

2022年江苏瀛洲发展集团有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人	江苏瀛洲发展集团有限公司
本期发行金额	人民币1.5亿元整
发行期限	3+4年期，同时设置本金提前偿付条款
主承销商	东吴证券股份有限公司、开源证券股份有限公司
债权代理人	东吴证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AA+
担保情况	本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

发行人 江苏瀛洲发展集团有限公司

牵头主承销商 东吴证券股份有限公司

债权代理人  东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO., LTD

联席主承销商 开源证券股份有限公司

 开源证券

2022 年 / 月

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《企业债券管理条例》《企业债券管理通知》《企业债券简化程序通知》《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会同意本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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及其摘要，发行人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、及时性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人及相关负责人承诺

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，本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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所述财务信息真实、准确、完整、及时。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》《公司信用类债券信息披露管理办法》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》《债券持有人会议规则》中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

六、债券基本要素

（一）债券名称：2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“22 瀛洲债”）。

（二）发行总额：人民币 1.5 亿元整。

（三）债券期限：本期债券期限为 7 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任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。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

（五）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未回售本金的 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。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售；通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售。

（七）发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格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。

（八）债券担保：本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

目录

释义	1
第一节 风险提示及说明	4
第二节 发行条款	12
第三节 募集资金运用	14
第四节 认购与托管	16
第五节 债券发行网点	18
第六节 认购人承诺	19
第七节 发行人基本情况	21
第八节 财务会计信息	52
第九节 发行人信用情况	104
第十节 担保情况	109
第十一节 法律意见	115
第十二节 税项	118
第十三节 信息披露安排	120
第十四节 投资者保护机制	123
第十五节 债权代理协议	135
第十六节 本期债券发行有关机构	139
第十七节 发行人、中介机构及相关人员声明	143
第十八节 备查文件	152
附表一：	154
附表二：	155

附表三：	157
附表四：	159
附表五：	161
附表六：	164
附表七：	167

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/瀛洲集团：指江苏瀛洲发展集团有限公司。

本期债券：指发行人发行的“2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）”。

本次发行：指本期债券的发行。

牵头主承销商/债权代理人/东吴证券：指东吴证券股份有限公司。

联席主承销商/开源证券：指开源证券股份有限公司。

海州区：指连云港市海州区。

海州区政府：指连云港市海州区人民政府。

股东/海发集团：指江苏海州发展集团有限公司。

神农现代：连云港神农现代农业发展有限公司

瀛洲地产：指连云港瀛洲地产有限公司。

滨河置业：指连云港滨河置业有限公司。

监管银行：指江苏银行股份有限公司连云港分行。

苏州再担保：指苏州市融资再担保有限公司

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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

债券的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

债券持有人：指本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《江苏瀛洲发展集团有限公司章程》。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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：指国家法定的工作日。

元：指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资本期债券的收益水平有所波动。

对策：本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市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的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人积极

向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争本期债券早日获准上市流通。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。若发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，不能从预期的还款来源获得足够资金，可能导致本期债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，且得到了地方政府的大力支持。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本期债券的按期足额偿付。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

发行人作为海州区重要的基础设施建设主体和安置房建设主体，具有区域垄断行业地位，承担着城市建设和服务民生的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

（二）持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，资金来源较为单一，一旦信贷政策趋紧，银行贷款的成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险亦将有所增加。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉和良好的信用记录，与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力；另一方面，发行人未来计划进一步涉足资本市场，继续通过企业债券等形式筹措营运资金，拓宽融资渠道，不断提高持续融资能力。

（三）对外担保风险

截至 2020 年末，发行人对外担保为 12.47 亿元，对外担保余额占发行人当期净资产的 18.08%，被担保公司均为国有企业，目前经营稳定，但不排除未来经营恶化，偿债能力下降的可能性。若发行人行使了代偿的责任，导致现金流出，则会对发行人的偿债能力造成不利影响。

同时，发行人与连云港神农现代农业发展有限公司、连云港丰谷农业开发有限公司及江苏海州发展集团有限公司存在区域内互保的

情况，上述公司若偿债能力发生恶化，可能会出现区域性及系统性信用风险。

对策：公司对外担保事项履行相应的审批程序，符合《公司法》及《公司章程》相关规定，金额可控。同时，被担保单位均为国有企业，企业信誉可靠，财务结构合理，目前经营状况良好。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制，科学、谨慎实施对外担保重大决策，严防对外担保风险。

发行人与连云港神农现代农业发展有限公司、连云港丰谷农业开发有限公司及江苏海州发展集团有限公司为关联方，且均为区域内国有企业，信用良好。上述公司主要为开展保障房及基础设施建设等保障民生业务进行企业间的合作，对融资有一定的需求而出现互保行为。目前，上述公司现金流相对稳定，出现信用风险较低。上述公司将强化对外担保审批及对外担保额度的管控，完善对外担保制度，进而降低区域内互保的风险。

（四）资产流动性风险

发行人存货资产中开发成本占比较高，流动性易受开发进度、结算周期影响，集中变现难度较大。国家对于基础设施建设和安置房政策的变化可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

对策：发行人存货资产中开发成本大部分为工程施工项目，已经基本完工，在建项目比例较低。未来，公司将推进项目审计结算，缩短结算周期，降低资产流动性风险。

（五）受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，发行人货币资金受限金额为 20.80 亿元，抵押土地使用权及房产 9.85 亿元，公司资产受限资产规模为 30.65 亿元，占净资产的 44.45%，发行人受限资产规模较大，可能对发行人偿债

能力带来不利影响。

对策：截至 2020 年末，发行人货币资金余额 44.74 亿元，其中银行存款 23.94 亿元，其他货币资金 20.80 亿元，公司其他货币资金受限金额为 20.80 亿元，受限原因主要系公司为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款以及质押借款。保证金存款及质押存单均与发行人的长短期借款匹配，未来随着发行人的债务到期，受限货币资金会随之解除受限。发行人目前财务结构较为稳健，整体负债水平和结构较为合理，短期偿债压力不大，受限资产的抵质押与借款期限和偿还情况相对应。未来发行人将持续关注长短期借款合理搭配，直接融资和间接融资合理搭配，同时随着当地社会经济的发展，发行人业务规模不断扩大，发行人将不断提高盈利能力，以确保能够按时偿还各期债务。

（六）经营活动现金流量净额持续为负的风险

近三年，发行人的经营性现金流量净额分别为-18.49 亿元、-21.11 亿元及-9.28 亿元，呈现持续为负趋势，且 2018 年度及 2019 年度经营性现金流净流出规模较大。若债券存续期内，发行人的经营性现金流量净额持续为负，可能会对发行人的偿债资金来源带来不利影响。

对策：根据发行人与委托方签订的委托代建协议，2020 年末的工程建设项目多于 2021 年度及 2022 年度完工。发行人将会加快完工审计进度，尽早与委托方进行结算，争取资金早日回流。

（七）其他应收款规模较大风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款账面金额 38.86 亿元，占期末流动资产的比例为 20.17%，规模较大，其中应收连云港丰谷农业开发有限公司、连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位往来较多。发行人其他应收款总体较好，但是一旦欠款单位生产经营出现恶

化或者发行人回收欠款执行不力，仍会对发行人产生不利影响。

对策：连云港丰谷农业开发有限公司、连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位均为海州区的国有企业，经营情况均处正常状态，发生坏账的可能性较小。同时，发行人高度重视其他应收款项的回收，已向欠款单位沟通和申请欠款收回等相关事项；另外发行人的欠款单位主要为关联方，合作关系紧密，沟通顺畅，发生无法收回的风险较低。

（八）EBITDA 利息倍数较低的风险

近三年，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.62、0.30 及 0.23，均低于 1，说明相对于目前的盈利能力，发行人的债务规模较大，利息偿付压力较大。

对策：债券存续期内，一方面，发行人将根据委托代建协议与委托方加快工程结算周期，提高盈利能力；一方面，发行人将根据未来业务发展计划合理控制债务规模，加大直接融资比例，降低平均融资成本，减少利息支付压力。

（九）短期偿债压力较大的风险

根据有息债务偿还压力测算，2022 年及 2023 年，发行人的有息负债偿还规模分别 26.04 亿元及 17.81 亿元，短期偿债压力较大。

对策：一方面，发行人会加强有息负债管理，提前与债权人沟通存量续转方案，保证债务偿还平稳落地；一方面，发行人将加强其他应收款的催款，保证账面资金的充足。

（十）有息负债规模较大的风险

截至 2020 年末，发行人有息负债余额为 118.40 亿元，占总负债比例为 86.26%，规模较大，若发行人对有息负债管理不善，偿债能力发生恶化，且偿债保障措施未实施到位，会对本期债券的兑付兑息

造成不利影响。

对策：发行人已对本期债券提供充分的偿债保障措施，既包括内部的保障，又包括外部增信措施；既包括来源于募投项目的保证，又包括日常的经营积累，发行人将在本期债券存续期内积极落实偿债保障措施。目前，发行人经营情况稳定，地方政府及股东为发行人提供较为有利的资金支持及政策扶持。发行人积极寻求直融产品进行存量续转或进行债务置换，以降低融资成本，保障发行人稳定经营发展。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人主要从事基础设施及安置房建设等业务，该业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将紧密围绕连云港海州区发展规划，合理布局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人从事的工程项目建设行业是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调

整，将影响公司的经营活动，可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

第二节 发行条款

一、发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]294 号文件注册公开发行。

发行人于 2020 年 3 月 16 日召开董事会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行人民币 8 亿元，存续期间不超过 7 年的企业债券。

发行人股东于 2020 年 3 月 17 日出具股东决定书同意本次债券发行，规模不超过人民币 8 亿元，存续期间不超过 7 年。

二、本期债券主要发行条款

1	债券名称:	2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“22 瀛洲债”）
2	企业全称:	江苏瀛洲发展集团有限公司
3	发改委注册批文:	发改企业债券[2020]294 号
4	本期债券发行金额:	发行人将已注册的 8 亿元公司债券分期发行。本期债券为第二期发行，发行金额为 1.5 亿元。
5	期限:	本期债券期限为 7 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款。
6	发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 4 年的票面利率，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前第 20 个交易日，披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。
7	投资者回售选择权	自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，投资者可通过指定的方式进行回售申报，有权将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。若投资者在指定日期前未做登记，则视为继续持有本期债券。
8	发行价格或利率确定方式:	本期债券面值 100 元，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。 本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任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。 簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定，利率为 5.20%。
9	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未回售本金的 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。

10	发行方式:	本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售;通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发售。
11	发行对象:	本期债券通过承销商设置的发行网点在银行间债券市场公开发售的部分,向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发售;通过上海证券交易所公开发售的部分,向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发售。
12	承销方式:	本期债券由东吴证券股份有限公司作为牵头主承销商、开源证券股份有限公司作为联席主承销商组成承销团以余额包销方式共同承销。
13	簿记建档日:	本期债券簿记建档日为 2022 年 3 月 18 日。
14	发行首日:	本期债券发行期限的第 1 日,即 2022 年 3 月 21 日。
15	起息日期:	自 2022 年 3 月 22 日开始计息,本期债券存续期内每年的 3 月 22 日为该计息年度的起息日。
16	付息日期:	本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 22 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)。
17	缴款日期:	本期债券缴款日为 2022 年 3 月 22 日。
18	簿记建档管理人/ 债权代理人:	东吴证券股份有限公司
19	募集资金专项账户 监管人/偿债资金 专项账户监管人:	江苏银行股份有限公司连云港分行
20	兑付价格:	按面值兑付
21	兑付日期:	本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 22 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)。
22	信用评级机构及信 用评级结果:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为 AA,本期债券信用等级为 AA+。
23	担保情况:	本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
24	托管方式	本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

第三节 募集资金运用

本期债券发行规模1.50亿元，扣除发行费用后用于补充营运资金。

公司承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与江苏银行股份有限公司连云港分行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在江苏银行股份有限公司连云港分行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，

按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

第四节 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。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簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的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、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，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让，本次债券债项评级为 AA+，不符合质押式回购的条件。

第五节 债券发行网点

一、本期债券通过承销商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、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一（带“▲”的发行网点）。

第六节 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依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、本期债券的债权代理人、监管银行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。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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、在本期债券存续期限内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者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级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务

转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，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。

第七节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：江苏瀛洲发展集团有限公司

成立日期：2005 年 04 月 08 日

法定代表人：李晓光

注册资本：20.00 亿元

注册地址：连云港市海州区郁洲北路 9 号

办公地址：连云港市海州区郁洲北路 9 号

邮政编码：222000

信息披露事务负责人：叶川

联系电话：0518-81087071

传 真：0518-81087086

统一社会信用代码：9132070077246602XE

经营范围：市政府授权范围内国有资产的经营与管理：水利工程建设；农村基础设施建设工程、农村房屋建设工程、农村社区建设工程施工；基础设施建设投资；文化产业项目、旅游项目、科技项目投资开发及资产管理；实业投资；企业策划服务；物业管理服务；市场设施租赁；市场管理服务；市政设施养护；建筑材料、金属材料销售。（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）

二、发行人历史沿革

江苏瀛洲发展集团有限公司成立于 2005 年 4 月，初始注册资本为 0.27 亿元，法人代表为陈玉祥，系原连云港市新浦区人民政府出资设立的国有独资有限公司，企业法人营业执照注册号为 320700000006242。

公司于 2005 年 4 月成立时，名称为连云港市新浦资产经营有限

公司，注册资本 0.27 亿元，经连云港正信会计师事务所出具连正会验【2005】040 号验资报告验证。

2009 年 8 月，名称变更为连云港瀛洲投资发展有限公司。

2010 年 6 月 23 日，经出资人决定，发行人增资 1.24 亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府以净资产方式缴纳，并于 2010 年 7 月 12 日由连云港海天会计师事务所出具连海天验【2010】第 071 号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为 1.50 亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的 100%。

2012 年 3 月 2 日，经出资人决定，发行人增资 1.50 亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府缴付，其中以货币方式缴付 0.88 亿元，以债权转股权方式缴付 0.62 亿元。并于 2012 年 3 月 7 日由连云港五星会计师事务所出具连五星验字【2012】第 2 号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为 3.00 亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的 100%。

2013 年 10 月，名称变更为江苏瀛洲发展集团有限公司。

2013 年 12 月 18 日，经出资人决定，发行人增资 0.80 亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付，并于 2013 年 12 月 18 日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉会验【2013】070 号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为 30.80 亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的 100%。

2013 年 12 月 24 日，经出资人决定，发行人增资 1.50 亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府以债权转股权方式缴付，并于 2013 年 12 月 24 日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉会验【2013】072 号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为 5.30 亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的 100%。

2013年12月25日，经出资人决定，对发行人增资2.50亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付，并于2013年12月25日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉会验【2013】073号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为70.80亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。

2013年12月26日，经出资人决定，对发行人增资2.50亿元，全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付，并于2013年12月26日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉会验【2013】074号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为10.30亿元，连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。

根据中华人民共和国国务院（国函【2014】58号）文件《国务院关于同意江苏省调整连云港市部分行政区划的批复》，连云港市海州区与新浦区合并为海州区，发行人的出资人由连云港市新浦区人民政府变更为连云港市海州区人民政府。

2016年12月5日，经出资人决定，对发行人增资4.70亿元，全部由股东连云港市海州区人民政府认缴出资，并于2017年2月24日由连云港海誉联合会计事务所出具连海誉验【2017】第008号验资报告。变更后的注册资本为15.00亿元，实收资本为15.00亿元。连云港市海州区人民政府占注册资本的100%。

2019年6月10日，发行人股东由连云港市海州区人民政府变更为江苏海州发展集团有限公司，变更后江苏海州发展集团有限公司占注册资本的100%，为发行人的控股股东。

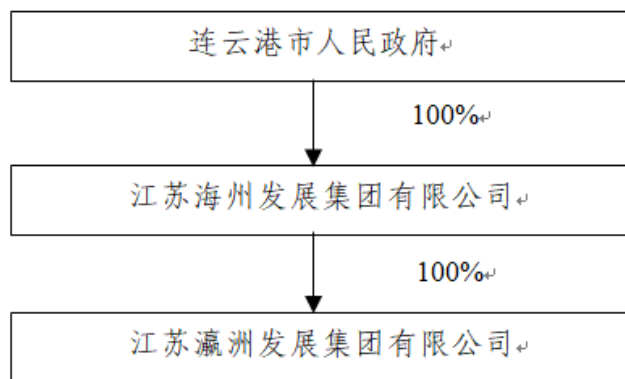
2020年1月6日，发行人股东江苏海州发展集团有限公司对发行增资5.00亿元，发行人注册资本由15.00亿元增加至20.00亿元。本次增资已由连云港海誉联合会计师事务所出具了连海誉【2019】第

026 号验资报告。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构如下所示：



（二）控股股东、实际控制人情况

江苏海州发展集团有限公司是发行人的唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的 100%，是发行人的控股股东。

江苏海州发展集团有限公司由连云港市人民政府于 2003 年 4 月 11 日出资成立的国有独资企业，注册资本为 16.48 亿元，法定代表人为陈毅敏，经营范围：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；水利工程、地基与基础工程、建筑工程设计、施工；基础设施建设项目、文化产业项目、旅游项目、科技项目的投资、开发；企业营销策划；物业管理服务；市政设施养护；光伏发电项目的建设、开发、运营、维护；建筑材料、金属材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，江苏海州发展集团有限公司总资产 479.41 亿元，净资产 151.25 亿元；2020 年度实现营业收入 16.99 亿元，净利润 3.13 亿元。

发行人的实际控制人为连云港市人民政府。

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东没有将持有的发行人股权对外提供质押担保事项，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人共有 32 家子公司纳入合并报表范围，基本情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	表决权比例	子公司级别
1	连云港滨河建材销售有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
2	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	310.00	100.00	一级子公司
3	连云港神州投资有限公司	20,000.00	75.00	一级子公司
4	连云港瀛洲市政工程有限公司	500.00	100.00	一级子公司
5	连云港瀛洲旅游开发有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
6	连云港佳创文化传播有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
7	连云港瀛洲文化传播有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
8	连云港云源市政工程有限公司	1,024.00	100.00	一级子公司
9	连云港润浦投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
10	连云港润新投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
11	连云港金蔷薇建筑工程有限公司	5,000.00	99.60	二级子公司
12	连云港海康实业投资有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
13	连云港瀛洲人力资源开发有限公司	200.00	100.00	一级子公司
14	连云港瀛洲地产有限公司	3,000.00	100.00	一级子公司
15	连云港滨河置业有限公司	10,000.00	95.00	一级子公司
16	连云港海州交通建设投资有限公司	5,000.00	100.00	二级子公司
17	连云港市新浦宏达市政工程有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
18	连云港市海州区金城园林绿化工程处	200.00	100.00	一级子公司

序号	公司名称	注册资本	表决权比例	子公司级别
19	连云港市锦绣园林绿化工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
20	连云港清源物业服务服务有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
21	连云港月牙岛旅游开发有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
22	连云港瀛洲集团建设有限公司	25,000.00	100.00	一级子公司
23	连云港海银融资租赁有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
24	瀛洲（香港）发展有限公司	886.86 万港元	100.00	一级子公司
25	连云港盐河企业资产管理有限公司	500.00	100.00	一级子公司
26	连云港业晟建设工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
27	江苏朐海新农村发展建设有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
28	连云港惟瀛实业有限公司	28,000.00	100.00	二级子公司
29	连云港迅途交通建设工程有限公司	1,000.00	75.00	三级子公司
30	连云港农润农业发展有限公司	3,000.00	100.00	二级子公司
31	连云港瀛洲水务有限公司	1,000.00	100.00	二级子公司
32	连云港利浦农业有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司

