

债券代码：139230	债券简称：PR 瀛洲债
债券代码：151916	债券简称：19 瀛洲 01
债券代码：162603	债券简称：19 瀛洲 02
债券代码：152682	债券简称：20 瀛洲债

东吴证券股份有限公司
关于江苏瀛洲发展集团有限公司
重大事项的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



2021 年 1 月

声明

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人公布的《江苏瀛洲发展集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》等相关信息披露文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东吴证券所作的承诺或声明。

一、债券名称

2016 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券；江苏瀛洲发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第一期）；江苏瀛洲发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第二期）；2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）

二、债券简称及代码

债券简称	代码
PR 瀛洲债	139230
19 瀛洲 01	151916
19 瀛洲 02	162603
20 瀛洲债	152682

三、核准文件

根据《国家发展改革委关于江苏瀛洲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【2016】235 号），公司发行不超过 8 亿元的公司债券。

根据《江苏瀛洲发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】637 号），公司非公开发行不超过人民币 5.7 亿元的公司债券。

根据《国家发展改革委关于江苏瀛洲发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2020】294 号），公司发行不超过 8 亿元的公司债券（其中品种一 6.5 亿元，品种二 1.5 亿元）。

四、债券发行的主要条款

（一）债券简称：PR 瀛洲债 代码：139230

- 1、债券名称：**2016 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券。
- 2、债券期限：**本期债券为 7 年期。
- 3、发行规模：**人民币 8 亿元整。
- 4、票面金额：**本次债券票面金额为 100 元。
- 5、发行价格：**按面值平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。
- 6、上市地点：**上海证券交易所。
- 7、债券形式：**本次债券为实名制记账式债券。
- 8、票面利率：**4.33%
- 9、起息日：**本次债券的起息日为 2016 年 9 月 21 日。
- 10、付息日：**本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 9 月 21 日。（上述付息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）。
- 11、兑付日：**本期债券的兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 9 月 21 日（上述兑付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）。
- 12、还本付息方式：**每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
- 13、担保情况：**无。

14、募集资金用途：本期债券发行募集资金 8 亿元，拟 5.38 亿元用于海州区浦南镇樱花社区一期安置房、海州区瀛洲梧桐里一期、二期安置房建设项目，剩余 2.62 亿元用于补充公司流动资金。

(二) 债券简称：19瀛洲01 代码：151916

1、债券名称：江苏瀛洲发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第一期）。

2、债券期限：本期债券的期限为 3 年，附第二年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

3、发行规模：人民币 31,000 万元。

4、票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、挂牌转让场所：上海证券交易所。

7、债券形式：本次债券为实名制记账式债券。

8、票面利率：7.99%

9、起息日：本次债券的起息日为 2019 年 7 月 30 日。

10、付息日：2020 年至 2022 年每年的 7 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

11、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 7 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利

息)。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券兑付日为 2021 年 7 月 30 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息)。

12、担保情况：无。

13、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后用于幸福里工程建设(已纳入省级计划)以及补充流动资金。

(三) 债券简称：19瀛洲02 代码：162603

1、债券名称：江苏瀛洲发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(保障性住房)(第二期)。

2、债券期限：本期债券的期限为 3 年，附第二年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

3、发行规模：人民币 26,000 万元。

4、票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、挂牌转让场所：上海证券交易所。

7、债券形式：本次债券为实名制记账式债券。

8、票面利率：7.80%

9、起息日：本次债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日。

10、付息日：2020 年至 2022 年每年的 11 月 22 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息)。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其

后的第一个工作日，顺延期间不另计利息)。

11、兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券兑付日为 2021 年 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

12、担保情况：无。

13、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后用于幸福里工程建设（已纳入省级计划）以及补充流动资金。

（四）债券简称：20瀛洲债 代码：152682

1、债券名称：2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）。

2、债券期限：本期债券为 7 年期。

3、发行规模：人民币 6.5 亿元整。

4、票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

6、上市地点：上海证券交易所。

7、债券形式：本次债券为实名制记账式债券。

8、票面利率：5.30%

9、起息日：本次债券的起息日为 2020 年 12 月 14 日。

10、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 14 日（上述付息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）。

11、兑付日：本期债券本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 14 日（上述兑付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）。

12、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

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

14、募集资金用途：本期债券发行规模 6.50 亿元，4.80 亿元用于瀛洲幸福里工程项目，1.70 亿元用于补充营运资金。

五、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

2021 年 1 月 13 日，江苏瀛洲发展集团有限公司披露了《江苏瀛洲发展集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。截至 2019 年末，公司净资产为 56.53 亿元，借款余额为 98.03 亿元。截至 2020 年末，公司借款余额为 114.90 亿元，累计新增借款金额为 16.87 亿元，占上年末净资产的比例为 29.84%。

新增借款分类如下：

单位：万元/%

借款分类	2020 年末	2019 年末	新增金额	新增金额较上一年末净资产占比
银行贷款	43.72	45.97	-2.25	-3.98
公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具	22.40	12.05	10.35	18.31
融资租赁借款、信托贷款	43.23	35.79	7.44	13.16
其他借款	5.55	4.22	1.33	2.35
合计	114.90	98.03	16.87	29.84

截至 2020 年末，本年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，主要是因为公司开拓业务及补充日常流动资金，增加公司债券、企业债券及融资租赁借款等所致。截至目前，公司经营正常，各项有息负债正常兑付兑息。本次新增借款不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

东吴证券作为本次公司债券的受托管理人，后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

六、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：王珑蓉

联系电话：0512-62938590、0512-62938525

(以下无正文)

(本页无正文，为《东吴证券股份有限公司关于江苏瀛洲发展集团有限公司重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

2021年1月18日

