

江苏筑富实业投资有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

（一）与债券相关的风险

1、利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本次公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、偿付风险

在债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响债券的按期偿付。

3、违规使用债券资金的相关风险

由于发行人属于地方政府直接控制的国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

4、与偿债保障措施相关的风险

公司债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对债券的还本付息产生不利影响。

（二）与公司有关的风险

（1）担保风险

截至 2018 年末，公司对外提供担保余额 39.60 亿元，若被担保企业在担保期内出现经营风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，发行人将承担连带责任，发行人将面临相关资产权益转移风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

（2）存货跌价风险

2015-2018 上半年公司流动资产中存货分别为 845,177.73 万元、1,210,511.52 万元、1,324,249.09 万元及 1,310,257.69 万元，占同期末资产总额的比重分别为 48.19%、69.03%、75.51%和 74.71%。发行人存货余额较大，占流动资产的比例高，若今后存货价格降低，发行人计提存货跌价准备，进而影响发行人的经营业绩和偿付能力。

（3）经营活动现金流波动较大的风险

2015-2018 上半年，发行人经营性现金流净额分别为 241,982.97 万元、-257,071.74 万元、-38,524.17 万元及 -10,954.40 万元。发行人经营活动现金流波动较大，主要是由于发行人主营业务成本较大、实现收入周期往往较长，回款亦存在一定周期。如在本次公司债券

存续期内，发行人经营活动现金流发生重大不利波动，发行人到期兑付的能力可能受到一定影响。

（4）未来资本支出风险

发行人城市基础设施建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素影响。未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

2、经营风险

（1）项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目包括安置房建设、基础设施建设、土地整理等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

（2）经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，公用事业、城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该类行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、管理风险

（1）投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着连云港市及灌云县经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

（2）工程项目建设管理安全风险

公司投资建设和运营的城市基础设施、土地平整和安置房建设项目，在建设及运营过程中均可能遇到安全问题，包括施工建设安全事故、运营管理安全隐患等因素。如果在项目建设、设施维护中有任何处理不当的情形，则可能导致安全方面的事故，进而对发行人的成本控制、项目建设进度、正常经营和形象声誉等造成不利影响。

（三）政策风险

1、宏观和地区政策变动风险

发行人主要从事的城市基础设施建设现阶段属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动。

2、行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

3、基础设施建设行业风险

发行人主营业务主要集中于城市基础设施建设行业，中国当前正处于建设高峰期，城市基础设施建设行业具有行业竞争加剧挤压利润空间、高负债运营造成的流动资金压力大、代建项目回收结算周期长、受当地政府财政收支影响大等特点。虽然国家对上述问题都进行了大力整治，但一个体系完备、竞争有序的建筑市场尚未完全建立，导致整个建筑市场在此竞争环境下，毛利率空间受到挤压，行业状况的调整可能影响发行人的经营管理活动。（

（一）与债券相关的风险

1、利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本次公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、偿付风险

在债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响债券的按期偿付。

3、违规使用债券资金的相关风险

由于发行人属于地方政府直接控制的国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对债券募集资金使用施加行政影响，因对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

4、与偿债保障措施相关的风险

公司债券本息偿付以发行人在成功发行债券后的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人资金链恶化，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对债券的还本付息产生不利影响。

（二）与公司有关的风险

（1）担保风险

截至 2018 年末，公司对外提供担保余额 39.60 亿元，若被担保企业在担保期内出现经营风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，发行人将承担连带责任，发行人将面临相关资产权益转移风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

（2）存货跌价风险

2015-2018 上半年公司流动资产中存货分别为 845,177.73 万元、1,210,511.52 万元、1,324,249.09 万元及 1,310,257.69 万元，占同期末资产总额的比重分别为 48.19%、69.03%、75.51%和 74.71%。发行人存货余额较大，占流动资产的比例高，若今后存货价格降低，发行人计提存货跌价准备，进而影响发行人的经营业绩和偿付能力。

（3）经营活动现金流波动较大的风险

2015-2018 上半年，发行人经营性现金流净额分别为 241,982.97 万元、-257,071.74 万元、-38,524.17 万元及 -10,954.40 万元。发行人经营活动现金流波动较大，主要是由于发行人主营业务成本较大、实现收入周期往往较长，回款亦存在一定周期。如在本次公司债券存续期内，发行人经营活动现金流发生重大不利波动，发行人到期兑付的能力可能受到一定影响。

（4）未来资本支出风险

发行人城市基础设施建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素影响。未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者发行人未能作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

2、经营风险

（1）项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目包括安置房建设、基础设施建设、土地整理等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

（2）经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，公用事业、城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该类行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、管理风险

