2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:东海县城市建设投资发展集团有限公司
主承销商:东吴证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、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,发行人全体董事会成员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。

二、发行人相关负责人声明

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。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责、诚实信用的原则,对本期债券募集说明书进行了核查,确认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、准确性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断,主管部门对本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,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本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。

六、债券基本要素

(一)债券名称:2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)。

(二)发行总额:不超过人民币8.00亿元。

(三)债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

(四)债券利率:本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规,由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

(五)还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

(六)发行方式:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(七)债券担保:本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(八)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA。

(九)交叉违约保护条款:发行人为本期债券设置了如下交叉违约保护条款:

(一)触发情形

发行人或合并范围内子公司的公司债、企业债、非金融企业债务融资工具、境外债券等监管机构规定的标准化直接债务融资产品出现违约(本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加速到期宣告权认定的违约形式)后30个工作日内应付未付,需启动投资者保护机制。

(二)处置程序

如果(一)触发情形发生,发行人应当立即启动如下投资者保护机制:

1、信息披露。发行人应在知悉上述(一)触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露,说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、书面通知。发行人在知悉或应当知悉(一)触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的,应当及时通知本期公司债券受托管理人。

(三)宽限期机制

同意给予发行人在发生(一)触发情形之后30天宽限期,若发行人在该期限内对(一)触发情形中的相关债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本次公司债券项下的违反约定。宽限期内不设罚息,按照票面利率继续支付利息。

(四)违约处置

如果发行人未能在宽限期内补足(一)触发情形的债务,则发行人应按照相关规定对本期公司债券进行违约处置。

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有规定,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/本公司/东海城投:指东海县城市建设投资发展集团有限公司。

思源水务:东海县思源水务集团有限公司

东鼎投资:指东海县东鼎投资发展有限公司。

东海县财政局:指连云港市东海县财政局。

富华投资:指东海开发区富华投资开发集团有限公司。

光大国际:指中国光大国际有限公司。

中易置业:指东海县中易置业有限公司。

西双湖旅游:指江苏西双湖旅游发展有限公司。

顺捷公司:指东海县顺捷车辆租赁管理有限公司。

晶华农贸:指东海县晶华农贸市场管理有限公司。

水晶投资:指江苏东海水晶产业投资发展有限公司,2019年12月9日更名为江苏东海水晶产业发展集团有限公司。

本期债券:指发行人发行的"2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)"。

本次发行:指本次债券的发行。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间,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最终发行利率的过程。

募集说明书:指《2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。

《债权代理协议》:指《2020年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2020年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《账户监管协议》:指《东海县城市建设投资发展集团有限公司与中国银行股份有限公司东海支行、江苏省信用再担保集团有限公司签订的账户监管协议》。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

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,即在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行买入。

债券持有人:指根据债券登记托管机构的记录,显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

监管银行/中国银行东海支行:指中国银行股份有限公司东海支行。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《公司章程》:指《东海县城市建设投资发展集团有限公司公司章程》。

董事会:指东海县城市建设投资发展集团有限公司董事会。

股东:指东海县城市建设投资发展集团有限公司股东。

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:指国家法定的工作日。

元:指人民币元。

本募集说明书中,部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】342号注册文件准许公开发行。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

2019年11月18日,本期债券经公司董事会决议通过申请公开发行。

2019年11月27日,本期债券经公司股东批复同意申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:东海县城市建设投资发展集团有限公司 法定代表人:邱强
住所:东海县牛山镇晶都大道建设大厦 联系人:李佳平、蒋晓芹、季彬
联系地址:江苏省东海县中华路18号
联系电话:0518-80301992 传真:0518-80301988 邮政编码:222300

二、承销团
主承销商、债权代理人:东吴证券股份有限公司 法定代表人:范力
住所:苏州工业园区星阳街5号 联系人:唐亮、王海彬、徐静晨
联系地址:江苏省苏州市工业园区星阳街5号
联系电话:0512-62938667 传真:0512-62938665 邮政编码:215021

三、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司 法定代表人:闫衍
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101 联系人:徐晓东、刘春天
联系地址:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
联系电话:021-60330988 传真:021-60330991 邮政编码:100010

四、会计师事务所:中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行事务合伙人:李尊农
住所:北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层 联系人:孙坤、李小平
联系地址:南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港18楼
联系电话:025-83421733 传真:025-83206200 邮政编码:210019

五、发行人律师:国浩律师(南京)事务所 负责人:马国强
住所:南京市汉中门大街309号B座5、7-8层 联系人:于炜
联系地址:南京市汉中门大街309号B座7-8层
联系电话:025-89661564 传真:025-89660966 邮政编码:210036

六、监管银行:中国银行股份有限公司东海支行 负责人:王从武
营业场所:连云港市东海县牛山街道利民西路128号 联系人:李朝翼
联系地址:连云港市中山街道利民西路128号 联系电话:18761386620 邮政编码:222300

七、托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司 法定代表人:水汝庆
住所:北京市西城区金融大街10号楼 联系人:毕远哲、李皓
联系地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170735 传真:010-88170752 邮政编码:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 法定代表人:聂燕
住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号 联系人:王博
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
联系电话:021-38874800 传真:021-58754185 邮政编码:200120

八、交易所系统发行场所:上海证券交易所 法定代表人:黄红元
住所:上海市浦东南路528号 联系人:段东兴
联系地址:上海市浦东南路528号
联系电话:021-68804232 传真:021-68802819 邮政编码:200120

第三条 发行概要

一、发行人:东海县城市建设投资发展集团有限公司。

二、债券名称:2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(债券简称:21东海城投债)。

三、发行总额:不超过人民币8.00亿元。

四、债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率:本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规,由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

六、还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

八、发行方式:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

九、债券托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年1月26日。

十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年1月27日。

十二、发行期限:发行期限为4个工作日,自发行首日2021年1月27日起,至2021年2月1日止。

十三、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:自2021年2月1日起至2028年1月31日止。

十五、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的2月1日。(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十六、兑付日:本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的2月1日(上述兑付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、本息兑付方式:通过本期债券相关登记托管机构办理。

十八、承销方式:本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商,并组织承销团以余额包销方式共同承销。

十九、债券担保:本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十、信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AAA。

二十一、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将积极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。

二十二、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。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《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下:

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;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公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(http://www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的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律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分,其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一(带"▲"的发行网点)。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:

一、投资者接受本募集说明书对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有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的债权代理人、监管银行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。

四、同意已签署的与本期债券相关的《账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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、在本期债券存续期限内,若发行人依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次于原债券信用级别的评级报告;

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

(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议,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、利息支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

本期债券付息日为2022年至2028年每年2月1日(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。顺延期间不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家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自行承担。

二、本金兑付

(一)本期债券设置本金提前偿付条款,即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分位的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的2月1日(上述兑付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)。顺延期间不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定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

中文名称:东海县城市建设投资发展集团有限公司 公司类型:有限责任公司
注册地址:东海县牛山镇晶都大道建设大厦 办公地址:江苏省东海县中华路18号
设立日期:2010年4月23日 注册资本:132,811.73万元
法人代表:邱强 统一社会信用代码:9132072255465513XQ

经营范围:实业投资;县政府授权范围内国有资产经营与管理;旅游项目开发;自有土地一级开发建设;市政公用工程、园林绿化工程、路灯安装工程、水利工程施工及养护;物业管理;房屋建筑工程总承包,交通基础设施开发建设;房地产开发、销售;代理、制作、发布国内各类广告;房屋租赁;建筑房屋拆除(不含爆破);建材、矿产品批发与零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立

2010年4月14日,东海县建设工程质量检测中心作出股东决定,同意成立东海县东鼎投资发展有限公司(以下简称"东鼎投资",发行人前身)。

2010年4月22日,连云港精诚联合会计师事务所出具了《验资报告》(连精诚所内验[2010]075号),经验证,截至2010年4月22日,东海县东鼎投资发展有限公司(筹)已收到股东缴纳的注册资本1,000万元,均以货币出资。

2010年4月23日,连云港市东海工商行政管理局核准了东鼎投资的设立登记事宜。

东鼎投资设立时的股权结构如下:

单位:万元、%

股东名称	实收资本及占比	
	出资金额	占比
东海县建设工程质量检测中心	1,000.00	100.00
实收资本总额	1,000.00	100.00

(二)股东及股本变更情况

发行人的初始实收资本及股东情况如下:

单位:万元、%

股东名称	实收资本及占比	
	出资金额	占比
东海县建设工程质量检测中心	1,000.00	100.00
实收资本总额	1,000.00	100.00

2013年1月8日,东海县建设工程质量检测中心作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司(东鼎投资于2012年7月26日名称变更为东海县城市建设投资发展有限公司)注册资本由1,000万元增加至4,000万元。

2013年1月8日,连云港求和会计师事务所出具了《验资报告》(连求验内字[2013]第0009号),经验证,截至2013年1月8日,东海县城市建设投资发展有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本3,000万元,均以货币出资。

2013年1月9日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

本次增资后,东海县城市建设投资发展有限公司的股权结构如下:

单位:万元、%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
东海县建设工程质量检测中心	1,000.00	100.00	4,000.00	100.00
实收资本总额	1,000.00	100.00	4,000.00	100.00

2013年1月28日,东海县建设工程质量检测中心作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司注册资本由4,000万元增加至6,000万元。

2013年1月25日,连云港求和会计师事务所出具了《验资报告》(连求验内字[2013]第0052号),经验证,截至2013年1月25日,东海县城市建设投资发展有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本2,000万元,均以货币出资。

2013年1月28日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

本次增资后,东海县城市建设投资发展有限公司的股权结构如下:

单位:万元、%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
东海县建设工程质量检测中心	4,000.00	100.00	6,000.00	100.00
实收资本总额	4,000.00	100.00	6,000.00	100.00

2013年12月13日,东海县人民政府出具了《关于批准成立东海县城市建设投资发展有限公司的通知》(东政发[2013]129号),决定由东海县人民政府出资成立东海县城市建设投资发展有限公司。

2013年12月28日,东海县建设工程质量检测中心作出股东决定,同意将其持有的东海县城市建设投资发展有限公司100%的股权转让给东海县人民政府。

2013年12月28日,东海县建设工程质量检测中心与东海县人民政府签署了《股权转让协议》,根据该协议,东海县建设工程质量检测中心将其持有的东海县城市建设投资发展有限公司100%的股权转让给东海县人民政府,转让价格为0元。

2014年1月20日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

本次股权转让后,东海县城市建设投资发展有限公司的股权结构如下:

单位:万元、%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
东海县建设工程质量检测中心	6,000.00	100.00	–	–
东海县人民政府	–	–	6,000.00	100.00
实收资本总额	6,000.00	100.00	6,000.00	100.00

2014年1月22日,东海县人民政府作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司注册资本由6,000万元增加至11,000万元。

2014年3月5日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

2014年1月27日,东海县人民政府作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司注册资本由11,000万元增加至14,607万元。

2014年3月12日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

2014年5月23日,东海县人民政府作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司注册资本由14,607万元增加至50,000万元。

2014年5月23日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

2014年5月26日,东海县人民政府作出股东决定,同意东海县城市建设投资发展有限公司注册资本由50,000万元增加至132,811.73万元。

2014年6月20日,连云港市东海工商行政管理局核准了东海县城市建设投资发展有限公司的变更登记事宜。

2014年6月10日,连云港金源会计师事务所有限公司出具了《验资报告》(连金源验[2014]038号),经验证,截至2014年6月3日,东海县城市建设投资发展有限公司已收到股东缴纳的新增注册资本126,811.73万元,均以货币出资。

2014年一系列增资后,东海县城市建设投资发展有限公司的股权结构如下:

单位:万元、%

股东名称	变更前		变更后	
	出资金额	占比	出资金额	占比
东海县人民政府	6,000.00	100.00	132,811.73	100.00
实收资本总额	6,000.00	100.00	132,811.73	100.00

截至本募集说明书出具日,发行人注册资本为人民币132,811.73万元,由东海县人民政府全资控股。发行人现持有江苏省东海县市场监督管理局2018年6月19日核发的统一社会信用代码为9132072255465513XQ的《营业执照》。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

