、发行人主营业务模式

（一）工程项目建设业务

1、市政工程建设业务

根据启东市人民政府出具的“启政发【2008】143号”文，启东市人民政府授权启东市新城建设投资发展有限公司、启东市建设投资有限公司和启东市滨江精细化工园开发建设有限公司承建启东市城市基础设施建设相关项目。公司与启东市政府于2012年7月签订了《项目委托开发合作协议书》，协议约定，发行人承担启东市城市基础设施的建设，建设项目包括但不限于道路、桥梁、绿化、水系整治、城市照明、含闸泵站、交通设施、公园、保障房等，项目建成期间和建成后由启东市政府按照协议约定的原则向发行人支付相关款项。根据公司与启东市政府签订的委托代建合同，项目建成后由启东市政府按照协议约定向发行人支付相

关款项，包括发行人的工程建设总成本及一定收益，收益不超过建设总成本的20%。

公司作为启东市主要的市政工程建设主体，承建了多个项目，极大地改善了启东市城市基础设施状况，提升了城市形象，改善了城市功能，为促进启东市的经济社会发展做出了重大贡献。在市政工程项目建设业务方面，公司将围绕启东市的城市建设规划和目标，继续加大投资力度，全力推进新型城镇化建设，统筹协调老城区改造和新城区建设。发行人未来将全力做好城市基础设施建设项目，重点实施棚户区改造，不断改善市民居住环境，助力启东市城镇化建设。发行人将在保证主营业务稳定增长的前提下，积极扩大公司经营业务板块，不断提升自己的综合优势。

2、工程建设业务

发行人的工程建设业务按照市场化原则，由启东市江海水利建设开发有限公司（以下简称“江海水利”）作为委托人与发行人签订工程施工项目合同，公司负责工程建设项目的投资、融资和施工建设，并在项目建成后移交给委托人，委托人向公司支付项目工程款。发行人承接的委托施工项目达到竣工条件时，委托人根据公司实际投入情况与公司结算，并按工程施工项目合同约定及决算金额支付工程款项。

截至目前，发行人已完工、在建及拟建的重要工程项目如下表所示：

表 9-4：截至 2018 年末重要的已完工工程建设项目

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	总投资	已投资金额	已确认收入	回款金额
1 绿化工程	2016.9	2017.12	100,000.00	100,374.00	27,140.79	27,140.79
2 人民路改造工程	2014.3	2016.9	8,974.88	10,321.11	10,203.20	10,203.20
3 江海路改造工程	2014.5	2016.11	10,467.37	8,358.33	8,358.33	8,358.33
4 江海路北延段	2014.6	2016.12	23,450.87	20,537.63	23,618.24	23,408.69

5	中央路新建征地	2013.12	2014.12	9,984.96	9,984.96	11,482.70	9,984.96
6	民乐路改造工程	2015.4	2016.10	11,000.00	11,680.76	13,432.88	13,432.88
7	庙港河整治工程	2016.9	2018.12	15,442.86	15,442.86	17,307.30	-
8	南苑路拓宽改造工程	2016.9	2018.12	18,618.95	18,618.95	20,866.84	-
9	和平路改造工程	2016.5	2018.12	32,135.29	32,135.29	36,015.04	-
合计				230,075.18	227,453.89	168,425.32	92,528.85

表 9-5: 截至 2018 年末公司主要的在建工程建设项目

单位: 万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资额	后续投资额	截至 2018 年末收入确认情况	截至 2018 年末回款情况
1	土地征用及迁出移补偿费	2014.8	2020.12	300,000	247,221.32	-	22,266.40	-
2	工程绿化、设计费等	2014.8	2020.12	120,000	106,684.34	13,315.66	27,140.79	27,140.79
3	世纪大道	2015 年	2020.12	120,000	115,672.97	4,327.03	-	-
4	中央路新建工程	2017.9	2020.1	100,000	70,472.15	29,527.85	-	-
5	丁仓港路	2015 年	2020.12	56,000	52,490.29	3,509.71	-	-
6	江海南路改造工程	2015 年	2020.12	43,000	39,361.47	3,638.53	-	-
7	拆迁费用	2013.6	2019.6	40,000	39,958.45	41.55	7,793.24	-
8	和平路改造工程	2015 年	2020.12	40,000	32,256.95	7,743.05	37,040.36	28,099.21
9	惠阳路新建工程	2015 年	2020.12	40,000	31,746.53	8,253.47	879.57	879.57
10	通久线工程	2015 年	2020.9	40,000	33,313.40	6,686.60	-	-
11	一期工程	2015 年	2019.6	30,000	27,519.95	2,480.05	-	-
12	启东市老小区工程	2018.1	2019.12	30,000	15,463.41	14,536.59	-	-
13	长江岸线整治工程	2016 年	2019.12	30,000	27,424.97	2,575.03	-	-
14	福利中心建设工程	2016 年	2020.1	30,000	6,625.89	23,374.11	-	-
15	城区水系整治工程	2017.9	2020.1	26,000	10,451.29	15,548.71	-	-
16	通吕线工程	2015 年	2019.6	20,000	16,161.48	3,838.52	-	-

17	新城建设	2015年	2020.12	20,000	14,994.14	5,005.86	-	-
18	电力工程	2017.9	2020.1	18,000	13,374.56	4,625.44	-	-
19	华石路工程	2015年	2020.12	16,000	12,583.48	3,416.52	-	-
20	惠阳线, 惠萍泵站	2016.9	2020.9	15,000	11,188.79	3,811.21	-	-
21	建设南路改造工程	2016年	2020.12	13,000	10,919.12	2,080.88	-	-
22	紫薇路工程	2015年	2020.12	13,000	9,474.43	3,525.57	571.51	571.51
23	崇启线工程	2017年	2020.9	13,000	9,079.85	3,920.15	-	-
24	丁仓港滨河体育公园工程	2017.9	2020.1	12,000	10,662.43	1,337.57	-	-
25	南海线工程	2016年	2019.6	10,000	5,112.81	4,887.19	-	-
26	221线工程	2015年	2019.6	10,000	6,907.25	3,092.75	9,974.81	9,974.81
27	惠新海线, 志良线	2013.6	2019.6	10,000	2,427.41	7,572.59	-	-
28	城市街道景观改造工程	2015年	2020.12	10,000	6,922.23	3,077.77	15,101.30	15,101.30
29	灵秀路新建工程	2017年	2020.12	10,000	5,046.13	4,953.87	-	-
合计				1,235,000	991,517	190,703.83	120,767.98	81,767

注：部分项目分阶段实施导致整个工程建设期较长。

截至募集说明书披露之日，发行人拟建的工程建设项目如下：

表 9-6：截至 2018 年末重要的拟建工程建设项目

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
货场路	2019.1	2019.12	8,240.00
紫薇西路西段	2019.7	2020.6	6,100.00
中央大道西延	2019.7	2020.6	12,300.00
钱塘江路	2019.7	2020.6	7,000.00
345 国道（原西苑路）	2019.7	2020.6	12,500.00
和平北路	2019.7	2020.6	6,200.00
合计			52,340.00

（二）保障房建设业务

公司保障房建设业务主要由子公司启东市保障房建设投资有限公司

（以下简称“保障房公司”）、启东市鑫城城镇建设开发有限公司（以下简称“鑫城城镇”）负责运营。

保障房公司和鑫城城镇是启东市保障房建设主体，从事启东市主城区棚户区改造及保障房开发业务，均具备的资质主要为房地产开发企业暂定资质证书，其用于建设安置房的土地通过招拍挂方式取得，安置房建成后由启东市财政出资回购或对外销售。公司保障房建设业务可以分为两种模式：

（1）保障房代建业务

保障房代建业务与市政工程建设模式基本相同，根据公司与启东市政府签订的委托代建合同，项目建成后由启东市政府按照协议约定向发行人支付相关款项，包括发行人的工程建设总成本及一定收益，收益不超过建设总成本的20%。

（2）保障房销售业务

保障房销售业务即公司向被安置人（即拆迁户）出售保障房，确认房屋销售收入。由于保障房的销售低于市场价格，对于保障房的销售价格不足以弥补建设成本（包括土地成本、建设成本和资金成本等）的差额部分，在项目完工后，政府会给予部分专项资金补贴。

截至2018年末，公司在建安置房项目概算总投资63.85亿元，已完成投资30.40亿元，未来尚需投资33.45亿元。发行人从事的保障房建设业务需要较大的前期资金投入，对公司的资金实力和资本运作能力有较高要求。发行人在建项目较多，资本支出压力较大，一旦发行人项目资金不能及时回笼，发行人将面临现金流紧张的风险，从而使得发行人对本次债券及其他债务的偿付出现风险。

截至2018年末，公司在建安置房项目情况如下：

表 9-7：截至 2018 年末发行人主要在建安置房项目情况

单位：万平方米、万元

项目	建设周期	计划总投资	已投资金额	尚需投资金额
彩臣三村东侧	2015.01~2016.10	35,000.00	11,806.80	23,193.20
北上海花园 B、C 区	2012.12~2019.12	80,000.00	67,609.28	12,390.72
惠丰镇双庆村二期	2016.10~2019.09	50,000.00	12.50	49,987.50
南郊家园 C 区二期及 D 区	2011.03~2017.12	100,000.00	23,461.51	76,538.49
怡福院南侧	2017.04~2019.12	25,000.00	23,405.86	1,594.14
庙港新城东区	2018.09~2021.09	40,000.00	6,778.21	43,221.79
台角村高层 1-11#(台角小区北侧)	2016.01~2018.06	45,000.00	41,913.15	3,086.85
制药厂东侧安置房	2017.03~2019.12	28,700.00	16,534.67	12,165.33
士清村	2016.06~2018.12	22,000.00	16,257.42	5,742.58
永阳村安置房	2016.05~2018.06	50,750.00	46,449.84	4,300.16
庙港新城西区	2016.04~2019.04	30,000.00	5,675.49	34,324.51
东疆花苑婚房	2018.03~2021.03	30,000.00	18,130.84	11,869.16
启东中学东侧项目	2018.01~2020.01	12,000.00	6,492.18	5,507.82
启中人才公寓与学术交流中心	2018.01~2020.01	20,000.00	12,252.51	7,747.49
瀛东小区东侧	2018.12~2021.12	20,000.00	148.77	19,851.23
拆迁支出	2018.01~2021.12	50,000.00	7,051.35	42,948.65
合计		638,450.00	303,980.38	334,469.62

注：部分项目已基本建成或已建成，但尚未支付工程款。

(三) 污水处理业务

目前公司供水业务由其下属子公司启东市吕四自来水厂负责经营，主要负责吕四地区及周边乡镇工业用水，供水面积为 66.08 万平方米，服务人口 6.46 万人。此外，公司污水处理业务由其下属子公司启东市城市污水处理厂运营，主要负责启东城区和开发区区域的污水处理业务。污水处理厂生产经营发生的成本损益由污水处理厂先行垫付，每季度根据生产经营状况报启东市财政局，由财政局在预算内拨款。启东市对污水处理费采取与自来水费一同征收的方式，根据《启东市市级行政事业性收费目录清单》启东市区污水处理费按照居民用水 0.8 元/吨、工业用

水 1.1 元/吨、特种行业用水 1.2 元/吨征收。总的来看，公司供水和污水处理业务规模尚小。

表 9-8：报告期内公司供水及污水处理业务情况

单位：万立方米

项目	日供水能力	供水量	售水量	污水处理能力	污水处理量
2016 年	2.48	905.2	905.0	4.90	1,767.0
2017 年	2.48	973.0	973.0	4.90	1,757.5
2018 年	2.45	882.00	882.0	4.80	1,728.0

（四）其他业务

发行人主营业务中的其他业务主要包括租赁及物业管理、农产品贸易和热电业务。报告期内发行人其他业务收入分别为 0.02 亿元、0.08 亿元和 0.32 亿元。

1、租赁及物业管理

发行人全资子公司启东市城建物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）负责启东市全市的安置房物业服务。截至 2018 年末，物业公司共服务社区 30 个，全年实现收入 1,762.62 万元。未来物业公司将立足物业管理业务，不断拓展写字楼、商品房小区、大型公共场所物业管理，提高管理及盈利能力。

2、农产品贸易

发行人农产品贸易业务主要由启东新城农业发展有限公司（以下简称“新城农业”）负责运营，以建立“配送中心+社区直销店+专业合作社（基地）”为目标的农产品直采直销网络体系逐步建立，营销机制基本完善，2018 年度实现销售收入 1,087.23 万元。目前，高标准农产品配送中心已进入装修阶段，正在建设冷链物流系统、农产品检测及产品追溯体系，研究“农改超”模式。

3、热电业务

发行人与盐城发电厂合资成立控股子公司启东新城热力有限公司（以下简称“热力公司”），2018年11月完成管网建设并投入运营，2018年度实现营业收入315.53万元。预计热力公司完全投入运营后，将成为发行人未来重要的收入来源。

（五）其他业务情况

发行人其他业务板块主要包括房屋租赁、材料销售、安装维修劳务等业务，在发行人营业收入中占比较小。报告期内发行人其他业务板块收入分别为0.02亿元、0.08亿元和0.23亿元。

三、发行人所在行业情况

发行人经营范围道路工程建设、水利设施工程开发建设、房屋工程建筑施工、桥梁工程施工，投资与国有资产管理。业务涉及工程项目建设、供水及污水处理等，其中工程项目建设为其近三年来的主业。

（一）发行人所在行业现状与前景

1、工程项目建设行业

A. 基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业现状及发展趋势

自1998年以来，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，截至2018年末城镇人口占总人口比重（城镇化率）为59.58%，比上年末提高1.06个百分点。城市已经成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP贡献率超过了70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。而我国目前的城市基础设施水平相对较低，主要面临着城市基础设施供需矛盾突出、设施供应能力不足、仍未摆脱短缺困境；设施供应和服务质量不高；投资缺口大，缺乏稳定、

规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。在未来 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市建设的需求将非常强烈，基础设施问题已经成为影响国内经济增长的重要因素。同时，由于经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。“十三五”规划将“加快农业转移人口市民化”、“优化城镇化布局和形态”、“健全住房供应体系”和“推动城乡协调发展”作为城镇发展的重要目标，以总结中国城镇化过程中存在的困难、问题和偏差，提高质量和效益，走出一条又好又快的道路。党的“十八大”报告中确定了城镇化未来发展方向，推动“工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

(2) 启东市城市基础设施建设行业现状及发展趋势

2018 年，启东市城市建设统筹推进。规划体系持续完善，城市总体规划加快修编，新城控规修编正式启动，城区水环境综合整治、综合管廊等专项规划形成最终成果。路网结构逐步优化，岷江路、金沙江路等 3 条道路竣工通车，人民东路、河南中路等 3 个瓶颈路段完成改造，钟山路、黄山路、华山路等 8 条道路加快建设。城市景观不断美化，蝶湖公园建成开放，新建、改建小游园 5 个，新增城市绿地 70 万平方米；头兴港河两岸综合整治成效明显，美化绿化工程加快推进。功能配套日趋完善，社会福利中心、妇幼保健院基本竣工；标准化改造老小区 2 个，新建农贸市场 5 家，新增公共停车泊位 1,500 个，公共自行车系统完成升级改造。

2018 年启东市基础设施加快建设。宁启铁路二期建成通车；积极配合北沿江高铁有关前期工作。海启高速启东段完成工程量的 70%，国道 345 启东段加快建设。提档升级农村公路 130 公里，实施安保工程 40 公

里，行政村双车道四级路实现全覆盖，“四好农村路”示范县创建通过省级验收。区域供水通久线、启隆线完成管线铺设，吕四至汇龙燃气管网完成改造，国信热电、久隆变竣工投运。开通市区夜间公交班线2条，新增新能源公交车12辆。

根据《启东市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称启东市“十三五”规划），“十三五”时期，启东要在率先全面建成小康社会、积极探索开启基本实现现代化建设新征程的实践中，围绕创新型城市、现代港口城市、休闲旅游城市、宜居宜业城市的总体定位，全力打造“国家战略互联互通双向开放的桥头堡、全面融入上海的新天地、先进制造业集聚的新高地和‘四新’经济发展的主阵地”，推动“强富美高”新启东建设迈出坚实步伐。

B. 棚户区改造与保障性住房建设行业

(1) 我国保障性住房建设行业现状及发展趋势

保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，实现“住有所居”的目标，促进房地产行业的健康发展以及社会的进步。近年来国家出台一系列政策推动保障性住房建设。我国“十三五”规划中就指出，未来五年城镇棚户区改造目标2,000万套。棚户区改造方面，国务院于2015年6月30日印发了《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》（简称《意见》），部署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工作，切实解决群众住房困难问题，有效促进经济增长。《意见》明确了2015年~2017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（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户）的目标任务，标志着新一轮更大规

模推进棚改已经启动。《意见》强调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。

为保证保障性住房的开工建设，政府对保障房建设的融资问题出台了相应的政策支持文件。2011年，国家发改委办公厅出台《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金【2011】1388号），为保障性住房行业的发展提供了有力的融资支持。2013年，国家发改委办公厅出台《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金【2013】2050号），为充分发挥企业债券融资对棚户区改造的支持作用提供了政策引导。

棚户区改造和保障房建设对于经济的拉动作用将进一步显现。建设改造能够带动交通运输、建筑材料等相关行业的发展，而获得更好居住环境的居民百姓也将对内需拉动、社会稳定做出积极贡献。新出台的《“十三五”规划纲要》进一步明确“十三五”期间要“基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管”，并提出了“加快推进约1亿人居住的棚户区和城中村改造”的具体目标。随着“十三五”的开启，我国的棚户区改造和保障房建设将迈上一个新的台阶。

（2）启东市保障性住房建设行业现状及发展趋势

启东陆地面积1,208平方公里，作为全国首批沿海对外开放地区之一，启东市连续三届跻身全国农村综合实力百强县市行列，具有较强的经济实力。同时，启东是中国著名的“海洋经济之乡”。拥有203公里江海岸线，60多万亩滩涂。其拥有的吕四渔场是中国四大渔场之一。因为特殊的地理环境，启东市既有一些传统的城市棚户区，也存在其他地区

较为少见的港区棚户区。

近年来，启东市人民政府贯彻落实“建设新城、改造老城、提升全城”的工作部署，通过改造建设，达到改善民生、提升形象、完善功能和发展经济的目标，加快推进市区城市建设进程。2018年启东市安置房竣工60万平方米，建成4,200套；完成危房改造500套。

