

2018 年第一期江苏海州湾发展集团
有限公司公司债券
募集说明书

发行人



江苏海州湾发展集团有限公司



主承销商



开源证券股份有限公司

2018年12月

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。连云区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商开源证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委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》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券（简称“18苏海发债01”）

(二) 发行总额：不超过人民币12.30亿元，采用分品种发行方式，本期债券（品种一）发行金额为人民币9.00亿元。

(三) 债券期限：7年期，采用提前偿还本金的方式，从第三个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%的比例偿还债券本金。

(四) 债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，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，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关部门备案，在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，逾期不另计利息。

(五) 发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

(六) 债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券，在中央国债登记公司登记、总托管；通过上海证券交易所发行的债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

(七) 发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（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:通过承销团成员设置的发行网点公开发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(九) 还本付息方式:还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(十) 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，本期债券信用等级为 AAA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级。

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

目录

释义	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本期债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付方法	17
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务状况	54
第十一条 已发行尚未兑付的债券	93
第十二条 募集资金用途	95
第十三条 偿债保障措施	108
第十四条 风险与对策	122
第十五条 信用评级	130
第十六条 法律意见	135
第十七条 其他应说明的事项	137
第十八条 备查文件	138
附表一：本期债券发行网点	140
附表二：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并资产负债表	141
附表三：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并利润表	144
附表四：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并现金流量表	146
附表五：担保人 2017 年经审计的合并资产负债表	148
附表六：担保人 2017 年经审计的合并利润表	152

附表七：担保人 2017 年经审计的合并现金流量表 154

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/海州湾集团：指江苏海州湾发展集团有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币9.00亿元的“2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券”。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程。

主承销商/开源证券：指开源证券股份有限公司。

簿记管理人：制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为开源证券股份有限公司。

副主承销商：指华泰联合证券有限责任公司、国都证券股份有限公司。

分销商：指长城证券股份有限公司、国融证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团队。

承销协议：指发行人与主承销商为本次债券发行签署的承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次债券发行签署的《2018年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按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的承销方式。

债权代理人及资金账户监管人：指招商银行股份有限公司连云港分行。

担保人/江苏再担保：指本期债券担保机构江苏省信用再担保集团有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

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。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指本期债券的投资者。

元、万元、亿元：指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕88号文件批准公开发行。

经批准债券分设为两个品种，其中本期（第一期）债券发行规模为9亿元，即品种一，由江苏省信用再担保集团有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二发行规模为3.3亿元，无担保。

2017年2月23日，根据江苏海州湾发展集团有限公司2017年度第一次临时董事会决议，同意向国家发展和改革委员会申请发行本期公司债券。

2017年4月25日，连云区人民政府出具《连云区人民政府关于同意江苏海州湾发展集团有限公司发行公司债券的批复》（连区政发〔2017〕42号），批准江苏海州湾发展集团有限公司申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏海州湾发展集团有限公司

住所：连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D08 室

法定代表人：章飞

联系人：张童川

联系地址：连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D 座 17

层

电话：0518-82308657

传真：0518-82308657

邮政编码：222042

二、承销团

（一）主承销商：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：朱艺、俞诚君、丁翔、林艳、邓娟、周煜坤

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层

201

电话：021-68779208

传真：021-68779208

邮政编码：200120

（二）副主承销商：

1、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层

（01A,02-04），17A,18A,24A-26A

法定代表人：刘晓丹

联系人：张丹蕊

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-56839484

传真：010-56839400

邮政编码：100032

2、国都证券股份有限公司

住所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层 10 层

法定代表人：王少华

联系人：王瑞

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：010-84183138

传真：010-84183221

邮政编码：100007

（三）分销商：

1、长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

法定代表人：曹宏

联系人：夏宁

联系地址：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 17 层

联系电话：0755-83516290

传真：0755-83516213

邮政编码：518034

2、国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道与呈祥路交汇处

武川立农村镇银行股份有限公司四楼

法定代表人：张智河

联系人：冯媛、郭周萌

联系地址：北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 11 层

联系电话：010-83991888

传真：010-88086637

邮政编码：100031

三、托管机构

（一）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

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

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

电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、监管银行/债权代理人：招商银行股份有限公司连云港分行

住所：连云港市海州区苍梧路 35 号山水丽景广场 AB 座一、二

层

负责人：朱家斌

联系人：庞海玲

联系地址：连云港市海州区苍梧路 35 号山水丽景广场 AB 座一、
二层

联系电话：0518-85891127

传真：0518-85891095

邮政编码：222000

六、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 15 层

负责人：李尊农

联系人：任华贵、陈东

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 19 楼

电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

七、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：周晓庆、邬羽佳

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮政编码：200001

八、律师事务所：江苏高的律师事务所

住所：南京秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 12 楼

负责人：郭少伟

联系人：马笑匀、张将将

联系地址：南京秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 12 楼

电话：025-84715285

传真：025-84703306

邮政编码：210029

九、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：江苏省南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：瞿为民

联系人：李青、毛瑜霆

联系地址：江苏省连云港市瀛州路 1 号新银双厦西座 5 楼

联系电话：0518-81887037

传真：0518-81887039

邮政编码：222000

第三条 发行概要

一、发行人：江苏海州湾发展集团有限公司。

二、债券名称：2018 年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券（简称“18 苏海发债 01”）。

三、发行总额：不超过人民币 12.30 亿元，采用分品种发行方式，本期债券（品种一）发行金额为人民币 9.00 亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为申购和配售办法公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor(1Y) 利率的算术平均数，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，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关部门备案，在债券存续期内固定不变。

五、还本付息方式：本期债券设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末，逐年按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。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债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、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向机构投资者（国家法律、

法规禁止购买者除外)公开发行。

七、发行对象:通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

八、债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点发行的债券,在中央国债登记公司登记、总托管;通过上海证券交易所发行的债券,在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

九、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,认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为 2018 年 12 月 12 日。

十一、发行期限:2 个工作日,自 2018 年 12 月 13 日起,至 2018 年 12 月 14 日止。

十二、发行首日:本期债券发行的第一日,即 2018 年 12 月 13 日。

十三、起息日:本期债券的起息日为发行首日,即 2018 年 12 月 13 日,以后本期债券存续期内每年的 12 月 13 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:自 2018 年 12 月 13 日至 2025 年 12 月 12 日。

十五、付息日:本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 12 月 13 日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日)。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年至 2025 年每年的 12 月 13 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日)。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：本期债券由开源证券股份有限公司担任主承销商并组织的承销团以余额包销的方式承销。

十九、承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，副主承销商为华泰联合证券有限责任公司、国都证券股份有限公司，分销商为长城证券股份有限公司、国融证券股份有限公司。

二十、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，本期债券信用级别为 AAA 级，发行人主体长期信用级别为 AA 级。

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

二十二、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。

二十三、债权代理人及资金账户监管人：本期债券发行人已聘请招商银行股份有限公司连云港分行担任债权代理人及资金账户监管人。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，采用集中簿记建档、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向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券申购与配售办法说明》中规定。

二、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。

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的

《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）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向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，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、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据国家政策和有关法律法规的规定发生合法变更时,在经有关主管部门认可后并依法就该等变更进行信息披露时,投资人同意并接受这种变更。

三、投资者同意招商银行股份有限公司连云港分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》,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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

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

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

七、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(包括本期债券的初始购买人以及二级市场

的购买人)在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让:

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

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告;

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

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

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息1次，第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息的支付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付息公告中加以说明。

(三) 根据国家有关税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本金兑付方式：本期债券设立本金提前偿还条款，本期债券的本金在2021年至2025年每年分别兑付发行总额的20%，兑付日为2021年至2025年每年的12月13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）。每年还本时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市或交易流通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

公司名称：江苏海州湾发展集团有限公司

法定代表人：章飞

住所：连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D08 室

注册资本：120,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：市政府授权范围内的国有资产经营与管理；水利工程
施工；旅游项目开发；建材销售；海水养殖；海上捕捞；黄金制品销
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）

江苏海州湾发展集团有限公司是连云港市东部城区最主要的基
础设施建设国有资产投资运营主体，业务范围涵盖城市基础设施建
设、工业园区开发、旅游开发和房地产（保障房）开发经营等多个领
域。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总计 3,182,995.52
万元，负债合计 1,450,280.41 万元，净资产为 1,732,715.11 万元，资
产负债率为 45.56%。2017 年度，发行人实现营业收入 80,620.89 万元，
净利润 21,780.13 万元，归属于母公司所有者的净利润为 22,049.24 万
元。

二、发行人的历史沿革

发行人前身是连云港市东方资产经营有限责任公司，成立于 2003
年 11 月，是经连云港市人民政府《关于组建连云港市东方资产经营
有限责任公司并授权为国有资产投资主体的批复》（连政复[2003]20
号）批准成立的国有独资有限责任公司，是连云港市东部城区最主
要的国有资产投资运营主体。公司成立时注册资本为 2,000.00 万元，由

连云港市连云区人民政府以持有的国有股权和国有资产出资，该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2003]181号）。

2005 年 8 月，连云港市连云区人民政府以货币方式向发行人增资 4,000.00 万元。增资后发行人注册资本为 6,000.00 万元。本次出资经连云港东方联合会计师事务所审验且出具了《验资报告》（连东会验[2005]第 128 号）。

2005 年 9 月 30 日，发行人根据股东决议和修改后的章程以资本公积转增注册资本 1,502.00 万元。增资后，发行人注册资本为 7,502.00 万元。本次出资经连云港誉达联合会计师事务所审验且出具了《验资报告》（连誉会验[2005]411 号）。

2005 年 12 月，根据连云港市连云区人民政府连政通[2005]26 号文和连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2005]59 号文批复以实物资产向发行人增资 3,034.00 万元。增资后发行人注册资本为 10,536.00 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司审验且出具了《验资报告》（苏瑞华连验字[2005]112 号）。

2006 年 3 月，发行人根据股东决议以资本公积转增注册资本 17,364.00 万元。增资后发行人注册资本为 27,900.00 万元。本次出资经连云港誉达联合会计师事务所审验且出具了《验资报告》（连誉会验[2006]35 号）。

2006 年 8 月，连云港市连云区人民政府根据连区政函[2006]44 号文以评估后的连云港市金港技术总公司国有净资产 11,229.64 万元向发行人注资。增资后，发行人注册资本为 39,129.64 万元。该出资经连云港誉达联合会计师事务所审验且出具了《验资报告》（连誉会验[2006]315 号）。

2006 年 9 月，连云港市连云区人民政府根据连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2006]75 号文批复，以评估后的连云港连岛旅游开发有限公司全部国有股权 5,080.04 万元向发行人出资。增资后发行人注册资本为 44,209.68 万元。该出资经连云港誉达联合会计师事务所审验且出具了《验资报告》（连誉会验[2006]350 号）。

2007 年 10 月，连云港市连云区人民政府根据连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2007]57 号文批复，以连云区板桥工业园土地使用权 40,000.00 万元向发行人进行增资。增资后发行人注册资本为 84,209.68 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司审验且出具了《验资报告》（苏瑞华连验字[2007]073 号）。

2008 年 12 月，根据连云港市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意连云港市东方资产经营有限责任公司变更名称的批复》（连国资综[2008]8 号），公司名称变更为江苏海州湾发展集团有限公司。

2010 年 11 月，连云港市连云区人民政府向发行人增资 15,790.32 万元，其中以货币出资 7,290.32 万元，以资本公积转增实收资本 8,500.00 万元。增资后发行人注册资本为 100,000.00 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司审验且出具了《验资报告》（苏瑞华连验字[2010]093 号）。

2016 年 5 月，连云港市连云区人民政府向发行人货币增资 20,000.00 万元。增资后发行人注册资本为 120,000.00 万元。本次出资经江苏中瑞华会计师事务所审验且出具了《验资报告》（苏瑞华连验字[2016]第 007 号）。

以上注册资本和实收资本的变化均经会计师事务所验资并出具验资报告。截至本募集说明书之日，发行人不存在其他股权变更的情

况。

三、发行人股东情况

发行人是由连云港市人民政府批准设立的国有独资公司，由连云港市国有资产监督管理委员会委托连云港市连云区人民政府代行出资者职能并行使权利。发行人股东所持有发行人的股权不存在被质押、冻结和其他权利受限的情况。发行人实际控制人为连云港市人民政府。

四、发行人的公司治理和组织结构

(一) 公司治理

发行人是根据《中华人民共和国公司法》组建的有限公司，建立了较为完善的治理结构和管理制度。公司设立了董事会、监事会和经理层，董事、监事和经理之间授权明确、职责清晰。

1、股东（出资者）职权

公司不设股东会，由连云港市国有资产监督管理委员会委托连云区人民政府对公司履行出资者职能，对授权的国有资本享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利。区政府对公司行使下列职权：1、审议批准公司的发展规划（含基建、技改项目）和结构调整方案；2、审议批准公司的经营方针和经营目标，考核其公有资本营运情况，并根据其业绩实施奖惩；3、依法委派或更换董事，任免董事长和副董事长；按照法定程序，推荐监事和任免监事会主席；4、审议批准公司董事会、监事会报告，年度财务预算、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；5、决定经营公司增加或减少注册资本金，经营公司发行债券以及合并、分立、变更、解散和清算；6、可通过法定程序按一定比例调用公司的资产收益；7、批准或修改公司章程；8、区政府认为有必要的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会行使股东的部分职权，决定公司重大事项。董事会设董事长1名。由董事会选举产生为公司法定代表人。董事会成员为5名，每届任期三年。董事任期届满，由出资人依法定程序进行更换，董事可以连任。

董事会行使下列职权：1、执行区政府决定，并向区政府报告工作；2、制订经营公司的长远发展规划、投资计划（含基建、技改项目投资方案）和结构调整与资本运营项目方案；3、审议批准经营公司年度经营计划和投资方案；4、制订经营公司的年度财务预决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案，经批准，依法收取国有资产投资收益；5、拟定经营公司合并、分立、变更、解散、清算及债券发行方案；6、决定经营公司内部管理机构设置和基本管理制度；7、按照法定程序聘任或者解聘公司总经理、副总经理；聘任或解聘全资子公司经营者，并决定其报酬事项；8、按照法定程序委派或更换控股、参股公司的股东代表；9、拟定经营公司章程的修改方案；10、研究决定经营公司其他重大事项。

3、监事会

公司设监事会。监事会由5名监事组成。监事会主席由出资人指定。监事会中的职工代表由公司职工民主选举产生，其他监事由出资人委派。监事的任期每届为三年，连任不超过两届。公司董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事列席董事会会议。

监事会按照《公司法》等有关规定，对出资人履行下列职责：1、审查经注册会计师验证的经董事长签署的经营公司年度财务报告，评价经营公司经济效益；2、根据工作需要，查阅公司的财务帐目和有关资料，对董事长、总经理及有关人员提出询问；3、监督董事、总经理履行职务时执行法律法规和经营公司章程的情况；4、对经营公

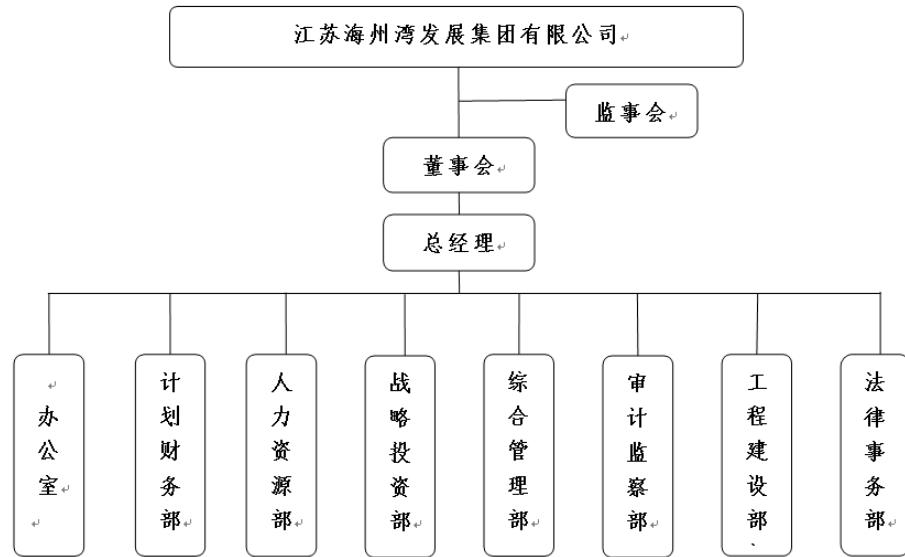
司国有资产保值增值的状况进行监督、评价；5、对董事会成员、总经理的工作业绩进行监督、评价和记录，提出任免及奖惩建议；6、对区政府负责，并定期向区政府报告工作。监事会行使职权时，聘请律师、注册会计师、审计师等费用，由经营公司承担。

4、总经理

公司设总经理1名，副总经理3名。总经理对董事会负责，由董事会依法聘任或解聘。总经理履行下列职责：1、主持经营公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2、组织实施经营公司年度经营计划和投资方案；3、拟定经营公司内部管理机构设置方案；4、拟定经营公司的基本管理制度；5、制定经营公司的具体规章；6、提请聘任或解聘经营公司副总经理、财务负责人人选和其他高级管理人员；7、聘任或者解聘除董事会聘任或者解聘以外的其他经济管理人员；8、列席董事会会议；9、董事会授予的其它职权。

（二）组织结构

公司根据《公司法》、公司章程和公司经营的需要设置了办公室、计划财务部、人力资源部、战略投资部、综合管理部、审计监察部、工程建设部、法律事务部等七部一室，各部门职责明确。发行人组织结构图如下：



五、发行人与下属公司（企业）的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共 39 家，情况如下：

表 8-1：2017 年末发行人纳入合并范围子公司明细

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
1	连云港海润置业有限公司	13,000.00	100.00%	-
2	连云港海州湾物流有限公司	5,000.00	100.00%	-
3	连云港连岛旅游开发有限公司	4,000.00	100.00%	-
4	江苏海州湾文教产业投资有限公司	1,000.00	100.00%	-
5	连云港海发园林景观工程有限公司	1,000.00	100.00%	-
6	江苏海州湾投资有限公司	1,000.00	100.00%	-
7	连云港海发市政工程有限公司	1,000.00	100.00%	-
8	江苏海州湾旅游发展有限公司	1,000.00	100.00%	-
9	江苏海州湾广告传媒有限公司	200.00	50.00%	50.00%
10	连云港海州湾物业服务有限公司	50.00	100.00%	-
11	连云港法起文化发展有限责任公司	3,000.00	33.33%	66.67%
12	连云港海发建材销售有限公司	5,000.00	16.00%	84.00%
13	连云港金港融资担保有限公司	12,000.00	98.33%	1.67%
14	连云港东方城市建设投资有限公司	10,000.00	80.25%	19.75%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	
			直接	间接
15	连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	10,000.00	43.00%	23.00%
16	连云港云台山生态林业发展有限公司	10,000.00	40.00%	-
17	连云港老街文化旅游开发有限公司	2,000.00	-	90.00%
18	连云港海州湾水利工程有限公司	9,000.00	-	93.33%
19	连云港海发水利工程有限公司	30,000.00	100.00%	-
20	连海实业投资有限公司	10,000.00	100.00%	-
21	连云港连海保税服务有限公司	1,000.00	100.00%	-
22	连云港东方临港产业投资有限公司	8,280.00	69.44%	27.54%
23	连云港市金港经济技术开发总公司	10,000.00	100.00%	-
24	连云港佳德建筑安装有限公司	100.00	-	100.00%
25	连云港汇新达贸易有限公司	1,000.00	-	100.00%
26	江苏中垠瑞科文化体育产业发展有限公司	1,000.00	51.00%	-
27	连云港高公岛建设开发有限公司	20,000.00	80.00%	20.00%
28	连云港海州湾健康产业发展有限公司	2,000.00	100.00%	-
29	连云港市高公岛企业总公司	120.00	100.00%	-
30	连云港高公岛文化旅游开发有限公司	1,000.00	-	51.00%
31	连云港高公岛渔港投资管理有限公司	1,000.00	-	100.00%
32	连云港海州湾股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	-	100.00%
33	连云港连海物业服务有限公司	500.00	-	100.00%
34	连云港海上云台山旅游发展有限公司	5,000.00	-	60.00%
35	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	100,000.00	100.00%	-
36	江苏海州湾水务有限公司	10,000.00	100.00%	-
37	连云港前三岛旅游开发有限公司	5,000.00	-	100.00%
38	香财实业有限公司	4,500.00	100.00%	-
39	连云港桥源贸易有限公司	10,000.00 (美元)	-	100.00%

六、发行人主要下属公司（企业）情况

(一) 连云港海润置业有限公司

连云港海润置业有限公司成立于 2006 年 10 月 27 日，注册资本 13,000.00 万元，法定代表人鲁积红。公司经营范围：房地产开发；房地产销售；园林绿化工程、基础工程、土石方工程、环保工程施工；土木建设工程、景观工程设计、施工等。

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港海润置业有限公司资产总额 152,452.43 万元，负债总额 141,306.40 万元，所有者权益合计 11,146.03 万元。2017 年度，实现主营业务收入 7,450.90 万元，净利润-1,114.46 万元。

（二）江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司

江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司成立于 2017 年 5 月 9 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人章飞。公司经营范围：旅游景区开发、建设、管理；文化、体育、旅游项目投资；基础设施建设；旅游资源和文化创意产业的规划、设计、建设、管理；文化旅游产品的开发、销售；文化艺术交流活动策划；体育赛事活动组织；会议服务；展览展示服务；休闲健身服务；住宿服务；餐饮服务；物业服务；车辆、游艇租赁；电影制作、发行；广播电视台节目制作；影视策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告；组织文化艺术交流活动（不含演出）；影视服装租赁；舞台设计；图文设计、制作；产品设计；知识产权代理服务。（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）

截至 2017 年 12 月 31 日，江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司资产总额 508,070.28 元，负债总额 480,538.25 万元，所有者权益合计 27,532.03 万元。2017 年度，实现主营业务收入 8,775.28 万元，净利润-3,268.90 万元。

（三）连云港海发建材销售有限公司

连云港海发建材销售有限公司成立于 2011 年 10 月 12 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人邹慧超。公司经营范围：建材销售；石料加工（限分支机构经营）。（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）

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港海发建材销售有限公司资产总额 266,658.41 万元，负债总额 262,275.77 万元，所有者权益合计 4,382.64 万元。2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，净利润 -68.96 万元。

（四）连云港东方城市建设投资有限公司

连云港东方城市建设投资有限公司成立于 2004 年 8 月 12 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人邹慧超。公司经营范围：城市基础设施项目建设、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）

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港东方城市建设投资有限公司资产总额 121,351.90 万元，负债总额 111,479.64 万元，所有者权益合计 9,872.26 万元。2017 年度，实现主营业务收入 0 万元，净利润 91.75 万元。

（五）连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司

连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司成立于 2012 年 3 月 15 日，注册资本 10,000.00 万元，法定代表人章飞。公司经营范围：面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（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）

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司资产总额 11,220.76 万元，负债总额 276.81 万元，所有者权

益合计 10,943.95 万元。2017 年度，实现主营业务收入 1,167.95 万元，净利润 559.02 万元。

（六）连云港海上云台山旅游发展有限公司

连云港海上云台山旅游发展有限公司成立于 2016 年 1 月 7 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人邹慧超。公司经营范围：旅游景区开发、建设；旅游景区园林规划、设计及施工；道路工程施工。(以上涉及前置许可的按许可经营)

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港海上云台山旅游发展有限公司资产总额 140,199.99 万元，负债总额 135,205.93 万元，所有者权益合计 4,994.06 万元。2017 年度，实现主营业务收入 0 万元，净利润-3.86 万元。

（七）连云港海发水利工程有限公司

连云港海发水利工程有限公司成立于 2015 年 10 月 15 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人邹慧超。公司经营范围：水利工程施工；建材销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港海发水利工程有限公司资产总额 139,228.32 万元，负债总额 130,758.18 万元，所有者权益合计 8,470.14 万元。2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-30.28 万元。