(一)股权结构

东海县人民政府100.00%
东海县城市建设投资发展集团有限公司

(二)控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东和实际控制人均为东海县人民政府。

截至本募集说明书出具日,发行人控股股东和实际控制人没有将持有的发行人股权对外提供质押担保事项,也不存在任何股权争议情况。

四、发行人公司治理与组织结构

(一)公司治理结构

公司是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定,制定了公司章程。按照依法制定的公司章程,发行人建立和完善了法人治理结构。公司设立了董事会、监事会和经理层。公司章程对股东、董事会、监事会和经理层的权力和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。决策层、监督层和经营管理机构按照工作规则各司其职,各负其责。董事会处于决策的核心地位;监事会处于监督评价的核心地位;经理层负责公司的日常经营管理,是决策的执行者。

1、股东

公司不设股东会,股东行使下列职权:
(1)决定公司的经营方针和投资计划;
(2)选举和更换非职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
(3)审议批准董事会的报告;
(4)审议批准监事会的报告;
(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(7)对公司增加或者减少注册资本作出决定;
(8)对发行公司债券作出决定;
(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
(10)修改公司章程;
(11)董事长由股东委派产生。

2、董事会

公司设董事会,成员三名,设董事长一名、董事一名,由股东委派产生,设职工董事一名,由职工代表大会选举产生。董事任期三年,任期届满,可连选连任。董事会行使下列职权:
(1)执行股东决定,并向股东报告;
(2)审定公司的经营计划和投资方案;
(3)制定公司的年度财务预算方案、表决方案;
(4)制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
(5)制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
(6)制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
(7)决定公司内部管理机构的设置;

3、监事会

公司设监事会,成员五人。监事由股东委派产生,监事会中的职工代表由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一人,由国有监督管理机构从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年,任期届满,可连选连任。监事会或者监事行使下列职权:
(1)检查公司财务;
(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
(4)依照《公司法》第一百五十二条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;监事可以列席董事会会议。

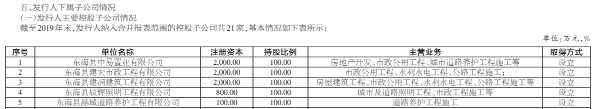
4、经理

公司设经理,由股东决定聘任或者解聘。经理对股东负责,行使下列职权:
(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
(3)拟定公司的内部管理机构设置方案;
(4)拟定公司的基本管理制度;
(5)制定公司的具体规章;
(6)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
(7)董事会授予的其他职权。

(二)公司组织结构

截止2019年末,发行人设有综合办公室、财务部、审计部、投融资部、资产运营部、项目前期部、工程管理部、质安管控部等职能部门,组织结构图如下所示:

东海县城市建设投资发展集团有限公司组织架构图


党委
董事会
监事会
工会委员会
妇女联合会
经营层
风控审计部
资产运营部
党群工作室
综合办公室
人力资源部
行政事务部
财务部
全资子公司
投融资部
信访办公室
项目前期部
招标采购部
安全生产监督管理部
工程管理一部
工程管理二部
控股子公司
江苏西双湖旅游发展有限公司
东海县中易置业有限公司
连云港市双湖景观绿化工程有限公司
东海县辰辉照明工程有限公司
东海县晶华农贸市场管理有限公司
东海县鸿顺物业有限公司
东海县君怡物业管理有限公司
东海县润成实业有限公司
东海县建润建筑工程有限公司
东海县建宏市政工程有限公司
东海县晶城道路养护工程有限公司
东海县顺捷车辆租赁管理有限公司
东海县思源水务集团有限公司
连云港市新禹水务工程有限公司

五、发行人下属子公司情况

(一)发行人主要控股子公司情况

截至2019年末,发行人纳入合并报表范围的控股子公司共21家,基本情况如下表所示:

单位:万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	主营业务	取得方式
1	东海县中易置业有限公司	2,000.00	100.00	房地产开发、市政公用工程、城市道路养护工程施工等	设立
2	东海县建宏市政工程有限公司	2,000.00	100.00	市政公用工程、水利水电工程、公路工程施工;	设立
3	东海县建润建筑工程有限公司	2,000.00	100.00	房屋建筑工程、市政公用工程、水利水电工程、公路工程施工等	设立
4	东海县辰辉照明工程有限公司	800.00	100.00	城市及道路照明工程、市政工程施工等	设立
5	东海县晶城道路养护工程有限公司	100.00	100.00	道路养护工程施工	设立
6	东海县润成实业有限公司	30,000.00	100.00	市政公用工程、园林绿化工程、路灯安装工程施工及护养等	设立
7	连云港市新禹水务工程有限公司	3,080.00	80.00	水利工程施工。	受让
8	江苏西双湖旅游发展有限公司	2,000.00	100.00	旅游项目开发与管理;代理、制作、发布国内各类广告	设立
9	连云港市双湖景观绿化工程有限公司	200.00	100.00	景观、绿化工程施工;园林绿化养护、管理;花卉、林木销售等	受让
10	东海县顺捷车辆租赁管理有限公司	5,000.00	100.00	自行车租赁;汽车租赁;	设立
11	东海县思源水务集团有限公司	32,000.00	100.00	水利项目投资;水域开发利用;水利工程施工;	受让
12	东海县城东污水处理有限公司	60.00	100.00	污水处理	受让
13	东海县碧之源房地产开发有限公司	600.00	100.00	房地产开发、销售、租赁	受让
14	东海县思源给排水有限公司	200.00	100.00	给排水服务	受让
15	东海县城乡供水有限公司	200.00	100.00	供水管理服务、管道安装	受让
16	东海县鸿顺物业有限公司	2,000.00	100.00	物业管理;保洁服务;	设立
17	东海县晶华农贸市场管理有限公司	2,000.00	100.00	市场摊位租赁及管理	设立
18	东海县万联水务工程有限公司	1,200.00	100.00	水利工程施工	设立
19	东海县君怡物业管理有限公司	2,000.00	100.00	物业管理;保洁服务	设立
20	东海县晶都城乡污水管护工程有限公司	1,200.00	100.00	水处理工程建设、污水管网设计、规划、维护	受让
21	连云港久源建设工程有限公司	1,000.00	100.00	房屋建筑工程、水利工程等工程施工	设立

(二)主要控股子公司的基本情况

1、东海县中易置业有限公司

东海县中易置业有限公司成立于2013年1月14日,注册资本为2,000.00万元。经营范围为:房地产开发、销售、租赁;市政公用工程、城市道路养护工程施工;金属门窗、混凝土预制构件销售;建材销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2019年末,该公司未经审计的资产总额156,669.08万元,负债总额153,141.63万元,所有者权益3,527.45万元。2019年度,该公司实现营业收入12,118.01万元,净利润1,604.71万元。

2、东海县思源水务集团有限公司

东海县思源水务集团有限公司成立于2009年6月29日,注册资本为32,000万元。经营范围:水利项目投资;旅游项目开发;水域开发利用;水利工程施工;机电设备销售;污水处理及再生利用。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2019年末,该公司未经审计的资产总额138,018.65万元,负债总额5,157.16万元,所有者权益132,861.50万元。2019年度,该公司实现营业收入0万元,净利润-228.73万元。

3、连云港市新禹水务工程有限公司

连云港市新禹水务工程有限公司成立于2010年9月10日,注册资本为3,080.00万元。经营范围:水利工程施工;市政工程、园林绿化工程、土石方工程、土木工程、建筑安装工程、消防设备安装工程、钢结构工程、管道工程、城市亮化工程、道路桥梁工程施工;建筑智能化工程、室内外装饰工程、景观工程设计、施工;生态保护工程施工;土壤污染治理与修复服务;土壤改良技术服务;建材批发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2019年末,该公司未经审计的资产总额43,484.39万元,负债总额39,985.14万元,所有者权益3,499.25万元。2019年度,该公司实现营业收入4,579.69万元,净利润334.20万元。

六、发行人董事、监事与高级管理人员简介

发行人近三年内不存在违法违规及受处罚的情况,现任董事、监事与高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至募集说明书签署日,发行人董事、监事与高级管理人员的基本情况如下:

(一)公司董事

邱强:男,1976年4月出生,汉族,研究生学历,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司董事长、代总经理。历任东海县拆迁管理办公室主任,东海县住房和城乡建设局党委委员,江苏东海水晶产业投资发展有限公司总经理。

宋正强:男,1987年2月出生,汉族,本科学历,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司董事。历任东海县牛山街道张庄村党支部副书记,江苏东海水晶产业投资发展有限公司行政事务部经理。

仇知:男,1980年12月出生,汉族,大专学历,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司职工董事兼工会主席。历任东海县至善坊水晶文化发展有限公司副总经理,东海县兰天汽车车轮厂副总经理。

(二)监事

陈士明:男,1964年5月出生,汉族,本科学历,现任职于东海县财政局,兼任东海县城市建设投资发展集团有限公司监事会主席。

桑浩兵:男,1974年7月出生,汉族,本科学历,曾任职于东海县房山镇财政所、东海县石榴镇党委,现任职于东海县财政局兼任东海县城市建设投资发展集团有限公司监事。

乔梦文:女,1989年11月出生,汉族,本科学历,曾任职于大陆汽车亚太管理(上海)有限公司、连云港中复连众复合材料集团有限公司、东海县石梁河镇财政所、东海县驼峰乡财政所,现任职于东海县财政局兼任东海县城市建设投资发展集团有限公司监事。

季彬:男,1987年12月出生,汉族,本科学历,中级经济师、注册建造师,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司投融资部经理、职工监事,东海县润成实业有限公司经理。历任东海县城市建设投资发展集团有限公司投资发展部副主任,东海县城市建设投资发展集团有限公司投资发展部主任。

李百玲:女,1987年12月出生,汉族,本科学历,软件工程师,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司综合办公室主任、党群工作室主任、职工监事。历任东海开发区葛宅村委会党总支委员、妇代会主任、党总支副书记,东海县城市建设投资发展有限公司综合办公室文秘专员。

(三)高级管理人员

李佳平:女,1972年10月出生,汉族,本科学历,高级会计师,注册会计师,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司副总经理,东海县新农村农业投资开发有限公司董事。历任东海县糖业烟酒公司财务科长,精诚会计师事务所业务主审,江苏福如东海发展集团有限公司项目策划部主任,东海县福瑞工程建设有限公司执行董事、法定代表人。

刘红军:男,1971年10月出生,汉族,本科学历,高级工程师,现任东海县城市建设投资发展集团有限公司副总经理。历任东海县新水晶城建设管理处副组长,东海县商务新区管委会党支部副书记。

(四)董事、监事、高级管理人员的兼职及领薪情况

姓名	在本公司任职	是否为公务员	兼职领薪情况
邱强	董事长、代总经理	否	不存在
宋正强	董事	否	不存在
仇知	职工董事	否	不存在
陈士明	监事会主席	否	不存在
桑浩兵	监事	否	不存在
乔梦文	监事	否	不存在
季彬	职工监事	否	不存在
李百玲	职工监事	否	不存在
李佳平	副总经理	否	不存在
刘红军	副总经理	否	不存在

发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的行为,发行人董事、监事、高级管理人员不存在兼职领薪情况。

第九条 发行人业务情况

发行人作为东海县最主要的基础设施建设主体,主要通过自身及其下属企业参与东海县的基础设施和安置房建设、城市棚户区拆迁改造等经济领域,在推动东海县社会和经济发展的同时壮大了企业自身实力。

一、发行人营业收入及成本状况

发行人近三年营业收入构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
项目建设	38,534.73	75.28	35,793.96	97.85	34,374.37	99.54
房产销售	12,118.01	23.67	–	–	–	–
污水处理业务	357.60	0.70	390.00	1.07	40.00	0.12
租赁业务	133.65	0.26	205.16	0.56	34.07	0.10
物业服务	–	–	92.61	0.25	–	–
广告业务	43.69	0.09	57.38	0.16	43.69	0.13
门票	1.09	0.00	41.92	0.11	39.99	0.12
合计	51,188.77	100.00	36,581.03	100.00	34,532.12	100.00

