

2016 年江苏海州发展集团有限公司 公司债券上市公告书

证券简称： 16 海发债

证券代码： 127433

发行总额：人民币 10.6 亿元

上市时间：2016 年 8 月 9 日

上 市 地：上海证券交易所

上市推荐人



招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

二〇一六年八月五日

第一节 绪言

重要提示

江苏海州发展集团有限公司（简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“海发集团”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券公众投资者和符合上海证券交易所规定的合格投资者可以参与交易，上市期间发生《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》2.1.3情形的，本期债券将仅限合格投资者参与交易，已经持有该债券的公众投资者，可以选择卖出或者继续持有。

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。发行人2013年-2015年的财务报表由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（苏公W〔2016〕A887号）。截至2015年末，发行人经审计的资产总计522,684.18万元，负债合计216,572.35万元，净资产为306,111.83

万元,资产负债率为41.43%。2015年度,发行人实现营业收入34,626.80万元,归属于母公司所有者净利润7,752.65万元。

本期债券上市前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8,416.35万元(2013年、2014年及2015年报表中净利润平均值),不少于本期债券一年利息的1.5倍(本期债券发行总额为10.6亿元,票面利率为4.67%,一年的利息金额为0.74亿元)。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：江苏海州发展集团有限公司

成立日期：2003 年 04 月 11 日

住所：连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：乔敬萌

注册资本：164,755.6 万元人民币

经营范围：经市政府批准授权范围内的海州区国有资产的经营与管理。（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）。

联系人：乔敬萌

联系地址：连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

联系电话：0518-85219887

传真：0518-85438967

邮政编码：222000

二、发行人基本情况

江苏海州发展集团有限公司前身为连云港市海州资产经营有限责任公司，成立于 2003 年。公司成立之初注册资本为 3,000 万元人

民币，是原海州区唯一政府投融资平台，主要负责连云港海州区国有资产的运营与管理。2011 年 9 月，连云港市海州资产经营有限责任公司变更为江苏海州发展集团有限公司，经营范围为经市政府批准授权范围内的海州区国有资产的经营与管理。

截至 2015 年末，发行人经审计的资产总计 522,684.18 万元，负债合计 216,572.35 万元，净资产为 306,111.83 万元，资产负债率为 41.43%。2015 年度，发行人实现营业收入 34,626.80 万元，归属于母公司所有者净利润 7,752.65 万元。

（一）主要经营状况

发行人是连云港海州区重要的融资平台之一，根据连云港市人民政府及连云港海州区人民政府的授权，负责连云港市及连云港海州区的基础设施建设、棚户区改造工程建设、破产企业资产管理及第三产业开发与建设工作。

报告期内，发行人主营业务包括工程建设、保障性住房销售、租赁、资金占用等。2015 年发行人营业收入占比达到 10%以上的业务板块为工程建设收入，达到 93.80%。2013-2014 年度发行人营业收入占比达到 10%以上的业务板块包括工程建设收入和保障性住房销售收入，工程建设收入 2013-2014 年占营业收入的 38.10%和 81.88%，保障性住房销售收入 2013-2014 年占营业收入的 60.60%和 16.44%。具体情况如下：

表-发行人 2013 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	14,542.11	14,327.20	214.91	1.48%
保障性住房销售收入	23,129.07	20,434.63	2694.44	11.65%

表-发行人 2014 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	22,833.51	22,496.07	337.44	1.48%
保障性住房销售收入	4,584.98	4,050.85	534.13	11.65%

表-发行人 2015 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

主营业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程建设收入	32,480.00	32,000.00	480.00	1.48%
保障性住房销售收入	1,621.70	1,432.78	188.92	13.19%

（二）发行人历史沿革情况

2003 年连云港市人民政府出具了《关于同意成立海州资产经营有限责任公司并授权为国有资产投资主体的批复》（连政复〔2002〕36 号），批准由连云港市海州区人民政府出资设立连云港市海州资产经营有限责任公司，注册资本 3,000 万元。

2009 年 9 月 10 日，连云港市海州区人民政府出具了《股东决定》，决定以货币出资方式分两期增加公司注册资本。

2009 年 9 月 16 日，海州区人民政府出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本的批复》（海政复〔2009〕

70 号), 同意连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本由 3000 万元增加至 6000 万元, 新增的 3000 万元由区财政专款注资。

2009 年 9 月 24 日, 江苏中瑞华会计师事务所接受连云港市海州资产经营有限责任公司委托, 出具了《验资报告》(苏瑞华连验字〔2009〕071 号), 验证截至 2009 年 9 月 23 日止, 连云港市海州资产经营有限责任公司已收到海州区人民政府新增注册资本合计人民币叁仟万元, 变更后的注册资本为人民币 6,000 万元, 实收资本 6,000 万元, 本次增资均以货币方式完成。

2009 年 9 月 28 日, 连云港市海州区人民政府出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司第二期注册资本的批复》(海政复〔2009〕71 号), 对连云港市海州资产经营有限责任公司注资 3,600 万元, 注册资本增加至 9,600 万元。江苏中瑞华会计师事务所 2009 年 9 月 29 日出具了《验资报告》(苏瑞华连验字〔2009〕072 号) 验证本次增资。

2010 年 2 月 2 日, 连云港市海州区人民政府同意以土地使用权增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本 5,155.60 万元, 增资后注册资本 14,755.60 万元。江苏中瑞华会计师事务所 2010 年 2 月 5 日出具了《验资报告》(苏瑞华连验字〔2010〕019 号) 验证本次增资。

连云港市海州资产经营有限责任公司于 2011 年 11 月 1 日通过了

《股东决定》，同意更名为江苏海州发展集团有限公司。

2013 年连云港市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《市国资委关于变更江苏海州发展集团有限公司投资主体的复函》（连国资产〔2013〕56 号），同意授权江苏海州发展集团有限公司为市级国有资产授权投资主体，市政府为其出资人。江苏海州发展集团有限公司于 2014 年 1 月 2 日办理并完成相关工商变更。

2014 年 12 月 19 日，江苏海州发展集团有限公司股东通过股东决议，将公司注册资本增加至 164,755.60 万元。截至 2015 年 3 月 24 日，公司注册资本为 164,755.60 万元，实收资本 159,755.60 万元。江苏中瑞华会计师事务所 2015 年 3 月 24 日出具了《验资报告》（苏瑞华连验字〔2015〕001 号）。

三、发行人的相关风险

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国际经济环境变化、国家宏观经济以及国家金融政策的影响，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，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进

行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，存在一定的交易流动性风险。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的因素，如国家政策法规或市场环境等发生变化，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

发行人的基础设施建设业务与经济周期具有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。

2、产业政策风险

发行人所在行业受政策影响较大。未来国家固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

（三）与发行人有关的风险

1、存在资本支出压力，总负债增长较快风险

发行人开发建设的项目主要依靠政府补助、配套土地及相关政策

优惠实现项目资金平衡，且科技创业产业园、现代服务业聚集区与招商引资规模密切相关。截至 2014 年末，公司在建的基础设施建设项目总投资额为 5.80 亿元，累计已完成投资 4.56 亿元，未来仍存在一定的资本支出压力。同时，2014 年公司总负债大幅增加至 16.33 亿元，债务增加较快。

2、盈利能力风险

发行人作为连云港市重要的城市建设投融资主体，承担着连云港市重大项目、重点工程的建设任务。由于工期较长，项目建设支出较大，发行人的盈利水平收到一定影响。

3、公司收入结构单一风险

2015 年公司保障房业务和租金业务收入有所下降，整体收入更加依赖于工程项目建设。虽然公司未来可能会划入多项其他经营性资产，但短期内工程项目建设收入占绝对优势的局面难以改变。

第三节 债券发行概况

一、发行人：江苏海州发展集团有限公司

二、债券名称：2016年江苏海州发展集团有限公司公司债券(简称“16海发债”)。

三、发行总额：人民币 10.6 亿元。

四、债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为《2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

