

# 信用等级公告

联合[2016] 2891 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<sup>+</sup>

特此公告。



联合资信评估有限公司

二零一六年十二月二十三日

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<sup>+</sup>

评级展望: 稳定

评级时间: 2016年12月23日

### 财务数据

项 目	2013年	2014年	2015年	16年9月
现金类资产(亿元)	7.68	12.22	37.12	47.93
资产总额(亿元)	146.36	193.00	282.04	337.06
所有者权益(亿元)	94.13	95.93	97.81	109.34
短期债务(亿元)	12.84	26.63	47.68	47.73
长期债务(亿元)	21.43	49.99	65.05	82.36
全部债务(亿元)	34.27	76.61	112.73	130.09
调整后全部债务(亿元)	37.77	79.74	143.01	174.26
营业收入(亿元)	15.02	14.81	13.25	11.61
利润总额(亿元)	3.99	3.03	3.01	1.02
EBITDA(亿元)	4.36	3.38	3.48	--
经营性净现金流(亿元)	2.96	-3.76	-10.04	-5.00
营业利润率(%)	19.24	17.76	19.65	21.91
净资产收益率(%)	3.20	2.24	2.08	--
资产负债率(%)	35.69	50.29	65.32	67.56
全部债务资本化比率(%)	26.69	44.40	53.54	54.33
调整后全部债务资本化比率(%)	28.63	45.39	59.38	61.45
流动比率(%)	242.49	216.52	158.45	165.94
全部债务/EBITDA(倍)	7.86	22.70	32.36	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	8.67	23.62	41.05	--

注: 1、2016年三季度财务数据未经审计;

2、调整后全部债务=全部债务+其他流动负债+长期应付款。

### 分析师

张 依 孙宏辰 薛琳霞

邮箱: 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)

网址: 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、基础设施建设项目代建等方面持续获得连云港市财政的有力支持;公司资产及权益规模不断增长。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所带来的不利影响。

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、基础设施建设项目代建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，回款受连云港市财政拨付效率影响；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本报告出具之日起生效，一年内有效；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。

# 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

### 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。2015年8月1日，根据连证复[2015]31号文，连云港市人民政府同意以公司100%股权作价出资注入连云港市城建控股集团有限公司（市政府国有独资），公司股东变更为连云港市城建控股集团有限公司。企业类型变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。截至2016年9月底，公司注册资本20亿元，连云港市城建控股集团有限公司持有公司100%股权，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”）是公司的实际控制人。

公司目前经营范围包括：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；城市建设投融资和城市基础设施项目的建设、管理和运营；土地整理；实业投资；房屋租赁；建筑材料销售、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）。

截至2016年9月底，公司拥有28家子公司。公司本部设工程部、综合办公室、计划财务部、企业管理部和实业部共5个职能部门。

截至2015年底，公司（合并）资产总额282.04亿元，所有者权益（含少数股东权益）97.81亿元；2015年公司实现营业收入13.25亿元，利润总额3.01亿元。

截至2016年9月底，公司（合并）资产总额337.06亿元，所有者权益（含少数股东权益）109.34亿元；2016年1~9月公司实现营业收入11.61亿元，利润总额1.02亿元。

公司注册地址：连云港市新浦区南极北路56号；法定代表人：李启珍。

### 二、宏观经济和政策环境

2015年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年GDP同比实际增长6.9%，增速创25年新低，第三产业成为拉动经济增长的重要推动力。具体来看，2015年，中国消费需求整体上较为平稳，固定资产投资增速持续下滑，进出口呈现双降趋势；同时，全国居民消费价格指数（CPI）六年来首次落入“1”时代，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）处于较低水平，制造业采购经理指数（PMI）仍在荣枯线以下，显示中国经济下行压力依然较大。但在就业创业扶持政策的推动下，中国就业形势总体稳定。

2015年，中国继续实施积极的财政政策。中国一般公共预算收入15.22万亿元，比上年增长8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出17.58万亿元，比上年增长15.8%，同比增速有所加快。政府财政赤字规模增至2.36万亿元，赤字率上升至3.5%，显著高于2.3%的预算赤字率。2015年，央行继续实施稳健的货币政策，灵活运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，改善和优化融资结构和信贷结构。2015年共进行了五次降息

和五次降准，降息和降准幅度分别达到 125BP 和 300BP，资金流动性保持宽松状态。

在国内外需求疲软，传统产业调整带来经济下行压力的背景下，2016 年前三季度，中国坚定不移推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，加快培育新动能，通过积极的财政政策和稳健灵活的货币政策稳定经济增长。积极的财政政策不断加力增效，财政减税效应逐步显现，财政支出力度继续加大，对经济的平稳增长起到了重要的支撑作用。货币市场流动性保持合理充裕，随着经济运行的逐步企稳，在保证合理适度流动性的基础上进行预调微调，维持货币供需总量平衡。在上述政策背景下，2016 年前三季度，中国经济运行状况整体平稳，国内生产总值（GDP）一、二、三季度均保持同比实际增长 6.7%，经济增速保持在 2009 年以来的较低水平，但经济结构有所优化。

三大产业保持稳定增长，工业生产和企业效益呈现平稳向好态势。2016 年前三季度，中国农业生产基本稳定，工业运行平稳，服务业保持较快发展；第三产业增加值占国内生产总值的比重以及对 GDP 累计同比贡献率较上年同期均有所提高，产业结构继续改善；工业发电量、用电量同比有所回升，显示工业继续回暖；企业利润状况持续改善，国有企业和集体企业利润增速明显低于其他类型企业，国企改革势在必行。

