2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券募集说明书摘要

发 行 人:海安市城建开发投资集团有限公司
主承销商:南京证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:
项目实施主体、公司、海安城投:指海安市城建开发投资集团有限公司
本期债券:指发行人发行的2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券
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《2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券募集说明书》
国家发展改革委、国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
主承销商、南京证券:指南京证券股份有限公司
监管银行:指中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行
债权代理人:指南京证券股份有限公司
簿记建档:指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。
债券持有人会议规则:指2016年南通市海安县城市停车场建设一期工程项目收益专项债券持有人会议规则
债权代理协议:指2016年南通市海安县城市停车场建设一期工程项目收益专项债券债权代理人协议
债券账户监管协议:指《2016年南通市海安县城市停车场建设一期工程项目收益专项债券账户监管协议》
承销团:指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
市政府:指海安市人民政府
新世纪:指上海新世纪资信评估投资服务有限公司
苏亚金诚会计师事务所:指江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司(特殊普通合伙)
律师、律师事务所:指江苏君泊律师事务所
中投保:指中国投融资担保股份有限公司
《法律意见书》:指江苏君泊律师事务所所出具的《关于2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券之法律意见书》
证券法:指中华人民共和国证券法
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地区的法定节假日和/或休息日)
工作日:指中华人民共和国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

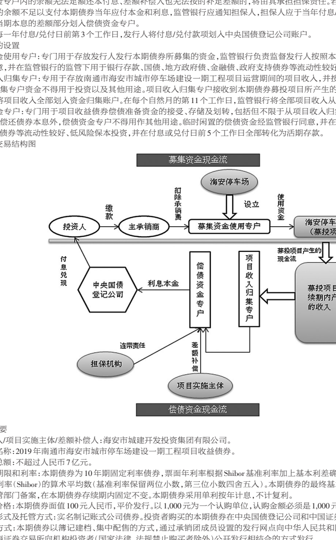
一、本期债券发行的审批情况
本期债券已经获得国家发展和改革委员会发改企业债券【2018】208号文件批准公开发行。
二、本期债券发行的批准和授权情况
2016年3月21日,发行人全体召开董事会会议并作出决议,同意发行人申请公开发行不超过人民币7亿元的项目收益债券。
2016年4月21日,发行人召开股东并作出决议,同意发行人申请公开发行不超过人民币11亿元的项目收益债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人/项目实施主体/差额补偿人:海安市城建开发投资集团有限公司
住所:海安市海安镇中坝南路12号 法定代表人:鲁德平 联系人:夏圣军
联系地址:海安市海安镇中坝南路12号1101室
联系电话:0513-88812869 传真:0513-88908953 邮政编码:226600
二、承销团
(一)主承销商/债权代理人
1、南京证券股份有限公司
住所:南京市建邺区江东中路389号 法定代表人:步国旬 联系人:钱小亮、殷浩
联系地址:南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27层
联系电话:025-58519351 传真:025-84552997 邮政编码:210000
(二)分销商
1、兴业证券股份有限公司
住所:福州市湖东路268号 法定代表人:兰荣 联系人:黄拓
联系地址:上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业广场东塔6楼
联系电话:021-38565900 传真:021-38565900 邮政编码:200135
2、财富证券有限责任公司
住所:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层 法定代表人:蔡一兵 联系人:汤沛
联系地址:湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层
联系电话:0731-88954704 传真:0731-84779555 邮政编码:410005
3、国盛证券有限责任公司
住所:江西省南昌市西湖区北京西路88号 法定代表人:徐丽峰 联系人:沈文韬
联系地址:江西省南昌市北京西路88号江信国际金融大厦4楼
联系电话:0791-86281723 18679138999 传真:0791-86288690 邮政编码:330000
三、托管人
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:张志杰
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170733 传真:010-88170752 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:上海市浦东新区陆家嘴东路166号 负责人:聂燕 联系人:王博
联系地址:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话:021-68870172 传真:021-68875802 邮政编码:200120
四、审计机构:江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层 执行事务合伙人:詹从才 联系人:王敏、王美英
联系地址:扬州市汶河北路44号蓝天大厦六楼
联系电话:0514-87361313 传真:0514-87361305 邮政编码:225002
五、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22 法定代表人:朱荣恩 联系人:刘云、吴晶晶
联系地址:上海市汉口路398号华盛大厦14F
联系电话:021-63501349 传真:021-63500872 邮政编码:200001
六、发行人律师:江苏君泊律师事务所
住所:江苏省南京市鼓楼区广州路5-B-1305 事务所负责人:张兵 联系人:周芳
联系地址:南京市广州路5号君临国际广场B-1305室
电话:025-51862408 传真:025-51862408 邮政编码:210036
七、监管银行:中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行
住所:江苏省南通市人民中路51号 负责人:唐维迪 联系人:朱强
联系地址:江苏省南通市人民中路51号
联系电话:0513-85115177 传真:0513-85115177 邮政编码:226000
八、项目可行性研究报告编制单位:江苏省工程咨询中心
住所:南京市鼓楼区中山北路285号 负责人:蒋松凯 联系人:陆健
联系地址:南京市鼓楼区中山北路285号1203室
电话:025-83581375 传真:025-83581375 邮编:210003
九、担保人:中国投融资担保股份有限公司
住所:北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层 法定代表人:黄炎勋 联系人:范瑜
联系地址:北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层
联系电话:010-88822888 传真:010-88822729 邮政编码:100048

第三条 发行概要

一、本期债券交易结构
(一)债券发行、还款流程设计
1、本期债券采取簿记建档、集中配售的方式发行,通过主承销商设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。本期债券的募集资金将划入发行人在监管银行开立的募集资金使用专户,该专户由监管银行监管,资金划出必须依照本募集说明书约定的用途,即用于南通市海安市城市停车场建设一期工程项目。
2、本期债券还本付息的首要资金来源是南通市海安市城市停车场建设一期工程项目内停车位出租收入、房屋出租收入和充电桩服务收入。南通市海安市城市停车场建设一期工程项目运营产生的现金流入全部进入项目收入归集专户,该专户由监管银行监管。
资金监管银行应在每个划款期间,接收划入项目收入归集专户中的全部资金,并按照协议的要求对项目收入归集专户中的全部资金履行监管义务和职责。项目收入核算日(每个自然月的月初5个工作日),监管银行对项目收款账户内资金进行核算,并配合发行人对停车位出租收入、房屋出租收入、充电桩服务收入进行核算,并上缴营业税、城建税等项目涉及税费;项目收入划款日(每个自然月的第10个工作日),监管银行将项目收入全部划入项目收入归集专户;在每个自然月的第11个工作日,监管银行将全部项目收入从项目收入归集专户向偿债资金专户进行划转,作为债券偿债准备金。
3、海安市城建开发投资集团有限公司是本期债券的差额补偿人。
在本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时,发行人启用募投项目以外的自有资金用于补足,承担差额补偿的义务,具体差额补偿机制为:
监管银行对资金归集账户进行核算并通知发行人,若账户内资金未达到当年还本付息金额,并于差额支付通知日(付息/兑付日前第20个工作日,T-20日),通知差额补偿人海安市城建开发投资集团有限公司。
差额补偿人海安市城建开发投资集团有限公司于差额支付划款日(付息/兑付日前第15个工作日,T-15日),将年度偿债资金缺口划入资金归集账户。
4、中国投融资担保股份有限公司是本期债券的担保人。
当偿债资金专户内的余额无法足额还本付息、差额补偿人也无法按时补足差额时,将由其承担担保责任。若在债券每一年付息/兑付日前第14个工作日(T-14日),偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息,监管银行应书面通知担保人,担保人应在付息/兑付日前第10个工作日(T-10日)前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分入偿债资金专户。
5、在本债券每一年付息/兑付日前第3个工作日,发行人将将偿债资金专户款项划入中央国债登记公司。
(二)账户的设置
1、募集资金使用专户:专门用于存放发行人本期债券所募集的资金,监管银行负责监督发行人按照本期债券最终核准的用途进行使用;临时闲置的募集资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于进行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资。
2、项目收入归集专户:专用于存放南通市海安市城市停车场建设一期工程项目运营期间的项目收入,并按照约定向偿债资金专户中划转项目收入作为偿债准备金。项目收入归集专户资金不得用于投资以及其他用途。监管银行按照本协议的约定负责项目收入从项目收入归集专户接收到本期债券项目所产生的收入时,于项目收入划款日(每个自然月的第10个工作日),监管银行将项目收入全部划入项目收入归集专户。在每个自然月的第11个工作日,监管银行将全部项目收入从项目收入归集专户向偿债资金专户划转,作为债券偿债准备金。
3、偿债资金专户:专门用于项目收益债券偿债准备资金的接受、存储及划转,包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、差额补偿人(发行人)以及担保人划入的资金,除偿还债券本息外,偿债资金专户不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资,并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款。
(三)债券交易结构图



二、发行概要
(一)发行人/项目实施主体/差额补偿人:海安市城建开发投资集团有限公司。
(二)债券名称:2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券。
(三)发行总额:不超过人民币7亿元。
(四)债券期限和利率:本期债券为10年期固定利率债券,票面年利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。本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确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。
(五)发行价格:本期债券面值100元人民币,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。
(六)债券形式及托管方式:实名制记账式企业债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司登记托管。
(七)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向在中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行相结合的方式发行。
(八)发行范围及对象:
1、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行:在中央国债登记结算公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。
2、上海证券交易所发行:持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)。
(九)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2019年3月20日。
(十)发行期限: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和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的发行期限为3个交易日,自2019年3月20日起,至2019年3月25日止。
(十一)簿记建档日:2019年3月20日
(十二)起息日:自2019年3月21日开始计息,本期债券存续期限内每年的3月21日为该计息年度的起息日。
(十三)计息期限:本期债券计息期限自2019年3月21日起至2029年3月21日止。
(十四)计息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。本期债券每年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
(十五)还本付息方式:每年付息一次,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;本期债券设置提前还本条款,在债券存续期的第3、4、5、6年末分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%的比例偿还债券本金,在债券存续期的第7、8、9、10年末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。
(十六)付息日:2020年至2029年每年的3月21日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
(十七)兑付日:2022年至2029年每年的3月21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:通过本期债券托管机构办理。
(十九)承销方式:承销团余额包销。
(二十)债权代理人:南京证券股份有限公司。
(二十一)监管银行:中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行。
(二十二)增信安排:海安市城建开发投资集团有限公司作为本期债券的差额补偿人,当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时,发行人启用募投项目以外的自有资金补足后仍有差额的情况下,将由其承担差额补偿义务。
(二十三)债券担保:本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
(二十四)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA级,债券的信用级别为AAA级。
(二十五)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上市或交易流通申请。
(二十六)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自行承担。
三、本期债券信息披露安排
(一)信息披露机制
发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务执行情况。信息披露的方式将依照国家有关规定,通过相关媒体进行公告。
(二)发行信息披露
本期债券募集说明书等法律文件将置备于下列地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。
1、海安市城建开发投资集团有限公司
联系地址:海安市海安镇中坝南路12号1101室 联系人:夏圣军
联系电话:0513-88812869 传真:0513-88908953 邮政编码:226600
2、南京证券股份有限公司
地址:南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27层 联系人:钱小亮、殷浩
联系电话:025-58519351 传真:025-84552997 邮政编码:210008
(三)持续信息披露
本期债券存续期间,项目实施主体将依照国家有关规定履行以下信息披露义务:
1、本期债券相关备查文件可于发行人处或主承销处随时查看,发行人和主承销商将通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。
2、发行人将在本期债券发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报《募投项目建设及运营情况报告》,该报告将披露项目已完成投资额、进展情况、完工进度、运营情况等事项,此后每半年公告或通报上述情况。
3、发行人将在本期债券发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况,此后每半年公告或通报上述情况。
4、发行人和主承销商在本期债券存续期内,每年4月30日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年8月31日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。
5、在本期债券存续期内,项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项,召开债券持有人大会,并及时公告或通报会议结果。
6、发行人、主承销商将保证披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。发行人、承销机构、中介机构已对所披露信息的真实、准确、完整作出了承诺,并承担相应的民事、行政和刑事法律责任。

