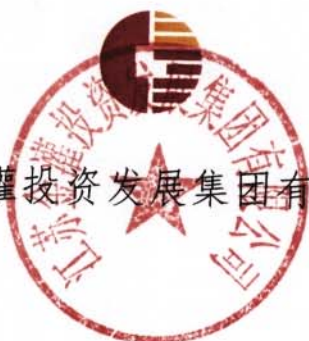


2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限 公司公司债券募集说明书

发行人



江苏金灌投资发展集团有限公司

主承销商



中国银河证券股份有限公司

二〇一九年十月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事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，保证被披露信息的及时性、齐备性、一致性和可理解性。

二、发行人声明

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、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商声明

本期债券主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务。

五、律师声明

江苏云台山律师事务所及经办律师保证由江苏云台山律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经江苏云台山律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均视同自愿接受本期债券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，投资者自行负责。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，接受《2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

七、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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券（简称“19 金灌债 02”）。

（二）发行总额：3.6 亿元。

（三）债券期限和债券利率：本期债券期限为 7 年，附设提前还本条款；本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据簿记建档结果确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）还本付息方式：每年付息一次，自本期债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，当期利

息随本金一起支付。

（五）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和在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）公开发行。

（六）担保方式：本期债券无担保。

（七）信用等级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

（八）簿记建档日：2019 年 10 月 22 日。

（九）发行期限：2019 年 10 月 23 日至 2019 年 10 月 25 日。

目 录

声明及提示	2
目 录	5
释 义	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	47
第十一条 已发行尚未兑付的债券	81
第十二条 筹集资金用途	83
第十三条 偿债保障措施	84
第十四条 风险揭示	87
第十五条 信用评级	94
第十六条 法律意见	98
第十七条 其他应说明的事项	101
第十八条 备查文件	102

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指江苏金灌投资发展集团有限公司。

本次债券：指发行总额为 9.1 亿元的 2019 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券。

本期债券：指总额为 3.6 亿元的 2019 年第二期江苏金灌投资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、法规为本期债券发行而制作的《2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指中国银河证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。

申购和配售办法说明：发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2016 年江苏金灌投资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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

灌南县发改委：指灌南县发展和改革委员会。

灌南县政府：指灌南县人民政府。

监管银行/债权代理人：指江苏银行股份有限公司灌南支行。

账户及资金监管协议：指发行人与监管银行签署的《2016年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指发行人与债权代理人签署的《2016年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指发行人为本期债券制定的《2016年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

法定节假日或休息日：指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省的法定节假日或休息日）。

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）。

元：指人民币元。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

2016 年 5 月 3 日，公司召开董事会并做出决议，同意发行规模不超过 12 亿元的公司债券。

2016 年 5 月 5 日，灌南县政府出具《县政府关于同意江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券发行并上市的批复》（灌政复〔2016〕28 号），同意发行人发行规模不超过 12 亿元的公司债券。

2017 年 10 月 24 日，经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于江苏金灌投资发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕287 号）批准，公司获准公开发行不超过 9.1 亿元公司债券。

2018 年 10 月 23 日，国家发展和改革委员会办公厅出具《国家发展改革委办公厅关于同意延长江苏省海安城市动迁改造有限公司等六家公司债券核准文件有效期的函》（发改办财金〔2018〕1322 号），同意将《国家发展改革委关于江苏金灌投资发展集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕287 号）文件有效期延长 12 个月至 2019 年 10 月 24 日。

经备案，本次债券增设担保，按担保方式不同分设两个品种。其中品种一发行规模为 5.5 亿元，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 3.6 亿元，无担保措施。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：江苏金灌投资发展集团有限公司

住所：灌南县新安镇人民中路 12 号

法定代表人：唐亮

联系人：贾建设

联系地址：江苏省连云港市灌南县人民西路 149 号

联系电话：0518-83289588

传真：0518-83289588

邮政编码：222500

二、承销团：

（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈共炎

联系人：徐德利、黄俊星、王一璇、邢萌、王欢鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座二层

联系电话：010-66561132

传真：010-66568704

邮政编码：100033

（二）分销商：首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：毕劲松

联系人：杨泽

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

联系电话：010-59366261

传真：010-59366108

邮政编码：100088

三、证券登记机构：

（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

联系人：李皓、李博

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170758

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：

1、江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市中山北路 105-6 号 22 层

法定代表人：詹从才

联系人：丁元树

联系地址：江苏省连云港市通灌南路 69 号国投大厦 7 层

联系电话：0518-85414819

传真：0518-85484089

邮政编码：222001

2、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 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：徐紫明

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号

联系电话：025-83217101

传真：025-83206200

邮政编码：210000

五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：汪志俊、田珊、徐宁怡

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业园

A 幢 601 室

联系电话：021-51035670

传真：021-51917360

邮政编码：200120

六、发行人律师：江苏云台山律师事务所

住所：江苏省连云港市海州区海连东路 43 号南光大厦 5 楼

负责人：徐道波

联系人：张云云

联系地址：江苏省连云港市海州区海连东路 43 号南光大厦 5 楼

联系电话：0518-85836535

传真：0518-85836535

邮政编码：222006

七、监管银行/债权代理人：江苏银行股份有限公司灌南支行

负责人：李晨

联系人：张志刚

联系地址：连云港市灌南县新安镇人民中路 297 号

联系电话：0518-83252010

传真：0518-83252009

邮编：222500

第三条 发行概要

一、**发行人：**江苏金灌投资发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券（简称“19 金灌债 02”）。

三、**发行总额：**3.6 亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为 7 年，附设提前还本条款，即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%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券通过中央国债登记公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**还本付息方式：**每年付息一次，自本期债券存续期的第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

七、**发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 100 万元为一个认购单位，认购金额必须是 100 万元的整数倍且不少于 100 万元。

八、**债券形式及认购托管方式：**实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

九、**发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和在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）公开发行。

十、**簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为 2019 年 10 月 22 日。

十一、**发行期限**：3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 10 月 25 日止。

十二、**发行首日**：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 10 月 23 日。

十三、**起息日**：本期债券存续期内每年的 10 月 25 日为该计息年度的起息日。

十四、**计息期限**：自 2019 年 10 月 25 日起至 2026 年 10 月 24 日止。

十五、**付息日**：2020 年至 2026 年每年的 10 月 25 日为本期债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

十六、**兑付日**：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

十七、**本息兑付方式**：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

十八、**承销方式**：承销团余额包销。

十九、**承销团成员**：主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为首创证券有限责任公司。

二十、**监管银行/债权代理人**：江苏银行股份有限公司灌南支行。

二十一、**债券担保**：本期债券无担保。

二十二、**信用等级**：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

二十三、**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。

二十四、税务提示：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承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求请参见簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》。

三、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，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、经办人身份证复印件、上海证券交易所合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司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。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、经办人身份证复印件认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

五、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

七、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券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有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受江苏银行股份有限公司灌南支行作为监管银行/债权代理人与发行人签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的监管银行/债权代理人依照有关法律、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、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。

六、在本期债券存续期内，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，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

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

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告。

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

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

（五）监管银行/债权人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的10月25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），当期利息随本金一起支付。

（二）本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券附设提前还本条款，即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%的比例偿还债券本金。本期债券本金的兑付日为2022年至2026年每年的10月25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）本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：江苏金灌投资发展集团有限公司

住所：灌南县新安镇人民中路12号

法定代表人：唐亮

注册资本：60,000万元人民币

实收资本：60,000万元人民币

公司类型：有限公司（国有独资）

经营范围：资产经营管理投资；土地开发、整理；城乡基础设施工程施工；水利工程施工；建材销售；成品油:汽油、柴油零售(仅限分支机构经营)。(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)。

发行人是经连云港市人民政府批准设立的灌南县重要的综合性国有独资公司，主要从事灌南县内的交通运输（公路、水运港口）、城市基础设施建设（含土地一级开发）等项目的投资、建设和运营业务。公司宗旨是深化企业内部改革，建立现代化企业制度，加速结构调整，优化资源配置，提高规模效益，实现资产的保值增值，为全县经济和社会做出贡献。

截至 2018 年末，公司资产总额 2,481,344.84 万元，负债总额 994,855.93 万元，股东权益（含少数股东权益）1,486,488.91 万元。2018 年度，公司实现营业总收入 94,544.69 万元，利润总额 32,489.32 万元，归属于母公司所有者的净利润 30,280.37 万元。

二、历史沿革

江苏金灌投资发展集团有限公司前身为灌南资产经营有限公司。2003年10月27日，经连云港市人民政府《关于组建灌南资产经营有限

公司并授权为国有资产投资主体的批复》（连政复〔2003〕25号）批准，连云港市人民政府同意组建“灌南资产经营有限公司”并授权灌南县政府代行出资者职能。发行人成立时注册资本为10,000万元，由发行人股东灌南县政府经审计、评估确认的江苏汤沟酒业有限公司72.64%国有股、灌南县公路运输有限公司96.97%国有股、灌南县压铸机有限公司94.32%国有股和灌南县政府所属的灌南县房地产综合开发公司、灌南县自来水公司、灌南县水利建筑工程公司、灌南县种子公司等企事业单位国有净资产合计16,273.44万元作为出资组建，其中10,000万元作为注册资本，超出部分作为公司资本公积。本次出资由连云港淮海会计师事务所出具“连淮会所验〔2003〕97号”《验资报告》予以审验，并于2003年12月19日依法完成了工商登记并取得营业执照。

2004年5月27日，连云港市灌南工商行政管理局核准灌南县资产经营有限公司名称变更为“连云港市灌南资产经营有限公司”。

2007年4月24日，按照连云港市人民政府国有资产监督管理委员会《关于变更连云港市灌南资产经营有限公司名称的答复意见》（连国资产〔2007〕21号）精神，连云港市灌南工商行政管理局核准连云港市灌南资产经营有限公司名称变更为“连云港金灌投资发展有限公司”。

2008年4月23日，灌南县政府下发《关于置换连云港金灌投资发展有限公司有关资产的决定》，决定将经评估的新安镇鹏程东路北侧价值1亿元的土地资产划入公司，置换出灌南县政府原出资的江苏汤沟酒业有限公司、灌南县公路运输有限公司、灌南县压铸机有限公司、灌南县房地产综合开发有限公司、灌南县自来水公司、灌南县水利建筑工程公司、灌南县种子公司等国有资产。本次资产的置换，经连云

港申益会计师事务所出具“连申验〔2008〕14号”《验资报告》予以审验，并于2008年5月8日完成工商登记。

2008年5月29日，连云港市灌南工商行政管理局核准连云港金灌投资发展有限公司名称变更为“江苏金灌投资发展集团有限公司”。

2009年9月15日，灌南县政府决定向公司增资20,000万元，其中货币6,000万元，资本公积转增14,000万元。本次出资由连云港申益会计师事务所出具“连申验〔2009〕46号”《验资报告》予以审验，并于2009年9月23日完成工商登记，公司的注册资本变更为30,000万元。

2011年12月9日，灌南县政府决定向公司货币增资6,000万元。本次出资由连云港申益会计师事务所出具“连申验〔2011〕43号”《验资报告》予以审验，并于2011年12月12日完成工商登记，公司的注册资本变更为36,000万元。

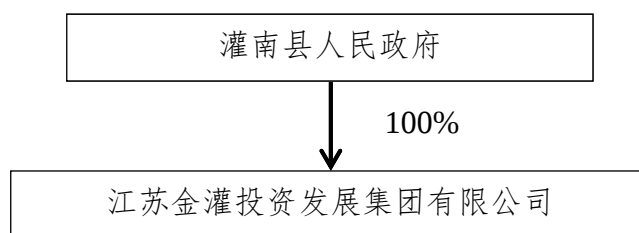
2017年6月21日，灌南县政府决定向公司货币增资24,000万元。本次出资由连云港龙翔会计师事务所并出具〔2017〕15号验资报告予以审验，并于2017年7月3日完成工商登记，公司的注册资本变更为60,000万元。

2019年4月22日，发行人经营范围发生变更。原有经营范围为：资产经营管理投资；土地开发、整理；城乡基础设施工程施工；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）。变更后经营范围为：资产经营管理投资；土地开发、整理；城乡基础设施工程施工；水利工程施工；建材销售；成品油：汽油、柴油零售（仅限分支机构经营）。（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）。

三、发行人的股东情况

截至2018年末，灌南县政府是发行人的唯一股东和实际控制人，

持有发行人 100%的股权。股权结构图如下：



四、公司治理和组织结构

公司是经连云港市人民政府批准设立的国有独资公司，是综合性国有资产投资主体，灌南县政府行使出资人职能，公司已经形成了完善的公司治理结构。

（一）公司治理情况

根据《江苏金灌投资发展集团有限公司章程》，公司设立董事会、监事会和总经理。

灌南县政府是公司的出资人，对国有资本享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利。出资人对公司行使下列职权：1、审议批准公司的发展规划（含重大基建、技改项目）和重大结构调整方案；2、审议批准公司的经营方针和经营目标，考核其国有资本经营状况，根据其经营业绩进行奖惩；3、依法委派或更换董事，任免董事长和副董事长；依照法定程序，推荐监事会主席；4、审议批准公司董事会、监事会报告；5、审议批准公司年度财务预、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；6、对公司增加或减少注册资本金，公司发行债券以及公司合并、分立、变更、解散和清算等事项作出决议；7、如有特殊需要，可通过法定程序调用公司的资产收益；8、修改公司章程；9、法律、法规规定的其他职权。

公司不设股东会，董事会行使股东会的一部分职权，决定公司的重大事项。董事会由五名董事组成，由出资人依据法定程序委派和更换。董事会设董事长一名。董事长是公司的法定代表人。董事会行使以下

职权：1、执行出资人决议，并向出资人报告工作；2、制定公司的长远发展计划、投资计划和重大结构调整与资本运营项目方案；3、审议批准公司的年度经营计划和公司职权范围内的运营项目方案；4、制定公司的年度财务预、决算方案、利润分配方案；5、拟订公司合并、分立、变更、解散和清算及增加或减少注册资本金，公司发行债券的方案；6、决定公司内部职能机构的设置；7、制定公司基本管理制度；8、经批准，按照法定程序聘任或解聘公司总经理、副总经理，聘任或解聘总工程师、总经济师，聘任或解聘全资子公司的主要经营者，并决定其报酬事宜。按法定程序委派或更换控股企业、参股企业的股东代表；9、拟订公司章程的修改方案；10、依法收取国有资产投资收益；11、研究决定公司的其他重大事项。

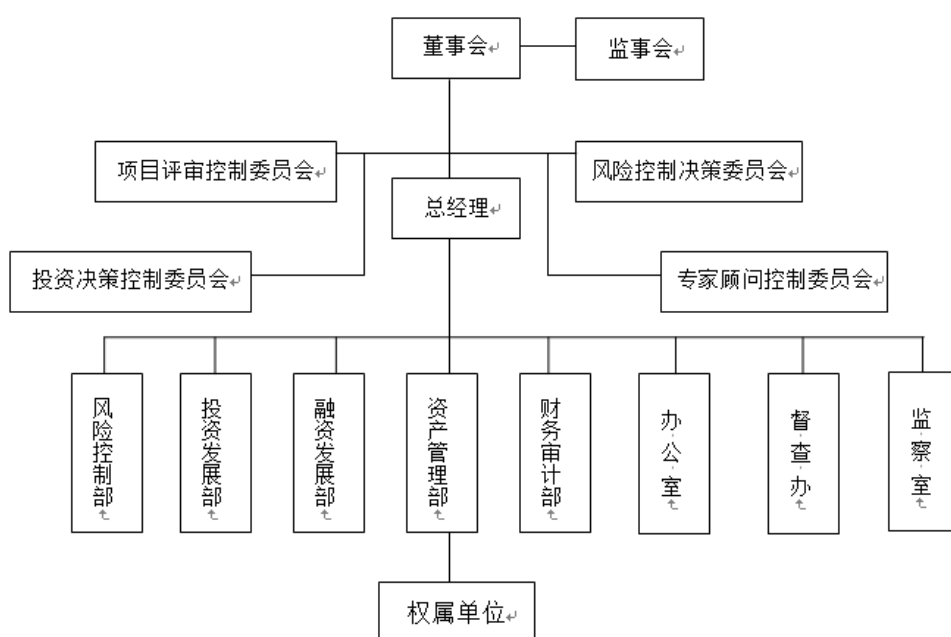
公司设立监事会，监事会由五名监事组成，其中职工代表二名，由职工代表大会选举产生，其他由出资人委派或更换。监事列席董事会会议，董事、经理及财务负责人不得兼任监事。公司监事对出资人负责，按照《国有企业监事会暂行条例》的有关规定，履行下列职责：1、审查经注册会计师验证的或董事长签署的公司年度财务报告，评价经营效益；2、根据工作的需要，查阅公司的财务账目和有关资料；3、监督董事长、总经理履行公司职务时，执行法律、法规或公司章程的情况；4、对公司国有资产保值增值状况进行监督、评价；5、对董事会成员、总经理的工作业绩进行监督、评价和记录，提出任免及奖惩建议；6、定期向出资人报告工作。