（1）投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着连云港市及灌云县经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

（2）工程项目建设管理安全风险

公司投资建设和运营的城市基础设施、土地平整和安置房建设项目，在建设及运营过程中均可能遇到安全问题，包括施工建设安全事故、运营管理安全隐患等因素。如果在项目建设、设施维护中有任何处理不当的情形，则可能导致安全方面的事故，进而对发行人的成本控制、项目建设进度、正常经营和形象声誉等造成不利影响。

（三）政策风险

1、宏观和地区政策变动风险

发行人主要从事的城市基础设施建设现阶段属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能影响发行人的经营管理活动。

2、行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施投资实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

3、基础设施建设行业风险

发行人主营业务主要集中于城市基础设施建设行业，中国当前正处于建设高峰期，城市基础设施建设行业具有行业竞争加剧挤压利润空间、高负债运营造成的流动资金压力大、代建项目回收结算周期长、受当地政府财政收支影响大等特点。虽然国家对上述问题都进行了大力整治，但一个体系完备、竞争有序的建筑市场尚未完全建立，导致整个建筑市场在此竞争环境下，毛利率空间受到挤压，行业状况的调整可能影响发行人的经营管理活动。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	9
第一节 公司及相关中介机构简介.....	10
一、 公司基本信息.....	10
二、 信息披露事务负责人.....	10
三、 信息披露网址及置备地.....	10
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	11
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	28
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	29
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29

四、发行人为永续期公司债券发行人	29
五、其他特定品种债券事项	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	29
第八节 备查文件目录	30
财务报表	32
附件一： 发行人财务报表	32
担保人财务报表	44

释义

公司、本公司、发行人	指	江苏筑富实业投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	江苏筑富实业投资有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上/深交所	指	上海/深圳证券交易所
主承销商	指	华林证券股份有限公司、国海证券股份有限公司
债券受托管理人/债权代理人	指	中国工商银行股份有限公司连云港分行
资信评级机构	指	鹏元资信评估有限公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
信用评级报告	指	《2016 年江苏筑富实业投资有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	江苏筑富实业投资有限公司
中文简称	无
外文名称（如有）	Jiangsu Zhufu Industrial Investment Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	杨波
注册地址	江苏省连云港市 灌云县南京西路 88 号 6 楼
办公地址	江苏省连云港市 灌云县南京西路 88 号 6 楼
办公地址的邮政编码	222200
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	王丽
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	副董事长
联系地址	灌云县南京西路 88 号 6 楼
电话	0518-88106836
传真	0518-88106333
电子信箱	3403557@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	江苏筑富实业投资有限公司

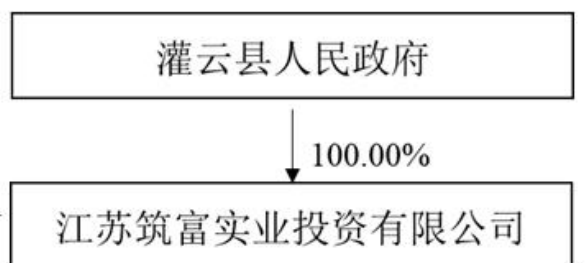
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：灌云县人民政府

报告期末实际控制人名称：灌云县人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层
签字会计师姓名	周逢满、孙祥宜

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127441
债券简称	16 苏筑富
名称	中国工商银行股份有限公司连云港分行
办公地址	连云港市新浦区海连中路 118 号
联系人	卞俊峰
联系电话	0518-88812328

（三）资信评级机构

债券代码	127441
债券简称	16 苏筑富

名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
127441	会计师事务所	北京兴华会计师事务所有限责任公司	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	2018 年 12 月 20 日	原事务所审计已满 5 年定期轮换	无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127441
2、债券简称	16 苏筑富
3、债券名称	2016 年江苏筑富实业投资有限公司公司债券
4、发行日	2016 年 7 月 20 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	—
7、到期日	2023 年 7 月 20 日
8、债券余额	16
9、截至报告期末的利率(%)	4.47
10、还本付息方式	每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，自本期债券存续期第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券 2018 年度付息日为 2018 年 7 月 20 日，报告期内已支付利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设有债券提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券 2018 年度不涉及触发条款。
-------------------	---

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127441

债券简称	16 苏筑富
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	16
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 16 亿元，其中 4 亿元用于灌云县东城新区民营工业园及规划区安置房建设工程项目；4.3 元用于灌云县海滨大道建设工程项目；5.5 元用于灌云县饮水安全工程；2.2 亿元用于补充流动资金。募集资金使用已按要求履行相应程序
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	127441
债券简称	16 苏筑富
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 20 日
评级结果披露地点	鹏元官网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低；评级展望稳定：情况稳定，未来信用等级大致不变。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二）主体评级差异