第四条 认购与托管

一、本期债券以簿记建档、集中配售的方式,采取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)公开发行和通过上海证券交易所(国家法律、法规禁止购买者除外)发行相结合的发行方式。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《2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券申购和配售办法说明》中规定。
二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本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协议发行的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公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购办法如下:
通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。
四、投资者在评价和购买本期债券时,应审慎地考虑本募集说明书第十六条所述的各项风险因素。投资者认购时,应签署书面文件,承诺相应的风险识别和风险承受能力,自行承担与债券投资相关的风险。
五、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。
六、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

本期债券为实名制记账式债券,采用簿记建档、集中配售的方式发行。
一、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,具体发行网点见附表一。
二、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者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:
一、接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;
二、投资者认购本期债券即被视为同意南京证券股份有限公司作为债权代理人代表全体债权人与发行人签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;
三、本期债券的发行人、债权代理人、募集资金和偿债资金专户监管人依据有关法律、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;
四、本期债券发行结束后,发行人将尽快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;
五、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的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)或交易流通(如已交易流通)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)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露;
(五)担保人同意债务转让承继,并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务;或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。
六、同意签署书面文件,承诺具有相应的风险识别和风险承受能力,自行承担与债券投资有关的风险。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为10年期固定利率债券,每年付息一次,分次还本。
在债券存续期的第3、4、5、6年末分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%的比例偿还债券本金,在债券存续期的第7、8、9、10年末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金,当期利息随本金一起支付。本息兑付方法具体如下:
一、利息的支付
(一)本期债券在存续期内每年付息一次,付息日为2020年至2029年每年的3月21日,其中2022年至2029年应付利息与应付债券本金一同支付(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。每年利息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。
(二)本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的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费由投资者自行承担。
二、本金的兑付
(一)本期债券从第3个计息年度末开始还本。在债券存续期的第3、4、5、6年末分别按照债券发行总额的10%、10%、10%、10%的比例偿还债券本金,在债券存续期的第7、8、9、10年末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。
(二)未上市债券本金的兑付通过相关登记机构和有关机构办理;上市债券本金的兑付通过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。

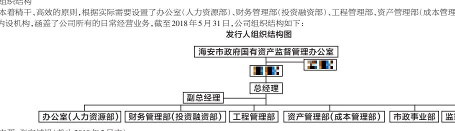
第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
名称:海安市城建开发投资集团有限公司 住所:海安市海安镇中坝南路12号
法定代表人:鲁德平 注册资本:180,098.35万元整
经济性质:有限责任公司(国有独资)
经营范围:投资、建设、维护、运营市政公用基础设施、交通基础设施、房地产业、市政公用工程、公路工程专业承包;园林绿化工程设计、施工、项目管理、绿化养护;代客泊车、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)
根据苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具的2017年度标准无保留意见的审计报告(苏亚诚审【2018】59号),截至2017年12月31日,发行人资产总额为4,650,823.21万元,负债总额为2,850,651.34万元,所有者权益合计为1,800,171.87万元;2017年度,发行人实现营业收入81,184.45万元,实现净利润23,138.27万元。近三年平均净利润为22,916.01万元。
二、历史沿革
(一)发行人设立
公司经海安县人民政府《关于建立海安县城建开发投资有限公司的批复》(海政【2002】第24号)批准,于2002年3月26日正式成立,成立时注册资本为1,000万元。其中,原海安县国有资产县属镇集体资产管理委员会(以下简称"海安县集体资产管理委")以现金出资384.86万元,占注册资本的38.49%;江苏苏中建设集团股份有限公司(以下简称"苏中建设")以现金出资615.14万元出资,占注册资本的61.51%。
2003年3月10日,苏中建设以土地使用权作价637.29万元增资,公司注册资本变更登记为1,637.29万元。增资后,苏中建设占注册资本的76.49%,海安县集体资产管理委占23.51%。
2003年6月10日,根据海安审会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》(海审验【2003】39号),公司收到海安县集体资产管理委以房产作价2,387.61万元增资,公司注册资本变更登记为4,024.90万元。增资后,海安县集体资产管理委占注册资本的68.88%,苏中建设占31.12%。
2004年12月13日,海安县集体资产管理委以土地和房产作价1,073.445万元增资,公司注册资本变更登记为5,098.34万元。本次增资后,海安县集体资产管理委占注册资本的75.43%,苏中建设占24.57%。
2006年5月10日,海安县集体资产管理委以现金5,000万元增资,公司注册资本变更登记为10,098.34万元。本次增资后,海安县集体资产管理委占注册资本的87.60%,苏中建设占12.40%。
2008年4月20日,苏中建设将其持有的发行人股份全部有偿转让给海安县国有资产管理委员会办公室。本次变更后,海安县集体资产管理委占注册资本的87.60%,海安县国有资产管理委员会办公室占12.40%。
2008年12月29日,经《县政府关于无偿划转国有资产批复》(海政【2008】128号)批准,海安县集体资产管理委将持有的87.60%股权认定为国有产权,并无偿划归原海安县国有资产管理委员会办公室。至此,原海安县国有资产管理委员会办公室持有公司100%股权,是公司的唯一股东。
2008年12月30日,公司以资本公积金转增注册资本90,000.01万元,公司注册资本变更登记为100,098.35万元。
2010年7月22日,公司股东更名为海安县政府国有资产监督管理办公室。2010年12月30日,海安县人民政府同意公司以资本公积转增注册资本80,000万元。2011年3月21日,公司完成工商登记,注册资本变更为180,098.35万元。
根据海安县委办公室、县政府办公室文件《关于组建城建集团、水务集团实施方案的通知》(海办发[2017]106号)文件,为进一步加快城市建设和发展,促进全县经济财税工作平稳健康运行,充分发挥市场机制在城市建设管理中的作用,提高城市建设的品位和速度,结合海安县实际,组建城建集团。
2018年2月8日,经海安县人民政府同意,公司变更名称为"海安县城建开发投资集团有限公司"。
2018年5月14日,江苏省政府下发了关于撤销海安县设立县级海安市的通知,2018年6月13日,公司变更名称为"海安市城建开发投资集团有限公司"。
海安市政府国有资产监督管理办公室是发行人的唯一出资人,行使发行人股东权利,承担相关义务和责任。
三、股东情况
海安市城建开发投资集团有限公司的实际控制人是海安市人民政府,由海安市政府国有资产监督管理办公室代行出资人职责,行使发行人股东权利,承担相关义务和责任。

股权结构图

四、公司治理和组织结构
(一)公司治理情况
发行人按照《公司法》等有关法律法规的要求,建立了较为完善的公司治理结构。根据《海安市城建开发投资集团有限公司章程》,公司设立董事会、监事会和经营管理机构。公司董事会是公司经营管理的最高决策机构,董事会成员共3名,其中董事长1名由海安市政府国有资产监督管理办公室委派或更换,无职工董事。
(二)组织结构
公司本着精干、高效的原则,根据实际需要设置了办公室(人力资源部)、财务管理部(投资融资部)、工程管理部、资产管理部(成本管理部)、市政事业部、监察审计部等6个内设机构,涵盖了公司所有的日常经营业务,截至2018年5月31日,公司组织结构如下:

发行人组织结构图



资料来源:海安城投(截止2019年2月末)
五、发行人子公司情况
截至2017年12月末,发行人拥有纳入合并财务报表的子公司共8家、合营企业或联营企业4家,具体情况见下表:

纳入合并报表范围子公司的基本情况

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例
1	海安投资建设有限公司	120,000.00	城市基础设施、农村基础设施、交通基础设施及市政公用项目的投资、管理服务;受托提供房屋征收服务;接受授权范围内国有资产经营和资本运作及资产收益管理、产权监管服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100
2	海安县交通建设有限公司	20,000.00	交通基础设施、交通服务设施的投资。(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)	100
3	海安县交通建设投资有限公司	10,000.00	交通基础设施、交通服务设施的投资;公路工程施工总承包;港口与航道工程总承包;园林绿化工程专业承包;交通建设工程的策划服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100
4	海安城镇建设投资有限公司	20,000.00	基础设施建设投资;城镇建设投资;村镇建设投资;安置房建设投资;土地整理服务;接受政府委托从事受托管理服务;水利水电工程施工总承包;管道工程专业承包;河湖整治工程专业承包;堤防工程专业承包;园林绿化工程专业承包。(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)	100
5	海安县环境基础设施投资有限公司	20,000.00	环境基础设施的投资、管理服务;汽车租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100
6	海安新希望投资建设有限公司	30,000.00	从事卫生、文化、教育、体育、旅游、民政福利项目建设的投资、管理服务;农村基础设施项目的投资;水利水电工程施工总承包;市政公用工程总承包;建筑材料、装饰材料(油漆除外)、金属材料销售。(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)	100
7	海安高新区新农村发展有限公司	27,000.00	基础设施建设投资、村镇建设投资,农业综合开发投资、对外投资;商贸物流产业的开发;投资项目管理服务;工程管理服务;市政公用工程施工总承包;花卉、苗木、水果、蔬菜、水稻、小麦、棉花、园艺农作物种植、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100
8	海安县海陵中小企业担保有限公司	30,000.00	融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务:诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务;以自有资金进行投资。(按许可证核定的范围期限经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	73.33

发行人合营企业或联营企业

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例
1	海安峰融创业投资有限公司	5,000.00	创业投资及相关咨询业务、实业投资	99
2	海安商贸投资有限公司	10,000.00	商贸流通基础设施建设投资、实业投资;接受授权范围内国有资产经营和资本运作及资产收益管理、产权监管服务	25
3	海安恒发污水处理有限公司	3,000.00	城区污水处理	30
4	海安县苏中植物园开发有限公司	2,000.00	房地产开发、旅游、苗木、花卉、盆景生产销售,食用、药用植物种植	30

注:海安峰融创业投资有限公司是由公司的子公司海安投资建设有限公司与上海峰融投资管理有限公司共同出资组建的基金公司,收益分配按照国投公司与基金管理公司约定的分成比例分配,决策机构是投资决策委员会,投资委员会由5名委员组成,其中2名由海安投资建设有限公司提名,其余3名由上海峰融投资管理公司提名。按照投资决策委员会的议事规则,5个委员中80%同意才可以通过,故认定为合营企业。

第九条 发行人业务情况

公司是海安市国有资产经营和投融资实体,其主要职能是组织实施市域范围内的基础设施投资建设,进行国有资产运营,为海安市城市建设融通资金。
公司运营政府主导,采取市场化的运作模式,公司目前的主营业务收入包括基础设施建设收入、土地开发收入和担保业务收入。
一、发行人主营业务状况
发行人主要从事海安市内的城市基础设施、交通运输(公路、铁路、水运航道)等项目的投资、建设和运营业务,公司营业收入来自于基础设施建设业务、土地开发业务,但是受工程进度结算及房地产开发市场低迷影响,近年来这两项业务收入呈现波动状态;公司担保业务收入规模较小,但业务毛利率较高,能够为公司提供一定的盈利补充。2015-2017年,公司营业收入分别为7.98亿元、7.52亿元和8.12亿元。