根据启东市“十三五”规划，十三五期间，启东市将进一步完善住房保障体系，加大经济适用房、廉租住房和公共租赁住房开发建设力度；加强保障性住房制度建设，研究出台公租房管理办法、经济适用房上市交易管理办法；调整经适房、廉租房申请条件，组织第五批经适房申请、审核、分配，通过多种途径切实提高住房保障普惠度，努力在最大范围和更高水平上实现市民安居乐业。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是启东市主要的城市基础设施建设主体，处于区域内公用事业行业的行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，受宏观调控影响较小，持续盈利能力较强。随着两大国家战略江苏沿海地区发展规划和长江三角洲地区区域规划的实施，启东市的城市化水平将迅速提高，公用事业产品需求量将持续快速的增长，发行人业务量及经营效益将同步增加。

发行人是启东保障房的主要建设主体，在行业内居于主导地位。其下的启东市鑫城城镇建设开发有限公司、启东市保障房建设投资有限公司等子公司具体负责保障房建设工程。近年来，启东市人民政府贯彻落实“建设新城、改造老城、提升全城”的工作部署，通过改造建设，达到改善民生、提升形象、完善功能和发展经济的目标，加快推进市区城市建设进程，发行人业务量及经营效益将同步增加。

（三）发行人在行业中的竞争优势

1、区位优势

发行人所处的启东市为发行人提供了地理、交通和经济上的多重优势。启东市经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长，受经济下行压力的影响，增速放缓，但仍保持了较快的水平。

2018年，启东市实现地区生产总值1,063.33亿元，按可比价计算比上年增长7.4%。其中，第一产业增加值72.04亿元，增长2.5%；第二产业增加值505.34亿元，增长7.6%；第三产业增加值485.95亿元，增长7.8%。三次产业比例由2017年的7.0:48.0:45.0调整优化为6.8:47.5:45.7。启东市按常住人口和户籍人口计算的人均地区生产总值分别达到111,824元和95,520元，列全国综合竞争力百强县市第21位、全国科技创新百强县第12位、全国绿色发展百强县第19位。

2018年，启东市完成一般公共预算收入72.31亿元，比上年增长1.7%，其中税收收入59.64亿元，增长11%，税收占比达82.5%。主要税种中，增值税及改征增值税完成26.38亿元、企业所得税完成8.87亿元、土地增值税5.65亿元。全年一般公共预算支出95.20亿元，比上年增长2.7%，其中教育支出17.38亿元、社会保障和就业支出20.60亿元、医疗卫生与计划生育支出13.48亿元、科学技术支出2.02亿元。

表 9-9：2016-2018 年启东市财政收支情况

单位：亿元

项目	2018年	2017年	2016年
一般公共预算收入	72.31	71.13	71.03
其中：税收收入	59.64	53.73	54.95
非税收入	12.66	17.40	16.08
政府性基金收入	82.57	72.79	34.27
上级补助收入	26.52	30.45	27.11

财政总收入	181.40	174.37	132.41
一般公共预算支出	95.20	87.39	80.62
财政自给率	75.96%	81.39%	88.10%

2、启东市政府的大力支持

发行人的发展一直得到启东市政府的大力支持。自成立以来公司在资产注入、债务置换、政府补贴等方面获得了启东市政府的大力支持，2016-2018年发行人分别收到政府补贴收入18,000.00万元、18,150.07万元和16,498.90万元，为公司项目建设和债务偿还提供了有力的保障。

同时，发行人目前还面临两大国家发展战略叠加实施带来的良好发展机遇。2009年7月14日，江苏沿海地区发展规划正式上升为国家战略。2010年6月7日，长江三角洲地区区域规划获国务院批准实施。两大国家战略的叠加效应，为启东市集聚国内外各种生产要素和吸引各类产业、特别是新兴产业和重大项目创造了宝贵条件。在启东市经济飞速发展的同时，发行人面临良好的发展机遇。

3、发行人成本优势

发行人作为启东市重要的国有资产经营主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，在项目建设运营上具有得天独厚的低成本优势。发行人的成本优势源于两个方面：第一，发行人自身涉及业务主要为自然垄断行业、资产规模大，规模经济使得其平均成本下降。其下属的参股或控股子公司涉及建安、管网铺设、绿化、能源提供、房地产销售等多个分支领域，也已形成良好的人力资源获取、机物料采购的链条，为建设新型综合社区的任务提供了绝佳的成本优势；第二，发行人在启东当地具有良好的资信状况，近三年与重大客户交易未存在违约行为。

四、发行人地域经济情况

（一）南通市基本情况及经济发展状况

南通市集“黄金海岸”与“黄金水道”优势于一身，拥有长江岸线 226 公里，其中可建万吨级深水泊位的岸线 30 多公里；拥有海岸线 210 公里，其中可建 5 万吨级以上深水泊位的岸线 40 多公里。全市海岸带面积 1.3 万平方公里，沿海滩涂 21 万公顷，是中国沿海地区土地资源最丰富的地区之一。已探明的矿产资源主要有铁矿、石油、天然气、煤、大理石等。全市耕地总面积 700 万亩，土壤肥沃。水产资源十分丰富，是全国重要出口创汇基地。

2018 年南通市实现地区生产总值 8,427.0 亿元，增长 7.2%，增速列江苏省第 3 位。其中，第一产业增加值 397.8 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 3,947.9 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 4,081.4 亿元，增长 8.4%。2018 年，南通市实现一般公共预算收入 606.2 亿元，增长 2.6%。南通市金融机构本外币存款余额 12,211.2 亿元，增长 4.2%，其中储蓄存款 5596.4 亿元，储蓄存款总量居江苏省第 3 位。

（二）启东市基本情况及经济发展状况

发行人所处的启东市为发行人提供了地理、交通和经济上的多重优势。发行人所在的启东市位于长江入海口北翼，江苏省最东端，与上海隔江相望，直线距离仅为 50 公里，集黄金海岸、黄金水道、黄金通道于一身，是长江经济走廊出入海的重要门户。

启东市具有四通八达的交通网络。启东市临近上海浦东机场、上海虹桥机场和南通兴东机场，连接宁启高速、沿海高速、京沪高速，可直达北京、南京、深圳、大连、青岛等城市。沪崇启大通道建成后，启东与上海浦东国际机场、上海外高桥港区之间仅一小时车程，启东将全面融入上海一小时都市经济圈；在建的宁启铁路贯通后，从南京到启东不

到两小时；启东临近上海港和南通港两大港口，企业出口集装箱可通过两港口发往世界各地，在时间效率、运输成本方面有明显优势。

表 9-10:2016-2018 年启东市财政及债务情况

单位：亿元

指标	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
公共财政预算收入	72.31	71.13	71.03
地方综合财力	190.02	171.09	146.25
政府债务余额	185.83	163.25	121.45
政府债务率	97.79%	86.53%	83.04%

2016 至 2018 年，启东市公共财政预算收入分别为 71.03 亿元、71.13 亿元和 72.31 亿元，公共财政预算收入较为稳健。2016-2018 年启东市地方综合财力分别为 146.25 亿元、171.09 亿元和 190.02 亿元。2016-2018 年启东市政府债务余额分别为 121.45 亿元、163.25 亿元和 185.83 亿元。近三年政府债务率分别为 83.04%、86.53%和 97.79%，债务率处于稳定区间，启东市政府负债情况处于合理水平。

2018 年，启东市实现地区生产总值 1,063.33 亿元，按可比价计算比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 72.04 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 505.34 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 485.95 亿元，增长 7.8%。三次产业比例由 2017 年的 7.0:48.0:45.0 调整优化为 6.8:47.5:45.7。启东市按常住人口和户籍人口计算的人均地区生产总值分别达到 111,824 元和 95,520 元，列全国综合竞争力百强县市第 21 位。

（三）启东市其他平台公司情况

除发行人外，启东市的其他平台公司主要有启东创新型经济园开发有限公司、启东交通投资集团有限公司和启东国有资产投资控股有限公司，截至 2018 年末，各平台公司的资产排名情况如下：

表 9-11: 启东市平台公司资产排名

企业名称	资产排名
启东市城市建设投资开发有限公司	1
启东国有资产投资控股有限公司	2
启东创新型经济园开发有限公司	3
启东交通投资集团有限公司	4

注:

1、启东国有资产投资控股有限公司

公司于2008年10月经南通市人民政府《市政府关于同意组建启东国有资产投资控股有限公司的批复》（通政复〔2008〕17号）批准成立。作为启东市重要的大型国有企业，公司通过国有资本运作、资产重组、项目融资，承担城市建设、基础设施和社会事业发展等重大工程的投融资职能，建立良性的国有资本循环、滚动发展的资本运作机制，实现国有资产保值增值，有力地支持了启东市基础设施和重大项目建设，为启东市吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平做出了巨大贡献。

截至2018年末，公司资产总计305.33亿元，负债合计183.82亿元，所有者权益合计121.52亿元，资产负债率为60.20%。2018年度，公司实现营业收入17.57亿元，归属于母公司所有者净利润2.39亿元。

2、启东创新型经济园开发有限公司

启东创新型经济园开发有限公司，原名“启东珠江创新型经济园投资控股有限公司”，系由上海珠江投资有限公司和启东经济开发区总公司各出资50%于2011年6月设立的有限责任公司，目前启东市国有资产监督管理委员会持有该公司100%的股权。公司主要负责启东市的部分城市基础设施建设。

截至2018年12月31日，公司经审计的资产总计114.89亿元，负债合计67.32亿元，所有者权益（净资产）合计44.56亿元，资产负债率为58.60%；2017年度公司实现营业收入4.46亿元，实现归属于母公司所有者净利润1.89亿元。

3、启东交通投资集团有限公司

启东交通投资集团有限公司，原名“启东为民建设有限公司”，系由启东市公有资产管理办公室于2012年7月出资建立的有限责任公司。公司主要负责启东市的市城市基础设施建设。

截至2018年12月31日，公司经审计的资产总计106.43亿元，负债合计52.38亿元，所有者权益（净资产）合计54.05亿元，资产负债率为49.21%；2018年度公司实现营业收入4.79亿元，实现归属于母公司所有者净利润0.93亿元。

截至2019年6月末，启东市平台发债情况如下表所示：

表 9-12: 启东市平台公司债券情况

单位：年、亿元

名称	发行起始日	发行期限	发行总额	剩余额度	发行主体
19启东02	2019/6/12	5	5	5	启东市城市建设投资开发有限公司
19启东01	2019/3/25	5	10	10	
18苏启东城投ZR002	2018/7/27	2	3	3	
18苏启东城投ZR001	2018/3/7	3	5	5	
18启东城投PPN001	2018/3/15	3	2	2	
17启东城投债	2017/8/15	7	13	13	
16启东02	2016/9/21	5	12	12	
16启东01	2016/4/29	5	5	5	

14 启经营债 02	2014/4/28	7	8	3.2	
14 启经营债 01	2014/4/4	7	10	4	
12 启东债	2012/11/20	10	15	9	启东国有资产投资控股有限公司
16 启国投债	2016/3/8	7	15	12	
16 启东交通债	2016/3/17	7	15	12	启东交通投资集团有限公司
17 启东创新债	2017/7/13	7	12	12	启东创新型经济园开发有限公司
合计			130	107.2	

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人2016-2018年经审计的财务报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2016年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（中兴华审字（2017）第020887号）；已对发行人2017年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（中兴华审字（2018）第020766号）；已对发行人2018年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（中兴华审字（2019）第020718号）。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人相关财务报告和财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人总体财务状况

（一）发行人主要财务数据

表 10-1：发行人报告期内资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产合计	2,263,175.33	1,993,511.71	1,900,677.70
非流动资产合计	1,722,340.18	1,049,573.35	917,791.62
资产总计	3,985,515.51	3,043,085.06	2,818,469.31
流动负债合计	748,233.40	471,998.06	337,938.08
非流动负债合计	1,222,163.48	1,251,860.33	1,198,711.50
负债总计	1,970,396.88	1,723,858.39	1,536,649.58
归属于母公司所有者权益合计	1,999,153.88	1,308,127.67	1,270,829.85
所有者权益合计	2,015,118.63	1,319,226.66	1,281,819.73

表 10-2：发行人报告期内利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	205,724.10	157,614.95	147,854.48
营业利润	32,764.10	27,457.01	6,102.93
营业外收入	274.62	41.20	18,382.80
利润总额	32,628.78	26,604.08	24,250.83
减：所得税	5,061.62	3,360.85	460.42
净利润	27,567.16	23,243.23	23,790.41

表 10-3：发行人报告期内现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	78,723.06	54,336.98	-262,942.71
投资活动产生的现金流量净额	-126,138.73	-62,681.38	-41,636.64
筹资活动产生的现金流量净额	-23,837.52	89,325.72	346,528.08
现金及现金等价物净增加额	-71,253.19	80,981.32	41,948.73

（二）发行人主要财务指标

表 10-4：发行人报告期内有关财务指标

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率 ¹	3.02	4.22	5.62
速动比率 ²	1.30	2.09	2.97
资产负债率(%) ³	49.44	56.65	54.52
财务指标	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次) ⁴	2.39	1.56	2.90
存货周转率(次) ⁵	0.16	0.15	0.15
固定资产周转率(次) ⁶	13.45	14.35	10.13
总资产周转率(次) ⁷	0.06	0.05	0.06
EBITDA 利息保障倍数(倍) ⁸	0.45	0.33	0.40
主营业务利润率(%) ⁹	10.65	10.88	12.72
净资产收益率(%) ¹⁰	1.65	1.79	1.87

- 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-待摊费用)/流动负债
 3、资产负债率=总负债/总资产
 4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 6、固定资产周转率=营业收入/固定资产平均余额
 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
 8、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/利息支出
 9、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入
 10、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

二、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表 10-5：发行人报告期内资产状况

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
流动资产	2,263,175.33	56.79%	1,993,511.71	65.51%	1,900,677.70	67.44%
非流动资产	1,722,340.18	43.21%	1,049,573.35	34.49%	917,791.62	32.56%
资产总计	3,985,515.51	100.00%	3,043,085.06	100.00%	2,818,469.31	100.00%

作为启东市重要的城市基础设施建设主体，发行人的综合实力不断增强，公司资产规模持续扩张。报告期各期末，发行人资产总额分别为 2,818,469.31 万元、3,043,085.06 万元和 3,985,515.51 万元，总资产规模较大且呈稳定增长态势。发行人的资产主要为流动资产，报告期内各期末公司流动资产占总资产的比例分别为 67.44%、65.51%和 56.79%，资产流动性整体一般。

1、流动资产分析

表 10-6：发行人报告期内流动资产结构表

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
货币资金	201,455.95	5.05%	271,509.14	8.92%	181,227.82	6.43%
应收票据及应收账款	72,016.83	1.81%	-	-	-	-

应收账款	-	-	100,225.03	3.29%	101,828.85	3.61%
预付款项	5,730.07	0.14%	25,875.60	0.85%	16,293.46	0.58%
其他应收款	684,603.77	17.18%	583,046.28	19.16%	673,083.41	23.88%
存货	1,293,454.85	32.45%	1,006,732.17	33.08%	897,535.53	31.84%
其他流动资产	5,913.86	0.15%	6,123.49	0.20%	30,708.63	1.09%
流动资产合计	2,263,175.33	56.79%	1,993,511.71	65.51%	1,900,677.70	67.44%

(1) 货币资金

报告期内，发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。

2016-2018年，发行人货币资金金额分别为181,227.82万元、271,509.14万元和201,455.95万元，主要为银行存款。2018年发行人货币资金较2017年减少70,053.19万元，降幅为25.80%，主要系银行存款和其他货币资金减少所致。截至2018年末，其他货币资金中有10,500.00万元的存款保证金用于银行贷款质押，使用受到限制。

(2) 应收账款

报告期内各期末，发行人应收账款分别为101,828.85万元、100,225.03万元和72,016.83万元，应收账款主要为应收启东市财政局的工程款。

截至2018年末，发行人应收账款的主要情况如下：

表 10-7：发行人截至 2018 年末应收账款主要债务人明细

债务人名称	金额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备金额
启东市财政局	61,695.33	85.67%	-

发行人的应收账款主要单位启东市财政局为政府部门，发生坏账的可能性较小，故未计提坏账准备。

(3) 预付账款

2016-2018年，发行人的预付账款分别为16,293.46万元、25,875.60万

元和5,730.07万元，主要为预付各施工单位的工程款2018年末发行人预付账款较2017年末减少20,145.53万元，降幅为77.86%，主要系发行人部分工程陆续完成结算所致。

(4) 其他应收款

2016-2018年，发行人其他应收款分别为673,083.41万元、583,046.28万元和684,603.77万元，主要系发行人应收启东市财政局的往来款项。截至2018年末，发行人其他应收款的具体情况如下：

表 10-8：发行人截至 2018 年末其他应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	账面价值	占其他应收款余额的比例	性质	是否关联方	是否经营性	回款安排
1	启东市财政局	280,314.97	40.92%	往来款、专项资金、土地回购款保证金等	否	是	2019 年末结清
2	启东市德驰实业有限公司	161,222.90	23.53%	往来款	是	是	2019 年末结清
3	启东市土地储备中心	47,158.75	6.88%	往来款、垫付土地款	否	是	2019 年末结清
4	启东市华都实业有限公司	39,519.01	5.77%	往来款	是	是	2019 年末结清
5	启东江海交通发展有限公司	28,922.99	4.22%	往来款、借款	是	是	2019 年末结清
6	启东神禹旅游开发有限公司	17,908.40	2.61%	往来款	否	是	2019 年末结清
7	启东龙大沿海开发建设有限公司	16,000.00	2.34%	股权转让款	是	否	暂无回款计划
8	启东市江海水利建设开发有限公司	13,396.50	1.96%	往来款	是	是	2020 年末结清
9	启东金金源实业有限公司	11,181.75	1.63%	往来款	否	是	2020 年末结清
10	江苏南通二建集团有限公司	10,500.00	1.53%	预借工程款	否	是	2020 年末结清
11	启东市汇龙镇人民政府	8,407.21	1.23%	借款、征地农民社会保障资金	否	是	2019 年末结清
12	江苏南通六建建设集团	7,880.00	1.15%	预借工程款	否	是	2019 年末结清
13	南通市铁路办公室	7,779.39	1.14%	宁启铁路建设资金	否	是	2019 年末结清