根据簿记建档结果,本期债券的发行利率为 4.67%。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3 至第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

七、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元

为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

八、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

十、发行对象：承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十一、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所和银行间市场上市或交易流通。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2016 年 6 月 3 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2016 年 6 月 6 日。

十四、发行期限：本期债发行的期限为 3 个工作日，自 2016 年 6 月 6 日起至 2016 年 6 月 8 日止。

十五、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 6 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：本期债券的计息期限自 2016 年 6 月 6 日起至 2023 年 6 月 5 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 6 月 6 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）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年每年的 6 月 6 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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商、簿记管理人为招商证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司和中泰证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

二十四、募集资金投向：本期债券拟募集资金 10.6 亿元人民币，将全部用于锦屏磷矿棚户区改造建设工程和新城国际花园安置小区项目。

二十五、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2016 年 8 月 9 日起在上证所挂牌交易。本期债券简称为“16 海发债”，证券代码为“127433”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押式申报和转回代码为 102433。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

发行人 2013 年-2015 年的财务报表由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（苏公 W〔2016〕A887 号）。本文中 2013 年-2015 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

一、 发行人财务总体情况

发行人 2013 年末/度-2015 年末/度的主要财务数据以及资产负债表、利润表、现金流量表如下所示：

表-发行人 2013 年-2015 年度/末主要财务数据

单位：万元

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
资产总计	522,684.18	463,557.94	206,654.49
流动资产	469,729.66	387,304.83	168,535.04
负债合计	216,572.35	163,303.98	58,540.40
流动负债	184,028.13	103,228.63	54,465.06
所有者权益	306,111.83	300,253.97	148,114.09
归属于母公司所有者权益	302,746.42	295,241.58	143,011.03
营业总收入	34,626.80	27,887.12	38,167.85
营业总成本	36,244.56	32,539.33	38,254.92
利润总额	7,301.20	8,025.77	11,335.20
净利润	7,705.68	7,139.88	10,403.48
归属于母公司所有者净利润	7,752.65	7,230.55	10,508.42
经营活动产生的现金流量净额	-6,886.91	-118,462.36	5,769.17
投资活动产生的现金流量净额	4,444.88	-32,931.57	-2,409.57
筹资活动产生的现金流量净额	399.60	195,254.64	1,520.26

表-发行人 2013 年末-2015 年末经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
----	---------	---------	---------

资产			
流动资产：			
货币资金	945,610,912.73	730,318,378.21	103,924,090.24
应收票据	-	450,000.00	-
应收账款	4,873,685.00	33,103,366.95	126,007,764.50
预付款项	375,200,000.00	816,869,549.38	807,899.63
应收利息	19,010,031.46	482,066.66	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,277,721,374.15	448,240,316.47	520,399,684.43
存货	1,783,059,702.09	1,507,584,597.04	934,210,923.46
其他流动资产	291,820,873.13	336,000,000.00	-
流动资产合计	4,697,296,578.56	3,873,048,274.71	1,685,350,362.26
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资	28,424,297.53	33,504,862.04	36,388,710.47
固定资产	89,079,725.09	91,742,795.31	95,058,134.13
在建工程	129,815,067.00	359,409,446.41	-
无形资产	243,016,246.00	243,016,246.00	243,016,246.00
商誉	26,814,461.40	26,814,461.40	-
长期待摊费用	-	-	132,736.66
递延所得税资产	7,395,467.65	3,043,332.56	1,598,711.04
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	529,545,264.67	762,531,143.72	381,194,538.30
资产总计	5,226,841,843.23	4,635,579,418.43	2,066,544,900.56

表-发行人 2013 年-2015 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	487,000,000.00	187,650,000.00	59,000,000.00
应付票据	470,000,000.00	156,000,000.00	22,000,000.00
应付账款	47,832,061.98	85,244,972.91	122,461,216.27
预收款项	101,680,676.00	5,842,645.00	13,282,715.00
应付职工薪酬	2,536.65	4,121.60	-
应交税费	2,653,813.81	45,773,894.66	48,485,375.96
应付利息	2,168,010.98	1,892,140.13	243,777.77
其他应付款	427,307,291.28	505,641,055.18	273,156,122.45

一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	40,000,000.00	-
其他流动负债	1,637,000.00	4,237,500.00	6,021,400.00
流动负债合计	1,840,281,390.70	1,032,286,329.48	544,650,607.45
非流动负债:			
长期借款	300,000,000.00	600,000,000.00	40,000,000.00
长期应付款	21,000,000.00	-	-
专项应付款	4,442,126.00	753,424.00	753,424.00
非流动负债合计	325,442,126.00	600,753,424.00	40,753,424.00
负债合计	2,165,723,516.70	1,633,039,753.48	585,404,031.45
实收资本	1,597,556,000.00	1,597,556,000.00	147,556,000.00
资本公积	1,046,685,795.86	1,046,685,795.86	1,046,685,795.86
减:库存股	-	-	-
盈余公积	39,573,020.07	31,612,952.05	23,807,010.92
未分配利润	343,649,423.20	276,561,045.66	212,061,498.38
归属于母公司所有者权益合计	3,027,464,239.13	2,952,415,793.57	1,430,110,305.16
少数股东权益	33,654,087.40	50,123,871.38	51,030,563.95
所有者权益合计:	3,061,118,326.53	3,002,539,664.95	1,481,140,869.11
负债和所有者权益总计	5,226,841,843.23	4,635,579,418.43	2,066,544,900.56

表-发行人 2013 年-2015 年经审计的合并利润表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	346,267,979.83	278,871,223.11	381,678,484.39
其中: 营业收入	346,267,979.83	278,871,223.11	381,678,484.39
二、营业总成本	362,445,626.61	325,393,334.75	382,549,203.25
其中: 营业成本	336,584,775.17	268,018,013.05	350,275,241.14
营业税金及附加	1,500,107.04	3,110,396.29	14,101,145.37
销售费用	-758,629.63	-124,754.87	1,800,207.36
管理费用	13,124,234.71	8,057,796.64	5,747,996.15
财务费用	-2,826,486.63	40,246,543.30	6,527,908.18
资产减值损失	14,821,625.95	6,085,340.34	4,096,705.05
投资收益(损失以“-”号填列)	749,397.13	706,854.23	3,863,169.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	219,435.49	306,854.23	-375,644.09
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-15,428,249.65	-45,815,257.41	2,992,450.92

加:营业外收入	100,000,000.00	126,096,854.84	110,425,005.18
其中: 非流动资产处置利得	264,130.78	7,932,224.84	-
减:营业外支出	11,559,727.97	23,881.10	65,491.67
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	73,012,022.38	80,257,716.33	113,351,964.43
减:所得税费用	-4,044,734.26	8,858,920.49	9,317,201.31
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	77,056,756.64	71,398,795.84	104,034,763.12
归属于母公司所有者的净利润	77,526,540.62	72,305,488.41	105,084,162.74
少数股东损益	-469,783.98	-906,692.57	-1,049,399.62
七、综合收益总额	77,056,756.64	71,398,795.84	104,034,763.12
其中: 归属于母公司所有者的综合收益总额	77,526,540.62	72,305,488.41	105,084,162.74
归属于少数股东的综合收益总额	-469,783.98	-906,692.57	-1,049,399.62