公司设立总经理一名，由董事会依法定程序聘任或解聘。总经理对董事会负责，履行下列职责：1、执行公司董事会的决议，主持公司日常经营管理工作；2、组织实施公司年度经营计划和资本运营项目方案；3、拟订组织机构内部职能机构设置方案和基本管理制度，

制定公司的具体规章；4、聘请或解聘公司的副总经理、财务负责人和其他高级管理人员；5、聘任或解聘应由董事会聘任或解聘以外的公司其他人员；6、公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）组织结构图

发行人设置了办公室、财务审计部、投资发展部、融资发展部、资产管理部、风险控制部、督查办和监察室等 8 个职能管理部门。截至 2018 年末，公司组织结构图如下：



五、与子公司之间的投资关系

截至2018年末，公司纳入合并报表范围的子公司共15家，基本情况如下：

金额单位：万元，%

序号	子公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	灌南县堆沟港实业有限公司	2012.12	20,000	60%
2	江苏灌河投资发展有限公司	2006.08	10,000	100%
3	连云港灌河融资担保有限公司	2007.04	20,000	100%
4	灌南县三创交通投资有限公司	2005.06	5,000	90%
5	灌南县灌河旅游发展有限公司	2010.01	10,000	100%
6	连云港硕项湖水务集团有限公司	2012.11	14,000	100%

7	海西国际投资有限公司	2017.01	1,000 万港币	100%
8	灌南县金灌置业有限公司	2009.05	10,000	100%
9	灌南县兴民扶贫开发有限公司	2008.03	100	100%
10	连云港化工产业园区投资发展有限公司	2010.10	29,000	100%
11	灌南县晟灌实业有限公司	2017.05	20,000	100%
12	连云港灌河金融控股有限公司	2016.11	25,000	100%
13	灌南县灌江农业投资发展有限公司	2017.07	10,000	100%
14	硕灌融资租赁（深圳）有限公司	2017.06	30,000	100%
15	连云港市灌南县润灌科技小额贷款有限公司	2017.07	10,000	70%

六、主要子公司简况

（一）灌南县堆沟港实业有限公司

灌南县堆沟港实业有限公司成立于 2012 年 12 月，经营范围包括农业开发、休闲旅游开发；水利工程施工、城乡基础设施工程施工；土地征收开发整理；房屋拆迁征收；建筑工程施工；园林绿化工程施工；整体城镇化建设项目开发投资；集体资产管理服务。该公司注册资本为 20,000 万元，法定代表人为胥立中，发行人持股比例为 60%。2016 年 4 月，发行人认缴注册资本增加至 12,000 万元，占注册资本的比例为 60%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 118,507.95 万元，负债总额 98,915.02 万元，所有者权益 19,592.93 万元。2018 年度净利润为 0.45 万元。

（二）江苏灌河投资发展有限公司

江苏灌河投资发展有限公司成立于 2006 年 8 月，经营范围包括灌河岸线投资、开发；土地整理；交通基础设施项目投资、施工；水利工程施工；资产投资、信息咨询服务。截至 2018 年末，该公司注册资本为 10,000 万元，法定代表人为贾建设，发行人持股比例为 100%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 70,625.19 万元，负债总额 44,634.28 万元，所有者权益 25,990.91 万元。2018 净利润为-0.37 万元。

（三）连云港灌河融资担保有限公司

连云港灌河融资担保有限公司成立于 2007 年 4 月，经营范围包括融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。截至 2018 年末，该公司注册资本为 20,000 万元，法定代表人为李浩，发行人持股比例为 100%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 25,620.36 万元，负债总额 2,451.02 万元，所有者权益 23,169.34 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 555.54 万元，净利润 54.56 万元。

（四）灌南县三创交通投资有限公司

灌南县三创交通投资有限公司成立于 2005 年 6 月，经营范围包括交通基础设施项目投资；交通工程施工。截至 2018 年末，该公司注册资本为 5,000 万元，法定代表人为贾建设，发行人持股比例为 90%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 114,840.80 万元，负债总额 79,820.08 万元，所有者权益 35,020.72 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 -0.4 万元。

（五）灌南县灌河旅游发展有限公司

灌南县灌河旅游发展有限公司成立于 2010 年 1 月，经营范围包括旅游项目开发、实业投资、组织举办与旅游相关的贸易活动、信息

咨询。截至 2018 年末，该公司注册资本为 10,000 万元，法定代表人为毛祥成，发行人持股比例为 100%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 31,651.28 万元，负债总额 21,803.96 万元，所有者权益 9,847.32 万元。2018 年度实现净利润-5.23 万元。

（六）连云港硕项湖水务集团有限公司

连云港硕项湖水务集团有限公司成立于 2012 年 11 月，由县政府出资，为县属国有企业，主要负责县域 80 万人口生活供水，纯净水水厂营销及县域供水设施与设备维护等。截至 2018 年末，该公司注册资本为 14,000 万元，法定代表人为唐亮，发行人持股比例为 100%。

截至 2018 年末，该公司资产总额 539,001.04 万元，负债总额 321,337.72 万元，所有者权益 217,663.32 万元。2018 年度，该公司实现营业收入 16,905.85 万元，净利润 635.80 万元。

七、董事、监事及高级管理人员情况

截至本期债券发行前，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

姓名	政治面貌	学历	职务
唐 亮	中共党员	研究生	董事长、法定代表人
张 浩	中共党员	研究生	董事、总经理
贾建设	中共党员	本 科	职工董事、副总经理
赵京辉	中共党员	本 科	董事、副总经理
孙 玉	中共党员	本 科	职工董事、财务总监
严风庆	中共党员	本 科	监事长
孙家春	中共党员	本 科	监事
胡明树	中共党员	本 科	监事
胡启伦	中共党员	本 科	职工监事
孙 磊	中共党员	本 科	职工监事

纪建海	中共党员	本科	副总经理
-----	------	----	------

（一）董事

唐亮先生，1978 年 10 月出生，汉族，中共党员，研究生学历。唐亮先生历任灌南县财政局会计管理中心委派会计；灌南县财政局国库集中支付中心副主任、主任；灌南县临港产业园区财政分局副局长；灌南县财政局办公室主任、副局长、灌南县金融办副主任。现任江苏金灌投资发展集团有限公司董事长、法定代表人，连云港硕项湖水务集团有限公司董事长、法定代表人。南京大学法律专业，本科学历，毕业于 2005 年；江苏省委党校区域经济学专业，研究生学历，毕业于 2013 年。

张浩先生，1986 年 2 月出生，汉族，中共党员，研究生学历。张浩先生历任灌南县财政局办事员、副科长、科长。现任江苏金灌投资发展集团有限公司董事、总经理。英国赫尔大学商务管理专业，研究生学历，毕业于 2010 年。

贾建设先生，1980 年 4 月出生，汉族，中共党员，本科学历。贾建设先生历任灌南县财政局会计管理中心委派会计；灌南县财政局办事员、副科长、科长；江苏金灌投资发展集团有限公司融资发展部部长。现任江苏金灌投资发展集团有限公司董事、副总经理。北京大学网络教育财务管理专业，本科学历，毕业于 2013 年。

赵京辉女士，1978 年 7 月，汉族，党员，本科学历。历任江苏金灌投资发展集团有限公司出纳，江苏金灌投资发展集团有限公司办公室主任、职工监事，副总经理。现任江苏金灌投资发展集团有限公司董事、副总经理。

孙玉女士，1980 年 10 月出生，高级会计师，本科学历。2000 年 6 月-2009 年 12 月受会计管理中心委派于灌南县房地产管理处等单位任现金及总账会计工作，2010 年至 2017 年 5 月，在江苏金灌投资发

展集团有限公司任财务科长职务。现任江苏金灌投资发展集团有限公司任董事、财务总监职务。

（二）监事

严风庆先生，1978年3月出生，汉族，中共党员，本科学历。历任灌南县公安局桥西派出所办事员、刑警大队侦查员、副中队长；灌南县纪委办公室副主任（主持工作）、纪委第五纪工委副书记（主持工作）。现任连云港硕项湖水务集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席；江苏金灌投资发展集团有限公司监事会主席。

孙家春先生，1965年3月出生，汉族，中共党员，本科学历。孙家春先生历任灌南县烟草专卖局办事员；灌南县医药公司会计；灌南县审计局办事员、科员、科长、办公室主任、副局长。现任江苏金灌投资发展集团有限公司监事。中央党校函授学院江苏分院经济管理专业，本科学历，毕业于1996年。

胡明树先生，1972年11月出生，汉族，中共党员，本科学历。胡明树先生历任灌南县乡镇企业管理局办事员、副主任；灌南县统计局综合抽样调查队副队长；灌南县人民政府办公室政策政研室副主任、科长；灌南县国资办副主任。现任江苏金灌投资发展集团有限公司监事。江苏省委党校法律专业，本科学历，毕业于2009年。

胡启伦先生，1978年3月出生，汉族，中共党员，专科学历。胡启伦先生历任灌南县硕湖乡财政所办事员；灌南县六塘乡财政所副所长；灌南县李集乡财政所副所长。现任江苏金灌投资发展集团有限公司职工监事、资产管理部部长。

孙磊先生，1986年11月出生，汉族，中共党员，本科学历。孙磊先生毕业于扬州大学，建筑工程项目管理专业，曾任职于于财政局投资评审中心，现任江苏金灌投资发展集团有限公司职工监事、投资

发展部副部长。

（三）高级管理人员

张浩先生：总经理，履历见董事成员介绍。

贾建设先生：副总经理，履历见董事成员介绍。

赵京辉女士：副总经理，履历见董事成员介绍。

纪建海先生：副总经理，1985年4月出生，汉族，中共党员，本科学历。历任灌南县张店镇财政所副所长，江苏金灌投资发展集团有限公司投资部部长。现任江苏金灌投资发展集团有限公司副总经理。

孙玉女士：财务总监，履历见董事成员介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人主要从事灌南县内的交通运输（公路、水运港口）、城市基础设施建设（含土地一级开发）等项目的投资、建设和运营业务。近年来，灌南县经济的快速增长为发行人的发展提供了广阔的空间。

发行人主营业务收入构成表

金额单位：万元

主要业务类别	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	69,456.63	73.63%	72,922.75	72.41%	64,821.73	69.84%
土地整理开发	2,830.19	3.00%	-	-	3,531.33	3.80%
金融担保业	555.54	0.59%	288.10	0.29%	157.21	0.17%
广播电视传播	-	-	26.69	0.03%	103.36	0.11%
租赁	1,136.79	1.21%	1,502.56	1.49%	1,187.14	1.28%
资金拆借	1,441.01	1.53%	1,170.81	1.16%	2,648.57	2.85%
水务	18,915.00	20.05%	24,800.62	24.63%	20,366.22	21.94%
合计	94,335.16	100.00%	100,711.53	100.00%	92,815.55	100.00%

2016-2018 年度工程建设业务板块情况表

金额单位：万元

年份	业务类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
2016 年	工程建设	64,821.73	59,979.64	4,842.09	7.47
	土地整理开发	3,531.33	3,162.84	368.49	10.43
2017 年	工程建设	72,922.75	67,583.99	5,338.76	7.32
2018 年	工程建设	69,456.63	64,203.40	5,253.23	7.56
	土地整理开发	2,830.19	2,476.31	353.88	12.50

二、发行人主营业务经营模式

发行人是经连云港市人民政府《关于组建灌南资产经营有限公司并授权为国有资产投资主体的批复》（连政复〔2003〕25 号）批准，由灌南县政府代行出资者职能并授权为国有资产投资主体的国有独

资公司。国有资产授权范围包括灌南县直属企事业单位中的国有经营性资产；灌南县政府及其部门持有的股份制、股份合作制、中外合资企业中的国有股权；灌南县县级财政性贷款转作资本金的部分；灌南县政府直接投入形成的资产；其他经市、县政府授权或委托管理的资产。发行人对授权范围内的国有资产依照国家有关法律、法规行使占有、使用、处置和收益的权利，同时承担授权资产的保值增值责任。2011 年 8 月，灌南县政府决定修正发行人营业范围为资产经营管理投资，土地开发整理，城乡基础设施工程施工，水利工程施工和建材销售。

根据发行人与灌南县政府签署的投资建设委托协议约定，灌南县政府作为项目业主委托发行人投资建设，项目工程完工后，经项目业主组织交工验收无误后，再由发行人交于项目业主投入使用。项目业主按照合同约定的投资利息、投资回报、偿还期限及付款时点等内容分期偿还发行人为项目支出的代建款。投资回报率按合同存续期每年 2% 计算。发行人该业务由投资发展部负责实施。

根据发行人与灌南县国土资源局签署的《土地增减挂钩工程协议》的约定，灌南县国土资源局委托发行人承担灌南县城乡土地增减挂钩土地整理项目。发行人按相关土地法规的要求进行土地整理。委托项目所需资金先由发行人负责筹措和垫付，最终资金来源于土地指标上网交易的土地收益。按照合同约定双方定期进行结算，工程未完工前，按工程进度支付工程款，工程结算价款按经双方确认的发行人实际发生的工程成本基础上加价 15% 毛利计算确认。2016 年度至 2018 年度发行人代建项目已确认收入及回款情况如下：

金额单位：万元

业务类别	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工程建设已确认收入	69,456.63	72,922.75	64,821.73

土地整理开发已确认收入	2,830.19	1,568.69	3,531.33
已回款金额	31,000.00	69,600.00	90,786.98

三、发行人所在行业情况

（一）交通运输行业

1、我国交通运输行业的现状及前景

根据交通运输部的统计，2018 年全国完成交通固定资产投资 32,235 亿元，比上年增长 0.7 %。全年完成公路建设投资 21,335 亿元，比上年增长 0.4 %，其中，高速公路建设完成投资 9,972 亿元，增长 7.7 %；普通国省道建设完成投资 6,378 亿元，下降 12.2 %；农村公路建设完成投资 4,986 亿元，增长 5.4 %；全年完成水运建设投资 1191 亿元，比上年下降 3.8%。其中，内河建设完成投资 628 亿元，增长 10.3%；沿海建设完成投资 563 亿元，下降 15.8%。全年完成铁路固定资产投资 8,028 亿元。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出要完善现代综合交通运输体系。坚持网络化布局、智能化管理、一体化服务、绿色化发展，建设国内国际通道联通、区域城乡覆盖广泛、枢纽节点功能完善、运输服务一体高效的综合交通运输体系。构建内通外联的运输通道网络，建设现代高效的城际城市交通，打造一体衔接的综合交通枢纽，推动运输服务低碳智能安全发展。

2、江苏省交通运输行业的现状和前景

根据江苏省交通运输厅的统计，2018 年江苏省公铁水空交通基础设施建设完成投资 1,197.4 亿元，同比增长 8.6 %。其中：铁路建设完成投资 422.6 亿元；公路建设完成投资 624.6 亿元；水运建设完成投资 125.2 亿元；机场建设完成投资 25 亿元。

根据《江苏省人民政府 2019 年政府工作报告》的要求，2019 年

江苏省将大力加强基础设施建设，加快现代综合交通运输体系建设。沿江城市群城际铁路建设规划获国家批复，组建省铁路集团、东部机场集团，开工建设南沿江城际铁路、宁句城际轨道交通项目，加快推进连淮扬镇铁路、盐通高铁、连徐高铁、徐宿淮盐铁路建设，青连、连盐、宁启二期铁路建成通车。南京禄口机场 T1 航站楼改扩建工程顺利实施。连云港港 30 万吨级航道二期工程、苏州太仓港区四期工程建设进展顺利，长江南京以下 12.5 米深水航道二期工程提前建成试运行。

《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确，“十三五”期间江苏要构建现代综合交通运输体系，坚持适度超前、综合发展、提升效率的原则，完善交通等现代基础设施体系，促进生产要素高效配置，引导产业人口优化布局。