发行人主要子公司基本情况如下：

1、连云港滨河建材销售有限公司

连云港滨河建材销售有限公司是公司的全资子公司，成立于 2011 年，注册资本 0.20 亿元。经营范围为建筑材料、五金交电、涂料、石材、园艺用品、室内外装饰材料、电线电缆、电子产品、仪器仪表、通讯产品、塑料制品、水暖器材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，滨河建材资产总计 27.09 亿元，净资产 0.24 亿元；2020 年度，滨河建材实现营业收入 0.30 亿元，净利润 0.01 亿元。

2、连云港神州投资有限公司

连云港神州投资有限公司是公司的子公司，成立于 2013 年，注

册资本 2.00 亿元。经营范围为实业投资；房地产投资；农业种植；特色农业开发；旅游基础设施开发；建筑工程、土石方工程、园林绿化工程设计、施工；建筑材料、钢材、木材、装饰材料、汽车及汽车配件、机械设备、五金、机电产品、珠宝销售；黄金制品加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，神州投资公司资产总计 32.80 亿元，净资产 1.33 亿元；2020 年度，神州投资公司实现营业收入 0 万元，净利润-0.00 亿元。

3、连云港瀛洲地产有限公司

连云港瀛洲地产有限公司是公司的全资子公司，成立于 2014 年，注册资本 0.30 亿元。经营范围为房地产开发；企业资产管理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，瀛洲地产资产总计 22.70 亿元，净资产 0.22 亿元；2020 年度，瀛洲地产实现营业收入 0.13 亿元，净利润-0.00 亿元。

五、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理架构

按照《江苏瀛洲发展集团有限公司章程》规定，发行人不设股东会，唯一股东为江苏海州发展集团有限公司。公司设董事会，董事会对股东负责，总经理对董事会负责，行使公司经营管理职责。

1、股东

根据《公司章程》的规定，公司不设股东会，股东依法行使下列职责：

（1）审议批准公司的发展规划（含基建、技改项目）和结构调整；

（2）审议批准公司的经营方针和经营目标，考核其国有资本营

运情况，并根据其业绩实施奖惩；

（3）依法任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定董事和监事的报酬事项。任命和更换董事长、副董事长。

（4）审议批准公司董事会、监事会报告，年度财务预算、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）决定公司增加或减少注册资本，公司中发行债券以及合并、分立、变更、解散或清算；

（6）可通过法定程序按一定比例调用公司的资产收益；

（7）批准或修改公司章程；

2、董事会

根据《公司章程》的规定，董事会由5人组成，董事由股东委派，董事会设董事长1名，董事长由股东任免产生。董事会行使以下职权：

（1）制定公司的长远发展规划、投资计划（含基建、技改项目投资方案）和结构调整与资本运营项目方案；

（2）审议批准公司的经营计划和投资方案；

（3）制定公司的年度财务预算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）拟定公司合并、分立、变更、解散、清算及债券发行方案；

（5）决定公司内部管理机构设置和基本管理制度；

（6）按照法定程序聘任或解聘公司总经理；聘任或解聘全资子公司经营者，并决定其报酬事项；

（7）按照法定程序委派或更换控股、参股公司的股东代表；

（8）拟定公司章程的修改方案。

3、监事会

根据《公司章程》的规定，发行人设监事会，设5名监事。监事

由股东委派，监事会主席由监事会选举产生。监事会行使以下职权：

（1）审查经注册会计师验证的经董事长签署的公司年度财务报告，评价公司经济效益；

（2）根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对董事长、总经理及有关人员提出询问；

（3）监事董事、总经理履行职务时执行法律法规和公司章程的情况；

（4）对公司的状况监督、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；

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理

根据《公司章程》的规定，发行人设立总经理1名。总经理履行下列职责：

（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部的基本管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人选和其他高级管理人员；

（7）聘任或解聘董事会聘任或解聘以外的其他经济管理人员；

（8）列席董事会会议；

（9）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司本着资产、人员、财务、业务、机构等独立、完整的原则，建立了规范的法人治理结构，并根据公司业务发展的需要建立了分工明确的内部组织结构，公司组织结构如下图所示：



（三）公司独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，具有与股东严格分开的独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，具有完备的公司治理结构，自主经营，自负盈亏。发行人的独立性表现在以下五个方面：

1、资产独立情况

发行人目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人不存在资产被股东无偿占用的情况。

2、机构独立情况

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事、监事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

4、财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

5、业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行经营活动；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。

发行人经营规范，近年来已建立完备的公司治理结构，政府与企业之间权责分明，交易公平、透明。发行人在资产权属、机构设置、人员管理、财务及业务运营方面都实现了独立经营。

六、发行人董事、监事与高级管理人员简介

发行人近三年内不存在违法违规及受处罚的情况，现任董事、监事与高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员的基本情况如下：

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。根据公司章程，公司设董事会，成员5名。公司设监事会，成员5名。公司设总经理1名。

公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

类别	姓名	性别	职务
董事会	李晓光	男	董事长
	叶川	女	董事
	李庆飞	男	董事
	孙正玉	女	董事
	吴汇雯	女	董事
监事会	龚玉荣	女	监事会主席
	李刚	男	监事
	吴卫星	男	监事
	韩曼	女	职工监事
	刘辉	男	职工监事
高级管理人员	叶川	女	总经理
	李庆飞	男	副总经理

（一）公司董事、监事、高级管理人员简介

1、董事会成员

董事长：李晓光，男，1974年3月出生，董事长及法定代表人。曾任海州区财政局科员、办公室主任；海州区洪门街道党委组织委员、宣传委员、统战委员；海州区朐阳街道办事处副主任、区资产公司副总经理；海州区海州街道党工委副书记、人大工委主任、纪工委书记、办事处主任；海州区政府办公室副主任。现任江苏瀛洲发展集团有限公司董事长及法定代表人。

董事：叶川，女，1981年生，汉族，研究生学历，历任常熟市无缝钢管有限公司外贸部业务员，东方证券股份有限公司投资银行部高级经理，东方花旗证券有限公司业务部高级经理，江苏瀛洲发展集团有限公司副总经理，现任江苏瀛洲发展集团有限公司总经理、董事。

董事：李庆飞，男，1983年生，汉族，大学本科学历，历任苏州瑞晖光电材料有限公司财务科科长，友俊精细化学（苏州）有限公司财务科科长，盖斯林格(苏州)精密机械有限公司首席会计，现任海

州区会计管理核算中心科员、江苏瀛洲发展集团有限公司党组成员、董事。系事业单位人员，在公司兼职不领薪。

董事：孙正玉，女，1977年生，汉族，本科学历，历任海州区科教文科副科长、综合科科长，现任海州区国库集中支付中心科长、江苏瀛洲发展集团有限公司董事。系公务员，在公司兼职不领薪。

董事：吴汇雯，女，1989年生，汉族，本科学历，历任海州区新坝镇财政所办事员，海州区新坝镇财政所副所长，现任海州区人大常委会办公室副主任、江苏瀛洲发展集团有限公司董事。系公务员，在公司兼职不领薪。

2、监事会成员

监事会主席：龚玉荣，女，1968年生，汉族，大专学历，历任洪门幸福修理厂任主管会计，海州西门村委员会服务队任主管会计，连云港市海州资产经营有限公司任主管会计，现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事会主席，兼任江苏海州发展集团有限公司副总经理。

监事：李刚，男，1981年生，汉族，大专学历，历任太平洋保险公司职员，江苏海州发展集团职员，现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事，兼任连云港瑞辰农业实业有限公司董事长，连云港秦东门市政绿化工程有限公司副总经理，江苏海州发展集团办公室主任。

监事：吴卫星，男，1986年生，汉族，研究生学历，历任海州区就业管理处职员，江苏海州发展集团办公室副主任，现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事，兼任连云港海发新农村发展建设有限公司法人代表，江苏海州发展集团融资部负责人。

职工监事：韩曼，女，1987年生，汉族，专科学历，历任南通腾龙市政建设工程有限公司资料员，江苏河海建设有限公司连云港分公司资料员，江苏瀛洲发展集团有限公司办公室副主任，江苏瀛洲发展

集团有限公司项目部副部长，江苏瀛洲发展集团有限公司资产部部长、办公室主任，江苏瀛洲发展集团有限公司项目二部部长，现任江苏瀛洲发展集团有限公司项目办主任、江苏瀛洲发展集团有限公司监事。

职工监事：刘辉，男，1989年生，汉族，本科，历任连云港浅水湾粮油贸易有限公司销售出纳、江苏瀛洲发展集团有限公司财务会计，连云港浅水湾粮油贸易公司财务会计，连云港瀛洲地产有限公司销售出纳，现任江苏瀛洲发展集团有限公司融资部职员、江苏瀛洲发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

总经理：叶川，见公司董事会成员介绍。

副总经理：李庆飞，见公司董事会成员介绍。

发行人董事、监事及高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的要求，任职手续齐备。因发行人工作需要，存在4位董事为公务员或事业单位人员兼职情形，但上述人员均未在发行人公司领取薪酬、奖金、津贴等报酬。符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

（二）董事、监事与高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况。

（三）现任董事、监事和高级管理人员的违法违规情况

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十条第一款所列情形。发行人董事、监事、高级管理人员不存在最近36个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近12个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案

侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

综上，公司现有治理结构较为完善，已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层，董事、监事及管理层的任免符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

公司的经营范围为：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；水利工程建设；农村基础设施建设工程、农村房屋建设工程、农村社区建设工程施工；基础设施建设投资；文化产业项目、旅游项目、科技项目投资开发及资产管理；实业投资；企业策划服务；物业管理服务；市场设施租赁；市场管理服务；市政设施养护；建筑材料、金属材料销售。（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）。

（一）发行人主营业务收入及成本状况

发行人主营业务收入包括项目建设、房产销售、租金等收入。

发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目建设	54,826.25	84.56%	32,393.94	50.20%	51,904.31	95.75%
建材销售	5,222.36	8.05%	-	-	-	-
房产销售	1,269.31	1.96%	28,400.64	44.01%	-	-
租金	3,081.30	4.75%	3,728.24	5.78%	2,267.27	4.18%
广告费、停车费	-	-	-	-	36.96	0.07%
其他	437.99	0.68%	2.56	<0.01%	-	-
合计	64,837.21	100.00%	64,525.38	100.00%	54,208.53	100.00%

发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	46,820.79	87.06%	27,450.14	52.24%	43,894.40	99.28%
建材销售	4,977.06	9.25%	-	-	-	-
房产销售	1,108.88	2.06%	24,811.06	47.22%	-	-
租金	776.6	1.44%	283.78	0.54%	316.69	0.72%
广告费、停车费	-	-	-	-	-	-
其他	98.74	0.18%	-	-	-	-
合计	53,782.07	100.00%	52,544.98	100.00%	44,211.10	100.00%

发行人近三年主营业务毛利润构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	8,005.46	72.41%	4,943.80	41.27%	8,009.91	80.12%
建材销售	245.29	2.22%	-	-	-	-
房产销售	160.43	1.45%	3,589.58	29.96%	-	-
租金	2,304.70	20.85%	3,444.46	28.75%	1,950.58	19.51%
广告费、停车费	-	-	-	-	36.96	0.37%
其他	339.25	3.07%	2.56	0.02%	-	-
合计	11,055.14	100.00%	11,980.40	100.00%	9,997.43	100.00%

发行人近三年主营业务毛利率构成情况

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
项目建设	14.60%	15.26%	15.43%
建材销售	4.70%	-	-
房产销售	12.64%	12.64%	-
租金	74.80%	92.39%	86.03%
广告费、停车费	-	-	100.00%
其他	77.46%	100.00%	-
合计	17.05%	18.57%	18.44%

1、项目建设收入

发行人的首要职责就是通过提高连云港市海州区内基础设施的建设水平，提升区域整体对外吸引力、优化投资营商环境，从而带动

整个地区的经济社会发展水平。报告期内，项目建设业务为公司的重要收入来源，发行人分别实现项目建设收入 51,904.31 万元、32,393.94 万元及 54,826.25 万元，毛利率分别为 15.43%、15.26%及 14.60%。因为工程完工进度的差异，报告期内项目建设收入呈现先降后升的情况，毛利率稳定在 15%左右，与协议约定一致。

2、房产销售

发行人子公司连云港瀛洲地产有限公司、连云港滨河置业有限公司经营安置房建设和销售业务，报告期内建设的安置房项目包括梧桐里项目一期、梧桐里项目二期及幸福里小区，其中，梧桐里项目一期于 2019 年度集中交房，实现的房产销售收入规模较大，2020 年度主要是尾房交房，房产销售收入降幅明显。房产销售收入毛利率为 12.64%，低于主营业务平均毛利率，主要是因为以保障民生为主，售价较低。

3、租金收入

发行人的租赁业务主要是依靠瀛洲大厦、盐河巷老街和民主路老街商户的出租和运营。2018-2020年度，发行人分别实现租金收入 2,267.27万元、3,728.24万元及3,081.30万元，毛利率分别为86.03%、92.39%及74.80%。2020年度，由于新冠疫情影响，发行人对承租人采取了减租免租的优惠措施，租金收入较2019年度下降了17.35%。报告期内，发行人租赁业务成本仅有人员管理成本，毛利率维持在较高水平。

（二）发行人主营业务模式及板块状况

1、基础设施项目建设业务

发行人的首要职责就是通过提高连云港市海州区内基础设施的建设水平，提升区域整体对外吸引力、优化投资营商环境，从而带动

整个地区的经济社会发展水平。

经由海州区政府授权，神农现代和发行人签署委托代建合同。根据委托代建合同，委托人将土地整理、基础设施建设等业务委托给发行人或其子公司进行建设。委托人根据基础设施项目完工进度及竣工验收情况，以投资额加成 20% 与其结算。结算资金由神农现代以银行存款的方式向发行人支付。

此外，报告期内的智慧物流园项目由海发集团委托发行人子公司建设。双方签署了委托代建合同，委托人以投资额加成 15% 与发行人子公司进行结算。结算资金由海发集团以银行存款的方式向发行人支付。

报告期内，公司已完工且确认收入的主要基础设施建设项目共 4 个，包括连云港 204 国道新浦连接线工程（郁州路）、第一人民医院、智慧物流园及浦南中学项目。主要完工项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	计划投资总额	建设期	报告期内收入确认金额	账面余额	项目状态
连云港 204 国道新浦连接线工程（郁州路）	12.75	2014 年-2017 年	14.23	-	完工
第一人民医院	2.82	2015 年-2018 年	3.37	-	完工
智慧物流园	2.12	2014 年-2017 年	2.44	-	完工
浦南中学	1.15	2017 年-2018 年	1.37	-	完工
万达广场地块土地整理	1.85	2017 年-2020 年	1.38	-	完工
商业中心项目	2.74	2017 年-2020 年	3.26	-	完工
合计	18.84		26.05	-	

截至 2020 年末，公司主要在建项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	计划投资总额	建设期	报告期内收入确认金额	账面余额	项目状态
南小区棚户区土地整理工程	15	2018 年-2021 年	-	14.55	在建
东天池棚户区土	12.5	2019 年-2021 年	-	12.49	在建

地整理工程					
建设西路棚户区土地整理工程	7	2018 年-2020 年	-	6.65	在建
东河新城工程	6.04	2017 年-2021 年	-	4.98	在建
南极北路棚户区土地整理工程	6	2018 年-2022 年	-	4.48	在建
三禾地块土地整理	8	2020 年-2022 年	-	4.36	在建
玉带河工程	4.04	2017 年-2020 年	-	3.95	在建
财校地块土地整理	6	2020 年-2022 年	-	3.05	在建
铁路新村棚户区土地整理工程	3.65	2018 年-2021 年	-	2.88	在建
新海路	3.48	2017 年-2020 年	-	2.81	在建
海州二营巷	3.5	2019 年-2021 年	-	2.23	在建
社区服务中心	2.35	2017 年-2020 年	-	1.75	在建
合计	77.56	-	-	64.18	

2、建材销售业务

2020 年度，为丰富收入结构，寻找新的收入增长点，发行人子公司连云港滨河建材销售有限公司及连云港惟瀛实业有限公司开展建材贸易，销售的产品包括水泥、螺纹钢等。建材贸易的业务模式为以销定购，先与下游客户签订供货合同，确定供货量和供货价格，再按照下游客户的订货合同，向上游供应商采购相应的货物，并进行销售。

由于建材贸易处于起步阶段，客户较为集中。2020 年度，建材销售客户情况如下：

单位：万元，%

客户	金额	占比
徐州中国矿大岩土工程新技术发展有限公司	3,855.73	73.83
山西三建集团有限公司	1,078.23	20.65
厦门源昌城建集团有限公司	205.66	3.94
连云港市金海建材有限公司	82.74	1.58

合计	5,222.36	100.00
----	----------	--------

2020 年度，建材销售主要供应商情况如下：

单位：万元，%

客户	金额	占比
徐州继鹏电力燃料有限公司	1,133.13	27.22
江苏普象国际供应链管理有限公司	627.88	15.08
徐州郅珂机械设备有限公司	627.88	15.08
徐州市明昊物业管理有限公司	505.25	12.14
临沂然硕钢材有限公司	195.87	4.71
合计	3,090.00	74.23

3、安置房业务

发行人主要通过子公司连云港瀛洲地产有限公司、连云港滨河置业有限公司经营安置房建设业务。发行人根据市政规划制定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，发行人通过子公司进行安置房建设。建设资金前期均由企业自筹，工程施工后，发行人根据工程支付管理办法，按照安置房建设进度向施工单位支付工程款。根据拆迁安置方案，由当地政府向拆迁居民支付拆迁补偿款，用于定向购买安置房。发行人获得安置房销售回款。

截至 2020 年末，发行人主要安置房项目如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	建设面积	拟投资总额	报告期内收入确认金额	账面余额	进展情况
1	樱花小区一期	6.26	2.30	-	2.37	完工，预计 2022-2023 年交房
2	梧桐里小区	8.22	2.70	2.97	0.31	梧桐里一期已完工，已交房
3	梧桐里小区二期	12.74	3.50	-	2.20	在建，预计 2021 年完工

4	瀛洲幸福里工程	19.41	11.08	-	6.20	在建，预计 2022 年完工
5	安康里小区	7.02	4.82	-	2.64	在建，预计 2023 年完工
	合计	53.65	24.40	2.97	13.72	

截至2020年末，樱花小区一期及梧桐里小区一期已完工，梧桐里小区一期已于2020年部分交房，实现了2.97亿元收入。梧桐里小区二期及幸福里小区处于在建状态，预计分别于2021年及2022年完工。

4、租赁业务

发行人的租金收入主要来源于瀛洲大厦、盐河巷老街和民主路老街商户的租金收入。2020年度，由于新冠疫情影响，发行人对承租人采取了减租免租的优惠措施，租金收入较2019年度下降了17.35%。报告期内，发行人租赁业务成本仅有人员管理成本，毛利率维持在较高水平。

（三）发行人所在行业概况

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要指标，是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标，加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。

改革开放 30 多年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系。我国城市化水平自 1978 年的 17.92%提高至 2019 年末的突破 60%，以每年 1%的速度在增长，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。

“十三五”期间，我国国民经济继续保持较快发展，完善城市基

础设施建设的要求仍然迫切。国家“十三五”规划纲要明确指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造和建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