固定资产投资增速缓中趋稳，制造业投资和民间投资增长乏力状况有所缓解。2016 年前三季度，中国固定资产投资完成额同比增长 8.2%，增速较上半年回落 0.8 个百分点，较 1-8 月回升 0.1 个百分点；制造业固定资产投资完成额和民间固定资产投资完成额累计同比分别增长 3.1%、2.5%，较去年同期分别下降 5.2、7.9 个百分点，但较今年 1-8 月有所回升，民间投资的回升主要受益于简政放权、优惠财税政策、PPP 加速落地等政府支持力度的不断加大；由于财政收支压力以及地方债发行规模的下降，基础设施建设投资支撑力有所下降；随着

房地产市场调控政策的推行，今年以来明显回升的房地产投资增速三季度有所放缓。

消费稳中有升，对经济增长支撑作用明显。2016 年前三季度，中国社会消费品零售总额同比增长 10.4%，保持稳健增长，对 GDP 增长的贡献率达到 71%，是 2009 年以来的较高水平。受益于房地产行业销售的增长，家具、建筑及装潢材料消费增速较快；汽车消费比较强劲，新能源汽车销售增幅明显，发展潜力较大；网络消费持续增长，进一步促进消费转型升级。2016 年前三季度，中国居民人均可支配收入同比实际增长 6.3%，失业率保持稳定，居民收入的稳步增长以及就业形势的良好是当前消费旺盛的重要原因。

进出口状况有所改善，但外需疲软导致外贸下行压力仍存。2016 年前三季度，中国进出口总值 17.53 万亿元人民币，较上年同期下降 1.9%，降幅比上半年收窄 1.7 个百分点；其中，出口下降 1.6%，但对部分一带一路国家出口有所增长，机电产品、传统劳动密集型产品依旧是主力；进口下降 2.3%，铁矿石、原油、煤、铜等大宗商品进口量保持增长。今年第三季度中国进出口、出口和进口值实现同步正增长，均好于一、二季度，外贸形势有所改善。在人民币贬值和“一带一路”不断推进的背景下，2016 年前三季度中国对外直接投资增速较快。

在 2016 年前三季度经济运行总体平稳的态势下，中国将继续实行积极的财政政策和稳健适度的货币政策，受财政收支压力的影响，将更多采取简政放权、激发市场主体活力等措施鼓励基础设施建设投资和民间投资。国企改革和供给侧结构性改革政策的陆续出台和实施，将进一步激发改革活力保证经济稳步增长。总体来看，国企改革加速等经济发展的利好因素偏中长期，政策效应的显现需要一定时间，而短期内财政政策实施空间有限，投资、外贸存在不同程度的压力，预计四季度 GDP 将保持稳定增长。

### 三、行业和区域经济分析

#### 1. 行业分析

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调整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。

## 2. 区域经济

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建设的长三角地区 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-霍尔果斯的的东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。

根据《连云港市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》，2015 年，连云港市地区生产总值达到 2160.64 亿元，同比增长 10.8%，较上年增加 194.75 亿元，增速较上年快 0.6 个百分点。人均地区生产总值 48416 元，同比增长 10.3%，较上年增加 4139 元；固定资产投资 2077.35 亿

元，同比增长 21.0%；社会消费品零售总额 830.71 亿元，同比增长 12.4%；一般公共预算收入 291.77 亿元，同比增长 11.5%。

2015 年连云港市全社会固定资产投资 2077.35 亿元，同比增长 21.0%，其中，工业投资 1265.61 亿元，同比增长 21.7%；服务业投资 786.11 亿元，同比增长 18.6%。

基础设施建设方面，全年实施市政道路桥梁项目 95 个，投资 34 亿元。海滨大道建成通车、西大堤改造竣工使用，维修改造秦东门大街、镇海路等破损道路 66 条，打通建国东路、人民东路等“断头路”9 条，人均道路面积达 21 m<sup>2</sup>。公用事业方面，全年实施项目 91 个，投资 35 亿元。饮用水输水泵站工程主体完成，海州水厂改建加快推进；东海尾水管道基本贯通，污水厂提标升级和区域污水截流实现突破，大浦、城南、墟沟、恒隆四个污水处理厂平均负荷率均超过 86%。新增供水、污水、燃气管网各 20 公里，改造供水、污水、燃气管道共 20 公里，新增燃气用户 10000 户；城市供水普及率 100%，城市污水处理率 85%，燃气普及率 99.98%。

2015 年，连云港市一般预算收入 172.67 亿元，较上年有所增长，其中税收收入 133.25 亿元，税收收入占一般预算收入比重为 77.17%。2015 年连云港市实现国有土地使用权出让收入 65.78 亿元，较 2014 年降幅较大，主要系土地出让收入大幅减少所致。2015 年，连云港市综合财力 317.62 亿元，同比增长 31.09%。

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 2015 年底，连云港市本级全部债务余额 198.58 亿元（直接债务余额+担保债务余额\*50%）。2015 年底，连云港市债务率为 62.52%，地方政府债务负担一般。

表1 连云港市地方政府财力及债务情况（单位：亿元）

地方债务（截至 2015 年底）	金额	地方财力（2015 年度）	金额
（一）直接债务余额	198.5	（一）地方一般预算收入	172.67
1、外国政府贷款		1、税收收入	133.25



2、国际金融组织贷款		2、非税收入	39.42
3、国债转贷资金		(二) 转移支付和税收返还收入	76.73
4、农业综合开发借款		1、一般性转移支付收入	33.96
5、解决地方金融风险专项借款		2、专项转移支付收入	34.69
6、国内金融机构借款		3、税收返还收入	8.08
7、债券融资		(三) 国有土地使用权出让收入	65.78
8、粮食企业亏损挂账		1、国有土地使用权出让金	62.65
9、向单位、个人借款		2、国有土地收益基金	2.73
10、拖欠工资和工程款		3、农业土地开发资金	0.4
11、其他		4、新增建设用地的有偿使用费	
(二)担保债务余额	0.16	(四) 预算外财政专户收入	2.44
1、政府担保的外国政府贷款			
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	0.16		
地方政府债务余额=(一)+(二)×50%	198.58	地方综合财力=(一)+(二)+(三)+(四)	317.62
债务率=(地方政府债务余额÷地方综合财力)×100%			62.52%