14	南通市通州区区域供水工程总指挥部	5,450.00	0.80%	借款	否	是	2019年末结清
15	启东市自来水厂有限公司	3,703.91	0.54%	ABS供水收费权专项收益	否	是	2020年末结清
16	大建设指挥部	2,168.42	0.32%	预付土地整理支出	否	是	2019年末结清
17	江苏帝华能源物资有限公司	3,380.00	0.49%	垫付回购款	否	是	2019年末结清
18	启东市土地开发复垦有限公司	2,229.71	0.33%	往来款	否	是	2019年末结清
19	燃气建设费	2,057.46	0.30%	收业主燃气费	否	是	已回款
20	启东新城园林绿化有限公司	1,800.00	0.26%	工程款	是	是	已回款
21	江苏启安建设集团有限公司	1,800.00	0.26%	工程款	否	是	已回款
22	启东市惠萍镇人民政府	1,000.00	0.15%	预付土地整理支出	否	是	2019年末结清
23	其他	11,283.52	1.64%	-	-	-	2019年末结清
账面余额		685,064.89	100.00%	-	-	-	-
计提坏账准备		461.12	-	-	-	-	-
其他应收款账面价值		684,603.77	100.00%	-	-	-	-

截至2018年末，发行人对地方政府及政府部门的应收账款、其他应收款和长期应收款的金额为416,703.13万元，占2018年末净资产的比例为20.68%。截至2018年末，发行人政府性应收款项明细如下：

表 10-9：发行人截至 2018 年末政府性应收款项明细

单位：万元

单位名称	金额	入账科目	款项性质	是否经营性	回款安排
启东市财政局	342,010.30	应收账款、其他应收款	往来款、专项资金、土地回购款保证金等	是	2019年末结清
启东市土地储备中心	47,158.75	其他应收款	往来款、垫付土地款	是	2019年末结清
启东市汇龙镇人民政府	8,370.80	其他应收款	借款	否	2019年末结清
南通市铁路建设办公室	7,779.39	其他应收款	往来款	是	2019年末结清
南通市通州区区域供水工程总指挥部	5,450.00	其他应收款	保证金、借款	是	2019年末结清

单位名称	金额	入账科目	款项性质	是否经营性	回款安排
大建设指挥部	2,168.42	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
启东市惠萍镇人民政府	1,000.00	其他应收款	项目启动资金	是	2019年末 结清
启东市发展和改革委员会	922.61	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
启东市公有资产办公室	690.00	其他应收款	转让股权款	是	2019年末 结清
汇龙镇财政所	548.42	其他应收款	拆迁补偿款	是	2019年末 结清
启东市散装水泥与墙改节能办公室	246.00	其他应收款	水泥定金	是	2019年末 结清
近海财政所	100.00	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
启东市政园林绿化管理处	57.44	其他应收款	绿化押金	是	2019年末 结清
一体化中心	41.26	其他应收款	工资、社保	是	2019年末 结清
启东市汇龙镇拆迁指挥部	36.41	其他应收款	拆迁补偿款	是	2019年末 结清
启东市供电局	27.78	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
惠丰镇财政所	22.00	其他应收款	保证金	是	2019年末 结清
启东市人民防空办公室	10.00	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
启东市公路管理站	5.00	其他应收款	保证金	是	2019年末 结清
启东市文化局	3.80	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
复垦保证金	50.21	其他应收款	保证金	是	2019年末 结清
吕四海洋经济开发区	2.54	其他应收款	往来款	是	2019年末 结清
海门三厂农经站	1.00	其他应收款	保证金	是	2019年末 结清
启东市广播电视台	1.00	其他应收款	帮贷利息	否	2019年末 结清
合计	416,703.13	-	-	-	-

其中，政府性应收账款主要为应收启东市财政局 61,695.33 万元的款项，政府性其他应收款主要为启东市财政局 280,314.97 万元、启东市土地储备中心 47,158.75 万元和汇龙镇人民政府 8,370.80 万元。发行人政府性应收账款占比较大，依赖政府性回款程度较高，存在一定风险。

(5) 存货

2016年至2018年末，发行人存货分别897,535.53万元、1,006,732.17万元和1,293,454.85万元，占资产总额比例分别为31.84%、33.08%和32.45%；报告期内发行人存货规模及所占比例均比较稳定。截至2018年12月31日，发行人的存货主要为开发成本和原材料，明细如下：

表 10-10：发行人截至 2018 年末存货明细

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	账面价值
原材料	501.58	501.58
开发成本	1,292,953.27	1,292,953.27
合计	1,293,454.85	1,293,454.85

发行人存货中的土地全部为出让地，截至 2018 年末，土地使用权明细如下：

表 10-11：发行人土地使用权明细表

单位：平方米、万元、元/亩

序号	使用权人	证载使用权类型(划拨/出让)	权证号	面积	用途	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0395号	5,276.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,630.25	成本法	205.99	否	是
2	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0396号	5,657.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,751.85	成本法	206.45	否	是
3	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0392号	15,047.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	4,651.68	成本法	206.09	否	是
4	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0393号	10,502.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,246.08	成本法	206.06	否	是
5	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0397号	7,594.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,347.48	成本法	206.08	否	是
6	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0394号	6,649.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,054.82	成本法	206.03	否	是
7	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0411号	10,397.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	4,017.63	成本法	257.61	否	是
8	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0418号	18,688.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	7,221.04	成本法	257.60	否	是
9	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0399号	9,782.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,779.51	成本法	257.58	否	是
10	启东市城市建设投资开	出让	启国用(2013)第0415号	9,698.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,747.57	成本法	257.62	否	是

	发有限公司										
11	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0416号	14,608.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,644.53	成本法	257.60	否	是
12	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0414号	3,523.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,361.16	成本法	257.57	否	是
13	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0412号	14,788.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,710.48	成本法	257.43	否	是
14	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0413号	19,218.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	7,426.09	成本法	257.61	是	是
15	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0417号	5,620.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,171.05	成本法	257.54	否	是
16	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0409号	15,462.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,974.26	成本法	257.59	否	是
17	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0410号	5,504.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,126.75	成本法	257.60	否	是
18	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0408号	44,160.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇长安村	17,065.07	成本法	257.62	是	是
19	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0400号	37,676.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇中施村	14,558.90	成本法	257.61	否	是
20	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0401号	51,325.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇扶风村	19,834.03	成本法	257.62	是	是
21	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0402号	63,498.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇更新村	24,538.26	成本法	257.63	是	是
22	启东市城市建设投资开	出让	启国用(2013)第0403号	61,574.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇新开村	23,794.25	成本法	257.62	是	是

	发有限公司										
23	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0404号	53,996.00	商服、住宅(B1)	启东市南阳镇乐庭村	20,865.56	成本法	257.62	否	是
24	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00405号	42,258.00	商服、住宅(B1)	启东市南阳镇永兴村、英雄村	16,330.33	成本法	257.63	是	是
25	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00407号	51,881.00	商服、住宅(B1)	启东市合作镇元和村	20,048.37	成本法	257.62	是	是
26	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第0406号	42,624.00	商服、住宅(B1)	启东市合作镇五星村	16,471.51	成本法	257.62	是	是
27	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00452号	7,940.00	商服、住宅(B1)	启东市海复镇清虎村23、24组	3,070.89	成本法	257.84	是	是
28	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00451号	61,640.20	商服、住宅(B1)	启东市海复镇清虎村	23,825.16	成本法	257.68	是	是
29	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00449号	22,896.00	商服、住宅(B1)	启东市北新镇建新村	8,841.69	成本法	257.44	是	是
30	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00450号	17,465.00	商服、住宅(B1)	启东市北新镇建新村	6,739.47	成本法	257.25	是	是
31	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00354号	95,175.00	商服、住宅(B1)	启东市汇龙镇城西村	46,430.05	成本法	325.22	是	是
32	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00355号	25,420.00	商服、住宅(B1)	启东市汇龙镇城西村9组	12,091.76	成本法	317.12	是	是
33	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001528号	2,075.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-056	694.56	成本法	223.15	否	是
34	启东市城市建设投资开	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001529号	28,460.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-055	6,094.38	成本法	142.76	否	是

	发有限公司										
35	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001527号	2,798.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-057	338.00	成本法	80.53	否	是
36	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0197号	6,521.00	商服、住宅	启东市滨海园区通源路	2,260.22	成本法	231.07	否	是
37	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0210号	3,036.00	商服、住宅	启东市滨海园区	702.33	成本法	154.22	否	是
38	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0212号	9,263.00	商服、住宅	启东市滨海园区	3,199.41	成本法	230.26	是	是
39	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0202号	12,448.00	商服、住宅	启东市滨海园区通贤路	4,231.59	成本法	226.63	否	是
40	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0211号	22,247.00	商服、住宅	启东市滨海园区	7,544.63	成本法	226.09	否	是
41	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0199号	27,420.00	商服、住宅	启东市滨海园区北海路	9,299.20	成本法	226.09	否	是
42	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0206号	12,586.00	商服、住宅	启东市滨海园区	4,283.18	成本法	226.87	是	是
43	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0208号	16,145.00	商服、住宅	启东市滨海园区	5,480.43	成本法	226.30	是	是
44	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0207号	17,899.00	商服、住宅	启东市滨海园区	6,068.89	成本法	226.04	是	是
45	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0198号	27,713.00	商服、住宅	启东市滨海园区南海路	9,443.47	成本法	227.17	否	是
46	启东市新农村建设发展	出让	启国用(2013)第0203号	1,707.00	商服、住宅	启东市滨海园区蓝天路	577.98	成本法	225.73	否	是

	有限公司										
47	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0200号	16,477.00	商服、住宅	启东市滨海园区南海路	5,604.27	成本法	226.75	否	是
48	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0205号	7,682.00	商服、住宅	启东市滨海园区通明路	2,611.20	成本法	226.61	否	是
49	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0204号	2,426.00	商服、住宅	启东市滨海园区蓝天路	835.98	成本法	229.73	否	是
50	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0201号	11,113.00	商服、住宅	启东市滨海园区通海路	3,777.46	成本法	226.61	否	是
51	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0209号	11,042.00	商服、住宅	启东市滨海园区	3,767.12	成本法	227.44	是	是
52	启东市建设投资有限公司	出让	启国用(2011)第0243号	100,000.00	其他商服用地	东海镇	6,709.53	成本法	89.46	否	是
53	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第0273号	6,221.00	住宅用地	启东市汇龙镇汇东村7组	5,176.00	成本法	554.68	否	是
54	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第0272号	15,122.00	住宅用地	启东市汇龙镇城河村2组	6,800.00	成本法	299.78	否	是
55	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第1196号	47,309.00	商服、住宅	近海镇滨海工业区	18,283.97	成本法	257.65	是	是
56	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第1197号	62,343.00	商服、住宅	近海镇滨海工业区	24,090.13	成本法	257.61	否	是
57	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2008)第1588号	17,393.00	商服、住宅(B0)	汇龙镇城北村1组	6,748.08	成本法	258.65	否	是
58	启东市新城建设投资发	出让	启国用(2008)第1587号	40,242.00	商服、住宅	汇龙镇紫气园路西侧 长龙苑北侧	18,874.83	成本法	312.69	是	是

	展有限公司										
59	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2012)第00008号	24,000.00	商服、住宅	启东市吕四镇港镇三甲盐场	1,671.08	成本法	46.42	是	是
60	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2012)第0087号	37,639.90	商服、住宅	启东市吕四港镇三甲盐场	2,616.66	成本法	46.35	否	是
	合计			1,446,869.10			507,152.12	0.00	14,194.50		

2、非流动资产分析

表 10-12：发行人报告期内非流动资产结构表

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
可供出售金融资产	8,450.00	0.21%	7,400.00	0.24%	7,500.00	0.27%
长期股权投资	77.36	0.00%	79.30	0.00%	75.02	0.00%
投资性房地产	235,147.75	5.90%	5,003.75	0.16%	-	-
固定资产	21,726.18	0.55%	8,858.86	0.29%	13,112.17	0.47%
在建工程	1,148,350.29	28.81%	1,026,607.49	33.74%	895,506.50	31.77%
无形资产	1,736.41	0.04%	1,555.28	0.05%	1,575.89	0.06%
长期待摊费用	-	-	-	-	2.38	0.00%
递延所得税资产	63.62	0.00%	68.66	0.00%	19.64	0.00%
其他非流动资产	306,788.57	7.70%	-	-	-	-
非流动资产合计	1,722,340.18	43.21%	1,049,573.35	34.49%	917,791.62	32.56%

(1) 投资性房地产

报告期各期末，发行人的投资性房地产账面余额分别为 0.00 万元、5,003.75 万元和 235,147.75 万元。报告期内发行人投资性房地产的规模增加较快，主要系：1) 发行人将其启国用（2016）第 0079 号-0082 号 4 块土地评估，以公允价值确认投资性房地产价值 67,868.55 万元；2) 将股东注入的启东市各中小学所属的位于汇龙镇以及乡镇的门面房等房地产进行预评估，确认该资产预评估价值 162,275.45 万元，目前相关房产的产权证尚在办理过程中。

(2) 固定资产

报告期各期末，发行人的固定资产账面余额分别为 13,112.17 万元、8,858.86 万元和 21,726.18 万元，2018 年末较 2017 年末增加 12,867.32 万元，增幅为 145.25%，主要是因为城市污水处理厂的在建工程完工转入固定资产。

(3) 在建工程

报告期内，发行人的非流动资产主要由在建工程构成。报告期各期末，发行人的在建工程账面余额分别为 895,506.50 万元、1,026,607.49 万元和

1,148,350.29 万元。报告期内发行人在建工程规模不断扩大，主要系发行人业务不断扩张，承建启东市市政基础设施项目的规模不断上升所致。

截至 2018 年末，发行人在建工程账面余额为 1,148,350.29 万元，占资产总额的 28.81%。发行人前五大在建工程的具体信息如下：

表 10-13：截至 2018 年末发行人前五大在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值	是否存在相关费用资本化情形
1	拆迁费用	-	是	247,221.32	是
2	世纪大道	道路	否	115,672.97	是
3	工程绿化、设计费等	-	否	106,684.34	是
4	中央路新建工程	道路	否	70,472.15	是
5	丁仓港路	道路	否	52,490.29	是
合计	-	-	-	592,541.06	-

发行人作为以工程项目建设为主要业务的公司，各项资产占比符合所处行业的特点。总体来看，发行人资产结构较为合理，总资产规模呈现稳步上升的态势。

（二）负债情况分析

表 10-14：发行人报告期内负债状况

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
流动负债	748,233.40	37.97%	471,998.06	27.38%	337,938.08	21.99%
非流动负债	1,222,163.48	62.03%	1,251,860.33	72.62%	1,198,711.50	78.01%
负债合计	1,970,396.88	100.00%	1,723,858.39	100.00%	1,536,649.58	100.00%

报告期内各期末，发行人负债总额分别为 1,536,649.58 万元、1,723,858.39 万元和 1,970,396.88 万元。报告期内，发行人长期借款和应付债券的上升导致其负债总额较上年末出现增长。总体而言，发行人的负债规模保持稳定，偿还压力控制在合理区间。

1、流动负债分析

表 10-15：发行人报告期内流动负债结构表

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
短期借款	3,000.00	0.15%	8,850.00	0.51%	5,900.00	0.38%
应付票据及应付账款	159,775.45	8.11%	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	13,100.00	0.85%
应付账款	-	-	9,255.61	0.54%	26,413.88	1.72%
预收款项	108,674.73	5.52%	49,276.08	2.86%	-	0.05%
应付职工薪酬	216.60	0.01%	397.78	0.02%	13.36	0.00%
应交税费	26,290.84	1.33%	16,367.86	0.95%	9,945.81	0.65%
应付利息	-	-	12,351.66	0.72%	17,069.20	1.11%
其他应付款	336,257.77	17.07%	281,414.07	16.32%	155,405.94	10.11%
一年内到期的非流动负债	114,018.00	5.79%	94,085.00	5.46%	109,265.00	7.11%
流动负债合计	748,233.40	37.97%	471,998.06	27.38%	337,938.08	21.99%

截至 2018 年末，发行人流动负债主要由预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

(1) 预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为 824.89 万元、49,276.08 万元和 108,674.73 万元。发行人的预收账款主要为预收安置房购房款和水电安装工程款。2018 年发行人预收账款较 2017 年增加 59,398.65 万元，增幅为 120.54%，主要系发行人预收的保障房销售款增加所致。

(2) 应付票据及应付账款

报告期各期末，发行人应付票据及应付账款分别为 39,513.88 万元、9,255.61 万元和 159,775.45 万元，2018 年发行人应付票据及应付账款较 2017 年增加 150,519.84 万元。其中，应付票据增加 5,500.00 万元，主要系发行人为优化支付模式，2018 年开始使用银行承兑汇票的方式结算，导致应付票据增

多。2018年末发行人的应付账款较2017年末增加145,019.84万元，增幅为1,566.83%，主要是因为随着公司业务规模的扩大，公司处于施工中的工程项目增加，应付施工方的工程款增多。

(3) 其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款金额分别为155,405.94万元、281,414.07万元和322,424.38万元（其他应付款科目中的其他应付款部分），呈增长趋势。2018年发行人其他应付款较2017年增长41,010.31万元，增幅为14.57%，主要系随着业务的开展，发行人与启东市自来水厂、启东市新城建设发展有限公司、启东楚越开发建设有限公司等单位资金往来款增加所致。

截至2018年末，发行人的其他应付款情况（其他应付款科目中的其他应付款部分）如下：

表 10-16：发行人截至 2018 年末按账龄列示的其他应付款

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	246,904.34
1-2 年	50,184.83
2-3 年	13,295.39
3 年以上	12,039.81
合计	322,424.38

表 10-17：发行人截至 2018 年末其他应付款前五名明细

单位：万元

单位名称	金额	款项性质
启东市自来水厂有限公司	148,377.50	往来款
江苏南通二建集团有限公司	79,368.69	履约保证金
启东市新城建设发展有限公司	15,772.50	往来款
启东楚越开发建设有限公司	13,359.29	往来款
启东圆陀角污水处理有限公司	11,000.00	往来款
合计	267,877.98	-

(4) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 109,265.00 万元、94,085.00 万元和 114,018.00 万元，主要为将于一年内到期的银行借款和一年内到期的应付债券。

2、非流动负债

表 10-18：发行人报告期内非流动负债结构表

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
长期借款	650,931.58	33.04%	713,512.25	41.39%	470,026.00	30.59%
应付债券	469,000.87	23.80%	404,746.85	23.48%	400,000.00	26.03%
长期应付款	88,260.00	4.48%	132,560.00	7.69%	311,532.00	20.27%
专项应付款	-	-	-	-	14,000.00	0.91%
递延收益	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	13,971.04	0.71%	1,041.23	0.06%	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	3,153.50	0.21%
非流动负债合计	1,222,163.48	62.03%	1,251,860.33	72.62%	1,198,711.50	78.01%

报告期内，发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

(1) 长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为 470,026.00 万元、713,512.25 万元和 650,931.58 万元，呈波动趋势。长期借款主要由金融机构借款构成。2018 年末长期借款较 2017 年末有所减少，主要系发行人偿还部分借款。