发行人2015年-2017年主营业务收入及毛利情况

单位:万元

项目	2017年度			2016年度			2015年度		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
基础设施建设	10,953.87	10,256.80	6.80%	10,017.83	9,380.34	6.36%	13,881.40	13,095.66	5.66%
土地整理开发	67,966.36	57,771.40	17.65%	62,867.96	58,867.27	6.36%	63,952.74	60,332.78	5.66%
担保业务	1,339.05	100.94	1226.60%	1,441.15	–	100.00%	1,072.23	–	100.00%
合计	80,259.28	68,129.15	17.80%	74,326.95	68,247.61	8.18%	78,906.37	73,428.44	6.94%

数据来源:发行人2015年-2017年审计报告
二、发行人主营业务经营模式
公司运营政府主导,采取市场化的运作模式,公司目前的主营业务收入包括基础设施建设收入、土地开发收入和担保业务收入,具有稳定的收入来源。
(一)主营业务模式
1、基础设施建设业务
基础设施建设业务主要由发行人以及发行人子公司海安投资建设有限公司、海安城镇建设投资有限公司及海安市新农村建设管理有限公司负责。2015-2017年,公司在基础设施建设方面形成工程项目建设收入分别为1.39亿元、1.00亿元和1.10亿元,呈下降趋势,主要系海安市上轮大规模基础设施建设项目基本结束,结算委托代建项目阶段性减少所致。
2008年1月8日,公司与海安市住房和城乡建设局签订《委托建设基础设施合同》,规定发行人承建的工程通过竣工验收并经海安市建设局确认后向海安县建设局移交,并向海安市建设局结算工程款,工程款按工程决算成本加成6%管理费计算,建设工程款原则上每年结算一次;2016年4月30日,该公司与海安市建设局(现更名为海安市住房和城乡建设局)签订补充协议,受"营改增"事项影响,基础设施建设项目管理费提高至10%,结算周期不变。其中公司本部主要承担海安市城区内的基础设施建设,镇城投主要负责高新区的基础设施和保障房建设。公司自成立以来先后承担了221省道海安段扩建工程、204国道改建工程、人民广场和新华河整治工程等项目的投资建设工作,为海安市重要的基础设施建设主体之一。2015年公司收入主要来自水泥路改造工程、黄河路改造工程的结转收入,2016年公司收入主要来自新华河西侧整治工程,紫石东路改造工程以及如意路改造工程项目的结转收入。2017年公司收入主要来自各道口绿化改造工程和中坝北路改造工程的结转收入。2017年末,公司应收海安市住房和城乡建设局的账款余额为1.08亿元,账龄均为1年内;2015-2017年公司基础设施建设业务收到的项目回笼资金分别为2.93亿元、4.36亿元和1.19亿元。综合来看,公司基础建设业务近年来进入项目资金回笼期,现金流尚好,但处于项目结算低谷期,结转的收入较少。
2、土地开发业务
土地开发业务是该公司的核心主业之一,近年来贡献了较大且相对稳定的业务收入,其中2015-2017年土地开发收入分别为6.40亿元、6.29亿元和6.80亿元。土地开发业务核心经营主体为海安城镇建设投资有限公司(简称"镇城投"),根据其2011年与海安市土地储备中心签订的《委托开发合同》,镇城投以土地开发业务成本加成一定比例的项目管理费确认收入。2016年12月,经海安市高新技术产业开发区管委会(简称"高新区管委会")研究决定,其区域内的土地开发整理、基础设施建设项目由华商(海安)产业投资集团有限公司(简称"华商集团")、海安金三角服务业发展有限公司(简称"金三角公司")担任发包人,其支付的项目费用资金来源由高新区管委会向县政府申请拨款。同时,华商集团、金三角公司与公司签订《委托代建框架协议》,代建高新区内土地开发整理和基础设施建设,项目总投资20亿元,建设期为5年,代建费按照工程投资额的15-20%支付。
从项目完工与结算情况看,2015年以来该公司主要完工和结算了液化气站及周边区域工程(金石蓝郡)拆迁及征工程、江海路北侧、镇政府西侧(华盛沁园)拆迁及征地工程、奥华区域拆迁及征地工程、万锦良田拆迁及征地工程、科技研发中心拆迁、海南社区拆迁以及胡集幼儿园拆迁工程等。2015-2017年,公司土地开发业务收到项目结转的回笼资金分别为6.40亿元、6.29亿元和6.80亿元。综合来看,公司土地开发业务项目回款基本能与收入结转相匹配。
(二)发行人业务发展规划
"十三五"期间,海安市建设将以十八届三中、四中全会精神为指引,坚定不移地走生态文明、内涵提升的绿色发展之路,全面推进城乡一体化发展,促进基础设施更加配套、生态环境更加美好、城市环境更加宜居,开启率先基本现代化新征程。公司以此为方针,进行如下战略规划:
1、适度参与城市路网建设,提升路网密度。城市交通由外延扩张转为内质提升,海安市计划由已经构建的"九横九纵"城区交通主干网向城区次干道、支路方向建设,合理加密和优化城市主干道、支路系统,提高路网连通性和可通达性,改造关键节点,打通、改造未贯通或未实现规划宽度的主次干路,建成"环网相连、节点畅通、高效便捷"的城区路网,营造快捷舒适的城市交通出行环境。重点实施宁海中路、中坝中路拓宽改造,全力推进镇南路、朝阳路改扩建工程,打通城区北京路东延路段,为城市空间拓展提供支撑和保证;以主城区为中心,打造连接东西园城区路网主干道,积极推进黄海路、长江路、宁海路东延区段的建设改造,加快曙光东路、旺旅东路、海光西路改造建设,有效均衡交通流,实施紫石路通榆河桥、民建路等道路建设,提高建成区路网密度,提升路网整体效率和网络利用的便捷性。公司将在落实收益的基础上,适度参与上述项目建设。
2、加快停车设施建设。海安市新建住宅小区和大型公共建筑物、公共停车场停车位分别严格按照1.0车位/100平方米和0.6车位/100平方米标准配建;充分利用人防工程,推进老小区停车场建设;梳理背街小巷,新建、改建一批停车场,改造建设一批停车泊位。实施火车站前广场地下停车场、曙光西路停车场、人民医院等地下停车场建设,每年新增公共停车泊位不少于1,000个。公司将力争以独资、PPP等方式参与投资建设停车场,缓解停车难问题。
3、提升市场化运作程度。积极探索现代企业管理制度,建立健全投资人、建设和运营管理的体制机制,进一步增强公司管控力度、提高项目管理水平、提高资金使用效率。同时,公司将探索通过授权经营型控股公司过渡到以市场投资与实业运营为主要手段的投资公司,融合政府与市场双重投资功能,实现投资运作与产业发展互为补充,互为促进的经营模式,实现国有资本的长期稳步增值。
(三)发行人竞争优势
1、优越的经营环境
海安市位于江苏省东部的苏中地区,地处南通、盐城、泰州三市交界处,为苏中水陆交通要冲,凭借得天独厚的区位优势和政策支持,海安当地经济连续多年保持良好的增长态势,政府财政实力也得到不断的提升。2017年,全县实现财政总收入155.76亿元,位列南通五县市之首。
2、地方政府的有力支持
发行人承担着海安市基础设施建设和土地整理开发的重要职能,确保了海安市各项工作的顺利开展,对当地经济的发展起着非常重要的作用,近年来当地政府对发行人各项业务开展均提供了多方面的扶持和支持,并通过国有资产整合、存量资产盘活的各种手段不断为发行人扩充资本与经营规模。随着海安市当地城镇建设的不断推进,当地经济总量不断提升,发行人于当地基础设施建设中的核心地位将不断得到巩固。
3、较高的流动资产比例
发行人拥有较高的流动资产比例,截至2017年末,发行人及其子公司流动资产合计418.25亿元,占发行人总资产的比例为89.93%,较高的流动资产比例一定程度上保障了发行人资产流动性及短期偿债能力。
4、较强的融资能力
发行人作为海安开发、建设、投资的市场主体,在国内银行间具有优良的信用记录,在偿还银行债务方面未发生过违约,发行人与南京银行海安分行、浦发银行南通分行、恒丰银行南通分行、江苏银行海安支行等国内主要商业银行保持紧密合作,具有良好的信用记录与合作关系,并获得了相当的银行贷款和授信额度。截至2019年1月末,发行人获得的金融机构总授信额度为152.00亿元,其中已使用额度为47.05亿元,尚有104.95亿元未使用。良好的银企关系为公司项目的建设与开发提供了很好的流动性支持。

第十条 发行人财务情况

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具了2013年至2015年三年连审标准无保留意见的审计报告(苏亚审[2016]36号)、2016年标准无保留意见的审计报告(苏亚诚审[2017]55号)以及2017年标准无保留意见的审计报告(苏亚诚审[2018]59号),以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自上述审计报告。
在阅读下文的相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及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、发行人近三年主要财务数据

发行人合并资产负债表、利润表、现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
资产总计	4,650,823.21	4,870,011.53	3,693,211.19
负债合计	2,850,651.34	3,318,283.02	2,696,399.56
所有者权益合计	1800171.87	1,551,728.51	996,811.62
归属于母公司股东权益合计	1,793,785.96	1,544,331.19	989,035.02
营业收入	81,184.45	75,200.24	79,811.47
营业成本	68,878.84	68,989.43	74,171.34
营业利润	26,995.69	–1,999.79	–2,527.92
净利润	23,138.27	22,481.35	23,128.41
归属于母公司股东的净利润	24,149.67	22,888.28	23,290.55
经营活动产生的现金流量净额	89,443.68	–327,591.03	–238,011.63
投资活动产生的现金流量净额	12,636.69	–40,590.94	–24,287.48
筹资活动产生的现金流量净额	–217,436.33	487,008.94	48,903.20
现金及现金等价物净增加额	–115,355.96	118,826.98	–213,395.91

发行人主要财务指标(合并报表口径)

项目	2017年度/末	2016年度/末	2015年度/末
流动比率	2.79	2.47	2.28
速动比率	1.49	1.26	1.07
资产负债率	61.29%	68.14%	73.01%
应收账款周转率	5.58	2.36	1.42
存货周转率	0.03	0.03	0.04
总资产周转率	0.02	0.02	0.02
净资产收益率	1.38%	1.76%	2.26%
EBITDA利息保障倍数	0.20	0.16	0.18

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、应收账款周转率=主营业务收入/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、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
7、净资产收益率=净利润/所有者权益合计(扣除少数股东权益)
8、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
二、发行人财务总体状况分析
(一)资产负债构成分析

2015年至2017年发行人主要资产构成情况

单位:万元

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	534,033.06	11.48%	675,236.02	13.8%	543,412.05	14.71%
应收账款	14,236.40	0.31%	14,817.89	0.30%	48,094.64	1.30%
预付款项	4,070.00	0.09%	4,069.51	0.08%	87,023.57	2.36%
应收利息	3,439.39	0.07%	5,380.29	0.11%	7,276.99	0.20%
其他应收款	1,650,848.78	35.50%	1,429,997.20	29.36%	983,948.79	26.64%
存货	1,958,983.98	42.12%	2,057,170.52	42.24%	1,908,030.99	51.66%
其他流动资产	16,887.82	0.36%	18,242.24	0.37%	26,803.21	0.73%
流动资产合计	4,182,499.43	89.93%	4,204,913.67	86.34%	3,604,590.24	97.60%
可供出售金融资产	93,500.00	2.01%	48,000.00	0.99%	7,250.00	0.20%
长期股权投资	6,417.62	0.14%	6,379.17	0.13%	6,338.03	0.17%
投资性房地产	22,541.50	0.48%	24,605.72	0.51%	25,244.72	0.68%
固定资产	700.16	0.02%	3,659.16	0.08%	3,996.48	0.11%
无形资产	0.23	0.00%	17.61	0.00%	18.52	0.00%
长期待摊费用	2,691.67	0.06%	4,591.67	0.09%	–	0.00%
递延所得税资产	742.70	0.02%	923.77	0.02%	984.36	0.03%
其他非流动资产	338,611.90	7.28%	576,920.74	11.85%	44,788.84	1.21%
非流动资产合计	468,323.78	10.07%	665,097.86	13.66%	88,620.94	2.40%
资产总计	4,650,823.21	100.00%	4,870,011.53	100.00%	3,693,211.19	100.00%