3、灌南县交通运输行业的现状和前景

2019 年 1 月 3 日在灌南县第十四届人民代表大会第三次会议的政府工作报告中指出，灌南县实现了经济社会平稳较快发展，较好地完成了县十四届人大二次会议确定的各项工作任务。预计地区生产总值 374 亿元，比上年增长 5.5% 左右；公共财政预算收入 22.4 亿元，同口径增长 2.4%，城乡居民人均可支配收入同比增长 9.3%。基础配套设施加快完善。畅通城市路网，打通新民路等 11 条城区“断头路”，新建续建英雄南路、惠泽路等 14 条道路，开展省“四好农村路”示范县创建，提档升级农路 100 公里，新建北陈集大桥。确保灌河航道整治工程竣工，灌河水上搜救中心建成投用。推进 235 省道西延段建成通车，实施 337 省道改造提升。保障连镇铁路、连淮高速改扩建工程顺利施工，高铁站房全面建成，综合客运枢纽启动建设，高标准完成铁路沿线环境综合整治，迎接高铁时代的到来。统筹推进镇村建设。

坚持功能定位，突出差别化发展，推进堆沟新城、田楼副中心、汤沟香泉小镇建设，加快形成产城融合、特色鲜明的区域中心。大力推进乡镇产业培育、设施配套、功能完善、环境整治，不断壮大乡镇区域带动能力，切实提升城镇化水平。全面完成全县域美丽乡村建设收官之年各项任务，建成精品村 6 个、重点村 50 个、美丽宜居村庄 30 个。

“十三五”时期是灌南全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，置身于新的历史方位审视未来：总体来看，机遇大于挑战。“一带一路”、长江经济带等众多国家战略在江苏密集实施，省委、省政府更大力度推动苏北振兴，一系列政策红利将集中释放；连云港市“一带一路”交汇点核心区建设步伐加快，战略地位不断提升，更加有力带动县域经济发展，这些都为灌南县谋求更高层次跨越开辟了广阔空间、注入了强劲动力。在 2019 年 1 月 3 日在灌南县第十四届人民代表大会第三次会议的政府工作报告中提出了灌南县 2019 十大民生实事工程：教育现代化工程；医卫文体提升工程；棚户区改造工程；城区道路畅通工程；城乡环境优化工程；水利建设工程；综合交通工程；便民惠民工程；生态保护工程和创新创业工程。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。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，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须以基础设施建设为先导。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市

基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要任务，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。截至 2018 年末，我国全年固定资产投资额为 64.57 万亿元，比上年增长 7.0%，直接拉动公共基础设施工程建设行业的快速发展。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据国家统计局发布的 2018 年数据，截至 2018 年末，中国大陆常住人口城镇化率达到 59.58%，比上年末提高 1.06%。预计十三五期间，常住人口城镇化率将达到 60%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建设成为中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70%以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。

根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，“十三五”期间国家将进一步拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程，实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施，加快完善水利、铁路、公

路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程，推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2、江苏省城市基础设施建设行业的现状和前景

“十二五”时期，江苏省现代基础设施体系日趋完善，交通、能源、水利、信息等一批重大项目相继建成运营。新型城镇化和城乡发展一体化成效明显，城镇化率提升到 66.5%。根据《2016 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，江苏省启动实施民生保障、公共服务等五大领域 200 个项目，重点支持棚户区改造、铁路、农村电网改造、环境生态等短板领域项目建设，完成投资 4000 亿元以上，薄弱环节建设得到加强，补短板投资成效明显。交通、能源、水利、信息等一批重大基础设施项目相继建成。根据《2017 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，江苏省全省 200 个民生领域补短板重大项目顺利实施，完成投资 4100 亿元。交通、水利等一批重大基础设施项目相继启动或建成。南京禄口国际机场 T1 航站楼改扩建工程顺利启动，连徐高铁全线建设陆续开工，全国最大的内河水运工程长江南京以下 12.5 米深水航道二期基建疏浚工程开工，宁和城际轨道交通一期、宁高城际轨道交通二期工程开通运营，连盐铁路全线铺架及新建站房工程圆满完成。根据《2018 年江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2018 年，全省 228 个省重大实施项目完成投资 5300

亿元。现代综合交通运输体系加快建设，开工建设南沿江城际铁路、宁句城际轨道交通项目，加快推进连淮扬镇铁路、盐通高铁、连徐高铁、徐宿淮盐铁路建设，青连、连盐、宁启二期铁路相继建成通车，连云港和盐城跨入高铁时代。南京禄口国际机场 T1 航站楼改扩建工程顺利实施。连云港港 30 万吨级航道二期工程、苏州太仓港区四期工程建设进展顺利，长江南京以下 12.5 米深水航道二期工程提前建成试运行。

根据《关于江苏省 2018 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2019 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，2019 年江苏省重大项目投资计划草案安排省级重大项目 240 个，包括实施项目 220 个、储备项目 20 个。

3、灌南县城市基础设施建设行业的现状和前景

“十二五”期间灌南县实现了经济社会平稳较快发展，较好地完成了“十二五”确定的目标任务。县域面貌明显改善，城乡建设稳步推进。实施城建项目 135 个，完成投资 84 亿元，硕项湖片区生态防护林基本建成，新增城市绿地面积 50 万平方米，实验中学新校区、县第一人民医院等重点工程加快推进，欧亚悦府等高品质楼盘开盘销售，销售商品房面积 40.4 万平方米，实现建筑业产值 85 亿元；城乡统筹示范镇村建设完成投入 6.7 亿元，三口镇潘老庄村、孟兴庄镇大和村等农民集中居住区加快推进，建成农村新社区面积 14.7 万平方米，新增李集乡二圩村、新安镇硕项村等省级美丽乡村 12 个。城市管理水平明显提高。集中整治新安小学东侧片区、老商场家属区等低洼易涝片区 6 个，改造提升邹家巷、王家巷、东风巷等背街小巷 15 条，铺设青砖步道 1.6 万平方米，完成了西湖路、常州南路改造，并创成省级管理示范路，城区、村庄三年整治任务全面完成，房屋征收 83 万

平方米，拆除违建 2.9 万平方米，“三车”整治扎实推进，交通秩序得到改善。基础配套加快完善。连盐铁路加快建设，连淮扬镇铁路全面开工，204 国道改扩建快速推进，228 国道灌江口特大桥竣工通车，灌河航道整治完成工可审查，铺设城市道路 10 公里，新建、改建袁花线、三百线等县乡公路 80 公里，城区地下管线普查全面启动，铺设天然气管网 15 公里，新增燃气用户 3,000 户，小潮河闸启动拆建，实施唐响河、一帆河、灌河、义泽河治理，疏浚县乡河道 75 公里，新建电信、移动基站 346 个，新建、改造 10 千伏电网线路 413 公里。

在 2019 年政府工作报告中指出，2019 年是新中国成立 70 周年，是实施“十三五”规划、决胜高水平全面建成小康社会的关键之年，是推进“高质发展、后发先至”三年行动计划的攻坚之年。做好今年工作，意义重大。灌南县在“十三五”期间将注重统筹发展，全面提升城乡一体化水平，加快完善城乡基础设施体系。2019 年主要目标为实现地区生产总值增长 7%；完成一般公共预算收入同口径增长 10%；社会消费品零售总额增长 9%；规模以上工业固定资产投资增长 25%；城乡居民人均可支配收入增长 9%以上；居民消费价格指数不高于省控线，节能减排完成省市下达任务。统筹推进镇村建设。大力推进乡镇产业培育、设施配套、功能完善、环境整治，不断壮大乡镇区域带动能力，切实提升城镇化水平。全面完成全县域美丽乡村建设收官之年各项任务，建成精品村 6 个、重点村 50 个、美丽宜居村庄 30 个。打好污染防治攻坚战。确保城乡污水处理厂规范运行，新建村庄污水处理设施 46 个，不断提高污水集中处理率。完成南六塘河治理、沂南灌区改造，启动乡村沟塘连片治理试点，疏浚沟塘河道 150 公里。完善基础配套。确保完成 100 万平方米棚户区改造任务。畅通城市路网，打通新民路等 11 条城区“断头路”，新建续建英雄南路、惠泽路

等 14 条道路，铺设雨污管网 25 公里、燃气管网 20 公里，电力杆线入地 30 公里。开展省“四好农村路”示范县创建，提档升级农路 100 公里，新建北陈集大桥。确保灌河航道整治工程竣工，灌河水上游救中心建成投用。推进 235 省道西延段建成通车，实施 337 省道改造提升。保障连镇铁路、连淮高速改扩建工程顺利施工，高铁站房全面建成，综合客运枢纽启动建设，高标准完成铁路沿线环境综合整治，迎接高铁时代的到来。精心打造高品质的城市绿化景观，加快悦来河、郑于河等滨河游园建设，高标准建设南六塘河、盐河风光带，着力打造串连水美城乡的绿色长轴、生态景区、亲水通道，新增城市绿地面积 50 万平方米。完成绿化造林 3.5 万亩，成片林 1.3 万亩，创成省级绿化示范村 11 个。

（三）发行人在行业中的地位

发行人是经连云港市人民政府批准成立的国有独资公司。近年来，发行人持续获得政府大规模的资产注入和多方面的政策扶持，资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，在灌南县交通运输（公路、水运港口）行业和基础设施建设行业保持领先地位。

1、发行人在灌南县交通运输（公路、水运港口）行业的地位

灌南县内的公路（灌南县新港大道二期工程、灌南县新港大道三期工程、城南片区路网一期工程、城南片区路网二期工程等）、水运港口（新港码头一期工程、新港码头进港航道整治工程、江苏灌河国际物流园等）均由发行人及其子公司作为建设主体，发行人在灌南县改善交通环境，提高江苏省内城市间交通联系方面具有不可替代的地位。

2、发行人在灌南县城市基础设施建设行业的地位

发行人是灌南县重要的综合性城市基础设施建设平台，承担着灌

南县内的重点市政道路、保障性住房、公园、广场及河道等城市基础设施的建设、整治工程，在灌南县城市基础设施建设运营业务领域处于垄断地位。公司先后启动建设了东腰加油站和堆沟港镇加油站、硕项湖城市饮用水备用水源地项目、灌河半岛新区范围内的公共码头及配套设施等多项城市基础设施建设工程，为灌南县城市基础设施建设及构建中等城市框架打下了坚实的基础。

（四）发行人的竞争优势

1、天然的行业垄断优势

发行人作为灌南县集交通运输（公路、水运港口）、城市基础设施建设（含土地一级开发）等诸多行业于一身的综合性投融资实体，具有天然的区域内行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的现金流入。随着灌南县及周边区域经济的快速发展，公用事业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。

2、灌南县人民政府对发行人业务的支持力度不断加大

发行人承担了灌南县城市基础设施投资和建设的重要任务，承担对国有资产的产权管理和资本运营职责。近年来，政府的支持力度也不断加大，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。政府不断通过增加土地注入、资产授权及股权划转等方式壮大其实力，以扶持发行人生产经营。2013 年灌南县政府向公司无偿划拨土地面积 3,187.86 万平方米，账面价值 34.92 亿元。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

3、良好的融资能力

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，融资渠道畅通，在各商业银行均拥有优良的信用记录，历年银行贷款按时偿还率均达到 100%，无不良贷款记录。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

四、发行人地域经济情况

（一）灌南县国民经济和社会发展情况

根据《灌南县 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年，灌南县地区生产总值突破 300 亿大关，达到 306.80 亿元，同比增长 7.5%，三次产业结构调整到 16.3:48.1:35.6；县域全社会固定资产投资完成 218.06 亿元，是 2011 年的 1.82 倍；规模以上工业企业完成工业总产值 677 亿元，同比增长 6.12%；社会消费品零售总额达 93.52 亿元，同比增长 12%；农民人均纯收入实现 12,430 元，同比增长 9%；城镇居民人均可支配收入实现 24,494 元，同比增长 8.1%。

根据《灌南县 2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，灌南县地区生产总值达到 342.21 亿元，同比增长 7%，三次产业结构调整到 15.8: 47.7: 36.5；县域全社会固定资产投资完成 252.61 亿元，同比增长 15.8%；社会消费品零售总额达 104.12 亿元，同比增长 11.3%；农村居民人均可支配收入实现 13,639.3 元，同比增长 9.7%；城镇居民人均可支配收入实现 26,634.8 元，同比增长 8.7%。

根据《灌南县 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年，灌南县地区生产总值达到 374 亿元，同比增长 5.5%，三次产业结构调整到 15.2:46.0:38.8；县域全社会固定资产投资完成 123.8 亿元，同比下降 25.4%；社会消费品零售总额达 113 亿元，同比增长 10%；农

村居民人均可支配收入实现 14,894 元，同比增长 9.2%；城镇居民人均可支配收入实现 29,085 元，同比增长 9.2%。

（二）灌南县财政收入情况

近三年来，灌南县财政实力较强，财政收入略有下降，保持在稳定水平。2016 年至 2018 年，全县财政总收入分别为 76.78 亿元、72.25 亿元和 67.06 亿元，其中一般公共预算收入分别为 22.43 亿元、21.88 亿元和 22.50 亿元。一般公共预算收入可持续增长能力较强。2016 年至 2018 年，全县政府性基金收入分别为 10.61 亿元、20.17 亿元和 32.05 亿元，增长明显。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司 2017 年末和 2018 年末合并资产负债表, 2017 年度和 2018 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字〔2018〕第 020073 号)和(中兴华审字〔2019〕第 020865 号)。江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司 2016 年末合并资产负债表, 2016 年度合并利润表和合并现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告(苏亚金审〔2017〕第 127 号)。投资者在阅读本期债券募集说明书中发行人相关财务信息时, 需参照上述经审计的财务报告。

由于公司发展需要, 公司 2017 年度财务报告审计机构由江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)变更为中兴华会计师事务所(特殊普通合伙), 该变更对本期债券发行无重大影响。

一、发行人财务总体情况

(一) 发行人最近三年主要财务数据

发行人最近三年经审计的主要财务数据

金额单位: 万元

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	2,481,344.84	2,466,390.72	2,180,125.29
其中: 流动资产	2,010,386.05	2,097,925.65	1,811,662.50
负债合计	994,855.93	995,975.34	793,803.02
其中: 流动负债	389,665.86	246,961.77	287,890.63
股东权益合计	1,486,488.91	1,470,415.38	1,386,322.28
归属于母公司所有者权益合计	1,475,667.79	1,459,586.16	1,378,263.59
项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	94,544.69	101,076.39	93,413.00

营业总成本	91,333.89	98,210.45	92,150.31
利润总额	32,489.32	31,937.05	31,666.73
净利润	30,272.28	31,127.41	30,693.62
归属于母公司所有者的净利润	30,280.37	31,148.09	30,770.38
经营活动产生的现金流量净额	-92,719.89	-36,165.65	115,752.86
投资活动产生的现金流量净额	-88,512.00	-160,823.97	-40,474.21
筹资活动产生的现金流量净额	-8,255.07	374,394.61	48,205.61
现金及现金等价物净增加额	-188,784.77	177,405.00	123,484.26

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。截至 2018 年末，公司资产总额 2,481,344.84 万元，负债总额 994,855.93 万元，股东权益 1,486,488.91 万元。2018 年度，公司实现营业总收入 94,544.69 万元，利润总额 32,489.32 万元，净利润 30,272.28 万元。

总体来看，发行人资产质量较好，业绩稳定，反映出发行人在加强资本运营和深化内部管理方面取得良好成效，体现了发行人主营业务持续增长和健康良性的运营状况。

（二）发行人经审计的 2016 年、2017 年及 2018 年财务报表

发行人经审计的 2016 年、2017 年及 2018 年财务报表见附表二、三、四。

二、发行人财务状况分析

（一）资产构成分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人资产构成情况如下表所示：

金额单位：万元，%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	158,967.63	6.41	313,992.12	12.73	137,512.13	6.31