资料来源：连云港市财政局

综上所述，连云港市地方一般预算收入和地方综合财力均有所增长。连云港市债务负担处于一般水平。

#### 四、基础素质分析

##### 1. 产权状况

截至2016年9月底，公司注册资本为20亿元，连云港市城建控股集团有限公司持有公司100%股权，连云港市国资委是公司的实际控制人。

##### 2. 企业规模

公司作为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，承担了连云港市范围内的土地一级开发、基础设施建设等业务；公司还拥有污水处理、酒店经营、建材销售、苗木种植等经营性业务。

2015年8月1日，连云港市人民政府下发连证复（2015）31号《市政府关于同意组建连云港市城建控股集团有限公司的批复》文件精神，

连云港市人民政府以持有的连云港市建工建设集团有限公司100%股权注入公司。

截至2016年9月底，公司拥有二级子公司4家，分别为连云港市同城地产集团有限责任公司、连云港市鑫城后勤服务有限公司、连云港建工集团建设有限公司和连云港市港城公用投资有限公司。

##### 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3人，合计5人。

公司董事长吴洋先生，1979年4月出生，研究生学历，中共党员。2000年7月参加工作。2000.07~2001.07任职东海县双店镇规划助理；2001.07~2003.02任职东海县建设局局长助理；2003.02~2004.01任职东海县建设局副局长；2004.01~2005.06任职东海县建设局党委书记、副局长；2005.06~2007.11任职连云港市规划局党组成员、副局长；2007.11~2008.07任职灌云县政府

副县长；2008.07~2011.03任职灌云县政府副县长、县规划局党组书记；2011.03~2014.01任职灌云县政府副县长、县规划局党组书记、县数字化城市监督指挥中心主任；2014.01~2014.05任职灌南县委常委；2014.05~2015.08任职灌南县委常委、县政府党组成员；2015.08至今任连云港市城建控股集团有限公司副总经理、党委委员；2015年9月至今任公司董事长。

公司总经理李启珍，1971年11月出生，本科学历，中共党员，1997年8月参加工作。1997.08~2006.5历任中石化南化公司连云港碱厂基建处员工、机动处员工、机动处副科级干事、机动处主任工程师、机动处工程主管；2006.05-2008.12任连云港金海岸开发建设有限公司工程部经理、综合部经理、总经理助理；2008.12-2012.01任江苏金海置业有限公司副总经理；2012.01-2013.03任江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司副总经理；2013.03-2015.09任江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司总经理；2015.09-2015.12任连云港金海岸开发建设有限公司总经理；2015.12-2016.07任连云港市港城公用投资有限公司总经理；2016.07至今任公司总经理。

截至2016年9月底，公司共有职工1231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，能够满足公司经营管理需要。

#### 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、委托代建项目代建等形式，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（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。

2015年，连云港市人民政府下发连证复（2015）31号《市政府关于同意组建连云港市城建控股集团有限公司的批复》文件精神，连云港市人民政府以持有的连云港市建工建设集团有限公司100%股权注入公司。

#### 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。2013~2015年，公司土地整理业务收入分别为1.86亿元、2.30亿元和2.57亿元；2016年1~9月，公司土地整理业务收入1.44亿元。

#### 政府代建

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。2013~2015年公司确认的市政基础设施建设收入分别为4.59亿元、4.37亿元和4.48亿元，2016年1~9月为5.52亿元。

#### 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。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。2015年，公司获得饮用水源保障工程、桃花涧景区配套项目建设补助资金和孔望山景区配套项目建设补助资金增合计0.03亿元，计入递延收益；公司另获得再生水利用系统补助经费、桃花涧景区激励补助资金等合计34.20万元，计入营业外收入。

#### 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、土地整理及政府代建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部分职权，决定公司的重大事项。公司董事会由3名董事组成，全部由股东委派产生，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，董事长是公司的法定代表人；公司董事会每届任期3年，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3名监事组成，监事中的职工代表由公司职工民主选举产生，其他监事由股东委派产生。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。

目前公司本部设工程部、综合办公室、计划财务部、企业管理部、实业部共5个职能部门。

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，公司计划财务部首先对

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，由实业部对项目进行调研、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，必须经过财务部初审、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。2013~2015年，公司营业收入不断下降，分别为15.02亿元、14.81亿元和13.25亿元，主要由于近年来，连云港市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有所波动，同时施工图审查、酒店经营等板块收入下滑，收入总体规模不断下滑。2015年公司土地整理收入2.57亿元，较上年略有上升，占营业收入的19.37%；市政基础设施建设实现收入4.48亿元，同比上升2.51%，占营业收入的33.84%；城市绿化亮化板块实现收入3.68亿元，同比下降24.22%，是公司主要收入来源之一，城市绿化亮化板块收入下降，其占营业收入比重由2014年的32.76%下降至27.75%。公司施工图审查和酒店经营板块收入较2015年分别下降36.23%和38.17%；建材销售和苗木销售板块分别实现收入1642.71万元和2771.28万元。2015年公司新增旅游板块，全年收入1194.96万元，尚处于发展阶段，规模较小。

从盈利能力来看，公司整体毛利率水平波动下降，近三年分别为21.85%、19.81%和21.70%。近三年公司土地整理板块毛利率有所波动，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；施工图审板块受宏观环境影响，业务量减