发行人近三年营业成本构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
项目建设	34,943.46	78.05	32,625.96	99.25	35,877.73	99.89
房产销售	9,496.21	21.21	–	–	–	–
污水处理业务	313.17	0.70	231.93	0.71	26.74	0.07
租赁业务	18.62	0.04	15.72	0.05	12.10	0.03
物业服务	–	–	–	–	–	–
广告业务	–	–	–	–	–	–
门票	1.08	0.00	–	–	–	–
合计	44,772.54	100.00	32,873.62	100.00	35,916.57	100.00

发行人近三年业务利润构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	3,591.27	55.97	3,168.00	85.45	-1,503.36	108.59
房产销售	2,621.80	40.86	–	–	–	–
污水处理业务	44.43	0.69	158.07	4.26	13.26	0.04
租赁业务	115.03	1.79	189.44	5.11	21.97	0.06
物业服务	–	–	92.61	2.50	0.00	0.00
广告业务	43.69	0.68	57.38	1.55	43.69	0.12
门票	0.01	0.00	41.92	1.13	39.99	0.11
合计	6,416.23	100.00	3,707.42	100.00	-1,384.45	-3.85

发行人近三年业务毛利率构成情况

单位:%

项目	2019年度	2018年度	2017年度
项目建设	9.32	8.85	-4.37
房产销售	21.64	–	–
污水处理业务	12.42	40.53	33.15
租赁业务	86.07	92.34	64.48
物业服务	–	100.00	–
广告业务	100.00	100.00	100.00
门票	1.07	100.00	100.00
合计	12.53	10.13	-4.01

报告期内随着东海县基础设施和拆迁改造的加速建设,公司主营业务收入呈上升趋势。2017年、2018年和2019年,发行人营业收入分别为34,532.12万元、36,581.03万元和51,188.77万元。最近三年,发行人营业收入主要来自于包括基础设施建设、棚户区拆迁改造在内的项目建设收入和安置房销售收入,上述业务收入占营业收入的比重分别为99.54%、97.85%和98.95%。

从近年发行人营业收入变化来分析,2018年度营业收入较2017年度增加了2,048.91万元,增长幅度为5.93%,2018年度营业收入主要来自于棚户区拆迁改造收入34,171.17万元。2019年度营业收入较2018年度增加了14,607.74万元,增长幅度为39.93%,主要原因为发行人安置房项目晶祥苑一期实现销售收入12,118.01万元。

从毛利率来分析,2017年、2018年和2019年,发行人毛利率分别为-4.01%、10.13%和12.53%。发行人基础设施业务和棚户区拆迁改造业务毛利率较为稳定,2017年度毛利率较低主要是因为2017年发行人收入主要来自于转让苏(2017)东海县不动产权第0024009号、苏(2017)东海县不动产权第0024008号和苏(2017)东海县不动产权第0024010号土地使用权,该土地使用权入账成本中包含土地增值税,该笔土地转让账面亏损导致2017年度毛利率为负;2018年度较2017年度毛利率上升了14.14%,主要是因为2018年发行人收入主要来自于毛利率较为稳定的棚户区拆迁改造项目。2019年度毛利率进一步增长的主要原因为发行人安置房项目实现收入12,118.01万元,该业务毛利率较高。

部分业务板块实现收入但是无营业成本,主要是因为发行人的投入发生在前期,由于金额较小,当期全部结转成本所致。

二、发行人业务模式及板块状况

(一)发行人项目建设板块主要分为基础设施建设、棚户区拆迁改造、土地转让业务、水利工程施工等。

(1)基础设施建设

发行人的基础设施建设业务主要由母公司及发行人子公司连云港市新禹水务工程有限公司(原东海县思源水务工程有限公司)负责实施。

发行人基础设施建设业务主要采取委托代建模式,发行人就拟建项目与东海县住房和城乡建设局签订《项目委托代建协议》,由发行人负责实施委托范围内的政府项目的前期融资、征迁及建设管理。发行人通过市场公开招标将建设项目发包给建筑公司,并负责对建设项目工程质量、进度及现场安全文明施工进行管理、验收等。在工程竣工验收合格后,由住建局根据项目的实际成本加成20%作为最终回购价格结算。

报告期内,发行人确认收入的基础设施建设项目为绿化照明、水务工程、住建局检测科研用房、大门及仓库新建工程等零星工程,2017年度、2018年度和2019年度分别确认收入2,814.81万元、1,622.79万元和4,932.84万元。

截至2019年末,基础设施业务在建项目明细如下:

2019年末基础设施业务在建项目明细

单位:万元

项目名称	委托方	建设起始日	建设结束日	账面金额
市政道路工程	东海县住房和城乡建设局	2016年	2020年	50,213.14
市政绿化工程	东海县住房和城乡建设局	2016年	2020年	9,737.40
城区电力线路迁改工程	东海县住房和城乡建设局	2016年	2020年	3,491.38
智慧城市二期工程	东海县住房和城乡建设局	2016年	2020年	2,859.47
郑庄农贸市场	东海县人民政府	2018年	2021年	2,775.25
城区道路路灯建设工程	东海县住房和城乡建设局	2016年	2020年	1,899.80
城区下水道清淤工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2021年	1,089.90
石安河景观带工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2021年	1,054.10
零星工程	东海县住房和城乡建设局	–	–	773.16
隔离栏安装工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2021年	724.06
市民广场扩建工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2020年	494.44
城区亮化改造工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2020年	481.16
市政设施维修工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2020年	360.61
羽毛球馆二期工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2021年	179.04
公共自行车工程	东海县住房和城乡建设局	2018年	2020年	125.96
合计				76,258.87

截至2019年末,公司暂无拟建工程建设项目。

(2)棚户区拆迁改造

发行人棚户区改造业务由母公司负责。公司在建棚改项目为东海县棚户区(城中村)改造项目,总投资18.87亿元,建设周期为2018年1月至2019年12月,截至2019年末已投资18.87亿元,已确认收入6.80亿元,开发成本账面价值12.69亿元。根据江苏东海水晶产业投资发展有限公司与公司签订的《东海县棚户区(城中村)改造项目委托代建合同》,该项目合同总价款为23.68亿元,水晶投资于2018年至2024年分7年支付代建工程款项。

(3)土地转让

2017年,发行人转让苏(2017)东海县不动产权第0024009号、苏(2017)东海县不动产权第0024008号和苏(2017)东海县不动产权第0024010号土地使用权至江苏东海水晶产业投资发展有限公司,实现收入31,559.56万元。

(二)安置房建设业务

发行人安置房业务板块实施主体为子公司东海县中易置业有限公司。安置房建成后用于对动迁户进行安置,交房时确认销售收入。其中若安置面积在拆迁面积1.3倍以内,则按照每平方米低于市场价800元的价格结算收入;若安置面积超过拆迁面积的1.3倍,则超出面积部分按照市场价格结算收入。

截至2019年末,公司在售安置房项目为晶祥苑一期项目,该项目建筑面积12.21万平方米,用地面积6.74万平方米,总房源758套,截至2019年末已实现销售收入1.21亿元,存货账面价值为1.71亿元。

截至2019年末,公司主要在建安置房项目5个,总投资32.29亿元,建筑面积为73.12万平方米。主要在建安置房项目情况如下:

在建安置房名称	建筑面积(万平方米)	建设周期	账面价值(亿元)	总投资(亿元)
水晶家苑	34.64	2019.12-2022.01	4.19	16.18
晶祥苑二期	18.64	2019.12-2021.11	1.55	7.23
中华家苑	11.49	2020.07-2022.03	0.74	4.59
晶湖家苑	4.66	2020.07-2022.03	0.68	2.37
和平家苑	3.69	2020.07-2022.03	0.64	1.92
合计	73.12	--	7.80	32.29

(三)其他业务

发行人其他业务主要包括门票销售、广告业务、污水处理业务、租赁业务及物业服务。

发行人门票销售业务的运营主体为江苏西双湖旅游发展有限公司,收入来源包括百合园门票、观光车车票以及停车费。东海县依托西双湖风景区独特的自然景观,打造了全国著名的百合主题公园。从2015年开始,西双湖旅游创新企业经营模式,将农业、水利、资源等进行产业融合,成功承办了三次百合花会,赢得了一定的社会声誉。2017年至2019年,发行人门票收入分别为39.99万元、41.92万元和1.09万元。2019年该业务运营移交至其他企业负责,门票收入减少。

发行人广告业务运营主体为东海县顺捷车辆租赁管理有限公司。顺捷公司于2017年6月成立,主要负责全县公共自行车系统的运营管理。由于成立时间较晚,目前所有广告行为均由母公司作为合同主体参与商业行为,运营模式包括广告冠名和整体外包。2017年至2019年,公司广告业务收入分别为43.69万元、57.38万元和43.69万元。

发行人污水处理业务运营主体为思源水务。2017年至2019年,思源水务分别实现污水处理收入40.00万元、390.00万元和357.60万元。

发行人租赁业务运营主体为公司本部、东海县晶华农贸市场管理有限公司、西双湖旅游以及顺捷公司。2017年至2019年,公司分别确认租金收入为34.07万元、205.16万元和133.65万元,其中政务服务中心前两年租金于2018年一次性收取,故当年租金收入出现较大增幅。

三、发行人所在区域情况

发行人是由东海县人民政府100%持股的国有独资公司,其主要接受县政府委托从事东海县范围内基础设施建设、棚户区拆迁改造、安置房建设、水利工程施工等。发行人目前的业务经营主要立足于连云港市东海县。

连云港市东海县位于江苏省东北部,地处江苏、山东两省交界处,是中国水晶的重要产区。东海县下辖19个乡镇(场)、2个街道、1个省级经济开发区、1个省级高新区和1个省级旅游度假区,全县总面积2,037平方公里,东陇海铁路贯穿境内,320国道、204国道及连霍高速公路交汇其中,乡村道路全面畅通。东海县以硅产品加工业、食品制造业、新型建材制造业、机械设备制造业和纺织工业为五大支柱产业。截至2019年末全县户籍总人口124.62万人。

2017年~2019年,东海县分别实现地区生产总值483.82亿元、494.42亿元和540.00亿元,按可比价计算分别同比增长7.3%、4.9%和7.5%。

2017年~2019年,东海县分别实现一般公共预算收入21.12亿元、23.00亿元和24.04亿元,其中税收收入分别为15.67亿元、17.76亿元和19.43亿元,税收收入占比分别为74.20%、77.22%和80.82%。

四、发行人所在行业现状和前景

经过多年发展,发行人已形成了基础设施建设、棚户区拆迁改造、安置房建设等多种业务共同发展的格局,并在各领域均取得了良好的发展,形成了较强的竞争优势。

(一)安置性住房行业的现状及发展前景

1、连云港安置性住房行业现状及发展前景

根据《国家新型城镇化规划(2014-2020)》,我国实现新型城镇化,重点在于落实"三个一亿人"落户城镇,这会带来城镇住房需求的持续增长,为我国"十三五"期间房地产市场发展带来巨大的动力。当前,我国新型城镇化正在快速推进。从美国、日本、韩国等发达国家发展历程看,在城镇化超过70%以前,住房建设规模通常保持快速增长。据此判断,当前我国房地产业仍将处于较快增长阶段。尽管在经济增长调整期,房地产业增速也有可能放缓,行业结构有可能调整,但继续保持中高速增长的势头并未改变,并能够继续发挥对国民经济的支柱产业作用。

2015年6月25日,国务院发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发(2015)37号),意见指出,制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2013年4月26日,连云港市政府办公室印发《连云港市市区危旧房片区(棚户区)改造工作实施意见的通知》,通知指出,深入贯彻落实科学发展观,以解决市区低收入家庭的住房困难,着力改善民生为目标,坚持政府主导、分区实施、统一规划、市场运作、政策扶持、综合配套的方针,充分调动各方面积极性,全力推进市区危旧房片区(棚户区)改造工作,加快改善弱势群体生活环境和居住条件,促进经济社会平稳较快发展。通过实施重点片区危旧房改造,加快现代国际性海滨城市建设步伐,进一步提高城市承载能力和市民生活质量,尽快让居住在低矮简陋平房的市民住上宽敞舒适的楼房。