表-发行人 2013 年-2015 年经审计的合并现金流量表

单位: 元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 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	454,030,766.36	276,341,211.75	333,184,529.33
收到的其他与经营活动有关的现金	1,225,455,084.27	525,363,198.73	700,457,590.29
经营活动现金流入小计	1,679,485,850.63	801,704,410.48	1,033,642,119.62
购买商品、接受劳务支付的现金	509,969,069.24	1,676,374,077.29	873,258,438.72
支付给职工以及为职工支付的现金	2,830,355.43	2,423,873.45	1,832,496.94
支付的各项税费	51,164,060.18	2,591,699.24	573,362.62
支付的其他与经营活动有关的现金	1,184,391,426.84	304,938,380.80	100,286,167.93
经营活动现金流出小计	1,748,354,911.69	1,986,328,030.78	975,950,466.21
经营活动产生的现金流量净额	-68,869,061.06	-1,184,623,620.30	57,691,653.41
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	351,300,000.00		
取得投资收益收到的现金	529,961.64	812,632.71	400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,015,794.00		
收到其他与投资活动有关的现金		11,539,341.51	-
投资活动现金流入小计	357,845,755.64	12,351,974.22	400,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10,192,705.28	367,722.60	246,448.71
投资支付的现金	299,800,000.00	5,300,000.00	22,750,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,404,264.26	336,000,000.00	1,499,260.85
投资活动现金流出小计	313,396,969.54	341,667,722.60	24,495,709.56

投资活动产生的现金流量净额	44,448,786.10	-329,315,748.38	-24,095,709.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	21,000,000.00	1,450,000,000.00	-
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	487,000,000.00	749,900,000.00	99,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	175,588,702.00	20,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	683,588,702.00	2,219,900,000.00	99,000,000.00
偿还债务支付的现金	227,650,000.00	116,000,000.00	58,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	940,200.01	24,053,456.35	5,464,932.99
支付其他与筹资活动有关的现金	451,002,460.96	127,300,190.00	20,332,500.00
筹资活动现金流出小计	679,592,660.97	267,353,646.35	83,797,432.99
筹资活动产生的现金流量净额	3,996,041.03	1,952,546,353.65	15,202,567.01
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	-20,424,233.93	438,606,984.97	48,798,510.86
加：年初现金及现金等价物余额	515,032,685.70	76,425,700.73	27,627,189.87
六、期末现金及现金等价物余额	494,608,451.77	515,032,685.70	76,425,700.73

二、发行人财务分析

表-发行人 2013 年-2015 年主要财务指标

财务指标	2015 年末/度	2014 年末/度	2013 年末/度
流动比率	2.55	3.75	3.09
速动比率	1.58	2.29	1.38
资产负债率	41.43%	35.23%	28.33%
净资产收益率	2.54%	3.18%	9.72%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	88.17	4.21	21.40

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

（一）财务概况

截至 2015 年末，发行人经审计的资产总计 522,684.18 万元，负债合计 216,572.35 万元，净资产为 306,111.83 万元，资产负债率为

41.43%。2015 年度，发行人实现营业收入 34,626.80 万元，归属于母公司所有者净利润 7,752.65 万元。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率较低，盈利能力潜力巨大，能够保证本期债券按时还本付息。

（二）偿债能力分析

表-发行人 2013 年-2015 年偿债能力指标

财务指标	2015 年末/度	2014 年末/度	2013 年末/度
流动比率	2.55	3.75	3.09
速动比率	1.58	2.29	1.38
资产负债率	41.43%	35.23%	28.33%
净资产收益率	2.54%	3.18%	9.72%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	88.17	4.21	21.40

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=负债总额/资产总额

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人的资产负债率分别为 28.33%、35.23%和 41.43%，资产负债率总体呈上升水平，但总体依然保持较低的资产负债率。发行人资产负债率的上升主要与短期借款、应付票据等增加有关，发行人整体负债情况较好。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人的流动比率分别为 3.09、3.75 和 2.55，发行人流动比率维持在健康水平。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人的速动比率分别为 1.38、2.29 和 1.58。2015 年发行人该指标下降主要是因为发行人承建

的工程项目规模逐年增加，发行人存货增加而短期借款增加所致。

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 21.40、4.21 和 88.17，2015 年 EBITDA 利息保障倍数出现上升主要由于发行人利息支出和资本化利息较低。发行人当前的财务结构比较稳健。发行人主要承担为市政府融资的功能，考虑到连云港市较强的财政实力，发行人具有很强偿债能力。

（三）营运能力分析

表-发行人 2013 年-2015 年营运状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
营业总收入	34,626.80	27,887.12	38,167.85
营业总成本	36,244.56	32,539.33	38,254.92
存货	178,305.97	150,758.46	93,421.09
应收账款	487.37	3,310.34	12,600.78
资产总额	522,684.18	463,557.94	206,654.49
应收账款周转率（次）	18.24	3.51	3.08
存货周转率（次）	0.22	0.27	0.73
总资产周转率（次）	0.07	0.08	0.23

注：（1）应收账款周转率=营业总收入/平均应收账款余额

（2）存货周转率=营业总成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业总收入/平均资产余额

2013 年至 2015 年，发行人应收账款周转率分别为 3.08、3.51 和 18.24，存货周转率分别为 0.73、0.27 和 0.22，总资产周转率分别为 0.23、0.08 和 0.07。发行人应收账款周转率稳步上升，应收账款管理较为高效。发行人存货周转率有所下降系业务拓展导致存货增长所致。2015 年发行人总资产周转率有所下降主要由于发行人获得新的注资，资产总额增长较快。上述财务指标与其主要承担工程项目建设

职能有关，处于合理水平，符合行业特点。

（四）盈利能力分析

表-发行人 2013 年-2015 年盈利状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业总收入	34,626.80	27,887.12	38,167.85
营业利润	-1,542.82	-4,581.53	299.25
利润总额	7,301.20	8,025.77	11,335.20
净利润	7,705.68	7,139.88	10,403.48
总资产报酬率（%）	1.50%	3.17%	7.26%
净资产收益率（%）	2.54%	3.18%	9.72%

注：（1）总资产报酬率=（利润总额+财务费用中的利息支出）/平均资产总额

（2）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

2013 年至 2015 年，发行人营业总收入分别为 38,167.85 万元、27,887.12 万元和 34,626.80 万元，分别实现利润总额 11,335.20 万元、8,025.77 万元和 7,301.20 万元，分别实现净利润 10,403.48 万元、7,139.88 万元和 7,705.68 万元，发行人营业总收入总体上呈现出波动上升趋势，利润总额下降主要由于发行人近年来业务扩大导致营业成本及营业税金等支出增加。发行人净利润处于波动状态，主要由于发行人工程建设业务具有周期性的特征。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人总资产报酬率分别为 7.26%、3.17%和 1.50%；净资产收益率分别为 9.72%、3.18%和 2.54%。发行人上述财务指标处于行业较好水平。2014 年发行人总资产报酬率和净资产收益率有所下降主要由于发行人资产总额和所有者权益增加有关。发行人总体上保持较好的盈利能力。总体来看，发行人主

营业务收入规模稳定增加，利润率保持稳定。发行人得到了连云港市人民政府及连云港海州区人民政府的大力扶持，近年来政府补贴收入上升明显，作为海州区最主要的棚户区改造及城市基础设施建设主体，发行人未来得到的政府补贴收入有望继续增加。

（五）现金流量分析

表-发行人 2013 年-2015 年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,886.91	-118,462.36	5,769.17
投资活动产生的现金流量净额	4,444.88	-32,931.57	-2,409.57
筹资活动产生的现金流量净额	399.60	195,254.64	1,520.26
现金及现金等价物净增加额	-2,042.42	43,860.70	4,879.85
期末现金及现金等价物余额	49,460.85	51,503.27	7,642.57

2013 年至 2015 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5,769.17 万元、-118,462.36 万元和 -6,886.91 万元。发行人近年来经营性现金流由于购买土地等经营行为而导致净额为负，但随着工程建设的推进，经营性现金流情况已经有所改善。

2013 年至 2015 年，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为 -2,409.57 万元、-32,931.57 万元和 4,444.88 万元。发行人随着业务的扩张，近几年投资支出较大，影响了投资活动现金流净额。