（八）连云港海州湾物流有限公司

连云港海州湾物流有限公司成立于 2011 年 10 月 20 日，注册资本 5,000.00 万元，法定代表人邹慧超。公司经营范围：国内货运代理；普通货物仓储服务；建材、食品、办公用品、文化用品、汽车配件、日用品、包装材料、玻璃制品、塑料制品、橡胶制品、装饰材料、钢

材、木材、金属材料、机械设备、机电设备、阀门、轴承、电子产品、电动车及配件、五金交电、服装鞋帽、家用电器、计算机软硬件、工艺品、旅游纪念品、洗涤用品、酒店用品、黄金、黄金制品的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；卷烟零售；餐饮服务；住宿服务；酒吧服务。(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)

截至 2017 年 12 月 31 日，连云港海州湾物流有限公司资产总额 113,368.38 万元，负债总额 109,294.51 万元，所有者权益合计 4,073.87 万元。2017 年度，实现主营业务收入 416.63 万元，净利润 -693.83 万元。

(九) 连云港东方临港产业投资有限公司

连云港东方临港产业投资有限公司成立于 2004 年 3 月 5 日，注册资本 8,280.00 万元，法定代表人姚克沛。公司经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。(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 2017 年 12 月 31 日，连云港东方临港产业投资有限公司资产总额 139,423.77 万元，负债总额 131,750.41 万元，所有者权益合计 7,673.36 万元。2017 年度，实现主营业务收入 0.00 万元，净利润 10.66 万元。

(十) 连云港海发园林景观工程有限公司

连云港海发园林景观工程有限公司成立于 2012 年 4 月 12 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人张怡。公司经营范围：园林绿化工程、景观工程设计、施工；建筑工程、土石方工程、环保工程、土木建设工程施工。(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 2017 年 12 月 31 日，连云港海发园林景观工程有限公司资产总额 394,543.27 万元，负债总额 393,866.41 万元，所有者权益合计 676.86 万元。2017 年度，实现主营业务收入 323.04 万元，净利润-10.05 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员简介

表 8-2：发行人董事、监事及高级管理人员

项目	姓名	性别	职务	是否在政府任职	是否在发行人处领取工资
董事	章飞	男	董事长	否	是
	雷刚	男	董事	是	否
	邹慧超	男	董事	否	是
	张童川	男	职工董事	否	是
	徐敏	女	董事	否	是
监事	刘苏	女	监事主席	是	否
	张晓秋	女	监事	是	否
	刘龙	男	职工监事	否	是
	周伦荣	女	监事	是	否
	倪敬叶	男	职工监事	否	是
高级管理人员	章飞	男	总经理	否	是
	张怡	男	副总经理	否	是
	邹慧超	男	副总经理	否	是
	王书通	男	副总经理	否	是
	徐敏	女	财务总监	否	是

(一) 董事

章飞，男，1965 年 9 月出生，研究生学历，中国共产党员。历任云台区南城镇任纪委书记、连云区综治办任副主任、墟沟街道党工委副书记、连云街道党工委书记，现任江苏海州湾发展集团有限公司

法人、董事长、总经理。

张童川，男，1981年8月出生，本科学历。历任连云港振兴绿园商务中心行政助理、连云开发区管理委员会融资办职员，现任江苏海州湾发展集团有限公司职工董事、战略投资部副经理。

雷刚，男，1974年10月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云区财政局科员、连云区财政局局长助理、连云区审计局党组副书记，现任江苏海州湾发展集团有限公司董事。

邹慧超，男，1986年3月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云区政府办公室秘书、连云街道党工委委员、主任助理，现任江苏海州湾发展集团有限公司董事、副总经理。

徐敏，女，1972年5月出生，本科学历。历任连云港远海进出口有限公司财务部经理、江苏鼎典置业有限公司财务部经理、江苏海州湾发展集团有限公司财务部副经理，现任江苏海州湾发展集团有限公司董事、财务总监。

（二）监事

刘苏，女，1963年5月出生，本科学历，中国共产党员。历任中国工商银行连云支行副行长、连云港市连云区国资办主任，现任江苏海州湾发展集团有限公司监事会主席。

张晓秋，女，1964年9月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云港市连云区审计局副局长、连云港市连云区农林水利局党委书记，现任江苏海州湾发展集团有限公司监事。

刘龙，男，1988年12月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云港环球国际货运有限公司业务部副经理、江苏省东海县文广体局城区网络运维部副主任，现任江苏海州湾发展集团有限公司职工监事、综合部经理。

周伦荣，女，1973年6月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云区信访局局长助理、连云区监察局副局长，现任江苏海州湾发展集团有限公司监事。

倪敬叶，男，1981年1月出生，本科学历，中国共产党员。历任中国工商银行连云港连云支行客户经理、江苏海州湾发展集团有限公司战略投资部经理，现任江苏海州湾发展集团有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

章飞，男，总经理，简历详见董事部分。

张怡，男，副总经理，1974年7月出生，博士学历，中国共产党员。历任内蒙古晨宏力集团企划部经理、江苏金海投资集团有限公司经营发展部高级职员、连云港发展集团有限公司资产管理部高级职员，现任江苏海州湾发展集团有限公司副总经理。

邹慧超，男，副总经理，简历详见董事部分。

王书通，男，副总经理，1978年12月出生，本科学历，中国共产党员。历任连云区云山乡工办办事员、江苏海州湾发展集团有限公司办公室主任，现任江苏海州湾发展集团有限公司副总经理。

徐敏，女，财务总监，简历详见董事部分。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中，雷刚兼任连云区审计局党组副书记，刘苏兼任连云区国资办主任，张晓秋兼任连云区农村水利局党委书记，周伦荣兼任连云区监察局副局长，以上人员均未在发行人处领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合相关法规的规定。除此之外，其他董事、监事、高级管理人员不存在党政机关兼职的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在区域现状和发展前景

(一) 连云港市区域现状和发展前景

连云港市位于中国大陆东部沿海，长江三角洲北翼，江苏省东北部，山东丘陵与苏北平原结合部。东临黄海，与朝鲜、韩国、日本隔海相望；西与山东省临沂市和江苏省徐州市和宿迁市毗邻，南与江苏省淮安市和盐城市相连，北与山东省日照市接壤。土地总面积 7,499.9 平方千米，水域面积 1,759.4 平方千米，市区建成区面积 120 平方千米。连云港下辖 3 个市区、3 个县级行政区：海州区、连云区、赣榆区、灌南县、东海县、灌云县。2016 年末全市户籍人口 533.99 万人，其中市区 222.69 万人。常住人口 449.64 万人，其中城镇常住人口 270.68 万人，常住人口城镇化率达 60.2%。

连云港是中国首批 14 个沿海开放城市之一、中国十大幸福城市、江苏沿海大开发的中心城市、国家创新型城市试点城市、国家东中西部区域合作示范区、长三角区域经济一体化成员、新亚欧大陆桥东方桥头堡、新亚欧大陆桥经济走廊首个节点城市、丝绸之路经济带东方桥头堡、国际性港口城市、中国十大海港之一。近年来，连云港经济总量不断扩大，2016 年全年实现 GDP2,376.48 亿元，增长 7.80%。其中，第一产业增加值 301.56 亿元，增长 1.60%；第二产业增加值 1049.90 亿元，增长 7.80%；第三产业增加值 1025.02 亿元，增长 9.80%。第二、第三产业增加值双双跨上千亿台阶。产业结构逐步调优调高，全市三次产业结构调整为 12.7:44.2:43.1，工业化进程逐步提高，工业在全市经济中的主体地位逐步提升，工业化率为 35.80%，比上年提高了 0.3 个百分点。服务业快速发展。第三产业增加值占 GDP 的比重达 43.10%，比上年提高 0.6 个百分点。全市人均 GDP 首超 50,000 元，

达到 52,986 元;1,694 家规模以上工业企业实现总产值 6,225.87 亿元, 增长 12.20%; 完成固定资产投资 2,385.16 亿元, 增长 14.80%。

总体来看,作为新亚欧大陆桥经济走廊重要节点城市、中哈物流中转基地、上合组织出海基地、国家东中西区域合作示范区,连云港区位优势独特,是“一带一路”、《江苏沿海地区发展规划》、《长江三角洲地区区域规划》等多重国家发展战略的叠加区,在中国区域经济协调发展中具有重要战略地位。未来,随着连云港加快建设沿海新型临港产业基地、“一带一路”重要节点城市,连云港经济发展有望保持良好增长态势。

注:以上数据来源于连云港市 2014、2015、2016 年《国民经济和社会发展统计公报》。

(二) 连云区区域现状和发展前景

连云港市连云区是连云港市“三个主城区之一”,位于连云港对外开放的最东段,新亚欧大陆桥东端起点,是连云港港口所在地国家主枢纽港,连云区辖 7 个街道、1 个镇、3 个乡、1 个经济开发区。连云区是江苏省唯一具有美丽海滨的城区,有国家 4A 级景区海上云台山、国家级云台山森林公园、国家级连岛海滨浴场旅游度假区、全省最大的海岛、连岛、以及海州湾中的“鸟岛”前三岛。森林覆盖面积达 80%,海岛自然风光秀丽迷人。

连云区集港口、海滨、旅游、园区等优质资源于一身,占据连云港市“一心三极”海滨城市发展规划中的一心、一极,“一体两翼”组合大港中的一体、一翼,是连云港市建设区域性国际“六大中心”的主战场,其发展受到了国家和省市政府的高度关注和支持。

“十二五”期间,连云区地区生产总值由 78.7 亿元增长至 125.6 亿元,人均 GDP 达 8.4 万元;规模以上固定资产投资增长 1.1 倍;社会消费品零售总额是 2012 年的 1.5 倍;城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入达 41,470 元、23,320 元,分别是 2012 年的 1.6 倍、

1.7 倍。实现了产业结构的持续优化。五年来，盐化油化、清洁能源、金属材料等主导产业日益壮大，规模以上工业增加值、工业用电量分别是 2012 年的 1.2 倍、1.7 倍，工业支撑能力显著增强；海滨旅游、商贸物流等服务业蓬勃发展，跨境电商、总部楼宇、健康养老等新兴业态加快成长，紫菜养殖加工等特色农渔业稳步提升，三次产业结构调整为 4.2: 38.6: 57.2，以工业为基础、现代服务业为主体、高效农渔业为特色的产业结构基本形成，经济发展质效不断提升。

2016 年，连云区全年实现地区生产总值 125.6 亿元，增长 7.8%，规模以上固定资产投资 257 亿元，增长 21%，社会消费品零售总额 69.3 亿元，增长 11.2%，城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别增长 9.5%、10.7%。

总体看来，连云区抢抓“一带一路”、江苏沿海开发等多重战略机遇，积极应对经济下行挑战，主动适应经济发展新常态，以东部城区港产城融合发展为契机，加大产业升级，提升竞争优势，实现经济可持续发展。

注：以上来源于 2015-2017 年连云区政府工作报告。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设是推动地区经济发展和加快城市化进程的基础产业，长期以来一直受到中央及各级地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。城市基础设施的逐步配套和完善对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要的作用。长江三角洲地区作为我国经济最为发达的地区，发展速度和城市化进程也最快，对城市基础设施建设的要求将更高，政府对其投入的力度将更大。

根据 2016 年国民经济和社会发展统计公报显示,截至 2016 年末,我国常住人口城镇化率为 57.35%,较 2015 年末提高 1.25 个百分点,城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上,城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体。国务院 2014 年 3 月发布的《国家新型城镇化规划(2014—2020)》指出,到 2020 年,常住人口城镇化率达到 60%左右,户籍人口城镇化率达到 45%左右,户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右,努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。可以预测,城市基础设施建设作为城镇化进程的基础配套,将是我国城市未来建设的重点,这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需要。总体看来,城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。在地方政府不断加大的投资力度和强劲有力的政策支持下,城市基础设施建设行业迎来了前所未有的发展机遇。

2、连云港市城市基础设施建设行业发展现状

近年来,连云港市抢抓国家“一带一路”和江苏沿海开发战略机遇,坚持规划引领,加快完善城乡基础设施,不断提升城镇综合承载力和集聚辐射力。“十二五”期间,连云港重大基础设施得到完善。组合大港基本形成,建成 30 万吨级深水航道一期工程,赣榆、灌河、徐圩两翼港区开港运营,新改建国省干线公路近 500 公里,总里程实现翻番,连盐、连淮扬镇、连青铁路开工建设,徐连高铁列入中铁总公司年度开工计划,疏港航道、盐河航道建成通航,新机场建设取得重要进展,120 公里的海滨大道全线贯通,建成全长 34 公里的城市快速公交 1 号线,建设环云台山大道 42 公里,徐新公路全线贯通,310 国道市区段建成通车,204 国道绕城段路基全面建成,市区建成区面积扩大到 204 平方公里。建成市体育中心、科创城一期、工业展

览中心等重大服务设施，完成民主路、盐河巷、连云港老街等特色街区改造，新建和改造供水、污水、燃气管网 300 公里。实施城区道路提标改造工程，新建改建主次干道 51 条，打通城市“断头路”15 条，投资 27 亿元实施城市饮用水“双源双线双湖”工程，沭新渠送清水工程建成投用，蔷薇湖应急备用水源主体工程建成。完成棚户区改造 380 万平方米，改造老旧小区 135 个。启动实施城市防洪排涝提升工程，整治低洼易涝片区 28 个、背街小巷 1800 条、170 公里。新建月牙岛、星海湖等公园 12 座，中心城区绿地总量增加到 6292 公顷。刘湾垃圾填埋场一期工程建成使用，新建改建公厕 150 座。重点中心镇产业和人口加速集聚，13 个城镇列入省级以上培育计划。创成三星级康居乡村 66 个，建成美丽乡村试点 38 个。

“十三五”期间，连云港以建成联结“一带一路”的综合交通枢纽和物流中心为目标，加快推进建设我国东部沿海地区新型工业基地、现代物流基地，东中西产业合作示范基地。进一步优化城市布局、完善城市功能、彰显城市特色，增强中心城市集聚和辐射带动能力。完善城镇体系，加快以人为核心的新型城镇化进程，推动人口有序转移。当前经济发展背景下，连云港市基础设施建设有较为广阔的发展前景。

3、连云区城市基础设施建设行业发展现状

连云区深入推进港产城融合发展，城市综合服务功能和承载能力加快提升。积极服务港口、核电重点产业项目建设，协调推进中哈物流基地、上合组织物流园建设。“十二五”期间，连云区累计投入城建资金 300 多亿元，重点实施连云新城开发、中央商务区打造、墟沟老城改造、连云老街建设以及交通路网完善等城建重点工程，城市建成区拓展到 50 平方公里。连云新城一期基本建成、二期启动建设，海州湾会议中心、西墅湾文化休闲水岸、商务公共服务中心、商务公

园、社区服务中心、中小学等一批重点项目建成运营，功能配套日益完善。累计完成房屋征收 130 万平方米，全区 35 个村庄通过省级村庄整治全域验收，黄窝村创成国家级美丽宜居示范村庄。生态建设成效显著，城镇污水集中处理率 85%，空气质量优良率、绿化覆盖率居全市前列，新增城市绿化 90 万平方米，建成国家级生态街道 2 家、通过验收 3 家。未来，连云区将继续推进基础设施建设，扩大招商引资能力，推动全区经济发展。

（二）保障性住房行业的现状和前景

1、我国保障性住房行业的现状和前景

在我国经济发展和城镇化不断深入推进的背景下，保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，促进房地产行业的健康发展以及社会稳定。

2007 年 8 月，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24 号)，提出“进一步建立健全城市廉租房制度，改进和规范经济适用房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度”，文件强调把解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，标志着我国把住房保障制度的确立，我国保障性住房开始进入有序发展阶段。2009 年，中国住房和城乡建设部、财政部、国土资源部等五部门出台《关于推进城市和国有工矿棚区改造工作指导意见》(建保[2009]295 号)，提出“力争从 2009 年开始，结合开展保障性住房建设，用 5 年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造”。2010 年，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求“保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证

供应”。保障性住房建设已经成为房地产调控中最为重要的内容。2013年7月，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，意见要求“以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区10000万户，居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

我国“十三五”规划中提出，“十三五”期间基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。“十三五”时期，全国将开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。保障性住房建设将在未来一段时期内蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

2、连云港保障性住房行业的现状和前景

“十二五”期间，连云港市开工建设各类保障性住房4.18万套，发放廉租房补贴8219户，惠及5万多户中低收入家庭。2016年连云港改造危旧房，改造农村危旧房1065户，完成渔民上岸安居工程327户。推进保障房建设，新增国开行、农发行等政策性贷款133亿元，新开工保障性安居工程11500套，基本建成11000套。2017年，连云港市将建设保障性住房58万平方米，建成公共租赁住房1130套。

“十三五”期间连云港继续推进保障性安居工程建设，探索通过社会化收储、发放货币补贴、直接收购等方式拓展保障性住房筹集渠道，逐步从实物保障为主向建设和补贴租赁并举转变。围绕促进居民便捷出行和方便生活，合理规划保障性住房项目选址，完善配套设施，

实现工程建设质量和运营服务水平同步提升。鼓励保障性住房和商品住房混合建设，推动社区融合。科学规划、分布推进棚户区改造，稳步推进实施城中村改造，有序开展旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善困难群体居住条件。

（三）旅游产业的现状和前景

1、我国旅游产业的现状及前景

随着我国全面建设小康社会不断推进，中国旅游业面临重大发展机遇，中国经济持续快速增长，必将对旅游需求增长发挥基础性的支撑作用；城乡居民收入将稳定增长，到 2020 年人均 GDP 将达 3500 美元左右甚至更多，这将进入世界旅游界公认的旅游业爆发性增长阶段；国家扩大内需的经济发展方略和加快推动服务业的发展，将为旅游业进一步发展创造新的机遇；中国对外开放的进一步扩大，将为我国旅游业在国际市场和世界舞台更好地发挥作用，创造更为有利的条件；中国政通人和，社会安定，将成为世界上最安全的旅游目的地之一；随着对现行休假制度的完善和带薪休假制度的落实，将形成巨大的国内旅游消费市场。中国旅游市场将从以入境旅游为主导、国内旅游为基础，发展到国内、入境、出境三大旅游市场共同发展。2016 年度国内游客 44 亿人次，比上年增长 11.2%，国内旅游收入 39390 亿元，增长 15.2%。入境游客 13844 万人次，增长 3.5%。国际旅游收入 1200 亿美元，增长 5.6%。国内居民出境 13513 万人次，增长 5.7%。中国将成为世界上第一大旅游接待国、第四大旅游客源国和世界上最大的国内旅游市场。

2、连云港市连云区旅游产业发展现状

连云港市连云区是江苏省唯一具有美丽海滨的城区，有国家 4A 级景区海上云台山、国家级云台山森林公园、国家级连岛海滨浴场旅

旅游度假区、全省最大的海岛、连岛、以及海州湾中的“鸟岛”前三岛。森林覆盖面积达 80%，海岛自然风光秀丽迷人。2016 年连云区获批国家全域旅游示范区创建单位，年接待国内外游客 880 万人次，实现旅游综合收入 100 亿元。连云区依托独特的山、海、港、岛、城、湿地资源，创新体制机制，丰富旅游产品，开展集团化、规模化、产业化、资本化运作，提升全区旅游资源聚合力和核心竞争力，着力打造江苏东部沿海最具特色、最受欢迎旅游目的地。未来连云区以“西游胜境·山海连云”为总体形象定位，以旅游“3456”工程为引领，重点打造连岛、海上云台山和连云新城三大旅游板块，建成连岛、宿城、连云新城和在海一方四大旅游集散中心，建设连岛海滨度假、连云民国文化、宿城情侣慢游风情、高公岛渔家文化、云山生态宜居五大旅游特色小镇，拓展旅游+健康、养生、文化、生态、工业、渔业的“旅游+”六大特色业态。全年接待国内外游客突破 1000 万人次，旅游综合收入达 120 亿元。

（四）小额贷款行业的现状和前景

自 2008 年 5 月《关于小额贷款公司试点的指导意见》出台以来，小额贷款公司规模呈现出爆发式增长。2008 年底小额贷款公司数量不足 500 家，2009 年突破 1000 家，2012 年年底则突破 6000 家。2013 年以来在中央政府大力推行政府减少行政审批权的大背景下，各省市对小额贷款公司审批权开始逐渐下放，审批流程趋于简化，新批准设立的小额贷款公司数量进一步增长。2014 年 5 月银监会会同央行共同发布了《小额贷款公司管理办法（征求意见稿）》，意见稿中对于小额贷款公司的经营范围、融资杠杆率进行了放开，各地政府也相继出台了促进本省小额贷款公司发展的政策，趋向宽松的政策环境更有利提升小额贷款行业信心，促进小额贷款行业的健康发展。根据中国

人民银行公布的数据，截至 2016 年末，全国共有小额贷款公司 8673 家，贷款余额 9273 亿元，2016 年人民币贷款减少 131 亿元。以机构数量看，江苏省、辽宁省与河北省排名三强，分别为 629 家、559 家与 450 家。以贷款余额看，重庆市贷款余额为 991.4 亿元，占据小额贷款公司贷款余额第一的位置。江苏省与浙江省紧随其后，名列第二、第三，分别 958.7 亿元与 700.4 亿元。

三、发行人的行业地位和竞争优势

(一) 连云区城投类国有公司情况

目前，连云区主要的城投类国有企业有 2 家，分别为发行人及江苏云港投资发展有限公司。发行人作为连云区最大的国有平台，承担着连云区及连云港东部城区城市基础设施建设、保障性安居工程、旅游开发等重要职能。江苏云港投资发展有限公司作为连云区经济技术开发区主要的建设主体，承担着园区土地整理开发、园区标准厂房建设等业务。两家公司分工明确，分别负责连云区内不同领域投融资和建设工作，不存在相互竞争关系。

截至 2017 年 12 月 31 日，江苏云港投资发展有限公司资产总额为 229,730.24 万元，负债总额为 121,398.19 万元，所有者权益合计为 108,332.05 万元。2017 年度实现营业收入 17,299.38 万元，净利润 2,145.18 万元。

截至本募集说明书签署日，连云区企业债券余额情况如下：

表 9-1：连云区企业债券余额情况

发行主体	债券类型	债券简称	债券余额(亿元)	利率(%)	起息日期	到期日期
江苏海州湾发展集团有限公司	一般企业债	13苏海发债	7.00	浮动利率 ¹	2013.3.29	2023.3.29

¹ “13 苏海发债”每个计息期所采用的基准利率为当期起息日前 5 个交易日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 SHIBOR）的算术平均值；各期基准利率由全国银行间同业拆借中心计算，保留两位小数，第三位小数四舍五入。

除上述已发行企业债券外，连云区城投类国有企业无已获企业债券批文但尚未发行的额度。

（二）发行人在行业中的地位

1、城市基础设施建设行业

发行人是连云港市人民政府批准设立的国有独资公司，是连云港市委、市政府确定的城市基础设施建设及国有资产经营管理的主要主体之一。公司是连云港东部城区基础设施建设领域唯一的城市基础设施建设平台。另外，发行人在项目获取、优惠政策等方面有着一般企业无法比拟的优势。

2、政府安置房开发行业

发行人是连云港市东部城区最主要的安置房开发企业。近年来，发行人按照连云港市及连云区政府制定的“建设国际化滨海城市”的总体规划要求，大力推进城市改造、安置房建设等市政重点工程。在政府的大力支持下，公司在安置房建设方面具有一定的垄断优势，且在土地出让金、土地契税、土地规费等方面享受较多的政府优惠政策，相比于其他房地产开发企业优势明显。

3、旅游行业

发行人全资子公司连云港连岛旅游开发有限公司是连云港市主要的旅游开发经营企业，具有一定的行业垄断优势。连云港连岛旅游开发有限公司主要经营浴场、游艇娱乐服务、旅游纪念品加工销售及海上旅游项目开发投资等。目前，连云港连岛旅游开发有限公司已开发的旅游资源包括连岛旅游度假区、黄窝风景区、宿城风景区、法起寺和竹岛风景区等。其中，连岛旅游度假区拥有国家 AAAA 级景区 1 个，AA 级景区 1 个，全国工农业旅游示范点 2 个；拥有旅游星级饭店 11 家，旅行社 29 家，是连云港市旅游业的招牌景区。