(2) 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券的余额分别为 400,000.00 万元、404,746.85 万元和 469,000.87 万元。发行人应付债券的情况详见本募集说明书“第十条 已发行尚未兑付的债券”。

(3) 长期应付款

报告期各期末, 发行人长期应付款金额分别为 311,532.00 万元、132,560.00 万元和 88,260.00 万元, 呈现逐年下降趋势。报告期内发行人的长期应付款的主要由地方政府债务置换资金以及非金融机构长期借款构成。2018 年末长期应付款较 2017 年减少 44,300.00 万元, 降幅为 33.42%, 主要系发行人偿还了部分借款。

3、有息债务构成及偿还测算

(1) 有息债务构成

表 10-19: 截至 2018 年末发行人有息负债情况

单位: 万元

核算科目	贷款单位	贷款余额	利率	借款日期	到期日期	保证/抵押/质押
短期借款	平安银行	3,000.00	6.9600%	2018/7/19	2019/7/19	保证借款
一年内到期的非流动负债	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	1,350.00	5.1450%	2016/12/2	2019/12/1	保证、质押
		4,000.00	5.2400%	2016/3/25	2019/3/24	保证、质押
	华能贵诚信托有限公司	10.00	5.4625%	2017/4/27	2019/12/27	保证借款
	华澳国际信托有限公司	3,333.00	4.9000%	2016/12/28	2019/12/28	保证借款
	厦门国际银行上海分行	2,000.00	7.2211%	2018/5/3	2019/5/3	保证借款
	江苏省国际信托有限责任公司	10,000.00	9.0000%	2018/11/30	2019/11/30	保证借款
	中信银行启东支行	7,350.00	7.2000%	2015/2/17	2019/2/10	保证、抵押
		1,750.00	7.2000%	2015/2/27	2019/2/10	保证、抵押
	中国农业发展银行启东市支行	350.00	5.3900%	2016/1/27	2019/1/10	保证、抵押
	中国民生银行股份有限公司南通分行	125.00	5.6400%	2016/1/4	2019/1/4	保证、抵押
	南京银行启东支行	1,000.00	4.9875%	2017/2/27	2019/12/31	保证借款
	中国农业银行启东市支行	1,000.00	5.5000%	2015/9/28	2019/9/13	抵押借款
		5,000.00	5.5543%	2015/4/23	2019/3/15	抵押借款
		6,500.00	5.5543%	2015/4/23	2019/9/13	抵押借款
7,180.00		5.2250%	2016/12/26	2019/12/26	保证、抵押	
820.00		5.2250%	2017/3/1	2019/3/26	保证、抵押	

核算科目	贷款单位	贷款余额	利率	借款日期	到期日期	保证/抵押/质押
	江苏银行启东支行（江苏银行产业基金）	8,750.00	-	-	-	信用借款
	华鑫国际信托有限公司	3,375.00	6.5000%	2016/3/18	2019/12/21	保证借款
		1,625.00		2017/6/12	2019/12/21	保证借款
	国家开发银行江苏省分行	450.00	4.9000%	2017/5/12	2019/5/12	保证、质押
	国家开发银行江苏省分行	450.00		2017/11/27	2019/11/27	保证、质押
	中信银行股份有限公司南通分行	11,000.00	5.4600%	2016/6/3	2019/6/3	保证借款
	工商银行启东支行	600.00	5.0470%	2018/7/28	2019/7/28	保证借款
	一年内到期的应付债券	36,000.00	-	-	-	-
长期借款	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	8,200.00	5.1450%	2016/12/2	2036/12/1	保证、质押
		5,000.00	5.1450%	2018/1/2	2038/1/2	保证、质押
	华能贵诚信托有限公司	35,970.00	5.4625%	2017/4/27	2021/12/27	保证借款
	华澳国际信托有限公司	6,667.00	4.9000%	2016/12/28	2021/12/28	保证借款
		30,000.00		2017/1/13	2021/12/28	
		50,000.00		2017/3/10	2021/12/28	
		30,000.00		2017/11/10	2021/12/28	
	厦门国际银行上海分行	17,000.000	7.2211%	2018/5/3	2020/5/3	保证借款
	江苏省国际信托有限责任公司	10,000.00	9.0000%	2018/11/30	2020/11/30	保证借款
	中信银行启东支行	9,800.00	6.6000%	2016/1/4	2020/2/10	保证、抵押
	中国农业发展银行启东市支行	10,000.00	5.3900%	2016/1/27	2028/1/10	保证、质押、抵押
		10,000.00		2016/1/28	2028/1/10	
		25,750.00		2016/3/30	2028/1/10	
		28,000.00		2017/3/24	2028/1/10	
		20,000.00	2017/12/8	2028/1/10		
		10,000.00	5.1450%	2018/1/29	2028/1/10	
		12,000.00		2018/2/12	2028/1/10	
5,000.00		208-7-17		2032/11/19		
中国民生银行股份有限公司启东支行	57,906.25	5.6400%	2016/1/4	2023/1/4	保证、抵押	
南京银行启东支行	500.00	6.1750%	2016/5/6	2020/12/31	保证借款	
	13,000.00	4.9875%	2017/2/27	2020/12/31		

核算科目	贷款单位	贷款余额	利率	借款日期	到期日期	保证/抵押/质押
		9,300.00	5.9375%	2017/7/27	2020/12/31	
		1,920.00	7.2200%	2018/6/22	2020/12/31	
		2,280.00	7.2200%	2018/7/18	2020/12/31	
	中国农业银行启东市支行	7,500.00	5.5000%	2015/9/28	2020/3/13	抵押借款
	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	2,000.00	4.6550%	2017/10/13	2042/10/12	保证借款
		5,000.00	4.9000%	2018/3/5	2042/10/12	
		5,000.00	4.9000%	2018/4/2	2042/10/12	
		5,000.00	4.9000%	2018/5/2	2042/10/12	
		5,000.00	4.9000%	2018/9/27	2042/10/12	
		7,000.00	4.9000%	2018/11/2	2042/10/12	
	江苏银行启东支行（产业基金贷款）	8,750.00	2018/12/22-2019/6/21,5.4334%; 2019/6/22-2020/1/5,4.075%	2016/6/21	2020/1/5-	信用借款
	国家开发银行股份有限公司江苏省分行	14,500.00	5.2400%	2016/3/25	2026/3/24	保证、质押
		10,000.00		2016/4/19	2026/3/24	
	华鑫国际信托有限公司	625.00	6.5000%	2016/3/18	2024/12/21	保证借款
		46,975.00		2017/6/12	2024/12/21	
	安徽国元信托有限公司、上海银行南通分行	3,750.00	5.1000%	2016/9/30	2021/9/30	保证借款
		7,500.00		2017/2/28	2021/9/30	
		11,250.00		2017/12/22	2021/9/30	
	中国农业银行股份有限公司启东市支行	6,790.00	5.2250%	2017/3/1	2020/3/26	保证、抵押
		7,390.00	5.2250%	2017/3/1	2020/9/26	
	工商银行启东支行	10,275.00	5.0470%	2018/7/28	2028/7/28	保证
	国家开发银行江苏省分行	8,100.00	4.9000%	2017/5/12	2032/5/12	保证、质押
		22,550.00		2017/11/27	2032/11/27	
		4,000.00		2018/1/29	2032/5/11	
	北京银行南京分行	6,400.00	5.7000%	2018/6/8	2023/5/15	保证、抵押
		5,000.00		2018/12/11	2023/5/15	
	中国光大银行南通分行	100.00	6.6500%	2018/11/23	2022/12/20	信用借款
	国开发展基金有限公司	8,000.00	1.2000%	2015/12/18	2025/12/17	保证借款
	兴业财务资产管理有限公司	6,833.33	6.3000%	2016/12/22	2021/12/22	保证借款
	中国农发重点建设基金	16,900.00	1.2000%	2016/5/11	2026/5/11	保证借款

核算科目	贷款单位	贷款余额	利率	借款日期	到期日期	保证/抵押/质押
	有限公司					
长期应付款	江苏省城乡建设投资有限公司（国家开发银行股份有限公司）	88,260.00	5.0000%	2015/1/26	2020/1/25	-
应付债券		472,000.00	-	-	-	-
合计		1,327,759.58	-	-	-	-

注：本表中应付债券余额和审计报告的差异主要系审计报告已做利息调整处理。

(2) 债务偿还压力测算

按照 2018 年末发行人的有息负债情况，对本期债券存续期有息负债偿还压力测算如下：

表 10-20：债务存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

债务到期时间	本期债券	现有债务	合计
	本金到期偿还额	本金到期偿还金额	
2019 年	-	169,580.16	169,580.16
2020 年	-	387,447.83	387,447.83
2021 年	-	373,005.34	373,005.34
2022 年		140,545.00	140,545.00
2023 年	17,000.00	81,416.25	98,416.25
2024 年	17,000.00	60,647.50	77,647.50
2025 年	17,000.00	30,272.50	47,272.50
2026 年	17,000.00	21,822.50	38,822.50
2027 年	17,000.00	19,110.00	36,110.00
2028 年及以后		43,912.50	43,912.50
合计	85,000.00	1,327,759.58	1,412,759.58

注：本表仅测算发行人未来有息债务本金偿还规模，不包括利息。

(三) 所有者权益

表 10-21：发行人报告期内所有者权益情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
实收资本	150,000.00	58,000.00	58,000.00
资本公积	1,307,241.30	759,491.49	748,491.49

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他综合收益	41,913.11	3,123.70	-
盈余公积	2,004.99	1,213.43	454.25
未分配利润	497,994.49	486,299.05	463,884.11
归属于母公司所有者权益合计	1,999,153.88	1,308,127.67	1,270,829.85
少数股东权益	15,964.75	11,099.00	10,989.89
所有者权益合计	2,015,118.63	1,319,226.66	1,281,819.73

报告期内，发行人所有者权益分别为 1,281,819.73 万元、1,319,226.66 万元和 2,015,118.63 万元，呈现增长态势。2018 年末公司所有者权益较上年增加 695,891.97 万元，增幅为 52.75%，主要是实收资本和资本公积增加所致。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本分别为 58,000.00 万元、58,000.00 万元和 150,000.00 万元。2018 年末发行人实收资本较 2017 年末增加 92,000.00 万元，增幅为 158.62%，主要系发行人于 2018 年 6 月 21 日收到股东 9.2 亿元货币投资款所致。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 748,491.49 万元、759,491.49 万元和 1,307,241.30 万元。2018 年末发行人资本公积较 2017 年增加 547,749.81 万元，增幅为 72.12%。主要系：1) 发行人成立启东市城投教育投资发展有限公司，对股东划入的房地产等资产进行预评估，将预评估价值 16.23 亿元计入资本公积；2) 子公司新城建设与启东市城市建设工程总指挥部拆借时形成的应付款项 27.75 亿元转为政府资本金投入，发行人按照对其 98.29% 的持股比例，将 27.27 亿元计入资本公积；3) 子公司保障房建设获取政府债务置换资金 6.20 亿元、调整计入营业外收入的财政拨款 2.8 亿元，共计 9 亿元确认为资本公积；4) 子公司新城文化收到 1.4 亿元政府拨款计入资本公积。

3、其他综合收益

报告期各期末，发行人其他综合收益分别为 0.00 万元、3,123.70 万元和 41,913.11 万元。2018 年末发行人其他综合收益较 2017 年增加 38,789.41 万元，增幅为 1,241.78%。主要系发行人将其启国用（2016）第 0079 号-0082 号 4 块土地评估，公允价值增值部分确认其他综合收益。

（四）营运能力分析

表 10-22：发行人报告期内主要营运能力指标

项目	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次）	2.39	1.56	2.90
存货周转率（次）	0.16	0.15	0.15
固定资产周转率（次）	13.45	14.35	10.13
总资产周转率（次）	0.06	0.05	0.06

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

报告期内各期，发行人应收账款周转率分别为 2.90、1.56 和 2.39，呈逐年波动趋势，其中 2018 年发行人应收账款周转率较上年上升，主要系公司与启东市财政局款项结清使得应收账款减少，同时业务扩张使得营业收入增加较多。

报告期内各期，发行人存货周转率分别为 0.15、0.15 和 0.16，基本保持平稳，发行人存货周转率水平较低，符合其所处的行业特点。

报告期内各期，发行人固定资产周转率分别为 10.13、14.35 和 13.45，呈波动趋势，2018 年较上年下降主要系存货和固定资产在基数较低的基础上增长较快所致。

报告期内各期，发行人总资产周转率分别为 0.06、0.05 和 0.06，总资产周转率较低，主要系发行人总资产逐年上升而营业收入随行业环境有所波动所致。

综合来看，发行人报告期内的各项营运能力指标符合其所在基础设施建设

行业特性，处于较合理的水平。未来随着发行人投资建设项目逐步进入回报期，运营管理能力增强，各项营运能力指标仍有较大的提升空间。

（五）盈利能力分析

表 10-23：发行人盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
营业收入	205,724.10	157,614.95	147,854.48
营业利润	32,764.10	27,457.01	6,102.93
营业外收入	274.62	41.20	18,382.80
利润总额	32,628.78	26,604.08	24,250.83
净利润	27,567.16	23,243.23	23,790.41
主营业务利润率	10.65	10.88	12.72
净资产收益率	1.65	1.79	1.87

发行人营业收入主要由工程项目建设、保障房建设、供水及污水处理和其他收入构成。报告期内，发行人分别实现营业收入 147,854.48 万元、157,614.95 万元和 205,724.10 万元，分别实现营业利润 6,102.93 万元、27,457.01 万元和 32,764.10 万元，呈现稳步增长趋势。

报告期内，发行人分别实现净利润 23,790.41 万元、23,243.23 万元和 27,567.16 万元，主营业务利润率分别为 12.72%、10.88%和 10.65%，净资产收益率分别为 1.87%、1.79%和 1.65%。报告期内各期发行人盈利能力有所下滑，主要系发行人资产规模增长较快所致。随着发行人工程项目建设陆续完工，未来几年发行人的盈利能力有实现稳定增长的空间。

2016 年度，发行人的营业外收入为 18,382.80 万元，其中政府补助为 18,000.00 万元。执行《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。2017 年和 2018 年，发行人的营业外收入分别为 41.20

万元和 274.62 万元；计入其他收益的与企业日常活动相关的政府补助为 18,105.07 万元和 16,498.90 万元。

发行人因承担启东市城市基础设施建设等重大项目，得到了启东市政府的大力支持，随着发行人工程项目的进一步展开，预计未来补贴收入将会保持稳定增长。

综合看来，发行人的主营业务处于稳定有序的扩张期，随着启东市经济结构的优化调整和城镇化建设的加速，发行人未来将承担越来越多的市政项目建设任务，其盈利能力也将得到进一步提升。

（六）偿债能力分析

表 10-24：发行人报告期内主要偿债能力指标

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
流动比率	3.02	4.22	5.62
速动比率	1.30	2.09	2.97
资产负债率（%）	49.44	56.65	54.52
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.45	0.33	0.40
净利润（亿元）	2.76	2.32	2.38

注：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.资产负债率=总负债/总资产

4. EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债能力来看，报告期各期，发行人的流动比率和速动比率成波动趋势。2016年-2018年末，流动比率分别为5.62、4.22和3.02；速动比率分别为2.97、2.09和1.30，流动比率和速动比率呈下降趋势，主要是应付账款、预收款项增加较快，流动（速动）负债较流动（速动）资产增长较快所致。

2016-2018年，发行人的流动比率处于较理想的水平而速动比率水平较低，主要系发行人存货规模较大所致，符合发行人所处行业特点。总体来看，发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力，本期债券的发行将有

利于发行人优化债务结构，提高长期债务所占负债总额的比例，促进发行人业务的进一步开展。

从长期偿债能力来看，报告期内各期末，发行人资产负债率分别为54.52%、56.65%和49.44%。2018年末发行人的资产负债率较2017年末有所下降，总体处于合理水平，具有较强的长期偿债能力。

从利息支付能力来看，发行人2016-2018年的EBITDA利息保障倍数分别为0.40倍、0.33倍和0.45倍，总体较低，主要系发行人主要承担启东市的基础设施及保障房建设，前期建设资金需求量大，发行人融资规模较大，导致计入财务费用和资本化的利息支出较多。

总体来说，公司目前债务结构较为稳定，未来不能还本付息的风险较小，偿债能力较强。随着业务规模增长，盈利能力持续提升，发行人对债务偿还保障能力将进一步增强。

（七）现金流量分析

表 10-25：发行人报告期内各期现金流量表主要数据

单位：万元

项目		2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流	现金流入	580,068.20	464,933.61	284,389.47
	现金流出	501,345.14	410,596.63	547,332.18
	净额	78,723.06	54,336.98	-262,942.71
投资活动产生的现金流	现金流入	3.36	26,870.17	-
	现金流出	126,142.09	89,551.55	41,636.64
	净额	-126,138.73	-62,681.38	-41,636.64
筹资活动产生的现金流	现金流入	464,924.66	559,909.45	694,224.18
	现金流出	488,762.18	470,583.73	347,696.10
	净额	-23,837.52	89,325.72	346,528.08

经营活动方面，2016-2018年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-262,942.71万元、54,336.98万元和78,723.06万元，2016年呈现净流出状态，

2017年起开始净流入。主要系发行人的主营业务为启东市市政基础设施建设和保障房建设，施工过程中大量的资金投入和结算回款进度不匹配，使得发行人经营活动出现较大金额的净流出。而随着工程项目建设进度的推进，发行人开始陆续办理竣工结算和收款。预计随着工程施工项目的逐步完工，发行人的经营活动现金流量状况将得到进一步改善。

投资活动方面，发行人报告期内各期投资活动产生的现金流量净额分别为-41,636.64万元、-62,681.38万元和-126,138.73万元，呈现逐年流出的趋势。主要报告期内系发行人在建工程项目投资额大幅增加，使得投资活动现金净流出的金额增加。

筹资活动方面，发行人报告期内各期筹资活动产生的现金流量净额分别为346,528.08万元、89,325.72万元和-23,837.52万元，呈现流出态势。主要系公司根据业务扩展需要安排融资，发行债券和增加贷款所致。

综合来看，发行人各项财务指标基本处于合理水平，符合行业特点。发行人目前处于稳步发展阶段，其主营业务资金需求量较大，本期债券的发行将有利于发行人进一步调整债务结构、节约财务成本，为发行人今后的运营做好铺垫，也为其未来发展提供坚实基础。