2013 年至 2015 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,520.26 万元、195,254.64 万元和 399.60 万元，有效补充了发行人项目建设的资金缺口，体现了发行人较强的筹融资能力。

综上所述，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期

债务的偿还和正常经营活动的开展。

（六）收入利润分析

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人获得的政府补贴收入分别为 11,041.00 万元、11,816.46 万元和 10,000.00 万元。经测算，近三年发行人营业总收入与补贴收入之比大于 7: 3。

表-发行人收入来源情况

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
工程建设收入	32,480.00	22,833.51	14,542.11
保障性住房销售收入	1,621.70	4,584.98	23,129.07
资产管理收入	-	-	-
租赁收入	336.87	402.47	287.72
资金占用收入	-	-	97.74
其他	188.22	66.15	111.21
合计	34,626.80	27,887.12	38,167.85

发行人营业总收入中，工程建设收入占比较重。2013 年、2014 年和 2015 年，工程建设收入占比分别为 38.10%、81.88%和 93.80%，2015 年发行人工程建设收入增加与发行人工程项目增加，部分建成项目实现结算有关；保障性住房销售收入 2013 年、2014 年和 2015 年占比分别为 60.60%、16.41%和 4.68%。保障性住房销售收入与当年保障性住房建设完工销售有较大的关系，2013 年发行人集中交付了一批保障性住房，因此 2013 年保障性住房销售收入较高；租金收入、资金占用收入近三年较为稳定。随着发行人的进一步开发，其他经营性收入比重将不断增长。

2013 年、2014 年和 2015 年，发行人分别实现营业总收入 38,167.85

万元、27,887.12 万元和 34,626.80 万元，呈现局部波动，总体增长的趋势。

表-发行人收入构成情况

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
营业总收入	34,626.80	27,887.12	38,167.85
营业外收入	10,000.00	12,609.69	11,042.50
其中，政府补贴收入	10,000.00	11,816.46	11,041.00
营业总收入/（营业总收入+补贴收入）	77.59%	70.24%	77.56%

表-发行人利润构成情况

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
营业总收入	34,626.80	27,887.12	38,167.85
营业总成本	36,244.56	32,539.33	38,254.92
营业利润	-1,542.82	-4,581.53	299.25
营业外收入	10,000.00	12,609.69	11,042.50
营业外支出	1,155.97	2.39	6.55
利润总额	7,301.20	8,025.77	11,335.20
净利润	7,705.68	7,139.88	10,403.48

2013 年至 2015 年，发行人分别实现利润总额 11,335.20 万元、8,025.77 万元和 7,301.20 万元。2015 年，发行人由于利息支出较多，营业利润为 -1,542.82 万元；2013 年至 2015 年，发行人获得以固定资产处置、政府补贴收入为主的营业外收入分别为 11,042.50 万元、12,609.69 万元和 10,000 万元。随着发行人实施的相关开发和工程逐步完工，未来发行人经营获得的营业利润将逐渐增多。

2013 年至 2015 年，发行人分别实现净利润 10,403.48 万元、7,139.88 万元和 7,705.68 万元。发行人净利润近三年呈波动趋势，主要由于发行人 2014 年、2015 年工程量增加，营业成本较高，同时营

业税及附加、财务费用等支出攀升，而在建工程尚未完工，结转收入较少所致。由于发行人从事业务主要为工程建设与保障性住房销售，此两行业具有长期建设，一次性结转的特征，因此盈利有较强的周期性。

（七）资产负债结构分析

发行人的资产构成比较稳定，以流动资产为主。发行人占比最多的五项资产为存货、其他应收款、货币资金、预付款项、其他流动资产。2015 年末，发行人存货 178,305.97 万元，占总资产的 34.11%；其他应收款，127,772.14 万元，占总资产的 24.45%；货币资金 94,561.09 万元，占总资产的 18.09%；预付款项 37,520.00.万元，占总资产的 7.18%；其他流动资产 29,182.09 万元，占总资产的 5.58%。

发行人资产规模增长主要是由于发行人股东的注资，发行人 2015 年银行存款相比 2014 年增加 35,066.65 万元。发行人 2015 年预付款项相比 2014 年减少 44,166.95 万元。主要原因是发行人向连云港润新投资有限公司、连云港润州投资有限公司等单位支付的工程预付款。发行人存货报告期内持续增加，复合增长率达到 138.15%%，主要由于发行人由于工程量增加，产生的土地开发成本、施工实际成本不断增加。发行人其他应收款主要为往来款，截至 2015 年末，发行人其他应收款前五名情况如下表所示：

表-截至 2015 年末发行人其他应收款前五名

单位：万元

单位名称	其他应收款性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	坏帐准备期末余额
连云港海州区财政局	往来款	87,640.57	1 年以内	67.26	-
江苏海州经济开发区管理委员会	往来款	8,818.55	1 年以内	6.77	-
连云港市国有土地储备中心	往来款	5,669.45	1 年以内	4.35	-
连云港昊达资产管理有限公司	往来款	4,491.64	1 年以内	3.45	-
连云港蕴之宝食品有限公司	往来款	3,810.00	1-2 年	2.92	170.50
合 计	——	110,430.21	——	84.75	-

上述单位目前运营情况良好，正按照合同约定期限与方式还款。

发行人其他流动资产主要包括理财产品 29,000.00 万元、预交营业税 162.58 万元、预交城市建设维护税 11.38 万元和预交教育费附加 8.13 万元。

发行人无形资产 2015 年末为 24,301.62 万元，主要为土地使用权。

随着发行人主营业务规模的扩张，其负债规模也持续增长。发行人负债总额从 2013 年末的 58,540.40 增加到 2015 年末的 216,572.35 万元，年均复合增长率为 92.34%，系随着业务规模的扩大，往来款项等相应扩大所致。

在负债结构方面，发行人 2015 年末占比最高的三项负债为短期借款、应付票据和其他应付款。其中短期借款 48,700.00 万元，占比 22.49%；应付票据 47,000.00 万元，占比 21.70%；其他应付款 42,730.73 万元，占比 19.73%。

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 93.04%、63.21%和 84.97%，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 6.96%、36.79%和 15.03%，流动负债比例较高，但负债结构日趋合理。发行人流动负债中主要为其他应付款和短期借款，前者系开展业务中形成往来款项，后者主要系发行人质押借款、抵押借款、保证借款及信用借款。发行人非流动负债中主要为一年内到期的长期借款中的质押借款。本期债券的发行，有助于拓宽发行人融资渠道，优化发行人负债结构。

截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人随着业务的增加和融资渠道的拓展，公司资产规模和负债规模均有较快增长，但资产负债率分别为 28.33%、36.76%和 41.43%，负债水平整体较低。

三、 发行人资产情况分析

单位：万元

项目	2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	94,561.09	18.09%	73,031.84	15.75%	10,392.41	5.03%
应收票据	-	-	45.00	0.01%	-	-
应收账款	487.37	0.09%	3,310.34	0.71%	12,600.78	6.10%
预付款项	37,520.00	7.18%	81,686.95	17.62%	80.79	0.04%
应收利息	1,901.00	0.36%	48.21	0.01%	-	-
其他应收款	127,772.14	24.45%	44,824.03	9.67%	52,039.97	25.18%
存货	178,305.97	34.11%	150,758.46	32.52%	93,421.09	45.21%
其他流动资产	29,182.09	5.58%	33,600.00	7.25%	-	-
流动资产合计	469,729.66	89.87%	387,304.83	83.55%	168,535.04	81.55%
可供出售金融资产	500.00	0.10%	500.00	0.11%	500.00	0.24%
长期股权投资	-	-	3,350.49	0.72%	3,638.87	1.76%
固定资产	8,907.97	1.70%	9,174.28	1.98%	9,505.81	4.60%
在建工程	12,981.51	2.48%	35,940.94	7.75%	-	-
无形资产	24,301.62	4.65%	24,301.62	5.24%	24,301.62	11.76%
商誉	2,681.45	0.51%	2,681.45	0.58%	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	13.27	0.01%