2015年至2017年发行人主要负债构成情况

单位:万元

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	12,000.00	0.42%	75,875.30	2.29%	119,500.00	4.44%
应付票据	105,000.00	3.68%	119,500.00	3.60%	–	0.00%
应付账款	25,589.36	0.90%	25,689.80	0.77%	21,028.94	0.78%
预收款项	196.90	0.01%	121.92	0.00%	4,811.57	0.11%
应交税费	10,875.12	0.38%	8,491.61	0.26%	6,857.17	
应付利息	24,347.49	0.85%	32,051.29	0.97%	20,600.43	0.67%
其他应付款	1,116,559.83	39.17%	1,068,358.12	32.20%	1,006,706.87	37.42%
一年内到期的非流动负债	192,141.67	6.74%	361,246.67	10.89%	390,325.00	14.51%
其他流动负债	9,854.11	0.35%	8,237.79	0.25%	12,025.19	0.45%
流动负债合计	1,496,564.48	52.50%	1,699,572.49	51.22%	1,581,855.17	58.56%
长期借款	649,230.00	22.77%	664,518.00	20.03%	599,220.00	22.27%
应付债券	497,000.00	17.43%	337,500.00	10.17%	215,000.00	7.99%
长期应付款	123,541.67	4.33%	527,877.33	15.91%	212,244.00	7.90%
专项应付款	83,580.39	2.93%	88,080.39	2.65%	88,080.39	3.27%
预计负债	734.81	0.03%	734.81	0.02%	–	–
非流动负债合计	1,354,086.86	47.50%	1,618,710.53	48.78%	1,114,544.39	41.44%
负债合计	2,850,651.34	100.00%	3,318,283.02	100.00%	2,696,399.56	100.00%

发行人2015年至2017年主要营运能力指标

项目	2017年度	2016年度	2015年度
应收账款周转率	5.58	2.36	1.42
存货周转率	0.03	0.03	0.04
总资产周转率	0.02	0.02	0.02

发行人2015年至2017年主要盈利能力数据及指标

项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入(万元)	81,184.45	75,200.24	79,811.47
营业成本(万元)	68,878.84	68,989.43	74,171.34
营业外收入(万元)	0.07	25,926.37	25,288.92
利润总额(万元)	25,891.37	23,095.30	22,754.37
净利润(万元)	23,138.27	22,481.35	23,128.41
归属于母公司股东的净利润(万元)	24,149.67	22,888.28	23,290.55
净资产收益率	1.39%	1.46%	2.34%
总资产报酬率	0.54%	0.54%	0.63%

注:(1)净资产收益率=净利润/期末所有者权益×100%
(2)总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额×100%

发行人2015年至2017年主要偿债能力数据及指标

项目	2017年	2016年	2015年
流动资产合计(万元)	4,182,499.43	4,204,913.67	3,604,590.24
流动负债合计(万元)	1,496,564.48	1,699,572.49	1,581,855.17
流动比率	2.79	2.47	2.28
速动比率	1.49	1.26	1.07
资产负债率	61.29%	68.14%	73.01%
EBITDA利息保障倍数	0.08	0.16	0.18

发行人2015年至2017年主要现金流量数据

单位:万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	89,443.68	–327,591.03	–238,011.63
投资活动产生的现金流量净额	12,636.69	–40,590.94	–24,287.48
筹资活动产生的现金流量净额	–217,436.33	487,008.94	48,903.20
现金及现金等价物净增加额	–115,355.96	118,826.98	–213,395.91

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2019年2月24日,发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的公司债券、中期票据及短期融资券情况如下:
(一)2012年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券
发行人于2012年3月28日公开发行15亿元2012年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券,债券期限为六年,同时设置分期偿还本金条款。从该债券存续期的第三年末开始,逐年按照债券发行总额的25%的比例偿还债券本金。该债券采用固定利率形式,票面年利率为8.35%。该债券募集资金用于221省道海安段扩建工程、连申线(东台-长江段)航道整治工程(海安县城内部分)、海安县保障性住房建设工程项目以及用于补充流动资金。发行人已分别于2013年3月28日、2014年3月28日、2015年3月28日、2016年3月28日、2017年3月28日、2018年3月28日支付了第一年、第二年、第三年、第四年、第五年、第六年共计56,362.50万元债券利息,于2015年3月28日、2016年3月28日、2017年3月28日和2018年3月28日分别偿还了37,500.00万元、37,500.00万元、37,500.00万元和37,500.00万元债券本金。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金投资项目累计投资金额为43.42亿元,使用债券募集资金15亿元。上述债券募集资金全部用于指定用途。具体情况如下表所示:

截至2017年12月31日本期债券募集资金使用情况

单位:万元

项目名称	预计总投资	拟使用募集资金	完工比例	已使用募集资金
221 省道海安段扩建工程	135,000.00	80,000.00	100.00%	8,0000.00
连申线(东台-长江段)航道 整治工程(海安县域内部分)	229,194.07	20,000.00	100.00%	20,000.00
海安县保障性住房建设工程 项目	40,000.00	20,000.00	100.00%	20,000.00
补充流动资金	30,000.00	30,000.00	–	30,000.00
合计	434,194.07	150,000.00	–	150,000.00

(二)2014年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券
发行人于2014年3月4日公开发行10亿元2014年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券,债券期限为七年,同时设置分期偿还本金条款。从该债券存续期的第三年末开始,逐年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。该债券采用固定利率形式,票面年利率为7.45%。该债券募集资金用于海安县城中坝中路西侧、江海西路北侧地块安置房项目以及海安万星路西侧地块保障性住房及安置房项目。发行人已分别于2015年3月4日、2016年3月4日、2017年3月4日、2018年3月4日支付了第一期、第二期、第三期、第四期利息共计28,310.00万元债券利息。于2017年3月4日、2018年3月4日偿还了20,000.00万元、20,000.00万元债券本金,并于2018年5月31日提前偿还了本期债券剩余本本金60,000.00万元及利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共10亿元,4亿元用于海安县城中坝中路西侧、江海西路北侧地块安置房项目,其余6亿元用于海安万星路西侧地块保障性住房及安置房项目。募集资金使用与约定用途一致。
(三)海安县交通建设投资有限公司2015年中小企业私募债券
发行人子公司海安市交通建设投资有限公司于2015年9月1日发行2亿元海安县交通建设投资有限公司2015年中小企业私募债券,期限2年,票面利率8.50%,每年付息一次,本金在本期债券到期之日归还。海安县交通建设投资有限公司已于2016年9月1日、2017年9月1日兑付了第一期、第二期共计3,400.00万元债券利息。于2017年9月1日偿还了20,000.00万元债券本金。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共2亿元,全部用于"353"省道项目建设。募集资金使用与约定用途一致。
(四)海安高新区新农村发展有限公司2014年中小企业私募债券
发行人子公司海安高新区新农村发展有限公司于2015年5月19日发行2亿元海安高新区新农村发展有限公司2015年中小企业私募债券,期限3年,票面利率10.50%,每年付息一次,本金在本期债券到期之日归还。海安高新区新农村发展有限公司已于2016年5月19日、2017年5月19日、2018年5月19日兑付了第一期、第二期共计6,300.00万元债券利息。于2018年5月19日偿还了20,000.00万元债券本金。不存在兑息兑付违约的情况。该债券募集资金用于补充公司流动资金。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共2亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(五)海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)
发行人子公司海安城镇建设投资有限公司于2016年5月31日发行7亿元海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期),期限3年,票面利率6.00%,每年付息一次。海安城镇建设投资有限公司已于2017年5月31日、2018年5月31日兑付了第一期、第二期共计8,400.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共7亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(六)海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)
发行人子公司海安城镇建设投资有限公司于2016年8月22日发行8亿元海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期),期限3年,票面利率4.50%,每年付息一次。海安城镇建设投资有限公司已于2017年8月22日、2018年8月22日兑付了第一期、第二期共计7,200.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共8亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(七)海安县城建开发投资有限责任公司2016年非公开发行公司债券(第一期)
发行人于2016年11月30日发行5亿元海安县城建开发投资有限责任公司2016年非公开发行公司债券,期限5年,票面利率4.80%,每年付息一次,附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。海安县城建开发投资有限责任公司已于2017年11月30日、2018年11月30日兑付了第一期、第二期共计4,800.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共5亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(八)海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第一期)
发行人于2017年4月24日发行10.8亿元海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第一期),期限5年,票面利率6.10%,每年付息一次,附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。海安市城建开发投资集团有限公司已于2018年4月24日兑付了第一期共计6,588.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共10.8亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(九)海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第二期)
发行人于2017年7月7日发行6.5亿元海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第二期),期限5年,票面利率6.80%,每年付息一次,附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。海安市城建开发投资集团有限公司已于2018年7月7日兑付了第一期共计4,420.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共6.5亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
(十)海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第三期)
发行人于2017年8月9日发行3.4亿元海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第三期),期限5年,票面利率7.0%,每年付息一次,附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。海安市城建开发投资集团有限公司已于2018年8月9日兑付了第一期共计2,380.00万元债券利息。不存在兑息兑付违约的情况。
截至2019年2月24日,本期债券募集资金共3.4亿元,全部用于了补充公司流动资金。募集资金使用与约定用途一致。
除上述已发行的企业(公司)债券外,截至2019年2月24日,发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据和短期融资券。

第十二条 募集资金用途

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。
南通市海安市城市停车场建设一期工程项目包括明道幼儿园西侧生态停车场、新世纪广场停车场、海安火车站站前广场停车场、行政大楼北侧景观广场停车场、新园市场停车场、江海路苏中广场地下停车场以及人民医院地上立体停车场。
本期债券募集资金为人民币7亿元,我公司承诺本次申报发行的2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券所募集的资金将全部用于明道幼儿园西侧生态停车场、新世纪广场停车场、海安火车站站前广场停车场、行政大楼北侧景观广场停车场、新园市场停车场以及江海路苏中广场地下停车场的建设,不用于租赁人民医院地上立体停车场。
投资项目已获得有权部门批复和同意,符合国家的相关规定。具体情况如下:

募集资金投资项目一览表

序号	项目名称	预计投资总额(万元)	拟使用债券资金(万元)	募集资金占项目总投资比例
1	南通市海安市城市停车场建设一期工程项目	115,608.8	70,000	60.55%
合计		115,608.8	70,000	60.55%

项目审批情况一览表

募集资金项目	项目批文类型	审批机构	批准文号	批准时间
南通市海安市城市停车场建设一期工程项目	可研批复	海安市发展和改革委员会	海发改投资[2016]068号	2016年3月24日
	环评批复	海安市环境保护局	海环管(表)[2016]017号	2016年1月15日
	用地预审	海安市国土资源局	海安国土资函[2016]11号	2016年2月15日
	建设用地规划许可证	海安市住房和城乡建设局	地字第16035号;地字第16036号;地字第16037号;地字第16038号;地字第16039号;地字第16040号;	2016年3月11日
	节能审查意见	海安市发展和改革委员会	海发改[2016]50号	2016年3月21日
	社会稳定风险评估评审表	海安市维护稳定工作领导小组办公室	江苏省社会稳定风险评估评审表	2016年3月20日