三、发行人资产情况

(一) 发行人主要资产情况

1、土地资产

表 10-26：发行人截至 2018 年末主要土地资产明细

单位：平方米、万元、元/亩

序号	使用权人	取得方式	权证号	面积 (m ²)	使用权类型	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0395 号	5,276.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,630.25	成本法	205.99	否	是
2	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0396 号	5,657.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,751.85	成本法	206.45	否	是
3	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0392 号	15,047.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	4,651.68	成本法	206.09	否	是
4	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0393 号	10,502.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,246.08	成本法	206.06	否	是
5	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0397 号	7,594.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,347.48	成本法	206.08	否	是
6	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0394 号	6,649.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,054.82	成本法	206.03	否	是
7	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0411 号	10,397.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	4,017.63	成本法	257.61	否	是
8	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0418 号	18,688.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	7,221.04	成本法	257.60	否	是
9	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0399 号	9,782.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,779.51	成本法	257.58	否	是
10	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0415 号	9,698.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	3,747.57	成本法	257.62	否	是
11	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0416 号	14,608.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,644.53	成本法	257.60	否	是
12	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0414 号	3,523.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	1,361.16	成本法	257.57	否	是
13	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0412 号	14,788.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,710.48	成本法	257.43	否	是
14	启东市城市建设投	出让	启国用(2013)	19,218.00	商服、住宅	启东市滨海工业区	7,426.09	成本法	257.61	是	是

序号	使用权人	取得方式	权证号	面积 (m ²)	使用权类型	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
	资开发有限公司		第 0413 号		(B1)						
15	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0417 号	5,620.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,171.05	成本法	257.54	否	是
16	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0409 号	15,462.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	5,974.26	成本法	257.59	否	是
17	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0410 号	5,504.00	商服、住宅(B1)	启东市滨海工业区	2,126.75	成本法	257.60	否	是
18	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0408 号	44,160.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇长安村	17,065.07	成本法	257.62	否	是
19	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0400 号	37,676.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇中施村	14,558.90	成本法	257.61	否	是
20	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0401 号	51,325.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇扶凤村	19,834.03	成本法	257.62	是	是
21	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0402 号	63,498.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇更新村	24,538.26	成本法	257.63	否	是
22	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0403 号	61,574.00	商服、住宅(B1)	启东市王鲍镇新开村	23,794.25	成本法	257.62	否	是
23	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0404 号	53,996.00	商服、住宅(B1)	启东市南阳镇乐庭村	20,865.56	成本法	257.62	否	是
24	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 00405 号	42,258.00	商服、住宅(B1)	启东市南阳镇永兴村、英雄村	16,330.33	成本法	257.63	是	是
25	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 00407 号	51,881.00	商服、住宅(B1)	启东市合作镇元和村	20,048.37	成本法	257.62	否	是
26	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 0406 号	42,624.00	商服、住宅(B1)	启东市合作镇五星村	16,471.51	成本法	257.62	否	是
27	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 00452 号	7,940.00	商服、住宅(B1)	启东市海复镇清虎村 23、24 组	3,070.89	成本法	257.84	是	是
28	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第 00451 号	61,640.20	商服、住宅(B1)	启东市海复镇清虎村	23,825.16	成本法	257.68	是	是

序号	使用权人	取得方式	权证号	面积 (m ²)	使用权类型	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
29	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00449号	22,896.00	商服、住宅(B1)	启东市北新镇建新村	8,841.69	成本法	257.44	是	是
30	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00450号	17,465.00	商服、住宅(B1)	启东市北新镇建新村	6,739.47	成本法	257.25	是	是
31	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00354号	95,175.00	商服、住宅(B1)	启东市汇龙镇城西村	46,430.05	成本法	325.22	否	是
32	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	启国用(2013)第00355号	25,420.00	商服、住宅(B1)	启东市汇龙镇城西村9组	12,091.76	成本法	317.12	否	是
33	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001528号	2,075.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-056	694.56	成本法	223.15	否	是
34	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001529号	28,460.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-055	6,094.38	成本法	142.76	否	是
35	启东市城市建设投资开发有限公司	出让	苏(2016)启东市不动产权第0001527号	2,798.00	医卫慈善用地	汇龙镇城东村01-35-018-057	338.00	成本法	80.53	否	是
36	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0197号	6,521.00	商服、住宅	启东市滨海园区通源路	2,260.22	成本法	231.07	否	是
37	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0210号	3,036.00	商服、住宅	启东市滨海园区	702.33	成本法	154.22	否	是
38	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0212号	9,263.00	商服、住宅	启东市滨海园区	3,199.41	成本法	230.26	否	是
39	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0202号	12,448.00	商服、住宅	启东市滨海园区通贤路	4,231.59	成本法	226.63	否	是
40	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0211号	22,247.00	商服、住宅	启东市滨海园区	9,299.20	成本法	226.09	否	是
41	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第0199号	27,420.00	商服、住宅	启东市滨海园区北海路	7,544.63	成本法	226.09	否	是
42	启东市新农村建设	出让	启国用(2013)	12,586.00	商服、住宅	启东市滨海园区	4,283.18	成本法	226.87	否	是

序号	使用权人	取得方式	权证号	面积 (m ²)	使用权类型	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
	发展有限公司		第 0206 号								
43	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0208 号	16,145.00	商服、住宅	启东市滨海园区	5,480.43	成本法	226.30	是	是
44	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0207 号	17,899.00	商服、住宅	启东市滨海园区	6,068.89	成本法	226.04	是	是
45	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0198 号	27,713.00	商服、住宅	启东市滨海园区南海路	9,443.47	成本法	227.17	否	是
46	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0203 号	1,707.00	商服、住宅	启东市滨海园区蓝天路	577.98	成本法	225.73	否	是
47	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0200 号	16,477.00	商服、住宅	启东市滨海园区南海路	5,604.27	成本法	226.75	否	是
48	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0205 号	7,682.00	商服、住宅	启东市滨海园区通明路	2,611.20	成本法	226.61	否	是
49	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0204 号	2,426.00	商服、住宅	启东市滨海园区蓝天路	835.98	成本法	229.73	否	是
50	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0201 号	11,113.00	商服、住宅	启东市滨海园区通海路	3,777.46	成本法	226.61	否	是
51	启东市新农村建设发展有限公司	出让	启国用(2013)第 0209 号	11,042.00	商服、住宅	启东市滨海园区	3,767.12	成本法	227.44	否	是
52	启东市建设投资有限公司	出让	东海镇土地	50,000.00	其他商服用地	东海镇	6,709.53	成本法	89.46	否	是
53	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第 0273 号	6,221.00	住宅用地	启东市汇龙镇汇东村 7 组	5,176.00	成本法	554.68	否	是
54	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第 0272 号	15,122.00	住宅用地	启东市汇龙镇城河村 2 组	6,800.00	成本法	299.78	是	是
55	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第 1196 号	47,309.00	商服、住宅	近海镇滨海工业区	18,283.97	成本法	257.65	是	是
56	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2009)第 1197 号	62,343.00	商服、住宅	近海镇滨海工业区	24,090.13	成本法	257.61	否	是

序号	使用权人	取得方式	权证号	面积 (m ²)	使用权类型	坐落	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
57	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2008)第1588号	17,393.00	商服、住宅(B0)	汇龙镇城北村1组	6,748.08	成本法	258.65	否	是
58	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2008)第1587号	40,242.00	商服、住宅	汇龙镇紫气园路西侧长龙苑北侧	18,874.83	成本法	312.69	是	是
59	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2012)第00008号	24,000.00	商服、住宅	启东市吕四镇港镇三甲盐场	1,671.08	成本法	46.42	是	是
60	启东市新城建设投资发展有限公司	出让	启国用(2012)第0087号	37,639.90	商服、住宅	启东市吕四港镇三甲盐场	2,616.66	成本法	46.35	否	是
61	启东新城文化体育服务有限公司	划拨	苏(2016)启东市不动产权第0007751号	46,241.00	文体娱乐用地	汇龙镇南郊村	641.83	成本法	9.25	否	否
62	启东新城文化体育服务有限公司	划拨	苏(2016)启东市不动产权第0007752号	50,098.00	文体娱乐用地	汇龙镇南郊村	695.37	成本法	9.25	否	否
合计		-	-	-	-	-	508,489.31	-	-	-	-

2、海域使用权

表 10-27：发行人截至 2018 年末海域使用权明细

单位：公顷、万元

序号	使用权人	海域使用权证号	宗海面积	I 级类	II 级类	账面价值	核算科目
1	启东市建投投资公司	国海证 093200502	47.17	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,584.94	存货
2	启东市建投投资公司	国海证 093200503	46.55	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,472.10	存货
3	启东市建投投资公司	国海证 093200504	46.97	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,548.54	存货
4	启东市建投投资公司	国海证 093200505	42.81	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,791.42	存货
5	启东市建投投资公司	国海证 093200506	47.7	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,681.40	存货
6	启东市建投投资公司	国海证 093200507	42.12	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,665.84	存货

序号	使用权人	海域使用权证号	宗海面积	I级类	II级类	账面价值	核算科目
7	启东市建投投资公司	国海证 093200508	48.73	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,868.86	存货
8	启东市建投投资公司	国海证 093200509	48.72	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,867.04	存货
9	启东市建投投资公司	国海证 093200510	43.93	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,995.26	存货
10	启东市建投投资公司	国海证 093200511	47.58	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,659.56	存货
11	启东市建投投资公司	国海证 093200512	45.43	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,268.26	存货
12	启东市建投投资公司	国海证 093200513	43.44	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,906.08	存货
13	启东市建投投资公司	国海证 093200514	43.75	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,962.50	存货
14	启东市建投投资公司	国海证 093200515	43.46	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,909.72	存货
15	启东市建投投资公司	国海证 093200516	43.44	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,906.08	存货
16	启东市建投投资公司	国海证 093200517	45.36	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,255.52	存货
17	启东市建投投资公司	国海证 093200518	33.59	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	6,113.38	存货
18	启东市建投投资公司	国海证 093200519	48.19	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	8,770.58	存货
19	启东市建投投资公司	国海证 093200520	42.34	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,705.88	存货
20	启东市建投投资公司	国海证 093200521	40.29	造地工程用海	城镇建设填海造地用海	7,332.78	存货
21	启东市城市建设投资开发总公司	国海证 2017D32068101410	201.6	经营性	开放式养殖用海	4,100.00	存货
	合计	-	1,093.17	-	-	166,365.74	-

启东市人民政府出具了《关于启东市城市建设投资开发总公司海域使用情况的说明》，启东市人民政府授权启东城投及其子公司在法律规定范围内以填海造地等方式对有权使用的海域开发建设，未来由市政府统一进行土地挂牌出让，并将土地出让收入全额返还给启东城投及其子公司。

（二）发行人公益性资产情况

发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，发行人账面上的基础设施工程等，根据《启东市人民政府关于授权启东市新城建设投资发展有限公司等企业承建启东市政府相关投资项目的通知》，启东市新城建设投资发展有限公司、启东市建设投资公司 and 启东市滨江精细化工园开发建设有限公司被启东市政府授权承担启东市的城市基础设施建设，委托人将按发行人承接的项目投入加成确认应支付的收入，故发行人在建工程和存货中的基础设施系有效资产，发行人账面无公益性资产。

四、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，发行人提供的对外担保总计 29.40 亿元，被担保单位主要为国有企业或事业单位，个别为民营企业。担保明细如下表所示：

表 10-28:对外担保明细

单位：万元

被担保人	性质	担保类型(保证/质押/抵押)	主债务到期时间	担保金额
启东市土地开发复垦有限公司	国有企业	保证	2025/12/5	30,000.00
启东市协兴生态渔业有限公司	国有企业	保证	2022/12/15	24,000.00
江苏省启东中学	事业单位	保证	2019/12/30	13,300.00
		保证	2019/12/30	3,500.00
启东国有资产投资控股有限公司	国有企业	保证	2020/11/15	6,000.00
江苏海防投资经营有限公司	国有企业	保证	2020/10/30	5,500.00
		保证	2020/11/27	2,750.00

		保证	2020/12/31	2,035.00
启东市东冠商贸有限公司	国有企业	保证	2021/1/4	1,700.00
启东市自来水厂有限公司	国有企业	保证	2019/9/29	15,000.00
		保证	2021/6/7	5,500.00
		保证	2029/7/2	81,500.00
启东滨海工业园污水处理有限公司	国有企业	保证	2020/5/25	6,000.00
		抵押	2020/1/23	4,250.00
		抵押	2020/1/23	8,000.00
启东市江海水利建设开发有限公司	国有企业	保证	2021/7/14	29,320.00
		抵押	2020/12/20	12,000.00
		抵押	2020/12/20	12,000.00
		抵押	2019/12/25	10,000.00
启东市江海污水处理有限公司	国有企业	保证	2019/11/7	3,250.00
启东市吕四污水处理有限公司	国有企业	保证	2019/4/25	1,550.00
启东新城自来水有限公司	国有企业	保证	2019/12/11	7,200.00
		保证	2021/8/6	7,500.00
上海誉镕融资租赁有限公司	民营企业	保证	2020/2/20	2,100.00
合计				293,955.00

五、发行人最近一个会计年度期末的受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

1、发行人有 10,500.00 万元的货币资金受限，系发行人用于银行贷款质押的存款保证金。

2、发行人的存货中有账面价值总计为 308,135.84 万元的土地使用权受限，主要用于银行贷款抵押，具体抵押地块明细可参见本募集说明书“第十一条二、（一）资产情况分析（发行人土地使用权明细表）”。

六、发行人最近一个会计年度关联交易情况

（一）关联方情况

1、本公司控股股东为启东市国有资产监督管理办公室，详情如下：

表 10-29：控股股东情况

控股股东及最终控制方名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
启东市国有资产监督管理办公室	100.00	100.00

2、发行人控股或参股的子公司具体参见本募集说明书“第八条四、（五）发行人控股和参股子公司情况”。

3、合营企业及联营企业：

表 10-30：合营联营企业情况

被投资单位	投资金额 (元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
启东市衡麓投资管理有限公司	500,000.00	50.00	50.00

（二）关联方交易情况

无出售商品和提供劳务的关联交易。

（三）关联方应收应付款项

无关联方应收应付款项。

七、发行人 2016-2018 年末合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2016-2018 年度合并利润表（见附表三）

九、发行人 2016-2018 年度合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书披露日，公司已发行尚未兑付的债券余额为 108.40 亿元，如下表所示：

表 11-1 公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：年、亿元

证券名称	发行日期	发行期限	发行规模	当前余额	证券类别
14 启经营债 01	2014-04-04	7	10.00	4.00	一般企业债
14 启经营债 02	2014-04-28	7	8.00	3.20	一般企业债
16 启东 01	2016-04-29	5	5.00	5.00	非公开公司债
16 启东 02	2016-09-21	5	12.00	11.70	非公开公司债
17 启东城投债	2017-08-15	7	13.00	13.00	一般企业债
18 苏启东城投 ZR001	2018-03-07	3	5.00	5.00	债权融资计划
18 启东城投 PPN001	2018-03-15	3	2.00	2.00	定向工具
18 苏启东城投 ZR002	2018-07-27	2	3.00	3.00	债权融资计划
19 启东 01	2019-03-25	5	10.00	10.00	非公开公司债
19 启东 02	2019-6-12	5	5.00	5.00	非公开公司债
19 苏启东城投 ZR001	2019-6-28	2.5	1.00	1.00	债权融资计划
19 苏启东城投 ZR002	2019-07-01	2.5	3.00	3.00	债权融资计划
19 启东 D1	2019-07-26	1	10.00	10.00	非公开公司债
19 苏启东城投 ZR003	2019-07-30	5	2.50	2.50	债权融资计划
19 苏启东城投 ZR004	2019-07-31	3	5.00	5.00	债权融资计划
19 启东 D2	2019-09-09	1	10.00	10.00	非公开公司债
19 启东 03	2019-12-17	5	15.00	15.00	非公开公司债
合计			119.50	108.40	-

一、14 启经营债

1、“14 启经营债 01”

经国家发展和改革委员会发改财金[2013]2192 号文批准，发行人于 2014 年 4 月 4 日发行了 10 亿元的 2014 年第一期启东市城市建设投资开发总公司企

业债券（简称“14启经营债01”），募集资金规模为10亿元，期限7年期，同时设置本金提前偿还条款，从第三个计息年度开始偿还本金，第三、四、五、六、七个计息年度分别偿还本金的20%，票面利率8.20%。

14启经营债01募集资金全部用于启东市区域供水北进工程建设项目、启东市区域供水通久线（启东段）工程建设项目、启东市区域供水东进工程建设项目、启东市第三阶段农村饮水安全工程项目、启东市新城道路建设项目、启东市城区道路改扩建项目，累计使用发债资金10亿元。

14启经营债01偿付计划如下表所示：

表 11-2：“14启经营债01”偿付计划

单位：万元

现金流发生日	当年支付的利息	当年支付的本金	当年支付的利息及本金
2015-04-04	8,200.00	0.00	8,200.00
2016-04-04	8,200.00	0.00	8,200.00
2017-04-04	8,200.00	20,000.00	28,200.00
2018-04-04	6,560.00	20,000.00	26,560.00
2019-04-04	4,920.00	20,000.00	24,920.00
2020-04-04	3,280.00	20,000.00	23,280.00
2021-04-04	1,640.00	20,000.00	21,640.00
合计	41,000.00	100,000.00	141,000.00

注：由于2015年4月4日为非工作日，实际资金划付日顺延至2015年4月7日。

2、“14启经营债02”

经国家发展和改革委员会发改财金[2013]2192号文批准，发行人于2014年4月28日发行了8亿元的2014年第二期启东市城市建设投资开发总公司企业债券（简称“14启经营债02”），募集资金规模为8亿元，期限7年期，同时设置本金提前偿还条款，从第三个计息年度开始偿还本金，第三、四、五、六、七个计息年度分别偿还本金的20%，票面利率7.90%。

14启经营债02募集资金全部用于启东市区域供水北进工程建设项目、启东市区域供水通久线（启东段）工程建设项目、启东市区域供水东进工程建设项目、启东市新城道路建设项目、启东市城区道路改扩建项目，累计使用

发债资金8亿元。14启经营债02偿付计划如下表所示：

表 11-3：“14 启经营债 02” 偿付计划

单位：万元

现金流发生日	当年支付的利息	当年支付的本金	当年支付的利息及本金
2015-04-28	6,320.00	0.00	6,320.00
2016-04-28	6,320.00	0.00	6,320.00
2017-04-28	6,320.00	16,000.00	22,320.00
2018-04-28	5,056.00	16,000.00	21,056.00
2019-04-28	3,792.00	16,000.00	19,792.00
2020-04-28	2,528.00	16,000.00	18,528.00
2021-04-28	1,264.00	16,000.00	17,264.00
合计	31,600.00	80,000.00	111,600.00