4、小额贷款行业

发行人投资组建的金海洋小额贷款公司是连云港东部城区主要的小额贷款经营企业，主要经营面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。公司依托自身雄厚的资本，大力开展业务，具有一定的垄断优势。2017年实现收入1,167.95万元，业绩显著。

总体来看，公司在连云港市东部城区的基础设施建设、安置房开发和旅游开发、小额贷款方面处于垄断地位，竞争优势明显。

（三）发行人主要竞争优势

1、经营环境优势

综合来看，优良的地理环境、发达的交通网络、快速增长的区域经济和《江苏沿海地区发展规划》的实施为发行人提供了优越的经营环境。

①优良的地理环境

连云港市地处中国沿海中部的黄海之滨，江苏省东北部，东与日本、韩国、朝鲜隔海相望，西连广袤的中西部地区，北临渤海经济区，南接长三角经济区。连云港市地处海陆、南北过渡的结合部，是中国沿海首批14个对外开放城市之一、新亚欧大陆桥东方桥头堡，地理位置十分优越。连云区是连云港市东部海滨城区，辖11个乡镇（街）和一个经济开发区，国家级连云港经济技术开发区也在连云区辖区内。

②发达的交通网络

连云港市作为新丝绸之路中国公路大通道东起点，是全国45个公路主枢纽之一、长三角国家级综合运输枢纽，国道主干线“两纵两横”中的同三、连霍“一纵一横”两条高速公路在境内交汇。连云港全市高速公路密度达3.27公里/百平方公里，为江苏省最高。全市境

内有3条国道、7条省道，全市农村公路达7,066公里，其中等级公路4,594公里。连云港市初步构建了以高速公路为主骨架，10条国、省道干线公路为依托，县、乡公路为支脉的四通八达的公路网络。另外，连云港市内河航道总里程1,127.5公里，其中等级航道449公里；全市共有公路客运班线252条、客运班车1,236辆，公交线路42条。

③《江苏沿海地区发展规划》的实施

作为集港口、海滨、旅游、园区等优质资源于一身的连云区，处于江苏“四沿战略”中沿海与沿东陇海线的交汇处，占据连云港市“一心三极”海滨城市发展规划中的一心、一极，“一体两翼”组合大港中的一体、一翼，是连云港市建设区域性国际“六大中心”的主战场，其发展受到了国家和省市的高度关注和支持。国务院通过《江苏沿海地区发展规划》，标志着以连云港市为龙头的江苏沿海开发上升到国家战略层面，连云港的发展引起了国内外各界人士的广泛关注。作为连云港市优质资源要素最为集中的连云区，已成为各方面关注的焦点和热点。

《江苏沿海地区发展规划》的通过及实施，必将使以连云港为核心的江苏沿海城市得到产业发展、重大项目布局、沿海滩涂资源开发、港口建设等方面的支持政策。

2、稳固的银企合作

发行人作为连云港市重要的基础设施投资、建设、运营、服务的主体，已成为连云港市与国家开发银行开发性金融合作主平台之一。同时，发行人拥有良好的信用，与多家银行建立了稳固的长期合作关系，并被江苏省人民政府正式命名为“江苏省AAA级重合同守信用单位”。发行人自成立以来，已经与工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、国家开发银行等多家金融机构建立了长期信贷合作关系，

累计利用信贷资金近 45 亿元。稳固的银企合作关系、畅通的间接融资渠道为发行人的长远发展提供了有力的资金支持。

3、广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力。根据《连云港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，连云港市将围绕国际化海港中心城市的定位，建设全省“一带一路”建设的核心区和先导区、开放型经济新高地、我国沿海重要产业基地。落实“一带一路”战略，规划发展连云港都市区，增强中心城区辐射带动能力，建设国际化海港中心城市，加快城市国际化进程。同时加快建设中哈（连云港）物流中转基地、上合组织出海基地，构建便捷、高效的物流基础设施网络，促进多种运输方式顺畅衔接和高效中转，提升物流体系综合能力，建设面向“一带一路”的国际物流中心。全面推进国家东中西区域合作示范区建设。推进核心区城市通关一体化工作，积极推进淮海城市群建设，搭建新亚欧大陆桥经贸合作与资源共享平台，推动各方在国家东中西示范区内开展合作，共同发展临港产业、电子商务和物流运输等产业。

连云城区以区域性国际商务中心为载体，重点拓展港航服务、对外贸易、商务会展、休闲旅游等功能业态，着力推进旅游休闲、商政办公、基础设施、景观绿化、滨水居住设施建设，加快企业总部区、高端商务区、休闲旅游区、滨水居住区功能建设，建设区域性国际商务中心，塑造优美宜人的海滨城市形象。《连云港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的实施将为发行人的发展创造更为广阔的空间。

4、区域经济优势

连云港是国家确定的沿海 25 个主要港口之一、12 个具有区域性

枢纽作用港口之一，是江苏唯一大型海港和中西部最便捷出海口，与全球 100 多个国家和地区近千个港口开展了贸易往来。港口区位交通优势明显，是全国进口氧化铝、出口小麦和胶合板第一大港，出口焦炭第二大港，进口化肥占全国沿海市场份额 20%，硫磺占 15%，是我国五大能源外运口岸之一。

连云港快速的经济发展保证了未来连云港市对城市基础设施建设的投入。而作为连云港市政府东部城区城市基础设施及土地整理开发等重点项目的投资建设单位，发行人必将得到连云港市政府更有利的支持。

四、发行人业务情况

(一) 主营业务情况

发行人是连云港东部城区最重要的基础设施投资建设及国有资产运营主体。2015-2017 年，发行人分别实现营业收入 68,815.33 万元、73,320.07 万元和 80,620.89 万元，主营业务成本分别为 58,201.71 万元、63,037.25 万元和 67,557.46 万元，毛利润分别为 10,613.62 万元、10,282.82 万元和 13,063.43 万元。发行人主营业务收入主要来自于工程代建、安置房代建及旅游收入。2015-2017 年，公司主营业务具体情况如下：

表 9-2：发行人 2015-2017 年营业收入情况

单位：万元、%

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	54,121.35	67.13	41,539.21	56.65	43,845.45	63.71
安置房代建	11,527.39	14.30	19,606.00	26.74	15,775.69	22.93
商品房销售	4,184.26	5.19	4,733.96	6.46	2,352.04	3.42
旅游收入	8,858.15	10.99	5,325.82	7.26	5,076.98	7.38
利息收入	1,167.95	1.45	1,188.55	1.62	1,441.02	2.09
商品销售	90.20	0.11	334.25	0.46	40.95	0.06
其他业务	671.59	0.83	592.27	0.81	283.21	0.41

项目	2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	80,620.89	100.00	73,320.07	100.00	68,815.33	100.00

表 9-3：发行人 2015 年营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	43,845.45	39,147.72	4,697.73	10.71
安置房代建	15,775.69	14,085.43	1,690.26	10.71
商品房销售	2,352.04	1,774.49	577.55	24.56
旅游收入	5,076.98	3,131.13	1,945.85	38.33
利息收入	1,441.02	0.00	1441.02	100.00
商品销售	40.95	61.08	-20.14	-49.18
其他业务	283.21	1.85	281.36	99.35
合计	68,815.33	58,201.71	10,613.62	15.42

表 9-4：发行人 2016 年营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	41,539.21	37,095.81	4,443.40	10.71
安置房代建	19,606.00	17,505.36	2,100.64	10.71
商品房销售	4,733.96	4,039.59	694.37	14.67
旅游收入	5,325.82	3,961.26	1,364.56	25.62
利息收入	1,188.55	0.00	1,188.55	100.00
商品销售	334.25	429.08	-94.83	-28.37
其他业务	592.27	13.37	472.65	97.25
合计	73,320.07	63,037.25	10,282.82	14.02

表 9-5：发行人 2017 年营业收入、成本、利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	54,121.35	47,559.73	6,561.62	12.12
安置房代建	11,527.39	10,292.31	1,235.08	10.71
商品房销售	4,184.26	3,649.81	534.45	12.77
旅游收入	8,858.15	5,826.13	3,032.02	34.23
利息收入	1,167.95	0.00	1,167.95	100
商品销售	90.20	30.08	60.12	66.65
其他业务	671.59	199.40	472.19	70.31
合计	80,620.89	67,557.46	13,063.43	16.20

2015年-2017年，发行人工程代建收入分别为43,845.45万元、41,539.21万元和54,121.35万元，毛利率分别为10.71%、10.71%和12.12%。毛利率变动的主要原因为随着原材料及劳动力价格的增长，连云港区政府将发行人代建项目的利润率由12%提升至14.20%。

2015年-2017年，发行人安置房代建业务分别实现营业收入15,775.69万元、19,606.00万元和11,527.39万元，毛利率分别为10.71%、10.71%和10.71%。近三年，发行人安置房代建收入基本稳定，主要为发行人代建的安置小区陆续完工交付使用所致。

2015年-2017年，发行人商品房销售业务分别实现营业收入2,352.04万元、4,733.96万元和4,184.26万元，营业成本分别为1,774.49万元、4,039.59万元和3,649.81万元，毛利率分别为24.56%、14.67%和12.77%。毛利率下降的主要原因为代建安置小区归属发行人自行销售部分的商品房及商铺为尾盘销售，物业销售价格下降所致。

2015年-2017年，发行人实现旅游收入分别为5,076.98万元、5,325.82万元和8,858.15万元，毛利率分别为38.33%、25.62%和34.23%。毛利率浮动的主要原因为随着连岛风景区、海上云台山国家森林公园、连云老街等连云港知名景点部分项目开发改造完成并陆续投入运营，发行人旅游收入持续增长所致。

（二）主营业务经营模式

发行人主营业务收入主要来自于工程代建、安置房业务及旅游收入。

1、基础设施建设业务

发行人是连云港市东部城区主要的基础设施投资建设主体，根据连云港区政府与发行人签订的《委托代建协议》、《委托代建协议补充协议》，对连云港区政府委托的基础设施建设项目，发行人负责资金筹措、

项目实施建设和管理。待工程竣工验收、审计后，连云区政府根据项目投资总额的 7.00-14.20%计收代建毛利，进行项目回购。近年来，公司已先后完成了北崮山大道项目、零公里项目、平山北路项目、滨海大道项目等基础设施建设。

2、安置房业务

发行人作为连云港东部城区主要的基础设施投资建设和运营主体，先后承接了平山花园、海滨花园、连岛安置区、西墅花园、板桥安置区等五个安置小区的建设工程。发行人安置房业务模式与基础设施建设业务的回款方式基本相同，即根据连云区政府与发行人签订的《委托代建协议》及《委托代建协议补充协议》，待工程竣工验收、审计后，连云区政府根据项目投资总额的 7%-12%计收代建毛利，进行项目回购。对于安置小区里的配套商业设施和少量商品房，发行人则按照自建销售模式，建成后按照商品房预（销）售许可证进行对外销售，实现收入。

表 9-6：发行人主要项目运营情况

项目名称	是否为政府代建	总投资(万元)	已投资(万元)	已确认金额(万元)	已回款金额(万元)	建设期
连云港市连云区东方临港产业	是	52,550.50	53,120.00	0.00	0.00	2010.9-2015.9
文体中心（一二期）	是	41,089.51	43,520.34	0.00	0.00	2012.6-2016.7
海滨花园	是	63,402.90	63,200.16	19,034.07	15,616.32	2012.2-2018.2
连云城区污水管网工程	是	38,942.19	39,000.00	0.00	0.00	2013.6-2016.6
板桥园区道路	是	40,000.00	32,802.04	0.00	0.00	2015.11-2018.10
连云区城市零星基础设施建设	是	30,645.23	30,308.37	21,387.26	0.00	2011.6-2015.6
连云新城陆域及市政基础设施	是	140,801.58	139,800.12	54,100.00	32,000.00	2011.7-2018.6
宿城片区水利综合治理工程	是	31,781.00	28,000.00	0.00	0.00	2015.10-2017.10
平山花园	是	52,280.79	53,000.00	22,141.65	20,126.05	2011.2-2017.8
西墅花园	是	30,000.00	29,800.51	15,141.12	9,047.09	2012.10-2017.10
合计	-	521,493.70	512,551.54	131,804.10	76,789.46	-

(三) 发展规划

发行人作为连云港市东部城区基础设施建设和国有资产经营管理的主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、保障性住房开发与建设、旅游等多个方面。为配合连云区以东部城区港产城融合发展为契机，打造“实力连云、开放连云、宜居连云、法治连云、幸福连云”的工作目标。发行人整体目标及发展规划如下：

一是不断拓展融资渠道。发行人将继续加强与银行合作，寻求更加广阔的合作道路。在传统的银行融资渠道外，积极开拓直接融资渠道，如公司债券业务、中期票据业务、非公开定向债务融资工具等。

二是进一步深入工程管理，加强往来资金监管，大力提升城建资金的使用效益。提高工程建设资金管理水平不仅可以提升资金的使用效益，同时还可以缓解公司目前的融资压力。公司进一步加强建设资金的使用、往来账目的监管，切实提高资金使用效益。

三是继续做大做强企业，加快公司实体经营转型速度。未来，发行人稳步推进公司金融板块发展，金海洋小贷公司、金港融资担保公司在坚持安全、效益的前提下，稳步拓展资本运营及投资业务。壮大发展房地产板块，抢抓云山“退二进三”机遇，开发云山小学周边地块，规划建设云山小学项目，加快推进君堂文博苑项目及商业、住宅、农贸市场项目。大力发展旅游板块，重点打造后云台山、老街、北固山等旅游板块。后云台山完成后云台山保驾山、环山路两路建设，启动中韩文化交流基地、八间房民俗、游客中心建设，完成宿城3个景区合并事宜。连云老街整合出新，实现与后云台山景区互通，初步形成“九馆三街”80余家商铺的商业业态。完成水街、标识系统、游步道等工程。北固山片区开发完成沿山栈道修建，并年内全线贯通；

启动小官山片区规划设计，完成竹岛规划设计方案，获得省海洋与渔业局同意，并开展 49 亩人工岛的建设工作。

第十条 发行人财务状况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对江苏海州湾发展集团有限公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年末的合并资产负债表，2015 年度、2016 年度和 2017 年度的合并利润表、合并现金流量表以及财务报表附注（以下统称财务报表）进行了审计。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人的上述财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2017]第 021082 号及中兴华审字[2018]第 021313 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2015 年、2016 年和 2017 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。

一、发行人 2015-2017 年经审计财务数据

表 10-1：发行人 2015-2017 年经审计的主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总额	3,182,995.52	2,838,735.16	1,485,352.44
其中：流动资产	2,073,421.13	1,701,015.18	1,401,672.33
非流动资产	1,109,574.39	1,137,719.98	83,680.11
负债总额	1,450,280.41	1,084,552.82	755,203.63
其中：流动负债	662,910.52	610,489.41	334,013.33
非流动负债	787,369.89	474,063.41	421,190.30
所有者权益合计	1,732,715.11	1,754,182.34	730,148.80
营业收入	80,620.89	73,320.07	68,815.33
营业利润	22,628.55	-934.37	-1,277.48
利润总额	22,495.72	19,294.30	19,541.78
净利润	21,780.13	19,029.02	19,076.84
归属于母公司所有者的净利润	22,049.24	19,392.21	19,273.27
经营活动产生的现金流量净额	-126,242.89	-11,542.83	-82,219.62

表 10-2：发行人 2015-2017 年主要财务指标

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率(倍)	3.13	2.79	4.20
速动比率 (倍)	1.48	1.02	0.96
资产负债率 (%)	45.56	38.21	50.84

项目	2017年末/度	2016年末/度	2015年末/度
应收账款周转率(次/年)	0.58	0.98	2.92
存货周转率(次/年)	0.06	0.06	0.06
总资产周转率(次/年)	0.03	0.03	0.05
总资产收益率(%)	0.72	0.88	1.39
净资产收益率(%)	1.25	1.53	1.36

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=营业收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 7、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

二、发行人财务分析

(一) 概述

截至2017年12月31日，发行人经审计的资产总计3,182,995.52万元，负债合计1,450,280.41万元，净资产为1,732,715.11万元，资产负债率为45.56%。2017年度，发行人实现营业收入80,620.89万元，净利润21,780.13万元，归属于母公司所有者的净利润为22,049.24万元。

(二) 发行人资产负债情况分析

表 10-3：发行人 2015-2017 年末经审计的资产负债构成情况

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	3,182,995.52	2,838,735.16	1,485,352.44
负债总额	1,450,280.41	1,084,552.82	755,203.63
所有者权益合计	1,732,715.11	1,754,182.34	730,148.80
资产负债率(%)	45.56	38.21	50.84

1、资产结构分析

表 10-4：发行人 2015-2017 年末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	276,604.28	8.69	166,853.40	5.88	57,428.68	3.87
应收票据	4,977.00	0.16	1,065.00	0.04	850.00	0.06
应收账款	172,856.81	5.43	105,706.18	3.72	43,975.51	2.96
预付款项	86,486.38	2.72	56,260.69	1.98	53,937.80	3.63
其他应收款	384,582.46	12.08	249,996.12	8.81	135,779.33	9.14
存货	1,094,608.56	34.39	1,078,689.25	38.00	1,080,804.12	72.76
其他流动资产	53,305.63	1.67	42,444.53	1.50	28,896.88	1.95
流动资产合计	2,073,421.13	65.14	1,701,015.18	59.92	1,401,672.33	94.37
可供出售金融资产	31,863.99	1.00	33,038.19	1.16	22,394.00	1.51
长期股权投资	2,003.50	0.06	2,003.50	0.07	2,118.08	0.14
固定资产	48,574.87	1.53	54,196.10	1.91	17,711.33	1.19
在建工程	116,936.53	3.67	81,764.87	2.88	39,098.73	2.63
无形资产	2,246.15	0.07	2,482.27	0.09	766.46	0.05
长期待摊费用	1,510.59	0.05	1,034.80	0.04	905.76	0.06
递延所得税资产	673.96	0.02	690.16	0.02	685.75	0.05
其他非流动资产	905,764.80	28.46	962,510.08	33.91	-	-
非流动资产合计	1,109,574.39	34.86	1,137,719.98	40.08	83,680.11	5.63
资产总计	3,182,995.52	100.00	2,838,735.16	100.00	1,485,352.44	100.00

2015-2017 年末，发行人资产总额呈逐年上升趋势，分别为 1,485,352.44 万元、2,838,735.16 万元和 3,182,995.52 万元，年复合增长率达到 46.39%。

从资产结构来看，2015-2017 年末，发行人流动资产分别为 1,401,672.33 万元、1,701,015.18 万元和 2,073,421.13 万元，占资产总额的比例分别为 94.37%、59.92% 和 65.14%；非流动资产分别为 83,680.11 万元、1,137,719.98 万元和 1,109,574.39 万元，占资产总额的比例分别为 5.63%、40.08% 和 34.86%。2016 年发行人资产结构变化明显，非流动资产占比提高，主要是因发行人业务发展而导致工程建设增加以及获得了政府注入的海域权所致。发行人流动资产主要由

货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成，非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等构成。

(1) 货币资金

2015-2017年末，发行人货币资金账面余额分别为57,428.68万元、166,853.40万元和276,604.28万元，分别占发行人当期末总资产比重的3.87%、5.88%和8.69%。发行人2017年末货币资金余额较2016年末增加109,750.88万元，主要是发行人获得银行贷款所致。

(2) 应收账款

2015-2017年末，发行人应收账款账面余额分别为43,975.51万元、105,706.18万元和172,856.81万元，占发行人当期总资产的比重分别为2.96%、3.72%和5.43%。发行人应收账款余额持续增长，主要是由于发行人作为连云港东部城区基础设施建设的主体，承接了大量的基础设施建设项目，政府对发行人基础设施建设回购款支付滞后所致。截至2017年12月31日，发行人对连云区财政局应收账款余额为171,726.09万元，占应收账款总额的比重为99.30%。

表10-5：发行人2017年末应收账款前五名

单位：万元

单位名称	金额	账龄	性质	占应收账款总额的比例(%)
连云区财政局	171,726.09	1年以内 66,696.14万元； 1~2年 63,503.64万元； 2~3年 41,526.31万元；	工程款	99.30
连云区建设局	440.00	3年以上	工程款	0.25
板桥街道办事处财务审计办公室	182.24	1~2年	工程款	0.11
江苏环球铜业有限公司	60.89	3年以上	物流费	0.04
滨海新城建设滩涂开发部	60.52	1年以内	工程款	0.03
合计	172,469.74	-		99.73

(3) 其他应收款

2015-2017年末，发行人其他应收款账面余额分别为135,779.33万元、249,996.12万元和384,582.46万元，占发行人当期总资产的比重分别为9.14%、8.81%和12.08%。发行人其他应收款主要是应收连云港区财政局、连云区房屋征收局等单位往来款。2017年末，发行人其他应收款余额较2016年末增加134,586.34万元，增幅53.84%，主要是应收连云港区财政局往来款增加所致。

表 10-6：发行人 2017 年末分类披露的其他应收款

单位：万元、%

类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,561.82	1.43	1,661.82	29.88	3,900.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	381,698.10	98.53	1,015.64	0.27	380,682.46
其中：账龄组合	1,165.45	0.30	1,015.64	87.15	149.82
其他组合	380,532.65	98.23	-	-	380,532.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	134.15	0.03	134.15	100.00	-
合计	387,394.07	100.00	2,811.61	0.73	384,582.46

表 10-7：发行人 2017 年末其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
连云港区财政局	往来款	205,423.14	1年以内 111,999.33万元； 1~2年 93,423.81万元	53.03
连云区房屋征收局	往来款	55,915.92	1年以内 36,470.00万元； 1~2年 9,600.00万元； 2~3年 9,845.92万元	14.43
连云港市连岛建筑安装工程公司	往来款	16,660.14	3年以上	4.30
江苏连润投资有限公司	往来款	16,000.00	1年以内 3,000.00万元； 2~3年 13,000.00万元	4.13
连云港市连云区连岛企业公司	往来款	14,860.45	1年以内 14,587.26万元； 2~3年 273.19万元	3.84
合计	-	308,859.65	-	79.73

截至2016年末，发行人应收政府部门及政府投资单位款项总额

为 341,149.23 万元，占应收款项总规模的 95.91%。根据连云区人民政府出具的《关于江苏海州湾发展集团有限公司应收账款和其他应收款还款计划的意见》，连云港政府将督促发行人政府类应收账款、政府类其他应收款的欠款单位及时清偿所欠款项，若相关欠款单位未能及时清偿全部所欠款项，连云港政府计划将面积合计 2,203.60 亩的 22 宗土地出让收入扣除规费、基金和统筹资金后的净收益作为所欠款项的还款资金来源。如上述安排得到实施，发行人未来四年每年可分别收回应收账款 2.64 亿元、2.64 亿元、2.64 亿元以及 2.65 亿元，可分别收回其他应收账款 5.89 亿元、5.89 亿元、5.89 亿元以及 5.88 亿元，合计收回款项 34.12 亿元。

截至 2017 年末，发行人应收政府部门及政府投资单位款项总额为 546,896.18 万元，占应收款项总规模的 98.11%。

发行人报告期内形成的非经营性往来款项主要是临时性资金拆借款，均未约定利息。报告期内，发行人已制定《江苏海州湾发展集团有限公司资金拆借管理规定》，该规定明确了拆借资金实行分批分级审批，各负其责的原则。审批程序：申请单位向公司财务部提出拆借资金申请，财务部核实情况后根据申请单位的资金状况提出书面意见，提交公司总经理签批后按规定的审批权限报送审批，批准后财务部组织与所属企业签订借款合同。符合上述条件的单位申请资金拆借，按照下列权限审批执行：

- 1、单笔拆借资金在 2000 万元以下的，由总经理及董事长批准；
- 2、如出现下列情形，总经理应报送公司董事会进行审批：
 - A、单笔拆借资金在 2000 万元以上（含 2000 万元）；
 - B、连续十二个月内针对同一单位的累计拆借资金在 5000 万元以上；