☐ 适用 ☒ 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127441

债券简称	16 苏筑富
担保物的名称	26 宗国有土地使用权及部分房屋建筑物
报告期末担保物账面价值	25.59
担保物评估价值	25.59
评估时点	2016 年 3 月 31 日
报告期末担保物已担保的债务总余额	16
担保物的抵/质押顺序	-
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	担保物已全部办理抵押登记手续，由债权代理人保管
担保物的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
抵/质押在报告期内的执行情况	无

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：127441

债券简称	16 苏筑富
偿债计划概述	本次债券发行后，本公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：127441

债券简称	16 苏筑富
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127441
债券简称	16 苏筑富
债券受托管理人名称	中国工商银行股份有限公司连云港分行
受托管理人履行职责情况	按募集说明书规定执行
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司从事的主要业务	出资人授权范围内的县级国有资产的投资、经营、管理；城乡基础设施建设；房屋租赁、物业管理及工程管理服务；普通货物仓储服务（危险化学品除外）；组织实施农村土地整理工程施工；水利基础设施建设；水上旅客运输；面向成人开展的培训服务；国内旅游业务经营。
经营模式	发行人的城市基础设施建设业务一般按照政府有关部门制订并下达的当年灌云县基础设施项目建设计划开展融资和建设。对产生收益的项目，通过正常经营收回投资；对不直接产生收益的投资项目，由政府安排收益返还，保障公司正常盈利。同时，发行人建立了严格的财务管理制度和投融资管理制度，对取得使用权的各项公共资源进行合法运营、合规管理，并定期向政府汇报项目进展和运营情况，在政府的总体规划和安排下科学合理地使用相关公共资源，提供符合需求的产品或服务。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>1. 城市基础设施建设</p> <p>城市基础设施建设是国民经济持续发展的先决条件，是推进城市化进程的物质基础，是加强城市综合竞争力的重要因素。推动城市基础设施建设有利于改善地区投资环境、提高居民生活质量、加强城市综合服务功能。伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，2012 年我国城镇化率已超过 52.60%，预计 2013 年城镇化率可达 53.37%。城市已成为我国国民经济发展的主要载体。</p> <p>目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。参照我国经济发展增速和城镇化率迅速攀升的现实情况，未来城市基础设施的供需矛盾仍然突出，城市基础设施的稳步发展越发地体现出其对于我国城镇化进程的促进作用。</p> <p>总体来看，随着中国经济的持续增长和城镇化进程的推进，城镇综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。</p> <p>2. 土地整理与开发</p> <p>根据灌云县土地利用总体规划（2006-2020 年）大纲，范围覆盖灌云县行政管辖范围，全县共 12 个乡、8 个镇、3 个省属农（盐）场、6 个县属农、林场、圃，区域面积 189,768.70 公顷。其中农用地 135,827.31 公顷，占土地总面积的 71.58%，建设用地 34,583.84 公顷，占土地总面积的 18.22%，未利用地 19,357.55 公顷，占土地总面积的 10.20%。</p> <p>城市土地开发和运营是通过城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活 动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。经过开发城市土地，城市土地开发企业通过土地使用权转让或出租，获取经济收益。同时，城市土地开发和运营也增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发和运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。</p> <p>3. 担保行业</p> <p>近年来，信用担保在我国已引起政府及全社会的高度重视，主要是为了缓解和解决中小企业融资担保难的问题和完善中小企业服务体系的需要。2011 年，按照国务院的部署和要求，融资性担保业务监管部际联席会议（以下简称联席会议）以促进规范发展，防范化解风险为主线，加快完善制度建设，推动各省（区、市）人民政府及其融资性担保机构监管部门（以下简称地方监管部门）完成融资性担保行业规范整顿工作，融资性担保行业发展</p>

	<p>与监管取得积极进展，融资性担保机构经营管理逐步规范，监管架构基本建立，融资性担保行业初步纳入良性发展的轨道。</p> <p>根据中国融资担保业协会公布数据，截至 2014 年末，全国融资性担保行业共有法人机构 8,590 家，同比增加 188 家，增长 2.2%，同比增幅减少 37 个百分点，其中国有控股 1,907 家，占比 22.2%，民营及外资控股 6,683 家，占比 77.8%；实收资本共计 8,282 亿元，同比增长 12.3%；行业担保准备金合计 701 亿元，同比增长 25.2%；与融资性担保机构开展业务合作的银行业金融机构总计 15,414 家，较年初增长 10.3%；融资性担保贷款余额 14,596 亿元，较年初增长 12.3%。截至 2014 年末，担保代偿余额 250 亿元，代偿率为 1.3%，较上年末增加 0.9 个百分点；融资性担保损失率为 0.1%，较上年末增加 0.1 个百分点。截至 2014 年末，融资性担保贷款不良率为 1.3%，较年初增加 0.5 个百分点，比银行业金融机构各项贷款不良率总体水平低近 0.3 个百分点。</p> <p>随着国家大力支持中小微企业融资的各项政策逐步落实，信用担保行业将面临巨大的发展机遇，未来信用担保行业发展前景广阔。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	报告期内公司业务不存在重大变化