《连云港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出,推进保障性安居工程建设,探索通过社会化收储、发放货币补贴、直接收购等方式拓展保障性住房筹集渠道,逐步从实物保障为主向建设和补贴租赁并举转变。围绕促进居民便捷出行和方便生活,合理规划保障性住房项目选址,完善配套设施,实现工程建设质量和运营服务水平同步提升。鼓励保障性住房和商品住房混合建设,推动社区融合。科学规划、分布推进棚户区改造,稳步实施城中村改造,有序开展旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造,全面改善困难群体居住条件。

2018年1月29日连云港市举办2018年房地产市场形势报告会暨第二届房地产经济论坛会。会上住房和城乡建设部房地产市场调控决策咨询专家刘琳指出:2018年,随着住房制度深化改革、房地产调控保持连续性、棚改货币化安置比例减小,加之金融去杠杆、房企还债高峰等因素,全国房地产市场将进入深度调整期,前期房价上涨过快的地区房价下降压力也将进一步加大。连云港作为三四线城市之一,楼市行情同样难以摆脱此轮因政策调整引发的变局。但市场大起大落,特别是房价大幅下跌仍是小概率事件。对于港城房企来说,在准确把握中央房住不炒、租购并举等政策导向的同时,要充分结合城市实际情况,搞明白"房子为谁建、卖给谁"的问题,同时要做好"打持久战"的心理准备,在楼市防风险,住房制度正在酝酿重大变革的大环境下,前期频现的"日光盘"等火爆场面将难以再现。

2、东海县安置性住房现状及发展前景

2017年东海县稳步实施棚户区改造,征收房屋2023户。实施牛山路、和平路等26条道路提档升级,改造背街小巷86条。全面取缔徐海路、四中路等存在数十年的马路市场,新建徐海广场疏导点、郑庄农贸市场;全面开展10个城中村专项整治,环境面貌显著改观。整治85个开发小区和254个老旧小区,清理私搭乱建3200余处,积存多年的垃圾彻底清除。

2018年,东海县以高铁新城为引领,注入发展新活力。推进高铁广场、果园路铁路通道等项目,全面拉开开发建设框架,打造环境优美、建筑精美、功能完善、布局合理的高铁新城。实施"大拆、大建"棚户区改造三年行动计划,推进"百万工程"。推动建筑业发展壮大,出台扶持建筑业发展意见,建立行业市场准入和清出机制,提升对县域经济贡献度。促进房地产业健康发展,完善新建商品住房价格备案会商制度,合理推进住宅供地,着力盘活问题楼盘。

2019年,东海县加快推进旧城改造,推动城南片区改造项目B地块签约户数458户,签约率达100%;推动成立老旧小区改造暨物业管理提升指挥部,建立物业考核体系,打造并申报省级宜居示范居住区1个,创建省级示范性物业管理项目1个,创建市优小区3个,完成老旧小区改造15个;完成30个老旧小区燃气配套改造,3300余户居民使用上管道燃气。

(二)城市基础设施建设行业现状及发展前景

1、连云港市城市基础设施建设行业现状及发展前景

连云港市围绕国家文明城市、森林城市、历史文化名城创建及国家园林城市复检工作,加快"生态、智慧、康健、文明"连云港建设,助力城市发展结构性变革,全面优化城乡人居环境品质,努力实现城乡建设"高质发展、后发先至"。2019年,中环路、玉带路等城市道路及海连西路、景观大道东侧等10条便民路完工通车,城区道路66个交叉口交通安全设施改造完成,大浦、城南污水处理厂扩建、大浦方涵应急处理项目通水运行,墟沟、东海污水处理厂扩建工程有序推进,全市新增污水日处理能力10.7万吨。管长制工作快速推进,新增雨污分流管网86.7公里。新改建城市供水、燃气管道83.2公里,市区污水管网泵站联网监控工程实施完成。茅口水厂三期建设加快推进,市区区域供水通乡达镇实现全覆盖。云台山隧道加固改造工程主体建成。城市家具获评中标协全国首个城市家具系统评价证书。

连云港市坚持生态优先,城市环境全面优化。2019年,市区新增绿地280公顷,中心城区绿地总量增加到8251公顷,建成区绿地率达37%,绿化覆盖率达41%。海宁大道、海棠路等21条道路沿线提升完成,瀛洲公园、在海一方公园改造、临洪湿地公园等8个公园一期建成开放;刘志洲公园、马涧山体公园、新丝路公园二期等6个公园有序推进;园博园、新浦磷矿公园、猴嘴公园改造等3个公园快速实施,北排淤河、板桥驳盐河等生态绿廊建设成效显著。加快拓展袖珍绿地空间,建成龙尾河游园、胜利湖小游园等一批城市游园。市区建成区13条黑臭水体全面整治完成,整治率100%。建成"一湾一环两带十二区"自行车道51公里。

连云港市围绕全市"高质发展,后发先至"的目标定位,在民生工程方面全面发力。2019年全市棚户区新开工17072套、基本建成17280套,完成任务的150%、120%,新开工率位列全省前列;整治维修加固危旧直管公房、城镇危旧房屋近9万平方米,独立开展的危旧公房加固方法获国家发明专利授权。分配各类保障性住房1120套。实施老旧小区改造49个,创成省级宜居示范居住区6个,省级示范物管项目9个,暂列全省第五。创建市级交通"微循环"小区10个。建成海绵城市试点项目24个、地下综合管廊15.6公里。住建部连云新城绿色建筑主题公园加快推进。

未来连云港市城市基础设施建设工作将紧紧围绕"高质发展、后发先至"主题主线,依托国家文明城市、国家森林城市、历史文化名城创建,坚持"强功能、提品质、惠民生",突出"补短板、展优势、创特色",全力推进项目建设,不断深化审批改革,全面提升服务水平。

2、东海县城市基础设施建设行业现状及发展前景

东海县紧紧围绕"高质发展、后发先至"主题,坚持"强功能、提品质、惠民生",突出"补短板、展优势、创特色",全力推进项目建设,不断优化行业管理,全面推进城市基础设施建设高质发展。

2019年,东海县加快市政道路建设。高标准完成振兴路、滨河南路、徐海路、北辰路、复兴路道路改造工程。完成钢铁西路西延、明珠路南延断头路打通工程。高铁站前广场工程加快推进,拓宽改建振兴路玉带桥、北辰路白清河桥。对城区26座桥梁进行专业检测维修,确保市政桥梁安全运行。

东海县持续推进城市园林精细化建设。完成幸福路、海陵路、复兴路、白塔机场、北辰路、振兴路等绿化改造工程,完成东海西、平明高速出口绿化改造工程,完成城区牛山路、富华路、晶都大道等道路行道树补植工程。配合道路项目建设,完成对中华路、振兴路(彩虹桥-玉带河)、北辰路、S245省道、徐海路等路段的苗木移植工作。

未来,东海县将实现市政道路提速建设,围绕高铁新区,推进高铁站前广场建设;实现园林绿化形象出新。重点推进滨河公园、城南牛山公园建设,与道路改造新建同步推进绿化建设,做好森林城市创建、文明城市创建、绿色东海建设、新城开发等配套绿化项目推进。加快城区游园广场、公园、防护林地选址建设,推进城区绿化总量快速提升;全面推进第八届用花博会配套项目,实施湿地公园配套工程;实施西双湖景区基础设施提升工程,完善步行系统,全面推进国家全域旅游示范区创建。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

发行人在东海县基础设施建设领域处于主导地位,是东海县最主要的城市基础设施投融资和建设主体,担负着东海县基础设施建设重要任务。发行人也是东海县棚户区拆迁改造和安置房建设的主要开发建设者,承担了东海县大部分的拆迁安置开发建设任务。

随着东海县未来经济水平的提高和城镇化进程的加快,发行人在基础设施、棚户区拆迁改造和安置房建设等行业中的主导地位将更加凸显。

(二)发行人的竞争优势

1、区域经济持续快速发展优势

连云港市是江苏省辖市,是中国首批14个沿海开放城市之一。连云港市地处中国大陆东部沿海,长江三角洲北翼,江苏省东北部,山东丘陵与淮北平原结合部,东临黄海,与朝鲜、韩国、日本隔海相望,西与山东省临沂市和江苏省徐州市毗邻,南与江苏省宿迁市、淮安市和盐城市相连,北与山东省日照市接壤。连云港下辖3个市辖区、3个县级行政区,分别为海州区、连云区、赣榆区、灌南县、东海县和灌云县。截至2019年末,全市户籍人口534.4万人,常住人口城镇化率63.6%,较上年提高1.0个百分点;全年全体居民人均可支配收入为28,094元,增长8.6%。

连云港市东海县位于江苏省东北部,地处江苏、山东两省交界处,是中国水晶的重要产区。东海县下辖19个乡镇(场)、2个街道、1个省级经济开发区、1个省级高新区和1个省级旅游度假区,全县总面积2,037平方公里,东陇海铁路贯穿境内,320国道、204国道及连霍高速公路交汇其中,乡村道路全面畅通。东海县以硅产品加工业、食品制造业、新型建材制造业、机械设备制造业和纺织工业为五大支柱产业。截至2019年末全县户籍总人口124.62万人。2017年~2019年,东海县分别实现地区生产总值483.82亿元、494.42亿元和540.00亿元,按可比价计算分别同比增长7.3%、4.9%和7.5%。

2、政府支持优势

发行人作为东海县政府重点支持和打造的国有资产运营主体,肩负着东海县基础设施建设和拆迁安置的开发任务,履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责,获得了各级政府在政策、资金、土地和资产注入等方面上的大力支持。

2017年,根据东国资办[2017]30号文《关于同意东海县思源水务集团有限公司股权划转的批复》,同意将东海县思源水务集团有限公司100%股权无偿划转至发行人,以账面价值13.31亿元入账,计入发行人资本公积。2018年,根据东海县财政局出具的《关于财政拨款转作资本公积的通知》,东海县财政局将于2017年至2018年对公司拨款合计4.08亿元,转作资本公积处理,一定程度上增强了公司的资本实力。随着东海县财政收入的持续增长,发行人业务经营规模亦随之逐渐扩大,持续盈利能力也将随之增强。

3、较强的管理运营能力

发行人运用和整合国有资源,以市场化和专业化的模式进行管理和运营,实现国有资产的保值和增值。发行人作为东海县重要的综合型国有资产管理运营实体,经营范围涉及基础设施管理与维护、棚户区拆迁改造、安置房建设等业务,一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持,另一方面,发行人一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略,对保障公司的持续盈利能力,有效避免非市场性因素干扰,保证公司健康发展发挥了突出作用。

4、较强的盈利能力及融资能力优势

崛起的长三角经济圈为发行人提供了广阔的市场空间和发展机遇,依托东海县的发展建设,发行人在基础设施建设、棚户区拆迁改造领域的盈利能力进一步增强。2017-2019年,三年平均净利润达到8,289.39万元,放眼未来长期内,发行人业务经营预计较为稳定。

此外,发行人作为东海县重要的基础设施建设和安置房建设销售主体,拥有良好的商业信用,和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作,发行人的经营发展将得到有利的信贷支持,业务拓展能力也有了可靠的保障,通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

六、发行人地域经济发展情况

(一)连云港市地域经济发展情况

连云港市是江苏省辖市,是中国首批14个沿海开放城市之一。连云港市地处中国大陆东部沿海,长江三角洲北翼,江苏省东北部,山东丘陵与淮北平原结合部,东临黄海,与朝鲜、韩国、日本隔海相望,西与山东省临沂市和江苏省徐州市毗邻,南与江苏省宿迁市、淮安市和盐城市相连,北与山东省日照市接壤。连云港下辖3个市辖区、3个县级行政区,分别为海州区、连云区、赣榆区、灌南县、东海县和灌云县。截至2019年末,全市户籍人口534.4万人,常住人口城镇化率63.6%,较上年提高1个百分点;全年全体居民人均可支配收入为28,094元,增长8.6%。