- C、为资产负债率超过 70% 的公司提供的资金拆借；
- D、单笔拆借资金净额超过公司最近一期净资产 10% 或总资产的 5%；
- E、连续十二个月内累计拆借资金净额超过公司最近一期净资产 20% 或者总资产的 10%。

3、如出现下列情形，在按照上述审批权限报送审批后，还应提交公司股东（连云区人民政府）审批通过：

- A、拆借资金总额超过公司最近一期净资产 50% 以后提供的任何资金拆借；
- B、连续十二个月内提供拆借资金金额超过公司最近一期总资产的 30%。

（4）存货

2015-2017 年末，发行人存货账面余额分别为 1,080,804.12 万元、1,078,689.25 万元和 1,094,608.56 万元，占发行人当期资产总额的比重为 72.76%、38.00% 和 34.39%。发行人存货主要由原材料、库存商品、开发成本、待开发土地和低值易耗品构成。

截至 2017 年末，发行人开发成本总额为 1,092,271.48 万元，主要为发行人承接的政府代建项目，前十大开发成本明细详见本募集说明书第九条第四点发行人主营业务模式。

截至 2017 年末，发行人待开发土地总额为 285,026.54 万元，为发行人取得的土地使用权。

表 10-8：发行人 2017 年末存货中的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	连国用(2012)第LY002420号	板桥工业园内纵一路东南	出让	仓储用地、批发零售用地	500,188.00	19,322.80	成本法	0.04	是	是
2	出让	连国用(2012)第LY000651号	鸿海路西，海郡路北侧	出让	商务金融用地	66,321.40	16,480.00	成本法	0.25	否	是
3	出让	连国用(2012)第LY001738号	连云区云宿路北侧	出让	城镇住宅用地	39,651.20	3,090.00	成本法	0.08	是	是
4	出让	连国用(2014)第LY000735号	连云区南翼纵二路东南、横四路东北侧	出让	商业用地	135,481.70	4,243.20	成本法	0.03	是	是
5	出让	连国用(2012)第LY003454号	板桥工业园内横五路东北	出让	仓储用地、批发零售用地	224,932.90	16,110.00	成本法	0.07	是	是
6	出让	连国用(2012)第LY001157号	板桥工业园纵五路南侧	出让	城镇住宅用地、住宿餐饮用地及批发零售用地	130,237.70	5,253.00	成本法	0.04	否	是
7	出让	连国用(2014)第LY003376号	连云新城规划路西04-02地块	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	40,150.84	6,030.00	成本法	0.15	是	是
8	出让	连国用(2012)第LY002935号	板桥工业园纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	145,396.40	6,550.00	成本法	0.05	是	是
9	出让	连国用(2014)第LY003072号	板桥办事处烧香河东南侧	出让	办公、商业、文化娱乐用地	77,651.22	7,130.39	成本法	0.04	是	是
10	出让	连国用(2012)第LY002508号	板桥办事处烧香河东南侧	出让	办公、商业、文化娱乐用地	51,853.00				否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
11	出让	连国用(2012)第LY002509号	板桥办事处烧香河东南侧	出让	办公、商业、文化娱乐用地	45,562.90				是	是
12	出让	连国用(2015)第LY003093号	连云区南翼横三路东北侧、刘圩湖南侧	出让	城镇住宅用地、商业用地	73,133.70	2,308.80	成本法	0.03	是	是
13	出让	连国用(2014)第LY003916号	板桥工业园纵五路南侧	出让	城镇住宅用地、商务金融用地	144,441.60	7,600.00	成本法	0.05	否	是
14	出让	连国用(2014)第LY003374号	连云新城规划临洪路东03-02地块	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	40,211.76	6,221.20	成本法	0.15	是	是
15	出让	连国用(2014)第LY000734号	连云区南翼横四路东北侧、纵三路西北侧	出让	商业用地	130,533.10	4,076.80	成本法	0.03	是	是
16	出让	连国用(2011)第LY002572号	连云区滨海路南侧	出让	商务金融用地	1,854.90	128.75	成本法	0.07	否	是
17	出让	连国用(2014)第LY003377号	连云新城规划路西04-03地块	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	40,553.40	6,272.70	成本法	0.15	是	是
18	出让	连国用(2014)第LY003378号	连云新城规划临洪路东03-01地块	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	40,212.67	6,221.20	成本法	0.15	是	是
19	出让	连国用(2014)第LY003375号	连云新城规划路西04-01地块	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	39,904.96	6,169.70	成本法	0.15	是	是
20	出让	连国用(2015)第	横四路东北侧、纵	出让	商业用地	129,623.90	4,076.80	成本	0.03	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		LY003088号	三路西北侧					法			
21	出让	连国用(2015)第LY003085号	连云区南翼刘圩河西北侧	出让	城镇住宅用地、商业用地	160,227.10	6,260.80	成本法	0.04	是	是
22	出让	连国用(2015)第LY003086号	连云区南翼刘圩河西北、驳盐河东北侧	出让	城镇住宅用地、商业用地	166,621.80	6,520.80	成本法	0.04	否	是
23	出让	连国用(2012)第LY002329号	连云区大港路北侧	出让	商务金融用地	26,406.90	15,501.50	成本法	0.59	是	是
24	出让	连国用(2009)字第LY001057号	连云区南翼纵二路东南横四路东北侧	出让	商业用地	139,962.50	4,388.80	成本法	0.03	是	是
25	出让	连国用(2009)字第LY005415号	板桥工业园内纵一路东南	出让	仓储用地、批发零售用地	137,524.40	5,314.80	成本法	0.04	是	是
26	出让	连国用(2013)第LY001483号	连云区板桥工业园内横五路东北	出让	城镇住宅用地	107,623.80	5,003.00	成本法	0.05	否	是
27	出让	连国用(2014)第LY000712号	连云区南翼刘圩河西北、横三路东北侧	出让	文体用地	53,265.00	2,100.80	成本法	0.04	是	是
28	出让	连国用(2014)第LY003922号	连云区西山路南侧	出让	文体娱乐、住宿餐饮及其他商服用地	29,089.70	5,974.00	成本法	0.21	是	是
29	划拨	连国用(2015)字第LY001188号	板桥办事处云港路以西、祥和路以北	出让	工业用地	117,138.20	9,103.71	评估法	0.08	否	否
30	划拨	连国用(2013)第LY002997号	连云区板桥办事处烧香河南	出让	仓储用地	73,235.20	8,286.33	评估法	0.11	是	否

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			侧								
31	划拨	连国用(2011)第LY001315号	板桥烧香河东南侧	出让	仓储用地	5,074.80	574.20	评估法	0.11	否	否
32	划拨	连国用(2011)第LY002396号	板桥办事处烧香河东南侧	出让	仓储用地	16,756.00	1,895.88	评估法	0.11	否	否
33	划拨	连国用(2008)字第LY001068号	连云区板桥办事处烧香河东南侧	出让	工业用地	18,469.70	2,089.79	评估法	0.11	否	否
34	划拨	连国用(2009)字第LY000781号	连云区板桥办事处烧香河东南侧	出让	仓储用地	7,432.00	840.91	评估法	0.11	否	否
35	出让	连国用(2010)第LY003030号	连云区北固山大道西、瀚海路北侧	出让	文体娱乐、住宿餐饮及其他商服用地	39,708.80	10,197.00	成本法	0.19	否	是
36	出让	连国用(2010)第LY003027号	连云区北固山大道西	出让	文体娱乐、住宿餐饮及其他商服用地	15,234.80				是	是
37	出让	连国用(2013)第LY001482号	连云区驳盐河东北侧	出让	仓储用地及批发零售用地	217,168.20	10,073.40	成本法	0.05	否	是
38	出让	连国用(2010)第LY003026号	连云区北固山大道北、东哨路南侧	出让	文体娱乐用地及其他商服用地	18,640.30	3,465.95	成本法	0.19	否	是
39	出让	连国用(2011)第LY000372号	连云区板桥办事处烧香河东南侧	出让	城镇住宅用地	57,134.80	1,788.80	成本法	0.03	否	是
40	出让	LTC2015-13#	连云区金海路北、日照路东侧	出让	其他	115,387.00	12,120.00	成本法	0.11	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
41	出让	LTC2015-15#	连云区宿城板宿路东侧地块	出让	其他	39,108.00	1,760.00	成本法	0.05	否	是
42	划拨	连国用2009字第LY000012号	连云区连岛街道办事处苏马湾	划拨	其他商服用地	37,933.40	4,415.38	评估法	0.12	是	否
43	划拨	连国用(2008)字第LY002594	连云区连岛办事处沙湾村	出让	建设用地	190,734.70	40,065.35	评估法	0.21	是	否
合计						3,887,774.35	285,026.54	-	-	-	-

(5) 可供出售金融资产

2015-2017年末，发行人可供出售金融资产账面余额分别为22,394.00万元、33,038.19万元和31,863.99万元。2016年末，发行人可供出售金融资产较上年增长47.53%，主要是发行人对江苏省信用再担保集团有限公司和连云港东方农村商业银行股份有限公司增加投资所致。

(6) 固定资产

2015-2017年末，发行人固定资产账面余额分别为17,711.33万元、54,196.10万元和48,574.87万元，占发行人当期总资产的比重分别为1.19%、1.91%和1.53%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备组成。2016年末，发行人固定资产较2015年末增加36,484.77万元，增长206.00%，主要是发行人部分在建工程完工并转入固定资产所致。

表 10-9：发行人2017年末固定资产-房屋、建筑物明细

序号	权属证号	面积	用途	取得方式	座落位置	账面价值(万元)	是否抵押
1	连房权证连字L00141871号、 连国用(2012)字第LY002567号	1,101.11	办公	购入	连云区海滨大道2号阳光国际中心D08室	289.29	否

2	连房权证连字 L00142188 号、 连国用 (2012) 字第 LY002669 号	354.92	办公	购入	连云区海滨大道 2 号阳光国际中 心 D1701 室	185.29	否
3	连房权证连字 L00142207 号、 连国用 (2008) 字第 LY002671 号	215.12	办公	购入	连云区海滨大道 2 号阳光国际中 心 D1702 室		否
4	连房权证连字 L00133901 号、 连国用 (2008) 字第 LY003456 号	115.94	办公	购入	中山西路日出东 方 1-1-604	31.84	否
5	连房权证开字 K00115211 号、 连国用 (2010) 第 LY003455 号	86.64	办公	购入	德兰路 1 号 B1 (3) 号楼 06 室	24.61	否
6	连房权证连字第 L00132843 号、 连国用 (2010) 第 LY003482 号	13,841.52	办公	购入	宿城乡桃源路 1 号	1231.26	否
7	苏 2016 连云港市不动产权第 0011228 号	11,646.42	办公	购入	宿城乡桃源路 1 号	1023.95	是
8	连房权证连字第 L00160721 号、 连国用 (2015) 第 LY003400 号	220.20	办公	政府 注入	连云区云宿路 99 号馨鑫小区 6 号楼商业用房 102 号	92.48	否
9	原隶属连云区市场监督管理局 B302 房产	-	-	政府 注入	-	292.26	否
10	-	-	办公	自建	商务中心大厦 ¹	30,980.38	否
11	连岛旅游景区建筑物	-	旅游	自建	连岛旅游景区	4,701.89	否
12	云台山旅游景区建筑物	-	旅游	自建	云台山旅游景区	4,723.91	否
13	高公岛旅游景区建筑物	-	旅游	自建	高公岛旅游景区	1,134.99	否
合计	-	27,581.87	-	-	-	44,712.15	-

(7) 在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程账面余额分别为 39,098.73 万元、81,764.87 万元和 116,936.53 万元，占当期发行人总资产的比重分别为 2.63%、2.88% 和 3.67%。近三年，发行人在建工程增长速度较快，主要是发行人旅游项目陆续开工，投资规模增加所致。发行人在建工程均为景区及周边附属区域自建的配套设施，不存在建设公益性项目的情形。

表 10-10：发行人 2017 年末最大五项在建工程

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府 代建	账面价值 (万元)
1	综合服务区	生态停车场、 游客服务中心	2014.7-2018.6	否	32,040.31

¹商务中心大厦于 2016 年年底竣工，已由在建工程转至固定资产科目，相关房产证正在办理过程中。

2	连云港老街工程	景区基础设施	2012.1-2018.12	否	28,880.27
3	环岛路工程	景区道路	2014.4-2018.6	否	19,511.51
4	云台山停车场	景区停车场	2016.11-2018.11	否	13,434.17
5	渔港码头	景区码头	2016.8-2019.5	否	13,388.59
合计	-	-	-	-	107,254.85

(8) 无形资产

2015-2017年末，发行人无形资产账面金额分别为766.46万元、2,482.27万元和2,246.15万元。发行人无形资产主要由土地使用权、海域使用权组成。

表 10-11：发行人 2017 年末无形资产中的土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	连国用(2006)字第LY2167号	连云区大路口	出让	商业	21,133.60	598.79	成本法	0.03	是	是
2	出让	连国用(2008)字第LY000511号	连云区墟沟办事处西墅村	出让	其他商服用地	30,014.20	1,537.23	成本法	0.05	是	是
合计	-	-	-	-	-	51,147.80	2,136.02	-	-	-	-

表 10-12：发行人无形资产中的海域使用权明细

取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
缴纳海域使用金	大沙湾游乐园浴场(连岛浴场)	国海证2014D32070300571号	一级类：旅游娱乐用海二级类：浴场用海	浴场用海	四等	21.72	95.79	成本法	4.62	是	是

(9) 其他非流动资产

2017年末，发行人其他非流动资产账面余额为905,764.80万元，占当期发行人总资产的比重为28.46%。发行人其他非流动资产主要

为发行人 2016 年获得连云区政府注入的海域使用权。

表 10-13：海域使用权明细

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
1	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300542	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	26.19	1,216.52	评估法	47.40	否	否
2	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300490	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	67.92	3,155.05	评估法	47.40	否	否
3	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300470	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	170.50	7,920.15	评估法	47.40	否	否
4	划拨	半浮式筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300516	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	181.42	8,427.41	评估法	47.40	否	否
5	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300468	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	219.69	10,205.38	评估法	47.40	否	否
6	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300616	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	247.41	11,492.59	评估法	47.40	否	否
7	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300502	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	260.00	12,077.66	评估法	47.40	否	否
8	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300485	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	320.00	14,864.81	评估法	47.40	否	否
9	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300536	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	350.00	16,258.29	评估法	47.40	否	否
10	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证 2017D320 70300457	一级类：渔业用海 二级类：开放式养殖用海	开放式养殖	四等	353.16	16,404.98	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
11	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300522	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	356.80	16,574.26	评估法	47.40	否	否
12	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300551	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	384.30	17,851.70	评估法	47.40	否	否
13	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300575	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	385.23	17,894.91	评估法	47.40	否	否
14	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300566	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	389.69	18,102.08	评估法	47.40	否	否
15	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300949	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	33.92	1,575.67	评估法	47.40	否	否
16	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301210	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	42.70	1,983.52	评估法	47.40	否	否
17	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目二	国海证2017D32070301080	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	113.90	5,290.94	评估法	47.40	否	否
18	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300797	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	142.20	6,605.55	评估法	47.40	否	否
19	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301264	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	194.58	9,038.74	评估法	47.40	否	否
20	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300908	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	199.80	9,281.22	评估法	47.40	否	否
21	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300760	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	200.08	9,294.22	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
22	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301149	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	224.00	10,405.37	评估法	47.40	否	否
23	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300881	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	230.10	10,688.72	评估法	47.40	否	否
24	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300899	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	178.96	8,313.15	评估法	47.40	否	否
25	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300808	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	233.50	10,846.66	评估法	47.40	否	否
26	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301075	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	235.00	10,916.34	评估法	47.40	否	否
27	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目一	国海证2017D32070302768	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	268.70	12,481.79	评估法	47.40	否	否
28	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301226	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	272.84	12,674.10	评估法	47.40	否	否
29	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301196	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	248.6	11,548.09	评估法	47.40	否	否
30	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300954	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	295.50	13,726.72	评估法	47.40	否	否
31	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300829	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	305.00	14,168.02	评估法	47.40	否	否
32	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301015	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	307.20	14,270.21	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
33	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301187	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	310.49	14,423.04	评估法	47.40	否	否
34	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300777	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	207.4	9,634.25	评估法	47.40	否	否
35	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目二	国海证2017D32070302739	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	326.50	15,166.74	评估法	47.40	否	否
36	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300979	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	292.72	13,597.58	评估法	47.40	否	否
37	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301203	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	337.57	15,680.98	评估法	47.40	否	否
38	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目二	国海证2017D32070301068	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	341.13	15,846.35	评估法	47.40	否	否
39	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目一	国海证2017D32070301162	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	341.19	15,849.14	评估法	47.40	否	否
40	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300913	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	347.46	16,140.39	评估法	47.40	否	否
41	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300963	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	350.30	16,272.32	评估法	47.40	否	否
42	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301096	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	356.00	16,537.10	评估法	47.40	否	否
43	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300927	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	357.53	16,608.17	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
44	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300930	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	363.80	16,899.42	评估法	47.40	否	否
45	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301128	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	373.40	17,345.37	评估法	47.40	否	否
46	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目四	国海证2017D32070300992	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	383.28	17,804.33	评估法	47.40	否	否
47	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301253	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	386.05	17,932.99	评估法	47.40	否	否
48	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301040	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	386.05	17,932.99	评估法	47.40	否	否
49	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300831	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	387.40	17,995.71	评估法	47.40	否	否
50	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300865	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	388.90	18,065.39	评估法	47.40	否	否
51	划拨	开放式养殖用海贝类养殖	国海证2017D32070301157	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	388.95	18,067.71	评估法	47.40	否	否
52	划拨	底播养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301245	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	390.60	18,144.36	评估法	47.40	否	否
53	划拨	开放式养殖用海贝类养殖	国海证2017D32070301170	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	390.61	18,144.82	评估法	47.40	否	否
54	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301233	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	391.17	18,170.84	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
55	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301101	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	394.47	18,324.13	评估法	47.40	否	否
56	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301035	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	394.51	18,325.98	评估法	47.40	否	否
57	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301114	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	395.80	18,385.91	评估法	47.40	否	否
58	划拨	贝类养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300854	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	396.90	18,437.00	评估法	47.40	否	否
59	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目二	国海证2017D32070302724	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	397.34	18,457.45	评估法	47.40	否	否
60	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070300810	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	399.60	18,562.43	评估法	47.40	否	否
61	划拨	开放式养殖用海贝类养殖	国海证2017D32070300873	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	259.10	12,035.85	评估法	47.40	否	否
62	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目三	国海证2017D32070301057	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	383.28	17,804.33	评估法	47.40	否	否
63	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070301029	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	396.90	18,437.00	评估法	47.40	否	否
64	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目二	国海证2017D32070302779	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	397.34	18,457.45	评估法	47.40	否	否
65	划拨	筏式养殖开放式养殖用海项目一	国海证2017D32070301135	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	319.5	14,841.58	评估法	47.40	否	否

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等别	面积(公顷)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/公顷)	抵押情况	是否缴纳海域使用金
66	划拨	紫菜养殖开放式养殖用海项目	国海证2017D32070303244	一级类:渔业用海 二级类:开放式养殖用海	开放式养殖	四等	126.6	5,880.89	评估法	47.40	否	否
合计							19,498.73	905,764.81	-	-	-	-

(10) 资产评估情况

报告期内，发行人以评估价值入账的主要资产情况如下：

2014年12月12日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了国融兴华评报字[2014]年第080021号资产评估报告书，对发行人子公司连云港连岛旅游开发有限公司拥有的两宗土地进行了评定估算，评估价值为44,480.73万元。

2015年9月1日，连云区国有资产监督管理办公室出具连国资[2015]26号文件《关于同意无偿划转房屋的批复》，向发行人注入1宗房产，建筑面积249.16平方米，经南京长城土地房地产资产评估造价事务所（普通合伙）出具的宁长城（连）房咨报字[2015]第003号评估报告，该房产评估价值为99.66万元。

2016年9月23日，连云区人民政府向发行人注入67宗共20,304.48公顷的海域使用权，经国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评字（2016）第2-1089号评估报告，67宗海域权评估价值为962,510.08万元。

2、负债结构分析

表 10-14：发行人 2015-2017 年经审计负债构成情况

单位：万元、%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	135,560.00	9.35	152,750.00	14.08	49,133.97	6.51

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
应付票据	154,353.42	10.64	58,001.00	5.35	4,000.00	0.53
应付账款	24,112.65	1.66	22,117.40	2.04	28,819.85	3.82
预收款项	16,538.52	1.14	13,999.04	1.29	14,574.86	1.93
应付职工薪酬	18.05	0.00	19.76	0.00	15.61	0.00
应交税费	905.84	0.06	187.88	0.02	1,270.81	0.17
应付利息	11,473.64	0.79	12,477.97	1.15	13,159.45	1.74
其他应付款	242,355.45	16.71	183,594.66	16.93	98,297.56	13.02
一年内到期的非流动负债	77,002.05	5.31	166,748.00	15.37	123,958.93	16.41
其他流动负债	590.89	0.04	593.69	0.05	782.29	0.10
流动负债合计	662,910.52	45.71	610,489.41	56.29	334,013.33	44.23
长期借款	300,513.80	20.72	108,404.00	10.00	100,800.00	13.35
应付债券	368,500.00	25.41	338,500.00	31.21	298,500.00	39.53
长期应付款	111,584.52	7.69	20,911.30	1.93	20,211.30	2.68
专项应付款	5,954.00	0.41	5,137.00	0.47	1,679.00	0.22
递延所得税负债	817.56	0.06	1,111.11	0.10	-	-
非流动负债合计	787,369.89	54.29	474,063.41	43.71	421,190.30	55.77
负债合计	1,450,280.41	100.00	1,084,552.82	100.00	755,203.63	100.00

2015-2017年末，发行人负债总额分别为755,203.63万元、1,084,552.82万元和1,450,280.41万元，呈持续增长态势。

从负债结构来看，2015-2017年末，发行人流动负债分别为334,013.33万元、610,489.41万元和662,910.52万元，占负债总额的比例分别为44.23%、56.29%和45.71%；非流动负债分别为421,190.30万元、474,063.41万元和787,369.89万元，占负债总额的比重分别为55.77%、43.71%和54.29%，总规模呈上升趋势。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

(1) 短期借款

2015-2017年末，发行人短期借款余额分别为49,133.97万元、152,750.00万元和135,560.00万元，在发行人当期负债总额中占比较高。发行人短期借款主要为信用借款、抵押借款和保证借款等。截至

2017年12月31日，发行人短期借款明细如下：

表 10-15：发行人短期借款分类情况

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
质押借款	23,060.00	14,850.00
抵押借款	52,600.00	51,000.00
保证借款	51,900.00	36,000.00
信用借款	8,000.00	50,900.00
合计	135,560.00	152,750.00

表 10-16：发行人 2017 年 12 月末短期借款构成情况

单位：万元

借款银行	期限	年利率(%)	借款余额	抵质押情况
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.6.29-2018.6.28	5.44	8,000.00	-
江苏吴江农村信用社有限公司连云支行	2017.12.6-2018.12.5	5.44	500.00	-
江苏吴江农村信用社有限公司连云支行	2017.10.27-2018.10.18	5.22	5,000.00	抵押
连云港东方农村商业银行有限公司墟沟支行	2017.12.8-2018.12.7	5.66	3,000.00	-
连云港东方农村商业银行有限公司墟沟支行	2017.12.8-2018.11.28	5.66	3,000.00	-
连云港东方农村商业银行有限公司墟沟支行	2017.9.30-2018.9.20	5.66	3,000.00	-
连云港东方农村商业银行有限公司墟沟支行	2017.3.27-2018.3.26	5.66	3,000.00	-
江苏银行股份有限公司连云港支行	2017.11.13-2018.11.8	5.66	4,000.00	抵押/信用
江苏银行股份有限公司连云港支行	2017.11.29-2018.11.23	5.66	4,000.00	抵押/信用
江苏银行股份有限公司连云港支行	2017.11.29-2018.10.24	5.66	4,000.00	抵押/信用
江苏银行股份有限公司连云港支行	2017.5.4-2018.5.3	5.66	3,000.00	-
江苏银行股份有限公司中华支行	2017.9.28-2018.9.14	5.66	2,500.00	抵押
江苏银行股份有限公司中华支行	2017.12.18-2018.12.13	5.66	3,500.00	-
江苏银行股份有限公司高新区支行	2017.3.29-2018.3.28	5.87	400.00	-
江苏银行股份有限公司陇海支行	2017.11.21-2018.11.16	5.66	4,000.00	-
江苏银行股份有限公司陇海支行	2017.11.21-2018.10.20	5.66	4,000.00	-