根据中国社科院蓝皮书预测，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期。预计 2030 年将达到 65%左右。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

2、连云港市城市基础设施建设现状及前景

连云港市位于江苏省北部，地处中国海陆、南北过渡的结合部，南连长三角，北接渤海湾，隔海东临东北亚，西连中国中西部地区以致中亚、欧洲，区位优势显著。近年来，连云港市经济发展势头良好，2020 年，连云港市全市实现地区生产总值 3,277.07 亿元，比上年增长 3.0%。全市全年实现一般公共预算收入 245.2 亿元，同比增长 1.1%。海州区实现地区生产总值 653.14 亿元，同比增长 4.1%；完成规模以上固定资产投资 293.15 亿元，同比下降 21.80%；完成一般公共预算收入 50.6 亿元，同口径增长 1.4%。总体看来，连云港市及海州区财政实力较强，一般预算收入稳定增长。

近年来，连云港市加大基础设施建设力度，城市布局不断优化。东部城区立足“一带一路”交汇点先行区目标定位，统筹推进连云区和连云新城建设，实施上合组织物流园中哈（连云港）保税仓工程一期、高

公岛国家一级渔港等重大基础设施项目，港口产业服务功能显著提升，8平方公里连云新城商务核心区基本建成。海州城区协调推进老城区改造和新区开发，完成电机厂地块、原纺织厂宿舍地块等旧城改造项目，加快第一人民医院、解放路小学滨河分校等城市功能提升工程建设。高新区加快新世界文化城、第一人民医院新院区、万达广场等公共设施建设，完成科技创业城、连云港实验学校等配套工程。赣榆城区进一步推进与中心城区融合，海湾开发不断加快，琴岛天籁“六横八纵”路网框架全面拉开，秦山岛旅游发展加快推进，形成以链串珠式海湾开发格局。

城市建设不断提升。新一轮城市总规修编快速推进，城市公共服务能力进一步提高。建成区取缔占道经营，推行垃圾分类处理，餐厨废弃物规范处置。全面推进农民住房条件改善，开工建设农房改善项目55个，改善农户18,200户，灌南孟兴庄镇白皂村、三口镇潘老庄村新型农村社区列入苏北农房改善第一批省级示范项目。旧城改造全面提速，改造完成老旧小区49个、棚户区17,280套，24个海绵城市试点项目顺利完工。

处在新的发展时期，连云港市也面临着许多经济发达地区普遍存在的问题：外来人口增多，农户居住分散，闲置农房不断增多，农业规模化经营水平低，土地资源利用粗放，这些问题都构成了对城乡一体化发展的制约。为此，连云港市将通过出台一系列综合改革方案，改变二元经济结构，科学合理配置资源，破除发展瓶颈，转变发展方式，推动连云港市社会经济水平再上新台阶。

海州区是连云港市的政治、经济、文化中心。海州区城市特色鲜明，脉络分明，功能互补。古城海州、近代新浦和现代新海新区从西向东，构成了繁华的主城区；花果山、锦屏山一东一西两大名山景区，交相辉映、相得益彰；滨河新城、孔望新城和凤凰新城三大组团，因地制宜、

风格独特，更为宜居城区增添秀色；浦南、新坝、锦屏、板浦 4 个城区卫星镇各具特色、充满活力，新型城镇化步伐不断加快。海州区产业布局合理，商贸发达，潜力巨大。以通灌路、解放路、海昌路和陇海步行街、民主路、盐河巷为中心，立足传统商贸优势，打造全市核心商圈；沿解放东路、310 国道和老 204 国道，打造“U”字形专业市场和货运物流产业带；以装备制造为产业特色的都市工业集中区、以电商仓储物流为代表的现代服务业集聚区、以设施高效农业及乡村旅游为特点的现代农业示范区，是海州经济发展的重要支撑点。

“十三五”期间连云港市将优化布局、有序集聚，按照“海州东进、连云西扩、赣榆南连”思路，构建“向心聚合、空间集约”城市发展格局，全面展现国际海滨城市新风貌。连云区将推进连云新城向未来城市中心迈进，完成 8 平方公里起步区开发，基本建成国际商务中心，基本完成 50 平方公里预留空间基础建设，为承载未来行政和商务功能奠定基础。海州城区将推进花果山大道沿线、环云台山等重要区域开发建设，向城市中心逐步靠拢；赣榆城区将加快向南融入中心城区，打造北翼产业集聚中心、江苏北大门。依托高铁、空港、海港三大枢纽打造城市特色商圈，促进城区功能整合。高铁特色商圈重点建设现代快速交通为支撑的城市商贸核心区，与海州核心商圈一体联动发展，带动老城区整体复兴。

连云港市将围绕全面建成小康社会，努力在城镇化发展质量、城乡宜居水平、生态文明建设、民生保障能力等方面取得新突破，推进国际化海港中心城市建设迈上新台阶。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是海州区国有资产和公用事业的运营主体，主要从事海州

区内国有土地开发和基础设施建设业务，同时也为海州区内企业组织生产、引进技术等提供咨询服务。

作为连云港市海州区重要的开发建设主体和资产运营实体，发行人主要从事城市基础设施建设业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。加强城市基础设施建设，既有效拉动内需，合理利用土地资源，又有效推动城市化进程，提升城市整体形象，促进地方经济社会发展。随着“十三五”规划的逐步进入尾声，对于城市基础设施建设要求的不断提高，客观上为发行人提供了良好的发展机遇。

2、发行人的竞争优势

发行人自成立以来，获得了连云港市政府和海州区政府的大力支持，资产规模不断壮大，经营能力大大增强，未来发展前景广阔，与同行业公司相比，发行人主要具有以下竞争优势：

（1）良好的区位优势

连云港市 1984 年 4 月被国务院批准为东部沿海十四个开放城市之一，位于江苏省东北部我国万里海疆的中部，东临黄海，处于东部沿海经济带与陇海兰新经济带的交汇地带，南连长三角经济圈，北接山东半岛城市群，向东与日韩隔海相望，向西是广阔的中西部地区，处在连接南北、沟通东西的重要位置，是国内外市场要素合理衔接的战略节点。连云港作为国家首批沿海开放城市，北接渤海经济圈，南联长江经济带，东西贯通日韩、中西亚及欧洲等诸多国家，是“一带一路”的交汇点。目前，连云港市交通便利，连霍高速、京沪高速、沿海高速、徐连高速、宁连路等高等级公路纵横交错，陇海兰新铁路、青连铁路穿境而过，白塔埠机场现已开通至国内各大中型城市航班，连云港是中亚国家最便捷的出海口，也是日韩货物进入中亚乃至欧洲

的最佳中转地，陆上辟有国际班列，海上开通 60 多条近远洋航线，2020 年连云港港口共完成货物吞吐量 2.52 亿吨，集装箱 480 万标箱。航空、铁路、公路和水路运输方便快捷。在未来几年，连云港还将开通“徐宿淮盐”、“连淮扬镇铁路”、“连徐客专”和“沿海高铁”，连云港未来将真正发挥出欧亚桥头堡的作用，成为连接渤海湾、长三角、珠三角三个中国最发达地区的交通纽带。

（2）快速发展的地方经济

连云港市经济发展势头良好，经济实力雄厚。2020 年度，全市实现地区生产总值 3,277.07 亿元，按可比价格计算，增长 3.0%；实现一般公共预算收入 245.2 亿元，同比增长 1.1%；居民人均可支配收入 29,501 元，增长 5.0%。

近年来，海州区的财政实力总体呈上升趋势。2020 年，海州区公共财政预算收入为 50.60 亿元。总体看来，海州区财政实力较强，税收收入稳定增长。随着海州区经济的持续发展，新海州区财政实力有望继续增强。

（3）区域垄断优势

发行人作为连云港市海州区内实施基础设施建设的重要运营主体，主要从事城市基础设施建设、土地开发和拆迁安置房建设等业务，其业务领域涵盖海州区基础设施建设事业的方方面面，处于区域内的垄断地位。“一带一路”、江苏沿海开发等国家战略的深入实施将为推动连云港开放发展、创新发展提供巨大的动力，创造良好的条件，带来广阔的空间，城市基础设施建设、改造、升级的需求十分迫切，未来几年将是发行人实现跨越式发展的关键时期，业务总量与经济效益将同步快速增长。随着海州区基础设施建设的稳步推进，发行人的竞争优势十分明显。

（4）地方政府大力支持

城市基础设施建设对于地方社会经济发展有着举足轻重的影响，发行人承担着连云港市海州区城市基础设施投资建设的重要任务，在经营过程中获得了连云港市政府和海州区政府的全面支持。自发行人成立以来，海州区政府多次通过货币资金等方式扩充发行人资本金，增强公司发展后劲，并根据发行人实际经营情况给予政策及资源的全方位支持。

（5）渠道优势明显

发行人作为海州区以及连云港市经济建设的主力军，在承担众多市政公用建设任务的同时，也以优质的服务和过硬的质量积累了良好的市场口碑。作为连云港市综合实力较强的国有企业，发行人凭借以往经营中培育的良好资信水平，与银行等各类大中型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，形成了多渠道、全方位的投融资体系。未来，发行人仍将继续加强与各大金融机构的合作，满足日常经营活动的资金需求，为地方社会经济的可持续发展提供保障。通畅的投融资渠道为发行人未来的发展提供了坚实的资金支持。

五、发行人地域经济发展情况

（一）连云港市经济概况和财政实力

连云港市位于江苏省北部，地处中国海陆、南北过渡的结合部，南连长三角，北接渤海湾，隔海东临东北亚，西连中国中西部地区以至中亚、欧洲，区位优势显著，是全国首批沿海 14 个对外开放城市之一、新亚欧大陆桥东方桥头堡、中国优秀旅游城市、中国十大幸福城市、中国水晶之都。连云港下辖 3 个市辖区：海州区、连云区、赣榆区；下辖 3 个县级行政区：灌南县、东海县、灌云县。“十二五”至“十三五”期间，连云港市紧紧围绕富民强市和全面建设小康社会

的总体目标，抓住江苏沿海规划、长三角规划、“一带一路”总规划等国家战略赋予的重大历史性机遇，破解关键发展瓶颈，经济社会发展取得显著成就。

根据《连云港市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年，连云港全市实现地区生产总值 3,277.07 亿元，按可比价格计算，增长 3.0%。其中，第一产业增加值 386.10 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 1,372.35 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 1,518.62 亿元，增长 3.80%。

全市固定资产投资 1,987.77 亿元，增长 0.1%。其中工业投资完成 1,253.04 亿元，增长 3.0%。

2018 年-2020 年连云港市财政收支情况

单位：亿元

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入	245.20	242.40	234.31
一般公共预算支出	501.70	465.90	419.30
公共财政平衡率	0.49	0.52	0.56

（二）海州区经济概况和财政实力

海州区地处黄海之滨，“丝绸之路经济带”与“21 世纪海上丝绸之路”、长三角经济圈与山东半岛城市群的交汇点，是连云港市的政治、经济、文化中心，位于连云港市区西南部，行政区域面积 701 平方公里，户籍总人口 77.66 万人。海州素有“东海名郡”和“淮海东来第一城”之称，是连云港的城市之根、文化之源。

根据《2020 年海州区国民经济和社会发展统计公报》，2020 年度，海州区实现一般公共预算收入 50.60 亿元，增长 1.40%；一般公共预算支出 52.40 亿元。

2018 年-2020 年海州区财政收支情况

单位：亿元

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
------	--------	--------	--------

一般公共预算收入	50.60	36.90	34.79
一般公共预算支出	52.40	36.82	34.45
公共财政平衡率	0.97	1.00	1.01

（三）海州区其他主要国资平台公司主体情况

除发行人外，连云港市海州区其他已发行债券主体包括江苏海州发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司。

1、江苏海州发展集团有限公司

江苏海州发展集团有限公司成立于 2003 年 4 月 11 日，注册资本为人民币 164,755.60 万元，控股股东为连云港市人民政府，经营范围包括：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；水利工程、地基与基础工程、建筑工程设计、施工；基础设施建设项目、文化产业项目、旅游项目、科技项目的投资、开发；企业营销策划；物业管理服务；市政设施养护；光伏发电项目的建设、开发、运营、维护；建筑材料、金属材料销售。

江苏海州发展集团有限公司是海州区主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围主要包括城市基础设施建设。瀛洲集团合并进海发集团后，新开工的城市基础设施建设主体逐渐转移至瀛洲集团，未来，海发集团主要履行控股公司的职能。

截至 2020 年末，江苏海州发展集团有限公司总资产 479.41 亿元，净资产 151.25 亿元；2020 年度实现营业收入 16.99 亿元，净利润 3.13 亿元。

截至 2021 年末，江苏海州发展集团有限公司已发行的直融产品情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	起息日	发行金额	存续金额	期限	票面利率	偿还情况
----	------	------	-----	------	------	----	------	------

1	江苏海州发展集团有限公司	16 海发债	2016-06-06	10.6	4.24	7	4.67	按时还本付息
2	江苏海州发展集团有限公司	20 海发集团 MTN001	2020-04-29	7	7	3	4.99	按时兑息
3	江苏海州发展集团有限公司	21 海州 01	2021-03-30	6	6	3+2	6.10	尚未到还本付息
4	江苏海州发展集团有限公司	21 海州 02	2021-09-07	8	8	3+2	5.40	尚未到还本付息
5	江苏海州发展集团有限公司	21 海发集团 SCP003	2021-11-24	7	7	180 天	4.00	尚未到还本付息

2、连云港海州工业投资集团有限公司

连云港海州工业投资集团有限公司成立于 1992 年 12 月，注册资本为人民币 90,000 万元，控股股东为江苏海州发展集团有限公司，经营范围包括：创业投资；资产管理；特色工业项目开发；建筑工程、土石方工程、道路桥梁工程施工；汽车租赁。

连云港海州工业投资集团有限公司为海州区工业地产的运营主体，主要负责工业厂房的建设和租赁。

截至 2020 年末，连云港海州工业投资集团有限公司总资产 100.72 亿元，净资产 52.04 亿元，2020 年度，实现营业收入 8.04 亿元，净利润 1.08 亿元。

截至 2021 年末，连云港海州工业投资集团有限公司已发行的直融产品情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	发行主体	债券简称	起息日	发行金额	存续金额	期限	票面利率	偿还情况
1	连云港海州工业投资集团有限公司	20 海投 01	2020-01-22	3.60	3.60	2+2+1	7.00	按时兑息
2	连云港海州工业投资集团有限公司	20 海投 02	2020-06-24	7.14	7.14	2+2+1	6.50	按时兑息
3	连云港海州工业投资集团有限公司	20 海投 03	2020-09-10	4.26	4.26	3+2	7.00	按时兑息

4	连云港海州工业投资集团有限公司	21 海投 01	2021-07-16	4.00	4.00	3	7.20	尚未到还本付息
---	-----------------	----------	------------	------	------	---	------	---------

第八节 财务会计信息

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2019]第 020157 号、中兴华审字[2020]第 020087 号、中兴华审字[2021]第 020643 号）。2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自公司经审计的 2018-2020 年度财务报告以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当查阅发行人经审计的财务报告。

一、报告期内重大会计政策的变更情况

1、2021 年 1-9 月

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）《企业会计准则第 24 号—套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。

经公司董事会决议通过，公司于 2021 年开始执行前述新金融工具准则。对 2021 年 1-9 月财务报表的列报影响如下：

单位：万元

财务报表项目	调整前金额	调整后金额	影响金额
可供出售金融资产	2,350.98	-	- 2,350.98
其他权益工具投资	-	2,350.98	2,350.98

2、2020 年度

发行人 2020 年度未发生重大会计政策变更。

3、2019 年度

2019 年 5 月 10 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对执行企业会计准则的非金融企业的财务报表格式进行了重新规范。

单位：万元

原列报报表项目	金额	新列报报表项目	金额
应收票据及应收账款	24,494.15	应收票据	-
		应收账款	24,494.15
应付票据及应付账款	69,831.26	应付票据	62,900.00
		应付账款	6,931.26

4、2018 年度

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

单位：万元

原列报报表项目	金额	新列报报表项目	金额
应收票据	100.00	应收票据及应收账款	21,964.84
应收账款	21,864.84		
应收利息	-	其他应收款	163,758.59
应收股利	-		
其他应收款	163,758.59		
固定资产	8,725.02	固定资产	8,725.02
固定资产清理	-		
应付票据	91,321.00	应付票据及应付账款	95,566.44
应付账款	4,245.44		
应付利息	2,228.93	其他应付款	14,124.85
应付股利	-		
其他应付款	11,895.92		

二、合并报表范围变化

时间	变动情况	企业名称	变动原因
----	------	------	------

2020 年度	新增	连云港利浦农业有限公司	划拨转入
	减少	连云港润洲投资有限公司	股权转让
		连云港海客瀛洲投资有限公司	股权转让
2019 年度	新增	连云港海康实业投资有限公司	划拨转入
		江苏朐海新农村发展建设有限公司	划拨转入
		连云港业晟建设工程有限公司	划拨转入
2018 年度	新增	连云港盐间企业资产管理有限公司	划拨转入

三、发行人最近三年及一期财务报表

发行人 2018-2021 年 9 月主要财务数据

单位：万元

项 目		2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
合并资产负债表	资产总额	2,290,684.49	2,062,293.28	1,668,497.01	1,229,813.71
	其中：流动资产	2,162,721.70	1,926,177.54	1,643,984.17	1,218,968.70
	负债总额	1,593,938.78	1,372,598.45	1,103,154.35	802,945.42
	其中：流动负债	718,208.05	627,913.17	451,562.11	380,437.70
	所有者权益	696,745.71	689,694.84	565,342.66	426,868.29
	归属于母公司所有者权益合计	693,323.05	686,259.22	564,899.28	426,381.40
合并利润表	营业收入	52,720.44	64,837.21	64,525.38	54,208.53
	利润总额	12,416.48	16,783.93	14,234.77	15,531.69
	净利润	11,050.88	11,917.94	10,174.37	10,731.79
	归属于母公司所有者的净利润	11,063.83	11,925.71	10,217.88	10,729.76
合并现金流量表	经营活动流量净额	-90,388.40	-92,813.46	-211,056.42	-184,889.06
	投资活动流量净额	-2,646.55	-31,604.23	19,916.76	77,336.09
	筹资活动流量净额	80,729.19	62,859.53	298,586.20	173,787.91
	期末现金及现金等价物余额	227,088.46	239,394.22	300,952.39	193,505.85

发行人 2018-2021 年 9 月主要财务指标

财务指标	2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	3.01	3.07	3.64	3.20
速动比率（倍）	1.15	1.37	1.58	1.41

财务指标	2021年1-9月 /9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率（%）	69.58	66.56	66.12	65.29
应收账款周转率（次）	2.43	3.73	3.38	2.34
存货周转率（次）	0.03	0.05	0.07	0.08
总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.04	0.05
毛利率（%）	20.85	17.05	18.57	18.44
净利润率（%）	20.93	18.38	15.77	19.80
债务资本比率（%）	68.47	65.46	64.79	62.51
EBITDA（亿元）	-	1.89	1.67	1.68
全部债务（亿元）	151.34	130.70	104.03	71.19
EBITDA 全部债务比（%）	-	1.44	1.61	2.36
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.23	0.30	0.62
平均总资产回报率（%）	0.57	0.93	1.10	1.44
加权平均净资产收益率 （%）	1.59	1.90	2.05	2.57
扣除非经常性损益后加 权平均净资产收益率 （%）	1.45	2.07	2.10	3.08
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