从经济指标来看,近年来连云港市经济总量不断扩大。2017年~2019年连云港市地区生产总值分别为2,640.31亿元、2,771.70亿元和3,139.29亿元,分别同比增长7.4%、4.7%和6.0%。其中,2019年连云港市第一产业增加值362.70亿元,增长3.6%;第二产业增加值1,363.15亿元,增长8.0%;第三产业增加值1,413.44亿元,增长4.7%。产业结构继续优化,2019年全市三次产业结构由上年的11.7:43.6:44.7调整为11.6:43.4:45.0。2019年,连云港市人均GDP达到69,523元,增长6.0%。

2017年~2019年,连云港市固定资产投资分别为2,603.63亿元、1,859.28亿元和1,986.39亿元。其中,2019年工业投资完成1,216.21亿元,增长15.0%,增幅居全省第一位;高新技术产业完成投资323.02亿元,增长15.3%;民间投资完成1,240.70亿元,增长15.4%。

随着区域经济的不断增强,连云港市财政实力逐年提高。2017年~2019年,连云港市一般公共预算收入分别为214.85亿元、234.31亿元和242.44亿元,其中税收收入分别为159.37亿元、187.45亿元和191.36亿元,税收收入占比分别为74.18%、80.00%和78.94%,财政收入来源较为稳定。

政府性基金收入方面,2017年~2019年,连云港市分别实现政府性基金收入141.09亿元、144.57亿元和192.66亿元,逐年增长,主要为国有土地使用权出让收入。

2017年~2019年连云港市财政收支情况

单位:亿元

项目	2017	2018	2019
一般公共预算收入	214.85	234.31	242.44
其中:税收收入	159.37	187.45	191.36
非税收收入	55.48	46.86	51.07
政府性基金收入	141.09	144.57	192.66
一般公共预算支出	390.56	419.26	465.68
政府性基金支出	164.27	199.42	229.07
财政平衡率	55.01%	55.89%	52.05%

财政支出方面,2017年~2019年连云港市一般公共预算支出分别为390.56亿元、419.26亿元和465.68亿元,主要投向教育、一般公共服务、社会保障和就业、农林水等。

财政平衡率方面,2017年~2019年连云港市财政平衡率分别为55.01%、55.89%和52.05%,财政平衡能力一般。

(二)东海县地域经济发展情况

连云港市东海县位于江苏省东北部,地处江苏、山东两省交界处,是中国水晶的重要产区。东海县下辖19个乡镇(场)、2个街道、1个省级经济开发区、1个省级高新区和1个省级旅游度假区,全县总面积2,037平方公里,东陇海铁路贯穿境内,320国道、204国道及连霍高速公路交汇其中,乡村道路全面畅通。东海县以硅产品加工业、食品制造业、新型建材制造业、机械设备制造业和纺织工业为五大支柱产业。截至2019年末全县户籍总人口124.62万人。

2017年~2019年,东海县分别实现地区生产总值483.82亿元、494.42亿元和540.00亿元,按可比价计算分别同比增长7.3%、4.9%和7.5%。

2017年~2019年,东海县分别实现一般公共预算收入21.12亿元、23.00亿元和24.04亿元,其中税收收入分别为15.67亿元、17.76亿元和19.43亿元,税收收入占比分别为74.20%、77.22%和80.82%。

政府性基金收入方面,2017年~2019年东海县政府性基金收入分别为14.69亿元、11.50亿元和21.09亿元,主要为国有土地使用权出让收入,受房地产市场和土地交易市场等因素影响,呈现波动。

财政支出方面,2017年~2019年东海县一般公共预算支出分别为61.98亿元、64.40亿元和69.61亿元,支出主要投向于教育、一般公共服务、农林水、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育支出。

财政平衡能力方面,2017年~2019年东海县财政平衡率分别为34.08%、35.71%和34.54%,财政自给能力较差。

2017年~2019年东海县财政收支情况

单位:亿元

项目	2017	2018	2019
一般公共预算收入	21.12	23.00	24.04
其中:税收收入	15.67	17.76	19.43
政府性基金收入	14.69	11.50	21.09
其中:国有土地使用权出让收入	12.81	12.99	19.08
一般公共预算支出	61.98	64.40	69.61
政府性基金支出	19.10	22.72	24.01
财政平衡率(%)	34.08	35.71	34.54

七、东海县其他主要国资公司情况

除发行人外,东海县主要国资公司还有江苏福如东海发展集团有限公司、江苏东海水晶产业发展集团有限公司和江苏绿色东海投资发展有限公司。

江苏福如东海发展集团有限公司注册资本72,200万元,成立时间为2003年12月18日,住所为东海县牛山镇和平西路105号,业务包括基础设施代建、农产品销售、自来水供应以及市场租赁等实体化运作。东海县人民政府持有江苏福如东海发展集团有限公司100%股权。

江苏东海水晶产业发展集团有限公司注册资本41,000万元,成立时间为2013年5月13日,住所为东海县牛山街道中华北路1号,业务主要为水晶小镇区域范围内的建设任务。东海县人民政府持有江苏东海水晶产业发展集团有限公司100%股权。

江苏绿色东海投资发展有限公司注册资本30,000万元,成立时间为2016年9月30日,住所为连云港市东海县桃林镇恒旭路1号,业务主要为循环经济产业园内的建设。东海县人民政府持有江苏绿色东海投资发展有限公司100%股权。

截至募集说明书签署日,上述公司不存在已发行尚未到期的企业债券及公司债券。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人2017年度、2018年度及2019年度经审计的财务报告。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人以上年度会计报表进行了审计,并出具了中兴华审字【2020】第021235号标准无保留意见的审计报告。

会计政策变更对期初数影响如下:

单位:元

原列报报表项目	金额	新列报报表项目	金额
应收票据及应收账款	488,545,584.32	应收票据	
		应收账款	488,545,584.32
应付票据及应付账款	47,739,993.78	应付票据	30,000,000.00
		应付账款	17,739,993.78

投资者在阅读发行人的相关财务信息时,需参照发行人经审计的财务报表、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。

发行人2017-2019年及2020年1-9月主要财务数据

单位:万元

项目		2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	848,679.25	817,950.54	711,906.15	600,384.17
	其中:流动资产	844,743.54	814,738.84	707,391.82	595,796.25
	负债总额	390,045.17	362,745.79	266,515.34	206,327.94
	其中:流动负债	122,703.94	130,707.57	101,000.55	88,393.61
	所有者权益合计	458,634.07	455,204.76	445,390.81	394,056.23
合并利润表主要数据	营业收入	40,157.65	51,188.77	36,581.03	34,532.12
	利润总额	8,093.48	13,213.08	13,541.81	6,921.06
	净利润	6,070.11	9,813.95	9,918.58	5,135.65
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	-18,772.10	-37,475.91	-89,846.69	-53,652.32
	投资活动产生的现金流量净额	-1,042.57	-1,283.65	4,861.42	-92.89
	筹资活动产生的现金流量净额	9,329.05	34,652.24	77,777.90	81,015.21
	现金及现金等价物增加额	-10,485.62	-4,107.32	-7,207.37	27,270.00

发行人2017-2019年及2020年1-9月主要财务指标

财务指标		2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
偿债能力指标	流动比率(倍)	6.88	6.23	7.00	6.74
	速动比率(倍)	2.50	2.26	3.18	3.27
	EBITDA利息保障倍数(倍)	–	0.83	1.55	1.43
	资产负债率(%)	45.96	44.35	37.44	34.37
营运能力指标	应收账款周转率(次/年)	0.98	1.02	0.55	0.53
	存货周转率(次/年)	0.06	0.10	0.09	0.12
	总资产周转率(次/年)	0.05	0.07	0.06	0.06
	净资产周转率(次/年)	0.09	0.11	0.09	0.09
盈利能力指标	主营业务毛利率(%)	18.86	12.53	10.13	-4.01
	总资产收益率(%)	0.73	1.28	1.51	0.86
	净资产收益率(%)	1.33	2.18	2.36	1.30

财务指标计算公式

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、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出,其中EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;

4、资产负债率=总负债/总资产;

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均总额,2017年度应收账款平均总额以2017年期末数据为依据;

6、存货周转率=营业成本/存货平均总额,2017年度存货平均总额以2017年期末数据为依据;

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均总额,2017年度总资产平均总额以2017年期末数据为依据;

8、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额,2017年度净资产平均总额以2017年期末数据为依据;

9、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入;

10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额,2017年度总资产平均总额以2017年期末数据为依据;

11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额,2017年度净资产平均总额以2017年期末数据为依据。

二、发行人财务状况概述

2017-2019年末,发行人经审计的资产总额分别为600,384.17万元、711,906.15万元和817,950.54万元;负债总额分别为206,327.94万元、266,515.34万元和362,745.79万元;所有者权益分别为394,056.23万元、445,390.81万元和455,204.76万元;资产负债率分别为34.37%、37.44%和44.35%。2017-2019年度,公司实现营业收入分别为34,532.12万元、36,581.03万元和51,188.77万元;净利润分别为5,135.65万元、9,918.58万元和9,813.95万元。

2017-2019年末,发行人净资产有所增长,主要来源为股东投入和自身的盈余积累。报告期内,公司资本公积总额分别为247,478.25万元、288,278.25万元和288,278.25万元,公司在报告期内的持续盈利也使得发行人留存收益不断增加。

2017-2019年末,发行人财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的。截至2019年末,公司资产中存在账面价值为101,041.99万元的未缴纳出让金土地资产,分别为东国用(2013)第001076号和东国用(2013)第001077号土地使用权,已按照账面价值的30%进行扣减;发行人开发成本中账面价值为2,775.25万元的郑庄农贸市场和1,095.01万元的桂和苑小区工程项目未签订委托代建协议,已按照账面价值全额进行扣减;发行人固定资产中102.22万元的房屋及建筑物无权证,已按照账面价值全额扣减。截至2019年末,发行人净资产为455,204.76万元,扣减完成后的有效净资产为420,919.68万元。公司实收资本均来自于股东的货币投入,权属清晰。纳入合并报表范围共有21家子公司,权属明确。

2017-2019年度,公司实现营业收入分别为34,532.12万元、36,581.03万元和51,188.77万元,政府补贴收入分别为10,000.00万元、12,678.66万元和10,000.00万元,报告期内营业收入的平均值与政府补贴收入总额的平均值的比例为大于7:3,符合相关要求。

2017-2019年度,公司实现净利润分别为5,135.65万元、9,918.58万元和9,813.95万元,公司利润水平明显增长,盈利能力较强。近3年的平均净利润为8,289.39万元,足以覆盖本期债券的一年利息。

三、发行人2017-2019年经审计和2020年1-9月未经审计的合并资产负债表(见附表二)

四、发行人2017-2019年经审计和2020年1-9月未经审计的合并利润表(见附表三)

五、发行人2017-2019年经审计和2020年1-9月未经审计的合并现金流量表(见附表四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日,发行人及其子公司不存在已发行尚未兑付的债券。

二、发行人已发行尚未兑付的资产证券化产品、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的情况

截至2019年末,发行人尚未兑付的信托计划产品情况如下:

万元、%

借款人	借款余额	利率	起始日	到期日	担保方式
江苏省国际信托有限责任公司	16,000.00	10.90	2018-12-26	2020-12-26	保证担保

除此之外,发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、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的情况。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2019年末,发行人融资租赁情况如下:

万元

借款人	借款余额	起始日	到期日	担保方式
江苏金融租赁股份有限公司	7,358.85	2018-6-12	2023-6-12	保证担保
远东国际租赁有限公司	2,549.98	2018/12/29	2021/12/29	保证担保
远东国际租赁有限公司	2,881.82	2019/2/2	2022/2/2	保证担保
远东国际租赁有限公司	2,977.30	2017/8/25	2022/8/25	保证担保
苏银金融租赁股份有限公司	4,000.00	2019/12/24	2022/12/24	应收账款质押担保、保证和抵押担保
合计	19,767.95	–	–	–