（二） 经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设收入	10.05	8.74	13.03	95.15	7.61	6.95	8.64	92.61
担保费等收入	0.06	0.00	96.00	0.61	0.06	0.00	96.22	0.71
贷款利息收入	0.05	-	100.00	0.44	0.02	-	100.00	0.21
保安服务费及安装费	0.02	-	100.00	0.21	0.02	-	100.00	0.28
光伏电收入	0.05	-	100.00	0.43	-	-	-	-
租金收入及其他	0.33	0.14	59.02	3.17	0.51	0.13	73.96	6.19
合计	10.56	8.88	15.93	-	8.21	7.08	13.75	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：无主要产品及服务收入

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

- （1） 工程建设收入变化原因：公司本期加大项目投资力度，工程投资成本增加导致对应工程收入增加。
- （2） 贷款利息收入变化原因：公司本期放款规模增加导致。
- （3） 光伏电收入变化原因：光伏项目投入使用产生收入。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占年度销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占年度采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

2019 年，是新中国成立 70 周年，是落实全县“高质发展、后发先至”三年行动计划、完成“三年翻一番，跨入百强县”奋斗目标承上启下的关键一年，是灌云高水平全面建成小康社会的攻坚决战之年。筑富实业将紧紧围绕“高质发展、后发先至”主题主线和县委“一高三新一加快”的总体定位，坚定不移地把“统筹协调强保障、转型升级促发展”作为工作重心，立足实际，放眼长远，抢抓机遇，主动顺应宏观政策的要求，发扬攻坚克难的精神，科学规划，狠抓落实，确保实现公司的稳健、持续、较快发展，深度融入全县大干快上新格局，不断加强对全县经济社会发展的贡献。

（一）开展理论调研，主动探索转型升级的新举措。

以突破宏观政策的约束为目标，以公司转型升级激发新的活力，实现公司的健康可持续发展。重点围绕公司确定六大支柱板块，逐步做大、坐实、做强。金融产业方面积极营销客户，科学制定收费标准，确保经济效益和社会效益相兼顾。地产开发方面确保实现商务大厦完工，公安局地块启动开发，并争取储备部分图块。旅游产业方面切实加强投入，特别是红色旅游，确保实现快速启动。矿产资源开发方面确保实现矿地融合项目正常运转，

管理体制机制完善。新能源方面确保光伏扶贫项目正常运转，渔光一体化项目动工，风电项目基本具备开工条件。农业产业方面实现工矿废弃地整治、农地挂钩、改善农民居住条件三位一体的融合，确保完成省委交给我县的任务。沂河趟连片种植实现 10 万亩目标，粮食物流园实现托市收购目标，二期基本具备施工条件。

（二）重抓制度规范，努力推进科学管理的新突破。

着力通过健全内控制度，规范内部管理，加强教育培训，增强团队运作能力，提升公司的核心竞争力。规范工作制度。全面推行例会制度、财务管理、计划管理制度等十项制度，形成体系，严格制度，着力提升公司治理的科学化、规范化程度。加强教育培训。组织员工参加多层次的技能、理论、政策培训，提高团队的政策素养、专业素养和理论素养，鼓励员工参加学历类、专业技术类的在职学习，多方位提升员工履职能力。完善奖惩机制。制定统一、科学、适度的薪酬制度。建立奖勤罚懒、奖优罚劣的激励机制，引导员工提升自身业务能力，增强团队合作意识。尝试建立项目牵头人制度，构建一人为主、团队协作、绩效挂钩的项目运作机制。