少、毛利率下降。

2016年1~9月，公司营业收入11.61亿元，主要以市政基础设施建设收入和城市绿化亮化收

入为主，两板块收入合计占76.01%。当期营业收入的整体毛利率上升为22.75%，主要系城市绿化板块毛利上升所致。

表2 公司营业收入及毛利率情况（单位：万元、%）

行业名称	2013年			2014年			2015年			2016年1~9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	18603.85	12.39	13.04	23048.22	15.57	19.25	25659.72	19.37	13.04	14439.71	12.44	22.70
市政基础设施建设	45946.17	30.60	13.04	43722.09	29.53	11.26	44821.18	33.84	13.04	55237.88	47.57	14.87
城市绿化亮化	48874.15	32.54	18.21	48508.94	32.76	18.35	36757.95	27.75	23.22	33025.01	28.44	28.87
施工图审查	9495.56	6.32	49.84	7121.67	4.81	36.86	4541.25	3.43	23.33	1450.31	1.25	46.01
酒店经营	6421.80	4.28	26.50	3933.35	2.66	25.00	2431.96	1.84	23.78	2101.36	1.81	36.55
污水处理	5316.84	3.54	30.06	4388.14	2.96	21.56	3318.02	2.50	31.27	1265.39	1.09	13.36
建材销售	5897.61	3.93	11.90	6638.26	4.48	1.35	1642.71	1.24	6.48	2321.18	2.00	30.38
苗木销售	2880.13	1.92	6.99	3873.26	2.62	15.40	2771.28	2.09	34.97	334.22	0.29	34.89
资产租赁	6680.28	4.45	98.21	6020.00	4.07	97.06	8949.81	6.76	78.10	2608.36	2.25	86.55
旅游业务	--	--	--	--	--	--	1194.96	0.90	15.17	1564.61	1.35	15.19
其他	40.70	0.03	-11.98	804.93	0.54	-1.97	368.70	0.28	24.65	1761.45	1.52	26.44
<b>合计</b>	<b>150157.09</b>	<b>100.00</b>	<b>21.85</b>	<b>148058.88</b>	<b>100.00</b>	<b>19.81</b>	<b>132457.54</b>	<b>100.00</b>	<b>21.70</b>	<b>116109.48</b>	<b>100.00</b>	<b>22.75</b>

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。

2013~2015年和2016年1~9月，公司确认的土地整理业务收入分别为18603.85万元、23048.22万元、25659.72万元和14439.71万元，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”。2015年及2016年1~9月，公司该板块毛利率分别为13.04%和22.70%，2016年1~9月毛利率较上年大幅提高主要为出让土地交由公司整理前已完成了土地平整，前期成本较小所致。

2015年，公司实现土地出让面积共计418.33亩，土地出让总价共计75489.63万元，连云港市财政返还公司土地出让金25659.72万元，同比上升11.33%，返还资金已到位。2016年1~9月，公司实现土地出让面积共计279.50亩，土地成交总

价共计48675.15万元，连云港市财政已返还公司土地整理收入14439.71万元，返还资金已到位。截至2016年9月底，公司已完成整理但尚未出让的土地共计2873.40亩，预计土地出让价格合计67.59亿元；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和二期工程，土地面积共计5749.25亩，预计土地出让价格合计173.44亿元。

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。

2015年，公司通过招拍挂方式取得凤祥铭居、同城地产财经学校地块、嘉富城、行政中心1号和2号土地，面积分别为153.80亩、49.50亩、81.00亩、270.00亩，记入存货科目，土地性质为商业用地及住宅用地。

表3 截至2016年9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	2041.90	516995.00	完成七通一平
	孔望新城内	80.50	16100.00	完成七通一平
	板浦新城内	230.00	23000.00	完成七通一平
	<b>小计</b>	<b>2873.40</b>	<b>675925.00</b>	--
正在整理的土地	外仓街棚户区改造项目	554.00	166200.00	完成百分之八十三征收工作
	连云港市棚户区改造项目一期工程	5098.50	1529550.00	约完成1115亩左右的征收工作
	连云港市棚户区改造项目二期工程	96.75	38698.07	约完成20亩左右的征收工作
	<b>小计</b>	<b>5749.25</b>	<b>1734448.07</b>	--
<b>合计</b>	<b>8622.65</b>	<b>2410373.07</b>	--	

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协议书，协议有效期10年。根据协议书，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。2013~2015年，公司市政基础设施建设业务收入分别为45946.17万元、43722.09万元和44821.18万元，2015年该板块收入同比上升2.51%，毛利率为13.04%，较上年略有回升。2016年1~9月，公司委托代建收入55237.88万元，毛利率为14.87%。

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2016年9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129.54亿元，已投资47.36亿元，未来投资仍将维持较大规模。

表4 截至2016年9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	
				2017年	2018年
道路和桥梁工程	凤凰新城基础设施项目	430500	112425.00	88000	87000
	连云港市2013-2017年度棚户区改造一期工程	451600	137325.00	141100	141200
	市区部分道路市政出新工程	67117	34397.25	21813	--
	国家东中西合作示范区国际物流通道建设工程	98647	58695.75	26635	--
城市管网	连云港市饮用水输水工程	62235	59123.75	--	--
其他市政工程	海州中学项目	28981	32053.25	--	--
	沈圩路、福利巷、临洪西路、江化路铁、振华路路下穿	156304	39568.09	48304	48306
合计		1295384	473588.09	325852	276504

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、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。2013~2015年，公司该板块实现收入分别为48874.15万元、48508.94万元和36757.95万元，主要系城市绿化亮化已逐步完成导致业务量减少；同时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，2015年毛利率为23.22%，与2014年毛利率水平相比有所提升。