第十三条 第三方现金流评估情况

本期债券募投项目业经海安中信资产评估事务所有限公司出具了《南通市海安县城市停车场建设一期工程项目收益评估预测报告》海中信评报字[2018]034号对南通市海安县城市停车场建设一期工程项目的盈利预测情况、现金流量预测情况进行了评估,主要内容如下:
一、评估对象和评估范围
(一)评估对象
本次评估对象为海安县城建开发投资集团有限公司城市停车场建设一期工程项目2018年6月6日至2036年6月5日的累计净现金流。
(二)评估范围内资产和负债基本情况
评估范围为海安县城建开发投资集团有限公司城市停车场建设一期工程项目于2018年6月6日至2036年6月5日累计现金流,包括:在2018年6月6日起至2036年6月5日期间内,该项目的投资、项目的收入、成本和费用、计划发行的7亿元债券所形成的本金、利息支出和偿还本金支出等。
本项目一期工程共实施7个停车场,包括新建停车场6处和租赁停车场1处,共新增停车泊位4445个,其中新建的6处停车场总用地面积为171,576㎡,泊位总数为4205个;租赁的1处停车场,即人民医院地上立体停车场,用地面积为514.2㎡,泊位总数为240个。项目建设期2年,项目总投资115,608.8万元,其中建设投资109,488.8万元(含人民医院地上立体停车场一次性收取的18年租金7,740万元),建设期利息6120万元。
截至评估基准日,明道幼儿园西侧停车场、新世纪广场停车场、火车站站前停车场已完工并已投入使用(2017年4月份完工,2017年5月份已投入使用),人民医院停车场开始租赁使用(2017年12月起用),新园市场停车场、行政大楼北侧停车场、苏中广场停车场尚处于基础建设阶段(根据施工合同和实际形象进度,预计在2018年12月完工,2019年1月投入使用)。
二、评估依据
本次评估工作中所遵循的具体法律依据、行为依据、权属依据,取价依据和其他依据主要包括以下内容:
(一)法律法规依据
1、《中华人民共和国公司法》(2013修订);
2、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日);
3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第43号2005年10月27日);
5、其他相关法律、法规、通知文件等。
(二)经济行为依据
1、委托方与海安中信资产评估事务所有限公司签订的《资产评估业务委托约定书》。
(三)产权证明依据
1、委托方及产权持有单位法人营业执照;
2、委托方申报的资产清查评估明细表;
3、其它有关产权证明文件。
(四)取价依据
1、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料;
2、中国人民银行发布的评估基准日适用的利率;
3、委托方与海安县人民政府签订的《南通市海安县城市停车场建设一期工程项目特许经营合同》;
4、产权持有人提供的工程核算数据等有关资料;
5、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。
(五)参考资料及其它
1、财政部财会[2004]20号批准发布的《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》(2004年2月25日发布,2004年5月1日执行);
2、中国注册会计师协会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》;
3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号,2007年11月28日发布,2008年7月1日起执行);
4、财政部颁布的企业会计准则体系;
5、海安县发展与改革委员会《关于南通市海安县城市停车场建设一期工程项目可行性研究报告的批复》(海发改投资[2016]068号);
6、海安县发展与改革委员会《关于海安县城建开发投资集团有限公司〈南通市海安县城市停车场建设一期工程项目〉的节能审查意见》(海发改[2016]50号);
7、海安县环境保护局《关于〈南通市海安县城市停车场建设一期工程项目环境影响报告表〉的批复》(海环管(表)[2016]017号);
8、海安县国土资源局《建设项目用地预审意见》(海安国土资预函[2016]11号);
9、《建设用地规划许可证》、用地红线图;
10、《海安县人民政府关于推进公共停车场设施建设的若干意见》(海政发[2016]121号);
11、其他资料。
三、评估方法
本次评估工作为"预测海安县城建开发投资集团有限公司城市停车场建设一期工程项目2018年6月6日至2036年6月5日的收益情况,为海安县城建开发投资集团有限公司拟发行债券提供参考意见。"因此采用投资现金流量模型预测委估建设项目的收益情况。
计算公式:
投资现金流量=当期现金流入数-当期现金流出数
根据委托方对报告的要求,本次评估以权责发生制为计算口径。
本次评估结果计算条件为计算项目18年的净现金流合计,18年内项目无重大的维持性资本性支出;项目经营期营运资金变动应主要由经营成本引起,由于项目前尚未进入正常经营状态,目前对未来营运资金的变动情况预测存在困难,考虑到净营运资金变动对整体项目现金流影响很小,本次评估对净营运资金变动不予测算。
四、预测结论
1、项目收入预测结论
项目计算期内的收入来自于停车位租金收入、房屋出租收入和充电桩服务收入,收入合计306,214.88万元。其中:停车位租金收入252,060.58万元,房屋出租收入43,877.22万元,充电桩服务收入10,277.08万元。
2、项目现金流量预测结论
建设期内项目总投资现金流出为115,608.8万元。
第一年年初有四处停车场进入经营期,第一年的第七个月起,六处停车场全部进入经营期。预测整个经营期内项目现金净流入合计为215,805.22万元,加上项目自有资金的投入45,608.8万元,扣除项目建设期投资现金流出115,608.8万元,整个项目计算期内项目累计现金流入145,805.22万元。
在项目计算期内,每年收入覆盖债券本息倍数均大于1(不含第1年),净现金流覆盖债券本息倍数均大于等于1,偿还债务比较有保障。
五、评估假设
在本次评估中采用的评估假设如下:
(1)假设海安县城建开发投资集团有限公司城市停车场建设一期工程项目按计划完成建设,并按照企业的经营计划顺利转入运营,此外企业能够按照计划,假设于2018年7月31日前成功发行7亿债券,票面利率为6%,按年付息,至2028年7月30日前顺利清偿本金的融资计划顺利实施。
(2)宏观经济和行业环境稳定的假设,科技国所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更,除已出台的政策之外,在可以预见的将来,中国的宏观经济政策趋向平稳,税收、利率、物价水平等基本稳定,项目涉及的行业政策及管理制度将保持稳定,健康发展的态势保持不变。
(3)合法经营假设,假设产权持有单位未来经营符合国家的经营政策,遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。
(4)管理水平和经营水平持续化的假设,未来收益预测是在对企业以前年度的经营管理能力分析基础上作出的,本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提,对企业未来因重大决策或管理原因导致企业经营状况和盈利能力发生的重大变化情况不予考虑,不在本次评估影响范围内。
(5)资料合法、真实、完整性假设,委托方、产权持有单位和所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料,评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序,并在专业范围内进行应有的职业分析判断,对所发现的问题进行进一步澄清核查以得到充分的披露。但评估机构和评估人员受执业范围限制,不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性(完整性是相对估值需要而言的)做出保证。因此,评估工作是以委托方、产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。
(6)无可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。
评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。
六、评估结论
海安县城建开发投资集团有限公司城市停车场建设一期工程项目在计算期内(2018年6月6日至2036年6月5日),预计累计净现金流为145,805.22万元,净现金流能够覆盖债券存续期的本息。

第十四条 偿债保证措施

募投项目将以良好的现金流为本期债券的还本付息创造基础条件,同时采取本息差额补偿机制为本期债券提供进一步保障。此外,中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,该措施进一步增强了对本期债券的偿债保障。
一、中国投融资担保股份有限公司
(一)公司基本情况
公司名称:中国投融资担保股份有限公司
住所:北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼9层
法定代表人:黄炎勋
注册资本:45亿元
经营范围:融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务;监管部门批准的其他业务:债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务,与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务,以自有资金投资;投资及投资相关的策划、咨询;资产受托管理;经济信息咨询;人员培训;新技术、新产品的开发、生产和产品销售;仓储服务;组织、主办会议及交流活动;上述范围涉及国家专项规定的按有关规定办理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)
2015年,中投保完成股权改造并于全国中小企业股份转让系统挂牌上市(股票代码:834777),其建立了股东大会、董事会和监事会,并设战略发展委员会、薪酬委员会和风险审计委员会,治理机构和内控体系得到进一步完善,资本补充渠道得到拓展。上市后,中投保控股股东仍为国家开发投资公司,截至2017年末持股比例为47.20%,实际控制人为国务院国资委。2017年末,中投保控股公司6家,参股公司5家。
中投保业务包括融资担保业务、金融担保业务、履约类担保业务,以金融担保为主,包括保本投资类担保和债券担保,债券担保以城投债为主。
截至2017年末,中投保总资产为191.65亿元,较上年末增长46.89%;净资产为97.86亿元,较上年末增长46.85%;当年实现营业收入16.89亿元,较上年增长20.47%,其中担保业务收入5.48亿元,较上年减少1.62%;当年实现净利润6.85亿元,较上年末增长14.36%。
作为国内首家以信用担保为主要业务的全国性专业担保机构,中投保资本实力雄厚,市场地位突出,具有较强的竞争力,近年来业务规模和收入规模保持增长,同时,由于战略定位符合国家政策导向,中投保业务能够获得一定的外部支持。
竞争优势:
1、具有较长的担保业务经营历史,积累了较丰富的经验,人员素质较高,注重风险文化和体系建设。
2、定位于"非标准金融和信用增级服务集成商",积极探索类投行和资管业务,并在金融产品担保领域的客户资源为其开展业务转型提供了较好的基础。
3、未来与相关政府部门合作设立并管理担保基金,形成了可持续发展能力。
4、公司完成了股份制改造并挂牌在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让,信息透明度和公司治理持续改善。
5、资本实力居担保公司前列,为担保业务的持续发展奠定了基础。
(二)担保人资信情况
经中诚信国际信用评级有限责任公司评定并出具"信评委函字【2018】0568M号信用等级通知书及主体信用评级报告",中投保主体信用评级AAA,评级展望稳定。
(三)累计融资性担保责任余额。
截止2018年9月末,中投保的净资产为101.94亿元,中投保融资担保责任余额共计为450.84亿元。融资担保余额包括:1、单户在保余额500万元人民币以下且被担保人为小微企业的借款类融资担保责任余额4,409.05万元。2、被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券融资担保责任余额375.55亿元,3、其他融资担保责任余额74.85亿元。
中投保融资性担保责任余额不得超过净资产的10倍,对单个担保人的融资性担保责任余额不超过净资产的10%。
截至2018年9月,中投保扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后净资产为98.05亿元,根据上述文件要求,融资性担保放大倍数计算方式如下:
融资性担保放大倍数=期末融资担保责任余额/扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后净资产
计算结果如下:
中投保融资性担保放大倍数=450.84亿元/98.05亿元=4.60(倍)
综上,中投保累计融资担保责任余额、担保人单一客户融资担保集中度风险以及融资性担保业务放大倍数的计算符合《融资性担保公司管理暂行办法》、《融资担保公司监督管理条例》、《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关规定。
(四)担保人财务情况
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对中投保截至2017年12月31日的合并资产负债表和2017年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计,并出具了安永华明(2018)审字第61243993_A01号标准无保留意见的审计报告。中投保资产总额191.65亿元,负债总额93.79亿元,所有者权益97.86亿元,2017年度,实现营业收入16.89亿元,实现净利润6.85亿元。中投保为本期债券提供的无条件不可撤销的连带责任担保,将大大降低本期债券的违约风险。未来随着中投保各项业务发展成熟,其盈利能力及偿债保障能力将进一步提高。
1、主要财务数据及指标

单位:元

项目	2017年度/末
资产合计	19,164,859,391.98
负债合计	9,135,644,560.05
净资产	9,786,373,750.65
营业总收入	1,688,955,655.67
利润总额	881,516,240.89
净利润	684,587,932.86
经营活动产生的现金流量净额	85,570,516.23
投资活动产生的现金流量净额	–3,708,740,082.48
筹资活动产生的现金流量净额	4,771,734,777.31

2、财务报表
中投保2017年经审计的财务报表详见附表五、附表六、附表七。
(五)担保人发行债券情况
截止2017年12月31日,中投保已发行债券情况如下表所示:

