

信用等级公告

联合[2015] 1639 号

联合资信评估有限公司通过对连云港市城市建设投资集团有限责任公司信用状况进行综合分析和评估，确定

连云港市城市建设投资集团有限责任公司
主体长期信用等级为

AA⁺

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一五年七月二十九日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

电话：(010) 85679696

传真：(010) 85679228

邮编：100022

网址：www.lhratings.com

连云港市城市建设投资集团有限责任公司

主体长期信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

评级时间: 2015 年 7 月 29 日

财务数据

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 3 月
资产总额(亿元)	109.52	146.36	193.00	210.19
所有者权益(亿元)	78.52	94.13	95.93	96.41
长期债务(亿元)	0.75	23.73	52.29	64.86
全部债务(亿元)	9.02	37.77	78.91	96.15
营业收入(亿元)	19.12	15.02	14.81	4.88
利润总额(亿元)	5.55	3.99	3.03	0.65
EBITDA(亿元)	5.96	4.36	3.38	--
营业利润率(%)	19.51	19.24	17.76	19.98
净资产收益率(%)	5.23	3.20	2.24	--
资产负债率(%)	28.31	35.69	50.29	54.13
全部债务资本化比率(%)	10.31	28.63	45.13	49.93
流动比率(%)	205.85	242.49	216.52	218.46
全部债务/EBITDA(倍)	1.51	8.67	23.38	--

注: 1、2015 年一季度财务数据未经审计;

2、已将其其他流动负债、长期应付款中的有息部分调整至短期债务、长期债务及全部债务核算。

分析师

张庆扬 张 依 刘秀秀

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对连云港市城市建设投资集团有限责任公司(以下简称“公司”)的评级反映了公司作为连云港市市级唯一的基础设施建设主体,在土地出让金返还、基础设施建设项目回购、补贴资金和货币注资等方面持续获得连云港市财政的有力支持;公司资产规模不断增长,收入实现质量好转。同时,联合资信关注到公司项目建设回款受政府拨付效率影响、应收款项规模大对公司资金形成一定占用、债务负担不断加重及土地整理业务受房地产宏观调控影响等因素对公司信用基本面的不利影响。

连云港市经济发展势头良好,城市建设稳步推进,公司在连云港市城市基础设施建设中将继续保持重要地位。联合资信对公司的评级展望为稳定。

优势

1. 连云港市经济快速发展,财政一般公共预算收入逐年增长,地方经济发展状况良好,为公司发展提供了良好的外部发展环境。
2. 公司是连云港市市级唯一的基础设施建设主体,在区域基础设施建设领域具有垄断地位。
3. 公司在土地出让金返还、基础设施建设项目回购、补贴资金和货币注资等方面获得连云港市财政的有力支持。

关注

1. 非经常性损益(公允价值变动收益)对公司利润水平影响大。
2. 公司在建及拟建项目资金需求大,公司债务规模上升较快,有息债务负担显著加重,

偿债指标弱化，存在短期支付压力。

3. 公司应收账款规模大，偿付受连云港市财政拨付效率影响；2014年以来其他应收款显著增加，对公司资金形成一定占用。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与连云港市城市建设投资集团有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与连云港市城市建设投资集团有限责任公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因连云港市城市建设投资集团有限责任公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由连云港市城市建设投资集团有限责任公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、连云港市城市建设投资集团有限责任公司主体长期信用等级自 2015 年 7 月 29 日至 2016 年 7 月 28 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

连云港市城市建设投资集团有限责任公司（以下简称“公司”），成立于 2002 年 7 月 23 日，系连云港市市政府以市自来水公司、燃气公司、市政工程总公司、路灯管理处、新海污水处理厂（筹）等企事业单位经审计的国有净资产及经批准的国有土地使用权为基础，出资 25000 万元设立的国有独资企业，注册资本 25000 万元。为规范公司法人治理结构，2012 年 7 月 3 日，连云港市政府依法将公司组建为集团公司，并于同日在工商部门变更注册登记为连云港市城市建设投资集团有限责任公司。2012 年 8 月 8 日，根据连国资[2012]40 号文，公司以资本公积转增资本，注册资本增加至 20 亿元。截至 2015 年 3 月底，连云港市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“连云港市国资委”）持有公司 100% 股权，是公司的实际控制人。

公司目前经营范围包括：连云港市政府授权范围内国有资产的经营、管理和城市建设投融资；土地整理；城市基础设施项目的建设、管理和运营；实业投资。

截至 2015 年 3 月底，公司拥有 19 家子公司。公司本部设综合办公室、总工办、计划财务部、投融资部、项目运作部、工程管理部、企业管理部和审计监察部 8 个职能部门。

截至 2014 年底，公司（合并）资产总额 193.00 亿元，所有者权益（含少数股东权益）95.93 亿元；2014 年公司实现营业收入 14.81 亿元，利润总额 3.03 亿元。

截至 2015 年 3 月底，公司（合并）资产总额 210.19 亿元，所有者权益（含少数股东权益）96.41 亿元；2015 年 1~3 月公司实现营业收入 4.88 亿元，利润总额 0.65 亿元。

公司注册地址：连云港市新浦区南极北路 56 号；法定代表人：薛采高。

二、宏观经济和政策环境

中国经济发展进入新常态，增长速度有所回落，但缓中有稳、稳中有进，结构优化趋势明显。2015 年一季度国内生产总值 140667 亿元，按可比价格计算，同比增长 7%。分产业看，第一产业增加值 7770 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 60292 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 72605 亿元，增长 7.9%，较第二产业高出 1.5 个百分点，占国内生产总值的比重达 51.6%，比上年同期提高 1.8 个百分点，高于第二产业 8.7 个百分点。经济结构向服务主导型提升趋势更加明显。

从国内居民消费和对外经济发展情况看来，一季度社会消费品零售总额 70715 亿元，同比名义增长 10.6%（扣除价格因素实际增长 10.8%），较上年同期回落 1.4 个百分点城乡居民消费平稳增长。同时，对外经济平稳发展。一季度，中国进出口总额 9042 亿美元，同比下降 6.3%；出口 5139 亿美元，增长 4.7%；进口 3902 亿美元，下降 17.6%。贸易顺差 1237 亿美元，增长 6.1 倍。

国家加快投融资体制改革，放宽市场准入，新的市场主体大量涌现，激发了民间投资活力。一季度，固定资产投资（不含农户）77511 亿元，同比名义增长 13.5%（扣除价格因素实际增长 14.5%），增幅较上年同期回落 4.1 个百分点。分产业看，第一产业投资 1553 亿元，同比增长 32.8%；第二产业投资 31361 亿元，增长 11%；第三产业投资 44597 亿元，增长 14.7%。占全部投资的 57.5%，较上年同期提升了 0.6 个百分点。其中，基础设施投资增长 23.1%，比上年同期高出 0.6 个百分点，棚户区改造等民生工程投资建设继续加快。

2015 年一季度，多项财政收入数据出现下滑，其中税收收入同比仅增长 1.2%；全国一般公共预算收入同口径增长 2.4%，增速处于低位；土地出让收入同比更是下降 36.1%。财政收入增速放缓主要原因：一是经济形势不好；

二是结构性减税；三是营改增。

2015 年一季度，中国人民银行继续实施稳健的货币政策，综合利用公开市场操作、短期流动性调节工具、中期借贷便利等多种工具组合合理调节银行体系流动性。2015 年 3 月末，广义货币(M2)余额 127.53 万亿元，同比增长 11.6%。狭义货币(M1)余额 33.72 万亿元，增长 2.9%，流通中货币(M0)余额 6.2 万亿元，增长 6.2%。一季度，新增人民币贷款 3.68 万亿元，同比多增 6018 亿元，信贷对经济增长的支撑作用有所增强。社会融资规模存量为 127.52 万亿元，同比增长 12.9%。新增人民币存款 4.15 万亿元，同比少增 1.64 万亿元，主要是互联网金融及居民投资多元化快速发展替代了部分银行存款。总体看，银行体系流动性充裕，货币信贷和社会融资平稳增长，贷款结构继续改善，市场利率回落，金融机构贷款利率总体有所下降。