2016年1~9月，公司该板块实现收入33025.01万元，为2015年全年的89.84%，毛利率为28.87%，较2015年有所升高。

截至2016年9月底，公司绿化亮化板块正在建设的工程有10个，项目总投资约3.07亿元，已投资2.02亿元，包括花果山大道西游大道改建工程、海滨大道（平山北路—海棠北路）改扩建工程、凤凰新城道路工程、环前云台山旅游大道建设工程、连盐铁路下穿项目工程、海滨大道（在海一方公园—高公岛段）、西大堤改造工程、海宁东路（郁海广场-学院路）、瀛洲路和苍梧路、建设西路（新孔路-清河路）新建工程、新大街（匡井街—K1+359.569）照明出新工程等道路的路灯和绿化工程等。

#### (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子公司连云港市港城水务有限公司（以下简称“港城水务”）和子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）。2013~2015年，公司污水处理业务实现收入分别为5316.84万元、4388.14万元和3318.02万元，2015年该板块收入同比下降24.39%，主要系港城水务周围化工企业大量搬迁，污水处理量较往年有所减少；2016年1~9月，该板块实现收入1265.39万元，为2015年全年的38.14%，毛利率为13.36%。

#### (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”）。2013~2015年，施工图审查板块实现业务收入分别为9495.56万元、7121.67万元和4541.25万元，2015年该板块收入较上年下降36.23%，主要系受宏观经济形势影响而导致的业务量减少所致。2016年1~9月为1450.31万元，为2015年全年的31.94%；其毛利率为46.01%。由于公司经营调整，该板块将逐渐弱化。

#### (6) 酒店及资产租赁业务

公司酒店经营业务主要来自于连云港市鑫城后勤服务有限公司旗下的星翼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。2015年，公司实现酒店经营收入为2431.96万元，较上年下降38.17%，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。2016年1~9月，该项收入为2101.36万元。

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。2015年及2016年1~9月，公司实现资产租赁收入为8949.81万元和2608.36万元。

#### (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。2013~2015年和2016年1~9月，联城混凝土公司建材销售收入分别为5897.61万元、6638.26万元、1642.71万元和2321.18万元。2015年该板块收入较上年减少75.25%，主要系2015年该板块业务多为内部交易所致。

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。2013~2015年及2016年1~9月，公司苗木销售板块收入分别为2880.13万元、3873.26万元、2771.28万元和334.22万元，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。由于公司经营调整，该板块将逐渐弱化。

## 2. 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，并不断推进公司多元化经营板块的发展。



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100亿元，市政基础设施建设板块在建项目未来投资金额约为80亿元，未来公司投资支出较高，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

公司提供了2013~2015年财务报表。中兴华会计师事务所有限责任公司对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司提供的2016年三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。由于公司内部调整，2015年公司合并范围变化较大：①由于政府注入，连云港建工集团建设有限公司及其下属7家子公司并入公司合并范围；②公司新成立二级子公司连云港市港城公用投资有限公司和三级子公司连云港市江城企业资产管理有限公司纳入合并范围；③公司通过收购方式将连云港青年国际旅行社有限公司纳入合并范围；④合并范围减少三级子公司连云港市星辰旅行社有限公司（注销）；⑤原二级子公司连云港市惠城市政公司集团有限责任公司并入连云港建工集团建设有限公司，同时原二级四公司连云港市港城水务有限公司并入连云港市港城公

用投资有限公司。2016年1~9月，公司合并范围较上年末无变化。2013~2015年及2016年1~9月公司合并范围变化较大，对财务数据可比性有一定影响。

截至2015年底，公司（合并）资产总额282.04亿元，所有者权益（含少数股东权益）97.81亿元；2015年公司实现营业收入13.25亿元，利润总额3.01亿元。

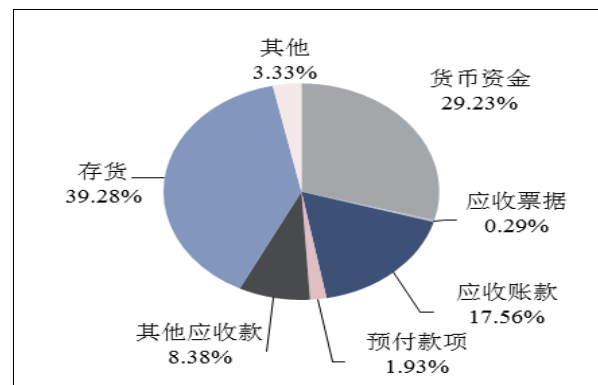
截至2016年9月底，公司（合并）资产总额337.06亿元，所有者权益（含少数股东权益）109.34亿元；2016年1~9月公司实现营业收入11.61亿元，利润总额1.02亿元。

### 2. 资产质量

2013~2015年，公司资产总额快速增长，年均复合增长38.82%。截至2015年底，公司资产总额282.04亿元，同比增长46.13%。其中，流动资产占比44.58%，较上年底略有降低2.11个百分点。

2013~2015年，公司流动资产不断增长，年均复合增长39.17%。截至2015年底，公司流动资产125.74亿元，同比增长39.53%，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39.28%）、货币资金（占比29.23%）、应收账款（占比17.56%）和其他应收款（占比8.38%）。

图1 2015年底公司流动资产构成



数据来源：根据公司审计报告整理

2013~2015年，公司货币资金快速增长，年均复合增长118.76%。截至2015年底，公司

货币资金为 36.75 亿元，主要由银行存款和其他货币资金构成，占比分别为 59.38% 和 40.62%。2015 年底公司货币资金较上年增长 205.17%，主要由于银行存款增长迅速导致。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 14.93 亿元。

2013~2015年，公司应收账款快速增长，年均复合增长18.08%。截至2015年底，公司应收账款22.08亿元，同比上升23.32%。其中，应收连云港市财政局的账款占92.31%（主要为应收土地整理款和代建项目款），集中度较高。从剩余应收账款的账龄来看，1年以内的应收账款占76.65%，1~2年的占22.96%，剩余的占0.39%。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2014-2016三个年度内完成对公司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。2015年，连云港市财政偿还公司账款2.99亿元。