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	4,000.00	0.16	-	-
应收票据及应收账款	169,452.47	6.83	97,618.85	3.96	95,171.03	4.37
预付款项	3,326.77	0.13	2,936.63	0.12	168,048.70	7.71
其他应收款	535,277.85	21.57	481,557.36	19.52	271,792.29	12.47
存货	1,065,331.94	42.93	1,147,621.36	46.53	1,097,938.35	50.36
其他流动资产	78,029.39	3.14	50,199.33	2.04	41,200.00	1.89
流动资产合计	2,010,386.05	81.02	2,097,925.65	85.06	1,811,662.50	83.10
可供出售金融资产	5,057.13	0.20	4,853.12	0.20	-	-
长期应收款	300.00	0.01	-	-	-	-
长期股权投资	15,874.64	0.64	9,493.59	0.38	10,632.55	0.49
投资性房地产	91,394.78	3.68	12,261.10	0.50	13,142.54	0.60
固定资产	163,013.92	6.57	144,965.72	5.87	111,116.53	5.10
在建工程	61,505.55	2.48	31,291.77	1.27	46,560.92	2.14
无形资产	133,793.61	5.39	165,567.39	6.71	186,964.68	8.58
长期待摊费用	19.16	0.00	32.37	0.00	45.58	0.00
非流动资产合计	470,958.79	18.98	368,465.07	14.94	368,462.79	16.90
资产总计	2,481,344.84	100.00	2,466,390.72	100.00	2,180,125.29	100.00

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人总资产分别为 2,180,125.29 万元、2,466,390.72 万元和 2,481,344.84 万元。

1、流动资产分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，流动资产占总资产比重分别为 83.10%、85.06%和 81.02%。从构成看，流动资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和存货。

(1) 货币资金

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人货币资金分别为 137,512.13 万元、313,992.12 万元和 158,967.63 万元，占总资产的比重分别为 6.31%、12.73%和 6.41%，主要是由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。2017 年末发行人货币资金较 2016 年增加 176,479.99 万元，主要系公司发行中期票据和私募债所募集的资金增

加所致。

（2）应收账款及应收票据

①应收账款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应收账款分别为 95,171.03 万元、97,519.99 万元和 168,747.47 万元，占总资产比重分别为 4.37%、3.95%和 6.80%。截至 2018 年末，发行人应收账款主要为灌南县财政局欠款，其中 1 年期账龄有 101,203.65 万元，1-2 年账龄有 50,776.00 万元。2018 年较 2017 年应收账款大幅增加主要是灌南县财政局应收账款大幅增加的同时，新增灌南县机关事务管理局和国土资源局大量应收账款。

②应收票据

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应收票据分别为 0 万元、98.86 万元和 705.00 万元，应收票据的近年来大幅增加是银行承兑汇票增加所致。

（3）预付款项

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人预付款项分别为 168,048.70 万元、2,936.63 万元和 3,326.77 万元，占总资产的比重分别为 7.71%、0.12%和 0.13%。2017 年末预付款项较 2016 年减少 98.25%，主要系发行人完工环路工程和小区工程等项目转入开发成本所致。

（4）其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人其他应收款为 271,792.29 万元、481,557.36 万元和 535,277.85 万元，占总资产的比重分别为 12.47%、19.52%和 21.57%，主要为发行人与灌南县国土局、水建公司等单位的往来款项。2017 年末，公司其他应收款同比增长

76.38%，主要系发行人 2017 年新增对县国土局应收 19.21 亿元土地资源置换款所致。

截至 2018 年末，公司其他应收款账龄分析和计提坏账准备情况如下：

金额单位：万元、%

账龄结构	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
1 年以内	347,433.45	64.87	298,555.98	60.71	156,907.29	57.45
1-2 年	109,747.35	20.49	169,938.65	35.7	89,030.37	32.60
2-3 年	55,936.79	10.44	10,283.00	2.96	9,605.32	3.52
3 年以上	22,481.86	4.20	2,998.00	0.63	17,591.94	6.44
合计	535,599.45	100	481,765.88	100	273,134.92	100
减：坏账准备	321.6		208.52		1,342.63	
净额	535,277.85		481,557.36		271,792.29	

(5) 存货

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人存货分别为 1,097,938.35 万元、1,147,621.36 万元和 1,065,331.94 万元，占总资产的比重分别为 50.36%、46.53%和 42.93%，主要由开发成本、工程施工、原材料、低值易耗品和周转材料等构成。其中开发成本主要是待开发的土地，截至 2018 年末，发行人共拥有 99 宗土地，总面积为 5,928.44 万平方米，账面价值达 112.76 亿元，均已办理了合法土地使用权证或按约定缴纳了土地出让金。

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人存货构成明细如下表所示：

金额单位：万元

存 货	2018 年末	2017 年末	2016 年末
原材料	1,139.42	881.95	57.69
开发成本	975,648.01	1,071,396.97	1,094,504.16

开发产品	-	-	86.26
周转材料	63.74	86.27	0.12
低值易耗品	22.17	-	6.63
工程施工	78,747.78	75,250.90	3,283.49
库存商品	9,710.82	5.26	-
合 计	1,065,331.94	1,147,621.36	1,097,938.35

2、非流动资产分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，非流动资产占总资产比重较小，分别为 16.90%、14.94%和 18.98%。从构成看，非流动资产主要包括无形资产、固定资产、在建工程和长期股权投资等。

（1）长期股权投资

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期股权投资分别为 10,632.55 万元、9,493.59 万元和 15,874.64 万元，占总资产比重分别为 0.49%、0.38%和 0.64%。2017 年末发行人长期股权投资较 2016 年减少 1,138.96 万元，主要系本期权益法下确认的投资损失增加所致。

（2）投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人投资性房地产分别为 13,142.54 万元、12,261.10 万元和 91,394.78 万元，占总资产的比重分别为 0.60%、0.50%和 3.68%。截至 2018 年末，发行人的投资性房地产主要为房屋和建筑物，产权人均为发行人，均已办理合法房屋产权证照。2018 年末，发行人投资性房地产同比增加 645.40%，主要是由于 2018 年新购入大量投资性房地产导致。

（3）固定资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人固定资产账面价值分别为 111,116.53 万元、144,965.72 万元和 163,013.92 万元，占总资产比重分别为 5.10%、5.87%和 6.57%，主要由房屋及建筑物、

办公及电子设备和 other 设备等构成。

截至 2018 年末，固定资产构成明细如下表所示：

金额单位：万元

固定资产	2018 年末
原价	186,587.53
其中：房屋及建筑物	176,870.19
机器设备	5,560.76
运输设备	471.28
电子设备	1,820.26
其他设备	1,865.04
累计折旧	23,806.36
固定资产账面净值	162,781.17
固定资产减值准备	0
固定资产清理	232.75
固定资产账面价值	163,013.92

(4) 在建工程

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人在建工程分别为 46,560.92 万元、31,291.77 万元和 61,505.55 万元，占总资产比重分别为 2.14%、1.27%和 2.48%。

截至 2018 年末，在建工程构成明细如下表所示：

金额单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	污水处理厂三期工程	污水工程	否	3,956.94
2	道路施工工程	道路工程	否	-
3	万年达工程	道路工程	否	20,768.10
4	水务集团水资源治理工程	市政工程	否	13,198.07
5	硕项湖自来水厂工程	市政工程	否	5,069.67
6	田楼自来水厂工程	市政工程	否	2,327.03
7	纯净水工程	纯净水工程	否	36.94

8	硕项湖大酒店--装修工程	装修工程	否	13,395.99
9	灌南县菌菇小镇项目	市政工程	否	39.70
10	硕项湖围挡工程	市政工程	否	49.61
11	企业服务中心	建筑工程	否	2,163.50
12	邻里中心宿舍楼	建筑工程	否	500.00
合计				61,505.55

(5) 无形资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人无形资产分别为 186,964.68 万元、165,567.39 万元和 133,793.61 万元，占总资产的比重分别为 8.58%、6.71%和 5.39%，主要为土地使用权和软件。2018 年无形资产较 2017 年减少 31,773.78 万元，主要系 2018 年公益性资产转出导致。

(二) 负债构成分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末发行人主要负债情况如下表所示：

单位：万元、%

项 目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	63,000.00	6.33	40,600.00	4.08	8,800.00	1.11
应付票据及应付账款	26,623.44	2.68	21,598.28	2.17	16,403.83	2.06
预收款项	10,197.24	1.02	5,831.18	0.59	120.27	0.02
应付职工薪酬	133.50	0.01	156.56	0.02	126.99	0.02
应交税费	28,724.95	2.89	19,144.35	1.92	20,232.34	2.55
其他应付款	81,510.24	8.19	86,086.08	8.64	160,712.89	20.25
一年内到期的非流动负债	176,952.13	17.79	71,390.00	7.17	79,640.00	10.03
其他流动负债	2,524.36	0.25	2,155.31	0.22	1,854.31	0.23
流动负债合计	389,665.86	39.17	246,961.77	24.80	287,890.63	36.27
长期借款	244,057.39	24.53	331,693.25	33.30	233,792.00	29.45
应付债券	188,637.31	18.96	222,824.72	22.37	129,064.95	16.26
长期应付款	157,342.98	15.82	194,495.60	19.53	-	-

专项应付款	-	-	-	-	143,055.43	18.02
递延所得税负债	15,152.40	1.52	-	-	-	-
非流动负债合计	605,190.07	60.83	749,013.57	75.20	505,912.39	63.73
负债合计	994,855.93	100.00	995,975.34	100.00	793,803.02	100.00

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人负债总额分别为 793,803.02 万元、995,975.34 万元和 994,855.93 万元。发行人在各项业务发展的同时，加大了对外融资力度，使得近三年负债规模有所增加。

1、流动负债分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，流动负债占总负债比重分别为 36.27%、24.80%和 39.17%。从构成看，流动负债主要包括短期借款、应付票据及应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。

（1）短期借款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人短期借款分别为 8,800.00 万元、40,600.00 万元和 63,000.00 万元，占总负债的比重分别为 1.11%、4.08%和 6.33%，主要由保证借款、抵押借款、质押借款和信用借款构成。2017 年末发行人短期借款比 2016 年末增加 31,800.00 万元，主要系发行人 2017 年新增 32,700.00 万元保证借款所致。

（2）应付票据及应付账款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应付账款分别为 16,403.83 万元、16,888.28 万元和 17,623.44 万元，占总负债的比重分别为 2.07%、1.70%和 1.77%，主要为工程款和往来款。

截至 2018 年末，公司账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	性质
中新苏州（苏州中车）	849.97	4.82	往来款
北京市常青市政工程有限公司	673.28	3.82	工程款
江苏世强	123.05	0.70	工程款
北京久安建设集团有限公司	539.12	3.06	工程款
江苏硕华建设有限公司	97.40	0.55	工程款
合 计	2,282.82	12.95	-

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应付票据分别为 0 万元、4,710.00 万元和 9,000.00 万元，全部为银行承兑汇票。

（3）预收款项

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人预收款项分别为 120.27 万元、5,831.18 万元和 10,197.24 万元，占总负债的比重分别为 0.02%、0.59%和 1.02%。2018 年末发行人预收款项较 2017 年末增加 4,366.06 万元，同比增长 74.87%，主要由于水务集团水费预存暂未结算。

（4）其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人其他应付款分别为 160,712.89 万元、86,086.08 万元和 81,510.24 万元，占总负债的比重分别为 20.25%、8.64%和 8.19%，主要是发行人与非关联方的往来款。2017 年末其他应付款较 2016 年末减少 74,626.81 万元，同比降低 46.43%，主要系发行人与灌南县堆沟化工园区、农水重组资金、堆沟村拆迁款、连云港金海创业投资有限公司等往来款减少所致。

截至 2018 年末，公司重要其他应付款情况如下：

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	性质
灌南汤臣实业有限公司	19,372.06	28.08%	往来款

灌南县住建局	14,844.92	21.52%	往来款
连云港亚新钢铁有限公司	5,000.00	7.25%	往来款
灌南县碧海园林绿化有限公司	3,957.00	5.74%	工程款
灌南县城东污水处理厂	3,743.07	5.43%	工程款
合 计	46,917.05	68.02%	-

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 79,640.00 万元、71,390.00 万元和 176,952.13 万元，占总负债的比重分别为 10.03%、7.17%和 17.79%，主要为一年内到期的长期借款和应付债券。

(6) 其他流动负债

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人其他流动负债分别为 1,854.31 万元、2,155.31 万元和 2,524.36 万元，占总负债的比重分别为 0.23%、0.22%和 0.25%，全部是担保企业提取的担保赔偿及短期责任准备金。

2、非流动负债分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，非流动负债占总负债比重分别为 63.73%、75.20%和 60.83%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 长期借款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期借款分别为 233,792.00 万元、331,693.25 万元和 244,057.39 万元，占总负债的比重分别为 29.45%、33.30%和 24.53%，包括信用借款、发行人以土地使用权抵押等方式向银行等金融机构所借的抵押借款、保证借款和质押借款。

截至 2018 年末，长期借款构成明细如下表所示：

金额单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
抵押借款	41,300.00	49,700.00	106,332.00
保证借款	169,500.00	123,750.00	63,000.00
质押借款	133,216.00	128,243.25	49,460.00
信用借款	32,000.00	30,000.00	15,000.00
减：一年内到期的长期借款	131,958.61	-	-
合 计	244,057.39	331,693.25	233,792.00

(2) 应付债券

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应付债券分别为 129,064.95 万元、222,824.72 万元和 188,637.31 万元，占总负债的比重分别为 16.26%、22.37%和 18.96%。2017 年末发行人应付债券比 2016 年增加 93,759.77 万元，主要系发行人 2017 年先后发行了“17 金灌投资 MTN001”、“17 金灌投资 MTN002”和“17 金灌债”共计募集资金 14 亿元所致。

(3) 长期应付款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期应付款分别为 0.00 万元、194,495.60 万元和 157,342.98 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、19.53%和 15.82%。发行人长期应付款主要由 2017 年第一期债权融资计划、2017 年第二期债权融资计划、江苏银行债权融资计划和专项应付款构成。

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，专项应付款分别为 143,055.43 万元、114,495.60 万元和 77,342.98 万元，主要包括项目的配套资金和政府部门的补助资金。2017 年末发行人专项应付款比 2016 年末减少 28,559.83 万元，主要由于发行人结清财政局铜灌小区配套资金和财政局新东佳苑配套资金所致。2018 年末发行人专项应

付款比 2017 年末减少 37,152.62 万元，主要由于发行人结清南环路一期、二期，东环路、迎宾大道部分配套资金和灌南县自来水有限公司污水处理费、水资源费等所致。

（三）营运能力分析

项 目	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/年）	0.71	1.05	0.94
存货周转率（次/年）	0.09	0.09	0.08
流动资产周转率（次/年）	0.05	0.05	0.05
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.05

注：1、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业总成本/存货平均余额3、流动资产周转率=营业总收入/流动资产平均余额

4、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

2016 年至 2018 年，公司应收账款周转率分别为 0.94、1.05 和 0.71，发行人存货周转率分别为 0.08、0.09 和 0.09，流动资产周转率分别为 0.05、0.05 和 0.05，总资产周转率分别为 0.05、0.04 和 0.04，由于发行人资产规模较大，并且流动资产为主，同时应收账款和存货规模较大，导致发行人应收账款周转率存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均处于较低水平。

总体来看，发行人营运指标较低与发行人所处的城市基础设施建设投资回收周期长的特点相符合。

（四）盈利能力分析

金额单位:万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	94,544.69	101,076.39	93,413.00
营业总成本	91,333.89	98,210.45	92,150.31
营业利润	32,765.40	32,142.63	1,035.40
利润总额	32,489.32	31,937.05	31,666.73
净利润	30,272.28	31,127.41	30,693.62

归属于母公司所有者的净利润	30,280.37	31,148.09	30,770.38
总资产收益率	2.61%	1.83%	2.56%
净资产收益率	2.05%	2.18%	2.42%

注：1、总资产收益率=EBIT/总资产平均余额，其中EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出+资本化利息支出

2、净资产收益率=净利润/股东权益平均余额

3、总资产收益率、净资产收益率计算中，总资产平均余额、股东权益平均余额均为期初数与期末数的算术平均数

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人分别实现营业总收入 93,413.00 万元、101,076.39 万元和 94,544.69 万元。近三年来发行人营业收入主要来自于工程建设收入、土地整理开发收入、租赁收入、金融担保收入和其他收入等。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人实现利润总额 31,666.73 万元、31,937.05 万元和 32,489.32 万元，净利润 30,693.62 万元、31,127.41 万元和 30,272.28 万元，2017 年、2018 年发行人利润总额分别同比增长 0.85%和 1.73%，净利润分别同比增长 1.41%和下降 2.75%，呈现稳定增长。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，发行人净资产收益率分别为 2.42%、2.18%和 2.05%，总资产收益率为 2.56%、1.83%和 2.61%，净资产和总资产收益率处于较低水平