单位:亿元

债券名称	总发行额度	尚未兑付的债券余额	发行方式
中国投融资担保股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	15.00	15.00	非公开
中国投融资担保股份有限公司公开发行2017年公司债券	5.00	5.00	公开
中国投融资担保股份有限公司2017年公开发行可续期公司债券(第一期)(面向合格投资者)品种一	20.00	20.00	公开
中国投融资担保股份有限公司2017年公开发行可续期公司债券(第一期)(面向合格投资者)品种二	5.00	5.00	公开
合计	40.00	40.00	

(六)担保函主要内容
1、中国投融资担保股份有限公司担保的债券规模为人民币7亿元。
2、保证的方式:无条件的不可撤销的连带责任保证。
3、保证责任的承担:在本担保函项下债券的每一年付息/兑付日前十个工作日,如发行人偿债资金专户余额不足以支付债券当年应付本金和利息,差额补偿人也未补足差额时,担保人应主动承担担保责任,补足偿债资金专户余额与债券当年本息的差额部分。担保人将差额部分划入债券登记托管机构或主承销人制定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人履行保证责任。
如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的,可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。
4、保证的范围:担保人保证的范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
5、保证的期间:担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。
6、债券的转让或出质:债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在担保函规定的范围内继续承担保证责任。
(七)担保人与发行人、债券受托管理人(债权代理人)、债券持有人之间的权利义务关系。
截至报告期末,除为本期债券提供担保外,中投保、受托管理人未就其他融资行为向发行人提供保证担保,且发行人亦未向中投保、受托管理人提供过直接或间接的实质性融资担保。中投保为发行人本期债券提供的担保行为不属于互保或者连环保行为。
(八)担保协议及程序的合法
本次担保由中投保严格按照公司内部控制流程完成公司风控程序并出具担保函,担保协议及程序合法完整。
二、具体偿债计划
(一)本期债券偿债计划概况
本期债券为10年期固定利率债券,每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3、4、5、6年末分别按照债券发行总额10%、10%、10%、10%的比例偿还债券本金,在债券存续期的第7、8、9、10年末分别按照债券发行总额15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息首日起不另计利息,本金自兑付首日起不另计利息。为充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
(二)偿债计划的人员安排
发行人将安排专门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)偿债计划的财务安排
本期债券发行完成后,发行人会将募投项目收入直接划入资金归集账户,提前做好偿债资金的归集工作,以确保按期兑付本期债券的本息,保障投资者的利益。针对未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用,发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排,以提供充足、可靠的资金用于还本付息,并根据具体情况进行相应调整。
(四)聘请债权代理人,制定债券持有人会议规则
发行人已聘请南京证券股份有限公司作为本期债权代理人,并建立了债券持有人会议制度,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。本期债券的债券持有人会议规则为债券偿付提供了持续的动态保障。
南京证券股份有限公司接受发行人委托担任本期债券的债权代理人,签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内,债权代理人将代表债券持有人,提醒或监督发行人依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务,维护债券持有人的利益。
(五)聘请募集资金专户、项目收入归集专户及偿债资金专户监管人
为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息,发行人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行作为本期债券募集资金专户、项目收入归集专户及偿债资金专户监管人。发行人在监管人处开立独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户,分别存放项目收益债券的募集资金、项目收入资金和项目收益债券还本付息资金。与募集资金及偿债资金专户监管人签署了《账户监管协议》,委托账户监管人对上述账户进行监管。账户监管人应保证各个账户资金按约定用途和程序使用,发现有关方面违规操作的,应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。其中:
1、募集资金使用专户应专门用于本期债券募集资金的接受、存储及划转,不得用作其他用途。发行人不得变更募集资金用途。临时闲置的募集资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资,甲方应在每月末将投资情况告知债权代理人。
2、项目收入归集专户用于存放南通市海安市城市停车场建设一期工程项目运营期间的项目收入,并按照约定向偿债资金专户中划转项目收入作为偿债准备金。项目收入归集专户资金不得用于投资以及其他用途。
3、偿债资金专户专门用于项目收益债券偿债准备资金的接受、存储及划转,包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、差额补偿人(发行人)以及担保人划入的资金,除偿还债券本息外,偿债资金专户不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资,并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款。甲方应在每月末将投资情况告知债权代理人。
在本期债券本次付息日(T日)前第20个工作日(即T-20日),如中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息,则于当日向差额补偿人及债权代理人作出书面通知,并要求差额补偿人在T-15日前将年度偿债资金缺口划入偿债资金专户。
在本期债券本次付息日(T日)前第14个工作日(T-14日),如偿债资金专户余额仍不足以支付本期债券当年应付本金和利息,差额补偿人也无法按时补足差额时,乙方应书面通知担保人及债券代表人,并要求担保人在付息/兑付日前第10个工作日(T-10日)前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。
发行人使用偿债资金专户内的资金时,应向监管银行出具加盖财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证,划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外,不得用于其它用途(上文所提及闲置资金投资除外)。
当偿债资金专户被查封、销户、冻结及其他情形不能进行资金划转时,中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行应在该等情形发生的当日及时书面通知发行人,发行人应在接到通知后10个工作日内变更偿债资金账户,以确保偿付本期债券本息不受影响
4、《账户监管协议》各方的权利和义务
发行人应按《募集说明书》和《账户监管协议》的约定使用上述三个账户。截至本募集说明书出具之日,发行人已在中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行开设上述三个账户。发行人有权无条件地、随时调看募集专户、归集专户和偿债资金专户的资金进出情况,对此,中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行应给予完全的配合,并向发行人检查人员提供账户的日记账、募集专户和银行对账单,并提供复印件。
在本期债券存续期内,若发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更或发行人将其在本期债券项下的债务转让给新债务人,发行人有义务于10个工作日内通知中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行及债权代理人。
发行人应及时将监管银行开展监管业务所需材料的复印件(加盖发行人公章)发送至中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行。
发行人不得在募集资金专户、收入归集专户、偿债资金专户设定任何权利限制。
中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行有权依照本合同的约定划付、足额划转募集专户、归集专户和偿债资金专户内资金;有权依法监管募集专户、归集专户和偿债专户内的资金。
在本期债券存续期内,若因任何原因出现资金专户被查封、销户、冻结及其他情形不能履行划转等款项的,中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行有义务在新指定的资金专户确定当日通知发行人和债权代理人。
中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行应履行《账户监管协议》所涉及三个账户内资金按约定用途和程序使用,发现有关方面违规操作的,应及时采取相关措施,并向有关监管部门报告。
中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行应履行《账户监管协议》项下的通知义务。
中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行依据《账户监管协议》所承担的监管责任,不应被视为中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行对发行人的行为提供保证或其他形式的担保。
债权代理人有权要求发行人或中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行提供《账户监管协议》所涉及三个账户的运行情况。发行人、中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行应予以配合。
债权代理人应按照《债权代理协议》的约定,委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集专户情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的,应及时报告有关监管机构。
三、投资者保护机制
(一)重大事项
在本期债券存续期内,发行人或项目本身发生单独或同时发生下列重大事项时,可以启动投资者保护预案。重大事项包括但不限于:
1、发行人除募投项目之外的其他资产或业务发生重大不利事项;
2、债券发行后,募集资金使用项目超过三个月未开工;
3、项目建设或运营过程中出现可能影响项目建设进度或收益的重大事项;
4、债项评级下降;
5、项目现金流恶化或其它可能影响投资者利益的情况;
6、项目收益债券发生违约后的债权保障及清偿安排;
7、发生项目资产权属争议时的解决机制。
(二)投资者保护预案的启动
投资者可以在发生上述重大事项时,向发行人和债权代理人建议启动投资者保护预案;或由发行人和债权代理人在发生应急事件后主动启动预案;也可在监管机构认为必要时要求启动预案。
发行人和债权代理人启动预案后,可采取下列一项或多项措施保护债权:
1、公开披露有关事项;
2、召开债券持有人会议,商议债权保护有关事宜;
3、如发行人与投资者因上述重大事项引起争议,首先应协商解决方案,若自争议、纠纷、分歧或索赔发生之日起六十日内协商不成时,则任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会,依其现行有效的仲裁规则进行仲裁。
四、加速到期安排
本期债券设置加速到期安排,当出现启动加速到期条款的情形时,由债权代理人召开债券持有人大会,经债券持有人大会讨论通过后,可提前清偿部分或全部债券本金,可以启动加速到期条款的情形包括不限于:
1、债券发行三个月后,项目仍未开工;
2、项目建设运营过程中出现重大不利事项,导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平;
3、发行人破产,需对项目有关的财产和权益进行清算。
五、项目收益权的排他性和资产抵质押
发行人合法享有募投项目及其收益的所有权,募投项目的所有直接和间接确认的间接收益将根据有关账户协议和账户监管要求,在本期债券本息范围内全部用于债券偿债。发行人将于募投项目竣工验收并办理权利凭证后10个工作日内,将项目建设、运营所形成的资产或收益权按照法律法规规定可以抵押或质押的,足额向债权代理人办理抵质押手续。
在债券存续期内,不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。
六、本期债券偿债保障措施
本期债券募集资金投向良好,预期将产生稳定的现金流入,对本息的偿付具有较强的保障。在本期债券存续期内,发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付:
(一)募投项目的稳定现金流入是本期债券本息偿付的基础
本期债券发行规模为人民币7亿元,发行期限为10年期,全部7亿元将用于南通市海安市城市停车场建设一期工程项目。项目收入来源主要为停车位出租收入、房屋出租收入、充电桩服务收入。根据本项目的可行性研究报告测算,在债券存续期内,项目合计产生收入足够为债券按时偿付本息提供了充分保证。
在本期债券存续期内项目收入、净现金流覆盖债券还本付息情况如下表所示:

项目收入、净现金流覆盖债券还本付息情况表

单位:万元

债务存续期		偿债资金来源						可用偿债现金合计	偿还债券本息	收入覆盖本息倍数	可用偿债现金覆盖本息倍数
		项目净现金流计算过程					公司资金偿还				
		营业收入	减:经营成本	减:税金及附加	减:所得税	现金流净额					
第1年	2018.6-2019.5	10357.33	188.45	569.66	1208.83	8390.39	3500	11890.39	3500	2.96	3.4
第2年	2019.6-2020.5	14585.38	423	802.2	1189.74	12170.44	2620	14790.44	4200	3.47	3.52
第3年	2020.6-2021.5	14880.85	450.19	818.44	597.75	13014.47		13014.47	4200	3.54	3.1
第4年	2021.6-2022.5	15188.25	477.37	835.35	751.08	13124.45		13124.45	10850	1.4	1.21
第5年	2022.6-2023.5	15188.25	477.37	835.35	856.08	13019.45		13019.45	10430	1.46	1.25
第6年	2023.6-2024.5	16795.23	511.81	923.74	1523.89	13835.79		13835.79	10010	1.68	1.38
第7年	2024.6-2025.5	16795.23	511.81	923.74	1865.58	13494.1		13494.1	9590	1.75	1.41
第8年	2025.6-2026.5	16795.23	511.81	923.74	2014.33	13345.35		13345.35	12495	1.34	1.07
第9年	2026.6-2027.5	16795.23	511.81	923.74	2171.83	13187.85		13187.85	11865	1.42	1.11
第10年	2027.6-2028.5	16795.23	511.81	923.74	2329.33	13030.35		13030.35	11235	1.49	1.16
第11年	2028.6-2029.5	18402.22	546.25	1012.12	3154.09	13689.76		13689.76	10605	1.74	1.29