财务指标计算公式

- 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、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出，其中 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 4、资产负债率 = 总负债/总资产；
- 5、应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均总额；
- 6、存货周转率 = 营业成本/存货平均总额；
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均总额；
- 8、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额；
- 9、主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
- 11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额；
- 12、2021 年 1-9 月财务数据计算时未进行全年化处理。

四、管理层讨论与分析

2018-2021 年 9 月末,发行人资产总额分别为 1,229,813.71 万元、1,668,497.01 万元、2,062,293.28 万元和 2,290,684.49 万元; 负债总额分别为 802,945.42 万元、1,103,154.35 万元、1,372,598.45 万元和 1,593,938.78 万元; 所有者权益分别为 426,868.29 万元、565,342.66 万元、689,694.84 万元和 696,745.71 万元; 归属于母公司股东权益分别为 426,381.40 万元、564,899.28 万元、686,259.22 万元和 693,323.05 万元; 资产负债率分别为 65.29%、66.12%、66.56%和 69.58%。

公司净资产在报告期内保持良好的增长态势,主要原因为资本公积的增加和自身盈余的积累。2020 年,资本公积的增加来源于股东海发集团的货币增资 5 亿元及海州区人民政府无偿划拨资产 6.84 亿元。2019 年,资本公积的增加来源于收到连云港市海州区财政局拨款 3.13 亿元及股东海发集团货币增资款 5 亿元。2018 年,资本公积的增加来源于连云港市海州区财政局拨款及连云港市海州区人民政府无偿划转连云港盐河企业资产管理有限公司股权;在公司自身盈余方面,发行人近三年及一期分别实现净利润 10,731.79 万元、10,174.37 万元、11,917.94 万元和 11,050.88 万元,良好的盈利能力使得发行人未分配利润不断增加。

截至 2020 年末,公司财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的;发行人实收资本均来自于股东注入的货币、房产土地和股权,权属清晰;截至 2020 年末,纳入合并报表范围共有 32 家下属单位,均已依法办理工商变更登记。

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审查并出具的《关于江苏瀛洲发展集团有限公司公司企业资产、收入结构及偿债来源的专项意见》,截至 2020 年末,发行人资产中不存在非经营性资产或其

他扣减项，发行人有效净资产为 689,694.84 万元。截至 2020 年末，发行人公开发行的债券为“16 瀛洲债”及“20 瀛洲债 01”，存续规模共计 11.30 亿元，本期债券拟发行规模为 1.5 亿元，若成功发行，合计存续规模为 12.80 亿元，占净资产的比例为 18.56%。

2018-2020 年度，公司营业收入分别为 54,208.53 万元、64,525.38 万元和 64,837.21 万元，政府补贴收入分别为 11,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,210.00 万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 83.13%、86.58%和 86.40%，三年平均占比为 85.37%。

2018-2020 年度，公司分别实现净利润 10,731.79 万元、10,174.37 万元和 11,917.94 万元，分别实现归属于母公司股东的净利润 10,729.76 万元、10,217.88 万元和 11,925.71 万元，平均可分配利润为 10,957.78 万元。公司盈利能力较强，净利润总体保持稳定，预期能够覆盖本期债券一年的利息。

从长期发展来看，未来发行人的经营重点主要为基础设施建设业务、安置房业务和租赁等业务，随着连云港市海州区建设的不断推进，经济发展水平不断提升，公司资产规模将持续增大，业务收入更加多元化。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	481,241.16	21.01	447,439.48	21.70	409,251.46	24.53	310,116.01	25.22
应收账款	22,277.03	0.97	21,054.77	1.02	13,681.70	0.82	24,494.15	1.99
预付款项	2,697.20	0.12	201.65	0.01	247.27	0.01	-	-
其他应收款	302,303.31	13.20	388,645.74	18.85	287,942.48	17.26	180,501.77	14.68
存货	1,335,294.65	58.29	1,066,981.47	51.74	931,631.75	55.84	683,841.77	55.61

其他流动资产	18,908.35	0.83	1,854.42	0.09	1,229.51	0.07	20,015.00	1.63
流动资产合计	2,162,721.70	94.41	1,926,177.54	93.40	1,643,984.17	98.53	1,218,968.70	99.12
可供出售金融资产	-	-	2,350.98	0.11	1,000.00	0.06	1,000.00	0.08
长期应收款	-	-	1,462.91	0.07	-	-	-	-
其他权益工具投资	2,350.98	0.10	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	79,640.72	3.48	-	-	-	-	-	-
固定资产	1,250.51	0.05	80,789.16	3.92	7,082.15	0.42	8,409.24	0.68
在建工程	38,378.12	1.68	47,259.26	2.29	-	-	-	-
无形资产	1.85	<0.01	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	5,240.15	0.23	3,152.97	0.15	106.04	0.01	202.24	0.02
递延所得税资产	1,100.47	0.05	1,100.47	0.05	1,298.31	0.08	1,233.52	0.10
其他非流动资产	-	-	-	-	15,026.34	0.90	-	-
非流动资产合计	127,962.79	5.59	136,115.75	6.60	24,512.84	1.47	10,845.00	0.88
资产总计	2,290,684.49	100.00	2,062,293.28	100.00	1,668,497.01	100.00	1,229,813.71	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 1,229,813.71 万元、1,668,497.01 万元、2,062,293.28 万元及 2,290,684.49 万元，公司的资产规模在报告期内表现为增长态势。

最近三年及一期末，发行人的流动资产规模分别为 1,218,968.70 万元、1,643,984.17 万元、1,926,177.54 万元及 2,162,721.70 万元，非流动资产规模分别为 10,845.00 万元、24,512.84 万元、136,115.75 万元及 127,962.79 万元。从资产结构来看，发行人近三年流动资产占总资产的比例维持在 90%以上，公司流动资产占比高，资产变现能力较好，短期偿债能力较强。

报告期内，发行人主要资产分析如下：

1、货币资金

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 310,116.01 万元、409,251.46 万元、447,439.48 万元及 481,241.16 万元，货币资金占资产总额的比重分别为 25.22%、

24.53%、21.70%及 21.01%。

最近三年末，货币资金明细如下：

单位：万元

项 目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	1.81	0.00%	4.04	0.00%	4.95	0.00%
银行存款	239,392.41	53.50%	300,948.35	73.54%	193,500.90	62.40%
其他货币资金	208,045.26	46.50%	108,299.07	26.46%	116,610.16	37.60%
合 计	447,439.48	100.00%	409,251.46	100.00%	310,116.01	100.00%

2、应收账款

发行人的应收账款主要为应收工程结算款，截至 2018 年末、2019 年末 2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 24,494.15 万元、13,681.70 万元、21,054.77 万元及 22,277.03 万元，占期末资产总额的比例分别为 1.99%、0.82%、1.02%及 0.97%。发行人的应收账款均为经营性应收款。

截至 2020 年末，发行人应收账款主要客户明细如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占比	款项性质
连云港神农现代农业发展有限公司	关联方	14,183.55	1 年以内、1-2 年	66.33%	工程结算款
徐州中国矿大岩土工程新技术发展有限公司	非关联方	4,356.98	1 年以内	20.38%	建材货款
山西三建集团有限公司	非关联方	1,218.40	1 年以内	5.70%	建材货款
厦门源昌城建集团有限公司	非关联方	232.40	1 年以内	1.09%	建材货款
合计	-	19,991.32	-	93.50%	-

3、其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 180,501.77 万元、287,942.48 万元、388,645.74

万元及 302,303.31 万元，占期末资产总额的比例分别为 14.68%、17.26%、18.85%及 13.20%。报告期内，发行人的其他应收款主要是与政府及关联方的往来款。报告期内，发行人其他应收款余额呈较快发展趋势，主要系与连云港丰谷农业开发有限公司及连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位往来增加。

截至 2020 年末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占比	款项性质	款项性质	坏账计提金额
连云港神农现代农业发展有限公司	是	145,633.06	1 年以内	37.09	经营性	代垫工程款	-
连云港丰谷农业开发有限公司	是	113,431.43	1 年以内	28.88	经营性	代垫工程款	-
海州区财政局	否	62,000.00	3 年以内	15.79	非经营性	往来款	-
连云港美浦园林绿化工程有限公司	是	32,000.00	1 年以内	8.15	非经营性	往来款	-
连云港海州工业投资集团有限公司	是	13,167.90	1 年以内	3.35	经营性	代垫工程款	-
合计	-	366,232.40	-	93.26	-	-	-

发行人对除政府以及关联方外的其他应收款按账龄分析法计提坏账准备。报告期末，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	584.23	29.21	9,322.52	465.63	11,228.95	560.14
1-2 年	1,066.33	106.63	1,122.86	112.90	3,961.91	395.99
2-3 年	20.77	4.15	3,406.74	781.35	2,221.78	266.26
3 年以上	5,102.30	3,933.34	5,924.83	3,504.81	5,303.66	3,603.23
合 计	6,773.63	4,073.34	19,776.95	4,864.69	22,716.29	4,825.62

截至 2020 年末,发行人对政府的应收款项总额为 62,342.65 万元,占净资产比重为 9.04%,均列示在其他应收款中,具体明细如下:

单位: 万元

序号	单位名称	入账价值	账龄	入账科目
1	海州区财政局	62,000.00	3 年以内	其他应收款
6	其他	342.65	3 年以内	其他应收款
合计		62,342.65	-	-

截至 2020 年末,其他应收款账面余额为 388,645.74 万元,按照性质划分情况如下:

单位: 万元

分类	金额	占比
经营性其他应收款	294,645.74	75.81%
非经营性其他应收款	94,000.00	24.19%
合计	388,645.74	100.00%

截至 2020 年末,发行人的经营性其他应收款为 294,645.74 万元,其中对连云港神农现代农业发展有限公司工程代垫款 145,633.06 万元,对连云港丰谷农业开发有限公司工程代垫款 113,431.43 万元,上述两家往来款共计 259,064.49 万元,占经营性其他应收款 87.92%。

连云港神农现代农业发展有限公司是连云港市海州区人民政府于 2010 年 3 月成立的国有独资企业,注册资本为 1.6 亿元。神农现代与发行人合作开发连云港海州现代农业产业示范园建设项目(二期),该项目位于海州区浦南镇西部,主要建设内容包括现代化农业孵化基地、休闲观光农业示范区并实现可视化及智能化管理,由神农现代负责拆迁及土地整理工作,由发行人负责周边道路的建设。

连云港丰谷农业开发有限公司系神农现代全资子公司,公司实际控制人为连云港市海州区人民政府,注册资本为 2 亿元。丰谷农业与发行人合作开发连云港海州现代农业产业示范园建设项目(三期),

该项目位于海州区浦南镇西部，建设内容主要包括绿水人家生态园、花海观光区建设、果蔬智能化种植及周边附属配套设施用房建设。丰谷农业负责拆迁、土地整理及苗木采购工作，由发行人负责周边道路及周边附属配套设施用房建设。

为促进海州区现代农业高质发展，进一步推进休闲观光农业发展，持续打造新 204 国道都市休闲农业产业带。神农现代、丰谷农业与发行人进行深度战略合作，共同合作开发连云港海州现代农业产业示范园建设二期及三期项目，为发挥协同效应，提高工程项目进度，发行人代垫了一部分工程款，具有正常的业务背景。

①非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

根据发行人制定的《非经营性资金往来授权审批制度》，如涉及与关联方发生非经营性资金往来，按如下权限办理：

发行人与关联方发生的交易金额在 3,000 元以下的关联交易，应当经过分管领导审批，报经总经理批准。发行人与关联自然人发生的交易金额在 3,000 元以上的关联交易，应当经过分管领导审批，及时报经总经理批准，以及董事长批准。发行人与关联方发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应将该交易提交董事会审议、股东审议。

与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

②非经营性往来占款或资金拆借的主要构成、形成原因、主要债务方及其与发行人是否存在关联关系、回款相关安排

公司非经营性往来款主要为与连云港市海州区财政局的往来款及连云港美浦园林绿化工程有限公司的资金拆借款，形成原因为非经

营性资金往来。非经营性资金往来预计未来 5 年内逐步回款。

③债券存续期内是否新增非经营性往来占款或资金拆借事项

在本期债券存续期内，公司将积极规避但不排除还将涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由债权代理人以年度为单位，通过每年度的债权代理事务报告向合格投资者定向披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由债权代理人通过临时债权代理事务报告及时向合格投资者定向披露，确保对本期债券发行期间利息支付和到期债券偿付不产生重大影响。公司已承诺本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后将用于幸福里工程项目建设（已纳入省级计划）以及补充流动资金，不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人。

4、存货

报告期内，发行人存货主要由开发成本、土地成本及库存商品构成。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司存货余额分别为 683,841.77 万元、931,631.75 万元、1,066,981.47 万元及 1,335,294.65 万元，占期末资产总额的比例分别为 55.61%、55.84%、51.74%及 58.29%。2019 年末，公司存货余额较 2018 年末增加了 247,789.98 万元，增长 36.23%，主要系 2019 年度增加了南小区棚户区、东天池棚户区土地整理及海州二营巷基础设施等多项工程建设投入。

截至 2020 年末，公司存货主要构成情况具体如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	是否为政府	建设期限	账面价值
----	----	------	-------	------	------

			代建项目		
1	南小区棚户区土地整理	土地整理	否	2018 年-2021 年	145,470.77
2	东天池棚户区土地整理	土地整理	否	2019 年-2020 年	124,862.47
3	建设西路棚户区土地整理	土地整理	否	2018 年-2020 年	66,495.66
4	东河新城工程	基础设施	否	2017 年-2021 年	49,841.07
5	南极北路棚户区土地整理	土地整理	否	2018 年-2021 年	44,751.34
6	三禾地块土地整理	土地整理	否	2019 年-2022 年	43,631.82
7	玉带河工程	基础设施	否	2017 年-2020 年	39,463.61
8	财校地块土地整理	土地整理	否	2019 年-2022 年	30,513.95
9	铁路新村棚户区土地整理	土地整理	否	2018 年-2021 年	28,836.82
10	新海路	基础设施	否	2017 年-2021 年	28,141.18
11	民主路基础工程	基础设施	否	2017 年-2021 年	23,801.10
12	樱花小区一期	安置房	否	2016 年-2019 年	23,760.40
13	海州二营巷	基础设施	否	2019 年-2021 年	22,321.75
14	月牙岛工程	基础设施	否	2019 年-2021 年	19,388.60
15	社区服务中心	基础设施	否	2017 年-2020 年	17,492.19
16	解放路小学滨河分校	基础设施	否	2018 年-2021 年	14,049.94
17	板浦香浦世嘉农房改善项目	基础设施	否	2019 年-2021 年	13,784.64
18	人工湖工程	基础设施	否	2019 年-2021 年	13,272.37
合计					749,879.68

截至 2020 年末，土地成本中主要的土地情况如下：

单位：平方米，万元

序号	取得方式	产权证书编号	坐落	用途	使用权类型	使用权面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	招拍挂	连国用（2014）第 XP002797 号	新浦区新圩村蔷薇河西、新圩砖厂北 3 号	住宿餐饮用地	出让	132,243.20	22,481.65	成本法	是	是

2	招拍挂	连国用 (2014) 第 XP002798 号	新浦区新圩村蔷薇河西、新圩砖厂北 2 号	其他 商服 用地	出 让	132,243.20	22,481.65	成本 法	是	否
3	招拍挂	苏 (2018) 连云港市不 动产权第 00008122 号	海州区南中街	批 发 零 售 用 地	出 让	4,379.80	1,155.51	成本 法	是	否
4	招拍挂	连国用 (2015) 第 XP008705 号	海州区浦南新圩砖厂地块	商 务 金 融 用 地	出 让	85,319.97	15,732.04	成本 法	是	是
5	招拍挂	连国用 (2015) 第 XP005107 号	海州区浦南镇迎春花路南、红枫树路西	城 镇 住 宅 用 地、 住 宿 餐 饮 用 地	出 让	47,849.00	5,390.00	成本 法	是	否
6	招拍挂	苏 (2018) 连云港市不 动产权第 0102342 号	海州区樱花路南、水杉路西	文 体 娱 乐 用 地	出 让	29,809.00	1,868.25	成本 法	是	否
7	招拍挂	苏 (2016) 连云港市不 动产权第 0020778 号	海州区市化路北、陇西路东	住 宿、 其 他 商 服、 批 发 零 售 用 地	出 让	4,804.22	2,170.00	成本 法	是	是
8	招拍挂	苏 (2018) 连 云港市不 动产权第 0075860 号	海州区民族巷南、南极路东	批 发 零 售 用 地	出 让	3,500.15	3,115.50	成本 法	是	是

9	招拍挂	权证办理中	海州区樱花路北，梧桐北路西 LTC2018-07#（梧桐里二期）	其他普通商品住房用地	出让	60,123.50	22,006.01	成本法	是	否
10	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第 0074591 号	海州区建国路南、龙河北路西	其他商服用地、其他普通商品住房用地	出让	22,248.00	21,529.22	成本法	是	否
11	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第 0068539 号	海州区幸福路东、大庆西路北	城镇住宅用地	出让	50,744.25	51,839.22	成本法	是	是
12	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第 0064003 号	海州区滨河新城同心路北、规划八路东 LTC2019-04 号地块	其他商服用地	出让	7,104.00	1,762.01	成本法	是	否
13	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第 0064007 号	海州区滨河新城同心路北、规划八路西 LTC2019-05 号地块	其他商服用地	出让	12,067.00	2,617.41	成本法	是	否
14	招拍挂	苏（2020）连云港市不动产权第 0086524 号	海州区秦东门大街北、规划龙山路西	商务金融用地	出让	20,710.00	7,742.07	成本法	是	否
合计						613,145.29	181,890.54	-	-	-

5、固定资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司固定资产分别为 8,409.24 万元、7,082.15 万元、80,789.16 万元及 1,250.51 万元，占期末资产总额的比例分别为 0.68%、0.42%、3.92% 及 0.05%。

截至 2020 年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末			
	原值	累计折旧	净值	占比
房屋建筑物及构筑物	81,722.27	1,605.45	80,116.81	99.17
通用设备	610.91	587.06	23.84	0.03
运输设备	693.22	491.20	202.01	0.25
电子设备	451.32	276.20	175.12	0.22
其他设备	546.68	275.31	271.37	0.34
合计	84,024.39	3,235.23	80,789.16	100.00

截至 2020 年末，公司主要房屋建筑物权证情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	房屋位置	产权证编号	账面价值	是否抵押
1	滨河西区商业中心	滨河西区商业中心	尚未办妥产权证	22,520.44	否
2	眼科医院	眼科医院	尚未办妥产权证	16,044.17	否
3	养老护理中心资产	养老护理中心资产	尚未办妥产权证	12,825.06	否
4	社区服务中心(凤凰大街)	海州区凤凰大道 29 号	苏(2018)连云港市不动产权第 0089050 号	5,405.96	否
5	民主中路 177 号 4-8 层	新浦区民主中路 177 号 4-8 层	连房权证新字第 X00298678 号	3,528.06	否
6	解放中路 37 号(财政局大楼)	海州区解放中路 37 号	苏(2017)连云港市不动产权第 0070431 号	3,163.07	是
7	民主中路 203 号	民主中路 203 号	尚未办妥产权证	1,947.07	否
8	民主中路 131 号	民主中路 131 号	尚未办妥产权证	1,900.73	否
9	民主中路 177 号	新浦区民主中路 177 号	连房权证新字第 X00298679 号	1,698.52	否