（五）偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

金额单位：万元

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产	2,010,386.05	2,097,925.65	1,811,662.50
流动负债	389,665.86	246,961.77	287,890.63
资产总计	2,481,344.84	2,466,390.72	2,180,125.29
负债合计	994,855.93	995,975.34	793,803.02
流动比率（倍）	5.16	8.49	6.29
速动比率（倍）	2.43	3.85	2.48

资产负债率	40.09%	40.38%	36.41%
-------	--------	--------	--------

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=负债合计/资产总计

近三年来，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。

从短期偿债能力来看，公司在保持业务规模持续快速增长的同时，确保公司短期偿债能力稳健，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司流动比率分别为 6.29、8.49 和 5.16，速动比率分别为 2.48、3.85 和 2.43，保持较高水平。

从长期偿债能力来看，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司资产负债率分别为 36.41%、40.38%和 40.09%。

总体来看，公司一直保持着稳健的经营策略和资产结构，严格控制债务规模，防范债务风险，负债率处于同类企业较低水平，具有较好的长期偿债能力，对于长期债务具有较强的偿债保障。

(六) 现金流量分析

金额单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-92,719.89	-36,165.65	115,752.86
投资活动产生的现金流量净额	-88,512.00	-160,823.97	-40,474.21
筹资活动产生的现金流量净额	-8,255.07	374,394.61	48,205.61
现金及现金等价物净增加额	-188,784.77	177,405.00	123,484.26

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 115,752.86 万元、-36,165.65 万元和 -92,719.89 万元，2017 年和 2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额大幅降低，主要系公司工程建设项目回款较慢，经营性往来资金流出较多所致。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -40,474.21 万元、-160,823.97 万元和 -88,512.00 万元。投资活动现金流量净额连年保持负数，主要系公司投资建设项目支出

较多，投资现金流出较大所致。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 48,205.61 万元、374,394.61 万元和-8,255.07 万元。发行人 2017 年筹资活动现金流净额激增主要是在 2017 年发行多只债券所致，先后发行“17 金灌投资 MTN001”、“17 金灌投资 MTN002”和“17 金灌债”，共计募集资金 14 亿元。发行人 2018 年筹资性活动现金流迅速减少至负数，主要因为发行人在 2018 年偿还负债较多导致。

总体来看，公司现金流状况较好，可以支持公司到期债务的偿还和相关经营活动的开展。

三、发行人资产情况分析

（一）土地资产情况

截至 2018 年末，发行人拥有的 99 块土地使用权，均已取得了土地使用权证，发行人土地使用权明细情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否有出让金	出让金发票金额 (万元)
1	协议出让	灌国用(2007)第01-5175	民政局地块	出让	商业用地	2,407.31	241.46	评估法	1,003.03	否	否	
2	协议出让	灌国用(2008)第01-5898	苏州北路东侧地块	出让	商业用地	405,350.00	26,027.68	评估法	642.10	否	否	
3	协议出让	灌国用(2008)第01-5902	原新安镇政府地块	出让	商业用地	182,946.00	12,678.16	成本法	693.00	否	是	12,678.16
4	协议出让	灌国用(2008)第01-5892	富康新村西侧地块	出让	商业用地	160,223.00	6,282.29	评估法	392.10	否	否	
5	协议出让	灌国用(2008)第01-5894	纱厂地块(2008)	出让	商业用地	132,029.00	6,152.55	评估法	466.00	否	否	
6	协议出让	灌国用(2008)第01-5935	实验中学北侧地块	出让	商业用地	198,673.00	1,991.24	评估法	100.23	否	否	
7	协议出让	灌国用(2008)第01-5906	英雄南路东侧地块	出让	商业用地	113,302.00	2,449.60	评估法	216.20	否	否	
8	协议出让	灌国用(2008)第01-5909	鹏程东路南侧地块	出让	商业用地	386,709.00	22,622.48	评估法	585.00	否	否	
9	协议出让	灌国用(2008)第01-5910	盐河东侧南段地块	出让	商业用地	57,072.00	5,136.48	评估法	900.00	否	否	
10	协议出让	灌国用(2008)第01-5911	新世纪广场	出让	商业用地	481,760.25	50,584.83	评估法	1,050.00	否	否	
11	协议出让	灌国用(2008)第01-6017	新安镇人民东路北侧	出让	商业用地	2,128.80	82.61	评估法	388.06	否	否	
12	协议出让	灌国用(2008)第01-6032	新安镇鹏程路南侧	出让	商业用地	29,624.40	939.89	评估法	317.27	否	否	
13	协议出让	灌国用(2008)第01-6034	县城东环路东侧	出让	商业	24,179.20	753.86	成本法	311.78	否	是	753.86

					用地							
14	协议出让	灌国用（2008）第 01-6020	新安镇人民西路北 侧	出让	商业 用地	5,964.30	223.67	评估法	375.01	否	否	
15	协议出让	灌国用（2008）第 01-6031	新安镇（326 省道南 侧	出让	商业 用地	33,448.90	1,049.69	评估法	313.82	否	否	
16	协议出让	灌国用（2008）第 01-5968	新安镇人民西路北 侧（原检察院）	出让	其他 商服 用地	13,298.20	518.96	评估法	390.25	否	否	
17	协议出让	灌国用（2008）第 01-6025	新安镇新东北路东 侧	出让	商业 用地	6,178.40	134.74	评估法	218.08	否	否	
18	协议出让	灌国用（2008）第 01-6019	新安镇新兴北路西 侧	出让	商业 用地	1,417.90	58.96	评估法	415.83	否	否	
19	协议出让	灌国用（2008）第 01-6099	苏州商贸城西侧地 块	出让	商业 用地	75,374.00	265.83	评估法	35.27	否	否	
20	协议出让	灌国用（2009）第 01-6534	曹庄村北环路北侧	出让	商业 用地	331,712.00	17,116.34	成本法	516.00	是	是	17,116.34
21	协议出让	灌国用（2011）第 01-7240	公兴村	出让	商业 用地	300,000.00	36,000.00	评估法	1,200.00	否	否	
22	协议出让	灌国用（2011）第 01-7239	曹庄村	出让	商业 用地	228,000.00	27,360.00	评估法	1,200.00	否	否	
23	作价出资	灌国用（2010）第 01-7134	曹庄村人民路北侧	作价 出资	商业 用地	166,045.00	12,453.38	评估法	750.00	否	否	
24	协议出让	灌国用（2007）第 01-5172	新安镇新东北路东 侧（原农业局）	出让	商业 用地	2,610.91	271.14	评估法	1,038.49	否	否	
25	协议出让	灌国用（2007）第 01-5217	新安镇新兴南路西 侧（原粮食局）	出让	商业 用地	521.29	64.71	评估法	1,241.34	否	否	
26	协议出让	灌国用（2007）第 01-5215	新安镇新东南路西 侧（原教育局）	出让	商业 用地	4,306.10	532.04	评估法	1,235.55	否	否	
27	协议出让	灌国用（2007）第 01-5218	新安镇人民路北侧 （原防疫站）	出让	商业 用地	5,333.70	722.9	评估法	1,355.34	否	否	

28	协议出让	灌国用（2007）第 01-5219	新安镇人民东路北侧（原交警大队）	出让	商业用地	4,774.70	498.74	评估法	1,044.55	否	否	
29	协议出让	灌国用（2007）第 01-5221	新安镇新兴北路东侧（原计生委）	出让	商业用地	1,392.13	163.41	评估法	1,173.81	否	否	
30	协议出让	灌国用（2007）第 01-5223	新安镇人民西路北侧（原交通局）	出让	商业用地	2,364.48	237.94	评估法	1,006.31	否	否	
31	协议出让	灌国用（2007）第 01-5224	新安镇人民中路南侧（原质监局）	出让	商业用地	2,237.70	304.25	评估法	1,359.66	否	否	
32	划拨	灌国用（2012）第 02-698	堆沟、五队、田楼地块	出让	综合用地	13,372,734.00	112,331.00	评估法	84.00	否	否	
33	划拨	灌国用（2012）第 02-697	长茂、田楼、五队宗地	出让	综合用地	8,305,501.00	69,766.00	评估法	84.00	是	否	
34	协议出让	灌国用（2012）第 882	堆沟港镇	出让	物流仓储	2,410,251.00	36,153.77	成本法	150.00	是	是	36,153.77
35	协议出让	灌国用（2012）第 1591	灌南县新安镇武障河村	出让	商业用地	50,372.00	7,172.97	成本法	1,424.00	否	是	7,172.97
36	协议出让	灌国用（2012）第 1593	灌南县新安镇镇中村	出让	商业用地	53,373.00	7,600.32	成本法	1,424.00	否	是	7,600.32
37	协议出让	灌国用（2012）第 1592	灌南县新安镇刘元村	出让	商业用地	25,355.00	3,610.55	成本法	1,424.00	是	是	3,610.55
38	划拨	灌国用（2013）第 0808	堆沟港新北村、平桥村、许圩村	划拨	综合用地	3,502,103.00	34,537.74	评估法	98.62	是	否	
39	划拨	灌国用（2013）第 0809	堆沟港镇堆沟村	划拨	综合用地	2,594,748.00	25,848.88	评估法	99.62	是	否	
40	划拨	灌国用（2013）第 0810	田楼乡七圩村、镇东村	划拨	综合用地	2,595,709.00	25,598.88	评估法	98.62	是	否	
41	划拨	灌国用（2013）第 0811	堆沟港镇镇东腰村、八尺村	划拨	综合用地	1,252,755.00	12,354.67	评估法	98.62	是	否	
42	划拨	灌国用（2013）第 0812 号	张店村老沟村	划拨	综合用地	739,649.00	7,368.38	评估法	99.62	是	否	

43	划拨	灌国用（2013）第 0813 号	长茂镇二图村、新盘村	划拨	综合用地	1,753,635.00	17,294.35	评估法	98.62	是	否	
44	划拨	灌国用（2013）第 0814 号	张店镇老沟村、南闸村	划拨	综合用地	3,339,323.00	32,932.40	评估法	98.62	是	否	
45	划拨	灌国用（2013）第 0815 号	长茂镇林丰村、东盘村	划拨	综合用地	4,311,315.00	42,518.19	评估法	98.62	是	否	
46	划拨	灌国用（2013）第 0816 号	北陈集镇杨圩村、八庄村	划拨	综合用地	4,373,657.00	43,133.01	评估法	98.62	是	否	
47	划拨	灌国用（2013）第 0817 号	孟兴庄镇六湖村、李埠村	划拨	综合用地	4,876,388.00	48,090.94	评估法	98.62	是	否	
48	招拍挂	灌国用（2014 证第 4053）	灌南县新安镇镇中村	出让	商业用地	23,118.00	4,508.01	成本法	1,950.00	否	是	4,508.01
49	协议出让	灌国用（2014 证第 4056）	灌南县新安镇长江路南侧，苏州南路西侧	出让	商业用地	21,856.00	4,261.92	评估法	1,950.00	否	否	
50	招拍挂	灌国用 2016 权证 0005274	新安镇闸北村（新张路东）	出让	商业用地	112,745.00	20,294.10	成本法	1,800.00	是	是	20,294.10
51	招拍挂	灌国用 2016 权证 0005275	镇北社区（城东污水处理）	出让	商业用地	44,639.00	7,030.64	成本法	1,575.00	是	是	7,030.64
52	招拍挂	灌国用（2018）权证 0000788	李集张庄村（压铸机地块）	出让	商业用地	60,594.00	8,634.65	成本法	1,425.00	是	是	8,634.65
53	招拍挂	灌国用 2016 权证 0005273	李集朱圩（铜灌小区南侧）	出让	商业用地	10,219.00	1,226.28	成本法	1,200.00	是	是	1,226.28
54	招拍挂	灌国用 2016 权证 0005261	迎宾大道东侧（人民路南）	出让	商业用地	15,725.00	4,245.75	成本法	2,700.00	是	是	4,245.75
55	招拍挂	灌国用（权证第 0014186 号）	灌南县灌河路南侧、扬州路东侧	出让	商业用地	19,199.00	5,183.73	成本法	2,700.00	否	是	5,183.73
56	协议出让	灌国用（灌国用 2012 第 1679 号）	灌南县沂河路北侧	出让	商业用地	23,494.00	1,454.28	评估法	619.00	否	否	
57	协议出让	灌国用 2012 第	灌南县沂河路北侧（	出让	商业	62,000.00	3,574.14	评估法	576.47	否	否	

		1681 号)			用地							
58	协议出让	灌国用(2008)第 01-6027	新安镇新东南路西侧地块	出让	商业用地	12,320.00	368.75	评估法	299.31	否	否	
59	出让	灌国用(2014)第 4046	灌南县新安镇镇中村	出让	商业用地	12,426.00	9,765.81	成本法	7,859.17	是	是	2,423.07
60	协议出让	灌国用(2008)第 01-6021	英雄北路西侧	出让	商业用地	193.7	7.63	评估法	393.91	否	否	
61	协议出让	灌国用(2008)第 01-6024	英雄路西侧	出让	商业用地	201.6	7.98	评估法	395.83	否	否	
62	协议出让	灌国用(2015)第 7076 号	灌南县新安镇人民西路南侧,威海路西侧	出让	其他商服用地	70,938.00	14,247.90	成本法	2,008.50	是	是	13,832.90
63	协议出让	灌国用(2015)第 7080 号	灌南县人民西路南侧青岛路东侧 灌国用	出让	其他商服用地	76,227.00	15,310.19	成本法	2,008.50	是	是	14,864.27
64	协议出让	灌国用(2015)第 7075 号	灌南县新集镇周庄村	出让	其他商服用地	19,232.00	3,862.75	成本法	2,008.50	是	是	3,750.24
65	协议出让	苏(2017)灌南县不动产权第 0013808 号、苏(2017)灌南县不动产权第 0013808 号	灌南县新安镇曹庄村	出让	商业用地	24,508.00	6,247.37	评估法	2,549.11	否	否	
66	协议出让	苏(2017)灌南县不动产权第 0013810 号、苏(2017)灌南县不动产权第 0013810 号	灌南县新安镇北环路南侧,徐州北路西侧、	出让	商业用地	74,671.00	19,036.08	评估法	2,549.33	否	否	

67	协议出让	苏（2017）灌南县不动产权第 0013807 号、苏（2017）灌南县不动产权第 0013807 号	灌南县新安镇人民路南侧，徐州南路西侧、	出让	商业用地	31,147.00	7,940.07	评估法	2,549.22	否	否	
68	协议出让	、苏（2017）灌南县不动产权第 0013811 号、苏（2017）灌南县不动产权第 0013811 号	灌南县新安镇鹏程路南侧，徐州南路西侧	出让	商业用地	29,320.00	7,474.81	评估法	2,549.39	否	否	
69	协议出让	苏（2017）灌南县不动产权第 0013809 号、苏（2017）灌南县不动产权第 0013809 号	灌南县新安镇镇中村、	出让	商业用地	39,309.00	10,020.27	评估法	2,549.10	否	否	
70	协议出让	灌国用（2009）第 01-6241	新安镇悦来东路南侧地块	出让	住宅用地	96,494.09	3,993.80	评估法	413.89	否	否	
71	协议出让	灌国用（2014）第 5539	新安镇泰州北路东侧	出让	商住用地	41,685.00	360.55	评估法	86.49	否	否	
72	协议出让	灌国用（2008）第 01-6036 号	新东南路东侧地块	出让	商用用地	92,234.36	4,334.08	成本法	469.90	否	否	
73	协议出让	灌国用（2012）第 01-883	新安镇镇西村	出让	商住用地	20,000.00	2,005.00	成本法	1,002.50	否	是	2,185.00
74	协议出让	灌国用（2012）第 01-881 号	灌南县新安镇曹庄村	出让	商业用地	26,667.00	2,673.33	成本法	1,002.49	否	否	
75	协议出让	灌国用（2012）第 01-882 号	灌南县新安镇渔场村	出让	商业用地	20,000.00	2,208.96	成本法	1,104.48	否	是	2,185.00
76	协议出让	灌国用（2012）第	灌南县新安镇渔场	出让	商业	26,667.00	2,805.00	成本法	1,051.86	否	是	2,913.33