总体看,募投项目运营可偿债现金流平均模拟覆盖倍数处于较高水平,还款年度可覆盖当期债券的本息。
(二)发行人良好的经营状况和较强的融资能力是本期债券按期偿付的良好基础
1、发行人具有较强的资产实力和良好的经营状况
近年来,发行人资产规模持续稳定增长,净资产规模稳步提升,截至2017年12月31日,发行人资产总额为465.08亿元、所有者权益总额为180.01亿元。得益于海安县经济的持续快速稳定发展,发行人近年经营状况良好,2015-2017年度,发行人营业收入分别为7.98亿元、7.52亿元和8.12亿元,实现的净利润分别为2.31亿元、2.25亿元和2.31亿元,三年平均净利润2.29亿元。
2、发行人具有可持续性的盈利能力预期
截至2017年12月31日,公司尚有待开发土地59宗,面积为134.58万平方米,价值52.97亿元,以商住、居住类用地开发为主。上述土地,经公司整理后可用于出让,其土地出让净收入归发行人所有,为公司未来盈利能力的可持续性提供了保证。
3、发行人具有较强的融资能力
发行人具有良好的财务状况和盈利能力,而且长期以来一直与多家商业银行保持稳固、良好的合作关系,具有较强的融资能力和畅通的融资渠道。截至2019年1月末,发行人已从江苏银行海安支行、民生银行海安支行、建设银行海安支行、农业银行海安支行、兴业银行海安支行、农业发展银行海安支行等多家银行获得合计152.00亿元的授信额度。发行人可利用银行授信额度以及资金集中管理等措施进一步调整财务结构,加强流动性管理以保证到期债务的及时偿还。
综上所述,发行人具有较强的资产实力和良好的经营状况,同时大量的存货为发行人未来盈利能力的可持续性提供了保证,当偿债资金专户在收到资金归集账户划入的资金后,偿债资金专户余额尚不足以支付本期债券当期本息时,发行人可用经营积累进行补足。另外,发行人具有较强的融资能力和畅通的融资渠道,在遇到突发性的资金周转问题时,还可通过银行融资进行补足。发行人良好的经营状况和较强的融资能力是本期债券按期偿付的良好基础。
4、本息差额补偿机制为本期债券按期偿还提供了进一步保障
(1)本息差额补偿机制的安排
本期债券采用本息差额补偿机制保障债券本息按时足额兑付。当募投项目现金流入无法提供足额资金支付债券本息时,发行人将启用募投项目以外的自有资金用于补足。发行人作为差额补偿人,在本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时,海安县城建开发投资集团有限公司将承担差额补足的义务。发行人与中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行签订了《差额补偿协议》,具体本息差额补偿机制为:
监管银行对资金归集账户进行核算并通知发行人,若账户内资金未达到当年还本付息金额,并于差额支付通知日(付息/兑付日前第20个工作日,T-20日),通知差额补偿人海安市城建开发投资集团有限公司。
差额补偿人海安市城建开发投资集团有限公司于差额支付划款日(付息/兑付日前第15个工作日,T-15日),将年度偿债资金缺口划入项目收入归集专户。
(2)差额补偿人的基本情况
发行人是本期债券的差额补偿人。公司是海安市国有资产经营和投融资实体,其主要职能是组织实施市域范围内的基础设施投资建设,进行国有资产运营,为海安市城市建设融通资金。
公司运营政府主导,采取市场化的运作模式,公司目前的主营业务收入包括基础设施建设收入、土地开发收入、担保业务收入和一部分的交通设施代建管理费收入。
公司注册经营范围为:投资市政公用基础设施、交通基础设施、房地产业(涉及许可的凭许可证开展业务);市政公用工程专业承包;公路工程专业承包(凭资质证书承接业务)。
公司是海安市国有资产经营和投融资实体,其主要职能是组织实施市域范围内的基础设施投资建设,进行国有资产运营,为海安市城市建设融通资金。
截至2017年12月末,差额补偿人资产总额为465.08亿元,所有者权益总额为180.01亿元。得益于海安县经济的持续快速稳定发展,发行人近年经营状况良好,2017年度,发行人营业收入为8.12亿元,实现的净利润为2.31亿元。
经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,海安城投主体信用等级为AA。
截至2017年末,海安城投合并口径对外担保金额为2,894,248.12万元,此外无重大诉讼、仲裁事项。发行人雄厚的资产规模、良好的经营业绩和资信情况,将为本期债券按期偿还提供进一步保障。
5、担保人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
本期债券在设置差额补偿机制基础上,同时设置外部担保措施。本期债券由中国投融资担保有限公司。
中诚信国际信用评级有限责任公司给予中投保长期主体信用等级AAA的评级。
中投保及首创担保为发行人出具了《担保函》,为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。当偿债资金专户内的余额无法足额还本付息、差额补偿人也无法按时补足差额时,由担保人将差额部分划入偿债资金专户。具体担保机制为:
若在债券每一年付息/兑付日前第14个工作日(T-14日),偿债资金专户余额不足以支付本期债券当年应付本金和利息,监管银行应书面通知担保人,担保人应在付息/兑付日前第10个工作日(T-10日)前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。
综合分析,中国投融资担保有限公司实力雄厚,资信情况良好,具有较强的担保实力。因此,中国投融资担保有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

第十五条 账户监管

发行人、债权代理人与专户监管人共同签署了《账户监管协议》,明确了募投项目资金流转的机制,为本期债券的还本付息提供了制度保障。
一、账户的设置
发行人在监管人处开立独立于日常经营账户的债券募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户,分别存放项目收益债券的募集资金、项目收入资金和项目收益债券还本付息资金。
(一)募集资金使用专户:专门用于本期债券募集资金的接受、存储及划转,不得用作其他用途。发行人不得变更募集资金用途。临时闲置的募集资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资,甲方应每月末将投资情况告知债权代理人。
(二)项目收入归集专户:用于存放南通市海安市城市停车场建设一期工程项目运营期间的项目收入,并按照约定向偿债资金专户中划转项目收入作为偿债准备金。项目收入归集专户资金不得用于投资以及其他用途。
(三)偿债资金专户:偿债资金专户专门用于项目收益债券偿债准备资金的接受、存储及划转,包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、差额补偿人(发行人)以及担保人划入的资金,除偿还债券本息外,偿债资金专户不得用作其他用途。临时闲置的偿债资金经监管银行同意,并在监管银行的监管下用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资,并在付息或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款。甲方应在每月末将投资情况告知债权代理人。
二、账户监管协议的主要内容
海安城投、中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行以及南京证券股份有限公司共同签署了《账户监管协议》,明确了募投项目资金流转的机制,为本期债券的还本付息提供了制度保障。
(一)发行人的权利与义务
1、发行人依据相关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》及其附件、《承销协议》、《差额补偿协议》、《委托保证合同》和本协议的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。
2、发行人有自主经营权,并有权、有义务按照国家发改委关于发行人发行本期债券的核准批复文件规定的用途使用募集资金。
3、发行人应开立独立于日常经营账户的募集使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户,不得在以上账户设定任何权利限制。
4、监管银行对项目收入归集专户进行核算并通知发行人,若账户内资金未达到当年还本付息金额,并于差额支付通知日(付息/兑付日前第20个工作日,T-20日),通知差额补偿人海安县城建开发投资集团有限公司。
5、发行人应配合债权代理人、监管人以及相关监管部门调看募集资金使用专户的使用情况、项目收入归集专户和偿债资金专户的资金收支情况,并向检查人员提供募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户的明细日记账、原始凭证和银行对账单,并提供复印件。
(二)募集资金及偿债资金专户监管人的权利与义务
1、监管银行依据相关法律法规、《募集说明书》、《差额补偿协议》及本协议的规定行使其作为本期债券监管人而享有的各项权利并承担义务。
2、监管银行应依据本协议的约定,监管募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户,对发行人按照《募集说明书》约定的用途使用募集资金进行形式审查,并按照本协议的规定对发行人划转、提取和使用项目收入、偿债资金进行监管。若发行人发出任何未按本协议规定使用募集资金或划转、提取和使用项目收入、偿债资金的指令时,专户监管人应予以拒绝,并立即书面通知债权代理人。
3、监管银行应保证各个账户内资金按《募集说明书》及本协议约定用途和程序使用,发现有关方面违规操作的,应及时采取相关措施并向有关监管部门报告。
4、若募集资金使用专户、项目收入归集专户以及偿债资金专户发生资金变动,监管银行均应在3个工作日内通知发行人和债权代理人,并根据发行人或债权代理人的要求提交资金入账相关单据的原件或复印件。
5、监管银行应定期对偿债资金专户进行核算并通知发行人和债权代理人。若账户内资金未达到当年还本付息金额,监管银行应于差额支付通知日(付息/兑付日前第20个工作日,T-20日)通知差额补偿人和债权代理人,差额补偿人应在当年的付息/兑付日前第15个工作日(T-15日)前将年度偿债资金缺口划入偿债资金专户。
若在债券每一年付息/兑付日前第14个工作日(T-14日),偿债资金专户的余额仍不足以支付本期债券当年应付本金和利息,监管银行应立即书面通知担保人,担保人应在付息/兑付日前第10个工作日(T-10日)前补足偿债资金专户余额与本期债券当期本息的差额部分。
6、当确定发行人不能按期偿付本期债券本息时,专户监管人将按照债权代理人的要求控制募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户中所有资金的支出,不允许发行人自行支配募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户中的资金。
7、若因任何原因出现募集资金使用专户、项目收入归集专户以及偿债资金专户被查封、冻结或销户、冻结及其他情形而不能履行划款项的,发行人应在监管银行处开立并指定新的募集资金使用专户、项目收入归集专户以及偿债资金专户,同时通知债权代理人。
(三)债权代理人的权利与义务
1、债权代理人依据相关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》及其附件、《承销协议》和本协议的规定行使其作为本期债券主承销商及债权代理人而享有的各项权利并承担义务。
2、债权代理人应对募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。
3、债权代理人应根据《承销协议》的要求,将相关募集资金按照、足额的划入发行人开立的募集资金使用专户。
4、债权代理人应委托具有证券从业资格的会计师事务所对债券募集资金使用情况、项目收入归集情况每年进行一次专项审计。审计中发现存在违反募集说明书披露内容和相关协议约定的行为的,应及时报告有关监管机构。
5、当出现下列情形时,由债权代理人召开债券持有人大会,经债券持有人大会讨论通过后,可提前清偿部分或全部债券本金。:
(1)债券发行三个月后,项目仍未开工;
(2)项目建设运营过程中出现重大不利事项,导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平。
(3)发行人破产,需对项目有关的财产和权益进行清算。