10	海连西路 28 号 1 号楼 2-6 层	新浦区海连西路 28 号 1 号楼 2-6 层	连房权证新字（2014）第 X00297683 号	1,615.20	否
11	解放中路 83 号	解放中路 83 号	连房权证新字第 X00123406 号	858.21	否
12	民主中路 80#	民主中路 80#	尚未办妥产权证	849.94	否
13	新浦区陇海路商业步行街东 2 号楼 3 层	新浦区陇海路商业步行街东 2 号楼 3 层	连房权证新字第 X00114416 号	685.76	否
14	民主中路 76-78#	民主中路 76-78#	尚未办妥产权证	670.25	否
15	民主中路 133 号	民主中路 133 号	尚未办妥产权证	637.55	否
16	民主中路 42#	民主中路 42#	尚未办妥产权证	532.81	否
17	民主中路 141 号	民主中路 141 号	尚未办妥产权证	523.74	否
18	万山房地产龙苑社区		未办证	518.75	否
19	民主中路 153 号	民主中路 153 号	尚未办妥产权证	460.83	否
20	民主中路 62 号	民主中路 62 号	尚未办妥产权证	399.79	否
21	民主中路 151 号	民主中路 151 号	尚未办妥产权证	340.41	否
22	海连西路 28 号 2 号楼 2-1 号	新浦区海连西路 28 号 2 号楼 2-1 号	连房权证新字（2014）第 X00297563 号	269.77	否
23	民主中路 149 号	民主中路 149 号	尚未办妥产权证	227.89	否
24	海连西路 28 号 2 号楼 2-2 号	新浦区海连西路 28 号 2 号楼 2-2 号	连房权证新字（2014）第 X00297580 号	189.7	否
25	民主中路 139 号	民主中路 139 号	尚未办妥产权证	184.94	否
26	民主中路 115 号	民主中路 115 号	尚未办妥产权证	158.59	否
27	民主中路 219-2 号	民主中路 219-2 号	尚未办妥产权证	158.59	否
28	民主中路 111 号	民主中路 111 号	尚未办妥产权证	151.27	否
29	三禾城中城（16-208）	新浦区通灌北路 199 号 16 号楼 208 号商铺	连房权证新字（2014）第 X00299958 号	143.28	否
30	三禾城中城（19-107）	新浦区通灌北路 199 号 19 号楼 107 号商	苏（2020）连云港市不动产权第 0020630	116.35	否

		铺			
31	三禾城中城 (19-106)	新浦区通灌北路 199 号 19 号楼 106 号商铺	苏(2020)连云港市不动产权第 0020639 号	108.03	否
32	民主中路 139-3 号	民主中路 139-3 号	尚未办妥产权证	86.65	否
33	海州区西城综合市场 3 号楼 1148 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1148 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0048975 号	85.93	否
34	海州区西城综合市场 3 号楼 1158 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1158 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049125 号	85.93	否
35	海州区西城综合市场 3 号楼 1168 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1168 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049105 号	85.93	否
36	海州区西城综合市场 3 号楼 1128 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1128 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049025 号	79.32	否
37	海州区西城综合市场 3 号楼 1138 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1138 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0050134 号	79.32	否
38	海州区西城综合市场 3 号楼 1188 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1188 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049038 号	79.32	否
39	海州区西城综合市场 3 号楼 1198 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1198 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049043 号	79.32	否
40	海州区西城综合市场 3 号楼 1208 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1208 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049119 号	79.32	否
41	海州区西城综合市场 3 号楼 1218 号	海州区西城综合市场 3 号楼 1218 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0049101 号	79.32	否
42	民主中路 115-1 号	民主中路 115-1 号	尚未办妥产权证	76.51	否
43	新建街二营巷 12 号	海州区新建街二营巷 12 号	苏(2018)连云港市不动产权第 0072207 号	63.95	否
44	海州区西城综合市场 1 号楼 2188 号	海州区西城综合市场 1 号楼 2188 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0048982 号	35.43	否
45	陇西路 3-1 号	陇西路 3-1 号	尚未办妥产权证	35.34	否
46	海州区西城综合市场 2 号楼 2238 号	海州区西城综合市场 2 号楼 2238 号	苏(2020)连云港市不动产权第 0048976 号	28.68	否

47	海州区西城综合市场 2 号楼 2218 号	海州区西城综合市场 2 号楼 2218 号	苏（2020）连云港市不动产权第 0048908 号	28.1	否
48	海州区西城综合市场 2 号楼 2278 号	海州区西城综合市场 2 号楼 2278 号	苏（2020）连云港市不动产权第 0048978 号	28.1	否
49	海州区西城综合市场 2 号楼 2288 号	海州区西城综合市场 2 号楼 2288 号	苏（2020）连云港市不动产权第 0048980 号	28.1	否
50	海州区西城综合市场 3 号楼 2308 号	海州区西城综合市场 3 号楼 2308 号	苏（2020）连云港市不动产权第 0049048 号	25.48	否
51	海州区西城综合市场 3 号楼 2338 号	海州区西城综合市场 3 号楼 2338 号	苏（2020）连云港市不动产权第 0049049 号	23.51	否
52	其他零星建筑	-	-	88.52	否
合计				80,116.81	-

6、在建工程

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司在建工程分别为 0.00 万元、0.00 万元、47,259.26 万元及 38,378.12 万元，占期末资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、2.29%及 1.68%。2019 年 10 月，公司与江苏金海置业有限公司签订了购买位于连云港市高新区花果山大道 22 号“金融新天地 A 座 1-21 层房屋”的协议，该项目处于装修过程中，尚未达到可使用状态。在完工后转入投资性房地产进行核算。

7、其他非流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他非流动资产分别为 0.00 万元、15,026.34 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占期末资产总额的比例分别为 0.00%、0.90%、0.00%及 0.00%。2019 年公司为购买“金融新天地 A 座 1-21 层房屋”的预付款。截至 2020 年末，该笔预付款转入在建工程。

（二）负债结构分析

公司流动负债、非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	718,208.05	45.06	627,913.17	45.75	451,562.11	40.93	380,437.70	47.38
非流动负债	875,730.73	54.94	744,685.28	54.25	651,592.24	59.07	422,507.72	52.62
负债总计	1,593,938.78	100.00	1,372,598.45	100.00	1,103,154.35	100.00	802,945.42	100.00

报告期内，公司负债总额规模随公司业务的扩张呈增长态势。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 802,945.42 万元、1,103,154.35 万元、1,372,598.45 万元及 1,593,938.78 万元，主要是因为近年来公司业务规模不断扩大，资金需求增长较快，同时公司融资能力不断增强，在有效控制财务风险的前提下，公司适当增加借款规模来满足业务增长对资金的需求。

报告期内，公司的负债明细如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	217,935.00	13.67	182,435.00	13.29	159,910.00	14.50	111,285.00	13.86
应付票据	118,762.40	7.45	122,962.40	8.96	59,942.00	5.43	62,900.00	7.83
应付账款	2,505.89	0.16	1,146.03	0.08	4,612.73	0.42	6,931.26	0.86
预收款项	18,585.60	1.17	18,234.62	1.33	12,940.16	1.17	41,977.07	5.23
应付职工薪酬	81.37	0.01	24.81	<0.01	43.48	<0.01	7.44	<0.01
应交税费	39,132.37	2.46	34,667.21	2.53	31,151.76	2.82	23,866.08	2.97
其他应付款	20,275.01	1.27	11,534.49	0.84	14,129.98	1.28	15,706.17	1.96
一年内到期的非流动负债	300,930.40	18.88	256,908.59	18.72	168,832.00	15.30	117,764.68	14.67
流动负债合计	718,208.05	45.06	627,913.17	45.75	451,562.11	40.93	380,437.70	47.38
长期借款	500,709.74	31.41	537,905.82	39.19	547,094.19	49.59	356,440.03	44.39
应付债券	375,020.99	23.53	206,779.46	15.06	104,498.05	9.47	63,501.39	7.91

长期应付款	-	-	-	-	-	-	2,566.30	0.32
非流动负债合计	875,730.73	54.94	744,685.28	54.25	651,592.24	59.07	422,507.72	52.62
负债合计	1,593,938.78	100.00	1,372,598.45	100.00	1,103,154.35	100.00	802,945.42	100.00

报告期内，占比较高及变动幅度较大的重要负债分析如下：

1、短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 111,285.00 万元、159,910.00 万元、182,435.00 万元及 217,935.00 万元，占负债总额的比例分别为 13.86%、14.50%、13.29%及 13.67%，公司短期借款主要用于日常经营周转。报告期内，发行人短期借款余额呈上升趋势，主要系因业务扩张导致资金需求有所增幅。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	168,100.00	92.14%	129,110.00	80.74%	89,150.00	80.11%
质押借款	14,325.00	7.85%	26,800.00	16.76%	9,635.00	8.66%
质押借款+保证借款	-	-	-	-	12,500.00	11.23%
信用借款	10	0.01%	4,000.00	2.50%	-	-
负债总计	182,435.00	100.00%	159,910.00	100.00%	111,285.00	100.00%

2、应付票据

报告期内，公司应付票据主要为银行承兑汇票。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付票据分别为 62,900.00 万元、59,942.00 万元、122,962.40 万元及 118,762.40 万元，占负债总额的比例分别为 7.83%、5.43%、8.96%及 7.45%。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司应付票据明细如

下:

单位: 万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	122,962.40	100.00%	49,942.00	83.32%	62,900.00	100.00%
商业承兑汇票	-	-	10,000.00	16.68%	-	-
合计	122,962.40	100.00%	59,942.00	100.00%	62,900.00	100.00%

3、预收款项

报告期内,公司预收款项主要为预收的售房款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末,公司预收款项分别为 41,977.07 万元、12,940.16 万元、18,234.62 万元及 18,585.60 万元,占负债总额的比例分别 5.23%、1.17%、1.33%及 1.17%。2019 年末,公司预收款项较 2018 年末减少 29,036.91 万元,主要系梧桐里安置房已经部分交房,在 2019 年陆续确认收入。

4、一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末,公司一年内到期的非流动负债余额分别为 117,764.68 万元、168,832.00 万元、256,908.59 万元及 300,930.40 万元,占负债总额的比例分别为 14.67%、15.30%、18.72%及 18.88%。2020 年末,公司一年内到期的非流动负债余额较 2019 年增加 88,076.59 万元,主要前期筹措的长期保证借款于 2020 年到期较多所致。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末,公司一年内到期的非流动负债明细情况如下:

单位: 万元

种类	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	230,908.59	89.88%	111,622.93	66.11%	63,964.68	54.32%

保证+抵押借款	10,000.00	3.89%	8,000.00	4.74%	3,600.00	3.06%
质押借款	-	-	33,209.07	19.67%	34,200.00	29.04%
一年内到期的 2016 瀛洲债券	16,000.00	6.23%	16,000.00	9.48%	16,000.00	13.59%
合计	256,908.59	100%	168,832.00	100%	117,764.68	100%

5、长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 356,440.03 万元、547,094.19 万元、537,905.82 万元及 500,709.74 万元，占负债总额的比例分别 44.39%、49.59%、39.19%及 31.41%。2019 年末较 2018 年末，公司长期借款余额增加 190,654.16 万元，主要系当年新增国投泰康信托有限公司及五矿国际信托有限公司等信托借款所致。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

种类	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	485,915.82	90.33%	547,094.19	100.00%	328,440.03	92.14%
保证借款+抵押借款	51,990.00	9.67%	-	-	-	-
质押借款	-	-	-	-	28,000.00	7.86%
合计	537,905.82	100.00%	547,094.19	100.00%	356,440.03	100.00%

6、应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 63,501.39 万元、104,498.05 万元、206,779.46 万元及 375,020.99 万元，占负债总额的比例分别 7.91%、9.47%、15.06%及 23.53%。截至 2020 年末，公司应付债券较 2019 年新增 102,281.41 万元，增幅为 97.88%。主要系因业务扩张所需的资金缺口由直融产品补充，有效降低公司资金成本。截至 2020 年末，应付债券明细情

况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	比重
16 瀛洲债	31,807.30	15.38
19 瀛洲 01	30,931.33	14.96
19 瀛洲 02	25,967.70	12.56
20 瀛洲债	64,354.91	31.12
20 瀛洲 01	53,718.23	25.98
合计	206,779.46	100.00

（三）所有者权益分析

最近三年及一期末发行人所有者权益的总体构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	28.70	200,000.00	29.00	200,000.00	35.38	150,000.00	35.14
资本公积	418,603.49	60.08	418,603.49	60.69	300,169.26	53.10	218,869.26	51.27
盈余公积	9,346.28	1.34	9,346.28	1.36	7,989.68	1.41	6,799.94	1.59
未分配利润	65,373.27	9.38	58,309.45	8.45	56,740.34	10.04	50,712.20	11.88
归属于母公司所有者权益合计	693,323.05	99.51	686,259.22	99.50	564,899.28	99.92	426,381.40	99.89
少数股东权益	3,422.67	0.49	3,435.62	0.50	443.38	0.08	486.89	0.11
所有者权益合计	696,745.71	100.00	689,694.84	100.00	565,342.66	100.00	426,868.29	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 426,868.29 万元、565,342.66 万元、689,694.84 万元及 696,745.71 万元，主要源于实收资本以及资本公积的变动。

1、实收资本

最近三年及一期末，发行人的实收资本分别 150,000.00 万元、200,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元。实收资本结构情况如下：

单位：万元

投资者名称	2019 年末	本期增加	本期减少	2020 年末
江苏海州发展集团有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00
合计	200,000.00	-	-	200,000.00

2、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 218,869.26 万元、300,169.26 万元、418,603.49 万元和 418,603.49 万元，占各期末所有者权益之比分别为 51.27%、53.10%、60.69%和 60.08%。2020 年，资本公积的增加来源于股东海发集团的货币增资 5 亿元及海州区人民政府无偿划拨资产 6.84 亿元。2019 年，资本公积的增加来源于收到连云港市海州区财政局拨款 3.13 亿元及股东海发集团货币增资款 5 亿元。2018 年，资本公积的增加来源于连云港市海州区财政局拨款及连云港市海州区人民政府无偿划转连云港盐河企业资产管理有限公司股权。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人合并报表的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	148,976.25	76,274.47	62,805.54	75,473.01
经营活动现金流出小计	239,364.65	169,087.93	273,861.96	260,362.07
经营活动产生的现金流量净额	-90,388.40	-92,813.46	-211,056.42	-184,889.06
投资活动现金流入小计	404.38	273.01	20,343.57	79,671.60
投资活动现金流出小计	3,050.92	31,877.25	426.82	2,335.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,646.55	-31,604.23	19,916.76	77,336.09
筹资活动现金流入小计	569,287.97	705,905.65	597,827.15	298,981.29
筹资活动现金流出小计	488,558.78	643,046.13	299,240.95	125,193.39
筹资活动产生的现金流量净额	80,729.19	62,859.53	298,586.20	173,787.91
现金及现金等价物净增加额	-12,305.75	-61,558.17	107,446.53	66,234.93

（1）经营活动现金流量分析

报告期内，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为 -184,889.06 万元、-211,056.42 万元、-92,813.46 万元及 -90,388.40 万元。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费以及支付的其他与经营活动有关的现金。2018 年度至 2020 年度，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要是由于 2018 年度至 2020 年度发行人项目建设投入大于完工结算收到的现金。2020 年度，公司经营活动现金净流出较 2019 年度收窄，一是因为公司为合理安排资金使用，工程错期安排，公司购买商品、接受劳务支付的现金下降幅度较大；二是因为公司于 2020 年度完工结算的工程项目有所增加，公司销售商品、提供劳务收到的现金有所增幅。

（2）投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 77,336.09 万元、19,916.76 万元、-31,604.23 万元及 -2,646.55 万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资支付的现金。2019 年度净额较 2018 年度下降 57,419.33 万元，主要系公司收到其他与投资活动有关的现金中理财产品到期回收下降较多所致。2020 年度公司投资活动产生的现金流量净额由正转负且变动幅度较大，主要是因为公司购建房屋建筑物、金融新天地大楼等长期资产的资本性支出较高。

（3）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 173,787.91 万元、298,586.20 万元、62,859.53 万元及 80,729.19 万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金。现

金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2020 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年降幅较大，主要是因为公司于 2020 年到期的债务规模较大，公司用于偿还债务所支付的现金快速增加。

综合考量公司报告期内的现金流量变动，筹资活动现金流量的充裕较好的补充了投资活动和经营活动所需现金流缺口，有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。目前，发行人仍存在较大的资金使用需求，本期债券的发行将有利于发行人进一步提升财务杠杆，降低综合融资成本，拓展业务规模，提高盈利水平。

（五）偿债能力分析

发行人 2018-2021 年 9 月偿债能力指标

项目	2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	3.01	3.07	3.64	3.20
速动比率（倍）	1.15	1.37	1.58	1.41
资产负债率（%）	69.58	66.56	66.12	65.29
EBITDA 全部债务比（%）	-	1.44	1.61	2.36
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.23	0.30	0.62

1、短期偿债能力分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 3.20、3.64、3.07 及 3.01，速动比率分别为 1.41、1.58、1.37 及 1.15。报告期内公司短期偿债指标较为稳定，公司新增的负债以非流动负债为主。总体来看，公司短期偿债指标始终处于合理的区间内，能够有效保证公司的短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 65.29%、66.12%、66.56%及 69.58%。报告期内，

公司资产负债率总体略有上升，主要系公司业务发展导致的资金需求增长。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司 EBITDA 利息倍数分别为 0.62、0.30 及 0.23，报告期内公司因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内公司 EBITDA 利息倍数整体处于相对低位。随着公司建设项目的不断完工结转，公司的偿债能力有望提高。

综上，发行人目前整体负债水平和结构较为合理，短期偿债压力不大，财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力。随着发行人业务规模的不断扩大，盈利能力逐年上升，EBITDA 利息倍数有望提高。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入	64,837.21	64,525.38	54,208.53
营业成本	53,782.07	52,544.98	44,211.10
营业利润	17,079.44	14,787.44	15,316.23
利润总额	16,783.93	14,234.77	15,531.69
净利润	11,917.94	10,174.37	10,731.79
毛利率（%）	17.05	18.57	18.44
平均总资产回报率（%）	0.93	1.10	1.44
加权平均净资产收益率（%）	1.90	2.05	2.57
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.07	2.10	3.08

2、营业收入、成本分析

2018-2020 年度，公司主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	54,826.25	84.56%	32,393.94	50.20%	51,904.31	95.75%

建材销售	5,222.36	8.05%	-	-	-	-
房产销售	1,269.31	1.96%	28,400.64	44.01%	-	-
租金	3,081.30	4.75%	3,728.24	5.78%	2,267.27	4.18%
广告费、停车费	-	-	-	-	36.96	0.07%
其他	437.99	0.68%	2.56	< 0.01%	-	-
合计	64,837.21	100.00%	64,525.38	100.00%	54,208.53	100.00%

2018-2020 年度，公司主营业务成本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	46,820.79	87.06%	27,450.14	52.24%	43,894.40	99.28%
建材销售	4,977.06	9.25%	-	-	-	-
房产销售	1,108.88	2.06%	24,811.06	47.22%	-	-
租金	776.6	1.44%	283.78	0.54%	316.69	0.72%
广告费、停车费	-	-	-	-	-	-
其他	98.74	0.18%	-	-	-	-
合计	53,782.07	100.00%	52,544.98	100.00%	44,211.10	100.00%