注：由于2018年4月28日为非工作日，实际资金划付日顺延至2018年4月30日。

二、2016年非公开发行“16启东债”

1、“16启东01”

发行人于2016年4月29日在深圳证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发总公司2016年第一期公司债券（债券简称“16启东01”），募集资金规模为5亿元，期限为5年期，附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为5.50%。

公司已于2017年4月29日、2018年4月29日和2019年4月29日分别支付利息2,750.00万元。

2、“16启东02”

发行人于2016年9月21日在深圳证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发总公司2016年第二期公司债券（债券简称“16启东02”），募集资金规模为12亿元，期限为5年期，附债券存续期内的第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.60%。

公司已于2017年9月21日、2018年9月21日和2019年9月23日分别支付利息5,520.00万元；另部分投资者行使回售选择权，目前债券余额为11.70

亿元

三、17 启城投债

发行人于2017年8月25日发行了13亿元的2017年启东市城市建设投资开发总公司公司债券（简称“17启城投债”，募集资金规模为13亿元，由中证信用增进股份有限公司提供不可撤销连带责任担保，期限7年期，同时设置本金提前偿还条款，从第三个计息年度开始偿还本金，第三、四、五、六、七个计息年度分别偿还本金的20%，票面利率5.25%。

17启城投募集资金5亿元用于启东市惠丰双庆村棚户区改造项目，8亿元用于启东市南郊家园棚户区改造。

公司已于2018年8月16日和2019年8月16日按期支付利息6,825.00万元。

表 11-4：“17 启城投债”偿付计划

单位：万元

现金流发生日	当年应付的利息	当年应支付的本金	当年应支付的利息和本金
2018-08-16	6,825.00	0.00	6,825.00
2019-08-16	6,825.00	0.00	6,825.00
2020-08-16	6,825.00	26,000.00	32,825.00
2021-08-16	5,460.00	26,000.00	31,460.00
2022-08-16	4,095.00	26,000.00	30,095.00
2023-08-16	2,730.00	26,000.00	28,730.00
2024-08-16	1,365.00	26,000.00	27,365.00
合计	34,125.00	130,000.00	164,125.00

四、18 启东城投 PPN001

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

公司已于2019年3月16日按期支付利息1,400.00万元。

五、2018年债权融资计划

1、18苏启东城投 ZR001

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

公司已于2019年3月7日按期支付利息3,300.00万元。

2、18苏启东城投 ZR002

2018年7月27日，公司发行3亿元的启东市城市建设投资开发有限公司2018年度第二期债权融资计划（简称“18苏启东城投 ZR002”），债权期限为2年，票面利率7.3%。公司已于2019年7月27日按期支付利息2,190.00万元。

六、2019年非公开发行公司债

1、19启东 01

公司于2019年3月25日在上海证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发有限公司2019年第一期公司债券（保障性住房）（债券简称“19启东 01”），募集资金规模为10亿元，期限为5年期，附债券存续期内的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为5.00%。截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

2、19启东 02

公司于2019年6月12日在上海证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发有限公司2019年第二期公司债券（保障性住房）（债券简称“19启东 02”），募集资金规模为5亿元，期限为5年期，附债券存续期内的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.95%。截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

3、19启东 03

公司于2019年12月17日在上海证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发有限公司2019年第三期公司债券（债券简称“19启东03”），募集资金规模为15亿元，期限为5年期，附债券存续期内的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为4.60%。截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

七、2019年度债券融资计划

1、19苏启东城投 ZR001

2019年6月28日，公司发行1亿元的启东市城市建设投资开发有限公司2019年度第一期债权融资计划（简称“19苏启东城投 ZR001”），债权期限为1.5+1年，票面利率6.00%。

截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

2、19苏启东城投 ZR002

2019年7月01日，公司发行3亿元的启东市城市建设投资开发有限公司2019年度第二期债权融资计划（简称“19苏启东城投 ZR002”），债权期限为1.5+1年，票面利率6.00%。

截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

3、19苏启东城投 ZR003

2019年7月30日，公司发行2.5亿元的启东市城市建设投资开发有限公司2019年度第三期债权融资计划（简称“19苏启东城投 ZR003”），债权期限为2+2+1年，票面利率6.10%。

截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

4、19苏启东城投 ZR004

2019年7月31日，公司发行5亿元的启东市城市建设投资开发有限公司2019年度第四期债权融资计划（简称“19苏启东城投 ZR004”），债权期限为3年，票面利率6.10%。

截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

八、2019年非公开发行短期公司债券

1、19启东 D1

公司于2019年7月29日在上海证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发有限公司2019年第一期非公开发行短期公司债券（债券简称“19启东 D1”），募集资金规模为10亿元，期限为1年期，票面利率为4.35%。截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

2、19启东 D2

公司于2019年9月9日在上海证券交易所，以非公开的方式发行了启东市城市建设投资开发有限公司2019年第一期非公开发行短期公司债券（债券简称“19启东 D1”），募集资金规模为10亿元，期限为1年期，票面利率为4.35%。截至本募集说明书签署日，尚未支付本金或利息。

截至本期债券发行前，除上述情况外，发行人及合并范围内子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

第十二条 募集资金投向项目

一、募集资金用途的基本情况

本期债券募集资金总额为 8.50 亿元，其中 5.10 亿元用于启东市文化体育中心建设项目，3.40 亿元用于补充流动资金。具体投向如表 12-1 所示：

表 12-1：本期债券募集资金投向一览表

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资 ²	拟募集中金额	占项目总投资比例	占募集资金的比例
1	启东市文化体育中心建设项目	7.34	5.10	69.46%	60.00%
2	补充流动资金	-	3.40	-	40.00%
合计		-	8.50	-	100.00%

发行人声明不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于募投项目中美术馆与版画院、博物馆与规划馆和文化馆三部分的建设和。

二、募集资金投资项目基本情况

1、项目建设内容：启东市文化体育中心建设项目位于启东市新城区江海南路东侧、钱塘江路两侧。本项目主要建设文化体育中心场馆，包括美术馆与版画院、博物馆与规划馆、全民健身中心、影剧院、文化馆以及配套设施。本项目建设内容分两北两区，总建筑面积为 77,080.0 m²，具体建设内容如下：

(1) 建筑工程

²本期债券募投项目启东市文化体育中心建设项目总投资 10 亿元，建设内容包括全民健身中心、影剧院、美术馆与版画院、博物馆与规划馆、文化馆及配套设施。本期债券募集资金不用于其中美术馆与版画院、博物馆与规划馆、文化馆三部分。扣除上述部分投资额后，募投项目总投资额为 7.34 亿元。

南区：为1座整体建筑，主要功能有美术馆与版画院、博物馆与规划馆、全民健身中心共计总建筑面积41,320.0 m²，其中地上建筑面积为27,978.0 m²（美术馆与版画院地上建筑面积7,930 m²、博物馆与规划馆地上建筑面积10,130.0 m²、全民健身中心地上建筑面积9,918.0 m²），地下建筑面积为13,342.0 m²。

北区：为1座整体建筑，主要功能有影剧院和文化馆共计总建筑面积35,760.0 m²，其中地上建筑面积为21,455.0 m²（影剧院地上建筑面积13,160.0 m²、文化馆地上建筑面积8,295.0 m²），地下建筑面积为14,305.0 m²。

（2）配套设施

配套建设道路、广场、景观绿化、给排水、供配电、暖通、消防以及停车场、室外亮化等配套工程。

本次债券募集资金拟主要用于启东市文化体育中心建设项目的全民健身中心、影剧院、停车位及配套设施的建设。

表 12-2：项目各功能板块面积分配表

单位：平方米

具体内容	建筑面积
全民健身中心	9,918
影剧院	13,160
美术馆与版画院*	7,930
博物馆与规划馆*	10,130
文化馆* ³	8,295
地上建筑小计	49,433
地下车库	23,987
走道、设备房等	3,660
地下建筑小计	27,647
合计	77,080

2、项目法人单位：启东新城文化体育服务有限公司，为启东市城市建设投资开发有限公司的全资子公司。

³ 本期债券募集资金不用于美术馆与版画院、博物馆与规划馆和文化馆三部分。

3、项目审批情况

(1) 根据南通市维护稳定工作领导小组办公室 2016 年 4 月 27 日出具的《南通市社会稳定风险评估评审表》，确认该项目风险等级属于低风险，方案可行，风险可控；

(2) 根据启东市行政审批局 2016 年 8 月 2 日出局的《启东新城文化体育服务有限公司启东市文化体育中心建设项目环境影响报告表的审查意见》（启行审环评表【2016】0706 号），同意该项目按“报告表”提供的建设地点、性质、内容、规模和污染防治对策及措施进行建设；

(3) 根据启东市行政审批局 2016 年 8 月 3 日出具的《关于启东市文化体育中心建设项目节能评估审查意见》（启行审节能书[2016]第 6 号），确认该项目《节能评估报告书》中所选依据适当，提出的节能措施基本可行；

(4) 根据启东市行政审批局 2016 年 8 月 19 日出具的《关于启东新城文化体育服务有限公司启东市文化体育中心建设项目可行性研究报告的批复》（启行审投[2016]137 号），原则同意启东市文化体育中心建设项目立项建设；

(5) 2016 年 11 月 4 日启东市行政审批局出具了启东市文化体育中心建设项目的《建设项目选址意见书》（选字第 S(2016) 017 号、选字第 S(2016) 018 号)；

(6) 2016 年 11 月 10 日启东市行政审批局出具了启东市文化体育中心建设项目的《建设用地规划许可证》（地字第 S(2016) 075 号和地字第 S(2016) 076 号)；

(7) 2016 年 12 月 18 日，启东市行政审批局出具了启东市文件体育中心建设项目的建设工程规划许可证；

(8) 本期债券募投项目所用土地之土地证号为启东市不动产权第 0007751 号、启东市不动产权第 0007752 号。

4、项目资金来源情况：本次债券募集资金拟主要用于启东市文化体育中

心建设项目的全民健身中心、影剧院、停车位及配套设施的建设，投资额为 7.34 亿元。本次债券用于项目建设的募集资金为 5.1 亿元，占涉及的项目总投资额的 69.46%，占本次债券募集资金总额的 60%。剩余资金将由发行人自筹或向金融机构借款。

5、项目开工时间和实施进度：本次文体中心项目已于 2016 年 10 月开工建设。目前北区主体及钢结构完成，幕墙基本完成，内装完成 70%，外配套完成 60%。南区主体完成，幕墙完成，外配套施工完成 85%，内装施工中。项目资金来源为自筹，资本金 2 亿已全部到位，截至目前已投资 2.58 亿元，南区和北区预计 2020 年底全部完工。

三、募投项目建设必要性、经济效益和社会效益

（一）募投项目建设必要性

1、满足当地群众日益增长的物质文化生活需求的需要

近年来，随着启东城市建设的不断加快，经济持续快速发展，越来越多的外来企业和高素质人群来到启东市安家落户。但城市仍存在着公共基础设施配套不完善、布局不合理的现状，带来的问题是制约城市的发展。现有的群众游憩健身场地分布零散、设施简陋，并且缺乏统一的布置和管理的现状，也与县域高标准的规划存在较大的差距。随着市域人口增加、人均收入的提高，物质生活条件的逐步改善，当地群众的业余娱乐文化活动的需求越来越丰富。原有简陋的文化体育设施已难以满足人民群众日益提高的物质文化生活需求，因此，建设一个能满足不同年龄、层次的人群开展健身休闲、文化生活的公共文体设施非常必要。

2、繁荣和促进启东市文化体育事业发展的需要

文体事业发展水平是一个地区综合实力和社会文明程度的重要体现。经济越发展，社会越进步，人们对文化体育需求的意识就越强烈。加快文化体育事

业发展，是服务群众、满足人民群众日益增长的精神文化需求的客观要求。

本项目新建影剧院、文化馆、博物馆与规划馆、美术馆与版画院，将为启东市提供文化展示的窗口，将有力地推动启东文化事业发展迈上新台阶。

3、完善城市功能、提升城市品位的需要

文化体育场馆作为现代化城市不可或缺的城市名片，它不但体现了城市的发展水平和综合实力，也是衡量城市文化素质、展示城市形象的标志之一。

本项目是集全民健身、文艺演出、历史文化展览于一体的多功能文化体育建筑综合体，并具备承办各种全民健身体育活动赛事和市大型文化体育展览功能。建成后可提供丰富多彩的文化体育宣教活动、完善城市公共基础设施建设、提升青少年物质精神文化生活。项目的建设，有利于营造良好的健康生活氛围，让全县人民更好地享受精神文明的成果，对完善城市功能、提升城市形象、提高城市品位、促进启东市文化体育事业发展具有重要的意义。

（二）募投项目经济效益

启东市文化体育中心建设项目计划从2016年4月到2019年3月建设（实际于2016年10月开始建设），计划建设周期为3年，第4年起投入运营，拟定运营期为20年。项目的收入来源主要为全民健身中心、影剧院的出租收入，以及停车位、物业管理、广告位等收入。运营期内各项租金收入、物业管理及广告位收入合计预计为14.44亿元。

（三）募投项目社会效益

公共文体设施是开展文体活动的硬件条件，通过本项目的建设，可以为启东市居民提供一处开展文化活动、进行体育锻炼的公共场所，有利于提高人们的健康意识，宣传和弘扬奥林匹克精神，推动全民健身运动。项目建成后，为启东市人民群众提供了一个参与文化学习、体育锻炼、休闲娱乐的优美环境和场所，这对于促进人们倡导文明、科学、健康的生活方式和促进和谐社会建设

具有重要意义，其社会效益十分显著。

通过本项目的建设，可以极大改善启东新城区的城市基础设施，提升市容市貌，提高城市综合素质，从而促进城市品位的提高。同时，本项目的建设可以促进启东市城市服务业水平的提高，提高启东市的知名度，从而促进招商引资工作的开展，吸引更多的企业和优秀人才来启东投资创业，推动启东市经济发展。

四、募投项目的盈利性分析

根据募投项目的可行性研究报告，启东市文化体育中心建设项目运营收入包括全民健身中心、影剧院，以及停车位、物业管理、广告位等收入。起租年（负荷率 80%）各项收入构成如表 12-3 所示：

表 12-3：起租年各项营业收入估算表

单位：个、平方米、万元

序号	项目名称	单价	数量、面积	合价	备注
1	全民健身中心	3 元/m ² ·天	9,918 m ²	868.8	
2	影剧院	6 元/m ² ·天	13,160 m ²	2,305.6	
3	停车位收入			457.7	
3.1	办公楼停车位包月	400 元/月	187 个	89.8	
3.2	部分按小时收费	3 元/小时	280 个	367.9	12 小时/天
4	其他收入			1,564.5	
4.1	物业管理	4 元/m ² ·月	23,078 m ²	88.6	
4.2	广告位出租	16,000 元/个·年	1,153 个	1,475.8	
合计		-	-	5,196.6	-

起租年上表中各项收入合计5,196.6万元，考虑到2017年我国的通货膨胀率保持在6-8%的水平，本项目根据未来的经济形势发展，定价按每两年上浮5%预测。根据全国的一般出租水平，本项目负荷率按起租年80%，正常运营年95%计算。

表 12-4：项目预计实现净收益情况

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	债券存续期小计	2027-2039年	项目运营期合计
营业收入	5196.60	5846.50	6387.30	6387.30	6613.70	6613.70	6851.50	43896.60	100475.70	144372.30
减：税金	0.00	0.00	698.07	698.07	723.21	723.21	749.60	3592.16	11008.50	14600.64
经营成本	785.44	883.62	934.87	934.87	937.14	937.14	939.51	6352.59	12327.73	18680.32
项目净收益	4411.16	4962.88	4754.36	4754.36	4953.36	4953.36	5162.39	33951.87	77139.51	111091.34

该项目运营期内各项收入合计预计为14.44亿元，扣除运营期间预计经营成本1.87亿元、应缴税金1.46亿元，预计在运营期实现项目净收益总额为11.11亿元，能够覆盖项目总投资1.5倍。该项目在本期债券存续期预计实现经营性收入4.39亿元，扣除债券存续期预计经营成本0.64亿元、应缴税金0.36亿元，在债券存续期预计实现项目净收益总额为3.40亿元，能够覆盖计划用于该项目的募集资金本金和利息的0.51倍。募投项目的存续期项目收益不能完全覆盖用于项目部分的募集资金的本金及利息，差额部分资金缺口安排具体见“第十三条 偿债保证措施”之“二、本期债券的偿债保证措施”。项目投资财务内部收益率为4.72%；财务净现值为6,569.74万元，项目投资回收期为15.95年（含建设期）。募投项目收益来自于市场化运营收入，不依赖于当地财政，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

五、募集资金用于补充流动资金基本情况

本期债券募集资金将有3.40亿元用于补充流动资金。

作为启东市重要的基础设施建设的实施主体，发行人的主营业务涵盖工程项目建设业务、供水及污水处理业务等。发行人所属行业具有项目建设周期较长，投资与收益在时间上存在一定程度的错配等特点，因此对运营资金具有持续性的、相当规模的要求。本期债券募集的资金可在一定程度上缓解未来经营

和发展中流动资金压力，促进公司主营业务持续稳定的发展。

六、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

（二）募集资金管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

1、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，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行工商银行启东支行设立募集资金使用专项账户。

2、募集资金的使用

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《启东市城市建设投资开发有限公司章程》的规定，制定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或企业预算范围内，由使用部门或子公司提出使用募集资金的报告。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人占用募集资金。

3、募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集

资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各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。

根据发行人与工商银行启东支行签订的《募集资金三方监管协议》，工商银行启东支行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，工商银行启东支行将拒绝发行人的提款要求。

第十三条 偿债保障措施

本期债券采取无担保形式。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于本期债券募集资金投资项目的收益以及公司其他业务收入。发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债安排

本期债券发行规模不超过8.5亿元，期限为7年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，分次还本，在债券存续的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。因此，债券存续期内，偿付本息的规模及时间较为明确，不确定性因素较少，有利于提前制定相应偿债计划。

发行人为了维护本期债券持有人的合法利益，在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责筹集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了详细的偿债计划，并在中国工商银行股份有限公司启东支行建立了专项偿债账户，用于提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息，以对债券还本付息提供保障。

（二）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还

本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于本期债券募投项目的收益、发行人经营活动所产生的现金收入，此外，发行人通过筹资活动形成的现金流入也将对本期债券的本息偿付做出补充。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）募集资金的良好投向是本期债券的偿付保障