（三）强推资产业务，积极开创发展壮大的新局面。

资产业务是公司生存发展壮大的核心和关键，公司将依托资产运作和资本运作两大抓手，切实把资产业务作为重要工作来强力推进，努力实现资产总量的扩张、资产结构的优化、资产效益的提升、资本运作的拉动。依托诚鑫科贷及筑富实业两个主体，在充分调研、科学估价的基础上，适度进行创业投资及产业引导基金投资；稳步推进信贷周转工作。不断加强与企业、银行、有关监管部门的沟通，适时总结经验，业在确保安全的前提下，为县内中小企业提供短期贷款调头融资。探索设立地方性股权交易机构，激发民间资金活力，为县内中小企业股权融资提供帮助。科学调度存量资金，在确保安全的前提下，与银行合作，开展保本型理财业务。确保农贷公司业务实现全面开展。重点保障旅游产业发展。在稳步推进温泉、青少年游乐体验中心建设的基础上，加大个景区的资金保障力度，确保全县旅游产业发展稳步推进。加快实体投资。主要是对燕尾港垃圾填埋场、县城粪便无害化处理场、具备条件的村级扶贫电站、东门五图河绿化、伊云湖、233 国道、236 省道等项目的投资建设等。

（四）加强负债管理，着力增强持续发展的新保障。

经过近几年的快速发展，公司全口径负债规模虽然可控、可维护，但总量仍然偏高，加强负债管理，成为公司亟需解决的问题。在项目实施过程中，以压降成本、稳定现金流为目标，着力调优负债结构，做到期限匹配，短中长结合，以中长期为主；体量适中，大中小结合，中小体量融资作为大体量融资的调头准备金；规模控制；不以盲目扩张规模为目标，以满足公司法发展需要为底线；品种多样，打破以往以银行融资为主的格局，积极拓展银团、融券、资产证券化等产品。加大成本控制力度，通过成本谈判，压降账面利率水平、综合回报额度，确保实现低成本融资。

2018 年的工作有序高效推进，得到了县委、县政府的充分肯定。2019 年，我们满怀激情，决心在新的起点上，干劲再提升，发展再提速，成效再提高，确保圆满完成县委、县政府交给的各项工作任务。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

发行人业务独立于股东及其他关联方、发行人资产独立完整、发行人人员独立、发行人的机构和财务独立，同时发行人具有面向市场的自主经营能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

根据与公司业务相关性划分，即在经营过程中产生的与公司业务相关的其他应收款、其他流动资产等划分为经营性往来占款，否则为非经营性往来占款，一般为融资资金对相关企业的拆借款项。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,753,689 .19	1,717,27 4.99	2.12	
2	总负债	547,316.8 1	573,446. 72	-4.56	
3	净资产	1,206,372 .38	1,143,82 8.27	5.47	
4	归属母公司股东的净资产	1,187,175 .97	1,127,19 5.29	5.32	
5	资产负债率(%)	31.21	33.39	-6.54	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	31.21	33.39	-6.54	
7	流动比率	4.95	6.25	-20.76	
8	速动比率	1.06	1.24	-14.94	
9	期末现金及现金等价物余 额	24,918.24	42,617.5 6	-41.53	注 1
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	105,586.85	82,144.20	28.54	
2	营业成本	88,767.34	70,848.41	25.29	
3	利润总额	21,852.10	20,967.03	4.22	
4	净利润	21,642.94	20,945.11	3.33	
5	扣除非经常性损益后净利润	20,700	21,300	-2.62	
6	归属母公司股东的净利润	21,297.78	20,787.04	2.46	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	39,300	28,700	36.81	注 2
8	经营活动产生的现金流净额	-10,954.40	-38,524.17	-71.56	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	964.78	-821.36	-217.46	注 4
10	筹资活动产生的现金流净额	-7,709.70	8,339.14	-192.45	注 5
11	应收账款周转率	6.31	16.93	-62.75	注 6
12	存货周转率	0.07	0.06	16.67	
13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.05	40.00	注 7
14	利息保障倍数	2.44	4.12	-40.74	注 8
15	现金利息保障倍数	1.64	6.34	-74.09	注 9
16	EBITDA 利息倍数	2.59	3.7	-30.08	注 10
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：偿还债务、工程投资等增加导致。

注 2：本期净利润和费用化利息支出较上期增加。

注 3：本期较上期购置土地等资产较少。

注 4：理财产品收回及其收益导致。

注 5：本期营业收入较上期增加。

注 6：上期收到发行债券资金。

注 7：本期净利润较上期增加，负债较期初减少。

注 8：本期费用化利息支出较上期增幅较大。

注 9：期末现金较期初减少较多。

注 10：本期费用化利息支出较上期增幅较大。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	334,815,782.83	27,152.11	1,233,011.47	注 1
预付款项	7,861,374.00	12,967,243.51	-39.38	注 2
在建工程	60,957,485.38	-	-	-
其他应收款	2,292,395,515.83	2,005,288,973.76	14.32	-
存货	13,102,576,948.79	13,242,490,942.96	-1.06	-
投资性房地产	490,514,500.87	496,122,338.25	-1.13	-