总的来看，一季度国民经济运行总体平稳，尽管经济增速有所放缓，但市场预期基本稳定，结构调整与转型升级势头良好，积极因素和新生动力正在积聚。下一阶段，中国政府将坚持稳中求进的总基调，保持定力、灵活施策，加大区间调控、结构调控、定向调控力度，保持经济运行在预期合理区间。同时，着力深化改革开放，加大简政放权、放管结合力度，着力促进大众创业、万众创新，加大公共产品、公共服务投入，以“双引擎”塑造经济发展新格局。

三、行业和区域经济分析

1. 行业环境

(1) 行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设

施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

(2) 行业政策

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建

设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预[2012]463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013 年 4 月，银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013 年 8 月底，国家发改委办公厅下发发改办财金[2013]2050 号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上 2012 及 2013 年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014 年 10 月初，国务院发布“国发[2014]43 号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43 号文》”）。《43 号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，

地方政府债务规模实行限额管理及全口径预算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014 年 10 月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号，以下简称“《351 号文》”），《351 号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过 PPP 模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43 号文》及《351 号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015 年 5 月 15 日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40 号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015 年以来，从财政部部长楼继伟 2015 年 3 月 6 日针对地方政府债务问题答记者问，到 2015 年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策落地，以及 2015 年 5 月份国家发改委积极推进项目收益债同时放松企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较 2014 年 43 号文出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作

用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后督管理的全程监控，将成为新趋势。

(3) 中国基础设施建设发展展望

国家加快投融资体制改革，放宽市场准入，新的市场主体大量涌现，激发了民间投资活力，其中国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。

2014 年全社会固定资产投资 512761 亿元，比上年增长 15.3%，扣除价格因素，实际增长 14.7%。其中，固定资产投资（不含农户）502005 亿元，增长 15.7%，农户投资 10756 亿元，增长 2.0%。东部地区投资 206454 亿元，比上年增长 15.4%；中部地区投资 124112 亿元，增长 17.6%；西部地区投资 129171 亿元，增长 17.2%；东北地区投资 46096 亿元，增长 2.7%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 11983 亿元，比上年增长 33.9%；第二产业投资 208107 亿元，增长 13.2%；第三产业投资 281915 亿元，增长 16.8%。民间固定资产投资 321576 亿元，增长 18.1%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 64.1%。2015 年一季度，固定资产投资（不含农户）77511 亿元，同比名义增长 13.5%（扣除价格因素实际增长 14.5%），增幅较上年同期回落 4.1 个百分点。其中，基础设施投资增长 23.1%，比上年同期高出 0.6 个百分点，棚户区改造等民生工程建设继续加快。

截至 2014 年底，中国城镇化率为 54.77%，较上年提高 1.04 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

十八大报告指出要推动城乡发展一体化。通过加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，从而逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣。加快完善城乡发展一体化体制机制，着力

在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。城镇化建设将可能成为经济方面的施政重点及十八大后中国经济增长的动力。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的发展重点。而地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

2. 区域经济

区域概况

公司主要从事连云港市城建、土地一级开发和水务等公共事业项目建设、投资和运营，其经营范围、投资方向及融资能力直接受地区经济实力的影响，并与城市基础设施建设、城市发展规划密切相关。

连云港市南连长三角，北接渤海湾，隔海东临东北亚，通过陇海铁路西连中国中西部地区以至中亚，是新亚欧大陆桥东方桥头堡。新亚欧大陆桥把太平洋西岸和大西洋东岸连接起来，比西伯利亚大陆桥缩短运距近 5000 公里，比通过海运缩短 3000~4000 海里。连云港市是交通部规划的长三角地区 7 个国家级综合运输枢纽之一，全国高速公路“五纵七横”中最长的黑龙江省同江市至海南省三亚市南北纵线与连云港-霍尔果斯的東西横线在连云港交汇，已形成以海运、铁路、公路运输为主，航空、内河、管道等其它运输方式为辅的立体交通体系。

2014 年在经济运行新常态下，全市经济运行总体平稳，GDP 总量达到 1965.89 亿元，可比价同比增长 10.2%，总量较上年增加 180.47 亿元。

人均GDP突破44000元，达到44277元，较上年增加3861元，同比增长9.6%，其中市区人均GDP达到52238元。三次产业结构调整为14.1: 45.3: 40.6。

作为国家创新型试点城市，连云港将充分发挥在国家区域经济布局和新一轮对外开放战略中独特的区位优势，打造好新亚欧大陆桥经济走廊的东方起点和“一带一路”交汇点的标志性城市。国务院批复同意连云港高新区升级为国家级高新区。连云港在中国区域经济协调发展发展中具有重要战略地位。

区域财政实力

2014年，连云港市公共财政预算收入261.77亿元，同比增长12.2%，税收占比81.5%。从收入结构看，税收收入213.42亿元，比上年增收24.62亿元，增长13.0%；非税收入48.35亿元，增长8.6%。公共财政预算收入占GDP比重为13.3%。

2014年，连云港市一般预算本级收入113.69亿元，较上年同期增长9.13%，其中税收收入87.00亿元，税收收入占一般预算收入比重为76.52%。2014年连云港市实现政府基金收入96.50亿元，较2013年降幅较大，主要系土地出让收入大幅减少所致。2014年，

连云港市获得上级补助收入38.60亿元。

表1 2012~2014年连云港市本级财力构成
(单位: 亿元)

地方财力项目	2012年	2013年	2014年
(一) 公共预算收入	100.81	104.19	113.69
其中: 税收收入	75.63	78.30	87.00
非税收入	25.18	25.89	26.69
(二) 政府性基金收入	143.40	188.80	96.50
(三) 补助收入	46.05	46.01	38.60
(四) 预算外收入	3.20	1.98	--
(五) 债券转贷收入	1.20	1.50	4.60
合计	294.66	342.48	253.40

资料来源: 连云港市财政局

连云港市地方政府债务主要由直接债务及担保债务两部分构成。截至2014年底，连云港市本级全部债务余额134.27亿元（直接债务余额+担保债务余额*50%）。2014年底，连云港市债务率为55.41%，地方政府债务负担一般。

综上所述，近年来，连云港市本级公共预算收入不断增长，但受2014年土地出让收入大幅减少影响，2014年连云港市基金收入及综合财力下降幅度较大。连云港市债务负担处于一般水平。

表2 连云港市本级地方政府债务情况(单位: 亿元)

地方债务(截至2014年底)	金额	地方财力(2014年度)	金额
(一) 直接债务余额	98.85	(一) 地方一般预算收入	113.69
1、外国政府贷款		1、税收收入	87.00
2、国际金融组织贷款		2、非税收入	26.69
3、国债转贷资金		(二) 转移支付和税收返还收入	35.96
4、农业综合开发借款		1、一般性转移支付收入	9.38
5、解决地方金融风险专项借款		2、专项转移支付收入	19.98
6、国内金融机构借款		3、税收返还收入	6.60
7、债券融资		(三) 国有土地使用权出让收入	90.12
8、粮食企业亏损挂账	0.14	1、国有土地使用权出让金	85.44
9、向单位、个人借款		2、国有土地收益基金	4.04
10、拖欠工资和工程款		3、农业土地开发资金	0.65
11、其他		4、新增建设用地有偿使用费	
(二) 担保债务余额	2.30	(四) 预算外财政专户收入	2.52
1、政府担保的外国政府贷款	0.08		

2、政府担保的国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融组织机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			
5、政府担保向单位、个人借款			
6、其他			
地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	134.27	地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	242.30
债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%	55.41%		

资料来源：连云港市财政局

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至2015年3月底，公司注册资本为20亿元，连云港市国资委持有公司100%股权，是公司的实际控制人。

2. 企业规模与竞争力

目前，连云港市现有5家较大的政府融资平台公司，分别为江苏方洋集团有限公司、江苏连云发展集团有限公司、江苏新海连发展集团有限公司、江苏海州湾发展集团有限公司和连云港市城市建设投资集团有限责任公司，分别负责连云港市徐圩新区、连云新城、连云港经济技术开发区、连云港市东部城区和连云港市域范围内的基础设施建设。公司是连云港市市级唯一的基础设施建设主体，具有区域垄断地位。