2013~2015年，公司其他应收款波动增长，年均复合增长24.22%。截至2015年底，公司其他应收款10.54亿元，同比大幅下降39.02%，主要是建工集团纳入公司合并范围，与其的往来款属于内部往来进行了抵消所致。从除政府和关联方外的其他应收款的账龄来看，1年以内的其他应收款占60.60%，1~2年的占18.93%，2~3年的占19.13%，4年以上的占1.34%。公司对其他应收款合计计提坏账准备0.55亿元。

2013~2015年，公司存货规模快速增长，年均复合增长20.84%。截至2015年底，公司存货49.39亿元，同比增长19.17%，主要系公司开发成本增长所致。2015年底，开发成本43.63亿元，较上年底增长5.69亿元，主要系公司2015年摘牌3块土地进所致。

2013~2015年，公司非流动资产增长较快，

年均复合增长38.53%。截至2015年底，公司非流动资产为156.30亿元，同比增长51.92%，主要由于长期应收款、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44.79%）和在建工程（占43.28%）。

截至2015年底，公司新增长期应收款6.57亿元，主要为公司向江苏省城乡建设投资有限公司申请棚改转贷资金支付的履约保证金。该笔款项已被江苏省城乡建设投资有限公司返还，返还款暂计入“其他非流动负债”科目，待棚改项目完成后，由公司和相关方协商账务处理并转销。

2013~2015年，公司投资性房地产大幅增长，年均复合增长75.33%。截至2015年底，公司投资性房地产为70.01亿元，同比增长49.72%，主要由于2015年公司合并新子公司而导致的土地使用权增加20.99亿元。2015年投资性房地产公允价值变动2.43亿元，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（2016）第F2015号评估报告确定。

2013~2015年，公司在建工程快速增长，年均复合增长48.62%。截至2015年底，公司在建工程共计67.64亿元，同比增长34.80%，主要由于代建项目持续投入所致。在建工程主要包括政府代建工程、连云港市饮用水输水工程、亚欧装饰城办公用房等项目。

2013~2015年，公司无形资产波动下降，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年底，公司无形资产0.53亿元。

截至2016年9月底，公司资产总额337.06亿元，较2015年底增长19.51%，其中流动资产占43.44%，非流动资产占56.56%，与2015年底相比变化不大。截至2016年9月底，公司流动资产146.43亿元，其中，货币资金47.61亿元，较2015年底增长29.55%，主要系公司新增银行贷款和发行债券所致；同期公司应收账款25.83亿元，较上年末增长16.99%，主要系政府代建款、回储资金以及子公司正常经营产生的应收账款；其他应

收款11.92亿元，较2015年底增加1.39亿元；存货54.87亿元，较2015年底增长11.08%，主要系开发成本增加所致。截至2016年9月底，公司非流动资产190.63亿元，较上年年底增长21.97%，其中长期应收款23.26亿元，较2015年底增长254.13%，主要系同城地产的棚改转贷资金增加；在建工程84.91亿元，较上年年底增长25.54%，主要系项目的持续投入。

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，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

2013~2015年，公司所有者权益不断增长，年均复合增长1.94%。截至2015年底，公司所有者权益97.81亿元（其中少数股东权益为0.83亿元），同比增长1.96%，主要由于未分配利润增长所致。归属母公司所有者权益中股本、资本公积、盈余公积、未分配利润分别占20.62%、47.89%、1.60%和28.19%。2013~2015年，公司实收资本无变化，为20.00亿元。同期公司资本公积有所波动，年均复合下降1.70%，截至2015年底为46.45亿元。

截至2016年9月底，公司所有者权益为109.34亿元，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

2013~2015年，公司负债规模快速增长，年均复合增长87.80%。截至2015年底，公司负债总额为184.23亿元，其中流动负债占43.08%，非流动负债占比56.92%。

2013~2015年，公司流动负债持续增长，年均复合增长72.17%。截至2015年底，公司流动负债共计79.36亿元，同比上升90.66%，主要由于短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期

的非流动负债增加所致。公司流动负债主要以短期借款（占37.06%）、应付票据（占10.02%）、其他应付款（占30.72%）和一年内到期的非流动负债（占22.99%）为主。

2013~2015年，公司短期借款快速增长，年均复合增长41.40%。截至2015年底，公司短期借款为21.47亿元，同比增长35.67%，主要系公司抵押和保证借款增加所致。其中其他借款为于2015年4月发行的3亿元及2015年8月发行的3亿元的短期融资券（即“15连城投CP001”和“15连城投CP002”）。

2013~2015年，公司应付票据快速增长，年均复合增长94.63%。截至2015年底，公司应收票据为7.96亿元，同比增长184.11%，全部为银行承兑汇票。

2013~2015年，公司应付账款有所下降，年均复合减少9.94%。截至2015年底，应付账款为2.41亿元，同比下降13.83%，主要为货款和工程款；账龄在1年以内的占比为73.50%，1~2年之间的占比为19.58%，2~3年之间的占比为5.13%，3年以上1.79%。

2013~2015年，公司预收款项波动下降，年均复合下降20.23%。截至2015年底，预收款项为1.57亿元，同比上升184.79%，主要为预收房款。

2013~2015年，公司其他应付款大幅上升，年均复合增长93.25%。截至2015年底，公司其他应付款为24.38亿元，同比上升157.39%，主要系2015年合并连云港市建工建设集团有限公司所致。其中应付连云港市财政局16.30亿元，占其他应付款总额的66.84%；从账龄来看，1年以内的占10.65%，1-2年的占74.59%，2-3年的占7.70%，3年以上的占7.06%，总体来看，其他应付款账龄情况较短。