		01-885 号	村		用地							
77	协议出让	苏（2018）灌南县 不动产权第 0008308 号	中新污水	出让	商业 用地	108,685.00	1,045.84	成本法	96.23	否	否	
78	招拍挂	灌国用（2012）第 03-788 号	灌南县五队乡五队 村	出让	商业 用地	45,923.00	3,000.64	成本法	653.41	否	是	3,444.23
79	招拍挂	灌国用（2012）第 010-789 号	灌南县汤沟镇连五 村	出让	商业 用地	77,126.00	6,047.35	成本法	784.09	是	是	6,941.34
80	招拍挂	灌国用（2012）第 016-790 号	灌南县百禄镇百禄 村	出让	商业 用地	55,853.00	3,649.47	成本法	653.41	否	是	4,188.98
81	招拍挂	灌国用（2012）第 018-791 号	灌南县三口镇大北 村	出让	商业 用地	34,465.00	2,702.36	成本法	784.09	否	是	3,101.85
82	招拍挂	灌国用（2012）第 015-792 号	灌南县新集乡新集 村	出让	商业 用地	27,994.00	1,829.15	成本法	653.41	否	是	2,099.55
83	招拍挂	灌国用（2012）第 01-793 号	灌南县新安镇新东 村	出让	商业 用地	49,465.00	6,464.15	成本法	1,306.81	是	是	7,419.75
84	招拍挂	灌国用（2012）第 018-794 号	灌南县三口镇大北 村	出让	商业 用地	9,387.00	736.02	成本法	784.08	否	是	844.83
85	招拍挂	灌国用（2012）第 018-795 号	灌南县三口镇大北 村	出让	商业 用地	17,170.00	1,346.28	成本法	784.09	否	是	1,545.30
86	招拍挂	灌国用（2012）第 05-796 号	灌南县长茂镇三兴 村	出让	商业 用地	20,787.00	1,629.88	成本法	784.09	否	是	1,870.83
87	招拍挂	灌国用（2012）第 01-797 号	灌南县新安镇渔场 村	出让	商业 用地	100,000.00	16,988.56	成本法	1,698.86	否	是	19,500.00
88	招拍挂	灌国用（2012）第 01-798 号	灌南县新安镇渔场 村	出让	商业 用地	110,596.00	18,788.67	成本法	1,698.86	是	是	21,566.22
89	招拍挂	灌国用（2012）第 01-801 号	灌南县曹庄镇曹庄 村	出让	商业 用地	33,330.00	4,791.17	成本法	1,437.49	否	是	5,499.45
90	招拍挂	灌国用（2012）第 06-802 号	灌南县北陈集镇陈 集村	出让	商业 用地	18,961.00	1,238.92	成本法	653.40	否	是	1,422.08

91	招拍挂	灌国用（2012）第 1700 号	灌南县新安镇余营村	出让	商业用地	20,368.00	2,668.27	成本法	1,310.03	否	是	3,055.20
92	作价出资	灌国用（2012）第 1701 号	灌南县新安镇镇北社村	出让	商业用地	82,996.00	10,587.65	成本法	1,275.68	是	是	12,449.40
93	招拍挂	灌国用（2012）第 1702 号	灌南县新安镇新东村	出让	商业用地	5,889.00	771.48	成本法	1,310.04	否	是	883.35
94	招拍挂	宗地编号 GT2013-38 号	新安镇镇中村志远物流地块	出让	商业用地	28,031.00	6,574.55	成本法	2,345.46	否	否	
95	招拍挂	宗地编号 GT2013-42 号	新安镇镇北社区港务处、盐业公司地块	出让	商业用地	120,835.00	17,897.23	成本法	1,481.13	是	是	20,405.39
96	招拍挂	宗地编号 GT2013-48 号	李集乡朱圩村人民西路南侧地块	出让	商业用地	27,046.00	4,764.48	成本法	1,761.62	否	是	5432..19
97	招拍挂	苏（2018）灌南县不动产权第 0011223 号	水务集团-硕项湖投资	出让	商业用地	7,630.00	1,116.47	成本法	1,463.26	否	否	
98	协议出让	灌国用（2008）第 01-5908	鹏程东路北侧地块	出让	商住用地	141,747.00	46,578.06	评估法	3,286.00	否	否	
99	作价出资	灌国用（2010）第 01-7133 号	灌南县新安镇曹庄村地块	作价出资	商业用地	114,008.00	33,096.52	评估法	2,903.00	否	否	
合计						59,284,373.42	1,127,628.88					

(二) 投资性房地产情况

截至 2018 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

金额单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面净值	入账方式	是否出租	是否抵押
1	G00147497	城东商业广场写字楼	非商业	20,782.51	7,671.78	成本法	是	否
2	G00115782(-1)	苏州南路西侧	商业	2,242.52	226.98	成本法	是	否
3	G00115783	新东南路东侧	非商业	1,755.32	158.18	成本法	是	否
4	G00115796(-1)	鹏程东路	非商业	5,981.49	505.34	成本法	是	否
5	G00115797(-1、-2)	长茂镇 204 国道东侧	非商业	6,607.96	744.54	成本法	是	否
6	G00109060、G00109069	新东南路西侧、人民东路南侧	非商业	3,347.02	295.47	成本法	是	否
7	G00109058	人民东路北侧	非商业	1,032.29	91.13	成本法	是	否
8	G00109059	人民东路南侧	非商业	814.71	71.92	成本法	是	否
9	G00109052 (-1、-2)	人民东路北侧	非商业	1,0441.1	921.73	成本法	是	否
10	G00109294	新东北路东侧	非商业	1,661.58	47.80	成本法	是	否
11	G00109435	人民东路南侧	非商业	951.08	51.66	成本法	是	否
12	G00109437	新兴南路西侧	非商业	1,749.24	121.66	成本法	是	否
13	G00109439	人民南路北侧	非商业	2,103.27	129.14	成本法	是	否
14	G00109440	人民东路北侧	非商业	3,886.18	246.50	成本法	是	否
15	G00109441	新东北路东侧	非商业	595.14	54.92	成本法	是	否
16	G00109443	新东南路西侧	非商业	3,210.09	177.67	成本法	是	否
17	G00109444	人民东路北侧	非商业	1,119.03	54.81	成本法	是	否
18	G00109445	新兴北路东侧	非商业	2,131.04	148.96	成本法	是	否
19	灌国用(2008)第 01-5908	鹏程东路北侧地块	商业用地	141,747.00	46,578.06	评估法	否	否
20	灌国用(2010)第 01-7133 号	灌南县新安镇曹庄村地块	商业用地	114,008.00	33,096.52	评估法	否	否
合计				326,166.57	91,394.78			

(三) 应收款项情况

截至 2018 年末，发行人应收款项前五名情况如下：

金额单位：万元

序	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
---	------	------	------	----	----

号					
1	灌南县财政局	其他应收款	231,606.84	1 年以内	往来款
2	灌南县财政局	应收账款	151,979.64	1 年以内; 1-2 年	工程款
3	灌南县国土资源局	其他应收款	120,379.60	1 年以内; 1-2 年	往来款
4	灌南县房屋征收局	其他应收款	96,741.65	1 年以内; 2-3 年	往来款
5	灌南县城东污水处理厂	应收账款	7,666.06	1-2 年	工程款
合 计			608,373.79		

(四) 在建工程情况

截至 2018 年末，发行人会计科目中代建工程情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否政府代建	建设期限	账面价值
1	16 年棚户区改造	保障房	是	2016.10-2018.10	62,549.19
	合计				62,549.19

发行人在报告期内以评估价值入账的资产评估值无变化，符合《企业会计准则》或国家相关会计制度的规定。

截至 2018 年末，发行人实收资本及资本公积等资本来源于政府投入的货币、注入的股权资产、土地使用权等，同时发行人纳入合并报表范围内的下属单位均为依法进行工商登记的企业，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产。

四、发行人负债情况分析

(一) 有息负债明细

截至 2018 年末，发行人前十大有息负债明细如下：

金额单位：万元

序号	债权人	债务类型/ 债务人	会计科目	债务余额	利率	期限	担保情况
1	公开募集	14 金灌债	应付债券	60,000.00	7.90%	2014.4.8-2021.4.8	抵押
2	公开募集	中期票据	应付债券	50,000.00	6.300%	2017.6.21- 2020.6.21	信用

序号	债权人	债务类型/ 债务人	会计科目	债务余额	利率	期限	担保情况
3	公开募集	中期票据	应付债券	50,000.00	5.550%	2017.6.30-2020.6.30	信用
4	农业发展银行	灌南县堆沟港实业有限公司	长期借款	46,000.00	5.390%	2016.9.12-2034.9.11	质押+保证
5	私募债券(民族证券)	公司债券(按年付息)	应付债券	40,000.00	7.500%	2017.12.21-2022.12.21	信用
6	上海银行(台湾)	海西国际投资公司	长期借款	33,323.25	6个月libor加110bp	2017.7.12-2019.7.12	质押
7	南京银行(债权融资计划)	江苏金灌投资发展集团有限公司	长期应付款	30,000.00	5.400%	2017.1.23-2020.1.23	信用
8	江苏银行(债权融资计划)	江苏金灌投资发展集团有限公司	长期应付款	30,000.00	5.400%	2017.3.17-2020.2.17	信用
9	江苏银行	灌南县堆沟港实业有限公司	长期借款	30,000.00	三年期上浮20%(5.644%)	2017.3.15-2020.3.13	信用
10	公开募集	13金灌债	应付债券	25,000.00	6.40%	2013.2.1-2019.1.28	抵押
	合计			394,323.25			

(二) 发行人债务偿还压力测算

本期债券存续期内有息负债偿还压力测算情况如下：

金额单位：万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
有息负债当年偿还规模	241,472.52	187,679.27	82,729.27	165,942.19	45,070.00	20,980.00	6,400.00	4,950.00
其中：银行借款偿还规模	196,472.52	167,679.27	62,729.27	125,942.19	35,070.00	20,980.00	6,400.00	4,950.00
信托计划还款规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	45,000.00	20,000	20,000.00	40,000.00	10,000	-	-	-

本期债券偿还规模	-	-	-	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
合计	246,932.52	193,139.27	106,389.27	176,942.19	56,070.00	31,980.00	17,400.00	15,950.00

五、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，公司对外担保余额为 53.75 亿元，占净资产比例为 36.16%，对外担保明细如下：

金额单位：万元

序号	被担保单位	担保金额	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵押 担保)	期限	反担保措施 (如有)
1	灌南县农通实业有限公司	2,000.00	贷款	抵押担保	2018/3/21- 2019/3/19	土地抵押
2	灌南县华嘉建筑材料有限公司	1,000.00	贷款	抵押担保	2018/1/26- 2019/1/25	土地抵押
3	江苏香如生物科技股份有限公司	1,000.00	贷款	抵押担保	2018/8/28- 2019/8/27	土地抵押
4	江苏景宏生物科技有限公司	800.00	贷款	抵押担保	2018/8/30- 2019/8/15	土地抵押
5	灌南隆恒实业有限公司	500.00	贷款	抵押担保	2018/8/15- 2019/8/15	土地抵押
6	灌南新安恒泰液化气销售有限公司	500.00	贷款	抵押担保	2018/9/26- 2019/9/11	土地抵押
7	江苏隆豪工程建设有限公司	500.00	贷款	抵押担保	2018/8/14- 2019/8/15	土地抵押
8	宿迁隆鑫工程有限公司	500.00	贷款	抵押担保	2018/8/15- 2019/8/15	土地抵押
9	灌南县扬帆港务有限公司	300.00	贷款	抵押担保	2018/7/26-2 019/7/20	土地抵押
10	连云港恒奥达肥料科技有限公司	300.00	贷款	抵押担保	2018/1/26- 2019/1/16	土地抵押
11	江苏五缘食用菌有限公司	280.00	贷款	抵押担保	2018/4/24- 2019/4/15	土地抵押
12	连云港润佳绿化工程有限公司	200.00	贷款	抵押担保	2018/1/30- 2019/1/29	土地抵押
13	灌南县经武电器销售有限公司	180.00	贷款	抵押担保	2018/8/9- 2019/7/31	土地抵押
14	江苏中翰食用菌有限公司	150.00	贷款	抵押担保	2018/10/22- 2019/10/15	土地抵押
15	灌南县新安镇海健电脑经营部	100.00	贷款	抵押担保	2018/4/20- 2019/4/9	土地抵押
16	灌南新安恒泰液化气销售有限公司	100.00	贷款	抵押担保	2018/9/26- 2019/9/11	土地抵押
17	连云港福仁堂药品销售连锁有限公司	100.00	贷款	抵押担保	2018/1/26- 2019/1/25	土地抵押

序号	被担保单位	担保金额	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵押 担保)	期限	反担保措施 (如有)
18	江苏力源电气科技有限公司	100.00	贷款	抵押担 保	2018/9/20- 2019/9/16	土地抵押
19	灌南县城市建设投资发展有限公 司	10,000.00	贷款	信用担保	2018/5/3- 2042/6/25	无
20	灌南县城市建设投资发展有限公 司	20,000.00	贷款	信用担保	2018/4/2- 2042/6/25	无
21	灌南县城市建设投资发展有限公 司	2,880.00	贷款	信用担保	2018/2/2- 2042/6/25	无
22	灌南县城市建设投资发展有限公 司	47,000.00	贷款	信用担保	2018/1/30- 2042/6/25	无
23	灌南县城市建设投资发展有限公 司	600.00	贷款	信用担保	2017/9/18- 2042/6/25	无
24	灌南县城市建设投资发展有限公 司	1,400.00	贷款	信用担保	2017/6/30- 2042/6/25	无
25	灌南县城市建设投资发展有限公 司	35,000.00	贷款	信用担保	2017/6/26- 2042/6/25	无
26	灌南县城市建设投资发展有限公 司	5,400.00	贷款	信用担保	2017/6/30- 2042/6/25	无
27	灌南县城市建设投资发展有限公 司	20,000.00	贷款	信用担保	2017/8/16- 2042/6/25	无
28	灌南县城市建设投资发展有限公 司	40,000.00	贷款	信用担保	2017/11/17- 2042/6/25	无
29	灌南县城市建设投资发展有限公 司	8,000.00	贷款	信用担保	2018/6/1- 2034/8/25	无
30	灌南县城市建设投资发展有限公 司	4,800.00	贷款	信用担保	2018/3/1- 2035/2/27	无
31	灌南县城市建设投资发展有限公 司	17,000.00	贷款	信用担保	2018/5/30- 2030/8/27	无
32	灌南县城市建设投资发展有限公 司	5,600.00	贷款	信用担保	2017/8/30- 2030/8/27	无
33	灌南县城市建设投资发展有限公 司	11,800.00	贷款	信用担保	2017/11/15- 2035/2/27	无
34	灌南县城市建设投资发展有限公 司	4,900.00	贷款	信用担保	2017/12/6- 2035/2/27	无
35	灌南县城市建设投资发展有限公 司	10,000.00	贷款	信用担保	2018/2/13- 2031/8/27	无
36	灌南县城市建设投资发展有限公 司	10,000.00	贷款	信用担保	2017/6/1- 2041/12/12	无
37	灌南县城市建设投资发展有限公 司	32,000.00	贷款	信用担保	2017/3/8- 2041/12/12	无
38	灌南县城市建设投资发展有限公 司	35,000.00	贷款	信用担保	2016/12/13- 2041/12/12	无
39	灌南县城市建设投资发展有限公 司	50,000.00	贷款	信用担保	2017/4/11- 2041/12/12	无
40	连云港灌河新农村发展建设有限 公司	10,000.00	贷款	信用担保	2017/4/1- 2023/1/6	无

序号	被担保单位	担保金额	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵押 担保)	期限	反担保措施 (如有)
41	连云港灌河新农村发展建设有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2017/1/9- 2021/1/8	无
42	江苏裕灌现代农业科技有限公司	13,500.00	贷款	信用担保	2012/8/22- 2019/4/22	无
43	江苏金路源交通发展集团有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2017/10/27- 2029/3/8	无
44	江苏金路源交通发展集团有限公司	1,800.00	贷款	信用担保	2017/4/11- 2029/3/8	无
45	江苏金路源交通发展集团有限公司	100.00	贷款	信用担保	2017/3/9- 2029/3/8	无
46	江苏金路源交通发展集团有限公司	3,200.00	贷款	信用担保	2017/4/11- 2029/3/8	无
47	江苏金路源交通发展集团有限公司	100.00	贷款	信用担保	2017/3/9- 2029/3/8	无
48	灌南腾升投资有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2018/6/21- 2021/9/20	无
49	灌南腾升投资有限公司	2,000.00	贷款	信用担保	2018/5/2- 2022/3/20	无
50	灌南腾升投资有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2018/4/28- 2022/9/20	无
51	灌南腾升投资有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2018/3/29- 2025/3/19	无
52	灌南腾升投资有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2018/4/27- 2023/9/20	无
53	灌南县汤臣实业有限公司	13,500.00	贷款	多人联保	2017/5/31- 2025/5/30	无
54	灌南腾升投资有限公司	3,500.00	贷款	信用担保	2017/11/30- 2025/8/7	无
55	灌南腾升投资有限公司	1,800.00	贷款	信用担保	2017/9/1- 2025/8/7	无
56	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/2/27-2 022/1/17	无
57	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/2/27- 2022/1/17	无
58	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/2/27- 2021/12/31	无
59	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/1/20- 2020/6/30	无
60	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/1/20- 2019/12/31	无
61	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/2/27- 2020/12/31	无
62	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/2/27 - 2021/6/30	无
63	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/1/20- 2019/6/30	无
64	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/10/31- 2021/8/29	无