3. 人员素质

目前公司本部高管人员包括董事长1人、总经理1人、副总经理4人、财务总监1人，合计7人。

公司董事长薛采高先生，1973年9月出生，研究生学历，中共党员。历任连云港市灌南县长茂镇副镇长、连云港市灌南县长茂镇党委副书记、镇长、连云港市灌南县建设局党委副书记、连云港市孟兴庄镇镇长、连云港市灌南县汤沟镇党委书记、连云港市城乡建设局党委委员、副局长；现任公司董事长。

公司总经理戚文忠先生，1964年7月出生，研究生学历，中共党员。历任连云港市财政局行

政事业科、国资局、农税科、市契税征收管理科、财政监督科、金融科科长、处长；连云港市财政局综合处处长等职；现任公司董事、总经理。

截至2015年3月底，公司共有职工1048人。从文化程度来看，研究生及以上学历占3%、本科学历占42%、本科以下占55%；从年龄结构来看，20~30岁占36%、31~50岁占52%、51~60岁占12%；从职称来看，初级职称占5%、中级职称占20%、高级职称占10%，其他占65%。

总体看，公司高层管理人员管理经验较为丰富，公司人员学历及年龄结构合理，能够满足公司经营需要。

4. 政府支持

公司是连云港市市级唯一的基础设施建设主体，近几年连云港市政府通过资产划拨、财政补贴、土地整理收益分成、委托代建项目回购等形式，不断扩大公司的资产规模，提高公司的资产质量和运营能力。

资产划拨

2008年5月，连云港市城乡建设局将市建设工程施工图审查中心持有的连云港市城建后勤服务有限公司（以下简称“后勤服务公司”）55%股权无偿划拨给公司。后勤服务公司经营范围包括实业投资、广告策划、广告制作、广告发布、旅游管理、汽车租赁、营销策划、酒店管理、职工食堂、物业管理服务，经济信息咨询服务等。

2008年11月，连云港市城乡建设局将市污水管网中心划拨给公司经营和管理。污水管网中心的管网经营收入来自对城南污水处理厂、大浦污水处理厂的（10万吨/日）、墟沟污水处理厂（10万

吨/日)三家的污水处理费中提取管网经营费用。

2008年11月,连云港市城乡建设局将市建设工程施工图审查中心委托给公司经营和管理。市建设工程施工图审查中心是连云港市唯一一家审图机构,主要业务包括建筑工程(不含超限高层)、市政工程(限道路)、市政工程(限桥梁、给水、排水)的施工图审查业务。

2009年,连云港市政府向公司注入机关事业单位房产,同时公司与连云港市机关事务管理局签订了《房屋租赁协议》,出租面积为115519.82平方米,年租金近6000万元,租赁期5年。2014年1月,公司已与连云港市市级机关事务管理局续签了《房屋租赁协议》,租赁期5年。

土地整理收益分享

公司作为连云港市主城区的土地运营商,土地整理开发业务采用封闭式委托开发形式,即政府委托公司根据规划进行融资、征地、配套,使生地变成熟地,政府出让土地,土地出让金进入市财政部门设置的“土地出让金专项账户”,专项用于开发范围内土地出让金的收支管理。土地出让金专项账户内的土地出让金在明确公司的土地整理成本后,提取省级以上建设规费、本级财政留成的部分(收益分配实行一事一议)以及计提的各项基金后,剩余的土地出让净收益及全部土地整理成本返还给公司。2014年,公司土地整理业务收入为2.30亿元;2015年1~3月,公司土地整理业务收入0.68亿元。

政府回购

2007年10月,连云港市政府授权连云港市城乡建设局代表市政府和公司签订《委托代建及项目回购协议书》。协议约定,公司根据每年市政府下达的年底市本级政府投资项目计划表,对投资项目计划表中指定由公司承担建设任务的基础设施项目开展建设。待项目竣工决算后,除去连云港市财政局在建设过程中已支付的项目工程款,剩余未支付的项目工程款由市财政局安排支付给公司,付款期限不超过3年,同时,连云港市财政局按项目竣工决算金额的15%向公司支付委托建设管理费。2014年公司确认的市政基

础设施建设收入为4.37亿元,2015年1~3月为1.52亿元。

财政补贴

对于公司市政基础设施代建项目,连云港市财政给予财政补贴用以弥补公司建设成本或者偿还借款本息。2012年,公司获得政府补贴收入0.55亿元,计入营业外收入;2013年,公司未获得政府补助,但公司将连云港市财政拨付的其他应付款中的7.07亿元转增资本公积;2014年,公司获得凤舞铭居项目配套基础设施中央补助资金0.16亿元,计入递延收益。

返还购地款

公司于2007年通过招拍挂方式取得连云港市政府南侧的1175亩土地,公司缴纳土地出让金31.24亿元,公司计划进行房地产二级开发或转让部分土地,政府已于2007年将土地出让金返还至公司,并增加公司资本公积。

总体来看,连云港市政府在资产划拨、财政补贴、土地整理及政府回购等方面对公司支持力度较大,为公司未来业务发展提供有力支撑。联合资信同时注意到,土地整理及委托代建项目均需公司先行投资,资金回收时间跨度较长,公司资金需求较大,对资金运营管理提出了更高的要求。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司不设股东会,由连云港市国资委授权公司董事会行使股东会的一部分职权,决定公司的重大事项。公司董事会由7名董事组成,其中,职工董事1名,由公司职工民主选举产生,其他董事由出资人依法定程序委派或更换,董事未经出资人同意,不得兼任公司以外企业或其他经济组织的负责人。董事会设董事长1名,副董事长1名,董事长是公司的法定代表人;公司董事会每届任期3年,职工董事任期届满,由职代会依法进行选举更换,其他董事任期届满,由出资人依法定程序进行更换,董事连选可以连任。董事会

负责制定公司的长远发展规划、投资计划，决定公司的经营计划和投资方案，制定公司的年度财务预算决算方案以及利润分配方案等。公司设总经理1名，由董事会依法定程序聘任或解聘。

公司设监事会，由5名监事组成，监事中的职工代表由公司职工民主选举产生，其他监事由出资人依法定程序委派或更换。监事的任期每届三年，其中监事会主席和专职监事、派出监事不得连任。监事列席董事会会议。监事会按规定行使监督职能。

目前公司本部设综合办公室、总工办、计划财务部、投融资部、项目运作部、工程管理部、企业管理部和审计监察部8个部门。

总体来看，公司法人治理结构较为合理，能够满足公司日常管理需要。

2. 管理水平

公司重视完善的管理制度体系建设，建立了全面的投资决策管理制度、财务管理制度、项目管理制度、薪酬管理制度、融资管理制度、投资项目资金管理办法、对外担保制度、内部审计制度等相关制度。

投资决策管理方面，公司投融资部首先对投资项目进行初步评估，提出投资建议，进行初审；初审通过后，由项目运作部负责对项目进行调研、论证，编制可行性研究报告及有关合作意向书，由公司各相关部门组成投资评审小组，对投资项目进行综合评审，评审通过后，提交公司总经理办公会讨论决定；公司总经理办公会负责企业对外投资的决策，总经理办公会通过报董事会审议。

财务管理方面，为规范公司财务行为，加强财务管理，公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《财务审批管理制度》、《所属企业财务管理规定》、《资金管理办法》等制度，以规范公司财务管理制度以及相关的操作规程。

项目管理方面，为保证公司各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目管理水平，保证工

程施工的安全，公司制定了项目建设管理制度等相关制度，包括《项目经理岗位职责》、《资产管理试行办法》。上述制度从现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。项目建设管理制度由工程管理部负责具体实施并向总经理办公会汇报。

融资管理方面，公司制定了《筹资管理办法》，明确了融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、绩效评估、监督管理等内容，确定了内部决策与专家评估机制，对公司在融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束起到了指导作用。

对子公司管理方面，公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属子公司经营动态，并由公司定期考核。