2018-2020 年度，公司主营业务利润情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	8,005.46	72.41%	4,943.80	41.27%	8,009.91	80.12%
房产销售	245.30	2.22%	3,589.58	29.96%	-	-
租金	2,304.70	20.85%	3,444.46	28.75%	1,950.58	19.51%
广告费、停车费	160.43	1.45%	-	-	36.96	0.37%
其他	339.25	3.07%	2.56	0.02%	-	-
合计	11,055.14	100.00%	11,980.40	100.00%	9,997.43	100.00%

2018-2020 年度，公司主要业务毛利率情况如下表所示：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
项目建设	14.60%	15.26%	15.43%
建材销售	4.70%	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房产销售	12.64%	12.64%	-
租金	74.80%	92.39%	86.03%
广告费、停车费	-	-	100.00%
其他	77.46%	100.00%	-
合计	17.05%	18.57%	18.44%

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司分别实现营业收入 54,208.53 万元、64,525.38 万元及 64,837.21 万元，公司营业成本分别为 44,211.10 万元、52,544.98 万元及 53,782.07 万元。公司营业收入主要来源于项目建设、房产销售及租赁等主要业务板块。报告期内，公司项目建设收入分别为 51,904.31 万元、32,393.94 万元及 54,826.25 万元；房产销售收入分别为 0 万元、28,400.64 万元及 1,269.31 万元；租赁收入分别为 2,267.27 万元、3,728.24 万元及 3,081.30 万元。公司各板块业务的营业成本随营业收入的波动而相应变动。报告期内，公司分别实现净利润 10,731.79 万元、10,174.37 万元及 11,917.94 万元。

报告期内毛利率分别为 18.44%、18.57%及 17.05%，稳中有升，主要是因为高毛利的租赁收入占比上升所致。

3、盈利能力的可持续性分析

发行人作为连云港市海州区内实施基础设施建设的重要运营主体，其经营领域涵盖了项目建设、租赁等行业。随着连云港市经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，发行人在行业内的优势将不断增强，并对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。总体来看，公司具有较强的可持续盈利能力。

根据连云港市海州区人民政府《关于拨付财政补贴的通知》等补贴文件，发行人合并口径报告期内分别获得政府补贴 11,000.00 万元、10,000.00 万元及 10,210.00 万元。

发行人开展的项目建设等业务属于基础设施建设行业，具有较好

的社会效应，得到政府的大力支持。未来随着发行人业务的持续开展，政府将持续通过运营补贴等方式给予发行人补贴以支持公司业务的发展，政府对公司的补贴具有一定的可持续性。

（七）运营能力分析

发行人 2018-2021 年 9 月营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月 /9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入（万元）	52,720.44	64,837.21	64,525.38	54,208.53
营业成本（万元）	41,728.52	53,782.07	52,544.98	44,211.10
应收账款（万元）	22,277.03	21,054.77	13,681.70	24,494.15
存货（万元）	1,335,294.65	1,066,981.47	931,631.75	683,841.77
应收账款周转率（次）	2.37	3.73	3.38	2.34
存货周转率（次）	0.03	0.05	0.07	0.08
总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.04	0.05

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 2.34、3.38、3.73 及 2.37。最近三年，公司应收账款周转速度呈上升趋势，主要系最近三年公司营业收入增长所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 0.08、0.07、0.05 及 0.03，总资产周转率分别为 0.05、0.04、0.03、0.02。公司存货周转率和总资产周转率整体趋于较为平稳态势。

随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入完工结算期，未来公司营运能力将相应得到提升。

综上所述，发行人近三年及一期经营情况良好，资产规模、主营业务收入稳步增加。发行人主要营运能力指标稳定，符合城建类企业的一般特征。

四、最近一个会计年度期末有息负债情况

（一）有息债务构成

截至 2020 年末，发行人有息负债规模为 1,184,028.88 万元，具

体明细如下：

单位：万元、%

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
1	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	贷款	2020/8/7	2021/8/6	4,000.00	5.66
2	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/12/25	2021/12/22	2,000.00	5.70
3	短期借款	苏州银行连云港分行	贷款	2020/8/27	2021/8/21	950.00	4.50
4	短期借款	华夏银行连云港分行	贷款	2020/1/6	2021/1/6	3,000.00	5.66
5	短期借款	江苏银行连云港苍梧支行	贷款	2020/5/14	2021/5/12	4,000.00	5.66
6	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/10/30	2021/10/10	7,000.00	4.42
7	短期借款	兴业银行连云港分行	贷款	2020/8/21	2021/8/20	1,000.00	4.70
8	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/3/20	2021/3/19	4,000.00	5.22
9	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/4	2021/1/4	1,000.00	5.22
10	短期借款	苏州银行连云港分行	贷款	2020/3/11	2023/3/10	950.00	5.22
11	短期借款	江苏银行新浦支行	贷款	2020/9/18	2021/9/17	500.00	5.66
12	短期借款	江苏银行新华支行	贷款	2020/2/21	2021/2/17	4,000.00	5.66
13	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/4	2021/1/4	100.00	5.22
14	短期借款	江苏银行新浦支行	贷款	2020/12/30	2021/12/24	10.00	5.66
15	短期借款	东方银行陇东支行	贷款	2020/1/15	2021/1/14	4,800.00	5.87
16	短期借款	江苏银行陇海支行	贷款	2020/8/24	2021/8/12	4,000.00	5.22
17	短期借款	华夏银行连云港分行	贷款	2020/2/19	2021/2/19	4,000.00	5.66
18	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/11/13	2021/11/10	3,500.00	4.42
19	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/30	2021/12/28	3,000.00	5.50
20	短期借款	江苏银行陇海支行	贷款	2020/3/10	2021/3/9	4,000.00	5.66
21	短期借款	浦发银行连云港分行	贷款	2020/7/7	2021/5/1	3,500.00	5.22
22	短期借款	浦发银行连云港分行	贷款	2020/7/7	2021/7/7	1,425.00	4.57
23	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/3/31	2021/3/20	3,750.00	5.22

24	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/7	2021/1/4	200.00	5.22
25	短期借款	上海浦东连云港分行	贷款	2020/1/16	2021/1/15	10,000.00	5.44
26	短期借款	上海浦东连云港分行	贷款	2020/1/16	2021/1/15	8,550.00	4.57
27	短期借款	上海浦东连云港分行	贷款	2020/6/18	2021/6/17	10,000.00	4.36
28	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/16	2021/12/15	12,000.00	5.50
29	短期借款	国家开发银行江苏分行	贷款	2020/2/26	2021/2/25	1,000.00	3.20
30	短期借款	光大银行连云港分行	贷款	2020/4/1	2021/3/31	8,000.00	5.22
31	短期借款	杭州银行南京分行	贷款	2020/7/10	2021/1/9	10,000.00	8.50
32	短期借款	江苏银行新浦支行	贷款	2020/9/18	2021/9/17	450.00	5.66
33	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	贷款	2020/12/3	2021/12/2	4,000.00	5.66
34	短期借款	江苏张家港农村商业银行连云港新浦支行	贷款	2020/6/19	2021/6/18	2,500.00	5.22
35	短期借款	连云港东方农村商业银行盐河支行	贷款	2020/4/29	2021/3/25	1,800.00	5.87
36	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/7	2021/1/4	1,000.00	5.22
37	短期借款	江苏银行苍梧支行	贷款	2020/12/1	2021/11/30	4,000.00	5.22
38	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/7	2021/1/4	1,000.00	5.22
39	短期借款	兴业银行连云港分行	贷款	2020/8/21	2021/8/20	1,000.00	4.70
40	短期借款	江苏银行苍梧支行	贷款	2020/10/15	2021/10/14	4,000.00	5.22
41	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/8	2021/1/4	1,500.00	5.22
42	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/7/3	2021/7/2	950.00	4.45
43	短期借款	连云港市润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020/3/13	2021/3/12	1,000.00	7.80
44	短期借款	华夏银行连云港分行	贷款	2020/2/27	2021/2/10	1,000.00	7.00
45	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	贷款	2020/12/1	2021/11/30	500.00	5.22
46	短期借款	连云港东方农村商业银行浦南支行	贷款	2019/6/28	2021/5/10	950.00	5.22
47	短期借款	连云港东方农村商业银行盐河支行	贷款	2020/1/23	2021/1/19	2,800.00	5.87

48	短期借款	中国光大银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/3/30	2021/3/29	3,000.00	4.79
49	短期借款	恒丰银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/10/30	2021/10/29	1,800.00	5.80
50	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/2/27	2021/2/10	1,000.00	7.00
51	短期借款	江苏银行股份有限公司连云港苍梧支行	贷款	2020/5/14	2021/5/12	4,000.00	5.66
52	短期借款	连云港东方农村商业银行新浦支行	贷款	2020/4/17	2021/4/16	1,800.00	5.87
53	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/12/4	2021/1/4	1,000.00	5.22
54	短期借款	上海浦东发展银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/2/20	2021/2/20	1,500.00	5.44
55	短期借款	上海浦东发展银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/2/28	2021/2/28	950.00	4.57
56	短期借款	连云港市润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020/3/13	2021/3/8	1,000.00	7.80
57	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	贷款	2020/12/30	2021/5/30	500.00	5.22
58	短期借款	江苏银行苍梧支行	贷款	2020/12/9	2021/12/8	4,000.00	5.20
59	短期借款	南京银行连云港分行	贷款	2020/12/7	2021/1/4	200.00	5.22
60	短期借款	恒丰银行连云港分行	贷款	2020/3/24	2021/3/23	4,000.00	5.22
61	短期借款	光大银行连云港分行	贷款	2020/12/29	2021/12/28	5,000.00	6.00
	小计					182,435.00	
62	一年内到期非流动负债	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2019/7/25	2023/8/26	1,959.15	6.48
63	一年内到期非流动负债	苏州金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/9/15	2025/3/15	1378.31	7.75
64	一年内到期非流动负债	中国农业发展银行连云港分行	贷款	2015/6/1	2020/5/31	625.00	1.80
65	一年内到期非流动负债	南京银行连云港分行	贷款	2016/9/9	2021/9/8	8,000.00	基准利率上浮10%
66	一年内到期非流动	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2018/5/25	2023/5/25	3,087.78	7.30

	负债						
67	一年内到期非流动负债	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2019/2/28	2024/2/28	2,978.51	7.75
68	一年内到期非流动负债	上海电气租赁有限公司	融资租赁	2019/6/28	2023/6/28	2,747.55	8.07
69	一年内到期非流动负债	茅台（上海）融资租赁有限公司	融资租赁	2020/9/4	2023/9/2	3,370.24	5.13
70	一年内到期非流动负债	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2018/11/20	2023/11/20	1,391.23	7.25
71	一年内到期非流动负债	远东国际租赁有限公司（一期）	融资租赁	2019/4/28	2022/4/28	1,854.23	11.50
72	一年内到期非流动负债	远东国际租赁有限公司（二期）	融资租赁	2019/4/2	2022/4/2	1,860.48	11.50
73	一年内到期非流动负债	远东国际租赁有限公司（三期）	融资租赁	2019/4/2	2022/4/2	1,860.48	11.50
74	一年内到期非流动负债	远东国际租赁有限公司（四期）	融资租赁	2019/4/28	2022/4/28	1,854.23	11.50
75	一年内到期非流动负债	北京金融资产交易所有限公司	债权融资计划	2019/12/13	2021/12/12	10,000.00	6.70
76	一年内到期非流动负债	中国工商银行新浦支行	贷款	2018/3/29	2024/3/20	8,000.00	5.05
77	一年内到期非流动负债	中国工商银行新浦支行	贷款	2018/4/4	2021/3/20	2,000.00	5.05
78	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2019/9/20	2026/12/14	500.00	4.90
79	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2019/10/25	2027/9/17	500.00	4.90
80	一年内到期非流动负债	江苏银行新浦支行	贷款	2020/6/23	2030/5/24	1,157.54	5.95
81	一年内到期非流动负债	上海浦东发展银行股份有限公司连云港分行	贷款	2018/3/15	2021/3/15	1,600.00	5.70
82	一年内到	苏银金融租赁股份	融资	2017/8/25	2022/8/25	2,156.03	6.49

	期非流动 负债	有限公司	租赁				
83	一年内到 期非流动 负债	徽银金融租赁有限 公司	融资 租赁	2019/3/28	2024/3/28	6,000.00	7.00
84	一年内到 期非流动 负债	平安国际融资租赁 （天津）有限公司	融资 租赁	2019/5/9	2022/5/9	6,166.67	7.00
85	一年内到 期非流动 负债	环球融资租赁	融资 租赁	2019/9/9	2022/9/9	4,992.12	7.00
86	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/8/23	2021/2/23	13,180.00	9.30
87	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/8/2	2021/8/2	5,570.00	9.30
88	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/8/14	2021/8/14	2,020.00	9.30
89	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/9/12	2021/3/12	8,070.00	9.30
90	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/9/18	2021/9/18	5,730.00	9.30
91	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/9/27	2021/3/27	6,990.00	9.30
92	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/10/17	2021/4/17	1,760.00	9.30
93	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/10/24	2021/10/24	4,660.00	9.30
94	一年内到 期非流动 负债	国投泰康信托有限 公司	信托	2019/11/1	2021/11/1	2,020.00	9.30
95	一年内到 期非流动 负债	五矿国际信托有限 公司	信托	2019/8/27	2021/8/27	17,900.00	10.50
96	一年内到 期非流动 负债	五矿国际信托有限 公司	信托	2019/10/18	2021/10/18	5,000.00	10.50
97	一年内到 期非流动 负债	五矿国际信托有限 公司	信托	2019/11/7	2021/11/7	3,000.00	10.50

98	一年内到期非流动负债	五矿国际信托有限公司	信托	2019/12/5	2021/12/5	1,980.00	10.50
99	一年内到期非流动负债	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2019/6/6	2022/6/6	6,666.67	9.97
100	一年内到期非流动负债	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2020/7/31	2023/7/31	6,666.67	5.05
101	一年内到期非流动负债	国药控股（中国）租赁有限公司	融资租赁	2019/11/21	2022/11/21	1,330.81	10.30
102	一年内到期非流动负债	国药控股（中国）租赁有限公司	融资租赁	2019/11/21	2022/11/21	1,330.96	10.30
103	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019/11/29	2021/12/26	1,130.00	9.00
104	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019/11/29	2021/12/26	1,800.00	9.00
105	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019/11/29	2021/12/26	1,620.00	9.00
106	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019/11/29	2021/12/26	1,080.00	9.00
107	一年内到期非流动负债	紫金信托有限责任公司	信托	2019/11/7	2021/11/1	22,289.00	8.00
108	一年内到期非流动负债	紫金信托有限责任公司	信托	2019/11/21	2021/11/21	7,711.00	8.00
109	一年内到期非流动负债	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁	2020/6/8	2025/6/8	3,549.45	6.93
110	一年内到期非流动负债	江苏淮海融资租赁有限公司	融资租赁	2020/6/29	2025/6/29	4,834.62	7.00
111	一年内到期非流动负债	苏州银行连云港分行	贷款	2020/9/28	2022/9/28	1,000.00	5.50
112	一年内到期非流动负债	国家开发银行江苏省分行	贷款	2018/7/30	2043/4/22	6,000.00	4.45
113	一年内到期非流动负债	中国建设银行连云港新浦支行	贷款	2018/12/19	2036/12/18	2,000.00	4.90

114	一年内到期非流动负债	中国银行连云港新浦支行	贷款	2020/3/26	2025/12/10	2,000.00	5.15
115	一年内到期非流动负债	中国银行连云港新浦支行	贷款	2020/5/6	2027/12/10	0.00	5.15
116	一年内到期非流动负债	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/6/23	2025/6/23	1,810.93	6.48
117	一年内到期非流动负债	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/6/23	2025/6/23	1,810.93	6.48
118	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司新浦支行	贷款	2018/7/27	2021/7/26	1,000.00	5.70
119	一年内到期非流动负债	华夏银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/7/30	2023/7/30	200.00	5.66
120	一年内到期非流动负债	江苏银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2020/2/5	2023/12/21	1,000.00	5.51
121	一年内到期非流动负债	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2019/11/8	2024/9/10	1,845.29	7.83
122	一年内到期非流动负债	浦发银行香港分行	贷款	2020/12/4	2021/5/4	8,312.72	2.13
123	一年内到期非流动负债	16 瀛洲债	债券	2016/9/21	2023/9/21	16,000.00	4.33
	小计					256,908.60	
124	长期借款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2019/7/25	2023/8/26	3,777.68	6.48
125	长期借款	苏州金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/9/15	2025/3/15	5,460.84	7.75
126	长期借款	中国农业发展银行连云港市分行	贷款	2020/12/7	2025/11/24	6,300.00	3.60
127	长期借款	中国农业发展银行连云港分行	贷款	2015/6/1	2020/5/31	3,125.00	1.80
128	长期借款	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2018/5/25	2023/5/25	3,233.47	7.30
129	长期借款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2019/2/28	2024/2/28	4,846.02	7.75
130	长期借款	上海电气租赁有限公司	融资租赁	2019/6/28	2023/6/28	5,444.02	8.07
131	长期借款	茅台（上海）融资租赁有限公司	融资租赁	2020/9/4	2023/9/2	6,335.90	5.13

132	长期借款	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2018/11/20	2023/11/20	2,239.70	7.25
133	长期借款	远东国际租赁有限公司（一期）	融资租赁	2019/4/28	2022/4/28	484.40	11.50
134	长期借款	远东国际租赁有限公司（二期）	融资租赁	2019/4/2	2022/4/2	488.24	11.50
135	长期借款	远东国际租赁有限公司（三期）	融资租赁	2019/4/2	2022/4/2	488.24	11.50
136	长期借款	远东国际租赁有限公司（四期）	融资租赁	2019/4/28	2022/4/28	484.40	11.50
137	长期借款	北京金融资产交易所有限公司	债权融资计划	2019/7/31	2022/7/31	20,000.00	6.50
138	长期借款	中国工商银行新浦支行	贷款	2018/3/29	2024/3/20	22,000.00	5.05
139	长期借款	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2019/9/20	2026/12/14	5,800.00	4.90
140	长期借款	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2019/10/25	2027/9/17	5,000.00	4.90
141	长期借款	江苏银行新浦支行	贷款	2020/6/23	2030/5/24	13,160.82	5.95
142	长期借款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017/8/25	2022/8/25	2,129.93	6.49
143	长期借款	徽银金融租赁有限公司	融资租赁	2019/3/28	2024/3/28	15,000.00	7.00
144	长期借款	平安国际融资租赁（天津）有限公司	融资租赁	2019/5/9	2022/5/9	3,083.33	7.00
145	长期借款	环球融资租赁	融资租赁	2019/9/9	2022/9/9	5,347.68	7.00
146	长期借款	五矿国际信托有限公司	信托	2020/1/10	2022/1/10	5,920.00	10.50
147	长期借款	五矿国际信托有限公司	信托	2020/5/7	2022/5/7	4,300.00	9.50
148	长期借款	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2019/6/6	2022/6/6	3,333.33	9.97
149	长期借款	中航国际租赁有限公司	融资租赁	2020/7/31	2023/7/31	11,666.67	5.05
150	长期借款	国药控股（中国）租赁有限公司	融资租赁	2019/11/21	2022/11/21	1,435.07	10.30
151	长期借款	国药控股（中国）租赁有限公司	融资租赁	2019/11/21	2022/11/21	1,431.85	10.30
152	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/1/8	2022/1/8	1,640.00	9.00
153	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/1/17	2022/1/17	1,520.00	9.00
154	长期借款	华鑫国际信托有限	信托	2020/2/14	2022/2/14	980.00	9.00