递延所得税资产	739.55	0.14%	304.33	0.07%	159.87	0.08%
非流动资产合计	52,954.53	10.13%	76,253.11	16.45%	38,119.45	18.45%
资产总计	522,684.18	100.00%	463,557.94	100.00%	206,654.49	100.00%

江苏海州发展集团有限公司前身为连云港市海州资产经营有限责任公司，成立于 2003 年，主要负责连云港海州区国有资产的运营与管理。2011 年 9 月，连云港市海州资产经营有限责任公司变更为江苏海州发展集团有限公司，经营范围为经市政府批准授权范围内的海州区国有资产的经营与管理。发行人成立以来，一直致力于进一步完善国有资产监管、运营体系，加快海州区存量国有资产的结构调整，优化资源配置，促进国有资产运营质量和效益的不断提高。

成立以来，发行人获得了股东四次增资。资产总额从 2013 年末的 206,654.49 万元增长到 2015 年末的 522,684.18 万元，年均复合增长率达到 59.04%。

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人的所有者权益分别为 148,114.09 万元、300,253.97 万元和 306,111.83，持续平稳增长，年均复合增长率为 43.76%。发行人 2014 年末所有者权益较 2013 年末增长 152,139.88 万元，主要由于实收资本增加了 145,000.00 万元，同时盈余公积和未分配利润亦有所增长。

截至 2015 年末，发行人资产主要由货币资金、预付款项、存货等流动资产和固定资产、在建工程、无形资产等非流动性资产构成。发行人不存在公益性资产（非经营性资产）。

（一）货币资金

发行人货币资金系从股东注资和生产经营活动取得。2014 年末，发行人获得股东连云港市人民政府货币增资 150,000.00 万元，注册资本达到 164,755.60 万元，极大的充实了发行人的自身实力，增加了发行人资产的流动性，提高了企业运营的活力。

（二）预付账款

发行人预付账款主要是由于发行人预付解放路小学滨河分校工程款、新浦大道工程款、智慧物流园项目工程款及电子信息产业园项目。以上项目建设情况正常。

（三）土地使用权

发行人已办妥土地使用权证的土地使用权情况如下表：

序号	取得方式	土地使用权证编号	面积（平方米）	账面价值（亿元）	是否缴纳土地出让金	是否抵押	土地使用权类型	土地用途
1	招拍挂	连国用（2014）HZ000027号	86,472.57	0.87	是	是	出让	商业
2	招拍挂	连国用（2013）HZ000750号	83,650.21	0.84	是	是	出让	商业
3	招拍挂	连国用（2014）HZ000026号	86,913.09	0.88	是	是	出让	商业
4	招拍挂	连国用（2013）HZ000973号	85,225.54	0.86	是	否	出让	商业
5	招拍挂	连国用（2014）HZ001517号	86,493.00	0.88	是	是	出让	商业
6	招拍挂	连国用（2014）HZ001518号	86,487.00	0.87	是	是	出让	商业
7	招拍挂	连国用（2014）HZ001516号	85,186.00	0.85	是	是	出让	商业
8	招拍挂	连国用（2014）HZ001515号	88,212.00	0.89	是	是	出让	商业
9	招拍挂	连国用（2013）第	10,600.30	0.24	是	是	出让	商业

		XP005041 号						
10	招拍挂	连国用（2015）第 HZ000112 号	77,663.50	1.40	是	否	出让	商业
11	划拨	连国用（2013）HZ000284 号	1,199.60	0.04	否	否	划拨	机关 团体 用地
12	划拨	连国用（2013）HZ000282 号	1,687.10	0.06	否	否	划拨	机关 团体 用地
13	划拨	连国用（2013）HZ000280 号	5,155.80	0.06	否	否	划拨	机关 团体 用地
14	划拨	连国用（2013）HZ000278 号	1,768.80	0.19	否	否	划拨	机关 团体 用地
15	划拨	连国用（2013）HZ000276 号	2,951.20	0.10	否	否	划拨	科教 用地
16	划拨	连国用（2013）HZ000279 号	8,323.60	0.21	否	否	划拨	科教 用地
17	划拨	连国用（2013）HZ000273 号	1,970.60	0.07	否	否	划拨	机关 团体 用地
18	划拨	连国用（2013）HZ000281 号	414.60	0.01	否	否	划拨	机关 团体 用地
19	划拨	连国用（2013）HZ000275 号	3,657.70	0.13	否	否	划拨	机关 团体 用地

（四）存货

发行人存货主要分为房地产开发产品、开发成本和工程施工等。房地产开发成本包括土地出让金、前期费用、建筑安装工程费、基础设施配套费及开发项目完工之前所发生的借款费用及其他开发间接费用等，房地产开发项目完工后转入房地产开发产品。工程施工成本包括前期费用、建筑工程支出、借款费用及其他相关费用。发行人存货情况如下表：

表-截至 2015 年末发行人存货清单

单位：万元

存货项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	7,924.04	-	7,924.04
开发成本	145,633.49	-	145,633.49
工程施工	24,748.45	-	24,748.45
合 计	178,305.97	-	178,305.97

(五) 固定资产

发行人固定资产为房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。具体情况如下表：

表-截至 2015 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	9,745.27	911.91	-	8,833.36
电子设备	54.43	41.03	-	13.40
运输工具	186.78	125.56	-	61.22
合计	9,986.48	1,078.51	-	8,907.97

(六) 在建工程

发行人在建工程包括孔巷文化商业街区及宁海商业项目。其中，孔巷文化商业街区为海州古城复兴及旅游项目开发中的重要部分，是连云港老海州文化的集中体现。孔巷文化商业街区项目，重点以恢复古迹，再现古城风貌为主。以海州古城明清历史街区景观为线，集中呈现人文文化、民俗文化、饮食文化、宗教文化，打造海州特色旅游品牌。宁海商业项目作为江苏海州经济技术开发区园区重要组成部分，是连云港市委、市政府重点支持发展的市区南部新型电子信息产业集聚区，园区位于连云港市城市南大门入口处，宁海街道办事处境内。该项目以培育和发展电子信息产业为总体功能定位，重点引进、

承接各类生产研发企业、科技孵化机构，全面打造基础设施完善、配套功能完备、创新能力集聚的标准化、集约化电子仪器生产研发基地。

发行人在建工程具体情况见下表：

表-发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	建设类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	孔巷文化商业街区	基础设施	2 年	否	1,252.16
2	宁海商业项目	基础设施	3 年	否	11,729.35
合计					12,981.51

同时，发行人担负着原海州区破产企业及政府原办公场所的管理工作。基于原海州区与原新浦区合并后城市规划调整，以及破产企业的实际情况，部分固定产权证及无形资产产权证仍正在办理。具体情况如下：

表-发行人正在办理权证的固定资产情况一览表

单位：万元

固定资产名称	账面原值	账面净值	未办理权证的原因
原连云港包装三厂	133.40	89.04	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市雕塑工艺厂	564.59	518.62	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市水泥厂（石灰厂）	113.50	104.25	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市起重机械厂	187.89	172.59	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市云玉化工厂	393.16	361.15	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市锦屏磷矿会堂	515.19	473.24	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原海州区民政局	408.82	375.53	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市海州区住房和	575.00	528.17	划拨的原破产企业资产，暂

城乡建设局			无法更改规划。
原连云港市海州区人口和计划生育局	205.18	188.47	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港鑫欣电力机械厂（含土地）	400.00	367.43	划拨的原破产企业资产，暂无法更改规划。
原连云港市海州区环境卫生管理处	132.14	121.38	划拨土地，暂无法更改原土地规划。
原国土局房产（含土地）	350.00	321.50	划拨土地，暂无法更改原土地规划。
合计	3978.87	3621.38	