对外担保方面，公司对外提供担保，必须经过投融资部初审、董事会及出资人批准。未经董事会及出资人批准，总经理及其他经理人员以及企业的分支机构不得擅自代表企业签订担保合同。公司投融资部负责管理担保合同及相关原始资料，及时进行清理检查，并定期与银行等相关机构进行核对，保证存档资料的完整、准确、有效，关注担保的时效、期限。在合同管理过程中，一旦发现未经董事会及出资人批准的异常合同，投融资部及时向总经理办公会及监事会报告。

总体来看，公司管理制度健全，投融资、财务、项目管理规范，可以有效防范公司经营风险。

六、经营分析

1. 经营概况

公司是连云港市市级唯一的基础设施建设主体，主要业务包括土地整理、市政基础设施建设、城市绿化亮化等板块。2012~2014年，公司营业收入不断下降，分别为19.12亿元、15.02亿元和14.81亿元，主要由于①近三年，连云港市本级基金收入波动下降，造成公司土地整理板块收入整体呈现下滑趋势；②近年来，连云港市基

基础设施建设不断完善，公司市政基础设施建设、城市绿化亮化板块业务量不断减少，收入规模不断下滑。2014年市政基础设施建设实现收入4.37亿元，同比下降4.84%，占营业收入的29.53%；城市绿化亮化板块2014年实现收入4.85亿元，同比下降0.75%，是公司主要收入来源；上述两个板块收入下降均系2014年连云港市基础设施建设量下降所致，但其占营业收入比重一直处于30%左右。公司施工图审查和酒店经营板块收入较2014年分别下降25.00%和38.75%；建材销售和苗木销售板块是公司2012年新增的业务板块，依托公司在连云港市基础设施建设中的垄断地位，2014年该板块发展较快，分别实现收入6638.26万元和3873.26万元，是公司后续重点发展的经营业务板块。2015年1~3月，公司实现营

业收入4.88亿元。

从盈利能力来看，公司整体毛利率水平持续下降，近三年分别为22.45%、21.85%和19.81%。近三年公司土地整理板块毛利率波动升高，主要由于不同地块土地整理成本不同所致；城市绿化亮化板块毛利率水平呈现一定的波动性，主要由于不同施工项目之间盈利差异性较大所致；公司酒店经营板块毛利率呈现下降趋势，主要系酒店经营受政策性影响，由高等会所向连锁酒店转型所致；公司污水处理板块2014年毛利率下降，主要由于公司引进引用水输水工程，营运成本上升所致；施工图审板块盈利能力较为稳定。2015年1-3月，公司整体毛利率上升为22.34%，主要由于除苗木销售以外的其他板块毛利率都有所上升所致。

表3 公司营业收入情况（单位：万元、%）

行业名称	2012 年			2013 年			2014 年			2015 年 1~3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地整理	32411.79	16.95	15.80	18603.85	12.39	13.04	23048.22	15.57	19.25	6813.56	13.98	28.71
市政基础设施建设	51718.91	27.05	13.59	45946.17	30.60	13.04	43722.09	29.53	11.26	15165.66	31.11	14.80
城市绿化亮化	68024.39	35.58	22.37	48874.15	32.54	18.21	48508.94	32.76	18.35	19806.55	40.63	20.63
施工图审查	9309.37	4.87	49.84	9495.56	6.32	49.84	7121.67	4.81	36.86	1869.44	3.83	45.83
酒店经营	8919.16	4.66	26.50	6421.80	4.28	26.50	3933.35	2.66	25.00	1114.45	2.29	27.44
污水处理	7775.80	4.07	22.48	5316.84	3.54	30.06	4388.14	2.96	21.56	1124.46	2.31	31.13
建材销售	6816.64	3.56	12.80	5897.61	3.93	11.90	6638.26	4.48	1.35	2209.54	4.53	46.75
苗木销售	186.35	0.10	7.00	2880.13	1.92	6.99	3873.26	2.62	15.40	484.16	0.99	8.88
资产租赁	6045.24	3.16	97.91	6680.28	4.45	98.21	6020.00	4.07	97.06	--	--	--
其他	--	--	--	40.70	0.03	-11.98	804.93	0.54	-1.97	165.53	0.34	9.01
合计	191207.65	100.00	22.45	150157.09	100.00	21.85	148058.88	100.00	19.81	48753.35	100.00	22.34

资料来源：公司提供

（1）土地整理

公司作为连云港市主城区的土地运营商，承担着主城区棚户区的拆迁改造任务以及凤凰新城、孔望山新城、板浦新城、孔望山景区、桃花涧景区的土地整理开发及市政基础设施建设工作。

公司土地整理开发业务采用封闭式委托开发形式，即政府委托公司根据规划进行融资、征

地、配套，使生地变成熟地，政府出让土地，土地出让金进入市财政部门设置的“土地出让金专项账户”，专项用于开发范围内土地出让金的收支管理。土地出让金专项账户内的土地出让金在明确公司的土地整理成本后，提取省级以上建设规费、本级财政留成的部分（收益分配实行一事一议）以及计提的各项基金后，剩余的土地出让净收益及全部土地整理成本返还给公司。

公司在目标地块出让后确认营业收入并结转出让地块的开发成本。受政府拨付效率影响及土地摘牌单位分期付款等因素影响，公司土地业务回款时点存在一定的不确定性。

2012~2014年和2015年1~3月，公司确认的土地整理业务收入分别为32411.79万元、18603.85万元、23048.22万元和6813.56万元。2014年土地开发实现收入2.30亿元，同比上升23.89%，主要由于2014年公司出让凤凰行程内商住用地511.5亩所致。公司土地整理业务及委托代建业务收入现金流均体现在“销售商品、提供劳务收到的现金”。

2014年，公司实现土地出让面积共计511.5亩，土地出让总价共计97850.00万元，连云港市财政返还土地出让金23048.22万元，返还资金已到位。2015年1-3月，公司实现土地出让面积共计112.00亩，土地成交总价共计26420.00万元，连云港市财政已返还公司土地整理收入

6813.56万元，返还资金已到位；2014年实现出让的土地包含部分凤凰新城的高地价商业用地，在一定程度上拉高了公司土地出让均价。截至2015年3月底，公司已完成整理但尚未出让的土地共计3283.90亩，预计土地出让价格合计75.81亿元；目前，公司正在进行开发的土地主要为外仓街棚户区改造项目及棚户区改造项目一期工程，土地面积共计5652.50亩，预计土地出让价格合计169.58亿元。

公司土地整理过程中发生的成本计入“在建工程”，在建工程明细中的各个道路工程即涵盖了周边土地的拆迁成本及整理成本，公司在结转土地整理收入的同时结转在建工程中的土地整理成本。

2014年，公司通过招拍挂方式取得连云新城土地，面积59.0亩，公司已缴纳土地出让金1.76亿元，计入“存货”科目，土地性质为商业用地及住宅用地。

表4 截至2015年3月底公司土地整理情况

土地整理情况	地块座落	面积（亩）	预计出让价格（万元）	已完成情况
已完成整理的土地	凤凰新城整理完成土地	521.00	119830.00	完成七通一平
	凤凰新城内	2172.90	543225.00	完成七通一平
	孔望新城内	360.00	72000.00	完成七通一平
	板浦新城内	230.00	23000.00	完成七通一平
	小计	3283.90	758055.00	--
正在整理的土地	外仓街棚户区改造项目	554.00	166200.00	完成百分之五十征收工作
	连云港市棚户区改造项目一期工程	5098.50	1529550.00	约完成200亩左右征收工作
	小计	5652.50	1695750.00	--
合计		8936.40	2453805.00	--

资料来源：公司提供

注：外仓街棚户区和连云港市棚户区改造一期项目均位于连云港市区，地理位置较好，因此预计的土地出让价格显著高于凤凰新城内的土地。

由于公司从事土地一级开发业务，土地整理收益实现取决于连云港市土地出让情况，因此，国家对房地产的宏观调控政策对公司土地整理业务的收入和利润影响较大。

（2）市政基础设施建设

公司作为连云港市市级唯一的基础设施建

设主体，以委托代建的形式接受连云港市政府的委托，从事市政、道路、污水管网、保障房及绿化工程等基础设施及公共配套设施建设。2007年10月，连云港市政府授权连云港市城乡建设局代表市政府和公司签订了《委托代建及项目回购协议书》，协议有效期10年。根据《委托代建及