2. 主要资产变动的原因

注 1：本期未收到的结算款增加

注 2：预付款结转进工程成本

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	52.68	-	-	抵押
投资性房地产	1.54	-	-	抵押
合计	54.21	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	217,000,000.00	-	-	注 1
其他应付款	1,596,257,277.05	2,051,114,756.21	-22.18	-
一年内到期的非流动负债	856,000,000.00	380,000,000.00	125.26	注 2
长期借款	264,000,000.00	314,160,000.00	-15.97	-
应付债券	1,818,689,360.31	2,581,985,982.63	-29.56	-

2. 主要负债变动的原因

注 1：新增

注 2：2019 年偿还债券资金

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 31.56 亿元，上年末借款总额 53.65 亿元，借款总额总比变动-41.17%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

无较大变化，维持稳定状态发展

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行灌云支行	48,000	20,000	28,000
江苏银行浦中支行	37,300	37,300	0
招商银行	21,700	21,700	0
南京银行	30,210	30,210	0
建设银行	100,000	0	100,000
合计	237,210	-	128,000

上年末银行授信总额度：23.7 亿元，本报告期末银行授信总额度 23.7 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0

七、 利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：2.19 亿元

报告期非经常性损益总额：2.85 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、 对外担保情况**（一） 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况**

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：43.89 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-4.29 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：39.05 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是 □否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
连云港标德实业有限公司	-	-	-	-	保证/抵押	10.27	2028 年 9 月 20 日	无显著影响
连云港鼎海实业有限公司	-	-	-	-	保证	4.00	2024 年 12 月 21 日	无显著影响
灌云恒发农村供水有限公司	-	-	-	-	保证	1.82	2025 年 12 月 7 日	无显著影响
灌云永胜农业科技发展有限公司	-	-	-	-	保证	1.30	2022 年 5 月 30 日	无显著影响
连云港绿港旅游开发有限公司	-	-	-	-	保证	0.60	2019 年 8 月 9 日	无显著影响
连云港拓海实业有限公司	-	-	-	-	保证	0.40	2019 年 5 月 3 日	无显著影响
连云港标德实业有限公司	-	-	-	-	保证	0.40	2019 年 11 月 21 日	无显著影响
江苏省灌云县水利工程总队	-	-	-	-	保证	0.40	2019 年 12 月 4 日	无显著影响
连云港胜海自来水有限公司	-	-	-	-	保证	0.36	2019 年 8 月 28 日	无显著影响
灌云旭升建筑材料销售有限公司	-	-	-	-	保证	0.35	2019 年 12 月 4 日	无显著影响
灌云永	-	-	-	-	保证	0.30	2019 年	无显著影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
胜农业科技发展有限公司							11 月 26 日	
连云港标德实业有限公司	-	-	-	-	保证	0.30	2019 年 3 月 12 日	无显著影响
连云港标德实业有限公司	-	-	-	-	保证	0.30	2019 年 11 月 5 日	无显著影响
江苏燕尾港港口有限公司	-	-	-	-	保证	0.30	2019 年 10 月 29 日	无显著影响
连云港海胜石料销售有限公司	-	-	-	-	保证	0.30	2019 年 8 月 7 日	无显著影响
连云港鹏涛污水管道安装有限公司	-	-	-	-	保证	0.27	2019 年 9 月 4 日	无显著影响
连云港通畅管道安装工程有限公司	-	-	-	-	保证	0.18	2019 年 8 月 28 日	无显著影响
连云港拓海实业有限公司	-	-	-	-	保证	0.10	2019 年 7 月 17 日	无显著影响
灌云东胜基础设施建设工程有限公司投资有限公司	-	-	-	-	抵押	9.90	2034 年 10 月 19 日	无显著影响
灌云县国有土地储备中心	-	-	-	-	抵押	3.89	2022 年 12 月 29 日	无显著影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
连云港善文水务工程有限公司	-	-	-	-	抵押	1.42	2025 年 2 月 14 日	无显著影响
连云港拓海实业有限公司	-	-	-	-	抵押	0.99	2022 年 3 月 9 日	无显著影响
连云港拓海实业有限公司	-	-	-	-	抵押	0.75	2021 年 9 月 12 日	无显著影响
连云港海胜石料销售有限公司	-	-	-	-	抵押	0.70	2021 年 8 月 29 日	无显著影响
合计	—	—	—	—	—	39.60	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

□适用 √不适用

第五节 重大事项**一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项**（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施**