2013~2015年，公司一年内到期的非流动负债分别为0亿元、8.00亿元和18.25亿元，2015年底较2014年同期同比增长128.14%，全部为一年内到期的长期借款。

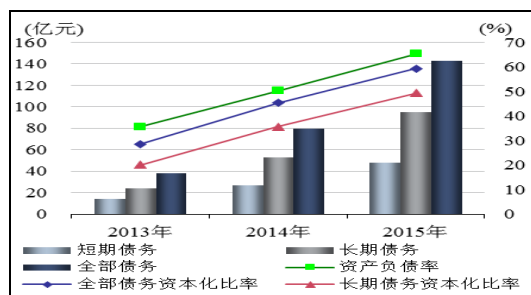
2013~2015年，公司非流动负债快速增长，年均复合增长102.94%。截至2015年底，公司非

流动负债共计104.87亿元，同比上升89.14%，主要由于长期借款、长期应付款增加所致。公司非流动负债主要以长期借款（占43.14%）、应付债券（占18.89%）和长期应付款（占28.88%）为主。

2013~2015年，公司长期借款快速增长，年均复合增长97.73%，2015年底为45.24亿元，较2014年底增长49.61%，包含抵押借款、其他借款、信用借款和质押借款，其中其他借款30.00亿元，全部为公司发行的非公开定向融资工具。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。2013~2015年，公司长期应付款大幅增长，分别为2.30亿元、3.13亿元和30.29亿元，2015年较2014年同期大幅增长868.95%，主要为江苏省城乡建设投资有限公司的棚改转贷资金。

截至2016年9月底，公司负债合计227.73亿元，较2015年底增长23.61%，主要由于其他应付款（主要为往来款）、长期借款及长期应付款增长所致。从负债结构来看，流动负债占比下降至38.75%，非流动负债占比上升至61.25%。截至2016年9月底，公司短期借款15.02亿元，较2015年底减少30.06%，主要系“15连城投CP001”和“15连城投CP002”相继兑付所致；其他应付款28.05亿元，较2015年底增加3.67亿元；长期借款62.52亿元，较2015年底增长38.19%，主要系公司于2016年发行的5亿元非公开定向融资工具（即“16连城投PPN001”）和银行借款增加所致；应付债券19.84亿元，基本与2015年底持平；长期应付款44.17亿元，较2015年底增长45.84%，主要系取得棚户区改造专项贷款所致。

图2 2013~2015年底公司债务情况



数据来源：根据公司审计报告整理

受公司长短期借款及长期应付款迅速增长影响，2013~2015年，公司有息债务规模快速增长。截至2015年底，调整后全部债务为143.01亿元，其中短期债务占33.34%，长期债务占66.66%。截至2015年底，公司调整后的长期债务资本化比率、调整后全部债务资本化比率和资产负债率分别为49.36%、59.38%和65.32%，较上年底大幅增长。截至2016年9月底，公司有息债务总额为174.26亿元，较上年底大幅增长21.85%，调整后期债务资本化比率、调整后全部债务资本化比率和资产负债率持续上升至53.65%、61.45%和67.56%，债务负担进一步加重。

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好。

#### 4. 盈利能力

2013~2015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6.08%。2015年，公司实现营业收入13.25亿元，同比下降10.54%，主要由于除土地开发和基础设施建设外的其他板块收入均有不同程度下滑所致。2013~2015年，公司营业利润波动下降，年均复合下降12.69%。2015年，公司实现营业利润3.04亿元，同比略有上升1.21%。

2013~2015年，公司期间费用持续增长，年复合增长20.16%，占营业收入的比重由2013年的7.24%上升至11.86%，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。

2013~2015年，公司公允价值变动收益波动幅度较大，三年分别为2.07亿元、1.49亿元和2.05亿元，主要为投资性房地产公允价值变动所致，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。2013~2015年，公司营业外收入分别为20.57万

元、315.85万元和141.38万元，其中2013~2014年公司未收到政府补贴，2015年公司收到政府补助34.20万元。

2013~2015年，公司调整后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。2015年，公司调整后总资本收益率和净资产收益率下降至0.89%和2.08%，较2014年分别下降0.37个百分点和0.16个百分点。

2016年1~9月，公司实现营业收入11.61亿元，为2015年的87.66%；利润总额1.02亿元，为2015年的33.81%，主要由于投资性房地产一般于年底进行评估，导致公允价值变动收益尚未入账所致。2016年1~9月，公司营业利润率21.91%，较2015年略有上升。

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、速动比率呈下降趋势，三年均值分别为192.68%和106.42%。2015年底，公司流动比率和速动比率分别为158.45%和96.21%，分别比上年末下降58.07个和20.73个百分点，2016年9月底上述两指标分别为165.94%和103.77%，考虑到流动资产中存货和应收款项占比较大且回收时间具有不确定性，公司资产流动性一般。2013~2015年，公司经营现金流负债比分别为11.04%、-9.04%和-12.66%，由于公司流动负债增长及经营活动现金流量净额持续下降，公司经营现金流对短期债务保护程度快速下降。考虑到2016年9月底公司现金类资产47.93亿元，对公司短期有息债务的覆盖倍数为1.00倍，公司存在一定短期偿债压力。

从长期偿债能力指标看，近三年，公司EBITDA波动下降，三年分别为4.36亿元、3.38亿元和3.48亿元；同时调整后全部债务/EBITDA不断上升，2015年为41.05倍。受近年

来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治业务收入将为公司整体偿债能力提供一定支持。

表5 截至2016年9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	37.50
江苏瀛洲发展集团有限公司	10000.00	62.50
<b>合计</b>	<b>16000.00</b>	<b>100.00</b>