项目回购协议书》，公司以每年年初连云港市政府下达的《年度市本级政府投资项目计划表》中由公司建设的项目作为政府委托代建项目，公司在市城乡建设局的监督下负责具体建设管理工作，包括组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同。

项目建设资金主要由连云港市财政局拨款及自身融资两个方面组成。连云港市财政局根据历年及当年建设项目数量、规模、资金支付计划等因素，列入年度财政预算，按经确认的委托建设项目施工进度和资金需求，安排支付委托建设资金，其余建设资金由公司通过融资筹集。待项目竣工结算后，除去连云港市财政局在建设过程中已支付的项目工程款，剩余未支付的项目工程款由市财政局安排支付给公司，付款期限不超过3年。同时，连云港市财政局按项目竣工决算金额的15%向公司支付委托建设管理费。

收入确认方面：项目竣工结算后，公司按照项目实际投入成本与应支付公司的委托建设管

理费确认收入；未竣工结算项目计入在建工程，已确认收入尚未回款部分计入应收账款。2012~2014年，公司市政基础设施建设业务收入分别为51718.91万元、45946.17万元和43722.09万元，2014年该板块收入同比下降4.84%，主要系2014年连云港市基础设施建设项目较上年减少所致，毛利率为11.26%，较上年略有下降。2015年1~3月，公司委托代建收入15165.66万元，毛利率为14.80%。

公司委托代建项目分为道路和桥梁工程、城市管网和其他市政工程三个类别，每个类别下包含众多具体的工程项目。截至2015年3月底，公司在建的委托代建项目主要包括凤凰新城基础设施项目、孔望山新城市政基础设施项目、市区部分道路市政出新工程、连云港市饮用水输水工程和西入口绿化等，在建委托代建项目计划总投资合计67.89亿元，已投资21.90亿元，未来投资仍将维持较大规模。

表5 截至2015年3月底公司主要在建委托代建项目情况（单位：万元）

类别	项目名称	总投资	已投金额	未来投资安排		
				2015年	2016年	2017年
道路和桥梁工程	凤凰新城基础设施项目	151208	42349	32658	32658	43544
	孔望山新城市政基础设施项目	144628	17556	38122	38122	50829
	海州市农业示范园工程	73053	60462	6296	6296	--
	市区部分道路市政出新工程	67117	10590	28264	28264	--
	国家东中西合作示范区国际物流通道建设工程	98647	2928	47860	47860	--
城市管网	连云港市饮用水输水工程	62235	26868	35367	--	--
	城市饮用水安全保障工程项目	44013	36521	7492	--	--
其他市政工程	西入口绿化	15000	7417	7583	--	--
	市民广场二期	23000	14358	8642	--	--
合计		678901	219049	212284	153200	94373

资料来源：公司提供

（3）城市绿化亮化

公司城市绿化亮化业务主要经营主体为下属公司连云港市惠城市政工程集团有限责任公司

司、连云港市顺城园林工程有限责任公司、连云港市星辰照明有限公司和连云港市路灯管理处。

公司城市绿化亮化板块通过正常的招投标

接揽绿化和亮化工程项目，收入确认方式与一般施工企业相似，为按工程完工进度确认收入。2012~2014年，公司该板块实现收入分别为68024.39万元、48874.15万元和48508.94万元，其毛利率呈现一定的波动性，主要受不同施工项目之间盈利差异所致，2014年毛利率为18.35%，与2014年毛利率水平基本持平。2015年1~3月，公司该板块实现收入19806.55万元，为2014年全年的40.83%，毛利率为20.63%，较2014年有所下降，主要系不同施工项目之间盈利差异性较大所致。

2014年，公司完工的绿化亮化项目包括海滨大道项目部分路段、道路出新项目部分路段，环云台山路部分路段等；截至2015年3月底，公司正在建设的工程有11个，项目总投资约15.08亿元，已投资6.85亿元，包括海滨大道（在海一方公园—高公岛段）、西大堤改造工程、盐河南路南延工程、孔望山路、磨盘山路、人民东路（解放路-郁洲路）改造、解放东路改造、海宁中路（盐河路-郁海广场）、海宁西路（新海路-盐河）、等道路的道路改造、城市家具、绿化和路灯工程以及凌州西路、海宁东路（郁海广场-学院路）、瀛洲路和苍梧路道路的路灯和绿化工程。

（4）污水处理业务

公司的污水处理业务以经营性业务为主，收入主要来源于污水管网经营收入和污水处理费收入。污水处理业务由公司全资子公司连云港市港城水务有限公司（以下简称“港城水务”）和孙公司连云港市污水管网管理中心（以下简称“污水管网中心”）经营，主要承担连云港市主城区污水设施的建设和污水收集、处理的运营和管理工作，在连云港市区污水处理领域处于垄断地位，下辖连云港市城南污水处理厂、大浦污水处理厂、墟沟污水处理厂和连云港市板浦污水处理厂（筹）。2012~2014年，公司污水处理业务实现收入分别为7775.80万元、5316.84万元和4388.14万元，2014年该板块收入同比下降17.47%，主要系2014年港城水务建设引用水输水工程所致；2015年1~3月，该板块实现收入

1124.46万元，为2014年全年的25.62%，毛利率为31.13%。

（5）施工图审查业务

公司施工图审查的经营主体为下属子公司连云港市建设施工图审查中心（以下简称“施工图审查中心”）。2012~2014年，施工图审查板块实现业务收入分别为9309.37万元、9495.56万元和7121.67万元，2014年该板块收入较上年下降25.00%，主要系施工图审查12月份部分收入未确认所致。2015年1~3月为1869.44万元，为2014年全年的26.25%；其毛利率均为45.83%，盈利能力较强。

（6）酒店及资产租赁业务

公司酒店经营业务主要来自于子公司连云港市城建后勤服务有限公司旗下的玉兰会馆、藕香会所两家酒店和各机关单位食堂（主要由连云港市裕城酒店管理有限公司负责）的经营收入。2014年，公司实现酒店经营收入为3933.35万元，较上年下降38.75%，主要系酒店经营受政策性影响，高等会所逐渐向连锁性酒店转型所致。2015年1~3月，该项收入为1114.45万元。

公司资产租赁收入主要为房屋租赁收入，系2009年根据连财建【2009】5号文注入的商业办公用房（公司已缴纳土地出让金和契税），由连云港市机关事务管理局租赁产生的租金收入，租金由连云港市财政局每年交纳给公司。2014年，公司实现资产租赁收入为6020.00万元。

（7）建材销售及苗木销售

随着连云港市基础设施建设的不断推进，公司作为连云港市政项目建设的重要主体，2012年，公司新增建材销售业务和苗木销售业务。公司建材销售板块主要由控股孙公司连云港市联城混凝土有限公司（以下简称“联城混凝土公司”）负责，随着连云港市道路出新工程以及连云港市其他基础设施工程的推进，道路沥青与混凝土的需求量逐年增加，联城混凝土公司成立以后，逐步占领连云港市场。2012~2014年和2015年1~3月，联城混凝土公司建材销售收入分别为6818.64万元、5897.61万元、6638.26万元和

2209.54万元，2014年沥青与混凝土的销量约为25万方，销售平均价格为600元/方。

公司苗木销售板块主要由控股孙公司江苏宁城农业开发有限公司（以下简称“宁城农业公司”）负责，种植的苗木主要用于道路出新工程中的绿化亮化。目前，公司在灌南孟兴庄镇有2万亩苗圃基地，宁海乡有5000亩苗木基地，板浦镇有5000亩苗圃基地，硕项湖有3000亩苗木基地，主要种植矮生百慕大、细叶麦冬、红叶石楠球、龙柏球、粉花绣线菊、旱柳、红枫和梧桐等苗木。2012~2014年，宁城农业公司苗木销售板块发展较快，收入分别为186.35万元、2880.13万元和3873.26万元；2015年1~3月苗木销售收入为484.16万元，该板块毛利率变化较大主要系不同苗木产品的销售高附加值不同所致。