□适用 √不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为江苏筑富实业投资有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：江苏筑富实业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	811,632,418.37	1,108,478,000.39
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	334,815,782.83	27,152.11
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	7,861,374.00	12,967,243.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,292,395,515.83	2,005,387,557.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,102,576,948.79	13,242,490,942.96
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	110,771,342.23	161,183,210.12
流动资产合计	16,660,053,382.05	16,530,534,106.18
非流动资产：		
发放贷款和垫款	74,580,000.00	13,500,000.00
可供出售金融资产	160,063,024.00	96,913,024.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,150,299.55	2,797,102.06
投资性房地产	490,514,500.87	496,122,338.25
固定资产	75,520,701.01	28,686,131.90
在建工程	60,957,485.38	
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,052,497.99	4,197,184.74
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	876,838,508.80	642,215,780.95
资产总计	17,536,891,890.85	17,172,749,887.13
流动负债：		
短期借款	217,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	482,930,756.49	360,000.00
预收款项	422,483.81	551,303.12
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	64,976.00	
应交税费	169,802,971.74	131,125,343.31
其他应付款	1,596,257,277.05	2,095,614,756.19
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	856,000,000.00	380,000,000.00
其他流动负债	41,903,144.92	37,467,552.67
流动负债合计	3,364,381,610.01	2,645,118,955.29
非流动负债：		
长期借款	264,000,000.00	314,160,000.00
应付债券	1,818,689,360.31	2,581,985,982.63
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	26,097,129.00	193,202,273.71
非流动负债合计	2,108,786,489.31	3,089,348,256.34
负债合计	5,473,168,099.32	5,734,467,211.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	600,880,000.00	300,880,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,655,383,422.23	9,568,554,414.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	162,243,256.59	142,060,796.59
一般风险准备		
未分配利润	1,453,253,034.89	1,260,457,661.26
归属于母公司所有者权益合计	11,871,759,713.71	11,271,952,872.22
少数股东权益	191,964,077.82	166,329,803.28
所有者权益（或股东权益）合计	12,063,723,791.53	11,438,282,675.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,536,891,890.85	17,172,749,887.13

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：江苏筑富实业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	523,872,558.42	851,023,406.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	334,731,771.02	
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	0.00	1,969,243.51
其他应收款	2,630,642,305.93	2,042,554,306.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货	12,706,183,344.82	13,135,579,909.83

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	67,894,397.11	1,100,000.00
流动资产合计	16,263,324,377.30	16,032,226,866.20
非流动资产：		
可供出售金融资产	110,063,024.00	96,913,024.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	370,946,306.50	220,193,109.01
投资性房地产	488,820,268.91	494,333,120.29
固定资产	6,622,898.53	12,279,991.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,052,497.99	4,197,184.74
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	979,504,995.93	827,916,429.28
资产总计	17,242,829,373.23	16,860,143,295.48
流动负债：		
短期借款	217,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	482,930,756.49	-0.00
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	167,181,429.18	92,481,032.60
其他应付款	1,747,780,917.86	2,130,033,126.18
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	850,000,000.00	380,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,464,893,103.53	2,602,514,158.78
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	280,000,000.00
应付债券	1,818,689,360.31	2,581,985,982.63
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		168,220,844.71
非流动负债合计	2,018,689,360.31	3,030,206,827.34
负债合计	5,483,582,463.84	5,632,720,986.12
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	600,880,000.00	300,880,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,551,283,922.45	9,521,283,922.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	162,243,256.59	142,060,796.59
一般风险准备		
未分配利润	1,444,839,730.35	1,263,197,590.32
所有者权益（或股东权益）合计	11,759,246,909.39	11,227,422,309.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,242,829,373.23	16,860,143,295.48

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,055,868,486.77	821,442,018.70
其中：营业收入	1,055,868,486.77	821,442,018.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,131,738,058.11	828,809,327.61
其中：营业成本	887,673,376.64	708,484,083.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	72,132,033.04	16,196,942.39
销售费用	6,545,752.73	6,464,669.25
管理费用	15,693,005.32	12,922,964.32
研发费用		
财务费用	150,593,890.38	77,573,180.28
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	-900,000.00	7,167,488.20
加：其他收益	286,290,000.00	214,047,684.50
投资收益（损失以“－”号填列）	9,783,077.63	4,160,551.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	11,861.55	-295,703.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	220,215,367.84	210,545,223.62
加：营业外收入	319,217.00	251,604.27
减：营业外支出	2,013,553.17	1,126,518.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	218,521,031.67	209,670,309.13
减：所得税费用	2,091,592.84	219,179.08
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	216,429,438.83	209,451,130.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	3,451,605.20	1,580,769.83
2.归属于母公司股东的净利润	212,977,833.63	207,870,360.22
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	216,429,438.83	209,451,130.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	212,977,833.63	207,870,360.22
归属于少数股东的综合收益总额	3,451,605.20	1,580,769.83
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,038,033,662.76	811,498,326.34
减：营业成本	887,322,440.64	708,264,063.17
税金及附加	72,032,162.74	16,081,299.98
销售费用		
管理费用	10,972,733.65	9,429,729.53
研发费用		
财务费用	151,247,181.85	78,447,045.23