江苏银行股份有限公司陇海支行	2017.11.21-2018.10.20	5.66	4,000.00	-
江苏银行股份有限公司陇海支行	2017.5.19-2018.5.18	5.66	1,000.00	-
中国邮政储蓄银行股份有限公司连云港市分行	2017.12.26-2018.12.25	4.57	1,000.00	-
太仓农商行股份有限公司连云港分行	2017.12.22-2018.12.21	6.50	3,000.00	-
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.12.18-2018.1.17	5.22	500.00	-
苏州银行股份有限公司赣榆支行	2017.7.19-2018.7.18	5.50	6,500.00	抵押
苏州银行股份有限公司赣榆支行	2017.6.30-2018.6.29	6.00	1,000.00	-
苏州银行股份有限公司赣榆支行	2017.7.6-2018.6.27	6.00	4,000.00	-
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.12.5-2018.12.4	5.22	500.00	-
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2017.1.11-2018.1.10	4.35	5,000.00	-
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2017.4.5-2018.3.29	4.35	5,000.00	-
交通银行股份有限公司连云港分行	2017.7.27-2018.7.26	6.00	3,600.00	-
交通银行股份有限公司连云港分行	2017.9.15-2018.9.14	4.79	2,560.00	-
交通银行股份有限公司连云港分行	2017.9.1-2018.8.27	4.85	2,000.00	-
交通银行股份有限公司连云港分行	2017.9.6-2018.8.29	4.79	4,000.00	-
招商银行股份有限公司连云港分行	2017.8.29-2018.8.29	4.79	4,000.00	-
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.3.29-2018.3.28	4.79	4,000.00	-
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.3.29-2018.3.28	4.79	4,000.00	-
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.12.13-2018.12.06	6.50	7,500.00	抵押
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.12.13-2018.12.06	6.50	7,500.00	-
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.6.29-2018.6.26	3.60	10,000.00	质押
合计	-	-	135,560.00	-

(2) 应付票据

2015-2017 年末，发行人应付票据余额分别为 4,000.00 万元、58,001.00 万元和 154,353.42 万元，发行人应付票据主要为银行承兑

汇票。2017年末，发行人应付票据余额较2016年末增加96,352.42万元，主要是发行人在项目建设、原材料采购中使用票据支付结算增加所致。

(3) 其他应付款

2015-2017年末，发行人其他应付款账面余额分别为98,297.56万元、183,594.66万元和242,355.45万元，占当期负债总额的比重分别为13.02%、16.93%和16.71%。2015年-2017年，发行人其他应付款呈持续快速增长态势，在发行人负债总额中占比逐年增加，主要是由于发行人业务规模扩大和业务发展需要，与政府机构及相关业务合作单位往来款增加所致。

表 10-17：发行人 2017 年末其他应付款前五名情况

单位：万元

债权人名称	期末余额	欠款年限	性质
连云港市连云区财政局	86,773.90	1 年以内 14,921.00 万元； 1~2 年 49,249.39 万元； 2~3 年 22,603.51 万元	往来款
江苏云港发展股份有限公司	39,122.77	1 年以内 29,381.08 万元； 1~2 年 7,094.04 万元； 2~3 年 2,647.65 万元	往来款
连岛度假区管委会	32,401.59	1 年以内 1,533.20 万元； 1~2 年 4,565.20 万元； 2~3 年 15,414.24 万元； 3 年以上 10,888.95 万元	往来款
连云港同城房地产公司	20,019.93	1~2 年	往来款
连云港苏马湾旅游开发有限公司	16,000.00	1 年以内	往来款
合计	194,318.18	-	-

(4) 一年内到期的非流动负债

2015-2017年，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为123,958.93万元、166,748.00万元和77,002.05万元。

表 10-18：发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	38,004.00	56,548.00
一年内到期的应付债券	10,000.00	110,000.00
一年内到期的长期应付款	28,998.05	200.00
合计	77,002.05	166,748.00

表 10-19：发行人一年内到期的长期借款分类情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
质押借款	2,400.00	
抵押借款	24,804.00	45,248.00
保证借款	2,800.00	113,000.00
信用借款	8,000.00	
合计	38,004.00	56,548.00

表 10-20：发行人 2017 年末一年内到期的长期借款构成情况

单位：万元

借款银行	期限	年利率(%)	借款余额	抵质押情况
国家开发银行江苏分行	2009.1.15—2019.1.14	6.50	5,600.00	抵押/质押
农业发展银行连云港分行	2014.12.26-2019.12.25	6.30	4,000.00	抵押
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.1.3-2019.12.27	4.99	8,000.00	-
华夏银行股份有限公司南京分行	2017.8.29-2020.8.29	6.98	1,500.00	-
中国银行核电支行	2016.2.22-2021.7.5	5.39	1,000.00	-
中海信托股份有限公司	2016.5.25-2019.5.25	6.80	200.00	-
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2016.2.19-2025.12.20	4.90	600.00	抵押
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2016.6.28-2023.6.20	4.90	2,000.00	抵押
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2013.6.29-2023.6.28	基准利率 (4.9%)	2,400.00	抵押/质押/ 信用
常熟农商行股份有限公司	2016.1.22-2018.6.30	6.80	5,704.00	抵押
东方农商行连岛支行	2016.1.22-2018.6.22	6.80	6,800.00	抵押
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.3.29-2020.3.28	5.70	100.00	-
恒丰银行股份有限公司连云港分行	2017.3.29-2020.3.28	5.70	100.00	-
合计	-	-	38,004.00	-

(5) 长期借款

2015-2017年末，发行人长期借款账面余额分别为100,800.00万元、108,404.00万元和300,513.80万元。发行人长期借款主要为银行贷款。2017年末长期借款大幅增长的主要原因为发行人项目投资数量及规模日益增长，发行人加大了项目专项贷款及长期借款的规模。

表 10-21：发行人 2017 年 12 月末长期借款分类情况

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
质押借款	14,400.00	-
抵押借款	173,404.00	113,552.00
保证借款	118,713.80	51,400.00
信用借款	32,000.00	-
减：一年内到期的长期借款	38,004.00	56,548.00
合计	300,513.80	108,404.00

表 10-22：发行人 2017 年 12 月末长期借款构成情况

单位：万元

借款银行	期限	年利率(%)	借款余额	抵质押情况
国家开发银行江苏分行	2009.1.15—2019.1.14	6.50	800.00	抵押/质押
国家开发银行江苏分行	2010.3.26-2020.2.26	6.50	5,800.00	抵押
农业发展银行连云港分行	2014.12.26-2019.12.25	6.30	4,000.00	抵押
农业发展银行连云港分行	2017.4.28-2027.4.23	5.20	30,000.00	抵押
农业发展银行连云港分行	2017.12.21-2027.4.23	5.20	20,000.00	抵押
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.1.3-2019.12.27	4.99	8,000.00	-
南京银行股份有限公司连云港分行	2017.2.28-2019.12.26	5.50	16,000.00	-
招商银行股份连云港分行	2017.6.20-2019.6.19	3.36	28,031.72	-
上海商业储蓄银行	2017.11.30-2019.11.8	6.60	15,682.08	-
华夏银行股份有限公司南京分行	2017.8.29-2020.8.29	6.98	8,000.00	-
中国银行核电支行	2017.5.17-2021.12.27	5.71	14,000.00	-
中国银行核电支行	2016.2.22-2021.7.5	5.39	3,000.00	-
中海信托股份有限公司	2016.5.25-2019.5.25	6.80	19,500.00	-
中国工商银行股份有限公	2016.2.19-2025.12.20	4.90	8,000.00	抵押

司连云港连云支行				
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2016.6.28-2023.6.20	4.90	17,000.00	抵押
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2017.3.24-2027.1.20	4.90	13,000.00	抵押
中国工商银行股份有限公司连云港连云支行	2013.6.29-2023.6.28	基准利率(4.9%)	12,000.00	抵押/质押/信用
江苏银行股份有限公司中 华支行	2017.1.11-2020.12.31	6.30	50,000.00	抵押
江苏银行股份有限公司连 云港连云支行	2016.7.27-2019.7.27	5.94	10,000.00	-
江苏银行股份有限公司连 云港连云支行	2016.12.30-2019.12.27	5.94	10,000.00	-
恒丰银行股份有限公司连 云港分行	2017.3.29-2020.3.28	5.70	3,850.00	-
恒丰银行股份有限公司连 云港分行	2017.3.29-2020.3.28	5.70	3,850.00	-
合计	-	-	300,513.80	

(6) 长期应付款

2015-2017年末，发行人长期借款账面余额分别为20,211.30万元、20,911.30万元和111,584.52万元。2017年度长期应付款账面余额大幅增长的主要原因为发行人新增融资租赁。

表 10-23：发行人 2017 年 12 月末长期应付款构成情况

单位：万元

借款银行	期限	年利率(%)	借款余额	抵质押情况
福建海峡银行股份有限公司	2017.1.18-2019.1.18	5.00	14,804.17	-
苏州金融租赁股份有限公司	2017.7.14-2020.7.15	6.99	6,899.09	-
苏州金融租赁股份有限公司	2017.8.14-2022.8.15	6.99	14,767.55	-
徐州恒鑫金融租赁股份有限公司	2017.7.21 -2021.7.20	6.65	7,300.00	-
苏银金融租赁股份有限公司	2017.10.17-2022.10.16	5.09	6,649.00	-
苏银金融租赁股份有限公司	2017.7.26-2022.7.21	6.56	12,257.66	-
苏州园恒融资租赁有限公司	2017.8.25-2022.8.25	6.75	13,500.00	-
平安国际融资租赁有限公司	2017.10.27-2025.10.27	6.80	16,235.00	-
平安国际融资租赁有限公司	2017.11.10-2025.11.10	6.80	7,872.00	-
华融金融租赁股份有限公司	2017.10.26-2022.10.26	6.15	6,501.25	-
广州越秀融资租赁有限公司	2017.12.8-2022.12.15	6.05	4,798.80	-

合计	-	-	111,584.53	-
----	---	---	------------	---

(7) 应付债券

2015-2017年末，发行人应付债券余额分别为298,500.00万元、338,500.00万元和368,500.00万元，占发行人当期负债总额的比重分别为39.53%、31.21%和25.41%。发行人应付债券主要由企业债券、定向工具、非公开发行公司债券构成，是发行人筹措长期资金用于项目建设和投资的重要融资手段。

截至2017年末发行人有息负债合计993,160.38万元，占负债总额的68.48%。发行人前十大有息负债明细情况如下：

表 10-24：截至2017年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人/债券名称	债务类型	债务余额	利率	期限	抵押情况
1	16海州湾PPN001	定向工具	120,000.00	5.50	2016.7.29-2021.7.29	-
2	15海州湾PPN001	定向工具	108,500.00	6.15	2015.7.21-2020.7.21	-
3	13苏海发债	企业债券	80,000.00	浮动利率	2013.3.29-2023.3.29	-
4	江苏银行	银行借款	50,000.00	6.30	2017.1.11-2020.12.31	土地抵押
5	17海州湾PPN001	定向工具	40,000.00	7.00	2017.8.29-2020.8.29	-
6	农业发展银行	银行借款	30,000.00	5.20	2017.4.28-2027.4.23	土地抵押
7	16连岛旅游私募债	非公开发行公司债	30,000.00	7.00	2016.11.16-2019.11.1	-
8	招商银行	银行借款	28,031.72	3.36	2017.6.20-2019.6.19	
9	农业发展银行	银行借款	20,000.00	5.20	2017.12.21-2027.4.23	土地抵押
10	平安国际融资租赁有限公司	融资租赁	20,000.00	6.80	2017.10.27-2025.10.27	-

根据2017年末数据，发行人债券存续期有息负债还款压力测算如下：

表10-25：发行人债券存续期有息负债还款压力测算表

单位：万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿付规模	212,562.05	209,620.79	270,062.36	176,936.32	51,256.85	29,719.00	11,438.00	12,515.00
其中：银行借款偿还规模	173,364.00	126,067.97	81,600.00	23,700.00	13,900.00	12,900.00	7,800.00	10,800.00
信托计划偿还规模	200.00	19,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	10,000.00	40,000.00	163,500.00	135,000.00	15,000.00	15,000.00	0.00	0.00
其他债务偿还规模	28,998.05	24,052.82	24,962.36	18,236.32	22,356.85	1,819.00	3,638.00	1,715.00
本期债券偿付规模				24,600.00	24,600.00	24,600.00	24,600.00	24,600.00
合计	212,562.05	209,620.79	270,062.36	201,536.32	75,856.85	54,319.00	36,038.00	37,115.00

3、所有者权益分析

2015-2017年，发行人所有者权益合计分别为730,148.80万元、1,754,182.34万元和1,732,715.11万元。2016年末发行人资本公积账面余额较2015年末增加982,315.47万元，增长221.29%，主要是连云港区政府对发行人增加权益性投入所致。

截至2017年12月31日，发行人计入合并报表的各项资产符合发改办财金[2010]2881号、发改办财金[2018]194号文件的要求，不存在将公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权作为资本注入公司的情况。

(三) 营运能力分析

表 10-26：发行人 2015-2017 年主要营运能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
应收账款	172,856.81	105,706.18	43,975.51
存货	1,094,608.56	1,078,689.25	1,080,804.12
营业收入	80,620.89	73,320.07	68,815.33
营业成本	67,557.46	63,037.25	58,201.71
应收账款周转率（次/年）	0.58	0.98	2.92
存货周转率（次/年）	0.06	0.06	0.06
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.05

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 2.92 次/年、0.98 次/年和 0.58 次/年，应收账款周转率降幅较大，主要是由于发行人业务规模持续扩大，应收账款快速增长所致。

2015-2017 年，发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.06 次/年和 0.06 次/年，波动较小。发行人承担了连云港东部城区的基础设施建设，投资回收期长，投资成本大，使得发行人期末存货余额较大，从而导致发行人存货周转率较低，但符合公司所处行业特征及其业务特点。

2015-2017 年，发行人总资产周转率分别为 0.05 次/年、0.03 次/年和 0.03 次/年，2016 年末发行人总资产周转率较 2015 年有所下降，主要是发行人获得连云区政府注入资产，总资产规模扩大所致。

总体来看，发行人的运营状况稳定，发展趋势良好。未来随着发行人建设规模的扩大，发行人营业收入有望持续增长，发行人营运能力也将进一步提升。

（四）盈利能力分析

表 10-27：发行人 2015-2017 年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总额	3,182,995.52	2,838,735.16	1,485,352.44

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
所有者权益	1,732,715.11	1,754,182.34	730,148.80
营业收入	80,620.89	73,320.07	68,815.33
营业利润	22,628.55	-934.37	-1,277.48
净利润	21,780.13	19,029.02	19,076.84
总资产收益率(%)	0.72	0.88	1.39
净资产收益率(%)	1.25	1.53	1.36

2015-2017 年，发行人实现营业收入分别为 68,815.33 万元、73,320.07 万元和 80,620.89 万元。发行人的主营业务收入主要来自工程代建、安置房代建、旅游收入和利息收入等。近三年，发行人营业收入逐年上升，未来随着发行人业务规模扩大，基础设施项目的增加，以及各在建项目的竣工验收和旅游、小贷业务的进一步推进，发行人的营业收入有望保持增长态势。

2015-2017 年，发行人分别实现营业利润-1,277.48 万元、-934.37 万元和 22,628.55 万元。2017 年度营业利润大幅增长的原因为依据国家最新会计政策，将日常活动相关的市政项目补贴收入由“营业外收入”科目调整至“其他收益”科目所致。

2015-2017 年，发行人管理费用分别为 5,362.71 万元、5,718.74 万元和 9,106.84 万元。报告期内管理费用增长的主要原因为发行人于 2015 年合并范围内新增 6 家子公司，2016 年合并范围内新增 9 家子公司，2017 年合并范围内新增 5 家子公司，因此导致发行人员工人数及管理成本相应增长。

2015-2017 年，发行人财务费用分别为 2,503.23 万元、1,016.41 万元和 1,634.33 万元。近两个会计年度财务费用较 2015 年大幅下降的主要原因为发行人降低了融资活动中流动性贷款比例，逐步增加项目专项贷款从而导致利息资本化所致。

2015-2017 年，发行人资产减值损失分别为 1,605.41 万元、700.58

万元和 385.51 万元，主要由计提的坏账损失及贷款损失构成。其中，坏账损失主要为发行人依据《企业会计准则》及公司内部财务状况对应收账款及其他应收款项的坏账准备计提。贷款损失主要为公司开展小贷业务中依据《江苏省农村小额贷款公司财务制度》计提的贷款损失准备，由于发行人大部分贷款业务需借款人提供信用增进，因此未来收回的可能性较大。

表 10-28：发行人 2015-2017 年资产减值损失明细

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	135.51	56.65	615.86
固定资产减值损失	-	-	42.65
贷款损失	250.00	643.93	946.90
合计	385.51	700.58	1,605.41

2015-2017 年，发行人补贴收入占营业收入和补贴收入总额的比例均低于 30%。发行人营业收入、补贴收入构成情况如下：

表 10-29：发行人 2015-2017 年收入明细

单位：万元、%

收入来源	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	80,620.89	77.62	73,320.07	78.34	68,815.33	76.58
政府补助	23,249.80	22.38	20,270.00	21.66	21,044.60	23.42
合计	103,870.69	100.00	93,590.07	100.00	89,859.93	100.00

2015-2017 年，发行人分别实现净利润 19,076.84 万元、19,029.02 万元和 21,780.13 万元。近三年，发行人净利润较为稳定，三年平均净利润为 19,962.00 万元，可覆盖本期债券每年的应付利息。

2015-2017 年，发行人总资产收益率分别为 1.39%、0.88% 和 0.72%，净资产收益率分别为 1.36%、1.53% 和 1.25%。发行人总资产收益率、净资产收益率有所下降，主要是由于发行人资产规模和所有者权益增加所致。总体来看，发行人近年来营业规模不断扩大，收入持续增长，

盈利能力总体处于行业正常水平。由于发行人所属的基础设施建设具有项目建设周期长、投资回报慢的特征，发行人的经营业绩尚未完全释放。随着连云区经济水平的不断发展、城市建设的加快推进，发行人可持续盈利能力预计将得到进一步提升。

(五) 偿债能力分析

表 10-30：发行人 2015-2017 年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总额	3,182,995.52	2,838,735.16	1,485,352.44
流动资产	2,073,421.13	1,701,015.18	1,401,672.33
存货	1,094,608.56	1,078,689.25	1,080,804.12
负债总额	1,450,280.41	1,084,552.82	755,203.63
流动负债	662,910.52	610,489.41	334,013.33
流动比率（倍）	3.13	2.79	4.20
速动比率（倍）	1.48	1.02	0.96
资产负债率（%）	45.56	38.21	50.84

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 4.20 倍、2.79 倍和 3.13 倍，速动比率分别为 0.96 倍、1.02 倍和 1.48 倍，发行人流动比率、速运比率处于合理水平，具有较强的短期变现能力和偿债能力。

2015-2017 年，发行人资产负债率分别为 50.84%、38.21% 和 45.56%。发行人资产负债率保持在同行业平均水平，表明发行人债务规模保持在合理范围，财务结构稳健，持续融资空间较大。

按照发行人 2017 年 12 月 31 日的财务数据模拟测算，本期债券成功发行后，发行人资产负债率为 47.06%，处于同类企业合理水平，资产负债结构合理。未来随着发行人业务规模的扩大，盈利水平有望得到逐步提升，发行人的长期偿债能力将会进一步提高。

(六) 现金流量分析

表 10-31：发行人 2015-2017 年主要现金流量指标

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	-126,242.89	-11,542.83	-82,219.62
投资活动产生的现金流量净额	-36,632.81	-39,315.32	-37,308.90
筹资活动产生的现金流量净额	96,720.67	145,754.87	57,171.14
现金及现金等价物净增加额	-66,612.89	94,896.72	-62,357.38

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -82,219.62 万元、-11,542.83 万元和-126,242.89 万元。近三年，发行人经营活动产生的现金流量表现为净流出，主要是由于发行人前期项目建设投入较多，工程代建周期较长，回款较慢。随着在建项目的陆续竣工验收，资金逐步回笼，以及旅游收入的增长，公司经营活动现金流量有望得到改善。

2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -37,308.90 万元、-39,315.32 万元和-36,632.81 万元。近三年，发行人投资活动产生的现金流量呈净流出状态，主要是由于发行人经营规模迅速扩张，购买与工程相关的长期资产金额增加所致。同时，发行人经营理念有所突破，对外投资活动有所增加，报告期内相继投资了紫金财产保险股份有限公司、江苏银行股份有限公司、江苏省信用再担保集团有限公司、连云港东方农村商业银行股份有限公司等金融机构股权。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 57,171.14 万元、145,754.87 万元和 96,720.67 万元。近三年发行人融资活动产生的现金呈净流入态势，主要是由于公司通过持续外部融资，保障自身快速发展，这表明发行人经营状况良好，融资能力较强。2016 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年有所增加，主要是发行人借款增加和发行定向融资工具所致。

总体上看，发行人筹资能力较强，现金流运转正常，结构较为合理，符合行业特点。随着发行人未来业务量的增长，发行人能够保障投资建设项目和偿还债务的资金需求。

(七) 发行人对外担保事项

1、发行人对外担保

表10-32：截至2017年末，发行人对外担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限
1	江苏新海连发展集团有限公司	71,500.00	债券	保证	2012.8.17-2020.8.26
2	江苏海州发展集团有限公司	30,000.00	贷款	保证	2014.12.25-2018.12.25
3	江苏云港投资发展有限公司	75,000.00	贷款	保证	2016.7.29-2019.7.13
4	连云港东堡渔业公司	30.00	贷款	保证	2017.2.16-2018.2.15
5	江苏云港投资发展有限公司	15,000.00	债券	保证	2017.3.14-2035.3.13
6	科邦石化（连云港）有限公司	1,000.00	贷款	保证	2017.11.30-2018.11.27
7	科邦石化（连云港）有限公司	1,000.00	贷款	保证	2017.12.08-2018.12.7
8	连云港市连云区连岛企业公司	10,000.00	贷款	保证	2017.6.28-2024.7.5
9	连云港连岛海上游艇俱乐部	3,000.00	贷款	保证	2017.5.9-2018.5.8
合计	-	206,530.00	-	-	-

2、发行人对内担保

表10-33：截至2017年末，发行人对内担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限
1	江苏海州湾广告传媒有限公司	2,500.00	贷款	抵押/保证	2017.9.28-2018.9.14
2	江苏海州湾旅游发展有限公司	3,500.00	贷款	保证	2017.12.18-2018.12.13
3	江苏海州湾文教产业投资有限公司	14,000.00	贷款	保证	2016.7.27-2019.7.27
4	连海实业投资有限公司	1,000.00	贷款	保证	2017.5.19-2018.5.18
5	连云港法起文化发展有限责任公司	400.00	贷款	保证	2017.3.29-2018.3.28
6	连云港海发建材销售有限公司	21,000.00	贷款	抵押/保证	2017.4.5-2018.12.7
7	连云港海发市政工程有限公司	4,000.00	贷款	抵押	2017.11.21-2018.10.20