2. 经营效率

近三年，公司各经营效率指标均呈现下降趋势，2014年，由于公司营业收入下滑及应收账款的增加，销售债权周转次数由2012年的1.37次下降至2014年的0.87次；同期，由于公司营业成本下降，2014年存货周转次数小幅下降至0.32次；总资产周转次数由2012年的0.12次下降至2014年的0.09次，公司整体经营效率一般。

3. 未来规划

未来，公司将继续履行连云港市城市重点项目投资建设这一职能，进一步增强投融资能力，提高项目管理水平，并不断推进公司建材和苗木等经营板块的发展。

公司未来投资支出主要分布在土地整理、市政基础设施建设和城市绿化亮化板块，其中，土地整理板块两个正在整理的棚户区项目及后续建设的安置房项目未来投资金额约为90亿元，市政基础设施建设板块在建项目未来投资金额约为40亿元，城市绿化亮化板块在建项目未来投资金额为8亿元，未来公司投资支出合计约为138亿元，资金需求仍将保持高位，仅依靠公司自身的盈利能力和现金流难以维持上述资

金需求，需要通过对外融资解决资金缺口，对公司外部筹资形成一定压力。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

中兴华会计师事务所有限责任公司对公司2012~2014年度财务报表进行了审计，并出具标准无保留意见的审计结论。公司提供的2015年一季度财务数据未经审计。

2013年，纳入公司合并范围的子公司新增1家，为连云港市凤祥名居房地产开发有限公司，属于新设立的公司；2014年，纳入公司合并范围的子公司新增7家，分别为连云港嘉富城房地产开发有限公司、连云港市裕城物业服务有限公司、连云港市裕城酒店管理有限公司、连云港市裕城商务用车服务有限公司、连云港市裕城文化旅游开发有限公司、连云港市金天文化旅游开发有限公司和连云港市同城机电设备销售有限公司，均为新设立的公司，资产及收入规模均较小，合并范围变化对公司财务数据可比性影响不大。2015年一季度，无新纳入合并范围的子公司。

截至2014年底，公司（合并）资产总额193.00亿元，所有者权益（含少数股东权益）95.93亿元；2014年公司实现营业收入14.81亿元，利润总额3.03亿元。

截至2015年3月底，公司（合并）资产总额210.19亿元，所有者权益（含少数股东权益）96.41亿元；2015年1~3月公司实现营业收入4.88亿元，利润总额0.65亿元。

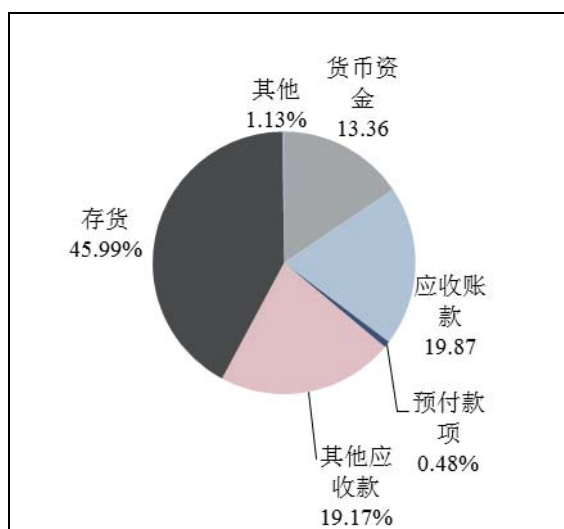
2. 资产质量

2012~2014年，公司资产总额快速增长，年均复合增长32.75%。截至2014年底，公司资产总额193.00亿元，同比增长31.86%。其中，流动资产占比46.69%，基本与上年持平。

2012~2014年，公司流动资产不断增长，年均复合增长22.87%。截至2014年底，公司流动资产90.12亿元，同比增长38.82%，主要由于存货、其他应收款和货币资金增加所致，其中，占比较

大的为存货（占比45.99%）、应收账款（占比19.87%）、其他应收款（占比19.17%）、货币资金（占比13.36%）、其他流动资产（占比0.82%）、预付账款（占比0.48%）、应收票据（占比0.20%）和应收股利（占比0.12%）。

图1 2014年底公司流动资产构成



数据来源：公司审计报告

2012~2014年，公司货币资金波动增长，年均复合增长24.32%。截至2014年底，公司货币资金为12.04亿元，主要由银行存款和其他货币资金构成，占比分别为35.69%和64.29%。2014年公司货币资金较上年增长56.82%，主要由于其他货币资金增长迅速导致。其他货币资金主要由借款的存单质押、应付票据保证金和定期存款组成，其中限制性资金为5.70亿元。

2012~2014年，公司应收账款波动中有所增长，年均复合增长3.92%。截至2014年底，公司应收账款17.90亿元，同比上升13.06%。其中，应收连云港市财政局的账款占94.82%（主要为应收土地整理款和代建项目款），集中度较高。从账龄来看，1年以内的应收账款占52.04%，1~2年的占11.56%，2~3年的占36.40%。公司未对应收账款计提减值准备。根据连云港市财政局2014年6月出具的《连云港市城市建设投资集团有限责任公司关于应收账款的说明》，连云港市财政将在2014~2016年完成对公司14.66亿元应收款

项的支付，并拟用连云港市未来土地的出让收益优先偿还公司的应收款项。该文件的出具一定程度上可减轻对公司的资金占用，缓解公司资金周转压力。2014年，公司收到上述应收账款回款3.71亿元。

2012~2014年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长522.99%。截至2014年底，公司其他应收款17.28亿元，同比大幅增加10.45亿元，主要是与连云港建工建设有限公司、中景恒基投资集团股份有限公司和城市照明管理处等公司的往来款以及江苏省铁路办公室未办理工商登记的出资款。从账龄来看，1年以内的应收账款占78.32%，1~2年的占19.68%，2~3年的占0.01%，3~4年的占1.99%。公司未对其他应收款计提减值准备。

2012~2014年，公司存货规模波动中有所增长，年均复合增长9.85%。截至2014年底，公司存货41.45亿元，同比增长22.53%，主要系公司开发成本增长所致。2014年底，开发成本37.94亿元，较上年增长6.29亿元，主要系公司2014年摘牌2块土地进行二级土地开发所致。

2012~2014年，公司非流动资产增长较快，年均复合增长43.70%，2014年底为102.88亿元，同比增长26.32%，主要由于在建工程和投资性房地产增加所致，其中，占比较大的为投资性房地产（占45.45%）、在建工程（占48.77%）和固定资产（占3.07%）。

2012~2014年，公司投资性房地产小幅增长，年均复合增长48.04%，截至2014年底，公司投资性房地产为46.76亿元，同比增长105.32%，主要由于2014年由无形资产中转入投资性房地产中土地成本22.22亿元，同时依据公司与连云港市市级机关事务管理局签订的《房屋租赁协议》，公司将土地使用权和房屋建筑物合并出租，此部分公允价1.50亿元合并核算。2014年公允价值变动金额经江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司出具的苏天元（连）房评字（2014）第F02001号评估报告确定。

2012~2014年，公司在建工程快速增长，年均复合增长55.87%，截至2014年底，公司在建工程共计50.18亿元，同比增长63.85%，主要由于代建项目持续投入所致。在建工程包括道路出新照明工程、连云港公共自行车工程、学院南路绿化工程、政府代建工程、连云港市饮用水输水工程、凌州路泵站、孟兴庄苗圃基地等项目。

2012~2014年，公司无形资产波动下降。截至2014年底，公司无形资产0.36亿元，同比下降98.40%，主要系公司将无形资产中的土地使用权价值22.22亿元转出至投资性房地产所致。