本期债券募集资金不超过8.50亿元，5.10亿元拟将用于启东市文化体育中心建设项目中的全民健身中心、影剧院、停车场及配套设施，3.40亿元将用于

补充发行人营运资金。本期债券募集资金投资项目具有良好的经营效益，为发行人偿还本期债券提供了有力保障。发行人承诺将本期债券募集资金投资项目产生的收入优先用于偿还本期债券的本息。

项目运营期内各项收入合计预计为14.44亿元，扣除经营成本、税金后，预计在运营期实现项目净收益总额为11.11亿元，覆盖对应建设内容的总投资的1.5倍。该项目在本次债券存续期预计实现经营性收入4.39亿元，扣除经营成本、税金后，在债券存续期预计实现项目净收益总额为3.40亿元，能够覆盖用于本次债券用于项目部分的募集资金的利息，覆盖计划用于该项目的募集本息的0.51倍，项目收益不能覆盖本息的资金缺口部分主要来源于公司日常经营活动产生的营业利润、公司存量货币资金及其他金融机构授信。

总体来看，本项目具有相对较好的盈利能力，项目收益可以覆盖本期债券利息。

（二）发行人良好的财务状况和盈利能力是本期债券偿还的基础

随着发行人不断加强公司内部管理，推进公司运营的制度化、规范化建设，近几年公司发展迅速，资产规模不断扩大。截至2018年末，发行人总资产合计3,985,515.51万元，总负债合计1,970,396.88万元，净资产合计2,015,118.63万元，资产负债率为49.44%。2016-2018年，公司分别实现营业收入147,854.48万元、157,614.95万元和205,724.10万元，同时净利润分别达到23,790.41万元、23,243.23万元和27,567.16万元。随着发行人所处行业的快速发展及其自身经营状况的不断改善，发行人的盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

总体来看，发行人的资产负债水平较低，营业收入和盈利能力状况良好，净利润保持在较高水平，具有较强的偿债能力，为本期债券本息按期足额偿付提供了保障。随着发行人经营资产的扩大、资产结构的调整及内部管理效率的提升，预计发行人未来将维持较好的盈利水平，财务状况有望得到进一步改善。

从短期偿债能力来看，报告期各期，发行人的流动比率和速动比率成波动

趋势。2016-2018年末，流动比率分别为5.62、4.22和3.02；速动比率分别为2.97、2.09和1.30。报告期内，发行人流动比率处于较理想的水平而速动比率水平较低，主要系发行人存货规模较大所致，符合发行人所处行业特点。总体来看，发行人短期偿债能力较强，但也面临着一定的短期偿债压力，本期债券的发行将有利于发行人优化债务结构，提高长期债务所占负债总额的比例，促进发行人业务的进一步开展。

从长期偿债能力来看，2016-2018年，发行人资产负债率分别为54.52%、56.65%和49.44%。发行人资产负债率总体处于适中水平，具有较强的长期偿债能力。公司近三年平均净利润为2.49亿元，符合国家发改委关于“最近三个会计年度净利润平均值足以支付发行人自身发行本期债券一年的利息”的要求。

综合来看，发行人资产负债结构较为理想，具有较强的短期和长期偿债能力，具有较强的抗风险能力。

（三）偿债应急保障方案

1、外部融资渠道畅通

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持了长期合作关系。截至2019年9月末，发行人取得主要贷款银行授信额度合计为140.24亿元，已使用124.38亿元，尚剩余15.86亿元。未来若不能及时足额偿还本次债券的本息，公司将凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

2、持有的流动性资产为本次债券本息偿付提供一定的应急保障

长期以来，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，截至2018年末，公司流动资产2,263,175.33万元，扣除存货及受限制的货币资金后的流动资产为959,220.48万元，若公司出现不能按期足额偿付本次债券本息的情形，公司拥有的流动性资产可为本次债券本息及时偿付提供一定的应急保障。

（四）债权代理人设立及债券持有人会议规则

发行人已聘请中国国际金融股份有限公司作为本期债券债权代理人，并制定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债券持有人具有以下权利：1、享有《募集说明书》约定的各项权利；2、有权监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；3、了解或监督发行人与本期债券有关的情况；4、按本协议的约定，监督债权代理人的有关行为；5、参加债券持有人会议，提议召开债券持有人会议或提交议案，参与讨论与表决；6、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

根据《持有人会议规则》，发生下列事项之一的，持有人大会会有权做出如下决议：1、当发生影响发行人偿债能力或本期债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金的，决定委托债权代理人以及督促发行人、增信机构制定债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施，根据法律、法规和规则的规定履行相关信息披露义务；2、在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，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；审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；3、审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；4、决定变更或解聘债权代理人，修订《债权代理协议》的主要内容；5、修改《债券持有人会议规则》；6、审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；7、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；8、应发行人提议增加担保措施或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式（如有）；9、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性

时，决定需要依法采取行动；10、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议。

（五）发行人良好的资信为本期债券本息偿付提供了进一步的支撑

发行人的经营情况和财务状况良好，资产结构较为合理。同时，发行人在国内银行具有良好的信用记录，与国开行、农发行、工商银行、江苏银行、光大银行、民生银行等保持着良好的合作关系，融资渠道通畅，为发行人的持续发展提供了坚实的保障。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人融资提供了有效的偿付保证。

（六）政府对公司的的大力支持增加了本期债券本息偿付能力

发行人作为启东市基础设施投资建设的重要载体，在资金支持、项目投资运营等方面都得到了政府的大力支持。为加快启东市的发展，政府对于发行人的支持力度将不断提高，为偿还本期债券本息提供重要保障。

（七）偿债资金专项账户的监管安排，形成了有效确保发行人按时还本付息的内外约束制度

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人在工商银行启东支行设立偿债资金专项账户，聘请工商银行启东支行作为专项账户的监管银行，并签订了《2019年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券账户及资金监管协议》。根据该协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日和/或兑付日前第3个工作日，保证将当期应偿付资金划入偿债账户。监管银行对偿债账户使用情况进行监管，以确保全部偿债资金的专款专用，保证本期债券本息的按时足额偿还。发行人在每个付息日和/或兑付日前向监管银行发出指令，将每年应付的本息从偿债账户划付至债券托管机构指定的账户。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效

的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国宏观经济快速发展的有利时机，增加主营收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第十四条 债券持有人大会

债券持有人会议由全体本期债券持有人依据《债券持有人会议规则》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。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的本期债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的本期债券持有人，下同）均有同等约束力。

《债券持有人会议规则》由债权代理人制订，投资者在发行时认购本期债券或于发行后购得、受让或以其他合法方式取得本期债券，均即表明同意《债券持有人会议规则》的内容，接受《债券持有人会议规则》的约束。《债券持有人会议规则》于本期债券发行完毕之日起生效。

一、债券持有人会议的权利

（一）享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

（二）了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件。当发生影响发行人偿债能力或本期债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金的，决定委托债权代理人以及督促发行人、增信机构制定债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施，根据法律、法规和规则的规定履行相关信息披露义务；

（三）根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人。在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定采取何种措施维护债

券持有人权益，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，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；

（四）审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

（五）审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；

（六）决定变更或解聘债权代理人，修订《债权代理协议》的主要内容；

（七）修改《债券持有人会议规则》；

（八）审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；

（九）对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

（十）应发行人提议增加担保措施或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式（如有）；

（十一）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（十二）当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议；

（十三）授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

（十四）法律法规和本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

二、债券持有人会议的召集、召开及决议

（一）债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

（二）当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议，并就有关情况及时进行信息披露：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

2、发行人拟进行重大资产重组；

3、发行人不能按期支付本息；

4、发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

5、未能清偿到期债务；

6、净资产损失超过10%以上；

7、涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；

8、发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；

9、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

10、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；

11、发生《债权代理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项。

（三）债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

（四）债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当为债券持有人会议聘请律师，对债券持有人会议进行见证，并对以下问题出具法律意见：

- 1、会议的召集、召开程序是否符合法律法规、本规则的规定；
- 2、出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- 3、会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- 4、应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

(五) 召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债权登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知向全体债券持有人及有关出席对象。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

(六) 发行人、债权代理人、债券持有人及/或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期末偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及同时持有发行人10%以上股权的债券持有人，本次债券的增信机构、发行人的其他关联方在债券持有人会议上，没有表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

(七) 债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代表）出席，方可召开。

(八) 债券持有人及/或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

(九) 每个债券持有人只能委托一人为债券持有人的代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

(十) 债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠为履行主持义务的，由债权代理人筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债权人会议顺利召开。

(十一) 债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人及/或债券持有人的代理人担任监票人。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

(十二) 债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

(十三) 债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

(十四) 债券持有人会议的通知、组织费用以及律师费等费用，由发行人承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

(十五) 债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束力。

(十六) 债券持有人单独行使债权及抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

(十七) 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议应协商解决，协商不成的，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按其申请仲裁时现行有效的规则和程序，在北京仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决为最终裁决，对各方均具有约束力。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险揭示

受国民经济总体运行状况、国内外宏观经济金融政策等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动将使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人已充分考虑了宏观经济走势等因素对债券市场利率水平的影响，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资者获得合理的投资收益。同时，发行人拟在本期债券发行结束后向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）债券流动性风险揭示

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易所上市或交易流通。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现，从而可能影响本期债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流通

性。

（三）债券本息偿付风险揭示

在本期债券存续期内，发行人的经营状况和财务状况可能会受到市场环境变化和国家政策法规等不可控因素影响，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券的本息按期足额偿付造成一定的影响。

对策：发行人目前经营状况良好，现金流量充足，且得到了地方政府的大力支持，自身现金流预计可以满足本期债券本息偿付的要求。同时，发行人将进一步提高管理水平和运营效率，确保公司的可持续发展，尽量降低本期债券的偿付风险。发行人还制定了具体的、切实可行的偿债计划，设置了本金提前兑付条款等有效的偿债保证措施，为本期债券本息的按期足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护了投资者的利益。

（四）募投项目投资与收益风险

发行人对本期债券募集资金投资项目已经过严格的论证与测算，该项目在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是项目总体投资规模较大，建设周期较长，如果建设期间原材料、设备或劳动力价格上涨、国内外金融市场波动导致的贷款基准利率浮动、不可抗拒的自然灾害等因素都会对建设成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响公司的盈利水平。

对策：发行人在相关投资项目的可行性研究和施工建设方案设计时，已考虑了相关风险发生的可能性，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键项目经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完

善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期竣工、规范运营。

二、与发行人有关的风险揭示

（一）发行人运营风险揭示

在发行人经营和管理过程中，会遇到来自外部和内部各种因素的影响。基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，原材料价格波动及劳动力成本上升，都将导致发行人的总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。此外，发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券偿付。

对策：首先，发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，在地方政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；其次，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集建设资金，有效降低融资成本；同时，发行人将进一步完善法人治理结构和运作机制，逐步健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

（二）发行人主营业务风险揭示

发行人主营业务主要为启东市范围内的基础设施建设，涉及的部分项目具有投资压力大、回购周期长、政策变动不稳定等特点，项目资金回笼、公司资金流动性、政策变动导致的业务持续能力存在一定的不确定性。发行人追求经济效益的同时，也要承担部分社会职能，必然会产生一定的矛盾。发行人主营业务相对集中，主要依赖基础设施建设施工等与政府紧密联系的相关产业，而且，发行人大部分的收入来源于基础设施建设委托代建收入，收入来源较为集中，导致发行人抵抗主要业务出现下滑所带来风险的能力较弱。

对策：首先，发行人是启东市重要的投资建设主体和国有资产运营主体，每年可以从委托方取得一定金额的市政工程款和政策性财政补贴，有力地支持公司开展项目建设。此外，发行人具有良好的综合融资能力，多年来多家金融机构建立了稳固的合作关系，资信水平良好，通畅的融资渠道更为公司未来的发展提供了有力的资金支持。与此同时，公司已在资本市场上发行过多只债券，融资渠道多元化。因此，公司拥有持续、稳定的收入及较强的融资能力，足以应对未来较大规模的投资支出。

（三）对外担保风险

截至2018年12月31日，公司对外部公司的担保余额为29.40亿元，公司对外担保对象主要为地方建设平台及国有企业，少量担保对象为民营企业，风险相对可控；但公司对外担保余额仍较大，存在较大的或有负债风险。

对策：发行人目前对外担保的对象绝大部分经营状况稳定、信誉良好；所担保债务均有明确的投资项目和偿债资金来源，发行人的代偿风险很小。此外，发行人将定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以便及时了解风险状况，不断提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

（四）合规使用债券资金的风险

如果本期债券设定的相关募集资金使用措施不能发挥应有的效果，或者由于发行人未按照相关约定的限制而违规使用本期债券募集资金，将会对投资者的权益造成负面影响，影响债券的兑付安全。

对策：发行人聘请了工商银行启东支行为监管银行，并签署了相关协议，在监管银行设立监管账户，用于监管募集资金使用情况。此外，启东市人民政府将严格监督项目的规范运营，严格监管本期债券募集资金的使用，督促发行人履行信息披露义务，以切实保护本期债券投资者的利益。通过上述有效的制度

安排，能够保证发行人按照募集说明书的约定合规使用本期债券募集资金。

（五）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况优良，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，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：发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，针对可能影响信用等级的重大事件和影响公司运营的重大事项积极制定应对措施。发行人将严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额偿付本息，确保企业有一个良好的资信评级水平。

（六）未来资本支出较大的风险

发行人作为启东市重要的城市基础设施建设主体，在建和拟建项目的规模较大。由于城市基础设施建设项目的建设周期长，资金需求量大，未来发行人将面临较大的资本支出及筹资压力。若无相应的资金平衡措施，可能会对发行人的盈利及偿债能力造成一定影响。

对策：发行人将对建设项目进行科学的评估和论证，充分考虑可能影响预期收益的因素，提高项目的盈利能力。同时，发行人将争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位，降低未来项目资本支出压力。此外，发行人将不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

（七）资产流动性较弱的风险

公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，截至2018年12月31日，存货和其他应收款占发行人总资产的比例分别为32.45%和17.18%。

发行人的资产流动性较弱。

对策：发行人存货资产主要为土地资产，土地所处位置优越，资产质量好，当发行人的债务偿付出现临时性的困难时，发行人可有计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。同时，发行人将不断提高资产运营和管理能力，进一步扩大公司资产规模，提升公司资产质量；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

（八）债务规模进一步上升及债券存续期内存在集中偿付风险

截至2018年12月31日，发行人的有息负债共计1,327,759.58万元，资产负债率为49.44%，债务负担较重。随着基础设施建设项目的不断推进，公司未来债务规模将进一步上升。发行人存在债务负担较重、融资成本较高的风险。以2018年末有息债务计算，在本期债务存续期内（2020-2027年），发行人需偿还的有息债务本金约为1,199,266.92万元，本期债务融资工具存续期内集中偿付压力较大。如果未来发行人现金流未能达到预期，或者财务筹划不当致使新增负债期限结构安排不合理，可能导致集中偿付风险。

对策：目前发行人自有现金较为充裕，经营活动产生的现金流量良好，发行人将通过提升自身运营能力，增加净利润和现金流覆盖来增强自身偿债能力。发行人作为启东市主要的城市基础设施建设主体，未来政府将继续给予发行人有力的支持。此外，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并充分利用资本市场多渠道募集资金，持续优化并动态调整债务结构，有效降低融资成本，尽量避免集中偿付风险。

（九）盈利能力较弱的风险

近年来公司营业收入和利润总额有所波动，公司盈利能力较弱且对政府补贴具有较大的依赖性。

对策：发行人盈利能力较弱且对政府补贴较为依赖，符合基础设施建设行

业的行业特征。为防范风险，发行人将在启东市政府部门的支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。

三、经济周期风险揭示

基础设施建设的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，一方面对土地价格的稳定造成冲击，另一方面降低居民实际收入进而降低对文化体育设施的有效需求，使得社会规模以上固定资产投资需求可能会同时减少，从而对发行人未来投资水平和盈利能力产生不利影响。

对策：伴随我国经济持续的快速健康增长及发行人所在区域居民对城镇化要求的日益增长，在一定程度上抵消了经济周期变动造成的不利影响。同时，发行人将依托其综合经济实力，使其管理水平和运营效益随着启东市经济发展水平的提高和城市化建设一同推进。此外，发行人将加强对整体宏观经济形势的研究，结合发行人自身所涉及业务领域的特点及所属区域内的发展优势，制定合理的发展规划，并依托其综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，在一定程度上抵御经济周期对发行人投资水平和盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

第十六条 信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期公司债券信用等级为AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

一、评级报告内容概要

（一）基本观点

东方金诚认为，启东市近年来经济保持较快增长，形成了海工装备和电动工具等五大沿海产业集群，同时第三产业发展迅速，经济实力很强；启东市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）主要负责启东市范围内的基础设施及保障房建设业务，主营业务具有较强的区域专营性；公司作为启东市重要的基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴和债务置换等方面得到了股东和相关各方的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司在建和拟建项目规模较大，面临较大的筹资压力；公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱；公司经营性净现金流波动较大，投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

东方金诚评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析和评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

1、启东市近年来经济保持较快增长，形成了海工装备和电动工具等五大沿海产业集群，同时第三产业发展迅速，经济实力很强；

2、公司主要负责启东市范围内的基础设施及保障房建设业务，主营业务具有较强的区域专营性；

3、公司作为启东市重要的基础设施建设主体，在资产注入、财政补贴和债务置换等方面得到了股东和相关各方的大力支持。

（三）关注

1、公司在建和拟建项目规模较大，面临较大的筹资压力；

2、公司流动资产中变现能力较差的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较弱；

3、公司经营性净现金流波动较大，投资性现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券”的存续期内密切关注启东市城市建设投资开发有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向启东市城市建设投资开发有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，启东市城市建设投资开发有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如启东市城市

建设投资开发有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、发行人信用评级结果的说明

(一) 发行人历次信用评级情况

除本次发行债券进行评级外，2014年来发行人其他资信评级如下表所示：

表16-1：2014年以来发行人其他资信评级情况

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
主体评级	2019-06-27	AA+	稳定	调高	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2019-06-13	AA+	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2019-06-13	AA+	稳定	调高	中证鹏元	长期信用评级
主体评级	2019-01-11	AA+	稳定	调高	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2018-06-27	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2018-06-27	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2018-06-07	AA	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2018-01-05	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2017-08-31	AA	稳定	首次	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2017-07-12	AA	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2017-06-19	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2017-06-16	AA	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2016-09-20	AA	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2016-07-28	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2016-01-20	AA	稳定	首次	中诚信证券评估	长期信用评级
主体评级	2015-06-25	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2014-12-08	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2014-04-23	AA	稳定	维持	鹏元资信	长期信用评级
主体评级	2014-03-19	AA	稳定	首次	鹏元资信	长期信用评级