发行人资产中不存在 2010 年 6 月后新注入公司的公立学校、公立医院、公园和事业单位资产等公益性资产。

（七）主要应收账款和其他应收款

截至 2015 年末，发行人应收账款 487.37 万元，其他应收款 127,772.14 万元。发行人 2015 年末应收帐款账龄情况如下：

表-2015 年按照账龄分析法计算坏账准备的应收账款情况

账龄	金额(万元)	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	202.79	40.05	-	-
1 至 2 年	226.59	44.74	11.33	5.00
2 至 3 年	77.02	15.21	7.70	10.00
合 计	506.40	100	19.03	3.76

发行人其他应收款前五名情况如下表：

表-发行人截至 2015 年末其他应收款前五名

单位：万元

欠款单位	入账价值	性质	入账科目	账龄
连云港海州区财政局	876,405,716.94	往来款	其他应收款	1 年以内
江苏海州经济开发区管理委员会	88,185,451.48	往来款	其他应收款	1 年以内
连云港市国有土地储备中心	56,694,527.00	往来款	其他应收款	1 年以内

连云港昊达资产管理有限公司	44,916,444.00	往来款	其他应收款	1 年以内
连云港蕴之宝食品有限公司	38,100,000.00	往来款	其他应收款	1-2 年
合计	1,104,302,139.42			

（八）资产评估情况

2012 年，中瑞华事务所出具了连瑞华评报字（2012）第 040 号资产评估报告书，对划入发行人的划拨资产，包括原连云港市海州起重机械厂、连云港市水泥厂（石灰厂）、连云港市雕塑工艺厂、连云港云玉化工有限公司等划拨单位在内的相关房屋建筑物及土地进行了评定估算，资产估值为 32,261.10 万元。评估基准日为 2012 年 11 月 30 日。

四、 发行人负债情况分析

表-发行人 2013 年度-2015 年度主要负债结构表

单位：万元

项目	2015/12/31		2014/12/31		2013/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	48,700.00	22.49%	18,765.00	11.49%	5,900.00	10.08%
应付票据	47,000.00	21.70%	15,600.00	9.55%	2,200.00	3.76%
应付账款	4,783.21	2.21%	8,524.50	5.22%	12,246.12	20.92%
预收款项	10,168.07	4.69%	584.26	0.36%	1,328.27	2.27%
应付职工薪酬	0.25	0.00012%	0.41	0.0003%	-	-
应交税费	265.38	0.12%	4,577.39	2.80%	4,848.54	8.28%
应付利息	216.80	0.10%	189.21	0.12%	24.38	0.04%
其他应付款	42,730.73	19.73%	50,564.11	30.96%	27,315.61	46.66%
一年内到期的非流动负债	30,000.00	13.85%	4,000.00	2.45%	-	-
其他流动负债	163.70	0.08%	423.75	0.26%	602.14	1.03%
流动负债合计	184,028.14	84.97%	103,228.63	63.21%	54,465.06	93.04%
长期借款	30,000.00	13.85%	60,000.00	36.74%	4,000.00	6.83%
长期应付款	2,100.00	0.97%	-	-	-	-
专项应付款	444.21	0.21%	75.34	0.05%	75.34	0.13%
非流动负债合计	32,544.21	15.03%	60,075.34	36.79%	4,075.34	6.96%

负债合计	216,572.35	100.00%	163,303.98	100.00%	58,540.40	100.00%
------	------------	---------	------------	---------	-----------	---------

截至 2015 年末，发行人无逾期未偿还负债。

（一）有息负债明细

截至 2015 年末，发行人并表子公司短期借款情况如下：

序号	债权人	规模（亿元）	利率	类型	抵质押情况
1	江苏银行连云港海州支行	0.38	5.52%	贷款	有
2	上海银行南京分行	0.30	5.885%	贷款	有
3	连云港东方农村商业有限公司	0.20	6.8%	贷款	无
4	上海浦东发展有限公司连云港分行	0.25	5.152%	贷款	有
5	江苏银行连云港分行	0.40	5.655%	贷款	有
6	鑫沅资产管理有限公司	2.56	5.655%	借款	有
7	鑫沅资产管理有限公司	0.50	-	借款	有
8	江苏银行连云港海州支行	0.28	6.72%	贷款	有
合计（亿元）		4.87			

截至 2015 年末发行人现有长期债务规模如下表所示：

表-截至 2015 年末发行人长期债务情况

序号	机构	额度（亿元）	利率（%）	借款日期	到期日期	保障措施
1	陆家嘴国际信托有限责任公司	3.00	9.00	2014/6	2016/6	第三方担保
2	中航信托股份有限公司	3.00	8.50	2014/12	2018/12	第三方担保
合计		6.00	-	-	-	-

（二）债务偿还压力测算

除本期债券外，发行人暂无其他直接融资计划。以最近一年每月企业债发行利率的算术平均数结合实际情况，在本期债券存续期内发行人所有有息债务还款情况如下表所示：

表-本期债券存续期内发行人所有有息债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
银行借款	5.12	-	-	-	-	-	-	-
信托计划	3.53	0.26	3.26	-	-	-	-	-
本期债券	-	0.48	0.48	2.60	2.50	2.41	2.31	2.22
合计	8.65	0.74	3.74	2.60	2.50	2.41	2.31	2.22

五、 发行人对外担保情况

截至 2015 年末，发行人对外担保共 20 笔，担保金额共计 72,500.00 万元，全部为贷款担保，担保方式为保证担保。具体情况如下：

表-发行人截至 2015 年末对外担保情况

单位：万元

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
江苏省板浦高级中学	1,400.00	贷款	信用担保	2015.10.15-2016.10.13
江苏省板浦高级中学	800.00	贷款	信用担保	2015.11.02-2016.11.01
江苏泊河农业开发有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.10.29-2016.10.28
连云港市鑫辰农业科技推广研究所	3,300.00	贷款	信用担保	2015.09.21-2016.09.16
连云港新泊阳农业有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.12.18-2016.12.02
连云港瑞辰农业实业有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2015.11.16-2016.11.16

连云港瑞辰农业 实业有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2015.03.25-2016.03.23
连云港瑞辰农业 实业有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2015.04.14-2016.04.14
连云港瑞辰农业 实业有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.11.11-2016.11.04
连云港瑞辰农业 实业有限公司	3,500.00	贷款	信用担保	2015.08.12-2016.08.12
连云港市新坝丰 泰农业资源开发 有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2015.11.16-2016.11.16
连云港市新坝丰 泰农业资源开发 有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.07.24-2016.07.20
连云港北浦实业 有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.11.23-2016.11.18
连云港胸海贸易 有限公司	4,000.00	贷款	抵押担保	2015.09.15-2016.09.13
江苏海州湾集团 有限公司	20,000.00	贷款	信用担保	2014.12.15-2017.12.25
江苏振海投资发 展有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.07.08-2016.02.04
江苏昊海投资发 展集团有限公司	4,000.00	贷款	信用担保	2015.11.20-2016.11.08
连云港蕴之宝食 品有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2015.11.21-2016.11.09
连云港蕴之宝食 品有限公司	500.00	贷款	信用担保	2015.11.05-2016.05.03
连云港蕴之宝食 品有限公司	500.00	贷款	信用担保	2015.05.11-2016.05.11
连云港斯味特食 品有限公司	1,500.00	贷款	信用担保	2015.02.10-2016.02.09
合计	72,500.00			