序号	被担保单位	担保金额	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵质 押担保)	期限	反担保措施 (如有)
65	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/10/31- 2021/6/30	无
66	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/9/2- 2019/12/31	无
67	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/9/2- 2019/6/30	无
68	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/9/2- 2020/6/30	无
69	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2016/9/2- 2020/12/31	无
70	灌南县城市建设投资发展有限公司	500.00	贷款	信用担保	2016/9/2- 2018/12/31	无
71	灌南县经济适用房开发中心	1,000.00	贷款	信用担保	2016/2/3-20 20/12/31	无
72	灌南县经济适用房开发中心	1,000.00	贷款	信用担保	2016/2/3-20 19/6/30	无
73	灌南县经济适用房开发中心	1,000.00	贷款	信用担保	2016/2/3-20 19/12/31	无
74	灌南县经济适用房开发中心	1,000.00	贷款	信用担保	2016/2/3-20 20/6/30	无
75	连云港灌河新农村发展建设有限公司	3,950.00	贷款	信用担保	2018/5/9- 2021/5/9	无
76	连云港灌河新农村发展建设有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2017/9/30- 2020/9/30	无
77	灌南县城市建设投资发展有限公司	2,800.00	贷款	信用担保	2018/6/12- 2019/10/30	无
78	连云港灌河新农村发展建设有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2018/8/31- 2019/8/31	无
79	灌南腾升投资有限公司	2,500.00	信用证	信用担保	2018/9/30-2 019/9/30	无
80	灌南腾升投资有限公司	2,500.00	贷款	信用担保	2019/10/26- 2019/10/26	无
81	江苏金路源交通发展集团有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2016/11/28- 2021/9/8	无
82	灌南腾升投资有限公司	4,500.00	贷款	信用担保	2018/8/31- 2019/8/30	无
83	灌南县城市建设投资发展有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2019/2/27- 2020/2/27	无
84	江苏亚欧工程管理有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2019/4/20- 2020/4/20	无
85	连云港灌河新农村发展建设有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2019/4/2- 2020/4/1	无
86	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,400.00	贷款	信用担保	2018/7/4- 2020/2/27	无
87	灌南县城市建设投资发展有限公司	1,600.00	贷款	信用担保	2018/6/4- 2020/2/27	无
88	灌南县农通实业有限公司	2,000.00	贷款	信用担保	2019/3/21- 2020/3/19	无

序号	被担保单位	担保金额	担保类型 (贷款、 债券等)	担保方式 (信用担 保、抵质押 担保)	期限	反担保措施 (如有)
89	江苏金路源交通发展集团有限公司	3,200.00	贷款	信用担保	2017/4/11- 2029/3/8	无
90	江苏金路源交通发展集团有限公司	100.00	贷款	信用担保	2017/3/9- 2029/3/8	无
91	灌南宏兴环保科技有限公司	1,800.00	贷款	信用担保	2018/7/30- 2019/7/29-	无
92	灌南宏兴环保科技有限公司	1,600.00	贷款	信用担保	2018/7/30- 2019/7/29-	无
93	灌南宏兴环保科技有限公司	1,600.00	贷款	信用担保	2018/7/30- 2019/7/29-	无
94	灌南县三口实业有限公司	1,000.00	贷款	信用担保	2018/5/30- 2019/5/27-	无
合计		537,540.00	-	-	-	-

发行人对外担保被担保公司主要为灌南县内国有企业，整体经营状况良好，发行人整体代偿风险较小。发行人主要被担保单位情况如下：

1、灌南县城市建设投资发展有限公司

灌南县城市建设投资发展有限公司成立于 2005 年 7 月 28 日，注册资本 31,500 万元，该公司经营范围为：房地产开发；城市建设投资；市政工程、道路工程、园林绿化工程、房屋建筑工程施工。（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）。统一社会信用代码为 913207247768532463。

截至 2018 年末，该公司总资产 605,245.11 万元，总负债 408,772.89 万元，净资产 196,472.22 万元，2018 年实现营业收入 41,274.25 万元，净利润 5,125.26 万元，实现经营性净现金流-628.21 万元。

2、江苏金路源交通发展集团有限公司

江苏金路源交通发展集团有限公司成立于 2012 年 2 月 28 日，注册资本为 10,000.00 万元，该公司经营范围为：交通基础设施建设；绿地工程管理养护；资产经营管理；土地整理；土地开发；实业投资；公共设施管理；建材销售；不动产租赁。统一社会信用代码为

913207245911190613。

截至 2018 年末，该公司总资产 134,803.43 万元，总负债 59,936.52 万元，净资产 74,866.91 万元，2018 年实现营业收入 9,915.84 万元，净利润 472.22 万元，实现经营性净现金流 746.28 万元。

3、灌南腾升投资有限公司

灌南腾升投资有限公司成立于 2014 年 6 月 6 日，注册资本 24,000.00 万元，该公司经营范围为：基础设施投资；工业经济项目及农业经济项目投资；城市基础设施项目建设、管理和运营；市政公用工程施工及养护；房地产开发；信息咨询服务；物流仓储服务（危险化学品除外）；建筑工程施工；交通工程施工；建筑装饰装修；房屋租赁；建筑材料（含钢材）、装潢材料、耐火材料、五金工具、电料、电子产品、电脑及配件、家用电器、机电设备、仪器仪表、I 类医疗器械、印刷机械、办公设备、文体用品、日用百货、农产品销售。统一社会信用代码为 913207243020885466。

截至 2018 年末，该公司总资产 55,354.25 万元，总负债 23,099.45 万元，净资产 32,254.8 万元，2018 年实现营业收入 16,846.18 万元，净利润 1328.19 万元，实现经营性净现金流-1243.32 万元。

4、连云港灌河新农村发展建设有限公司

连云港灌河新农村发展建设有限公司成立于 2013 年 2 月 21 日，注册资本为 11,435.00 万元，该公司经营范围为：农村建设工程施工；市政基础设施建设；安置房项目建设施工；林木种植、园林绿化施工；土地综合开发利用、土地复垦；农业项目开发；生态旅游开发；资产经营管理；房屋拆迁；房屋租赁；水利工程施工。（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）。统一社会信用代码为 913207240618879523。

截至 2018 年末，该公司总资产 151,024.21 万元，总负债 50,912.69 万元，净资产 100,111.53 万元，2018 年实现营业收入 15,042.06 万元，净利润 1,193.29 万元。

5、江苏裕灌现代农业科技有限公司

江苏裕灌现代农业科技有限公司成立于 2010 年 6 月 13 日，注册资本为 76,189.985 万元，经营范围为食用菌研发、种植、初加工（需生产许可证的除外）；罐头生产（果蔬罐头）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。统一社会信用代码为 91320724562954682R。

截至 2018 年末，该公司总资产 125,354.25 万元，总负债 54,361.81 万元，净资产 65,427.50 万元，2018 年实现营业收入 31,584.25 万元，净利润 5,832.83 万元，实现经营性净现金流 6245.12 万元。

六、发行人受限资产情况分析

截至 2018 年末，公司受限资产总额为 598,301.22 万元，占总资产的比重为 24.11%，占净资产的比重为 40.22%。具体如下：

金额单位：万元

受限资产类别	账面价值	占资产总额的比重	受限原因
货币资金	37,574.00	1.51%	用于担保、质押
存货中土地	500,942.17	20.19%	用于抵押
无形资产中土地	59,785.05	2.41%	用于抵押
合计	598,301.22	24.11%	

七、发行人最近一个会计年度关联交易情况

2018 年，发行人并未与关联方发生关联交易。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券等标准化债务融资工具

金额单位：亿元

序号	债券名称	债券简称	发行日期	发行总额	债券期限	剩余本金
1	2014 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券	14 金灌债	2014 年 4 月 8 日	10	7 年	4
2	江苏金灌投资发展集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 金灌投资 MTN001	2017 年 6 月 20 日	5	5 年	5
3	江苏金灌投资发展集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	17 金灌投资 MTN002	2017 年 6 月 29 日	5	5 年	5
4	江苏金灌投资发展集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券(保障性住房)	17 金灌债	2017 年 12 月 21 日	4	5 年	4
5	江苏金灌投资发展集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)	18 金灌 01	2018 年 1 月 11 日	1	5 年	1
6	2019 年第一期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券	19 金灌债 01	2019 年 8 月 7 日	5.5	7	5.5
	合计			30.5		24.5

截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司待偿还标准化债务融资工具本金余额为 24.5 亿元。

除此以外发行人及其下属子公司未发行资产证券化产品、信托计划、保险债权投资计划、理财产品及其他各类私募债券品种，也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

发行人有息负债中无短期高利融资，同时发行人承诺未来亦不进行短期高利融资。

二、已发行债券募集资金使用情况

发行人于 2013 年、2014 年及 2019 年分别发行三期公司债券，

募集资金全部用于募投项目的建设。截至目前，两期债券资金使用情况如下：

金额单位：万元

序号	债券名称	募投项目	项目完成情况	总投资规模	拟使用募集资金	累计使用募集资金	剩余募集资金
1	2013 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券	紫薇花园小区保障性住房项目	已完工	30,000	18,000	18,000	-
2		铜灌世纪家园小区保障性住房项目	已完工	45,000	22,000	22,000	-
3		新东佳苑小区保障性住房项目	已完工	40,000	19,000	19,000	-
4		灌南县新港大道二期（沿海高速至灌河大堤段）建设工程	已完工	51,000	19,200	19,200	-
5		灌南县新港大道三期（沿海高速公路段——大港村段暨东环路——省道235段）建设工程	已完工	53,099	21,800	21,800	-
6	2014 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券	新建灌南县南环路一期工程	已完工	70,700	30,000	30,000	-
7		新建灌南县南环路二期工程	已完工	73,300	30,000	30,000	-
8		新建灌南县东环路建设工程	已完工	83,700	30,000	30,000	-
9		灌南县迎宾大道改造工程	已完工	34,700	10,000	10,000	-
10	2019 年第一期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券	灌南县硕项湖自来水厂及管网工程	未完工	50,625	34,000	-	34,000
11		灌南县田楼自来水厂及管网工程	未完工	32,566	21,000	-	21,000

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金用途基本情况

本期债券募集资金总额为 3.6 亿元，拟全部用于补充营运资金。

二、募集资金使用计划及管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门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台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

公司拟定了《债券持有人会议规则》，并聘请江苏银行股份有限公司灌南支行担任本期债券监管银行/债权代理人，签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议，协议规定监管银行负责监管公司本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

第十三条 偿债保障措施

作为发行人，江苏金灌投资发展集团有限公司是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司业务产生的营业收入。

一、具体偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，详情如下：

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请江苏银行股份有限公司灌南支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》，同时制定了《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户

发行人与江苏银行股份有限公司灌南支行签署了《账户及资金监管协议》，协议规定发行人在江苏银行股份有限公司灌南支行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于本期债券募集资金投向项目的自身收益，并以发行人日常生产经营所产生的现金收入作为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

二、偿债保障措施

（一）发行人未来的营业收入是本期债券按期偿付的基础

2016年、2017年及2018年，发行人分别实现营业收入93,413.00万元、101,076.39万元和94,544.69万元；分别实现净利润30,693.62万元、31,127.41万元和30,272.28万元，年均达到30,697.77万元。预计发行人未来的营业收入可以很好地支持发行人到期债务的偿还和相关经营活动的开展，在本期债券存续期内，发行人营业收入足以支付本期债券的本息。

（二）适当的政府支持是本期债券按期偿债的有益补充

为了加快灌南县城市基础设施建设，全面提升发行人的综合实力，灌南县政府通过支持发行人转型、项目补贴等多种方式给予发行人大力支持，增强公司的发展后劲，极大促进了公司各项业务发展。

（三）发行人拥有的土地资产为本期债券到期偿还提供了保障

发行人可变现资产规模较大。截至2018年末，发行人拥有土地使用权面积合计5,928.44万平方米（约合88,926.16亩），账面价值为112.76亿元。其中，未抵押土地面积为1,800.25万平方米（约合

27,003.61 亩），账面价值为 56.69 亿元。上述资产产权清晰，如本期债券到期时偿债资金的归集临时发生困难，发行人可随时变现上述资产弥补资金缺口，保障本期债券本金的按期兑付。

（四）发行人具有较通畅的外部融资渠道将为本期债券按期偿付本息提供进一步支撑

发行人具有良好的资信和较强的融资能力，与国家开发银行、农业发展银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、江苏银行等多家银行保持稳固的合作关系。截至 2019 年 6 月末，发行人各银行可用授信额度总额达 61.11 亿元，已使用额度为 38.26 亿元，未使用额度为 22.85 亿元。公司将在债券存续期内进一步加强与银行的合作关系，预留银行授信额度，如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司完全可以凭借自身良好的资信状况，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金，以确保本期债券按期支付本息。

（五）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

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，此外，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）流动性风险及对策

由于本期债券上市及交易流通事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（三）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本

期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强盈利能力，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。发行人本期债券还专门设计了从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金 20%的还本条款，以降低投资者面对的偿付风险。

（四）募投项目投资风险

固定资产投资项目建设规模大，施工周期长，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果发行人在管理和技术方面出现重大问题，则有可能影响项目按期完工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：在项目的实施和运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质完工并投入运营。另外为了保障项目的顺利实施，发行人为所有募投项目预备了工程保险费用，且已计入工程建设前期费用。

（五）违规使用债券资金相关风险及对策

由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形，将不利于保护投资者的利益。

对策：发行人具有丰富的债券募集资金管理经验。公司将制定专

门的债券募集资金使用计划，并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，在工程建设中加强对募集资金使用的监管，杜绝截留、挤占、挪用募集资金的情况，保证项目建成后的预期收益。

（六）偿债保障措施相关风险及对策

本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

对策：发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础；灌南县政府的大力支持和发行人可变现资产为本期债券按期偿付提供了保障；募集资金拟投入项目的经营收益是本期债券还本付息的重要来源。同时，发行人聘请了江苏银行股份有限公司灌南支行作为债权代理人 and 监管银行。债权代理人代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。监管银行设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金使用情况；设立偿债账户，用于偿付本期债券本息。通过上述有效的制度安排，能够保证发行人按时还本付息。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期的风险及对策

城市基础设施建设行业的投资规模和收益水平受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将密切关注宏观经济政策调整对相关产业造成的影

响，及时调整和制定自身经营战略，并依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）区域经济风险与对策

灌南县公共财政收入持续下降，政府性基金收入波动较大，财政自给率降低。2016、2017及2018年灌南县公共财政收入分别为22.43亿元、21.88亿元和22.5亿元，财政自给率由2016年的46.69%下降到2018年的42.12%；2016、2017及2018年灌南县政府性基金收入分别为10.61亿元、20.17亿元和32.05亿元，未来仍存在波动可能性，需持续关注房地产市场及土地交易市场波动对地方财政收入可能带来的不利影响。

对策：灌南县虽然总体经济规模偏小，但经济发展势头较好。2018年全县地区生产总值同比增长5.5%，增速较高。灌南县经济运行平稳，企业生产经营状况良好，税源稳定。近年来随着县域基础设施的不断完善，灌南县将进一步加大招商引资力度，扩大经济发展规模，增加财政收入来源，降低土地出让收入在财政收入中的占比。

（三）资产流动性风险与对策

2018 年末公司资产以存货和其他应收款占比较多，其中存货规模为 106.53 亿元，占总资产的比重为 42.93%，存货多为土地，其中账面价值占总资产比 20.19%的土地已用于抵押；其他应收款规模 53.53 亿元，占总资产比重 21.57%，主要系应收政府部门和施工企业往来款及工程款，回款时间均有一定不确定性。公司资产整体流动性一般。