第十二条 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券拟募集总额为不超过人民币80,000万元,其中不超过50,000万元拟用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目,占项目投资总额的比例为69.16%,占募集资金总额的比例为62.50%;不超过30,000万元拟用于补充公司流动资金,占募集资金总额的比例为37.50%。公司承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。发行人不承担政府融资职能,发行本期公司债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在本次债券存续期间,募投项目产生的收入将优先用于偿付本次债券的本金和利息。

本期债券募集资金投向具体情况如下:

单位:万元、%

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金使用额	占项目总投资比例	占募集资金的比例
1	东海县城投晶祥苑二期安置房项目	72,299.60	50,000.00	69.16%	62.50%
2	补充流动资金	–	30,000.00	–	37.50%
合计		–	80,000.00		

二、东海县城投晶祥苑二期安置房项目的基本情况

1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于东海县城投晶祥苑二期安置房项目建议书的批复	东发改复[2019]95号	东海县发展和改革委员会文件	2019-8-16	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	建设项目环境影响登记表	–	建设项目环境影响登记表备案系统(江苏省)	2019-8-30	主要环境影响以及对应的环保措施
3	固定资产投资项目节能承诺表	–	–	–	建设规模、内容、能耗情况以及节能措施说明
4	关于东海县城投晶祥苑二期安置房项目的规划意见	东自然资规选[2019]37号	东海县自然资源和规划局	2019-8-26	募投项目用地位置、性质、面积的规划意见
5	建设用地规划许可证	地字第320722201900039号	东海县自然资源和规划局	2019-11-18	募投项目建设用地规划的许可证
6	土地使用权证	苏(2019)东海县不动产权第0021216号、0021215号	东海县自然资源和规划局	2019-11-22	募投项目2块土地的土地使用权证
7	稳定性评估	东稳评办[2019]127号	东海县社会稳定风险评估工作领导小组办公室	2019-9-2	社会稳定风险为低风险的备案通知
8	关于东海县中易置业有限公司东海县城投晶祥苑二期安置房项目可行性研究报告的批复	东发改复[2019]111号	东海县发展和改革委员会文件	2019-9-9	对募投项目可行性研究报告的批复

2、项目建设情况

(1)项目建设主体

该项目的建设主体为发行人子公司东海县中易置业有限公司。截至2019年末发行人直接持有其股份比例为100.00%,为发行人的全资子公司。

(2)项目位置及占地面积

东海县拟规划的高铁新城核心区,南至规划路(一、二期中间规划路),北至徐海路小学,西至规划道路,东至山西路。本募投项目用地性质为出让,用途为城镇住宅用地。

(3)项目建设内容

该项目占地面积为57,959.00平方米,总建筑面积为186,376.70平方米。其中,地上建筑面积为137,632.00平方米;地下建筑面积为48,744.70平方米。本项目包括有2栋22+1层住宅、6栋18层的住宅、2栋17+1层住宅、2栋11层住宅。配套建设商业、配电房、社区养老用房以及群众健身用房;并配套建设水、电、气、暖通等公用设施以及项目区范围内的室外工程,包括广场、道路、停车场、围墙及绿化等。

户型	户数	户型面积(平方米)
A	178	129.00
A1	36	119.00
B1	18	90.00
B2	18	108.00
B	286	114.00
L	108	110.00
C	43	130.20
D	105	123.70
E	60	129.66
F	30	121.00
H	80	140.00
G	80	120.00
合计	1,042	–

地上建筑面积为137,632.00平方米,主要包含安置房1,042套。其中,小高层住宅建筑面积17,968.98平方米;高层住宅建筑面积108,121.70平方米。用于销售的商业建筑面积为6,170.66平方米。其余移交给物业管理的公共配套为物业管理用房建筑面积1,311.70平方米;配电建筑面积1,101.74平方米;养老服务用房建筑面积524.94平方米;群众健身用房建筑面积914.71平方米;邮政建筑面积52.20平方米;生活泵房建筑面积245.04平方米;出屋面机房楼梯间等建筑面积1,220.33平方米。

地下建筑面积48,744.70平方米,主要包含地下车位1,315个。其中,夹层建筑面积6,813.70平方米;地下室一层建筑面积35,658.50平方米;地下室二层建筑面积6,272.50平方米。

(4)项目建设进度和销售进度

该项目建设期2年,自2019年12月至2021年11月。截至2020年9月末,本次募投项目已取得施工许可证,目前正在进行主楼基础施工。本次募投项目投资总额为72,299.60万元,截至2020年9月末已投资16,730.00万元。项目运营期内,住宅、商业和机动车位的销售进度均为35%、35%和30%。

(5)项目投资总额及资金来源

该项目投资总额为72,299.60万元,项目总投资已包含土地费用。项目建设资金由项目资本金和债务资金构成,拟使用项目资本金22,299.60万元,来源为公司自有资金,占项目投资总额的比例为30.84%,满足国家对于项目资本金比例的相关要求;拟使用债务资金50,000.00万元,来源为本期债券所募集资金,占项目投资总额的比例为69.16%,未超过70%。

(6)其他情况说明

本次房屋征收及拆迁工作由东海县房屋征收局负责,拆迁安置费用由东海县财政局承担,拆迁安置费用未纳入项目总投资。根据《关于东海县城投晶祥苑二期安置房项目建设情况说明》,本次募投项目晶祥苑二期1,042套均已纳入2019年的东海县县级保障房计划。经对照,本次募投项目属于《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类项目。

根据东海县住房和城乡建设局提供数据,2019年东海县新建商品房批准预售面积116万平方米,同比增加18%,销售面积97万平方米,同比增加23%。截止2019年底,新建商品住宅累计可售面积82万平方米,去化周期11个月,低于国家12-18个月合理调控期限,需要增加住宅库存。所以加大东海县安置房建设力度,能够缓解商品住宅库存不足现状,缓解因供应不足导致价格过快上涨矛盾。

晶祥苑二期安置房项目新建住宅面积126,090.68平方米,拆迁还建比例为1:1.3,本次拆迁安置采取货币化结合定向安置模式。本次拆迁为城南片区的整体拆迁安置,拆迁进度将根据资金和规划等因素滚动分批拆迁,安置房建设进度亦将匹配拆迁进度,晶祥苑二期安置房项目为本次拆迁的安置小区之一。

针对城南片区拆迁规模,被拆迁居民选择在政府指定的安置小区定向购买安置房,晶祥苑二期安置房可满足此次拆迁居民的定向购买需求。其具体拆迁补偿标准如下:

(1)被征收房屋合法建筑面积调换安置房屋相等面积的,被征收人积极配合征收工作,在征收签约期限内主动签订征收补偿协议并实际履行的,按照安置房市场价基础上每平方米优惠800元结算。

(2)被征收房屋调换首套房后剩余合法建筑面积达不到安置房最小户型面积50%的,该部分不再进行产权调换,给予货币补偿;被征收房屋调换首套房后剩余合法建筑面积达到或超过安置房最小户型面积50%的,按照不超过1倍标准予以调换。如调换二套房后仍有剩余合法建筑面积,按照此标准以此类推。

(3)被征收房屋合法建筑面积低于安置房最小套户型面积的,只限于调换当前可选房源中最小户型安置房并按照安置房市场价基础上每平方米优惠800元结算价款。

(4)产权调换房屋的价款结算:征收部门根据被征收人签订协议时选定的安置房,按图纸设计的建筑面积计算安置房总价,如被征收房屋补偿总价超过安置房总价,超出部分由征收部门在协议规定的支付期限内一次性支付给被征收人。如被征收房屋补偿总价低于安置房总价,差价部分由被征收人在安置房交付7日前一次性支付给征收部门。具体房价款按房产登记的建筑面积结算,多退少补。

根据政府确定的定向销售指导价格,晶祥苑二期安置房项目住宅部分的销售均价为6000元/平方米(含税)低于东海县可参照市场价格。

本期债券募投项目为改善居民生活水平提供了必备基础,且销售单价较周边商品住宅优势明显。上述项目建筑面积合理,销售压力较小。

三、项目建设的必要性、社会效益及经济效益

(一)募投项目建设的必要性

1、是相关规划的具体实施

《东海县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确提出:房地产业要"继续加大经济适用房、廉租房等保障性住房建设力度,集中成片综合整治开发老城区,集中建设高品位住宅小区。本项目建设在高铁新区发展区域,项目建设对所在区域建筑布局、生活设施、基础设施配套不足、生活环境的改善起到巨大的促进作用。

2、是改善弱势群体生活环境和居住条件的需要

加快安置房建设工程,对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。将有利于控制高房价,有利于更好的落实房价调整的政策目标,减少来自刚性需求的恐慌性需求,有利于防止房价和销量的暴涨暴跌。安置房投资本身便对经济有着客观的拉动作用,安置房的大量推出,将让庞大的中低收入者以较低的成本便可"居者有其屋",而不必为了买一套商品房而节衣缩食,苦苦积蓄,从而可"腾出"钱来改善生活,释放出更多的国民消费力,扩大内需,提高居民的生活水平。

3、是住房保障制度具体落实的需要

大规模加速推进安置房建设,不仅是一项民生工程,也意味着住房保障制度的落实,不仅事关着楼市,还将影响到金融市场,经济结构,甚至发展理念。这些年,商品房垄断的住房市场,扭曲的发展观不仅由此引发拆迁等一系列的社会问题,还严重挤压实体经济和企业创新空间。政府主导的大规模安置房建设,以民生为导向,可以给畸形发展的房地产市场降温,引导社会投资方向,鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。

(二)募投项目建设的社会效益

1、项目所在地属于东海县人口较多地区,此项目的实施可以推进项目区域的城市化进程,从本项目的实际情况来看,近年来,随着经济的发展,人们的各种消费需求也越来越迫切。市委、市政府将按照省、市的相关要求,着力做大、做强、做优、做美东海县,加快城市现代化建设步伐,上述县委、县政府的决策,将给本项目的开发带来千载难逢的大好机遇。

2、本项目的实施将有利于美化环境,完善城市功能,该工程的实施,是按照城市总体规划要求,加快城市中心地段城市化建设步伐的有力举措,具有综合的社会经济效益。该项目的建设,对于促进连云港市东海县房地产业现代化,扩大城市规模,提高城市等级具有积极的推动作用。

3、发展地方的房地产业、房地产金融业可以拉动当地的建筑业、建材业、服务业、旅游业以及相关联的其它行业,从而促进东海县经济的发展,优化东海县的招商引资环境。

4、本项目的建设期间需要较多的人力物力,这将解决项目区周边部分居民就业问题。项目建设完成后,项目配套商业也需要大量工作人员,可以给当地居民提供就业机会。

(三)募投项目的经济效益

1、项目经济效益分析

根据江苏势起工程项目管理有限公司编制的项目可行性研究报告,该项目内部收益率(FIRR)为6.26%(税后),静态投资回收期为4.45年(税后),预计取得住宅销售收入75,654.41万元,配套商业销售收入4,936.53万元,停车位销售收入9,205.00万元,共计89,795.94万元,为总投资的1.24倍,经济效益情况良好。