截至2015年3月底，公司资产总额210.19亿元，较2014年底增长8.91%，其中流动资产占48.42%，非流动资产占51.58%，与2014年底相比，流动资产占比有所上升，主要由于货币资金、应收账款和其他应收款增加所致。截至2015年3月底，公司流动资产101.78亿元，其中，货币资金15.86亿元，较2014年底增加3.82亿元，主要系公司新增银行贷款和发行债券所致；其他应收款大幅增长，2015年3月底为22.12亿元，较2014年底增加4.84亿元；存货42.75亿元，较2014年底增加1.30亿元，主要系开发成本增加所致；在建工程53.24亿元，较2014年底增加3.06亿元，主要系外仓街棚户区改造项目、棚户区改造一期工程等项目未竣工决算所致。

总体看，公司资产规模持续扩张，货币资金规模扩大，但应收款项及存货占比较高，且应收账款回收时间受市政府拨付效率影响大，其他应收款2014年以来显著增加，对公司资金形成一定占用，资产流动性及资产质量一般。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2012~2014年，公司所有者权益不断增长，年均复合增长10.53%，截至2014年底，公司所有者权益95.93亿元（其中少数股东权益为0.87亿元），同比增长1.92%，主要由于资本公积增长所致。归属母公司权益中股本、资本公积、盈余公积、未分配利润分别占21.04%、50.79%、1.45%

和26.72%。其中，2012年所有者权益增加主要系2012年8月8日根据连云港市国资委《关于城投公司资本公积转增资本的批复》（连国资[2012]40号文），公司以资本公积转增注册资本17.5亿元；资本公积主要为政府返还的公司购地款项、市财政为公司代缴的税金和政府拨入的经营性资产。2014年资本公积增加主要由于①母公司的土地重新评估作价向子公司同城置业和港城水务增资，导致其他资本公积净增加约4亿元；②连云港市财政拨款由其他应付款转入资本公积7.07亿元所致。

截至2015年3月底，公司所有者权益为96.41亿元，构成与上年底相比变化较小，未分配利润有所增长。总体看，公司所有者权益稳定性尚可。

负债

2012~2014年，公司负债规模快速增长，年均复合增长76.95%。截至2014年底，公司负债总额为97.07亿元，其中流动负债占比下降至42.88%，非流动负债占比大幅上升至57.12%。

2012~2014年，公司流动负债波动增长，年均复合增长19.8%。截至2014年底，公司流动负债共计41.62亿元，同比上升55.47%，主要由于其他应付款增加所致。公司流动负债主要以短期借款（占38.03%）、其他应付款（占22.75%）、应付账款（占6.73%）和预收账款（占1.32%）为主。

2012~2014年，公司短期借款快速增长，年均复合增长62.69%。截至2014年底，短期借款为15.83亿元，同比增长47.38%，主要系公司于2014年5月发行的4亿元及2014年8月发行的3亿元的短期融资券（即“14连城投CP001”和“14连城投CP002”）所致。

2012~2014年，公司应付账款有所波动，年均复合增长1.11%。截至2014年底，应付账款为2.80亿元，同比下降5.88%，主要为无锡市政建设集团有限公司、江苏省恒通市政建设有限公司、江苏锦华装饰有限公司等公司的工程款；账龄在1年以内的占比为77.07%，1~2年之间的占比为20.62%，2~3年之间的占比为1.19%，3年以上

1.12%。

2012~2014年，公司预收款项快速下降，年均复合下降66.83%。截至2014年底，预收款项为0.55亿元，同比下降77.66%，主要由于预收款项在工程完工后相继结转所致。预收款项前四名分别为港口集团海棠路立交、预收房款、公共自行车管理部办卡充值和路灯工程款。

2012~2014年，公司其他应付款波动中有所下降，年均复合下降13.80%。截至2014年底，其他应付款为9.47亿元，同比上升45.10%，主要系与恒润置业公司、中景恒基投资股份有限公司、连云港市建工建设集团公司和江苏万润房地产有限公司等单位的往来款，前五名单位合计占比78.24%，款项较为集中；从账龄来看，1年以内的占73.34%，1~2年的占17.93%，2~3年的占5.19%，3年以上的占3.54%，总体来看，其他应付款账龄情况较上年有明显改善，情况较为合理。

2012~2014年，公司长期借款快速增长，年均复合增长535.54%，2014年底为30.24亿元，较2013年底增加18.67亿元，包含抵押借款、其他借款、信用借款和质押借款。应付债券主要为公司于2013年9月发行的10亿元中期票据第一期和2014年5月发行的10亿元中期票据第二期。2014年底长期应付款3.13亿元，主要为融资租赁款。

截至2015年3月底，公司负债合计121.78亿元，较2014年底增长17.21%，主要由于短期借款、其他应付款（主要为往来款）、长期借款及应付债券增长所致。从负债结构来看，流动负债占比下降至44.83%，非流动负债占比上升至55.17%。截至2015年3月底，公司短期借款16.53亿元，较2014年底增加0.70亿元；其他应付款10.23亿元，较2014年底增加0.76亿元；长期借款35.85亿元，较2014年底增加5.62亿元；应付债券19.75亿元，与2014年持平；长期应付款9.25亿元，较2014年底增加6.13亿元。

图2 2012~2015年3月底公司债务情况



数据来源：公司审计报告

受公司长短期借款及应付债券迅速增长影响，2012~2014年，公司有息债务规模快速增长。截至2014年底，全部债务为78.91亿元，其中短期债务占33.74%，长期债务占66.26%。截至2014年底，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别为35.28%、45.13%和50.29%，较上年底大幅增长。截至2015年3月底，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率持续上升至40.22%、49.93%和54.13%。

整体来看，公司负债总额不断增加，有息债务规模迅速增长，公司债务负担加重；流动负债占比有所下降，负债结构与公司业务模式匹配程度较为较好。

4. 盈利能力

2012~2014年，公司业务收入以城市基础设施建设、土地整理收入和公用事业为主，公司营业收入规模不断下降，年均复合下降12.00%，2014年，公司实现营业收入14.81亿元，同比下降1.40%，主要由于施工图审查、酒店经营和污水处理等小板块收入下滑所致。2012~2014年，公司营业利润快速下降，年均复合下降22.50%，2014年，公司实现营业利润3.00亿元，同比下降24.67%。

2012~2014年，公司期间费用持续增长，占

营业收入的比重由2012年的4.51%上升至8.24%，主要由于公司人员增加及工程项目增加导致管理费用的增加所致。

2012~2014年，公司公允价值变动收益波动中有所下降，年均复合下降14.29%，2014年为1.49亿元，较2013年下降27.82%，主要为投资性房地产公允价值增加幅度较少所致，公司公允价值变动收益对公司利润总额贡献较大，且考虑到公司投资性房地产主要为政府机关办公楼，公允价值变动收益变现能力较低。2012~2013年，公司营业外收入分别为5500.00万元、20.57万元，主要为政府补贴；2014年公司营业外收入为315.85万元，当期公司未收到政府补助。

2012~2014年，公司总资本收益率和净资产收益率持续下降，主要由于公司净利润下滑；同时所有者权益和全部债务快速上升。2014年，公司总资本收益率和净资产收益率大幅下降至1.26%和2.24%，较2013年分别下降1.03个百分点和0.96个百分点。

2015年1~3月，公司实现营业收入4.88亿元利润总额0.65元，主要由于投资性房地产一般于年底进行评估，2015年1~3月无公允价值变动收益所致。2015年1~3月，公司营业利润率19.98%，同比上升0.5个百分点。

总体看，目前公司营业收入来源稳定，但非经常性损益对公司利润水平影响大，盈利能力较弱。

5. 偿债能力

从短期偿债指标看，近三年，公司流动比率、速动比率呈波动上升趋势。2014年底，公司流动比率和速动比率分别为216.52%和116.94%，2015年3月底分别为218.46%和126.71%。2012~2014年，公司经营现金流动负债比分别为16.96%、11.04%和-9.04%，由于公司流动负债增长及2014年经营活动现金流量净额下降，公司经营现金流对短期债务保护程度快速下降。考虑到流动资产中存货、应收款项占比较大且回收时间具有不确定性和公司