其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
加：其他收益	281,380,000.00	207,337,684.50
投资收益（损失以“－”号填列）	5,868,009.32	492,735.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-69,631.30
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	203,707,153.20	207,036,976.83
加：营业外收入	31,000.00	5,690.00
减：营业外支出	1,913,553.17	931,701.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	201,824,600.03	206,110,965.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	201,824,600.03	206,110,965.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	201,824,600.03	206,110,965.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	753,132,567.85	934,132,710.67
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,908,673,701.60	2,991,235,560.59
经营活动现金流入小计	3,661,806,269.45	3,925,368,271.26
购买商品、接受劳务支付的现金	661,383,824.14	1,099,057,365.53
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,498,504.83	5,331,792.56
支付的各项税费	72,071,783.67	14,740,221.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,032,396,151.25	3,191,480,568.44
经营活动现金流出小计	3,771,350,263.89	4,310,609,947.63
经营活动产生的现金流量净额	-109,543,994.44	-385,241,676.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	10,205,768.70	4,363,448.97

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,281.55	102,500.00
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	641,100,000.00	130,100,000.00
投资活动现金流入小计	651,363,050.25	134,565,948.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,165,238.50	8,782,682.56
投资支付的现金	550,000.00	12,349,792.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-1,452,935.09
支付其他与投资活动有关的现金	588,000,000.00	123,100,000.00
投资活动现金流出小计	641,715,238.50	142,779,539.47
投资活动产生的现金流量净额	9,647,811.75	-8,213,590.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	507,644,315.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	237,000,000.00	34,160,000.00
发行债券收到的现金		299,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	38,660,000.00	138,000,000.00
筹资活动现金流入小计	575,660,000.00	978,904,315.50
偿还债务支付的现金	414,160,000.00	182,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,596,986.16	166,382,902.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	547,130,000.00
筹资活动现金流出小计	652,756,986.16	895,512,902.76
筹资活动产生的现金流量净额	-77,096,986.16	83,391,412.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-176,993,168.85	-310,063,854.13
加：期初现金及现金等价物余额	426,175,606.11	736,239,460.24
六、期末现金及现金等价物余额	249,182,437.26	426,175,606.11

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	734,806,330.20	923,595,345.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,153,511,000.00	2,992,722,179.19
经营活动现金流入小计	3,888,317,330.20	3,916,317,524.85
购买商品、接受劳务支付的现金	374,923,897.17	1,029,334,822.65
支付给职工以及为职工支付的现金	2,650,940.38	1,788,743.01
支付的各项税费	66,745,908.14	14,545,061.70
支付其他与经营活动有关的现金	3,443,569,889.51	3,211,641,124.03
经营活动现金流出小计	3,887,890,635.20	4,257,309,751.39
经营活动产生的现金流量净额	426,695.00	-340,992,226.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,290,700.39	695,633.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		102,500.00
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	1,100,000.00	31,100,000.00
投资活动现金流入小计	7,390,700.39	31,898,133.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,926,917.64	444,081.64
投资支付的现金	124,550,000.00	32,349,792.00
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	30,000,000.00	1,100,000.00
投资活动现金流出小计	157,476,917.64	33,893,873.64
投资活动产生的现金流量净额	-150,086,217.25	-1,995,740.50
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	507,644,315.50
取得借款收到的现金	217,000,000.00	
发行债券收到的现金		299,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	38,660,000.00	138,000,000.00
筹资活动现金流入小计	555,660,000.00	944,744,315.50
偿还债务支付的现金	380,000,000.00	182,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,151,325.35	166,382,902.77
支付其他与筹资活动有关的现金	80,000,000.00	547,130,000.00
筹资活动现金流出小计	617,151,325.35	895,512,902.77

筹资活动产生的现金流量净额	-61,491,325.35	49,231,412.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-211,150,847.60	-293,756,554.31
加：期初现金及现金等价物余额	310,893,406.02	604,649,960.33
六、期末现金及现金等价物余额	99,742,558.42	310,893,406.02

法定代表人：杨波 主管会计工作负责人：袁玉 会计机构负责人：任洁

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用