六、 发行人受限资产情况

截至 2015 年末，发行人受限资产具体情况如下表所示：

表-发行人 2015 年末受限资产情况

单位：万元

序号	名称	账面价值	期限
1	江苏银行海州支行保证金及结构性存款	7,000.00	5,000 期限: 2015 年 1 月 16 日-2016 年 1 月 11 日; 2,000 期限: 2015 年 4 月 9 日-2016 年 4 月 8 日
2	江苏银行连云港分行定期存单质押	3,000.00	2015 年 5 月 6 日-2016 年 5 月 4 日
3	南京银行连云港分行定期存单质押	5,000.00	2015 年 4 月 17 日-2016 年 4 月 17 日
4	江苏海州支行结构性存款	4,500.00	2015 年 1 月 27 日-2016 年 1 月 22 日
5	存出担保保证金	0.25	2015 年 1 月 27 日-2016 年 1 月 22 日
6	南京银行连云港分行定期存单质押	25,600.00	12,600.00 期限: 2015 年 4 月 13 日-2016 年 4 月 11 日; 13,000.00 期限: 2015 年 4 月 8 日-2016 年 4 月 3 日
7	土地使用权连国用(2014)第 HZ000027 号	8,693.20	2015 年 9 月-2016 年 8 月
8	土地使用权连国用(2014)第 HZ000026 号	8,755.00	2015 年 4 月-2016 年 3 月
9	土地使用权连国用(2013)第 XP005041 号	2,824.91	2015 年 9 月-2016 年 8 月
10	土地使用权连国用(2014) HZ001517 号	8,755.00	2014 年 6 月-2016 年 6 月
11	土地使用权连国用(2014) HZ001518 号	8,693.20	2014 年 6 月-2016 年 6 月
12	土地使用权连国用(2014) HZ001516 号	8,549.00	2014 年 6 月-2016 年 6 月
13	土地使用权连国用(2014) HZ001515 号	8,858.00	2014 年 6 月-2016 年 6 月

七、 发行人关联交易情况

报告期内, 发行人同关联方未发生与公司业务相关的关联交易或同业竞争的情况。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

一、本期债券的偿付风险

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国际经济环境变化、国家宏观经济以及国家金融政策的影响，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，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，存在一定的交易流动性风险。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的因素，如国家政策法规或市场环境等发生变化，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

发行人的基础设施建设业务与经济周期具有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。

2、产业政策风险

发行人所在行业受政策影响较大。未来国家固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

（三）与发行人有关的风险

1、存在资本支出压力，总负债增长较快风险

发行人开发建设的项目主要依靠政府补助、配套土地及相关政策优惠实现项目资金平衡，且科技创业产业园、现代服务业聚集区与招商引资规模密切相关。截至 2014 年末，公司在建的基础设施建设项目总投资额为 5.80 亿元，累计已完成投资 4.56 亿元，未来仍存在一定的资本支出压力。同时，2014 年公司总负债大幅增加至 16.33 亿元，债务增加较快。

2、盈利能力风险

发行人作为连云港市重要的城市建设投融资主体，承担着连云港市重大项目、重点工程的建设任务。由于工期较长，项目建设支出较大，发行人的盈利水平收到一定影响。

3、公司收入结构单一风险

2015 年公司保障房业务和租金业务收入有所下降，整体收入更加依赖于工程项目建设。虽然公司未来可能会划入多项其他经营性资产，但短期内工程项目建设收入占绝对优势的局面难以改变。

二、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过人民币 10.6 亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3 至第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

三、本期债券偿债保障的制度性安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请了南京银行连云港分行作为本期债券的监管银行，签署了

《江苏海州发展集团有限公司公司债券专项账户监管协议》。南京银行连云港分行将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监管，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿还资金账户以用于偿还本期债券本息。

发行人聘请了南京银行连云港分行作为本期债券的债权代理人，签署了《关于江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。南京银行连云港分行将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

四、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人自身偿付能力较强

2013 年至 2015 年，发行人营业总收入分别为 38,167.85 万元、27,887.12 万元和 34,626.80 万元，分别实现利润总额 11,335.20 万元、8,025.77 万元和 7,301.20 万元，分别实现净利润 10,403.48 万元、7,139.88 万元和 7,705.68 万元。综合来看，发行人盈利能力良好。发行人已经承诺，将公司资产和盈利优先用于本期债券按期还本付息。

发行人将会继续扩大业务规模，增加工程项目开发等业务，纳入公墓经营、物流园区开发、尾矿整理、城市基础设施建设等业务，扩大营业收入。

发行人自有资金雄厚。截至 2015 年 12 月末，发行人注册资本为 164,755.6 万元。雄厚的自有资本金保证了本期债券的按时还本付息。

发行人可变现资产充实，发行人 2013 年-2014 年流动比率分别达到 3.09、3.75 和 2.55，速动比率分别为 1.38、2.29 和 1.58，处于较高水平。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人流动资产中货币资金达到 94,561.09 万元，无形资产 24,301.62 万元。发行人承诺，必要时通过资产变现获取资金。

发行人 2015 年末资产负债率为 41.43%；若本期债券发行成功，按照 10.6 亿元发行规模计算，发行人资产负债率为 51.31%，发行人尚有较大融资空间。发行人多年来与江苏银行、南京银行等商业银行保持着良好的合作关系，即使本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借来解决临时出现的兑付问题。

发行人良好的经营状况、雄厚的注册资本、充实的可变现资产和较强的融资能力是本期债券还本付息的重要保证。

（二）项目收益测算

本期债券募投项目本身的收益即可覆盖项目支出，对本期债券本金偿还提供了重要支持。目前锦屏磷矿棚户区改造建设工程住宅收入、商业用房收入、车库销售收入及国家和省级补助一共收入约 10.43 亿元，足以覆盖锦屏磷矿棚户区改造建设工程的投资额。新城国际花园安置小区项目住宅、商业用房、储藏室、地下车位等收入共计 10.76 亿元，足以覆盖新城国际花园安置小区工程的投资额。本期债券募投项目自身收益已经为本期债券的偿还提供了坚实的基础。根据连云港市连计投资咨询有限公司出具的《锦屏磷矿棚户区改造建设工程可行

性研究报告》和《连云港鸿海房地产开发有限公司新城国际花园安置小区建设工程可行性研究报告》，本期债券募投项目资金平衡情况及项目收益测算情况如下表所示：

表-本期债券募投项目收益情况

单位：亿元

项目	销售收入	总投资	净收益
锦屏磷矿棚户区改造建设工程	10.43	9.37	1.06
新城国际花园安置小区	10.76	9.72	1.04
合计	21.19	19.09	2.1

表-锦屏磷矿棚户区改造建设工程项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							运营期
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
收入	3,582.60	3,582.60	3,582.60	47,365.99	46,171.79	-	-	-
总成本费用	43,300.13	18,453.05	31,986.02	3,580.00	1,660.00	-	-	-
销售税金及附加	0.00	0.00	0.00	2,585.62	2,585.62	-	-	-
利润总额	-39,717.53	-14,870.45	-28,403.42	41,200.37	41,926.17	-	-	-
累计利润总额	-39,717.53	-54,587.98	-82,991.40	-41,791.03	135.14	-	-	-
所得税	-	-	-	0.00	33.78	-	-	-
税后利润总额	-39,717.53	-14,870.45	-28,403.42	41,200.37	41,892.39	-	-	-
累计税后利润总额	-39,717.53	-54,587.98	-82,991.40	-41,791.03	101.35	-	-	-

表-新城国际花园安置小区项目收益测算

单位：万元

年份	债券存续期							运营期
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
收入	0.00	32,278.42	43,037.88	21,518.94	10,759.48	-	-	-

销售税金及附加	0.00	1,807.59	2,410.12	1,205.07	602.53	-	-	-
总成本费用	46,056.38	31,325.60	19,886.91	2,735.00	1,456.07	-	-	-
利润总额	-46,056.38	-854.77	20,740.85	17,578.87	8,700.88	-	-	-
应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	109.45	-	-	-
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	27.36	-	-	-
三项税金	0.00	0.00	0.00	0.00	12.31	-	-	-
未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	69.78			
息税前利润	0.00	32,278.42	43,037.88	21,518.94	10,759.48			
税后利润总额	0.00	0.00	0.00	0.00	82.09	-	-	-