短期债务规模较大，公司面临较大的短期偿债压力。

从长期偿债能力指标看，近三年，公司EBITDA快速下降，2014年为3.38亿元；全部债务/EBITDA不断上升，2014年为23.38倍。受2014年和2014年公司发行债券和长期借款大幅增加影响，公司债务规模快速上升，公司整体偿债指标较弱。考虑到公司未来可出让土地较多，市财政返还的土地整理业务收入将为公司整体偿债能力提供一定支持。

表6 截至2015年3月底公司对外担保情况

(单位: 万元, %)

被担保方	担保余额	担保占比
连云港中等专业学校	6000.00	4.21
江苏润科投资发展集团有限公司	64560.00	45.29
江苏海州发展集团有限公司	30000.00	21.04
连云港瀛洲投资发展公司下属连云港神农现代农业发展公司	12000.00	8.42
江苏瀛洲发展集团有限公司	20000.00	14.03
江苏芦苇实业发展有限公司	10000.00	7.01
合计	142560.00	100.00

资料来源：公司提供

或有负债方面，截至2015年3月底，公司对外担保金额为14.26亿元，担保比率为14.87%，被担保企业中江苏芦苇实业发展有限责任公司以外的公司，均为连云港市政府下属的国有企业，而江苏芦苇实业发展有限责任公司是承接公司项目的施工单位之一，截至2015年3月底，被担保方经营情况正常，公司或有负债风险较低。

截至2015年3月底，公司获得商业银行、信托和融资租赁等融资工具授信额度合计172.96亿元，尚未使用额度98.55亿元。

6. 过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行《企业信用报告》（银行版）（机构信用代码为G1032070500073650T），截至2015年6月23日，公司有4笔已结清关注类贷款，其中3笔均为银行系统中到期还款时间错误所致（银行系统中记载的贷款到期时间早于实际贷款到期时间），

公司已于贷款到期日之前全额还款；1笔由于公司贷款于法定节假日（星期六）到期所致，公司已顺延至下一个工作日（星期一）支付。

7. 抗风险能力

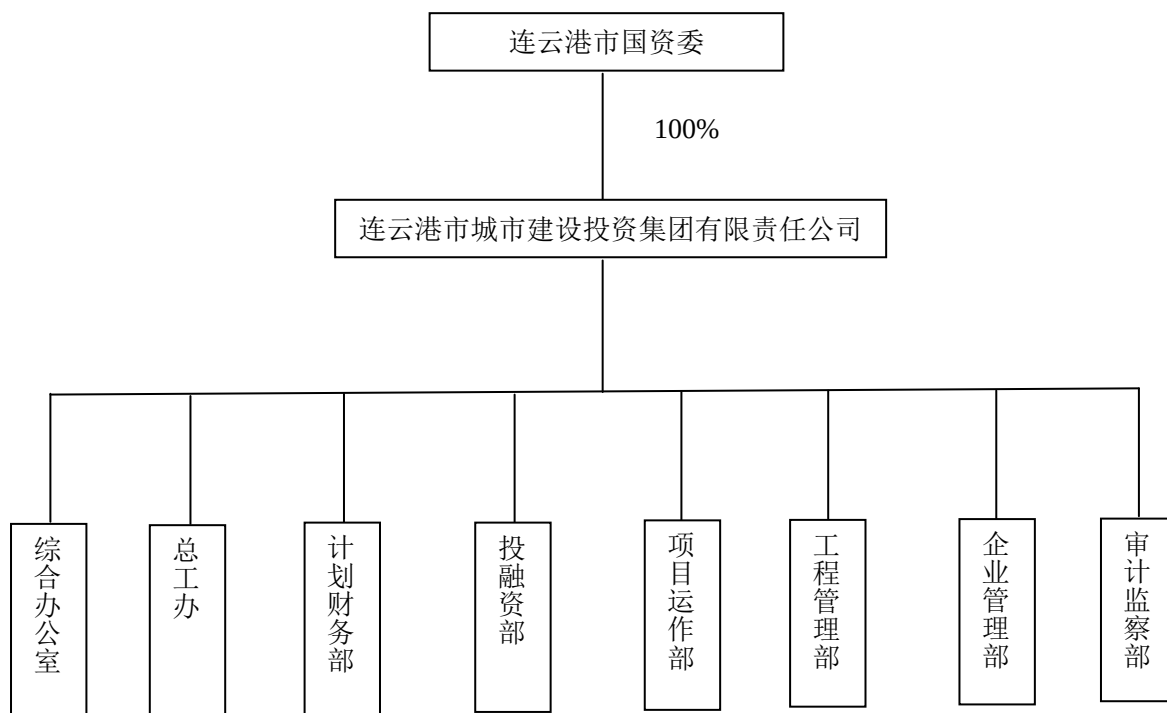
基于对公司自身经营和财务特点，以及连云港市区域及财力状况、连云港市人民政府对于公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力较强。

八、结论

连云港市经济快速增长，财政一般预算收入逐年增长，城市基础设施建设不断推进，为公司发展创造了良好的外部环境。公司作为连云港市城市市级唯一的基础设施建设主体，具有区域垄断地位，得到政府在资产划拨、资本金注入、财政补贴、土地整理收益分成、委托代建项目回购等方面的有力支持。近年来公司资产规模扩张迅速，主营业务较为稳定，收入实现质量一般，2014年连云港市财政局出具的应收账款回款安排文件，一定程度上可减轻对公司的资金占用，缓解公司资金周转压力。同时，公司近两年通过公开市场发行债券募集资金金额较大，公司债务负担持续上升，但考虑到未来公司可供出让土地规模较大以及公司多板块经营带来的稳定的营业收入，可为公司债务的偿还提供有力保障。

受益于连云港市预算收入的稳步增长以及对城市基础设施建设的持续投入，公司收入来源稳定，综合看，公司主体长期信用风险低。

附件 1 公司股权结构图及组织架构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2012 年	2013 年	2014 年	15 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	7.79	7.68	6.52	10.27
资产总额(亿元)	109.52	146.36	193.00	210.19
所有者权益(亿元)	78.52	94.13	95.93	96.41
短期债务(亿元)	8.27	14.04	26.63	31.29
长期债务(亿元)	0.75	23.73	52.29	64.86
全部债务(亿元)	9.02	37.77	78.91	96.15
营业收入(亿元)	19.12	15.02	14.81	4.88
利润总额(亿元)	5.55	3.99	3.03	0.65
EBITDA(亿元)	5.96	4.36	3.38	--
经营性净现金流(亿元)	4.92	2.96	-3.76	5.15
财务指标				
销售债权周转次数(次)	1.37	0.93	0.87	--
存货周转次数(次)	0.45	0.34	0.32	--
总资产周转次数(次)	0.19	0.12	0.09	--
现金收入比(%)	59.01	100.72	85.52	115.67
营业利润率(%)	19.51	19.24	17.76	19.98
总资本收益率(%)	4.74	2.29	1.26	--
净资产收益率(%)	5.23	3.20	2.24	--
长期债务资本化比率(%)	0.94	20.13	35.28	40.22
全部债务资本化比率(%)	10.31	28.63	45.13	49.93
资产负债率(%)	28.31	35.69	50.29	54.13
流动比率(%)	205.85	242.49	216.52	218.46
速动比率(%)	87.41	116.14	116.94	126.71
经营现金流动负债比(%)	16.96	11.04	-9.04	--
全部债务/EBITDA(倍)	1.51	8.67	23.38	--

注：1、2015 年一季度财务数据未经审计；

2、已将其他流动负债、长期应付款中的有息部分调整至短期债务、长期债务及全部债务核算。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年均复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年均复合增长率	
营业收入年均复合增长率	
利润总额年均复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

联合资信评估有限公司关于 连云港市城市建设投资集团有限责任公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在连云港市城市建设投资集团有限责任公司主体长期信用等级有效期内每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

连云港市城市建设投资集团有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。连云港市城市建设投资集团有限责任公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注连云港市城市建设投资有限责任公司的经营管理状况及相关信息，如发现连云港市城市建设投资集团有限责任公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整主体长期信用等级。

如连云港市城市建设投资集团有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如连云港市城市建设投资集团有限责任公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送连云港市城市建设投资集团有限责任公司、主管部门、交易机构等。