		公司					
155	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/2/28	2022/2/28	5,300.00	9.00
156	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/3/6	2022/3/6	1,350.00	9.00
157	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/3/13	2022/3/13	1,520.00	9.00
158	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/3/13	2022/3/13	2,870.00	9.00
159	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/3/30	2022/3/30	1,600.00	9.00
160	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/7	2022/4/7	2,890.00	9.00
161	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/13	2022/4/13	1,060.00	9.00
162	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/20	2022/4/20	4,000.00	9.00
163	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/21	2022/4/21	3,110.00	9.00
164	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/22	2022/4/22	5,010.00	9.00
165	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/23	2022/4/23	3,000.00	9.00
166	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/24	2022/4/24	1,820.00	9.00
167	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/27	2022/4/27	1,530.00	9.00
168	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020/4/30	2022/4/30	4,720.00	9.00
169	长期借款	中航信托股份有限公司	信托	2020/2/28	2022/2/28	19,770.00	9.30
170	长期借款	中航信托股份有限公司	信托	2020/3/6	2022/3/6	5,230.00	9.30
171	长期借款	中航信托股份有限公司	信托	2020/4/15	2022/4/15	4,990.00	9.30
172	长期借款	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁	2020/6/8	2025/6/8	14,776.56	6.93
173	长期借款	江苏淮海融资租赁有限公司	融资租赁	2020/6/29	2025/6/29	7,862.53	7.00
174	长期借款	苏州银行连云港分行	贷款	2020/9/28	2022/9/28	8,500.00	5.50
175	长期借款	江苏省国际信托有限责任公司	信托	2020/11/10	2022/11/10	25,000.00	7.90
176	长期借款	江苏省国际信托有限责任公司	信托	2020/11/25	2022/11/25	25,000.00	7.90
177	长期借款	金元百利瀛洲 1 号单一资产管理计划	资产管理	2018/11/26	2023/3/23	25,509.00	9.02

			计划				
178	长期借款	国家开发银行江苏省分行	贷款	2018/7/30	2043/4/22	94,000.00	4.45
179	长期借款	国家开发银行江苏省分行	贷款	2018/12/31	2043/4/22	25,000.00	4.45
180	长期借款	国家开发银行江苏省分行	贷款	2018/4/23	2043/4/22	100.00	4.45
181	长期借款	中国建设银行连云港新浦支行	贷款	2018/12/19	2036/12/18	3,000.00	4.90
182	长期借款	连云港东方农村商业银行营业部	贷款	2020/12/30	2022/10/20	1,000.00	4.88
183	长期借款	中国银行连云港新浦支行	贷款	2020/5/6	2027/12/10	12,000.00	5.15
184	长期借款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/6/23	2025/6/23	7,325.84	6.48
185	长期借款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020/6/23	2025/6/23	7,325.84	6.48
186	长期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	贷款	2020/7/30	2023/7/30	2,800.00	5.66
187	长期借款	江苏银行股份有限公司连云港新浦支行	贷款	2020/2/5	2023/12/21	34,600.00	5.51
188	长期借款	连云港市连云区融鼎农村小额贷款有限公司	贷款	2020/12/15	2022/12/21	1,000.00	5.83
189	长期借款	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2019/11/8	2024/9/10	5,879.44	7.83
190	长期借款	连云港市连云区融鼎农村小额贷款有限公司	贷款	2020/12/15	2022/12/21	1,000.00	5.83
	小计					537,905.80	
191	应付债券	16 瀛洲债	债券	2016/9/21	2023/9/21	31,807.30	4.33
192	应付债券	19 瀛洲 01	债券	2019/7/30	2022/7/30	30,931.33	7.99
193	应付债券	19 瀛洲 02	债券	2019/11/22	2022/11/22	25,967.70	7.80
194	应付债券	20 瀛洲债	债券	2020/12/14	2027/12/14	64,354.91	5.30
195	应付债券	20 瀛洲 01	债券	2020/08/04	2023/08/04	53,718.23	6.20
	小计					206,779.47	
	合计					1,184,028.87	

1、在不考虑新增债务及债务利息支出的情况下，并假设投资者在债券第三年末未行使回售选择权，发行人在本期债券存续期有息债务待偿还金额如下：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后
有息负债当年偿付规模	260,360.50	178,131.97	60,725.46	74,051.61	18,800.00	17,354.91	-	135,260.82
其中：银行借款偿还规模	14,625.00	37,400.00	22,000.00	18,300.00	5,800.00	5,000.00	-	135,260.82
信托计划偿还规模	134,130.00	-	-	-	-	-	-	
已发行债券偿还规模	72,899.03	82,525.53	13,000.00	13,000.00	13,000.00	12,354.91	-	
融资租赁偿还规模	18,706.47	32,697.44	25,725.46	42,751.61	-	-	-	
其他债务偿还规模	20,000.00	25,509.00	-	-	-	-	-	
本期债券偿还规模	-	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	260,360.50	178,131.97	60,725.46	77,051.61	21,800.00	20,354.91	3,000.00	138,260.82

注释：1、有息负债的偿付规模以 2020 年末数据为基准；

2、假设本期债券的发行时间为 2022 年；

3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息；

4、假设投资者在第三年末未行使回售选择权。

2、在不考虑新增债务及债务利息支出的情况下，并假设投资者在债券第三年末均行使回售选择权，发行人在本期债券存续期有息债务待偿还金额如下：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
有息负债当年偿付规模	260,360.50	178,131.97	60,725.46	245,467.34
其中：银行借款偿还规模	14,625.00	37,400.00	22,000.00	164,360.82
信托计划偿还规模	134,130.00	-	-	-
已发行债券偿还规模	72,899.03	82,525.53	13,000.00	38,354.91
融资租赁偿还规模	18,706.47	32,697.44	25,725.46	42,751.61

其他债务偿还规模	20,000.00	25,509.00	-	-
本期债券偿还规模	-	-	-	15,000.00
合计	260,360.50	178,131.97	60,725.46	260,467.34

注释：1、有息负债的偿付规模以 2020 年末数据为基准；

2、假设本期债券的发行时间为 2022 年；

3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息；

4、假设投资者在第三年末均行使回售选择权。

经测算，发行人有息债务偿还压力主要在 2022 年及 2023 年，2023 年以后每年的偿债压力相对较小。发行人未来将根据协议约定，逐步分期偿还借款，以降低集中还款压力。同时发行人还将利用日常经营活动产生的现金，并采取多渠道的融资方式，筹集资金偿还有息负债。

经测算，本期债券发行后，若投资者于债券第三年末均行使回售选择权，对发行人的偿债能力不产生重大不利影响。总体来看，发行人的资产规模能够保障有息负债的偿还，有息负债违约风险较小。

（二）有息债务期限结构

2020 年末，发行人有息负债期限结构情况如下：

单位：万元、%

种类	2020 年末	
	金额	占比
短期有息负债	439,343.60	37.11
长期有息负债	744,685.27	62.89
合计	1,184,028.87	100.00

五、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东、实际控制人

请见“第八条发行人基本情况”之“三、公司的股东情况”小节。

2、子公司情况

请见“第八条发行人基本情况”之“五、发行人与子公司的投资关系”小节。

3、合营、联营企业情况

截至 2020 年末，发行人无合营、联营企业。

4、其他关联方

序号	名称	与发行人关系
1	连云港神农现代农业发展有限公司	高管人员关联
2	连云港丰谷农业开发有限公司	高管人员关联
3	连云港开源投资有限公司	其他关联关系
4	连云港璟竣市政工程有限公司	其他关联关系
5	连云港成荫绿化工程有限公司	其他关联关系
6	连云港美浦园林绿化工程有限公司	其他关联关系
7	连云港海州工业投资集团有限公司	控股股东控制的子公司

注：连云港开源投资有限公司、连云港璟竣市政工程有限公司及连云港成荫绿化工程有限公司原为公司的子公司，后因连云港市海州区人民政府规划调整将其从公司划转出去，但业务实质上仍与公司存在关联关系。

（二）关联交易情况

1、关联交易情况

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度	款项性质
连云港神农现代农业发展有限公司	46,598.39	29,322.39	47,670.93	工程建设项目款

2、关联方担保情况

（1）截至 2020 年末，公司合并范围内的担保共计 318,903.72 万元，明细如下：

单位：万元

序号	被担保单位名称	贷款银行	担保余额	保证开始日	保证结束日	备注
----	---------	------	------	-------	-------	----

1	连云港瀛洲集团建设有限公司	国家开发银行江苏省分行	125,100.00	2018/4/23	2043/4/22	单人担保
2	连云港润浦投资有限公司	江苏银行新浦支行	35,600.00	2020/2/5	2023/12/21	单人担保
3	连云港利浦农业有限公司	中国银行新浦支行	14,000.00	2020/3/26	2025/12/10	单人担保
4	连云港利浦农业有限公司	苏银租赁股份有限公司	18,273.54	2020/6/30	2025/6/30	单人担保
5	连云港神州投资有限公司	苏银租赁股份有限公司	7,824.53	2019/2/28	2024/2/28	单人担保
6	连云港神州投资有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	15,000.00	2018/5/25	2023/5/25	单人担保
7	江苏胸海新农村发展有限公司	中国农业发展银行连云港分行	6,300.00	2020/12/7	2025/11/24	单人担保
8	连云港瀛洲集团建设有限公司	建设银行新浦支行	5,000.00	2018/12/31	2036/12/30	单人担保
9	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	江苏银行新浦支行	4,000.00	2020/12/3	2021/12/2	单人担保
10	连云港金蔷薇建筑工程有限公司	江苏银行新华支行	4,000.00	2020/2/24	2021/2/17	单人担保
11	连云港润新投资有限公司	江苏银行陇海支行	4,000.00	2020/8/25	2021/8/12	单人担保
12	连云港清源物业服务服务有限公司	江苏银行苍梧支行	4,000.00	2020/5/14	2021/5/12	单人担保
13	连云港润新投资有限公司	华夏银行连云港分行	4,000.00	2020/2/19	2021/2/19	单人担保
14	连云港神州投资有限公司	江苏银行苍梧支行	4,000.00	2020/5/14	2021/5/12	单人担保
15	连云港瀛洲文化传播有限公司	恒丰银行连云港分行	4,000.00	2020/3/20	2021/3/19	多人联保
16	连云港滨河建材销售有限公司	江苏银行苍梧支行	4,000.00	2020/12/9	2021/12/8	单人担保

17	连云港瀛洲旅游开发有限公司	江苏银行苍梧支行	4,000.00	2020/12/1	2021/11/30	单人担保
18	连云港佳创文化传播有限公司	江苏银行苍梧支行	4,000.00	2020/10/15	2021/10/14	单人担保
19	连云港月牙岛旅游开发有限公司	江苏银行陇海支行	4,000.00	2020/3/10	2021/3/9	单人担保
20	连云港滨河建材销售有限公司	恒丰银行连云港分行	4,000.00	2020/3/25	2021/3/23	多人联保
21	连云港瀛洲市政工程有限公司	江苏银行新浦支行	4,000.00	2020/12/30	2021/12/24	单人担保
22	连云港润新投资有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	3,630.93	2018/11/20	2023/11/20	单人担保
23	连云港月牙岛旅游开发有限公司	浦发银行连云港分行	3,500.00	2020/7/7	2021/5/1	单人担保
24	连云港润新投资有限公司	恒丰银行连云港分行	3,500.00	2020/11/13	2021/11/10	多人联保
25	连云港润新投资有限公司	南京银行连云港分行	3,000.00	2020/12/30	2021/12/28	单人担保
26	连云港润浦投资有限公司	华夏银行连云港分行	3,000.00	2020/7/30	2023/7/30	单人担保
27	连云港润浦投资有限公司	东方银行盐河支行	2,800.00	2020/1/23	2021/1/19	单人担保
28	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	张家港银行新浦支行	2,500.00	2020/6/19	2021/6/18	单人担保
29	连云港月牙岛旅游开发有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	9,374.72	2019/4/2	2022/4/2	多人联保
30	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	东方银行盐河支行	1,800.00	2020/4/29	2021/3/25	单人担保
31	连云港清源物业服务服务有限公司	恒丰银行连云港分行	1,800.00	2020/10/30	2021/10/29	多人联保

32	连云港清源物业服务	浦发银行连云港分行	1,500.00	2020/2/20	2021/2/20	单人担保
33	连云港佳创文化传播有限公司	东方银行营业部	1,000.00	2020/12/30	2022/10/20	单人担保
34	连云港利浦农业有限公司	江苏银行新浦支行	500	2020/12/1	2021/11/30	单人担保
35	连云港瀛洲水务有限公司	江苏银行新浦支行	950	2020/9/18	2021/4/13	单人担保
36	连云港迅途交通工程有限公司	江苏银行新浦支行	500	2020/12/31	2021/5/20	单人担保
37	连云港业晟建筑工程有限公司	江苏银行新浦支行	450	2020/9/18	2021/9/13	单人担保
合计			318,903.72			

(2)截至 2020 年末,公司其他关联方担保共计 97,350.00 万元, 明细如下:

单位: 万元

序号	被担保单位名称	贷款银行	担保余额	保证开始日	保证结束日	备注
1	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	20,000.00	2016/1/14	2030/11/22	单人担保
2	江苏海州发展集团有限公司	南京银行连云港分行	10,000.00	2020/12/10	2021/12/9	单人担保
3	连云港神农现代农业发展有限公司	太仓银行新浦支行	8,800.00	2020/5/29	2021/5/28	单人担保
4	连云港神农现代农业发展有限公司	华夏银行连云港分行	7,000.00	2020/12/24	2021/12/24	单人担保
5	连云港神农现代农业发展有限公司	恒丰银行连云港分行	7,000.00	2020/10/30	2021/10/10	多人联保
6	连云港璟竣市政工程有限公司	恒丰银行连云港分行	5,750.00	2020/1/23	2021/1/22	多人联保
7	连云港神农现代农业发展有限公司	东方银行营业部	4,800.00	2020/7/3	2021/7/1	单人担保
8	连云港神农现代农业发展有限公司	江苏银行新浦支行	4,000.00	2020/12/9	2021/12/8	单人担保

9	连云港璟竣市政工程有限公司	江苏银行营业部	4,000.00	2020/12/15	2021/11/20	单人担保
10	连云港美浦园林绿化工程有限公司	江苏银行新华支行	4,000.00	2020/1/20	2021/1/15	单人担保
11	连云港开源投资有限公司	江苏银行新浦支行	3,000.00	2020/12/17	2021/12/16	单人担保
12	连云港神农现代农业发展有限公司	南京银行连云港分行	3,000.00	2020/12/24	2021/12/22	单人担保
13	连云港神农现代农业发展有限公司	浦发银行连云港分行	3,000.00	2020/12/24	2021/12/24	单人担保
14	连云港开源投资有限公司	浦发银行连云港分行	2,300.00	2020/12/18	2021/12/18	单人担保
15	连云港开源投资有限公司	华夏银行连云港分行	2,000.00	2020/7/22	2023/7/22	单人担保
16	连云港丰谷农业开发有限公司	恒丰银行连云港分行	2,000.00	2020/3/25	2021/3/24	多人联保
17	连云港美浦园林绿化工程有限公司	恒丰银行连云港分行	2,000.00	2020/5/26	2021/5/10	多人联保
18	连云港开源投资有限公司	恒丰银行连云港分行	2,000.00	2020/12/25	2021/12/22	多人联保
19	连云港丰谷农业开发有限公司	东方银行海连支行	1,800.00	2020/3/30	2021/2/12	单人担保
20	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	900	2020/2/14	2021/2/13	单人担保
	合计		97,350.00			

3、关联方资金往来情况

（1）应收账款

单位：万元

公司名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末	款项性质
连云港神农现代农业发展有限公司	14,183.55	12,181.64	23,181.64	项目款

（2）其他应收款

单位：万元

公司名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末	款项性质
连云港神农现代农业发展有限公司	145,633.06	72,786.61	4,000.00	往来款
江苏海州发展集团有限公司	-	8,000.00	10,000.00	往来款
连云港丰谷农业开发有限公司	113,431.43	92,829.18	13,900.00	往来款
连云港开源投资有限公司	-	-	2,860.36	往来款

连云港璟竣市政工程有限公司	-	27,274.00	-	往来款
连云港美浦园林绿化工程有限公司	32,000.00	-	-	往来款
连云港海州工业投资集团有限公司	13,167.90	-	-	往来款

发行人根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》制定了《关联交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联人的范围、关联交易的决策机构及决策程序、关联交易的信息披露。公司明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

六、或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人合并范围对外担保余额合计为 124,672.00 万元，占净资产比重为 18.08%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位名称	贷款银行	担保类型	担保方式	担保余额	保证结束日	反担保措施
1	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	贷款	信用担保	20,000.00	2030/11/22	无
2	连云港沁海建筑装饰有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	贷款	信用担保	10,822.00	2022/2/2	无
3	江苏海州发展集团有限公司	南京银行连云港分行	贷款	信用担保	10,000.00	2021/12/9	无
4	连云港神农现代农业发展有限公司	太仓银行新浦支行	贷款	信用担保	8,800.00	2021/5/28	无
5	连云港神农现代农业发展有限公司	华夏银行连云港分行	贷款	信用担保	7,000.00	2021/12/24	无

6	连云港神农现代农业发展有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	7,000.00	2021/10/10	无
7	连云港沁海建筑装饰有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	贷款	信用担保	7,000.00	2021/6/11	无
8	连云港璟竣市政工程有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	5,750.00	2021/1/22	无
9	连云港神农现代农业发展有限公司	东方银行营业部	贷款	信用担保	4,800.00	2021/7/1	无
10	连云港神农现代农业发展有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	4,000.00	2021/12/8	无
11	连云港万茵绿化工程有限公司	江苏银行营业部	贷款	信用担保	4,000.00	2021/11/10	无
12	连云港璟竣市政工程有限公司	江苏银行营业部	贷款	信用担保	4,000.00	2021/11/20	无
13	连云港美浦园林绿化工程有限公司	江苏银行新华支行	贷款	信用担保	4,000.00	2021/1/15	无
14	连云港成荫绿化工程有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/6	无
15	连云港开源投资有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/16	无
16	连云港神农现代农业发展有限公司	南京银行连云港分行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/22	无
17	连云港神农现代农业发展有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/24	无
18	连云港万茵绿化工程有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	2,500.00	2021/2/18	无
19	连云港开源投资有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	2,300.00	2021/12/18	无

20	连云港开源投资有限公司	华夏银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2023/7/22	无
21	连云港丰谷农业开发有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/3/24	无
22	连云港美浦园林绿化工程有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/5/10	无
23	连云港开源投资有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/12/22	无
24	连云港丰谷农业开发有限公司	东方银行海连支行	贷款	信用担保	1,800.00	2021/2/12	无
25	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	贷款	信用担保	900.00	2021/2/13	无
合计					124,672.00		

（二）未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在对其日常经营及偿债能力产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

（三）重要承诺事项

截至 2021 年 9 月末，发行人无其他重大承诺事项。

（四）其他重要事项

截至 2021 年 9 月末，除以上事项外，发行人无其他需披露的重要事项。

七、资产权利限制

截至 2020 年末，公司受限资产金额为 306,546.75 万元。货币资金受限金额为 208,045.26 万元，其中 957.31 万元系子公司滨河置业存入住建局指定账户专门用于支付工程款；207,087.95 万元为公司开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款以及用于质押贷款。