本期债券募投项目营运期销售价格定价依据为市场同行业的平均销售价格标准估算,以不变价确定计算各期内的销售价格。

(三) 本期债券担保情况

1. 担保人基本情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

注册资本：人民币 512,600 万元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；

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，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 担保人资信情况

中合中小企业融资担保股份有限公司于 2012 年 7 月 19 日注册成立，注册资本 51.26 亿元，由中方和外方共 7 家股东共同发起设立，中方股东包括海航资本集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、中国进出口银行、内蒙古鑫泰投资有限责任公司；外方股东包括 JP Morgan China Investment Company Limited 和西门子（中国）有限公司。截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保总资产为 77.06 亿元，总负债为 19.08 亿元，净资产 57.98 亿元。2015 年，中合担保实现营业收入 10.68 亿元，净利润 4.45 亿元。截至 2015 年末，中合担保公司融资性担保净额为 488.18 亿元，担保额与其净资产比值为 8.42。综合来看，中合担保资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力，经中诚信证券评估有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司评定主体长期信用等级为 AAA。

3. 担保人财务数据

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中合中小企业融资担保股份有限公司 2015 年度审计报告，截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保总资产为 77.06 亿元，总负债为 19.08 亿元，净资产 57.98 亿元。2015 年，中合担保实现营业收入 10.68 亿元，净利润 4.45 亿元。具体情况如下所示：

表-担保人财务情况

单位：亿元

项目	2015年末/度
总资产	77.06
总负债	19.08
净资产	57.98
营业收入	10.68
净利润	4.45

担保人 2015 年经审计的合并资产负债表见附表二。

担保人 2015 年经审计的合并利润表见附表三。

担保人 2015 年经审计的合并现金流量表见附表四。

4. 担保人累计担保余额

截至 2015 年 12 月 31 日，中合担保融资性担保余额 488.18 亿元。

5. 担保函主要内容

中合担保为本期债券的到期兑付提供无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函,担保函的主要内容如

下:

担保方式: 担保人承担保证的方式为连带责任保证;

担保期限: 担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的, 担保人免除保证责任;

担保范围: 担保人保证的范围包括债券本金及利息, 以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用;

担保责任的承担: 如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金, 担保人应主动承担担保责任, 将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

6. 本次担保的合法合规性

中合担保出具担保函,对发行人本次发行规模为 10.6 亿元的公司债券的发行提供连带责任保证担保,该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本次债券发行的担保人依法设立并合法存续, 具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。根据北京大成律师事务所出具的法律意见书, 中合中小企业融资担保股份有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

（四）连云港海州区人民政府全力支持发行人发行本期债券

连云港海州区人民政府将全力支持发行人发行本期公司债券。连云港海州区人民政府及本期债券主承销商、监管银行、债权代理人将督促发行人按照国家发展改革委核准的募集资金投向使用募集资金。如果本期债券遇到兑付风险，连云港海州区人民政府将积极协调相关部门积极应对，督促本金及利息按时兑付，维护债券持有人的利益。

综上，发行人盈利能力良好，募投项目资金安排明确，自有资金雄厚，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，偿债保障措施较强

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信证评将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。中诚信证评将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信证评将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信证评网站对外公布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书签署之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

本期债券拟募集资金不超过 10.6 亿元，将全部用于锦屏磷矿棚户区改造建设工程和新城国际花园安置小区项目。两项目投资总金额 19.09 亿元，其中锦屏磷矿棚户区改造建设工程投资 9.37 亿元，拟使用本期债券募集资金 5.50 亿元，建设期限规划为三年；新城国际花园安置小区项目投资 9.72 亿元，拟使用本期债券募集资金 5.10 亿元，建设期限规划为三年。建设主体为发行人控股子公司连云港泓海房地产开发有限公司。连云港泓海房地产开发有限公司于 2011 年 7 月 19 日，注册资本 5,000 万元，发行人直接持股比例为 75.00%。该公司经营范围：房地产开发；房地产销售；市政工程、园林绿化工程、房屋拆除工程、室内装潢工程施工；物业管理服务；建筑材料销售，截至 2015 年末，该公司资产总额 29,384.97 万元，负债合计 24,881.89 万元，净资产 4,503.08 万元；2015 年可分配利润-496.92 万元。

募集资金具体用途及金额如下表所示：

表-募集资金投向明细表

单位：亿元

固定资产投资项目名称	项目投资额	股权投资额	拟使用募集资金	占项目总投资额的比例
锦屏磷矿棚户区改造建设工程	9.37	100%	5.50	58.70%
新城国际花园安置小区	9.72	100%	5.10	52.47%
合计	19.09	100%	10.60	55.53%

连云港市连计投资咨询有限公司分别出具了《锦屏磷矿棚户区改造建设工程可行性研究报告》和《连云港泓海房地产开发有限公司新

城国际花园安置小区建设工程可行性研究报告》。连云港市连计投资咨询有限公司具备工程咨询甲级资格。

第十节 其他重要事项

（一）其他事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

（二）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自行承担。

第十一节 有关当事人

一、 发行人：江苏海州发展集团有限公司

住所：连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

法定代表人：乔敬萌

联系人：乔敬萌

联系地址：连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

联系电话：0518-85219887

传真：0518-85438967

邮政编码：222000

二、 承销团

（一）主承销商/簿记管理人：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：官少林

项目主办人：王军、陈实、金鑫、张兴东、许可、祝晓飞

联系人：陈实

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 B 座 9 层

联系电话：010-50838982

传真：010-57601770

邮政编码：100033

（二）分销商

1、五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层

01 单元

法定代表人：赵立功

联系人：官丽杰

联系地址：深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 48 楼

联系电话：0755-82545701

传真：0755-82577892

邮政编码：518000

2、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：王铭锋

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋大厦

5 层

联系电话：18610810293

传真：010-59013800

邮政编码：100032

三、 托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、发行人审计机构：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：无锡市新区龙山路 4 号 C 幢 303 室

执行事务合伙人：张彩斌

联系人：张玉林

联系地址：南通市崇川区中南世纪城 14 幢 703 室

联系电话：0513-55018132

传真：0513-55018133

邮政编码：226001

六、 信用评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心
D 座 7 层

法定代表人：关敬如

联系人：康翊

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

七、 发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 12 层

负责人：彭雪峰

联系人：李远

联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

联系电话：010-58137799

传真：010-58137788

邮政编码：100020

八、 监管银行/债权代理人：南京银行连云港分行

营业场所：江苏省连云港市通灌南路 104 号

负责人：袁正蛟

联系人：张琪

联系地址：江苏省连云港市通灌南路 104 号

联系电话：0518-81162828

传真：0518-81168116

邮政编码：222000

九、担保人

营业场所：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

联系人：朱剑寒

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 12 层

电话：010-56508788

邮编：100033

第十二节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件;
- (二) 2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书;
- (三) 2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要;
- (四) 江苏海州发展集团有限公司 2013 年-2015 年度经审计的财务报告;
- (五) 中诚信证券评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 发行人与南京银行连云港分行签订的《江苏海州发展集团有限公司公司债券专项账户监管协议》;
- (八) 发行人与南京银行连云港分行签订的《关于江苏海州发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》(附《债券持有人会议规则》)。

二、查询地址

- (一) 江苏海州发展集团有限公司

联系地址: 连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

联系人: 乔敬萌

电话: 0518-85219887

传真: 0518-85438967

邮政编码：222000

（二）招商证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心B座9层

联系人：陈实

电话：010-50838982

传真：010-57601770

邮政编码：100033

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2016年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》及《2016年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（此页无正文，为《2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

主承销商：招商证券股份有限公司



（此页无正文，为《2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

发行人：江苏海州发展集团有限公司



2016 年 8 月 5 日