(1)住宅销售收入

本项目拟建安置房住宅面积126,090.68平方米,按照预测销售均价6,000元/平方米,可实现住宅销售收入75,654.41万元。

(2)配套商业销售收入

本项目配套商业为公建配套楼的底层商业,面积6,170.66平方米,按8,000.00元/平方米销售,可实现销售收入4,936.53万元。

(3)停车位销售收入

本项目地下车位1,315个,产权为建设单位所有,可对外销售,按7万元/个销售,可实现停车位销售收入9,205.00万元。

2、项目现金流回流情况

单位:万元

编号	科目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	债券存续期	√	√	√	√	√	√	√
	项目建设期	√	√					
	项目运营期			√	√	√		
1	营业收入			31,428.58	31,428.58	26,938.78		
1.1	安置房销售			26,479.04	26,479.04	22,696.32		
	单价(元/平方米)			6,000.00	6,000.00	6,000.00		
	可售总面积(平方米)			44,131.74	44,131.74	37,827.20		
	销售进度(%)			35.00	35.00	30.00		
1.2	配套商业销售			1,727.78	1,727.78	1,480.96		
	单价(元/平方米)			8,000.00	8,000.00	8,000.00		
	可售总面积(平方米)			2,159.73	2,159.73	1,851.20		
	销售进度(%)			35.00	35.00	30.00		
1.3	停车位销售			3,221.75	3,221.75	2,761.50		
	单价(万元/个)			7.00	7.00	7.00		
	可售总数量(个)			460.25	460.25	394.50		
	销售进度(%)			35.00	35.00	30.00		
2	经营成本			738.57	738.57	633.06		
3	税金及附加			628.57	628.57	2,127.89		
4(1-2-3)	所得税前净现金流			30,061.44	30,061.44	24,177.83		
5	调整所得税			–	–	3,750.28		
6(4-5)	所得税后净现金流			30,061.44	30,061.44	20,437.94		

根据江苏势起工程项目管理有限公司编制的项目可行性研究报告,本项目在运营期内现金回流金额为80,560.82万元,为项目总投资的1.11倍,项目收益较好。

四、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

1、项目对发行人业务状况的影响

发行人为连云港东海县重要的基础设施投资建设和安置房建设主体。东海县政府十分重视发行人项目的建设,本项目地处东海县的行政、教育与文化中心,必将得到政府的大力支持。

东海县中易置业有限公司具有一定的房地产开发和建设管理经验。工程建设管理人员的知识、技术和专业技能经过长期的锻炼,积累了丰富的管理经验,完全可以胜任本工程项目的管理。

该项目不仅可以加大东海县安置房建设力度,而且能够缓解商品住宅库存不足现状,缓解因供应不足导致价格过快上涨矛盾。该项目也有对发行人拓展业务规模,稳定盈利能力有着重大的影响。

2、项目对发行人财务状况的影响

本期债券拟募集总额为80,000万元,其中50,000万元拟用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目;30,000万元拟用于补充公司流动资金。基于2019年审计报告,本期债券募投项目实施后对公司资产结构的影响如下:

合并资产负债表模拟变动情况

单位:万元

项目	2019年末金额	项目实施后(模拟)	模拟变动情况
流动资产合计	814,738.84	894,738.84	80,000.00
非流动资产合计	3,211.70	3,211.70	
资产合计	817,950.54	897,950.54	80,000.00
流动负债合计	130,707.57	130,707.57	
非流动负债合计	232,038.21	312,038.21	80,000.00
负债合计	362,745.79	442,745.79	80,000.00
资产负债率	44.35%	49.31%	4.96%

五、发债募集资金使用的管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。

(一)募集资金的存放

发行人与中国银行股份有限公司东海支行签署了《账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人在中国银行股份有限公司东海支行开立了募集资金使用专项账户,该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金的使用

发行人将根据募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金,保证专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告,禁止发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立募集资金管理和使用台账,详细记录募集资金存放开户行、账号、存放金额、适用项目、逐笔使用情况及相应的金额、使用日期、对一对会计凭证号、对应合同、批准程序等事项。

根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》,监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时,应向监管银行提交用款申请、资金用途证明和划款指令等资料,监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查,认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用,予以办理;未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的,应当要求发行人改正;发行人未能改正的,监管银行有权拒绝执行。

第十三条 偿债保证措施

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,其偿债资金主要来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件,同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、本期债券偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过8亿元,为7年期固定利率债券,在存续期内每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二)本期债券偿债计划的人员安排

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

(三)本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上,发行人将建立多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

(四)专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签署的《账户监管协议》,发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户,专项用于本期债券的本息偿付,除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外,偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外,发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付,以切实保障投资者利益。

二、本期债券的担保情况

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

(1)担保人基本情况

名称:江苏省信用再担保集团有限公司
住所:南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼
法定代表人:翟为民
注册资本:756,309.91万元

经营范围:再担保业务,担保业务,投资和资产管理,财务顾问,市场管理,商务服务,社会经济咨询,资产评估,设备及房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司,担保人正式成立于2009年12月18日,控股股东为江苏省财政厅。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、"三农"为主要服务对象,以"政策性导向、市场化运作、公司化管理"为原则,经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度,构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系,为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。截至2019年末,担保人直接担保业务在保责任余额为648.56亿元,再担保业务在保责任余额为581.87亿元。

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

担保人建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理制度,搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快,代偿比率较低。

(2)担保人财务情况

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

1、担保人主要财务数据

单位:万元

指标	2019年度/末	2018年度/末
资产总计	1,721,678.15	1,439,296.61
负债总计	676,461.57	686,627.62
所有者权益总计	1,045,216.58	752,668.99
营业收入	182,636.25	133,070.87
利润总额	63,989.32	50,390.34
净利润	48,068.20	37,842.72
经营活动产生的现金流量净额	-58,162.23	50,669.07
投资活动产生的现金流量净额	7,403.71	-35,220.83
筹资活动产生的现金流量净额	194,417.70	122,932.01
现金及现金等价物净增加额	143,659.19	138,380.24

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至2019年末,担保人经审计的合并口径资产总额为172.17亿元,所有者权益为104.52亿元;2019年年度实现营业收入18.26亿元,净利润4.81亿元。

2、担保人经审计的2018年-2019年度合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表(见附表五、六、七)。

(3)担保人资信情况

1、长期主体信用等级

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

2、存续债券情况

截至募集说明书签署日,江苏再担保存续债券情况如下:

单位:亿元/%

债券简称	债券余额	发行利率	发行期限	起息日	到期日	债券类型
19信保Y1	10.00	4.24	3+N	2019-10-25	2022-10-25	可续期债
17苏保债	5.00	4.95	3+2	2017-10-24	2022-10-24	小公募

3、授信情况

截至2019年末,子公司江苏省再保融资租赁有限公司银行授信总额50.494亿元,已使用授信23.5471亿元;子公司江苏再保科技小额贷款股份有限公司银行贷款授信总额1.8亿元,已使用授信额度1.8亿元。

4、江苏再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为担保人提供了较大的发展空间担保人股东背景较好,组织机构设置较为完善,并建立了完整的治理体系和管理制度,基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

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

担保人具有较强的经营能力,业务增长较快,目前资产中货币资金存量充裕,偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担保机构,再担保业务收费偏低,但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务,实现了较好的经营收益。

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

(4)担保函主要内容

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

担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

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

(5)本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外,担保人与本期债券发行人、债权代理人间并无其他利害关系。

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

担保人仅对发行人本期债券发行提供融资担保服务,不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。根据国浩律师(南京)事务所出具的法律意见书,担保人出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效,担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规的规定。

截至2020年3月末,江苏省信用再担保集团有限公司母公司口径总资产129.9亿元,净资产93.37亿元(其中扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资19.79亿元后,净资产73.58亿元)。根据融资担保公司监督管理条例及四项配套制度的规定,折算后的担保责任余额518.2亿元,再担保责任余额152.79亿元,两项合计670.99亿元。

①融资担保放大倍数指标情况

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条"融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至15倍。"同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)第三项第(一)条:"《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)的《融资担保责任余额计量办法》(以下简称《计量办法》)第四条修改为:'第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。'"

截至2020年3月末(集团母公司口径),江苏再担保净资产放大倍数为9.12倍(670.99÷73.58),满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)的相关条件。

②集中度指标情况

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

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条:"融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%,对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保,计算前款规定的集中度时,责任余额按在保余额的60%计算"。本次提供担保的债券发行规模为8.0亿元,被担保人主体信用评级为AA级,担保责任余额按60%计算即4.8亿元。截至2020年3月末(集团母公司口径),江苏再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为7.358亿元(73.58×10%),对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为12.263亿元(7.358÷0.6)(发行人主体评级为AA,适用该条担保责任余额上限)。江苏再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为4.8亿元(8.0×60%),占净资产的集中度指标为6.52%(4.8÷73.58),小于10%,符合相关规定。江苏再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为11.037亿元(73.58×15%),对同一被担保人及其关联方主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为18.395亿元(11.037÷0.6)。

综上所述,江苏再担保为本次债券提供担保的担保责任余额、融资担保放大倍数指标、集中度指标情况均满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)的相关规定。

三、本期债券偿债保障措施

(一)发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障

近年来,发行人业务经营稳定,营业收入主要来自项目建设,2017-2019年度,发行人分别实现营业收入34,532.12万元、36,581.03万元和51,188.77万元,净利润5,135.65万元、9,918.58万元、9,813.95万元。公司盈利能力良好,净利润总体呈上升趋势,能够对本期债券本息的按时偿还提供有力保障。

从短期偿债能力来看,2017-2019年末,公司流动比率分别为6.74、7.00和6.23,速动比率分别为3.27、3.18和2.26。报告期内,公司流动比率和速动比率有所下降但总体较高,面临的短期偿债压力较小。

从长期偿债能力来看,2017-2019年末,公司资产负债率分别为34.37%、37.44%和44.35%,资产负债率保持在合理水平,说明公司资产结构较为合理,财务风格稳健。

总体来看,发行人目前经营业绩稳定,负债水平合理,财务结构稳健,具有较强的抗风险能力,可以为本期债券的偿付提供有力的支撑。

(二)募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的重要基础

本期债券拟募集总额为不超过80,000万元,其中不超过50,000万元拟用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目,占项目投资总额的比例为69.16%,占募集资金总额的比例为62.50%;不超过30,000万元拟用于补充公司流动资金,占募集资金总额的比例为37.50%。

根据江苏势起工程项目管理有限公司编制的项目可行性研究报告,该项目内部收益率(FIRR)为6.26%(税后),静态投资回收期为4.45年(税后),预计取得住宅销售收入75,654.41万元,配套商业销售收入4,936.53万元,停车位销售收入9,205.00万元,共计89,795.94万元,为总投资的1.24倍,经济效益情况良好。

(三)股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了坚实后盾

发行人在东海县基础设施建设领域处于主导地位,是东海县最主要的城市基础设施投融资和建设主体,担负着东海县基础设施建设重要任务。公司股东东海县人民政府多次通过货币增资等方式充实公司资本,优化公司资产结构,为发行人的不断壮大提供了有力支持。

(四)良好的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要保障

发行人以其优质的业务能力、较强的资本实力以及良好的市场口碑和商业信誉,与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系。近年来,发行人主动拓展融资渠道,积极筹措资金,与金融机构保持良好的长期合作关系,为其未来发展提供了有力的资金支持,也为本期债券及时兑付提供重要支撑。

(五)充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人,并与东吴证券订立了《债权代理协议》。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定,配合债权代理人履行职责,定期向债权代理人提供相关的财务资料,并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人,便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

(六)制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与债权代理人签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》,对债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项进行明确。《债权代理协议》的签订以及《债券持有人会议规则》的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

(七)严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债权代理人、债券持有人和股东的监督,防范偿债风险。

综上所述,发行人制定了具体、切实可行的偿债计划,采取了多项有效的偿债保障措施,为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障,能够有效地保护本期债券持有人的利益。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一)利率风险

风险:受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长,可能跨越多个利率波动周期,在本期债券的存续期限内,利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请在证券交易场所上市流通,以提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将给投资者提供规避风险的便利。

(二)交易流动性风险

风险: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场所上市或交易流通。但由于具体上市审批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的时间在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策:本期债券发行结束一个月内,主承销商将积极协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请,力争本期债券早日获准上市流通。此外,随着债券市场的发展,债券流通和交易的环境将持续改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(三)偿付风险

风险:在本期债券存续期间,发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难,将可能导致本期债券不能如期足额兑付,对投资者到期收回本息构成影响。

对策:目前,公司运行稳健,经营情况和财务状况良好,现金流充裕。公司将进一步提高管理与经营效率,严格控制成本支出,不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控,积极预测并应对募投项目所面临的各种风险,提高所建项目的现金流和收益水平。