序号	被担保单位	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限
8	连云港海发园林景观工程有限公司	11,000.00	贷款	抵押/保证	2017.3.27-2020.3.28
9	连云港海上云台山旅游发展有限公司	50,000.00	贷款	抵押	2017.4.28-2027.4.23
10	连云港海州湾水利工程有限公司	14,000.00	贷款	抵押/保证	2017.3.29-2020.3.28
11	连云港海州湾物流有限公司	7,000.00	贷款	保证	2017.1.11-2018.11.28
12	连云港老街文化旅游开发有限公司	7,000.00	贷款	抵押/保证	2017.9.30-2018.11.23
13	连云港连岛旅游开发有限公司	74,000.00	债券/贷款	抵押/质押/保证	2016.11.16-2022.10.16
14	连云港云台山生态林业发展有限公司	3,600.00	贷款	保证	2017.7.27-2018.7.26
15	江苏海州湾投资有限公司	50,000.00	贷款	抵押	2017.1.11-2020.12.31
合计	-	263,000.00	-	-	-

被担保单位多数为连云港市国有企业、发行人子公司及区内其他国有企业。目前被担保单位经营状况、财务状况以及资信状况良好，未出现融资违约情形，发行人的偿债风险较小。

(八) 发行人受限资产情况

表10-34：截至2017年末，发行人受限的资产

单位:万元

类别	土地证号/权证号码/名称	期末账面价值	受限原因
货币	其他货币资金	190,891.77	借款质押
存货	连国用(2008)字第LY002594号	40,065.35	借款抵押
存货	连国用(2009)LY000781号	840.91	借款抵押
存货	连国用(2009)LY005415号	5,314.80	借款抵押
存货	连国用(2009)字第LY001057号	4,388.80	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY000651号	16,480.00	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY001157号	5,253.00	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY001738号	3,090.00	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY002329号	15,501.50	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY002420号	19,322.80	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY002935号	6,550.00	借款抵押
存货	连国用(2012)第LY003454号	16,110.00	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY000712号	2,100.80	借款抵押

类别	土地证号/权证号码/名称	期末账面价值	受限原因
存货	连国用(2014)第LY000734号	4,076.80	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY000735号	4,243.20	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY003072号	7,130.39	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY003375号	6,169.70	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY003376号	6,030.00	借款抵押
存货	连国用(2014)第LY003378号	6,221.20	借款抵押
存货	连国用(2014)字第LY004003号	12,400.00	借款抵押
存货	连国用(2014)字第LY003374号	6,221.20	借款抵押
存货	连国用(2015)字第LY003085号	6,260.80	借款抵押
存货	连国用(2015)字第LY003086号	6,520.80	借款抵押
存货	连国用(2009)字第LY000012号	4,415.38	借款抵押
存货	连国用(2008)字第LY002594号	40,065.35	借款抵押
固定资产	苏2016连云港市不动产权第0011228号	1,023.95	借款抵押
无形资产	连国用(2006)字第LY2167号	598.80	借款抵押
无形资产	连国用(2008)字第LY000511号	1,537.23	借款抵押
无形资产	国海证2014D32070300571号	95.79	借款抵押
其他流动资产	银行短期理财产品	23,764.00	借款质押
合计	-	462,684.31	-

(九) 关联方交易情况

1、关联方情况

(1) 控股股东

发行人是由连云港市人民政府批准设立的国有独资公司，由市国有资产监督管理委员会委托连云区人民政府代行出资者职能。

(2) 子公司

发行人子公司详见本募集说明书“第八条五、发行人与下属公司（企业）的投资关系”。

(3) 合营及联营企业

表10-35：截至2016年末发行人合营及联营企业

序号	名称
1	江苏连润投资有限公司
2	连云港恒泰污水处理有限公司

2、关联方担保

关联方担保情况详见“第十条 发行人财务状况”之“(七)发行人对外担保事项”之“2、发行人对内担保”。

3、关联方应收应付款项

表 10-36：截至 2017 年末发行人关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额 (万元)	坏账 准备	账面余额 (万元)	坏账 准备
其他应收款	连云港恒泰污水处理有限公司	1,550.00	-	1,500.00	-
其他应收款	江苏连润投资有限公司	16,000.00	-	13,000.00	-
合计	-	17,550.00	-	14,500.00	-

综上所述，发行人资产质量较好，变现能力和偿债能力较强，资产负债水平较低，经营业绩稳定，且未来盈利前景较好，融资能力和综合偿债能力较强。本期债券的发行有利于发行人调整债务结构，降低融资成本，增强发行人的竞争力；有利于推动连云区经济的发展，对连云区融入“一带一路”国家战略具有重要意义。

三、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表（见附表三）

五、发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年末，发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的债券余额为 37.85 亿元。具体情况如下：

表 11-1：截至 2017 年末已发行尚未兑付的债券

发行主体	债券类型	债券简称	融资余额 (亿元)	利率 (%)	起息日期	到期日期
江苏海州湾发展集团有限公司	企业债 定向工具	13苏海发债	8.00	浮动 利率 ¹	2013.3.29	2023.3.29
		15海州湾 PPN001	10.85	6.15	2015.7.21	2020.7.21
		16海州湾 PPN001	12.00	5.50	2016.7.29	2021.7.29
		17海州湾 PPN001	4.00	7.00	2017.8.29	2020.8.29
连云港连岛旅游开发有限公司	公司债券	16连岛01	3.00	7.00	2016.11.16	2019.11.16
合计	-	-	37.85	-	-	-

截至 2017 年末，发行人及其控股子公司尚未兑付的信托产品余额为 1.97 亿元。具体情况如下：

表 11-2：截至 2017 年末尚未兑付的信托产品

发行主体	信托机构	融资余额 (亿元)	利率 (%)	起息日期	到期日期
连云港连岛旅游开发有限公司	中海信托股份有限公司	1.97	6.80	2016.5.25	2019.5.24
合计	-	1.97	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司尚未兑付的融资租赁产品余额为 12.58 亿元。具体情况如下：

表 11-3：尚未兑付的融资租赁产品

发行主体	融资租赁机构	融资余额 (亿元)	利率 (%)	起息日期	到期日期
江苏海州湾发展集团有限公司	恒鑫租赁	1.03	6.65	2017.7.21	2021.7.20
	苏州园恒	1.50	6.75	2017.8.25	2022.8.24

¹“13 苏海发债”每个计息期所采用的基准利率为当期起息日前 5 个交易日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称 SHIBOR）的算术平均值；各期基准利率由全国银行间同业拆借中心计算，保留两位小数，第三位小数四舍五入。

发行主体	融资租赁机构	融资余额 (亿元)	利率 (%)	起息日期	到期日期
	平安租赁	2.00	6.80	2017.10.27	2025.10.27
连云港云台山生态林业发展有限公司	苏州租赁	0.92	6.99	2017.7.14	2020.7.15
连云港连岛旅游开发有限公司	苏州租赁	1.63	6.99	2017.8.14	2022.8.15
	苏银租赁	1.00	5.09	2017.10.16	2022.10.16
	平安租赁	0.90	6.80	2017.11.10	2025.11.10
	华融租赁	1.00	6.15	2017.10.26	2022.10.26
	越秀租赁	0.80	6.05	2017.12.8	2022.12.15
连云港东方城市建设投资有限公司	苏银租赁	1.80	6.56	2017.7.26	2022.7.21
合计	-	12.58	-	-	-

截至 2017 年末，发行人及其控股子公司为其他企业发行债券提供融资担保余额为 7.15 亿元。具体情况如下：

表 11-4：为其他企业发行债券提供融资担保情况

担保人	被担保人	债券简称	担保余额 (亿元)	利率 (%)	起息日期	到期日期
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏新海连发展集团有限公司	12新海连债	7.15	7.00	2012.8.27	2020.8.27
合计	-	-	7.15	-	-	-

除上述融资行为和本期债券外，截至 2017 年末及本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在其他已发行未兑付的企业（公司）债券、短期融资券、中期票据、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，也不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况，也不存在为其他企业发行债券提供融资担保的情形。

截至目前，发行人各项债务未处于违约或延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投资项目概况

本期债券募集资金总额为 90,000.00 万元人民币，其中 54,000.00 万元用于高公岛紫菜产业园建设项目，36,000.00 万元用于补充营运资金。募集资金投向具体情况如下：

表 12-1：募集资金使用安排

序号	募集资金用途	扣除酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓后项目总投资额(万元)	本期债券拟投资金额(万元)	拟使用募集资金占扣除酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓后项目总投资比例
1	高公岛紫菜产业园建设项目	125,303.44	54,000.00	43.10%
2	补充营运资金	-	36,000.00	-
	合计	-	90,000.00	-

二、项目基本情况

(一) 项目建设规模及主要建设内容

项目选址于连云港市连云区高公岛街道柳河村，连高路以南，田湾跨海大桥以西。总用地面积 200,000.00 m²，总建筑面积 383,050 m²，其中标准厂房 131,250 m²、研发中心 12,000 m²、交易中心 40,000 m²、仓储物流中心 30,000 m²、酒店 36,000 m²、综合楼 93,000 m²（包括展览中心、专家公寓（员工倒班公寓及专家公寓）和综合办公楼）以及其他配套商业及配套服务设施建设等。根据发行人出具的《江苏海州湾发展集团有限公司关于募集资金不用于酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓建设的承诺函》，酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓的建设费用分别为 29,471.32 万元、16,561.60 万元、24,071.32 万元和 24,791.32 万元，发行人承诺募集资金将不用于上述建筑建设，相关建设费用由发行人自筹解决。

(二) 项目核准、审批或备案情况

项目符合国家产业政策，已通过了相关审批机构对项目可行性、土地、环评、规划、能评等方面批复，具体批复情况如下：

表 12-2：高公岛紫菜产业园建设项目批复情况

审批事项	批文名称	文件批号	批复单位	取得时间
可研批复	《关于高公岛紫菜产业园建设项目可行性研究报告的批复》	连区经发[2017]31号	连云港市连云区经济信息化与发展改革局	2017.4.25
环评批复	《关于江苏海州湾发展集团有限公司高公岛紫菜产业园建设项目环境影响报告表的批复》	连区环表[2016]25号	连云港市连云区环境保护局	2016.12.6
稳评批复	《高公岛紫菜产业园建设项目社会稳定风险评估评审表》	-	连云区社会稳定风险评估工作领导小组	2017.3.31
规划批复	《高公岛紫菜产业园建设项目选址意见书》	选字第320703201700001号	连云港市规划局	2017.3.7
土地批复	《高公岛紫菜产业园建设项目用地规划审查意见》	连国土连分[2017]12号	连云港市国土资源局连云分局	2017.3.17
能评批复	《固定资产投资项目节能登记表》	-	连云港市连云区经济信息化与发展改革局	2017.4.24
海渔批复	《关于高公岛紫菜产业园建设项目的回复》	连区海渔[2017]58号	连云区海洋与渔业局	2017.4.20

(三) 项目实施主体

项目的实施主体为江苏海州湾发展集团有限公司。

(四) 项目投资规模

本期债券募投项目总投资为 220,199.17 万元，扣除酒店、展览中心、综合办公楼和专家公寓后总投资为 125,303.44 万元，拟使用本期债券募集资金 54,000.00 万元，占扣除酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓后项目总投资的 43.10%。

表 12-3：项目总投资明细

序号	项目	费用(万元)
1	建设投资	200,699.17
1.1	土地费用	35,800.00
1.2	建安费用	133,740.50
1.3	基础设施配套费	7,190.00

序号	项目	费用(万元)
1.4	工程建设其他费用	13,917.35
1.5	其他费用	4,205.71
1.6	预备费	5,845.61
2	建设期利息	19,500.00
	合计	220,199.17

(五) 项目实施进度

本项目计划总建设工期为2年，已于2017年5月开始建设，并计划于2019年4月建成并投入运行。项目已完成前期准备工作，包括项目相关报批、报建手续、前期勘察设计、场地土方开挖平整等工作。扣除酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓后项目建设总投资为12.53亿元，发行人计划以自筹方式投入项目资本金5.13亿元，债券融资不超过7.40亿元。截至2018年9月30日，项目资本金已经落实到位，已完成资金投入58,322.18万元，项目已完成实际工程量的46.55%。

(六) 项目建设背景、必要性及意义

1、项目建设背景

连云港是全国条斑紫菜的两大生产基地之一，产量占到全国的60%以上，所产的条斑紫菜味道鲜美，享誉海外。近年来，随着人们对紫菜需求量的逐渐增加，以及紫菜主产地之一的日本受核辐射泄露事件影响致紫菜大幅减产，连云港市的紫菜生产企业的产品供不应求，处于行业高景气值。但目前为止，全市还缺乏能真正实现集约化、规模化的海洋食品产业园，同时缺乏紫菜全产业链布局，导致产品附加值较低。连云港在大型紫菜交易中心方面的建设仍然是一片空白。

高公岛紫菜产业园建成后，一方面可以充分调动并利用起当地丰富的自然资源和劳动力资源，充分整合紫菜资源，弥补以紫菜为主的海洋经济产业发展的不足，改善连云港紫菜加工业混乱无序、市场恶

性竞争的现状，规范连云港紫菜市场；另一方面，可以为中小型紫菜加工企业提供孵化场地，为其提供金融、商务、信息、咨询、生活配套等各项服务，尽快形成产业化经营，降低中小企业产业化的风险，提高产业化的成功率，同时能通过举办会展交易提升紫菜产业园的人气，吸引更多人才和投资者入驻，实现紫菜产业园经济效益与社会效益的双赢。

2、项目建设必要性

(1) 是抓紧“一带一路”战略机遇，促进连云港紫菜产业发展的需要。

连云港位于我国沿海中部，新亚欧大陆桥在此发端连贯欧亚，独特的区位优势和国家赋予的战略定位，将成为“一带一路”政策下的标志性城市。目前，连云港紫菜产业发展迅速，2015年，连云港紫菜养殖面积和产量均已占到全国的50%以上，连云区甚至享有全国紫菜第一区的美誉，紫菜产品远销日韩以及东南亚地区。为此，连云区提出建设高公岛紫菜产业园项目，完善紫菜全产业链布局，抓住“一带一路”战略机遇，促进连云区紫菜产业的发展，带动当地经济发展。

(2) 有利于连云港港产城融合发展，确立整体竞争优势。

项目充分发挥区位优势，明确功能定位，依托港口、产业、城市各自比较优势，以联动发展为途径，发挥超越各要素自身单独作用的整体效应，实现分工协作、优势互补、共同发展，促进产业转型升级、产业集聚集约，提升产业、城市核心竞争力，将连云港市打造成为生态环保、山海相拥的国际性海港中心城市。

(3) 有利于发挥连云区位优势，推动连云区经济快速发展。

项目的建设是促进连云港市海洋经济可持续发展的重要手段，是连云港市以紫菜为主的海洋经济产业升级的重要引擎。项目建成后，

将成为连云港地区中小型紫菜加工企业的孵化器，通过整合中小型紫菜企业形成全产业链生产、加工；弥补当前连云港缺乏大型海产品交易中心的空缺，拉动该片区的人气，吸引更多人才和投资者入驻。项目建设将充分发挥连云港独特的自然资源优势，打造集以紫菜为主的海洋经济产业与旅游观光于一体的特色产业园，带动连云港旅游经济的发展。同时，产业园建成后将引导一批全国知名创业投资、产业投资型金融机构入驻园区，引导民间资本进入海洋经济，帮助以紫菜产业为主导的海洋经济在产业链、中小企业整合、产业升级改造等方面起到推动作用，帮助优秀的中小企业又快又好地发展。项目建设符合连云港市快速发展、绿色发展、协调发展三大战略，能够有效地把区位优势、空间优势转化为快速发展优势，大力推动连云港海洋经济的可持续发展。本项目的实施能完善连云港市连云区的配套设施，推动其区域经济快速发展。

3、项目建设意义

2009年6月10日，国务院常务会议审议通过《江苏沿海地区发展规划》，规划明确提出，到2020年，要把江苏沿海地区建设成为我国东部地区重要的经济增长极和新欧亚大陆桥东方桥头堡。2014年12月，习近平总书记在视察江苏时指出，江苏处于“一带一路”的交汇点上，要主动参与“一带一路”建设，放大向东开放优势，做好向西开放文章，拓展对内对外开放新空间。总书记的重要讲话，明确了江苏在“一带一路”战略中的战略定位，对江苏积极参与“一带一路”建设提出了明确要求。

2016年10月，为深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话特别是视察江苏重要讲话精神，江苏省委、省政府印发《江苏省“十三五”沿海发展重点专项规划》，明确指出连云港是全省推进“一带一路”

交汇点建设的核心区和战略先导区，应积极发挥连云港新亚欧大陆桥经济走廊东方起点的先导和支撑作用，重点开展与哈萨克斯坦等支点国家的交流合作，加快中哈物流合作基地和上合组织国际物流园建设，推进连云港国家级区域性物流枢纽城市，共同打造上合组织出海口，将连云港建设成为国际枢纽港口城市以及新亚欧大陆桥经济走廊的重要节点城市。

连云港是我国新一轮沿海开发前沿区域，是“一带一路”、东中西区域经济合作、长三角一体化建设和江苏沿海开发四大国家战略的交汇区域。面对难得的发展机遇，为深入贯彻实施国家规划，本期债券募集资金主要用于紫菜产业园项目建设，以推进“一带一路”背景下的港产城融合发展进程，促进产业和人口集聚，打造新的增长极，从而推动江苏沿海地区、江苏北部区域的协调发展。

（七）园区主要建筑的定位、作用及服务对象

1、标准厂房

项目建设食品级标准厂房，是打造项目“产-研-展-销”闭环经济的一个重要环节。在规定区域内统一规划标准厂房，具有通用性、配套性、集约性等特点，为紫菜加工企业集聚发展提供了生产经营场所。项目标准厂房的建设，可以解决中小型企业经营场地困难的问题，有利于优化生产布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，促进中小企业之间的相互合作，将高公岛紫菜产业园建设成为先进紫菜及海产品加工基地，并促进连云港的工业经济飞速发展。

2、研发中心

项目建设研发中心，为园区企业及连云港市海洋经济研究机构提供研发场所，有利于海洋经济研究人才的聚集，按研究方向和个人特长优势，成立相关研究科室，这些科室设置在研发中心内，并归企业

研发中心统一管理和指挥，有利于队伍管理，发挥人才的合作优势，提高科研开发效率。其次，随着海洋经济科研机构的入驻，有利于科技成果转化为经济生产力。最后，拥有一个完整、相对集中的研发办公和试验研究的研发中心，有利于吸引更多的创新型紫菜加工企业入园，有利于吸引更多的高层次人才，提升紫菜产业园的整体技术创新能力。

3、交易中心

连云港作为全国四大渔场之一，丰富的海产品产量带来了巨大的交易流量。现有的海鲜市场交易模式已不能满足需要，因此，本项目建设大型交易中心，通过建立数据化、信息化、集中化的市场，从而打造一个规范、有序、公开透明的交易平台，有力推动连云港海洋经济的发展。

4、仓储物流中心

仓储物流中心建成后，将集仓储、配送、管理、运营为一体，打造成为连云港具有较大规模、信息反馈及时、运作方式先进的现代化大型紫菜仓储物流基地，将所产紫菜及紫菜加工品销往全国及世界各地，打通紫菜产业的流通渠道，从而形成一个从生产、加工到流通的一个完整的产业链，并显著降低园区生产企业的物流成本。

5、配套商业

配套商业位于展览中心、交易中心、办公楼及专家公寓底层，由园内超市、餐饮娱乐、广告打印、美容美发等园区生活配套设施及（紫菜加工）机械零配件商铺两部分组成。配套商业主要为园区内企业、来往客商、与会者以及各企业员工提供服务。配套商业建成后，入驻商铺为园区内企业提供机器设备零配件销售、维修等生产性服务，可提高企业的运行效率；为园区内各企业员工及来往客商提供零售、餐

饮等服务，可提高园区便利化水平。

（八）项目效益分析

1、社会效益分析

项目建设将有利于通过会展交易提升人气，带动海洋经济发展；有利于推动连云港市以紫菜为主的海洋经济产业的改造和升级，实现可持续发展；有利于推动连云港市海洋经济的可持续发展；有利于提高连云港市紫菜的市场竞争力；有利于增加就业机会，带动周边产业发展。从长远角度看，项目的建设将带动高公岛海洋经济产业园人气、提升区域价值，从而带来持续的，稳定的财政税收收入。随着配套的完善与成熟，将使得区域的价值不断提升，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、经济效益分析

根据《高公岛紫菜产业园建设项目可行性研究报告》，募投项目建设期2年，预计于2019年4月完工，项目税后静态投资回收期（含建设期）为7.04年，税后财务内部收益率为9.06%。本期债券募投项目具有良好的经济效益，项目（不含酒店、展览中心、综合办公楼、专家公寓部分）运营后预计可实现租售收入170,720.61万元、物业管理收入4,328.01万元，总计175,048.62万元。其中，本期债券存续期内预计可实现租售收入149,020.12万元、物业管理收入为2,341.65万元，共计151,361.77万元。债券存续期内，项目可实现净收益为132,705.74万元，充足的回流资金完全可以覆盖募集资金投资项目的投资额。具体情况如下：

（1）出售收入

项目建成后，将对部分标准厂房、研发中心、交易中心和配套商

业设施对外出售，拟出售建筑面积共计 150,200.00 平方米，分三至五年逐步对外出售。根据对连云区各物业类租售情况的调研，对各出售单元出售单价拟定价为：标准厂房 2,350 元/m²、研发中心 8,300 元/m²、交易中心 23,000 元/m²、商业配套 23,000 元/m²。

表 12-4：项目租售面积及比例

单位：平方米

项目	总面积	出租面积	出租比例	出售面积	出售比例
标准厂房	131,250.00	26,250.00	20.00%	105,000.00	80.00%
研发中心	12,000.00	7,200.00	60.00%	4,800.00	40.00%
交易中心	40,000.00	8,000.00	20.00%	32,000.00	80.00%
仓储物流中心	30,000.00	30,000.00	100.00%	-	0.00%
配套商业	10,500.00	2,100.00	20.00%	8,400.00	80.00%
配套食堂	5,000.00	5,000.00	100.00%	-	0.00%
机动车停车位	2,050.00	2,050.00	100.00%	-	0.00%

表 12-5：本期债券存续期内项目出售收入预测情况

单位：万元、平方米

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
标准厂房	面积	-	52,500.00	31,500.00	21,000.00	-	-	-	105,000.00
	单价	-	0.24	0.24	0.24	-	-	-	-
	小计	-	12,337.50	7,402.50	4,935.00	-	-	-	24,675.00
研发中心	面积	-	1,440.00	1,440.00	960.00	960.00	-	-	4,800.00
	单价	-	0.83	0.83	0.83	0.83	-	-	-
	小计	-	1,195.20	1,195.20	796.80	796.80	-	-	3,984.00
交易中心	面积	-	12,800.00	6,400.00	6,400.00	4,800.00	1,600.00	-	32,000.00
	单价	-	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	-	-
	小计	-	29,440.00	14,720.00	14,720.00	11,040.00	3,680.00	-	73,600.00
配套商业	面积	-	3,360.00	2,520.00	2,520.00	-	-	-	8400.00
	单价	-	2.30	2.30	2.30	-	-	-	-
	小计	-	7,728.00	5,796.00	5,796.00	-	-	-	19,320.00
出售收入合计		-	50,700.70	29,113.70	26,247.80	11,836.80	3,680.00	-	121,579.00

(2) 出租收入

项目建成后，将对部分标准厂房、研发中心、交易中心、配套商业设施、仓储物流中心、配套食堂以及车位对外出租，拟出租建筑面积共计 116,600 平方米，根据对连云区各物业类租售情况的调研，对

各出租单元租金单价拟定价为：标准厂房 365 元/m²/年、研发中心 657 元/m²/年、交易中心 1,022 元/m²/年、仓储物流中心 1,500 万元/年、车位 1,440 元/个/年、配套商业 1,022 元/m²/年、配套食堂 350 万元/年。考虑到通货膨胀等因素，项目在计算期第 6 年（即运营期第 4 年）对各物业类型租金进行上调，预计每年上调 3%。