资料来源：公司提供

或有负债方面，截至2016年9月底，公司对外担保余额为1.60亿元，担保比率为1.46%，被担保企业均为连云港市政府下属的国有企业。截至2016年9月底，被担保方经营情况正常，公司或有负债风险很低。

截至2016年9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149.94亿元，尚未使用额度37.00亿元。

#### 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2016年12月13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

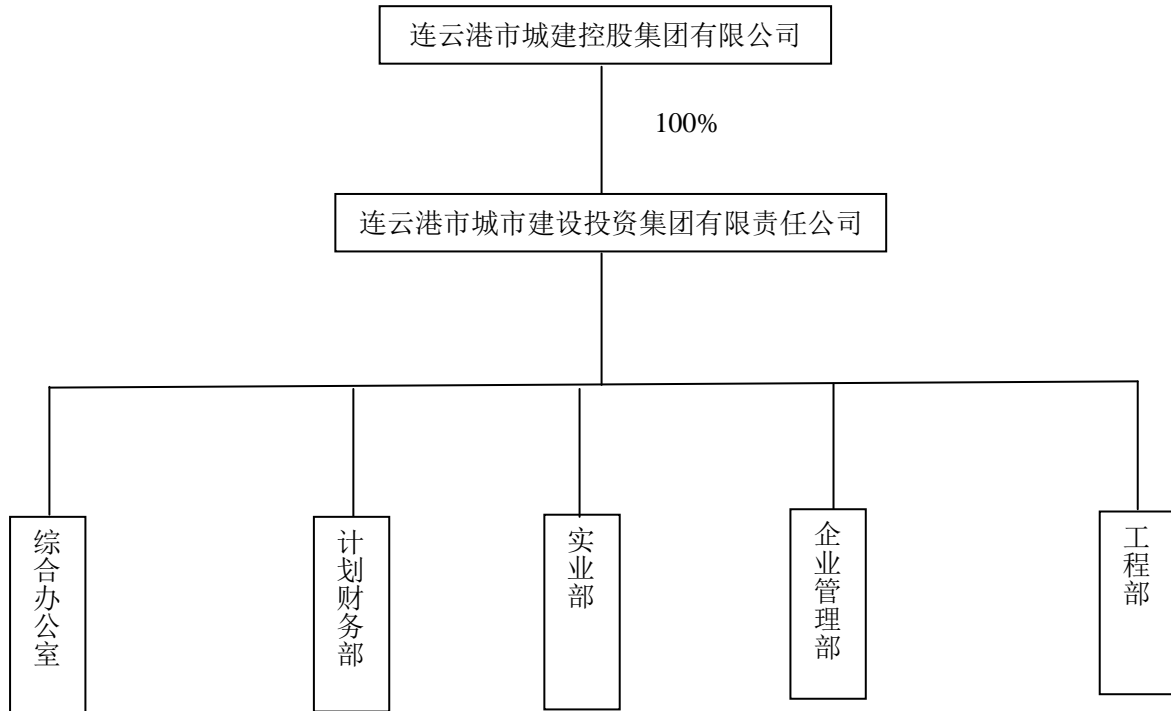
基于对公司自身经营和财务特点，以及连云港市区域及财力状况、连云港市人民政府对于公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力强。

## 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很低。

### 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	2013 年	2014 年	2015 年	16 年 9 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	7.68	12.22	37.12	47.93
资产总额(亿元)	146.36	193.00	282.04	337.06
所有者权益(亿元)	94.13	95.93	97.81	109.34
短期债务(亿元)	12.84	26.63	47.68	47.73
调整后短期债务(亿元)	14.04	26.63	47.68	47.73
长期债务(亿元)	21.43	49.99	65.05	82.36
调整后长期债务(亿元)	23.73	53.11	95.34	126.53
全部债务(亿元)	34.27	76.61	112.73	130.09
调整后全部债务(亿元)	37.77	79.74	143.01	174.26
营业收入(亿元)	15.02	14.81	13.25	11.61
利润总额(亿元)	3.99	3.03	3.01	1.02
EBITDA(亿元)	4.36	3.38	3.48	--
经营性净现金流(亿元)	2.96	-3.76	-10.04	-5.00
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	0.93	0.87	0.65	--
存货周转次数(次)	0.34	0.32	0.23	--
总资产周转次数(次)	0.12	0.09	0.06	--
现金收入比(%)	59.01	100.72	85.52	115.67
营业利润率(%)	19.24	17.76	19.65	21.91
总资本收益率(%)	2.35	1.28	1.02	--
调整后总资本收益率(%)	2.29	1.26	0.89	
净资产收益率(%)	3.20	2.24	2.08	--
长期债务资本化比率(%)	18.54	34.26	39.94	42.96
调整后长期债务资本化比率(%)	20.13	35.64	49.36	53.65
全部债务资本化比率(%)	26.69	44.40	53.54	54.33
调整后全部债务资本化比率(%)	28.63	45.39	59.38	61.45
资产负债率(%)	35.69	50.29	65.32	67.56
流动比率(%)	242.49	216.52	158.45	165.94
速动比率(%)	116.14	116.94	96.21	103.77
经营现金流动负债比(%)	11.04	-9.04	-12.66	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.86	22.70	32.36	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	8.67	23.62	41.05	--

注：1、2016 年三季度财务数据未经审计；

2、调整后全部债务=全部债务+其他流动负债+长期应付款。



### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
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) <sup>1/(n-1)</sup> - 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	
<b>经营效率指标</b>	
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%
<b>盈利指标</b>	
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%
<b>债务结构指标</b>	
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%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
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 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。详见下表：

信用等级设置	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

## 附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

## 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等级有效期内每年进行定期跟踪评级，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。

联合资信评估有限公司  
二零一六年十二月二十三日