对策：针对抵押担保土地资产集中变现难度大的风险，发行人将加强运营管理，切实保证土地资产的保值增值，待抵押担保的债券和

贷款逐步兑付和到期，该部分土地将被逐步释放，从而大大提高公司资产的流动性。

发行人的应收账款和其他应收款均系与各欠款方真实的资金往来，将严格监控与发行人的往来业务，为避免政府部门通过往来款挤占发行人资产，确保发行人独立运营，灌南县政府严格督促各政府部门及时偿还相应款项。

发行人与非政府企业的其他应收款中，各债务方目前均正常运营，并承诺按时将欠款支付给发行人。此外，发行人在保证业务正常开展的同时，将按照会计准则计提坏账准备，加大对各单位欠款的催收力度，确保其他应收款项的按时回款。

（四）主营业务盈利能力较弱的风险及对策

公司主营业务盈利能力较弱，利润水平对政府补贴较为依赖。2016年度、2017年度及2018年度公司分别实现营业利润1,035.40万元、32,142.63万元和32,765.40万元，财政补贴占利润总额的比例分别为97.20%、93.93%和92.34%。

对策：公司将加大内部管理，提升经营效率和资产运营效率，切实减少对财政补贴和支持的依赖度。同时，积极开拓其他经营性业务领域，提高公司整体经营水平和盈利能力。

（五）发行人经营风险及对策

发行人业务较为单一。2016年、2017年及2018年公司营业收入中分别有69.39%、72.15%和73.46%来自于基础设施工程代建收入，该业务回款情况受地方政府财力影响较大。

对策：针对业务收入较为集中的特点，公司一直在积极拓展新的业务板块，2016年上半年，随着连云港硕项湖水务集团有限公司整体注入公司，水务收入逐步成为公司未来业务的新板块和增长点。根

据测算待项目投产后，每年将至少带来 1.65 亿元的经营收入，将极大地改善发行人的业务结构。截至 2018 年末，工程代建收入占公司营业收入的 73.46%，这说明公司业务收入集中的特点有了较大改观；水务收入成为公司新的业务收入支撑点，占公司营业收入的 20.01%。

（六）发行人资金缺口大的风险及对策

公司在建、拟建项目投资规模较大，面临较大的资金压力。截至 2018 年末，公司在建、拟建项目预计总投资 43.64 亿元，已投入 12.61 亿元，尚需投资 31.03 亿元，资金支出压力较大。

对策：灌南县正处于经济快速发展阶段，大量城市基础设施建设项目相继开工，发行人将根据项目的进度合理安排资金的筹集与使用。从财务结构分析，公司仍然存在较大的外部融资空间。发行人在国内银行具有优良的信用记录，与多家银行保持着长期良好的合作关系。发行人将努力实现银行融资、资本市场融资等多渠道融资，优化财务状况，缓解资金压力。

（七）发行人或有负债的风险及对策

截至 2018 年末，公司对外担保余额 53.75 亿元，占 2018 年末所有者权益的 36.16%，存在一定或有负债风险。

对策：对外担保属于企业常见的经济活动，保证了公司市场经济运作的正常进行。目前，被担保企业运营正常。同时，发行人将密切关注被担保企业经营情况和财务状况，及时做好担保风险的防范工作。此外，发行人将与县政府积极沟通和协商，严格控制新增对外担保业务，逐步压缩和消化对外担保业务存量，预计未来发行人的对外担保余额会稳步减少。

（八）发行人其他应收款增长较快的风险及对策

截至 2018 年末，公司其他应收款余额为 53.53 亿元，同比增长

11.15%，未来存在一定不能及时回款的风险。

对策：2017年，发行人应收国土局19.21亿元，国土局将会在未来4年每年按照不低于4亿元的货币或者等价土地使用权用来偿还。2018年末，发行人应收国土局余额12.04亿元。未来，发行人将加强工程款支付方面的内部管理，密切关注代建项目进度，督促已完工项目早日结算，切实减少其他应付款余额，降低不能按期回款的风险。

三、政策风险及对策

城市基础设施建设行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

对策：针对政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对业务布局进行周密规划，使业务方向符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响。在此基础上，提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

第十五条 信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）对江苏金灌投资发展集团有限公司本期拟发行总额 3.6 亿元公司债券综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

一、信用评级报告内容概要及跟踪评级安排

（一）信用评级报告内容概要

1、评级结论

本期债券的评级结果为 AA 级。该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该评级结果是考虑到外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；公司主营业务具有可持续性以及公司获得的外部支持力度较大。同时鹏元资信也关注到了公司资产流动性较弱；在建与拟建基础设施工程项目投资规模较大，面临较大的资金压力；有息债务规模较大，且增速较快，公司面临较大的短期偿债压力；对外担保规模较大，存在一定或有负债等风险因素。

2、正面

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2016-2018 年灌南县分别实现地区生产总值 306.80 亿元、342.21 亿元和 374.00 亿元，2018 年不变价增长 5.50%，整体区域经济保持良好增长态势。

（2）公司主营业务具有可持续性。截至 2018 年末，公司在建及拟建基础设施工程项目总投资金额达 45.39 亿元，工程体量较大，此外，公司负责县域 82 万人口的生活供水及污水处理等，具有较强的区域垄断优势，业务具有可持续性。

（3）公司获得的外部支持力度较大。2016-2018 年公司分别获得政府补助 3.08 亿元、3.00 亿元和 3.00 亿元，在一定程度上提升公司的整体利润水平，此外 2016 年公司获得政府划拨的连云港硕项湖水

务集团有限公司 100%股权，相应的资本公积于 2016 年和 2017 年分别确认增加 18.43 亿元和 2.60 亿元，增强了公司的资本实力；2017 年公司获得政府增资 2.40 亿元；2018 年公司获得政府支持增加资本公积共计 610.33 万元。

3、关注

(1) 资产流动性较弱。2018 年末公司资产中存货和其他应收款占比较大，其中存货规模为 106.53 亿元，占总资产的比重为 42.93%，存货多为土地，其中已抵押土地账面价值在存货中占比为 47.02%；其他应收款规模 53.53 亿元，占总资产比重 21.57%，主要系应收政府部门和施工企业往来款及工程款，回款时间均有一定不确定性，公司资产整体流动性较弱。

(2) 有息债务规模较大，且增速较快，公司面临较大的短期偿债压力。2016-2018 年末，公司有息债务分别达 45.13 亿元、75.12 亿元和 75.16 亿元，复合增长率达 29.06%，其中 2019 年公司需偿付的有息债务规模高达 24.89 亿元，有息负债规模增速较快，面临较大的短期偿债压力。

(3) 在建、拟建基础设施工程项目投资规模较大，面临较大的资金压力。2016-2018 年公司收现比分别为 1.26、0.74 和 0.61，呈逐年下降态势，2017 年和 2018 年经营活动现金流表现不佳。截至 2018 年末，公司在建、拟建基础设施工程项目预计总投资合计 45.39 亿元，尚需投资 33.48 亿元，资金支出压力较大。

(4) 公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。截至 2018 年 12 月 31 日，公司对外担保余额共计 52.89 亿元，占年末所有者权益的比例为 35.58%，其中对民营企业的担保余额合计 2.25 亿元。公司对外担保余额规模较大，存在一定或有负债风险。

（二）跟踪评级安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

二、发行人信用评级情况

（一）发行人近三年进行过主体评级，不存在主体评级调整的情况。

（二）根据评级结果，发行人主体评级为 **AA** 级，本期债券评级为 **AA** 级。

三、信用记录

截至本期债券发行前，发行人全部债务不存在发生违约或者延迟

支付本息的情况。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师江苏云台山律师事务已出具法律意见书。江苏云台山律师事务所认为：

（一）发行人本期债券发行已取得申报阶段必需的批准和授权，且该等批准和授权合法有效。

（二）发行人依法设立且合法存续，具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《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》（发改财金〔2008〕7 号）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国家发展改革委办公厅关于印发<养老产业专项债券发行指引>的通知》（发改办财金〔2015〕817 号）等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格。

（三）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）、《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》（发改财金〔2008〕7 号）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一

步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国家发展改革委办公厅关于印发<养老产业专项债券发行指引>的通知》（发改办财金〔2015〕817 号）等规定的申请发行企业债券的各项实质条件。

（四）发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形；不存在尚未了结的或可预见的、可能对本期债券发行构成实质性影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；不存在因违反国家税收法律、法规而被税务部门处罚的情况。

（五）发行人募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险，本期债券《募集说明书》形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的相关规定。发行人在《募集说明书》及其摘要中引用的本法律意见书的内容适当。

（六）本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》已在《募集说明书》作相应披露，符合《企业债券管理条例》、《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》（发改财金〔2008〕7 号）等法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，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》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）、《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》（发改财金〔2008〕7 号）、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《财政部 发展改革委 人民

银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国家发展改革委办公厅关于印发<养老产业专项债券发行指引>的通知》（发改办财金〔2015〕817 号）等法律、法规及规范性文件规定的发行条件，发行人不存在影响本期债券发行的重大违法违规行为。

第十七条 其他应说明的事项

一、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、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承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文
- (二) 2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券募集说明书
- (三) 发行人经审计的 2016 年、2017 年、2018 年财务会计报告
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司出具的信用评级报告
- (五) 江苏云台山律师事务所出具的法律意见书
- (六) 2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券账户及资金监管协议
- (七) 2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议
- (八) 2016 年江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则

二、查询地址及网址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：江苏金灌投资发展集团有限公司

联系人：贾建设

联系地址：江苏省连云港市灌南县人民西路 149 号

联系电话：0518-83289588

传真：0518-83289588

邮政编码：222500

(二) 中国银河证券股份有限公司

联系人：徐德利、黄俊星、王一璇、邢萌、王欢鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2 层

联系电话：010-66561132

传真：010-66568704

邮政编码：100033

投资者可在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本期债券募集说明书全文。

附表一：

2019 年第二期江苏金灌投资发展集团有限公司公司债券发行网点表

公司名称		发行 网点 名称	地 址	联系人	联系电话
1	中国银河证 券股份有限 公司	资本 市场 总部	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2 层	方婷	010-66568421
2	首创证券有 限责任公司	固定 收益 部	北京市西城区德胜门外 大街 115 号德胜尚城 E 座	杨泽 王颖慧	010-59366261/6104

附表二：

发行人经审计的 2016-2018 年合并资产负债表

单位：万元

资产	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：			
货币资金	158,967.63	313,992.12	137,512.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	4,000.00	-
应收票据	705.00	98.86	-
应收账款	168,747.47	97,519.99	95,171.03
预付款项	3,326.77	2,936.63	168,048.70
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	535,277.85	481,557.36	271,792.29
存货	1,065,331.94	1,147,621.36	1,097,938.35
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	78,029.39	50,199.33	41,200.00
流动资产合计	2,010,386.05	2,097,925.65	1,811,662.50
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,057.13	4,853.13	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	300.00	-	-
长期股权投资	15,874.64	9,493.59	10,632.55
投资性房地产	91,394.78	12,261.10	13,142.54
固定资产	163,013.92	144,965.72	111,116.53
在建工程	61,505.55	31,291.77	46,560.92
工程物资	-	-	-
固定资产清理	232.75	232.75	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	133,793.61	165,567.39	186,964.68
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	19.16	32.37	45.58
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	470,958.79	368,465.07	368,462.79
资产总计	2,481,344.84	2,466,390.72	2,180,125.29

附表二（续）：

项 目	2018年末	2017年末	2016年末
流动负债：			
短期借款	63,000.00	40,600.00	8,800
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	9,000.00	4,710.00	-
应付账款	17,623.44	16,888.28	16,403.83
预收款项	10,197.24	5,831.18	120.27
应付职工薪酬	133.50	156.56	126.99
应交税费	28,724.95	19,144.35	20,232.34
应付利息	12,532.01	11,483.30	10,210.68
应付股利	-	-	-
其他应付款	68,978.23	74,602.79	150,502.21
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	176,952.13	71,390.00	79,640.00
其他流动负债	2,524.36	2,155.31	1,854.31
流动负债合计	389,665.86	246,961.77	287,890.63
非流动负债：			
长期借款	244,057.39	331,693.25	233,792.00
应付债券	188,637.31	222,824.72	129,064.95
长期应付款	80,000.00	80,000.00	-
专项应付款	77,342.98	114,495.60	143,055.43
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	15,152.40	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	605,190.07	749,013.57	505,912.39
负债合计	994,855.93	995,975.34	793,803.02
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本（或股本）	60,000.00	60,000.00	36,000
资本公积	1,164,924.29	1,224,580.23	1,198,405.75
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	45,457.19	-	-
一般风险准备	-	73.19	73.19
专项储备	73.19	73.19	-
盈余公积	21,125.79	17,802.07	14,671.70
未分配利润	184,087.33	157,130.67	129,112.95
归属于母公司所有者权益合计	1,475,667.79	1,459,586.16	1,378,263.59
少数股东权益	10,821.12	10,829.21	8,058.69
所有者权益合计	1,486,488.91	1,470,415.38	1,386,322.28
负债和所有者权益总计	2,481,344.84	2,466,390.72	2,180,125.29

附表三：

发行人经审计的 2016-2018 年合并利润表

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	94,544.69	101,076.39	93,413.00
减：营业成本	80,465.09	89,374.33	81,637.01
营业税金及附加	1,582.25	1,082.49	616.86
销售费用	678.07	482.46	219.30
管理费用	5,930.85	6,782.81	8,138.15
财务费用	2,573.35	1,419.48	467.46
资产减值损失	104.29	-931.12	1,071.52
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）	-445.39	-1,046.96	-226.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-230.89	-1,773.96	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	323.66	-1.06
其他收益	30,000.00	30,000.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,765.40	32,142.63	1,035.40
加：营业外收入	251.88	15.53	30,840.97
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	527.95	221.11	209.65
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,489.32	31,937.05	31,666.73
减：所得税费用	2,217.05	809.64	973.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,272.28	31,127.41	30,693.62
归属于母公司所有者的净利润	30,280.37	31,148.09	30,770.38
少数股东损益	-8.09	-20.69	-76.75
五、其他综合收益的税后净额	204.00	-	-
（一）归属于母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额	204.00	-	-
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	204.00	-	-
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类金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	204.00	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
现金流量套期利得或损失的有效部分	-	-	-
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	30,476.28	31,127.41	30,693.62
归属于母公司所有者权益的综合收益总额	30,484.37	31,148.09	30,770.38
归属于少数股东权益的综合收益总额	-8.09	-20.69	-76.75
七、每股收益			
（一）基本每股收益	-	-	-

(二) 稀释每股收益	-	-	-
------------	---	---	---

附表四：

发行人经审计的 2016-2018 年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 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	58,134.08	74,670.81	117,661.58
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	523,727.18	83,454.60	101,723.73
经营活动现金流入小计	581,861.27	158,125.42	219,385.31
购买商品、接受劳务支付的现金	83,084.65	67,663.76	40,161.51
支付给职工以及为职工支付的现金	3,182.84	1,890.48	1,287.95
支付的各项税费	5,533.86	1,833.08	380.77
支付其他与经营活动有关的现金	582,779.80	122,903.74	61,802.22
经营活动现金流出小计	674,581.15	194,291.06	103,632.45
经营活动产生的现金流量净额	-92,719.89	-36,165.65	115,752.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	19,564.30	75,299.61	13,000.00
取得投资收益收到的现金	313.24	727.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,811.82	1,500.00	721.19
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	-	-	23,588.24
投资活动现金流入小计	22,689.35	77,526.61	37,309.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,925.38	48,833.90	37,083.64
投资支付的现金	36,040.00	91,589.73	38,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	97,592.54	-
支付其他与投资活动有关的现金	28,235.97	334.39	2,500.00
投资活动现金流出小计	111,201.35	238,350.57	77,783.64
投资活动产生的现金流量净额	-88,512.00	-160,823.97	-40,474.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	27,000.00	15,742.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,000.00	7,980.00
取得借款收到的现金	99,950.00	377,608.24	190,832.00
发行债券收到的现金	9,900.00	138,100.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	9,447.76
筹资活动现金流入小计	109,850.00	542,708.24	216,021.94
偿还债务支付的现金	113,810.00	134,056.27	101,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,746.70	33,981.36	16,765.05
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	548.37	276.00	49,751.28
筹资活动现金流出小计	118,105.07	168,313.63	167,816.34
筹资活动产生的现金流量净额	-8,255.07	374,394.61	48,205.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	702.19	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-188,784.77	177,405.00	123,484.26
加：期初现金及现金等价物余额	310,178.40	132,773.40	9,289.14
六、期末现金及现金等价物余额	121,393.63	310,178.40	132,773.40