表 12-6：本期债券存续期内项目出租收入预测情况

单位：平方米、万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
标准厂房	出租率	-	70.00%	85.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	18,375.00	22,313.00	26,250.00	26,250.00	26,250.00	26,250.00	-
	单价	-	0.0365	0.0365	0.0365	0.0376	0.0387	0.0399	-
	小计	-	670.69	814.41	958.13	986.87	1,016.47	1,046.97	5,493.54
研发中心	出租率	-	75.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	5,400.00	6,480.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	-
	单价	-	0.0657	0.0657	0.0657	0.0677	0.0697	0.0718	-
	小计	-	354.78	425.74	473.04	487.23	501.85	516.90	2,759.54
交易中心	出租率	-	75.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	6,000.00	7,600.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	-
	单价	-	0.1022	0.1022	0.1022	0.1053	0.1084	0.1149	-
	小计	-	613.20	776.72	817.60	842.13	867.39	893.41	4,810.45
仓储物流中心	出租率	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
	单价	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,545.00	1,591.35	1,639.09	9,275.44
配套商业	出租率	-	70.00%	85.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	1,470.00	1,785.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	-
	单价	-	0.1022	0.1022	0.1022	0.1053	0.1084	0.1117	-
	小计	-	150.23	182.43	214.62	221.06	227.69	234.52	1,230.55
配套食堂	出租率	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
	单价	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	-	350.00	350.00	350.00	360.50	371.32	382.45	2,164.27
机动车停车位	出租率	-	80.00%	85.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
	面积	-	1,640.00	1,743.00	1,948.00	2,050.00	2,050.00	2,050.0	-
	单价	-	0.1440	0.1440	0.1440	0.1483	0.1528	0.1574	-

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计	
	小计	-	236.16	250.92	280.44	304.06	313.18	322.57	1,707.33
出租收入合计	-	3,875.06	4,300.22	4,593.83	4,746.85	4,889.25	5,035.91	27,441.12	

(3) 物业管理费收入

项目建成后，将对各物业类型收取物业费和管理费收入，根据对连云区各物业类租售情况的调研，对各物业类型物业管理费拟定价为：标准厂房 16 元/m²/年、研发中心 18 元/m²/年、交易中心 22 元/m²/年、仓储物流中心 22 元/m²/年、配套商业 25 元/m²/年、配套食堂 20 元/m²/年。考虑到通货膨胀等因素，项目在计算期第 6 年（即运营期第 4 年）对各物业类型物业管理费进行上调，预计每年上调 3%。

表 12-7：本期债券存续期内项目物业管理费收入预测情况

单位：平方米、元、万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
标准厂房	面积	-	70,875.00	106,313.00	131,250.00	131,250.00	131,250.00	-
	单价	-	16.00	16.00	16.00	16.48	16.97	17.48
	小计	-	113.40	170.10	210.00	216.30	222.79	229.47 1,162.06
研发中心	面积	-	6,840.00	9,360.00	11,040.00	12,000.00	12,000.00	-
	单价	-	18.00	18.00	18.00	18.54	19.10	19.67
	小计	-	12.31	16.85	19.87	22.25	22.92	23.60 117.80
交易中心	面积	-	18,800.00	26,800.00	33,600.00	38,400.00	40,000.00	-
	单价	-	22.00	22.00	22.00	22.66	23.34	24.04
	小计	-	41.36	58.96	73.92	87.01	93.36	96.16 450.77
仓储物流中心	面积	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
	单价	-	22.00	22.00	22.00	22.66	23.34	24.04
	小计	-	66.00	66.00	66.00	67.98	70.02	72.12 408.12
配套商业	面积	-	4,830.00	7,665.00	10,500.00	10500.00	10500.00	-
	单价	-	25.00	25.00	25.00	25.75	26.52	27.32
	小计	-	12.08	19.16	26.25	27.04	27.85	28.68 141.06
配套食堂	面积	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
	单价	-	-	-	-	-	-	-
	小计	-	10.00	10.00	10.00	10.30	10.61	10.93 61.84
物业管理费收入合计	-	255.15	341.07	406.04	430.88	447.55	460.96	2,341.65

表 12-8：本期债券存续期内项目收入明细

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
出售收入	0.00	50,700.70	29,113.70	26,247.80	11,836.80	3,680.80	0.00	121,579.00
出租收入	0.00	3,875.06	4,300.22	4,593.83	4,746.85	4,889.25	5,035.91	27,441.12
物业管理费	0.00	255.15	341.07	406.04	430.88	447.55	460.96	2,341.65
合计	0.00	54,830.91	33,754.99	31,247.67	17,014.53	9,016.80	5,496.87	151,361.77

表 12-9：高公岛紫菜产业园建设项目收益测算表

单位：万元

年份	本期债券存续期							
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
项目收入 (含税)	0.00	54,830.91	33,754.99	31,247.67	17,014.53	9,016.80	5,496.87	151,361.77
税金及附加	0.00	6,073.59	3,730.27	3,448.88	1867.95	979.48	588.16	16,688.33
运营成本 及费用	0.00	712.80	438.81	406.22	221.19	117.22	71.46	1,967.70
净收益	0.00	48,044.52	29,585.91	27,392.57	14,925.39	7,920.10	4,837.25	132,705.74

本期债券募集资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资以及用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

三、补充营运资金

发行人不断推进连云港东部城区重大基础设施项目的建设，对流动资金的需求逐步扩大。本期债券发行规模中的 36,000.00 万元拟用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保日常经营活动的正常开展。

四、发债募集资金使用计划及管理制度

(一) 募集资金存放制度

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与招商银行股份有限公司连云港分行签订了《募集资金账户及资金监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，对本期债券募集的资金实行集中存放、专户管理、专账核算。

（二）募集资金使用制度

发行人将成立债券募集资金管理小组，严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。项目建设单位将严格按照申请和审批程序安排债券资金。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

对于本次募集资金的使用，公司财务部负责建立健全相关的管理制度、并确保该制度的有效实施。募集资金只能用于公司对外公布的募集资金投向的项目，由公司财务部制订详细的资金使用计划，做到资金使用的规范、公开和透明。公司在进行项目投资时，资金支出必须严格按照公司资金管理制度履行使用审批手续。违反国家法律、法规及公司章程等规定使用募集资金，致使公司遭受损失的，相关责任人应承担民事赔偿责任。

第十三条 偿债保障措施

发行人将不断增强和改善自身的盈利能力，为本期债券还本付息创造基础条件，同时，本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。此外，为切实降低兑付风险，保证本期债券按时还本付息，发行人采取了偿债保障措施，以最大程度保障投资者权益。具体如下：

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券的偿债计划概况

本期债券发行总规模为9.00亿元，为固定利率品种，每年付息一次。本期债券设计提前偿还条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。本息偿付的时间明确，支付金额固定，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，由相关部门多名专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。

此外，如因宏观经济形势发生重大变化或其他不可预见因素导致发行人无法依靠自身经营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自用资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

（四）设立专项偿债账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备偿还债券本息的资金。

为加强对专项偿债账户的监管，保证发行人按时还本付息，发行人为债券持有人聘请招商银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订了《债券偿债账户及资金监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人将在招商银行股份有限公司连云港分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应保证在本期债券的每个还本付息日前七个个工作日偿债专户有足额的资金支付债券当期本息。

其次，招商银行股份有限公司连云港分行应依据《偿债账户及资金监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。招商银行股份有限公司连云港分行应根据发行人的指令，于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转

至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至本期债券每一付息日或兑付日前第三个工作的 14:00 点之前，招商银行股份有限公司连云港分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权招商银行股份有限公司连云港分行于债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商开源证券股份有限公司应在本期债券的每个还本付息日前的第十个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

二、本期债券偿债保障措施

(一) 发行人良好的财务状况保证了本期债券本息的偿付

发行人目前经营情况正常，2015 年、2016 年和 2017 年发行人营业收入分别为 68,815.33 万元、73,320.07 万元和 80,620.89 万元，净利润分别为 19,076.84 万元、19,029.02 万元和 21,780.13 万元。公司盈利能力良好，营业效益近年来一直保持在较高的水平，具有较强的到期偿债能力。未来几年，连云区经济实力将持续增强，城市化进程进一步加快，基础设施建设的力度将不断加大。公司的各项业务也将有较大的增长空间，届时公司业务规模、收入及利润也将增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

(二) 募集资金的良好投向是本期债券还本付息的可靠保障

本期债券的募集资金将用于高公岛紫菜产业园建设项目，募投项目（扣除酒店、展览中心、综合办公楼及专家公寓）在债券存续期内累计为发行人带来经营现金流入 151,361.77 万元，扣除运营费用、税

金及附加后，债券存续期内将实现营业净现金流入 132,705.74 万元，充足的回流资金可覆盖本期债券募投项目投资额，也是偿还本期债券的本息的重要来源，有利于保障债券投资者的权益。

表 13-1：高公岛紫菜产业园建设项目收益测算表

单位：万元

年份	本期债券存续期							
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
项目收入 (含税)	0.00	54,830.91	33,754.99	31,247.67	17,014.53	9,016.80	5,496.87	151,361.77
税金及附加	0.00	6,073.59	3,730.27	3,448.88	1867.95	979.48	588.16	16,688.33
运营成本 及费用	0.00	712.80	438.81	406.22	221.19	117.22	71.46	1,967.70
净收益	0.00	48,044.52	29,585.91	27,392.57	14,925.39	7,920.10	4,837.25	132,705.74

（三）充实的可变现资产和较强的融资能力为本期债券还本付息提供保证

发行人可变现资产充实。截至 2017 年末，发行人拥有的土地使用权合计 388.78 万平方米、海域使用权 19,498.73 公倾，账面价值分别为 28.50 亿元及 90.58 亿元。连云港市位于沿海经济带、长三角经济圈和东陇海产业带交叉辐射区，未来随着“一带一路”国家战略与沿海经济带、长三角经济体进一步融合，发行人所拥有的土地使用权升值空间较大。必要时，发行人可通过变现土地使用权及海域使用权为本期债券的偿付提供保证。截至 2017 年末，发行人持有的土地使用权证及海域使用权证具体情况见本募集说明书第九条《发行人财务状况》。

（四）其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法利益，保证本期债券本息按期足额偿付，海州湾发展还为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

- 1、公司将在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账

户用于管理募集资金和归集偿债资金，保障偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，偿债资金一旦划入偿债专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

2、公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

3、公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息的情况，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

三、债券担保

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

(一) 担保人基本情况

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区江东中路 311 号中泰广场 16 楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：630763.1 万元人民币

公司类型：有限责任公司

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

江苏省信用再担保集团有限公司是江苏省委、省政府为缓解中小企业融资难问题，支持中小企业发展，推动经济转型升级而成立的一家大型国有控股企业，主要职能是发挥资本和信用的优势，为中小企

业融资提供增信、分险服务，为中小企业发展创造更优的金融生态环境。

江苏再担保成立于 2009 年 12 月，在全国省级再担保公司中资本金规模较大，是全国为数不多的具备专业债券信用增进能力的机构之一，经权威评级机构评级，信用等级为 AAA。江苏省人民政府是担保人的控股股东及实际控制人，其他股东包括省属大型企业，知名民营企业。

自成立以来，担保人坚持政策性导向、市场化运作、公司化管理的经营理念，以中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，积极为符合国家产业政策导向、具有发展潜力的中小企业提供融资担保、再担保和信用增进服务。

截至 2017 年末，江苏再担保经审计的合并口径资产总额为 122.24 亿元，所有者权益为 71.73 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 66.58 亿元；2017 年度，江苏再担保实现营业收入 11.26 亿元，净利润 3.19 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 2.92 亿元。

2016 年度及 2017 年度，江苏再担保融资担保责任余额分别为 477.45 亿元、616.40 亿元。其中直保责任余额分别为 318.03 亿元、444.50 亿元，再担保责任余额分别为 159.42 亿元、171.90 亿元。

截至 2018 年 8 月，江苏再担保融资担保责任余额为 386.49 亿元，净资产放大倍数为 6.98 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告。

表 13-2：江苏再担保 2017 年主要财务及担保数据

单位：万元

项目	2017 年末/2017 年度	2016 年末/2016 年度
资产总额	1,222,442.84	1,084,751.81
负债合计	505,119.22	386,125.55
所有者权益合计	717,323.61	698,626.25
营业收入	112,564.11	100,294.46
利润总额	44,109.77	37,460.56
净利润	31,925.75	28,435.57
经营活动产生的现金流量净额	-66,297.82	-65,757.00
投资活动产生的现金流量净额	-43,553.63	-62,866.42
筹资活动产生的现金流量净额	63,144.88	164,234.31
现金及现金等价物净增加/减少额	-46,706.58	35,610.90
扣除后净资产*	51.49	50.07
融资担保责任余额	616.40	477.45

备注：扣除项指对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资 19.79 亿元。

（三）担保人财务报表

1、江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

2、江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年经审计的合并利润表（见附表六）

3、江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

（四）担保人资信情况

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

（五）担保函主要内容

江苏再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连

带责任保证担保。被担保的债券为 7 年期的 2018 年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券，发行面额为人民币 9 亿元。

担保人保证的范围包括债券本金及利息，违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。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。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，在本担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，将主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或共同要求担保人承担担保责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（六）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务及发行人为江苏再担保股东之一外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据江苏再担保出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议、担保人股东会会议同意为本期债券提供担保。根据高的律师事务所出具的法律意见书，江苏再担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

四、投资者保护措施

（一）债权代理协议

为保护债券持有人的利益，发行人聘请招商银行股份有限公司连云港分行作为债权代理人，并签订了《债权代理协议》，确保债券持有人利益。主要约定如下：

发行人的权利和义务：

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及本协议的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息、本金及其他应付款项。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本期债券存续期间内，发行人应债权代理人对履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。发行人应当根据《管理条例》、《通知》、《公司章程》、《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

5、在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后两个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息及应付款项不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在 10 日内以本协议第十条规定的电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告

的方式通知全体债券持有人：

(1) 甲方未按照债券登记监管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

(2) 甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金及其他应付款项；

(3) 甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金及其他应付款项；

(4) 甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失；

(5) 甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序（自股东会就该等事项作出决议或收到法院破产受理裁定之日起）；

(6) 甲方发生的标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大仲裁或诉讼或受到重大行政处罚；

(7) 本期债券被暂停或终止交易；

(8) 法律、行政法规及国家发展和改革委员会规定的其他情形。

(9) 经营方针和经营范围发生重大变化。

(10) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，和/或资产负债率超过 75%的情形；

(11) 拟变更《募集说明书》约定条款；

10、按照双方书面约定及时向乙方支付代理费用及报酬。

11、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

债券持有人的权利和义务：

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受本协议，受本协议之约束。债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人

会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或抵押/质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关发行人财务状况、跟踪评级状况等方面的信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权代理人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议作出的决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和本协议的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和乙方应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

12、除非依本协议第九条约定程序及出现本协议第九条约定的事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对乙方的授权。

债权代理人的权利和义务：

1、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内勤勉和忠实处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

2、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

3、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人履行本协议项下代理行为所需的费用由债券持有人承担，债权代理人无义务垫付任何费用，且无义务在费用落实前履行相关管理事项。

4、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

5、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

6、债权代理人应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

7、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

8、除本协议另有约定的情形外，债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

9、债权代理人应遵守和履行本协议、《募集说明书》以及国家发改委规定的债权代理人应当履行的其他义务。

10、为履行本协议项下的职责和义务，债权代理人在必要时取得

发行人同意后有权聘请财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由发行人承担。

（二）债券持有人会议规则

为保证债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）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》（发改财金[2008]7 号），以及其他相关法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定，招商银行股份有限公司连云港分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

债券持有人会议行使如下权利：

1、就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人聘用律师通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人聘用律师参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序，诉讼及法律结果由全体债券持有人承担；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

4、决定变更债权代理人；

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、在法律规定许可的范围内修改本规则；

7、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决

议的其他情形。

在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期支付本期债券的本息；
- 3、拟变更、解聘债权代理人；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- 5、主要资产被查封、扣押、冻结；
- 6、主要或者全部业务陷入停顿；
- 7、本期债券被暂停或终止上市交易；
- 8、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 9、单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 10、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，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

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证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

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。同时，发行人建立了“偿债资金专户”，在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

(三) 流动性风险与对策

风险：由于具体上市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在相关的证券交易

场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）合规使用债券资金的相关风险

风险：本期债券募集资金拟投入高公岛紫菜产业园建设项目，若发行人挪用募集资金用于其他项目将会产生合规使用募集资金的风险。

对策：发行人已建立了发债募集资金使用计划，建立募集资金使用监管机制。为确保本期债券募集资金投向与募集说明书保持一致，发行人与招商银行股份有限公司连云港分行签订《募集资金账户及资金监管协议》，明确发行人在招商银行股份有限公司连云港分行设立募集资金使用专项账户，专门用于募集资金的接收、存储及划转，保证募集资金的专款专用。对于不符合《募集说明书》中披露的募集资金用途的用款申请，招商银行股份有限公司连云港分行有权否决。

（五）担保机构无法履行担保责任的相关风险

风险：江苏再担保作为融资担保性机构存在因大额代偿或融资担保责任余额激增所引起的流动性风险，从而无法承担对本期债券的全额不可撤销连带责任保证担保。

对策：（1）2015-2017年，发行人资产规模分别为1,485,352.44万元、2,838,735.16万元和3,182,995.52万元，负债总额分别为755,203.63万元、1,084,552.82万元和1,450,280.41万元。近三年净利润分别为

19,076.84万元、19,029.02万元和21,780.13万元。发行人经营稳定，财务杠杆处于行业中等水平，可持续盈利能力持续增加，因此发行人无法如期兑付本期债券本息的可能性较小。

(2) 本期债券的募集资金将用于高公岛紫菜产业园建设项目，募投项目扣除运营费用、税金及附加后，债券存续期内将实现营业净现金流入132,705.74万元，充足的回流资金可覆盖本期债券募投项目投资额，也是偿还本期债券的本息的重要来源。

(3) 江苏再担保是江苏省委、省政府为促进中小微企业和实体经济发展、支持创业创新、服务“三农”经济而成立的省属大型国有金融企业。2016年度及2017年度，江苏再担保总资产规模分别为108.48亿元和122.24亿元，净资产总额分别为69.86亿元和71.73亿元，资产规模持续增加。2016年度、2017年度及2018年8月末，江苏再担保融资担保责任余额分别为477.45亿元、616.40亿元和386.49亿元。截至2018年8月，江苏再担保净资产放大倍数为6.98倍，满足《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关条件。因此，江苏再担保无法履行本期债券担保责任的可能性较小。

二、与行业相关的风险与对策

(一) 产业政策风险与对策

风险：发行人主要从事连云港东部城区基础设施建设与投资业务，国家宏观调控政策、土地政策的变动，以及当地政府财政税收收入下降均会对其收入和利润产生重要的影响。

对策：作为连云港东部城区最重要的基础设施建设和运营主体，发行人将继续注重政策信息的收集和分析研究，及时了解和判断政策的变化，对公司的运营策略做出正确的调整，确保公司的稳健发展。

(二) 经济周期风险与对策

风险：发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着募投项目的持续投入，发行人的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对发行人业务和盈利的不利影响。

三、与发行人有关的风险与对策

（一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能存在未能严格按照规划要求施工、随意改变项目计划或改变项目建设内容的现象，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证项目建设符合项目业主的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定。

（二）多元化经营管理风险与对策

风险：发行人主要从事连云区众多基础设施建设项目，并逐步增加小额贷款、旅游开发等业务，资产规模较大，企业在多元化管理上存在一定的难度。这要求发行人不断地提高经营决策水平，增强财务管理及资本运作方面的能力，对潜在生产经营风险进行有效控制，否则将对发行人的未来发展造成一定影响。

对策：为加强经营管理，发行人将进一步建立健全内部管理机制，

并建立融资风险预警应急机制，控制债务风险，保证公司资金安全；此外，发行人将继续加强团队建设，通过公开招聘等方式招揽专业人才，不断提高公司管理和运营水平。

（三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长，存在未来资本支出规模较大风险。目前，公司外部融资以银行贷款和债券融资为主。若银行贷款和债券融资的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：发行人经营情况良好，财务状况优良，资产质量较好，拥有较高的市场声誉，对发行人的融资活动提供了有力保障；另一方面，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。

（四）募集资金投资、建设及运营风险与对策

风险：本期债券募集资金拟投向高公岛紫菜产业园建设项目，投资规模较大、建设期较长。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况时，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

（五）或有负债风险

风险：截至 2017 年 12 月 31 日，发行人或有负债主要为担保负债。其中，对内担保余额为 263,000.00 万元，对外担保余额为 206,530.00 万元，发行人对内、对外担保存在一定的或有负债风险，但所担保的单位，多数为发行人股东、子公司及连云区内其他国有企业，担保风险总体可控。

截至本募集说明书签署之日，发行人本部与江苏南通二建集团有限公司、发行人子公司连云港金港融资担保有限公司、连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司与客户尚未了结的诉讼案件累计 9 起，涉及金额约 8,992.43 万元（不含诉讼中标的金额所涉及的利息部分）。其中，8 起为发行人作为原告方发起的法律诉讼。上述诉讼结果仍具有一定不确定性，发行人存在败诉并支付一定金额的风险，可能会对发行人当年业绩带来一定不利影响。

对策：(1) 目前，被担保企业经营状况、财务状况及资信状况良好，没有发生偿债违约现象；且发行人提供担保的公司中，主要为地方国有企业和发行人子公司，违约风险较小。发行人制定了《对外担保管理制度》，公司一切对外担保行为，须按程序经公司股东或董事会批准。未经公司股东或董事会的批准，公司不得以任何形式提供对外担保，也不得与任何单位相互担保。因此，公司对外担保产生或有负债的可能性较小，预计不会对发行人偿债能力造成实质影响。

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，发行人净资产规模为 1,732,715.11 万元，目前，诉讼金额仅占发行人净资产的 5.18%，所占比例极小，即使考虑极端情况下发行人诉讼案件全部败诉，预计仍不会对发行人的正常运营造成实质影响。其次，发行人子公司连云港金港融资担保有限公司、连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司在开展相关业务过程中采取了抵押和连带责任保证担保等措施，上述公司对诉讼

可能造成的损失做了相应的财务安排，并依据《企业会计准则》做坏账计提准备。因此，本期债券发行之法律顾问高的律师事务所基于以上因素，认为发行人的未决诉讼不会对公司的生产经营和本期债券发行及偿债能力构成实质影响。

（六）营业收入和盈利来源较为集中的风险对策

风险：发行人目前营业收入主要为城市基础设施建设业务，其收入和盈利基本依赖于政府代建收入和政府补贴，未来政府财政状况将对公司其收入及利润稳定性形成一定影响。

对策：发行人作为连云港东部城区基础设施建设和安置房开发业务的实施主体，随着发行人业务的持续发展壮大，其经营实力和业务发展能力得到了有效的加强。发行人将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，除了维持好原有业务来源外，将不断开发其他项目，实现收入来源的多元化。

（七）应收款项回收风险

风险：截至 2017 年底，公司应收连云区人民政府下属机构款项合计 546,896.18 万元，其中对关联方连云港恒泰污水处理有限公司、江苏连润投资有限公司的应收款项分别为 1,550.00 万元、16,000.00 万元，连云区政府性应收款项规模较大。虽然连云区政府可控财力良好，但仍然存在一定的应收款项的回收风险。

对策：目前，连云区可控财力规模较高，可控财力雄厚，发行人坏账风险低。同时，连云区政府于 2016 年出具了《连云区人民政府关于海州湾发展集团有限公司应收帐款和其他应收款情况的说明》，已划定城区 2,203.60 亩土地作为专项储备，拟将该部分地块的土地出让收益部分用于应收款的偿付。

同时，为规范公司与关联企业的交易行为，明确管理职责和分工，

保证发行人与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公开的原则，根据中华人民共和国财政部《企业会计准则—关联方关系及其交易披露》，发行人制定了关联交易制度，公司针对每一笔关联方款项的进出，都有严格的审批程序，完全按照财务管理制度和内控制度的要求进行了经理办公会议的决策程序，每笔款项都会经过财务负责人、公司总经理审核签字后才能予以支付。

（八）资产流动性较差风险的对策

风险：本期债券发行人资产以流动资产为主，其中变现能力较弱的存货等占比比较高，资产流动性较差。如未来发行人存货无法结转为相关的收入或形成坏账损失，将对发行人的资产质量和盈利能力造成不良影响。