(二) 发行人最新评级结果差异的原因

1、评级方法和评级标准

根据《东方金诚城市基础设施建设公司信用评级方法》，东方金诚对城市基础设施建设公司从定量和定性两方面进行评估，主要考察以下四个核心评级要素：

(1) 专营地位与政府支持。城市基础设施建设公司在所在城市基础设施建设市场的专营地位是其竞争优势的集中体现，专营地位的高低决定了其所拥有的城市基础设施项目资源质量、所能获得政府支持的程度，以及在当地银行或资本市场进行融资的便利程度等。另一方面，城市基础设施建设公司是政府相关实体，地方政府在增资、资产注入、税收优惠政策、融资等方面对城市基础设施建设公司的支持是受评主体开展城市基础设施项目融资和建设的基础条件，地方政府对基础设施项目或服务的采购、政府在基础设施项目上支付的补贴是受评主体盈利和现金流的重要实现方式。

(2) 地方政府信用质量。地方政府的经济财政实力、债务规模和偿债压力、信用记录等决定了地方政府是否能提供或兑现对受评主体的支持，也决定了政府支持的力度和效力。

(3) 业务运营能力及经营性现金流水平。城市基础设施建设和运营能力是城市基础设施建设公司的基本素质；其次，对在建及拟建城市基础设施建设的分析，有助于判断受评主体的资本支出与筹资压力；最后，尽管城市基础设施建设项目运营所形成的盈利和经营现金流目前通常较弱，但随着地方政府在城市基础设施建设领域的投融资体制改革的推进，基础设施建设项目所产生的盈利和现金流在偿债资金来源中的重要性日益提升。

(4) 债务及偿债保障能力。债务规模和期限结构是判断偿债压力的直接依据，也是判断可供偿债资金对债务覆盖程度的基础。债务覆盖率则是从财务角度对偿债保障能力的度量，东方金诚从资产、所有者权益、盈利、现金流四个维度判断其对到期债务的覆盖率水平。

2、东方金诚对启东城投评级的关键因素

(1) 专营地位与政府支持

启东城投是启东市重要的基础设施建设主体，其从事的基础设施及保障房建设业务具有较强的区域专营性。为增强公司的整体实力和缓解公司资金运营压力，启东市人民政府在资产注入、财政补贴和债务置换等方面给予公司大力支持。

资产注入方面，2015年，启东市人民政府将保障房建投100%股权无偿划转给公司，增加公司资本公积2.00亿元；同年，启东市人民政府将2.71亿元货币资金无偿注入公司。2016年，启东市人民政府将6813.67万元货币资金无偿注入公司。截至2017年末，公司已累积形成资本公积75.95亿元。

财政补贴方面，2015年~2017年，启东市人民政府分别给予公司财政补贴3.80亿元、1.80亿元和1.81亿元。

债务置换方面，2015年~2017年，启东市财政局累计拨付债务置换资金共计284852.00万元，用于置换公司及子公司存量债务，其中55,754.19万元作为工程施工结算款，218,097.91万元作为往来款结算，11,000.00万元作为对子公司新农村建设的国有资本金。

(2) 地方政府信用质量

近年来，启东市地区经济总量和财政收入快速增长，地区经济和财政实力明显增强，为启东城投发展提供了有利的外部运营环境。

依托紧邻上海的区位优势，近年来启东市地区经济保持较快增长。2015年~2017年，启东市地区生产总值分别为803.14亿元、881.85亿元和989.50亿元，同比分别增长9.8%、9.5%和7.7%，经济实力很强。

2015年~2017年，启东市财政收入分别为139.24亿元、133.22亿元和172.24亿元，其中，一般公共预算收入分别为76.86亿元、71.03亿元和71.10亿元，虽有所下降，但总体规模依然很大。

(3) 业务运营能力

启东城投受启东市人民政府委托，从事启东市范围内的基础设施及保障房建设等业务，是启东市重要的基础设施建设主体。

基础设施建设方面，公司从事启东市的市政道路、桥梁、街道景观、公园等基础设施建设业务。随着启东市城市建设步伐的加快，近年来公司承担的城市基础设施建设项目不断增加，资本支出规模较大。

公司自成立以来先后完成了启东市范围内大量基础设施建设项目，促进了启东市道路、桥梁及公用事业基础设施的不断完善。截至2017年末，公司已建设移交的项目主要包括人民路改造工程项目、民乐路改造工程项目、亮化工程等项目。同期末，公司重点在建基础设施建设项目包括世纪大道、中央路新建工程、丁仓港路和启东文化体育中心等，上述项目已完成投资102.66亿元；公司拟建项目主要包括庙港东区、长龙路农贸市场、便民设施提升项目、蝶湖公园项目和火车站配套工程等项目，合计计划总投资13.75亿元。由于基础设施建设收入是公司主营业务收入重要来源，因此良好的项目储备为公司未来主营业务收入的持续性提供一定的保障，基础设施建设业务可持续性较强。

保障房建设方面，公司自成立以来先后完成了启东市市区范围内大量保障房建设项目。截至2017年末，公司已建设完工项目主要包括南郊家园A区、B区、C区一期、彩臣三村东侧高层68-74#、北上海花园C区等项目。同期末，公司重点在建的保障房项目包括北上海花园、南郊家园、文汇新村三期等，上述项目已完成投资17.78亿元。同期末，公司拟建的保障房有庙港东区保障房项目。

东方金诚认为，公司在建和拟建基础设施和保障房建设项目增幅较大，业务可持续性和专营性均较高。未来随着拟建项目陆续开工、在建项目竣工结算，预计公司主营业务收入将有所增加。

(4) 财务状况及债务和偿债保障能力

近年来，公司资产规模和所有者权益逐年增加，财务实力有所提高。2015年~2017年末，启东城投资资产总额分别为248.98亿元、281.85亿元和304.31亿元；

所有者权益分别为125.20亿元、128.18亿元和131.92亿元。

2015年~2017年末，公司流动比率分别为349.10%、562.43%和422.36%，速动比率分别为174.73%、296.84%和209.06%。同期末，公司资产负债率分别为49.71%、54.52%和56.65%，负债水平一般。

盈利方面，2015年~2017年，公司主营业务收入分别为16.45亿元、14.79亿元和15.76亿元；主营业务利润率分别为12.83%、11.32%和10.76%，利润率较高。

经营性现金流方面，2015年~2017年末，公司经营性现金流动负债比分别为-46.18%、-77.81%和11.51%；筹资前现金流量净额债务保护倍数分别为-0.21倍、-0.23倍和-0.01倍，总体较弱。但公司作为启东市重要的基础设施建设主体，与多家金融机构建立了合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。2015年~2017年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为25.24亿元、34.65亿元和8.93亿元，较为充沛的再融资能力确保了公司能够良好地开展投资运营活动，有力地保障了业务的正常开展。综合来看，公司融资渠道较为通畅，一定程度上提升了对债务的保障程度。

综合来看，近年来公司财务实力不断增强，为债务的偿还提供了有力保障。

3、同类企业对比分析

启东城投是启东市重要的基础设施建设主体，主要从事启东市范围内的基础设施及保障房建设业务。2017年末，启东城投资产总额为304.31亿元，资产负债率为56.65%。2017年，启东城投营业收入为15.76亿元，净利润为2.32亿元。

东方金诚在公开市场选取了3家与公司业务类型相近的企业作比较分析（指标对比情况见下表）。桐乡市城市建设投资有限公司（以下简称“桐乡城投”）是桐乡县重要的基础设施建设主体，主要从事桐乡县基础设施建设、供电和供热、自来水销售等业务；余姚市城市建设投资发展有限公司（以下简称“余姚城投”）是余姚市城市基础设施建设投融资主体，主要从事余姚市基础

设施建设投融资、安置房投融资和水务业务；神木县国有资产运营公司（以下简称“神木国资”）是神木县国有资产运营主体，投资领域主要涉及煤炭、水务、城建、金融和创业投资。

表16-2：启东城投和同类企业对比

单位：亿元

公司名称	主体级别	评级机构	地区GDP	一般公共预算收入	营业收入	净利润	资产总额	资产负债率
桐乡城投	AA+	大公国际	802.61	61.69	13.79	2.92	253.50	55.12
余姚城投	AA+	大公国际	1,023.23	90.65	9.94	1.64	279.66	59.10
神木国资	AA+	中诚信国际	1,110.33	71.45	24.56	31.47	201.31	26.45
启东城投	AA+	东方金诚	989.50	71.10	15.76	2.32	304.31	56.65

综合考虑以上核心评级要素，东方金诚评定启东城投主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

四、发行人银行授信情况

截至2019年9月末，发行人银行授信额度为140.24亿元，已使用124.38亿元，尚剩余15.86亿元。

表16-3：截至2019年9月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	20,000	11,400	8,600
工行启东支行	120,000	120,000	
光大银行南通支行	60,000	60,000	
国开行	310,000	210,000	100,000
江苏银行启东支行	150,000	130,000	20,000
民生银行启东支行	60,000	60,000	-
南京银行启东支行	30,000	30,000	-
农发行启东支行	171,900	171,900	-
农行启东支行	50,000	50,000	-

平安银行	30,000	30,000	-
浦发银行启东支行	36,000	36,000	-
厦门国际银行	20,000	20,000	-
上海银行	22,500	22,500	-
兴业银行启东支行	280,000	250,000	30,000-
中信银行启东支行	42,000	42,000	-
合计	1,402,400	1,243,800	158,600

五、发行人信用记录

根据2019年4月24日《企业信用报告》，发行人信用情况良好，不存在未结清正常类信贷记录。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏沧浪律师事务所（以下简称“沧浪律所”）担任本期债券发行律师。

沧浪律所就本期债券发行出具了法律意见书。沧浪律所认为：

发行人本次发行已经具备《证券法》、《公司法》、《管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件，在取得国家发改委核准后，本次发行不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本募集说明书的同时可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体包括：

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文
- （二）《2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》
- （三）发行人2016年、2017年及2018年经审计的财务报告
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- （五）江苏沧浪律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- （六）《2018年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》
- （七）《2018年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》
- （八）《2019年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券募集资金三方监管协议》

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- （一）发行人：启东市城市建设投资开发有限公司
住所：启东市公园中路842号
法定代表人：周兵
联系人：顾妍

联系地址：启东市汇龙镇林洋路1099号

联系电话：0513-80790652

传真：0513-80790660

邮政编码：226200

(二) 主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层

法定代表人：沈如军

联系人：黄捷宁、刘娟

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座33层

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

此外，投资者可以在本期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：

国家发展和改革委员会网站：<http://www.sdpc.gov.cn>

中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所：<http://www.sse.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券募集说明书》的一部分。

如对本次发行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。

附表一：2020年启东市城市建设投资开发有限公司社会领域产业专项债券发行网点表

省份	序号	公司名称	发行网点	地址	联系人	联系电话
北京市	1	中国国际金融股份有限公司▲	固定收益部	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层	钱鲲	010-65051166
北京市	2	东吴证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座1706-1707室	白光宇	010-66069970

附表二：发行人2016-2018年末合并资产负债表

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	2,014,559,487.80	2,715,091,382.89	1,812,278,224.04
应收票据及应收账款	720,168,287.04	-	-
应收账款		1,002,250,349.53	1,018,288,474.98
预付款项	57,300,748.44	258,756,040.29	162,934,626.52
其他应收款	6,846,037,732.40	5,830,462,775.10	6,730,834,098.90
存货	12,934,548,466.55	10,067,321,651.91	8,975,355,254.23
其他流动资产	59,138,611.09	61,234,884.60	307,086,292.35
流动资产合计	22,631,753,333.32	19,935,117,084.32	19,006,776,971.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	84,500,000.00	74,000,000.00	75,000,000.00
长期股权投资	773,576.34	793,002.85	750,246.07
投资性房地产	2,351,477,500.00	50,037,500.00	-
固定资产	217,261,828.89	88,588,634.79	131,121,714.20
在建工程	11,483,502,927.49	10,266,074,904.04	8,955,065,045.35
无形资产	17,364,115.00	15,552,804.86	15,758,911.09
长期待摊费用	-	-	23,823.00
递延所得税资产	636,180.38	686,639.50	196,433.73
其他非流动资产	3,067,885,671.05	-	-
非流动资产合计	17,223,401,799.15	10,495,733,486.04	9,177,916,173.44
资产总计	39,855,155,148.25	30,430,850,570.36	28,184,693,144.46
短期借款	30,000,000.00	88,500,000.00	59,000,000.00
应付票据及应付账款	1,597,754,515.08	-	-
应付票据	-	-	131,000,000.00
应付账款	-	92,556,142.32	264,138,802.94
预收款项	1,086,747,321.34	492,760,780.68	8,248,908.58
应付职工薪酬	2,165,983.68	3,977,820.99	133,647.23
应交税费	262,908,434.71	163,678,628.15	99,458,083.55
应付利息		123,516,564.45	170,691,992.05
其他应付款	3,362,577,718.65	2,814,140,698.44	1,554,059,405.00
一年内到期的非流动负债	1,140,180,000.00	940,850,000.00	1,092,650,000.00

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债合计	7,482,333,973.46	4,719,980,635.03	3,379,380,839.35
非流动负债：			
长期借款	6,509,315,833.33	7,135,122,500.00	4,700,260,000.00
应付债券	4,690,008,653.62	4,047,468,475.95	4,000,000,000.00
长期应付款	882,600,000.00	1,325,600,000.00	3,115,320,000.00
专项应付款		-	140,000,000.00
递延收益		-	-
递延所得税负债	139,710,355.86	10,412,334.04	-
其他非流动负债		-	31,534,978.68
非流动负债合计	12,221,634,842.81	12,518,603,309.99	11,987,114,978.68
负债合计	19,703,968,816.27	17,238,583,945.02	15,366,495,818.03
所有者权益：			
实收资本	1,500,000,000.00	580,000,000.00	580,000,000.00
资本公积	13,072,412,963.44	7,594,914,894.11	7,484,914,894.11
其他综合收益	419,131,067.54	31,237,002.10	-
盈余公积	20,049,876.70	12,134,276.59	4,542,507.37
未分配利润	4,979,944,890.93	4,862,990,494.80	4,638,841,070.39
归属于母公司所有者权益合计	19,991,538,798.61	13,081,276,667.60	12,708,298,471.87
少数股东权益	159,647,517.59	110,989,957.74	109,898,854.56
所有者权益合计	20,151,186,316.20	13,192,266,625.34	12,818,197,326.43
负债和所有者权益总计	39,855,155,148.25	30,430,850,570.36	28,184,693,144.46

附表三：发行人2016-2018年度合并利润表

单位：元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	2,057,241,044.14	1,576,149,495.44	1,478,544,787.59
减：营业成本	1,833,751,044.42	1,399,016,275.41	1,288,037,464.06
税金及附加	13,377,380.37	7,491,326.37	23,187,155.90
销售费用	2,068,758.79	18,447,199.56	15,803,811.74
管理费用	40,862,470.51	39,301,854.75	29,466,664.95
财务费用	2,625,349.61	16,857,031.39	66,538,726.10
资产减值损失	1,884,613.89	1,559,078.03	750,098.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-19,426.51	42,756.78	422,457.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		42,756.78	422,457.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	5,845,962.09
其他收益	164,989,025.00	181,050,650.18	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	327,641,025.04	274,570,136.89	61,029,285.99
加：营业外收入	2,746,238.20	411,957.42	183,827,975.98
减：营业外支出	4,099,451.89	8,941,320.45	2,348,929.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	326,287,811.35	266,040,773.86	242,508,332.53
减：所得税费用	50,616,166.38	33,608,477.05	4,604,241.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	275,671,644.97	232,432,296.81	237,904,090.79
其中：归属于母公司股东的净利润	274,869,996.24	231,741,193.63	237,232,174.47
少数股东损益	801,648.73	691,103.18	671,916.32
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	275,671,644.97	232,432,296.81	237,904,090.79
六、其他综合收益的税后净额	387,894,065.44	31,237,002.10	-
七、综合收益总额	663,565,710.41	263,669,298.91	237,904,090.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	662,764,061.68	262,978,195.73	237,232,174.47
归属于少数股东的综合收益总额	801,648.73	691,103.18	671,916.32

附表四：发行人2016-2018年度合并现金流量表

单位：元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
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	2,492,585,197.57	1,443,898,625.09	461,257,997.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	3,308,096,812.98	3,205,437,431.30	2,382,636,655.32
经营活动现金流入小计	5,800,682,010.55	4,649,336,056.39	2,843,894,652.92
购买商品、接受劳务支付的现金	2,686,050,291.04	2,407,116,832.73	1,709,917,746.33
支付给职工以及为职工支付的现金	40,986,429.06	15,959,547.71	9,803,044.83
支付的各项税费	60,289,814.70	43,808,578.11	46,356,011.39
支付其他与经营活动有关的现金	2,226,124,834.26	1,639,081,347.55	3,707,244,987.50
经营活动现金流出小计	5,013,451,369.06	4,105,966,306.10	5,473,321,790.05
经营活动产生的现金流量净额	787,230,641.49	543,369,750.29	-2,629,427,137.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		266,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		2,701,712.33	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,571.06	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	33,571.06	268,701,712.33	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,244,254,208.19	880,515,516.50	146,366,361.56
投资支付的现金	17,166,666.67	15,000,000.00	270,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计	1,261,420,874.86	895,515,516.50	416,366,361.56
投资活动产生的现金流量净额	-1,261,387,303.80	-626,813,804.17	-416,366,361.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,907,400,000.00	400,000.00	6,280,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	400,000.00	400,000.00	-
取得借款收到的现金	1,328,400,000.00	3,618,300,000.00	3,641,500,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	1,289,860,000.00	1,670,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	413,446,589.52	690,534,523.10	1,624,211,848.62

项目	2018年度	2017年度	2016年度
筹资活动现金流入小计	4,649,246,589.52	5,599,094,523.10	6,942,241,848.62
偿还债务支付的现金	1,733,960,000.00	2,396,937,500.00	2,057,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,257,241,750.03	881,916,553.48	858,431,160.10
其中：子公司支付给少数股东的股利		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,896,420,072.27	1,426,983,256.89	560,589,871.87
筹资活动现金流出小计	4,887,621,822.30	4,705,837,310.37	3,476,961,031.97
筹资活动产生的现金流量净额	-238,375,232.78	893,257,212.73	3,465,280,816.65
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	-712,531,895.09	809,813,158.85	419,487,317.96
加：期初现金及现金等价物余额	2,622,091,382.89	1,812,278,224.04	1,392,790,906.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,909,559,487.80	2,622,091,382.89	1,812,278,224.04