二、与发行人相关的风险与对策

(一)公司运营风险

风险:发行人作为东海县重要的基础设施建设主体,承担着城市建设和服务民生的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求,如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善,将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策:发行人将不断改革和优化公司的管理制度,进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,合理保证公司的规范健康发展。同时,发行人将通过进一步加强与政府有关部门的沟通与协商,争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外,发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作,充分利用资本市场筹集营运资金,有效降低融资成本,提高运营效率。

(二)项目建设风险

风险:本期债券拟募集总额为不超过80,000万元,其中不超过50,000万元拟用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目,项目投资规模较大、回收期较长。在项目建设和运营期间,如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况,都将导致项目实际投资超出投资预算,总成本上升,或影响项目按时竣工及日常经营,从而影响发行人盈利水平。

对策:本期债券筹资资金投向的安置房建设项目均经过发行人详细、周密的研究和论证,由江苏势起工程项目管理有限公司出具项目可行性研究报告。发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度,不断提升自身工程建设项目管理水平,对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计,保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,有效防止工程延期、施工缺陷等风险,最大限度地降低项目投资风险。

(三)安置房项目销售风险

风险:本期债券募投项目东海县城投晶祥苑二期安置房项目主要收入来源为安置房销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响,安置房交付或销售进度与预计出现差异,将影响项目收益,亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

对策:由于安置房销售价格相比项目周边普通商品房较低,发行人将密切关注国家相关产业政策,积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

(四)应收款项回款风险

风险:截至2017年末、2018年末和2019年末,发行人其他应收款余额分别为177,637.04万元、205,587.16万元和197,311.93万元,占总资产的比重分别为29.59%、28.88%和24.12%,应收账款分别为64,782.18万元、67,199.69万元和33,266.80万元,占总资产的比例分别为10.79%、9.44%和4.07%。报告期内发行人其他应收款和应收账款余额较高,存在一定的回款风险。

对策:发行人将密切关注应收款项欠款方情况,在债券存续期加大回收力度,并与其他应收款主要欠款方拟定还款安排,由欠款方出具还款承诺。

(五)流动性风险

风险:2017-2019年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-53,652.32万元、-89,846.69万元和-37,475.91万元。报告期内,经营活动产生的现金流量净额逐年下降,主要原因为发行人主营业务项目建设所涉及的基础设施建设、棚户区拆迁改造和安置房建设等项目仍处于建设期,经营活动支付的现金较多,项目结算回款较少。此外,截至2017年末、2018年末和2019年末,发行人其他应收款余额分别为177,637.04万元、205,587.16万元和197,311.93万元,占总资产的比重分别为29.59%、28.88%和24.12%,往来占款金额和占比较大。如发行人未来项目结算回款情况不佳,可能对其流动性造成不利影响。

对策:发行人将保障所承担的基础设施建设、棚户区拆迁改造和安置房建设项目的顺利实施,通过项目结算回款增加经营活动现金流入,同时加强往来款的回款力度。

(六)毛利率波动风险

风险:2017年、2018年和2019年,发行人毛利率分别为-4.01%、10.13%和12.53%。发行人毛利率水平易受偶发性业务影响,未来可能增加发行人盈利水平的不确定性。

对策:发行人毛利率波动主要为偶发性业务导致,对发行人偿债能力无重大影响。发行人未来将对偶发性业务加强控制,降低毛利率波动。

(七)对外担保风险

风险:截至2019年末,发行人对合并报表范围外的担保共计36,400.00万元,占发行人2019年末净资产的8.00%。如未来被担保方财务状况恶化发生债务违约,发行人需履行担保责任,则可能对发行人财务状况造成负面影响。

对策:发行人目前对外担保的被担保方均为东海县国有企业,信用状况较好。发行人未来将持续跟踪被担保方经营情况并严格控制新增对外担保。

(八)政府补贴依赖风险

风险:2017-2019年度,发行人分别实现净利润5,135.65万元、9,918.58万元和9,813.95万元。发行人利润主要来自政府补贴,在报告期内分别确认补贴收入10,000.00万元、12,678.66万元和10,000.00万元。如未来政府补贴发生波动,可能对发行人盈利水平造成不利影响。

对策:发行人作为东海县主要的国有资产运营和基础设施建设主体,一直受到当地政府的大力支持,政府补助收入具有较好的可持续性。

(九)公司治理风险

风险:由于东海县机构改革,发行人治理层部分人员履职时间较短,公司总经理职责由董事长代行,存在一定的公司治理风险。

对策:发行人治理层新履职人员均具备较丰富的工作经验,未来发行人及股东将注重于公司规范治理,持续提高公司治理水平。

(十)经营活动现金流为负风险

风险:2017-2019年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-53,652.32万元、-89,846.69万元和-37,475.91万元。报告期内,经营活动现金净流出,主要原因为发行人主营业务项目建设所涉及的基础设施建设、棚户区拆迁改造和安置房建设等项目仍处于建设期,经营活动支付的现金较多,项目结算回款较少。若未来经营活动现金流无法得到改善,可能会对发行人的日常经营造成一定影响。

对策:发行人经营活动现金流为负主要是因为项目建设周期的缘故,随着2019年晶祥苑一期开始确认收入,发行人项目回款开始回流,经营活动现金流已有一定的改善。未来发行人将妥善考虑项目投入和回款周期因素,提升资金管理水平,持续改善公司现金流问题。

三、与行业相关的风险与对策

(一)经济周期风险

风险:发行人主要从事基础设施建设、棚户区拆迁改造、安置房建设等业务,该业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长,在债券存续期内,不排除宏观经济增长放缓或出现衰退,导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少,这将导致发行人业务规模萎缩,经营效益下降,现金流量减少,从而影响本期债券本息的兑付。

对策:发行人将根据市、县两级政府的规划,合理布局,持续增加优质项目储备,形成具有战略意义的业务开展计划,着力培育新的业务增长点,最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时,公司将依托自身的综合经济实力,不断提高管理水平和运营效率,增强自身核心竞争力,从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响,实现公司的可持续发展。

(二)产业政策风险

风险:发行人从事的安置房建设业务是关系国计民生的重要行业,对政策高度敏感,未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内,国家或者地方产业政策发生调整,将影响公司的经营活动,可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前,发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植,但在国民经济发展的不同阶段,国家政策会有不同程度的调整,不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新,尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

(三)房地产行业风险

风险:发行人安置房建设业务所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。从2002年以来,国家相继采取了一系列宏观政策措施,出台了一系列政策法规,从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等,并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化,则公司的经营管理和未来发展以及募投项目的销售将可能受到不利影响。

对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。

第十五条 信用评级

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

(一)评级报告内容概要

经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信"或"评级机构")综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA。该级别反映东海城投面临的偿债环境持续优化,市场竞争力很强,财富创造能力良好,融资渠道畅通,偿债来源保持充足,可用偿债来源偏离度很小,债务安全度很高,偿债能力很强。

中诚信的主要评级观点如下:

1、主要优势/机遇

(1)政府有力的支持。作为东海县重要的基础设施建设和棚户区改造建设主体,公司自成立以来获得了当地政府在资产注入和财政补贴等方面的支持。资产注入方面,2017年,东海县人民政府将东海县思源水务集团有限公司100%股权无偿划转至公司,增加公司资本公积13.31亿元,充实了公司资本实力。此外,2017年~2019年公司分别获得运营专项补贴1.00亿元、1.29亿元和1.00亿元。

(2)有效的偿债保障措施。江苏再担保系江苏省政府直属的省级担保平台,在业务运营及资金来源等方面能得到江苏省政府的大力支持。公司本次债券由江苏再担保对其提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保措施增强了对债券还本付息的保障。

2、主要风险/关注

(1)代建工程项目结算周期较长,经营活动现金流持续净流出。截至2019年末,公司存货中尚未结转的代建工程项目成本30.01亿元,项目结算期较长,回款相对滞后,经营活动现金流持续净流出。

(2)盈利对政府补助依赖程度较大。公司业务初始获利水平有限,最终利润对政府补助依赖程度较大。

(二)跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求,我公司将在本次公司债券的存续期内对本次公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

我公司将在本次债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件,应及时通知我公司,并提供相关资料,我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈,及时对该事项进行分析,确定是否要对信用等级进行调整,并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人信用评级情况

本次评级为发行人首次进行信用评级。

三、发行人银行授信情况

截至2020年9月末,发行人各银行的贷款授信额度为51.55亿元,已使用的银行贷款授信额35.32亿元,尚未使用的银行贷款授信额度为16.23亿元。

四、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约的情况,信用情况良好。

第十六条 法律意见

发行人聘请国浩律师(南京)事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为:

(一)发行人本次发行的相关决议履行了内部决策程序,符合《公司法》、《公司章程》以及《管理条例》的规定,合法有效。本次债券尚待国家发改委准许注册后依法发行;

(二)发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司,自设立以来持续有效存续,不存在法律、法规和规范性文件及《公司章程》规定应当终止的情形,发行人具备本次发行的主体资格;

(三)发行人具备《证券法》、《管理条例》及298号文等有关法律、法规及规范性文件规定的公开发行企业债券的各项实质条件;

(四)发行人设立的程序、资格、条件、方式以及设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定;

(五)发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰,将上述资产投入发行人时,不存在法律障碍;

(六)发行人的业务、资产、人员、机构和财务独立于股东及其他关联方;

(七)发行人的经营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定,发行人资信状况良好;

(八)发行人不存在与关联方的关联交易情况,不存在与关联方的往来借款,不存在同业竞争的情形;

(九)发行人合法取得其主要财产的所有权和使用权,不存在对本次债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或产权受限的情形;

(十)发行人的重大债权债务合法、有效,不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的情形;

(十一)发行人历次增资行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定,已履行必要的法律手续;发行人不存在合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产的行为;发行人不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的情形;

(十二)发行人及控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求;报告期内发行人无税收优惠情况;报告期内发行人的财政补贴合法、合规、真实、有效;发行人近三年依法纳税,不存在被税务部门处罚的情形;

(十三)发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关要求;近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件被处罚的情形;

(十四)本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向,符合《管理条件》、1134号文等相关法律、法规和规范性文件的规定,发行人及其子公司不存在已发行尚未兑付的债券;

(十五)发行人及其子公司以及发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件;

(十六)发行人《募集说明书》及其摘要对《法律意见书》的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险;

(十七)本次债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》内容合法、有效,符合相关法律、法规的要求;

(十八)与本次债券发行有关的中介机构和经办人员均具有为本次债券提供服务的相应资质;

(十九)江苏省信用再担保集团有限公司具备为本次债券提供担保的资格,保证人出具的《担保函》内容详尽、形式完备,符合相关法律、法规和规范性文件的规定,本次发行的担保真实、有效。

因此,发行人律师认为,发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、发改财金[2004]1134号文等法律法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求,发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、流通安排

本期债券发行结束后一个月内,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单
(一)发行人董事会同意本期债券发行的有关决议;
(二)发行人股东同意本期债券发行的有关决议;
(三)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(四)《2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》
(五)发行人2017-2019年经审计的财务报表和审计报告;
(六)国浩律师(南京)事务所出具的法律意见书;
(七)中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
(八)本期债券账户监管协议;
(九)本期债券债权代理协议;
(十)本期债券债券持有人会议规则;

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一)发行人:东海县城市建设投资发展集团有限公司 联系地址:江苏省东海县中华路18号 联系人:李佳平
联系电话:0518-80301992 传真:0518-80301988 邮政编码:222300
(二)主承销商:东吴证券股份有限公司
联系地址:苏州工业园区星阳街5号 联系人:唐亮
联系电话:0512-62938667 传真:0512-62938665 邮政编码:215021

此外,投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:
1、国家发展和改革委员会(财金司) 网址:http://cjs.ndrc.gov.cn
2、中央国债登记结算有限公司 网址:http://www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查阅时间

周一至周五(法定节假日或休息日除外): 上午9:30—11:30下午2:30—5:00

附表一:2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券发行网点表

地区	机构名称	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	▲东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦	孙欣	18600268378