对策：发行人存货主要由土地、项目开发成本等构成。发行人存货中土地拟用于未来自行开发建设，未来完成开发后将实现收入；项目开发成本为在建的代建类项目，项目开发到一定阶段或完工后将结转收入。发行人将加强自有土地的开发力度和代建类项目的施工进度，加强存货管理效率，提高存货周转率，提高存货的流动性。

（九）对政府财政补贴依赖性较大风险的对策

风险：发行人收入及利润来源中财政补贴占比较大，对财政补贴依赖性较强，自身盈利能力较弱。如未来发行人所在区财政对发行人的补贴降低，将会对发行人的盈利能力造成不利影响。

对策：针对发行人政府补贴依赖性较强的风险，发行人将积极拓展自身的业务广度和深度，增加主营业务收入来源，通过提高项目管理效率提高利润率，加强自身盈利能力摆脱对政府补贴的依赖性。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期公司债券信用等级为 AAA 级，发行人主体长期信用等级为 AA 级，评级展望为稳定。

一、信用评级报告内容概要

(一) 主要优势

1、政府支持力度大。海州湾集团作为连云区的主要基础设施建设和投融资主体，在财政补贴以及项目等方面持续获得政府大力支持。

2、财务杠杆水平较为合理。得益于政府资产划拨，海州湾集团资产规模明显扩大，目前负债经营程度仍处于合理水平。

3、本期债券偿付安全性好。本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本期债券偿付提供了有效的保障。

(二) 主要风险

1、自身盈利能力趋弱。海州湾集团主业盈利空间有限，加之相对较重的税费等负担，经营业务出现亏损，盈利对政府补贴的依靠度高。

2、债务规模扩张。海州湾集团基建项目投资回收期长，垫资压力较大。目前公司在建及拟建项目较多，存在较大的投融资需求，债务负担将进一步上升。

3、资金占用规模较大。海州湾集团基建项目资金到位存在滞后性，应收项目款规模随着项目结算逐年增大，同时应收连云港市财政及其他区属机关及企业的关联占款规模也较大，加大了公司的资金周转压力。

4、资产流动性弱。海州湾集团账面上拥有较大规模的土地资产

和海域使用权资产，其中土地大部分已用于借款抵押，海域使用权变现能力弱，实质流动性不佳。

5、募投项目收益不及预期风险。本期债券的募投项目尚处于建设阶段，将采取对外租售形式回笼资金，未来进入运营期后，项目经营收益能否如预期尚存在不确定性。

6、或有负债风险。海州湾集团对外担保规模较大，虽然被担保方主要为连云港市平台企业，但仍面临一定或有负债风险。

(三) 未来展望

通过对海州湾集团及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予公司 AA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券 AAA 信用等级。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布

持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2017年12月31日，发行人获得的主要贷款银行授信情况如下：

表15-1：截至2017年末，发行人银行授信情况

单位：万元

序号	被授信主体	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	江苏海州湾发展集团有限公司	国开行	20,000.00	20,000.00	0.00
			15,000.00	15,000.00	0.00
		农发行	20,000.00	20,000.00	0.00
		南京银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
			8,000.00	8,000.00	0.00
		工商银行	13,000.00	13,000.00	0.00
		华夏银行	10,000.00	10,000.00	0.00
		招商银行	7,000.00	7,000.00	0.00
2	连云港海上云台山旅游发展有限公司	农发行	50,000.00	50,000.00	0.00
3	连云港云台山生态林业发展有限公司	工商银行	9,000.00	9,000.00	0.00
		交通银行	4,000.00	3,600.00	400.00
4	连云港海州湾水利工程有限公司	工商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
		江苏银行陇海支行	4,000.00	4,000.00	0.00
		苏州银行	6,500.00	6,500.00	0.00
		恒丰银行	4,000.00	4,000.00	0.00
5	连云港海发建材销售有限公司	吴江银行	5,000.00	5,000.00	0.00
		东方银行墟沟支行	3,000.00	3,000.00	0.00
		江苏银行连云支行	4,000.00	4,000.00	0.00
		太仓农商行	3,000.00	3,000.00	0.00
		恒丰银行	4,000.00	4,000.00	0.00

序号	被授信主体	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
6	连云港市老街文化旅游开发有限公司	吴江银行	500.00	500.00	0.00
		东方银行连云支行	3,000.00	3,000.00	0.00
		江苏银行连云支行	4,000.00	4,000.00	0.00
		邮政储蓄	1,000.00	1,000.00	0.00
7	连云港海发园林景观工程有限公司	东方银行连云支行	3,000.00	3,000.00	0.00
		江苏银行连云支行	4,000.00	4,000.00	0.00
		苏州银行	5,000.00	5,000.00	0.00
		恒丰银行	4,000.00	4,000.00	0.00
8	江苏海州湾旅游发展有限公司	江苏银行中华支行	3,500.00	3,500.00	0.00
9	江苏海州湾广告传媒有限公司	江苏银行中华支行	2,500.00	2,500.00	0.00
10	连云港海发市政工程有限公司	江苏银行陇海支行	4,000.00	4,000.00	0.00
11	连云港海州湾物流有限公司	东方银行	3,000.00	3,000.00	0.00
		江苏银行陇海支行	4,000.00	4,000.00	0.00
		交通银行	2,560.00	2,560.00	0.00
		恒丰银行	7,500.00	7,500.00	0.00
12	江苏海州湾文教产业投资有限公司	江苏银行营业部	30,000.00	20,000.00	10,000.00
		恒丰银行	4,000.00	4,000.00	0.00
13	连云港法起文化发展有限责任公司	江苏银行高新区支行	400.00	400.00	0.00
14	连云港海州湾健康产业发展有限公司	江苏银行中华支行	3,000.00	3,000.00	0.00
15	连海实业投资有限公司	江苏银行陇海支行	1,000.00	1,000.00	0.00
16	江苏海州湾投资有限公司	江苏银行中华支行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
		恒丰银行	17,500.00	17,500.00	0.00
17	连云港连岛旅游开发有限公司	工商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
		东方农商行连岛支行	6,800.00	6,800.00	0.00
		常熟农商行	6,200.00	6,200.00	0.00
		中行核电支行	14,000.00	14,000.00	0.00
			5,000.00	5,000.00	0.00

序号	被授信主体	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
		交通银行连云港分行	4,000.00	4,000.00	0.00
			2,000.00	2,000.00	0.00
		江苏银行连云港支行	3,000.00	3,000.00	0.00
		南京银行	500.00	500.00	0.00
		招商银行	4,000.00	4,000.00	0.00
		浦发银行	2,000.00	2,000.00	0.00
合计	-	-	524,460.00	464,060.00	60,400.00

发行人获得授信金额总计为 524,460.00 万元，其中已使用 464,060.00 万元，未使用额度为 60,400.00 万元。

四、发行人信用记录

发行人最近三年信用记录良好，不存在违约及债务违约的情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师江苏高的律师事务所已出具法律意见书。

江苏高的律师事务所认为：

一、发行人为依法设立、有效存续的企业法人，具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人已取得本期债券发行申报阶段必要的批准和授权，该等批准和授权合法、有效。

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性。

五、与本期债券发行有关的协议，协议各方意思表示真实，协议内容合法有效，协议中投资者保护相关条款有利于维护债券持有人的利益。

六、本期债券发行募集资金投资项目已经取得有权部门的批准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定。

七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件的规定和要求。

八、本期债券承销方式为余额包销，《承销协议》为当事人真实意思表示，内容合法、有效。

九、本期债券《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《企

业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

十、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的合法资格和从业资质，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

十一、本期债券发行申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

十二、担保人江苏再担保是依法设立并合法存续的企业法人，具有为本期债券的债券持有人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的资格，其所出具的《担保函》合法有效，符合《中华人民共和国担保法》、发改财金[2008]7号文件第三条以及《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关规定和要求。

综上所述，发行人律师认为，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强企业债券管理工作的通知》、《有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

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、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- (二) 2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 2018年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要。
- (四) 江苏海州湾发展集团有限公司 2015 年~2017 年度经审计的财务报告。
- (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) 江苏高的律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- (七) 《2018年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。
- (八) 《2018年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。
- (九) 《2018年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。
- (十) 《2018年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
- (十一) 江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查询地址

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

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

主承销商: 开源证券股份有限公司

联系人: 朱艺、俞诚君、丁翔、林艳、邓娟、周煜坤

联系地址: 上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层
201

电话: 021-68779208

传真: 021-68779208

邮政编码: 200120

(二) 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债券募集说明书全文:

<http://www.ndrc.gov.cn> (国家发展和改革委员会)

附表一：本期债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	开源证券股份有限公司▲	固定收益总部	上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层 201	朱艺、俞诚君	021-68779208
2	华泰联合证券有限责任公司	债券业务总部	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层	张丹蕊	010-56839484
3	国都证券股份有限公司	投资银行总部	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层	王瑞	010-84183138
4	长城证券股份有限公司	长城证券股份有限公司 固定收益部	深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 17 层	夏宁	0755-83516290
5	国融证券股份有限公司	国融证券股份有限公司 固定收益部	北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 11 层	冯媛、郭周萌	010-83991888

附表二：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-	-
货币资金	2,766,042,807.13	1,668,534,024.02	574,286,808.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	49,770,000.00	10,650,000.00	8,500,000.00
应收账款	1,728,568,117.67	1,057,061,786.09	439,755,133.18
预付款项	864,863,790.48	562,606,925.69	539,378,028.67
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	3,845,824,646.13	2,499,961,226.01	1,357,793,321.20
存货	10,946,085,628.36	10,786,892,507.37	10,808,041,161.80
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	533,056,330.05	424,445,330.85	288,968,843.02
流动资产合计	20,734,211,319.82	17,010,151,800.03	14,016,723,296.13
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	318,639,900.00	330,381,900.00	223,940,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	20,034,964.01	20,035,036.89	21,180,842.92
投资性房地产	-	-	-
固定资产	485,748,651.35	541,961,003.70	177,113,258.77
在建工程	1,169,365,309.32	817,648,705.86	390,987,285.99
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	22,461,544.78	24,822,697.31	7,664,594.09
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	15,105,892.40	10,348,031.18	9,057,603.15
递延所得税资产	6,739,618.73	6,901,605.43	6,857,488.44
其他非流动资产	9,057,647,976.10	9,625,100,800.00	-
非流动资产合计	11,095,743,856.69	11,377,199,780.37	836,801,073.36
资产总计	31,829,955,176.51	28,387,351,580.40	14,853,524,369.49

发行人 2015 年-2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：	-	-	-
短期借款	1,355,600,000.00	1,527,500,000.00	491,339,732.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	1,543,534,246.00	580,010,000.00	40,000,000.00
应付账款	241,126,498.46	221,173,977.52	288,198,549.82
预收款项	165,385,245.98	139,990,412.90	145,748,571.86
应付职工薪酬	180,511.62	197,603.21	156,075.91
应交税费	9,058,364.43	1,878,826.03	12,708,064.01
应付利息	114,736,431.49	124,779,698.63	131,594,547.95
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,423,554,478.68	1,835,946,627.53	982,975,606.35
一年内到期的非流动负债	770,020,483.30	1,667,480,000.00	1,239,589,254.79
其他流动负债	5,908,944.42	5,936,944.42	7,822,944.42
流动负债合计	6,629,105,204.38	6,104,894,090.24	3,340,133,347.84
非流动负债：	-	-	-
长期借款	3,005,137,980.00	1,084,040,000.00	1,008,000,000.00
应付债券	3,685,000,000.00	3,385,000,000.00	2,985,000,000.00
长期应付款	1,115,845,245.91	209,113,000.00	202,113,000.00
专项应付款	59,540,000.00	51,370,000.00	16,790,000.00
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	8,175,625.00	11,111,125.00	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	7,873,698,850.91	4,740,634,125.00	4,211,903,000.00
负债合计	14,502,804,055.29	10,845,528,215.24	7,552,036,347.84
所有者权益	-	-	-
实收资本	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	13,840,451,586.65	14,262,270,197.72	4,439,115,506.08
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	24,526,875.00	33,333,375.00	-
盈余公积	231,210,466.57	206,094,092.57	184,254,164.93
未分配利润	1,952,029,238.91	1,761,653,177.36	1,589,571,002.23
归属于母公司所有者权益合计	17,248,218,167.13	17,463,350,842.65	7,212,940,673.24

少数股东权益	78,932,954.09	78,472,522.51	88,547,348.41
所有者权益合计	17,327,151,121.22	17,541,823,365.16	7,301,488,021.65
负债和所有者权益总计	31,829,955,176.51	28,387,351,580.40	14,853,524,369.49

附表三：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	806,208,896.22	733,200,659.17	688,153,343.53
减：营业成本	675,574,555.47	630,372,496.97	582,017,132.30
税金及附加	23,211,802.89	31,663,745.25	18,105,422.62
销售费用	7,683,859.62	8,858,894.82	3,325,885.18
管理费用	91,068,365.00	57,187,409.53	53,627,058.39
财务费用	16,343,343.70	10,164,066.23	25,032,274.80
资产减值损失	3,855,064.60	7,005,770.09	16,054,054.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5,143,107.51	2,708,052.99	-2,766,308.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-72.88	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	172,464.74	-192,892.15	-
其他收益	232,497,984.00	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	226,285,461.19	-9,343,670.73	-12,774,792.66
加：营业外收入	993,923.97	202,951,347.64	212,993,803.36
其中：非流动资产处置利得	-	19,764.12	1,489.98
减：营业外支出	2,322,162.19	664,650.77	4,801,189.46
其中：非流动资产处置损失	-	212,656.27	41,309.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	224,957,222.97	192,943,026.14	195,417,821.24
减：所得税费用	7,155,949.94	2,652,799.81	4,649,425.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	217,801,273.03	190,290,226.33	190,768,395.56
归属于母公司所有者的净利润	220,492,435.55	193,922,102.77	192,732,727.99
少数股东损益	-2,691,162.52	-3,631,876.44	-1,964,332.43
五、其他综合收益的税后净额	-8,806,500.00	33,333,375.00	-
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,806,500.00	33,333,375.00	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,806,500.00	33,333,375.00	-

其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-8,806,500.00	33,333,375.00	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	208,994,773.03	223,623,601.33	190,768,395.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	211,685,935.55	227,255,477.77	192,732,727.99
归属于少数股东的综合收益总额	-2,691,162.52	-3,631,876.44	-1,964,332.43
七、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-

附表四：发行人 2015 年-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	169,115,184.25	113,696,252.15	107,621,170.11
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,823,224,372.51	1,102,599,252.62	1,176,687,679.05
经营活动现金流入小计	1,992,339,556.76	1,216,295,504.77	1,284,308,849.16
购买商品、接受劳务支付的现金	611,497,992.89	440,060,766.11	1,037,206,023.36
支付给职工以及为职工支付的现金	50,217,419.70	32,785,103.82	24,155,258.33
支付的各项税费	27,247,674.55	27,317,912.13	36,166,385.95
支付其他与经营活动有关的现金	2,565,805,321.69	831,559,992.62	1,008,977,407.32
经营活动现金流出小计	3,254,768,408.83	1,331,723,774.68	2,106,505,074.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,262,428,852.07	-115,428,269.91	-822,196,225.80
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	150,000,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	5,136,948.23	3,009,415.97	3,940,713.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,192,915.34	41,904.75	10,404.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	19,462,064.26	10,770,627.48
投资活动现金流入小计	156,329,863.57	22,513,384.98	14,721,745.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,018,001.51	203,669,165.43	226,570,770.88
投资支付的现金	267,640,000.00	211,997,400.00	161,240,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	522,658,001.51	415,666,565.43	387,810,770.88
投资活动产生的现金流量净额	-366,328,137.94	-393,153,180.45	-373,089,025.56
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	21,970,000.00	201,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	21,970,000.00	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	5,621,346,106.67	3,529,770,000.00	1,278,839,732.73
发行债券收到的现金	400,000,000.00	1,500,000,000.00	1,085,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	172,897.48	-

筹资活动现金流入小计	6,043,316,106.67	5,230,942,897.48	2,363,839,732.73
偿还债务支付的现金	3,951,808,937.46	3,082,239,732.73	1,390,152,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	746,300,430.76	545,874,498.63	401,975,807.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	962,000.00	444,000.00	2,220,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	378,000,000.00	145,280,000.00	-
筹资活动现金流出小计	5,076,109,368.22	3,773,394,231.36	1,792,128,307.69
筹资活动产生的现金流量净额	967,206,738.45	1,457,548,666.12	571,711,425.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,578,677.70	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-666,128,929.26	948,967,215.76	-623,573,826.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,523,254,024.02	574,286,808.26	1,197,860,634.58
六、期末现金及现金等价物余额	857,125,094.76	1,523,254,024.02	574,286,808.26

附表五：担保人 2017 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,377,311,626.62	2,845,577,892.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,000,000.00	20,592,598.01
应收票据	1,000,000.00	152,180.00
应收账款	351,548.56	-
应收代位追偿款	410,613,908.71	454,607,583.03
预付款项	10,478,723.90	6,528,821.91
应收利息	12,045,557.63	8,217,915.56
应收股利	-	-
其他应收款	14,024,558.08	136,417,895.38
存货	1,833,779.67	602,090.00
抵债资产	5,820,000.00	5,820,000.00
发放贷款及垫款	146,069,318.30	152,564,801.40
短期贷款	845,098,333.15	704,140,000.00
应计投保联动资产	-	1,280,017.00
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	355,000,000.00	-
其他流动资产	1,805,697,016.91	1,497,393,257.40
流动资产合计	6,005,344,371.53	5,833,895,051.78
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,429,546,667.63	1,114,242,240.04
持有至到期投资	-	-
应收账款类投资	677,000,000.00	705,000,000.00
长期应收款	3,221,870,722.69	2,468,006,196.66
长期股权投资	35,258,872.27	40,722,813.82
投资性房地产	-	-
固定资产	10,732,100.37	11,832,762.60
在建工程	1,870,377.35	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	1,647,689.52	2,196,678.43

开发支出	-	-
商誉	38,827,237.42	38,827,237.42
长期待摊费用	1,955,551.59	1,930,266.69
递延所得税资产	25,266,995.15	16,528,924.63
其他非流动资产	775,107,771.08	614,335,878.58
非流动资产合计	6,219,083,985.07	5,013,622,998.87
资产总计	12,224,428,356.60	10,847,518,050.65

担保人 2017 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	期末余额	期初余额
流动负债：	-	-
短期借款	492,865,000.00	300,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	319,100.00	235,575.33
预收款项	72,383,511.86	89,172,135.42
应付职工薪酬	75,953,177.61	62,712,430.11
应交税费	28,573,151.01	30,305,223.73
应付利息	4,801,805.56	286,794.42
应付股利	6,841,391.00	1,027,000.00
其他应付款	279,439,836.09	193,042,338.84
担保赔偿准备金	1,188,102,757.00	1,018,675,825.00
未到期责任准备金	287,325,169.38	237,242,789.04
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	392,020,000.00	291,800,000.00
存入保证金	35,500,000.00	23,500,000.00
预计投保联动收益	-	1,280,017.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,864,124,899.51	2,249,280,128.89
非流动负债：	-	-
长期借款	1,255,922,696.79	1,195,569,459.00
应付债券	500,000,000.00	-
长期应付款	360,826,380.80	381,130,034.84
专项应付款	38,758,000.00	16,500,000.00
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	31,560,240.91	18,775,925.38
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,187,067,318.50	1,611,975,419.22
负债合计	5,051,192,218.01	3,861,255,548.11
所有者权益（或股东权益）	-	-
实收资本（或股本）	5,734,210,000.00	5,734,210,000.00
资本公积	229,686,939.39	229,686,939.39
减：库存股	-	-

其他综合收益	99,402,970.38	58,494,234.93
盈余公积	113,913,787.76	92,670,486.58
未分配利润	480,393,819.14	369,388,392.44
归属于母公司所有者权益合计	6,657,607,516.67	6,484,450,053.34
少数股东权益	515,628,621.92	501,812,449.20
所有者权益合计	7,173,236,138.59	6,986,262,502.54
负债和所有者权益总计	12,224,428,356.60	10,847,518,050.65

附表六：担保人 2017 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,125,641,078.22	1,002,944,631.39
其中：担保收入	508,130,235.13	419,130,940.36
再担保收入	44,174,409.46	45,090,599.35
二、营业成本	163,873,425.89	147,937,547.29
其中：担保赔偿支出	41,008,976.62	32,338,672.16
提取担保赔偿准备金净额	253,900,043.51	216,932,166.80
提取未到期责任准备金净额	50,082,380.34	76,713,865.72
税金及附加	6,518,718.37	21,560,839.14
销售费用	146,979,024.78	113,875,096.08
管理费用	94,830,309.99	80,020,383.52
财务费用	-8,174,749.85	-13,931,945.20
资产减值损失	64,072,414.68	27,048,117.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	74,704,166.77	31,519,618.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,463,941.55	906,130.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-481,374.02	20,366.23
其他收益	1,692,332.40	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	429,474,635.66	364,328,545.10
加：营业外收入	12,682,968.98	10,934,662.60
减：营业外支出	1,059,873.59	657,608.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	441,097,731.05	374,605,599.39
减：所得税费用	121,840,224.58	90,249,870.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	319,257,506.47	284,355,728.61
其中：归属于母公司所有者的净利润	291,895,544.88	252,351,033.11
少数股东损益	27,361,961.59	32,044,695.50
其中：1.归属于母公司所有者持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	291,895,544.88	252,351,033.11
2.归属于母公司所有者终止经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	41,352,946.58	-16,415,721.10
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,908,735.45	-14,412,275.89
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	3,513,538.87	1,958,978.36

1.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	3,513,538.87	1,958,978.36
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	37,395,196.58	-16,371,254.25
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	37,395,196.58	-16,371,254.25
2.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	444,211.13	-2,003,445.21
七、综合收益总额	360,610,453.05	267,940,007.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	332,804,280.33	237,938,757.22
归属于少数股东的综合收益总额	27,806,172.72	30,001,250.29
八、每股收益	-	-
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

附表七：担保人 2017 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	965,000,256.19	1,145,079,598.23
收到的税费返还	499,670.62	1,280,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,031,971,974.08	387,522,242.20
现金流入小计	1,997,471,900.89	1,533,881,840.43
购买商品、接受劳务支付的现金	168,992,659.10	150,978,849.03
客户垫款及垫款净增加额	893,049,775.77	769,106,768.02
支付给职工以及为职工支付的现金	185,435,228.79	114,193,328.56
支付的各项税费	214,764,546.23	134,761,280.84
支付其他与经营活动有关的现金	1,198,207,932.10	1,022,411,596.17
现金流出小计	2,660,450,141.99	2,191,451,822.62
经营活动产生的现金流量净额	-662,978,241.11	-657,569,982.19
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	142,980,000.00	288,040,000.00
取得投资收益收到的现金	82,711,355.20	30,618,058.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,130,496.67	38,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	226,821,831.87	318,696,958.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,614,997.68	4,091,175.14
投资支付的现金	658,743,165.44	943,270,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	662,358,163.12	947,361,175.14
投资活动产生的现金流量净额	-435,536,331.25	-628,664,216.75
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	1,245,837,651.04
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	5,000,000.00	37,382,651.04
借款收到的现金	1,758,291,700.00	1,133,310,000.00
发行债券收到的现金	495,833,000.00	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,363,500.00
现金流入小计	2,259,124,700.00	2,384,511,151.04
偿还债务支付的现金	1,454,853,462.21	495,100,541.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,822,426.00	247,067,500.00
其中：支付少数股东股利	18,990,000.00	12,040,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金	-	-
现金流出小计	1,627,675,888.21	742,168,041.00
筹资活动产生的现金流量净额	631,448,811.79	1,642,343,110.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	54.03
五、现金及现金等价物净增加额	-467,065,760.57	356,108,965.13
加：期初现金及现金等价物余额	2,846,170,490.10	2,490,061,524.97
六、期末现金及现金等价物余额	2,379,104,729.53	2,846,170,490.10

(本页无正文，为《2018 年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券募集说明书》之盖章页)