第十六条 风险与对策

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及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。
一、与本期债券有关的风险与对策
(一)利率风险与对策
受国民经济总体运行状况、财政政策、货币政策以及债券市场供求关系变化的影响,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且存续期限较长,市场利率的波动可能使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,本期债券的利率水平和利率形式已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。同时,本期债券拟在发行结束后,发行人将申请本期债券在相关的债券交易场所上市或交易流通。如上市或交易流通申请获得批准,本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。
(二)偿付风险与对策
在本期债券存续期内,受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人可能不能带来预期的回报,从而使发行人不能从预期的还款来源处获得足够的资金,进而对投资者到期收回本息构成影响。
对策:本期债券募投项目竣工后发行人将获得稳定的现金流入,为本期债券提供足额偿付的资金保证。为保证本期债券的偿付,发行人将进一步提高管理与经营效率,严格控制项目成本,创造效益,为本期债券足额兑付提供资金保证。
(三)流动性风险与对策
本期债券发行结束后,发行人将尽快向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。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上述证券交易场所上市或交易流通,亦不能保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。在上市或交易流通之前,本期债券可能难以变现,存在一定的流动性风险。
对策:本期债券发行结束后,发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作,力争使本期债券早日获准上市或交易流通,以提高本期债券的流动性。同时,随着债券市场的发展,企业债券流通和交易的条件也会有所改善,未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力提升业务发展,提高盈利水平,保持经营性现金流的充裕,增强偿债能力,进一步提升发行人信用在市场中的认可度,从而提升本期债券的流通能力。
(四)第三方担保风险与对策
本期债券由中投保提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如若本期债券存续期内担保人资信评级下降或财务状况出现恶化,存在对本期债券的偿债保障能力下降的风险。
对策:为切实保障投资者的合法权益,主承销商已经详尽收集中投保资质证明文件、审计报告以及信用评级报告等证性资料,充分了解、评估担保人担保能力的可持续性,并将在债券存续期内对担保人财务状况、信用状况、经营等多方面内容进行跟踪,确保担保人担保能力的可靠性和持续性,此外,发行人同担保人已经签署了《委托保证合同》,并就保证方式、保证担保范围、保证期间等内容进行了详尽约定,确保合同条款不存在任何分歧,保证了第三方保证担保措施的真实有效,担保人目前已就担保事宜出具了《担保函》。
二、与行业相关的风险与对策
(一)国家产业政策波动的风险与对策
发行人主要从事的行业在我国国民经济的不同发展阶段,中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会降低发行人整体现金流量,从而影响本期债券的偿付。
对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门加强沟通,密切关注政策变化,并将积极收集相关行业及国家政策信息,准确掌握行业政策动向,了解和判断监管政策的变化,并根据国家政策的变化制定应对策略,以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。
(二)经济周期的风险与对策
固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大,因此城市基础设施投资建设行业的投资规模及盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退,对城市基础设施的使用需求可能同时减少,从而对发行人的盈利能力产生不利影响。
对策:海安市近年来社会经济快速发展,经济实力不断增强。随着近年来区域城市化进程的加快,海安县城市快速发展。随着城市化进程的进一步推进,伴随着城市基础设施建设发展年需求的持续上升态势。因此,发行人的业务规模和盈利水平可以保持稳步提高,发行人抵御经济周期风险能力也将逐步提高。在此基础上,发行人将依托其在经营方面的资金实力,增强投资业务的竞争力,加强管理,提高经营效益,最大限度降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响,并实现真正的可持续发展。
三、与发行人相关的风险与对策
(一)经营管理的风险与对策
发行人作为由海安市国资委控制的国有企业,在进行市场化经营、实现经济效益的同时,还承担着大量社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在干预,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。
对策:发行人今后将进一步加强与政府有关部门的沟通、协商,在了解政府政策动向的前提下,争取得到政府部门的大力政策支持,不断加强管理,提高整体运营实力。同时,发行人在项目可行性研究阶段聘请工程、财务和法律等方面专家对地区发展的调整有较充分的预见性,对项目的施工条件、投资收益等进行科学严谨的论证,以降低经营风险。
(二)项目建设的风险与对策
本次募集资金所投向的南通市海安市城市停车场建设一期工程项目经过严格的论证,在经济、技术方面均具有切实的可行性,同时还得到海安市政府的高度支持。但是,工程总体投资规模较大,如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨,拆迁进度受阻影响,将对施工成本造成一定影响。项目实际投资有可能超出预算,施工期限也可能延长,影响项目按期竣工。
对策:发行人在开展此项目过程中,将认真执行招标管理办法,严格实行计划管理,尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。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、经验丰富的专业机构进行,关键工程经过反复论证,并在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发行后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,以确保项目建设实际投资控制在预算范围内,并加期完成建设。
(三)项目现金流不确定性的风险与对策
本次募集资金所投向的南通市海安市城市停车场建设一期工程项目完工后,项目主要现金流入来自于停车位出租收入、房屋出租收入、充电桩服务费收入。假如届时上述收入发生变化,将会对发行人现金流入金额产生影响。
对策:7处停车场大多处于海安市主要繁华区域,未来随着城市配套设施的不断完善,经济水平的提高,停车位需求越发迫切。同时,发行人将做好海安市城市基础设施建设工作,提升站区综合竞争力,使项目运营状况达到预期水平,确保项目取得预期现金流。

第十七条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"上海新世纪")综合评定,发行人信用等级为AA,本期债券的信用等级为AAA,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。
一、信用评级报告内容摘要
(一)主要优势
1、海安市经济发展状况较好,财政实力持续增强,可为海安城投的经营发展提供良好的外部环境。
2、海安城投是海安市政府重要的城市基础设施建设投融资平台,承担着海安市基础设施建设、民生工程、公路及航道等建设任务,区域垄断经营优势明显,且能得到海安市政府的大力支持。
3、海安城投为本期债券提供差额补足,同时中国投融资担保股份有限公司为本期债券的偿付提供了担保支持,一定程度上提高了本期债券按时偿付的能力。
(二)主要关注
1、海安市公共财政收支平衡能力较差,高度依赖政府性基金收支结余和转移性收支结余。此外,海安市政府性债务规模大,地方政府持续面临较大的偿债压力。
2、海安城投资产中土地资产占比较高,土地价值对房地产市场调控及区域经济波动较为敏感。同时由于土地变现存在较大的不确定性,对资产流动性构成较大的不利影响。
3、海安城投项目建设资金回笼周期长,非经营性往来资金规模较大,占款回笼存在一定不确定性。公司非筹资环节资金缺口较大,随着项目建设的推进,公司资金压力逐步加大。
4、海安城投刚性债务快速增长,资产受限规模较大,且盈利与现金流对债务本息的保障程度较弱。
5、海安城投对外担保规模很大,面临一定的或有负债风险。
6、募投项目为停车场项目,其投资回收易受物价调控、停车泊位供需、相关政策变化等的影响,项目收益存在一定的不确定性。
二、跟踪评级安排情况
根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范,在本次评级的信用等级有效期至本次债券本息的约定偿付日止内,本评级机构将对其进行持续跟踪评级,包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。
跟踪评级期间,本评级机构将持续关注海安城投外部经营环境的变化、影响海安城投经营或财务状况的重大事件、海安城投履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映海安城投的信用状况。
(一)跟踪评级时间和内容
新世纪评级对海安城投的跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。
定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接,如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的,本评级机构将作特别说明,并分析原因。
不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,海安城投应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。本评级机构及评级人员将密切关注与海安城投有关的信息,在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在本评级机构向海安城投发出"重大事项跟踪评级告知书"后10个工作日内提出。
(二)跟踪评级程序
定期跟踪评级前向海安城投发送"常规跟踪评级告知书",不定期跟踪评级前向海安城投发送"重大事项跟踪评级告知书"。
跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。
本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。
在持续跟踪评级报告出具之日后10个工作日内,海安城投和本评级机构应在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。
三、发行人信用评级情况
经鹏元资信综合评定,发行人2014年、2015年主体信用评级均为AA。
经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人2016年、2017年以及2018年主体信用评级为AA。本期债券债项评级高于主体的原因是担保人为本期债券提供了无条件不可撤销的连带责任担保。
经鹏元资信综合评定,发行人2014年发行的海安县城建开发投资集团有限公司2014年公司债券债项评级为AA+,债项评级高于主体的原因是担保人为本期债券提供了无条件不可撤销的连带责任担保。
四、发行人银行授信情况
截止2019年1月末,发行人贷款银行授信额度为152.00亿元,其中已使用额度为47.05亿元,尚有104.95亿元未使用。发行人贷款银行授信情况如下:

单位:万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恒丰银行南通分行	85000	14000	71000
江苏银行海安支行	170000	30000	140000
民生银行海安支行	40000	18000	22000
农业银行海安支行	80000	15000	65000
兴业银行海安支行	80000	21000	59000
建设银行海安支行	200000	161000	39000
中国银行海安支行	150000	18500	131500
工商银行海安支行	100000	25000	75000
南京银行海安分行	100000	46000	54000
浦发银行南通分行	85000	16500	68500
招商银行海安分行	55000	15000	40000
中信银行海安支行	100000	14500	85500
浙商银行南通分行	60000	46500	13500
广发银行海安分行	50000	8500	41500
农村商业银行海安支行	25000	7500	17500
农业发展银行海安支行	140000	13500	126500
合计	1520000	470500	1049500

五、发行人信用记录
发行人最近三年不存在债务违约的情况。
六、差额补偿人(发行人)已发行债券情况
本期债券的差额补偿人即为本期债券的发行人,截至2019年2月24日,差额补偿人(发行人)及其下属子公司已发行债券情况如下表所示:

单位:亿元

债券名称	总发行额度	尚未兑付的债券余额	发行方式
2012年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券	15.00	0.00	公开
2014 年海安县城建开发投资有限责任公司公司债券	10.00	0.00	公开
海安县交通建设投资有限公司2015年中小企业私募债券	2.00	0.00	非公开
海安高新区新农村发展有限公司2014年中小企业私募债券	2.00	0.00	非公开
海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	7.00	7.00	非公开
海安城镇建设投资有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	8.00	8.00	非公开
海安县城建开发投资有限责任公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	5.00	5.00	非公开
海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第一期)	10.80	10.80	非公开
海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第二期)	6.50	6.50	非公开
海安县城建开发投资有限责任公司2017年非公开发行公司债券(第三期)	3.40	3.40	非公开
合计	79.70	40.70	

七、发行人为其他企业发债提供担保或差额补偿情况
(一)为其他企业发债提供担保
截止2019年2月24日,公司及控股子公司没有为其他单位发行债券提供担保。
(二)为其他企业发债提供差额补偿
截至2019年2月24日,发行人未为其他企业发行债券提供差额补偿。

第十八条 法律意见

本期债券的发行人律师江苏君泊律师事务所已出具法律意见书。发行人律师对本次发行的总体结论性意见如下:
一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人,具备债券发行主体资格。
二、发行人已经取得本期债券发行截止目前所需取得的各项批准和授权,上述已经取得的批准和授权合法有效。
三、发行人申请公开发行本期债券,已满足《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等规定的实质条件。
四、发行人行为不存在违法违规。
五、本次发行相关各方签署的《账户监管协议》、《债券持有人会议规则》等协议合法、有效,符合《合同法》等法律、法规及规范性文件的规定。
六、发行人本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划,符合法律、法规及规范性文件的有关规定。
七、担保人是依法设立并有效存续的中国企业法人,其依法具备为本期债券提供担保的主体资格;所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。担保人的上述担保行为符合《担保法》及其他相关法律、行政法规的规定。
八、发行人为本期债券编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容,在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。
九、本次债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续,具备从事企业债券相关业务的资格。综上,发行人律师认为,发行人符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《项目收益债券管理暂行办法》等法律、法规和规范性文件规定的企业债券发行条件;发行人行为不存在违法违规;《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容适当。本期债券发行已经履行了发行人必要的内部批准和授权程序,并已获得国家发改委的批复批准。

第十九条 其他应说明的事项

一、税务说明:
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。
二、流动性安排:
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。

第二十条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(二)《2019年南通市海安市城市停车场建设一期工程项目收益债券募集说明书》;
(三)发行人2015年-2017年审计报告;
(四)本期债券募投项目之可行性研究报告;
(五)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(六)江苏君泊律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(七)担保人为本期债券出具的担保函;
(八)《账户监管协议》;
(九)本期债券差额补偿协议;
(十)本期债券债权代理协议;
(十一)本期债券持有人会议规则。
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查阅上述备查文件:
(一)海安市城建开发投资集团有限公司
联系地址:海安市海安镇中坝南路12号1101室 联系人:夏圣军
联系电话:0513-88812869 传真:0513-88908953 邮政编码:226600
(二)南京证券股份有限公司
联系地址:南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦27层 联系人:钱小亮
联系电话:025-58519351 传真:025-84552997 邮政编码:210000
投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本期募集说明书全文:
1、国家发展和改革委员会 网址:www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网 网址: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。