截至 2020 年末，公司抵押土地使用权及房产权证情况如下：

单位：平方米，万元

序号	产权证书编号	20 年末入账价值 (元)	单价	是否抵押	发证日期	抵押期限
			(元/平方米)			
1	连国用(2014)第 XP002797 号	22,481.65	1,700.02	是	2014/4/29	2018.04.04-2024.03.30
2	连国用(2015)第 XP008705 号	15,732.04	1,843.89	是	2015/11/19	2015.11.23-2030.11.22
3	苏(2016)连云港市不动产权第 0020778 号	2,170.00	4,516.86	是	2016/10/21	2020/12/8-2023/12/31
4	苏(2018)连云港市不动产权第 0075860 号	3,115.50	8,901.05	是	2018/9/5	2020/12/8-2023/12/31
5	苏(2019)连云港市不动产权第 0068539 号	51,839.22	10,215.83	是	2019/10/30	2020/3/23-2027/3/23
6	苏(2017)连云港市不动产权第 0070431 号	3,163.07	5,895.21	是	2017/10/27	2018.3.28-2024.3.28
合计		98,501.49	33,072.87	-	-	-

八、发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表及 2021 年 9 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表及 2021 年 1-9 月未经审计的合并利润表（见附表三）

十、发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表及 2021 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第九节 发行人信用情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。评定本期债券的信用等级为 AA+。

一、发行人信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

年份	主体评级	变动原因
2018 年度	AA	-
2019 年度	AA	-
2020 年度	AA	-

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券信用等级为 AA+。AAA 债项评级代表债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，AA+ 表示略低于该等级。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、债务规模较大，短债压力较重。项目持续推进带来的资金需求增加，导致公司近年对外部融资的依赖持续加大，财务杠杆水平较高，截至 2021 年 9 月末公司资产负债率上升至 69.58%，总债务 151.34 亿元，其中短期债务占比 42.13%，公司债务负担较重，且短期偿债压力需关注。

2、在建及拟建项目较多，面临一定的投资压力。截至 2021 年 3 月末，公司基础设施建设及安置房业务在建及拟建项目尚需投入约 36.25 亿元，面临一定的投资压力。

3、资产流动性较弱，面临资金压力。由于项目建设具有周期性，

公司结算及回购款项到位相对滞后，截至 2021 年 9 月末，以开发成本为主的存货和以往来款为主的其他应收款占总资产比重为 71.49%，公司资金占用明显，整体资产流动性较弱。

4、或有负债风险。截至 2021 年 9 月末，公司对外担保余额为 19.80 亿元，对外担保余额占期末净资产的比重为 28.41%，被担保对象全部为海州区内其他国有企业，或有负债风险需关注。

（四）跟踪评级的相关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际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，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项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，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）授信情况

截至 2020 年末，公司已获得金融机构授信额度 126.66 亿元，已使用授信额度 93.38 亿元，未使用授信额度 33.28 亿元，相关明细如下：

单位：亿元

授信银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
国家开发银行	19.40	12.51	6.89
建行新浦支行	5.00	0.50	4.50
江苏省国际信托	8.00	5.00	3.00
苏银金融租赁	6.30	3.61	2.69
工商银行新浦支行	5.70	3.20	2.50

南京银行	4.40	2.90	1.50
光大银行	3.00	1.60	1.40
江苏银行	10.85	9.56	1.29
江苏金融租赁	2.20	1.00	1.20
中航国际租赁	4.00	2.83	1.17
远东国际租赁	2.10	0.94	1.16
平安国际融资租赁	1.85	0.93	0.93
徽银金融租赁	3.00	2.10	0.90
中国农业发展银行	1.75	1.01	0.75
上海电气租赁	1.40	0.82	0.58
环球融资租赁	1.50	1.03	0.47
金元百利资管	3.00	2.55	0.45
中行新浦支行	3.03	2.68	0.35
浦发银行	4.92	4.58	0.34
国药控股（中国）租赁	0.80	0.55	0.25
江苏淮海融资租赁	1.50	1.27	0.23
张家港农村商业银行	0.45	0.25	0.20
长江联合金融租赁	2.00	1.83	0.17
青岛城乡建设融资租赁	0.90	0.77	0.13
茅台（上海）融资租赁	1.05	0.97	0.08
苏州金融租赁	0.75	0.68	0.07
苏州银行	1.19	1.14	0.05
恒丰银行	2.73	2.70	0.03
东方农商银行	1.32	1.32	-
国投泰康信托	5.00	5.00	-
杭州银行南京分行	1.00	1.00	-
华夏银行	1.20	1.20	-
华鑫国际信托	4.96	4.96	-
融鼎农村小额贷款	0.20	0.20	-
润银科技小额贷款	0.20	0.20	-
五矿国际信托	3.81	3.81	-
兴业银行	0.20	0.20	-

中航信托	3.00	3.00	-
紫金信托	3.00	3.00	-
总计	126.66	93.38	33.28

（二）报告期内债务违约记录及相关情况

发行人及主要子公司最近三年不存在违约的情况，信用情况良好。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2021 年 12 月末，发行人合并范围内已发行债券尚未兑付的债券基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行规模	存续规模	债券类型	期限	起息日	兑付日	票面利率	兑付兑息情况
16 瀛洲债	8.00	3.20	企业债	7	2016-09-21	2023-09-21	4.33	正常
19 瀛洲 01	3.10	3.10	非公开发行公司债券	2+1	2019-07-30	2022-07-30	6.70	正常
20 瀛洲 01	5.40	5.40	非公开发行公司债券	3	2020-08-04	2023-08-04	6.20	正常
20 瀛洲债 01	6.50	6.50	企业债	7	2020-12-14	2027-12-14	5.30	尚未到首个付息日
21 瀛洲发展 PPN001	3.50	3.50	非公开定向债务融资工具	3	2021-02-09	2024-02-09	6.40	尚未到首个付息日
21 瀛洲发展 PPN002	1.40	1.40	非公开定向债务融资工具	3	2021-03-17	2024-03-17	6.50	尚未到首个付息日
21 瀛洲发展 MTN001	5.00	5.00	中期票据	3	2021-03-26	2024-03-26	6.40	尚未到首个付息日
21 瀛洲发展 MTN002	5.00	5.00	中期票据	3	2021-06-22	2024-06-22	6.40	尚未到首个付息日
21 瀛洲发展 PPN003	3.60	3.60	非公开定向债务融资工具	3	2021-07-14	2024-07-14	6.70	尚未到首个付息日
21 瀛洲 01	6.20	6.20	非公开发行公司债券	3+2	2021-11-19	2026-11-19	6.10	尚未到首个付息日
合计	47.70	42.90	-	-	-	-	-	-

除此之外，发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券，且不存在对合并范围之外公司发

行企业（公司）债券、中期票据及短期融资券提供担保或差额补偿的事项。

第十节 担保情况

苏州市融资再担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：苏州市融资再担保有限公司

住所：苏州市人民路 3118 号

法定代表人：马晓

注册资本：150,000 万元

经营范围：融资性再担保；融资性担保。非融资性担保；提供融资咨询与财务顾问；投资与资产管理。（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）

苏州市融资再担保有限公司是苏州市委、市政府贯彻实施“金融跨越发展计划”，以完善担保体系、支持中小企业健康发展为目标而组建的市级国有控股企业，是迄今为止全国最大的地级市再担保公司之一。公司于 2011 年 4 月 22 日获得江苏省金融办筹办批复，于 2011 年 8 月正式成立。注册资本 15 亿元。

苏州市融资再担保有限公司以促进中小企业健康发展为己任，充分借助各级政府的有力扶持和公司经营领域广阔的优势，以再担保业务为主体，多功能金融服务为支撑，致力于构建覆盖苏州大市范围的中小企业信用再担保体系，坚持政策性导向和市场化运作相结合，立足苏州、面向苏州、全方位服务苏州市广大担保机构和中小企业，为地方经济发展做出应有贡献。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

指标	2020 年度/末	2019 年度/末
资产总计	236,118.06	224,183.67
负债总计	77,962.25	66,923.11
所有者权益总计	158,155.81	157,260.56
营业收入	15,977.34	12,883.61
利润总额	5,268.57	3,443.32
净利润	3,695.25	2,936.80
经营活动产生的现金流量净额	1,714.71	3,919.69
投资活动产生的现金流量净额	-21,137.56	36,756.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,077.80	3,724.50
现金及现金等价物净增加/减少额	-22,500.65	44,400.68

目前担保人主要在苏州市内从事再担保、直接担保等业务。截至 2020 年末，担保人经审计的合并口径资产总额为 236,118.06 万元，所有者权益为 158,155.81 万元；2020 年度实现营业收入 15,977.34 万元，净利润 3,695.25 万元。

2、担保人近两年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表（见附表五、六、七）。

（三）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，苏州再担保的主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

2、苏州再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、苏州市良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为担保人提供了较大的发展空间，担保人为苏州市市属国资平台，股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，基本能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。

综上，苏州再担保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（四）担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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。

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（五）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，担保人与本期债券发行人、债权人代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据苏州再担保出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

担保人仅对发行人本期债券发行提供融资担保服务，不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。根据国浩律师（南京）事务所出具的法律意见书，担保人出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发

[2018]1 号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37 号)第三项第(一)条:“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发〔2018〕1 号)的《融资担保责任余额计量办法》(以下简称《计量办法》)第四条修改为:‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至 2020 年 12 月末,苏州市融资再担保有限公司母公司口径总资产 21.95 亿元,净资产 15.48 亿元(其中扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资 1.7 亿元后,净资产 13.78 亿元)。至 2020 年 12 月末,苏州再担保公司直保余额 140.19 亿、再担保余额 10.54 亿(合计 150.73 亿),其中:融资性担保余额 97.39 亿、再担保余额 10.54 亿(合计 107.93 亿);根据融资担保公司监管条例及四项配套制度的规定,折算后融资性担保责任余额 76.3 亿元、再担保责任余额 10.54 亿元,两项责任余额合计 86.84 亿元。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1 号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司,前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37 号)第三项第(一)条:“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配

套制度的通知》（银保监发〔2018〕1号）的《融资担保责任余额计量办法》（以下简称《计量办法》）第四条修改为：‘第四条融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至 2020 年 12 月末（集团母公司口径），苏州再担保净资产放大倍数为 6.3 倍（86.84 亿 ÷ 13.78 亿），满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的相关条件。

根据中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发〔2018〕1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”。本次提供担保的债券发行规模上限为 1 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60%计算即 0.6 亿元。截至 2020 年 12 月末（集团母公司口径），苏州再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 1.37 亿元（13.78 亿*10%），对被担保人主体信用评级 AA 级以上债

券担保的余额上限为 2.3 亿元（ $1.37 \div 0.6$ ）（发行人主体评级为 AA，适用该条担保责任余额上限）。苏州再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为 0.6 亿元（ $1 \times 60\%$ ），占净资产的集中度指标为 4.4%（ $0.6 \div 13.63$ ），小于 10%，符合相关规定。苏州再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为 2.06 亿元（ $13.78 \times 15\%$ ），对同一被担保人及其关联方主体信用评级 AA 级以上债券担保的余额上限为 3.44 亿元（ $2.06 \div 0.6$ ）。

综上所述，苏州再担保为本次债券提供担保的担保责任余额、融资担保放大倍数指标、集中度指标情况均满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的相关规定。苏州再担保承诺将通过但不限于增资、利润转增资本、发行永续债、争取财政支持等方式调整资产结构、提升公司信用，确保融资担保放大倍数和集中度等指标在本次债券申报及发行阶段均满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关条件。

第十一节 法律意见

发行人聘请国浩律师(南京)事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为:

(一) 发行人本期发行的相关决议履行了内部决策程序,本期发行已取得国家发改委的注册,获得合法有效的批准与授权,符合《公司法》《公司章程》以及《管理条例》的规定,合法有效。

(二) 发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司,自设立以来持续有效存续,不存在法律、法规和规范性文件及《公司章程》规定应当终止的情形,发行人具备本期发行的主体资格;

(三) 发行人具备《证券法》《管理条例》及 298 号文等有关法律、法规及规范性文件规定的公开发行企业债券的各项实质条件;

(四) 发行人设立的程序、资格、条件、方式以及设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定;

(五) 发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰,将上述资产投入发行人时,不存在法律障碍;

(六) 发行人的业务、资产、人员、机构和财务独立于股东及其他关联方;

(七) 发行人的经营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人在中国大陆以外的地区经营业务符合当地法律、法规的要求;发行人资信状况良好;

(八) 发行人已制定并执行了相关的关联交易和对外担保决策制度,发行人的关联交易公允,不存在同业竞争的情形;

（九）发行人合法取得其主要财产的所有权和使用权，不存在对本次债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或产权受限的情形；

（十）发行人的重大债权债务合法、有效，不存在对本期发行构成重大实质性不利影响的情形；

（十一）发行人历次增资行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；发行人不存在合并、分立、减少注册资本、收购或出售资产的行为；发行人不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的情形；

（十二）发行人及控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；报告期内发行人无税收优惠情况；报告期内发行人的财政补贴合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形；

（十三）发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关要求；近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件被处罚的情形；

（十四）本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合《管理条件》、1134 号文等相关法律、法规和规范性文件的规定，发行人前次募集资金使用符合 3127 号文等相关法律、法规和规范性文件的规定及募集说明书的约定；

（十五）发行人及其子公司以及发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十六）发行人《募集说明书》及其摘要对《法律意见书》的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险；

（十七）本次债券的《债权代理协议》《债券持有人会议规则》和《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》内容合法、有效，符合相关法律、法规的要求；

（十八）与本次债券发行有关的中介机构和经办人员均具有为本次债券提供服务的相应资质；

（十九）公司监事会已对董事会编制的本次债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，发行人本次债券发行申请文件已经全体董事、高级管理人员、监事签字确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并声明承担相应的法律责任。

（二十）苏州市融资再担保有限公司具备为本期债券提供担保的资格，保证人出具的《担保函》内容详尽、形式完备，符合相关法律、法规和规范性文件的规定，本期发行的担保真实、有效。

因此，发行人律师认为，发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、发改财金[2004]1134号文、发改财金[2020]298号文等法律法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十二节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》

及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第十三节 信息披露安排

为规范公司信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《江苏扬子江国际冶金工业园资产经营有限公司公司债券信息披露管理制度》。在本期债券发行过程及存续期间，公司将进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项的信息披露。公司在本期债券存续期内的信息披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露义务人

发行人已指定专人负责本期债券的信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，具体信息如下：

信息披露事务负责人：叶川

公司职位：总经理

联系电话：0518-81087071

传真：0518-81087086

邮政编码：222000

二、定期报告披露

发行人将在债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露上一年度经具有证券期货、期货相关业务资质的会计师事务所审计的年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中披露募集资金使用情况。

三、重大事项信息披露

发行人将及时披露其在本期债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于以下内容：

发行人在本次债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行

政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

四、本息兑付事项信息披露

本期债券本金的兑付和利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。发行人将在本期债券付息兑付日前8个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公告本息兑付相关事项。

第十四节 投资者保护机制

一、投资者保护契约条款

发行人预计不能偿还债务时，应当按照债权代理人要求追加担保，配合债权代理及债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

债权代理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按《募集说明书》的约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知发行人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- 1、启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；
- 2、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 3、其他全部或部分偿付安排；
- 4、整顿、重组或者破产的安排。

拟变更投资者保护契约条款的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

二、偿债计划及保障措施

本期债券偿债资金来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

（一）本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 1.5 亿元，为 7 年期固定利率债券，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，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、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券未回售本金的 20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部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。

3、本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户，专项用于本期债券的本息偿付，除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付，以切实保障投资者利益。

（二）本期债券偿债保障措施

1、发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障

近年来，发行人业务经营稳定，营业收入主要来自项目建设板块。2018-2020年度，发行人分别实现营业收入54,208.53万元、64,525.38万元和64,837.21万元，净利润10,731.79万元、10,174.37万元和11,917.94万元。公司盈利能力良好，净利润总体保持平稳，能够对本期债券本息的按时偿还提供有力保障。

2、股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了坚实后盾

发行人是连云港市海州区重要的城市基础设施投融资和建设主体，担负着基础设施建设重要任务。发行人控股股东多次通过货币增资等方式充实公司资本，优化公司资产结构，为发行人的不断壮大提供了有力支持。

3、良好的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人以其优质的业务能力、较强的资本实力以及良好的市场口碑和商业信誉，与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系。近年来，发行人主动拓展融资渠道，积极筹措资金，与金融机构保持良好的长期合作关系，为其未来发展提供了有力的资金支持，也为本期债券及时兑付提供重要支撑。

4、充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人，并与东吴证券订立了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券

违约时及时通知债权人，便于债权人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

5、制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与债权人签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》，对债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项进行明确。

《债权代理协议》的签订以及《债券持有人会议规则》的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

6、严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债权人、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

7、苏州市融资再担保有限公司为本期债券按期偿付提供进一步保障

苏州市融资再担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期偿付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本息债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。苏州市融资再担保有限公司以其自身的强大实力分别为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多

项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

三、违约情形及处置

（一）债券违约事件及触发条件

以下任一事件均构成发行人本期债券的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（上述第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 7、在本期债券存续期内，发行人其他债务出现重大违约行为，并对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响。
- 8、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行

为（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

（二）违约责任

上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）应急事件

发行人预计出现偿付风险等应急事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）债券违约的救济机制和处置程序

债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人；
- 4、及时报告相关监管机构。

违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

- 1、在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体

债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知债券持有人及其他相关各方，并尽最大努力保护债券持有人的合法权益。

（六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权人代理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、持有人会议规则

为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，发行人及债权人代理人为本期债券指定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

（一）债券持有人的权利

- 1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权人代理人；
- 7、修改《债券持有人会议规则》；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权人代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）召开债券持有人大会的情形

- 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；
- 2、发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；
- 5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

（三）会议召集及决策程序

- 1、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议；
- 2、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃行使当次会议的表决权；
- 3、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

具体内容请参见《债券持有人会议规则》。

五、专项账户监管协议

为保护投资者的合法权益，发行人与江苏银行股份有限公司连云港分行签署了《资金监管协议》，主要内容如下：

（一）募集资金使用专户

- 1、发行人在江苏银行股份有限公司连云港分行开立唯一的募集

资金使用专户，专项用于本期债券相关资金的接受、储存及划转活动，不得用作其他用途。

2、发行人债券募集资金的接收、存储及划转活动，均必须通过募集资金使用专户进行。债券发行完毕后，募集资金应直接划付至募集资金使用专户，不得进入其他账户。发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照已通过国家发改委注册的投向使用，不得变更资金用途，否则江苏银行股份有限公司连云港分行有权拒绝支付。

3、募集资金使用专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章；若发行人发生财务负责人人员变更，应提前十个工作日通知江苏银行股份有限公司连云港分行并办理预留印鉴变更手续。

（二）偿债资金专户及偿债资金的存入

1、本期债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至本协议约定的募集资金使用专户中，发行人应向江苏银行股份有限公司连云港分行出具相关凭证。

2、在《资金监管协议》有效期内，《资金监管协议》约定的募集资金使用专户不可撤销、不可更改。

3、发行人在江苏银行股份有限公司连云港分行开设唯一的偿债资金专户，专门用于本期债券偿债准备资金的接收、存储及划转，包括但不限于从项目收入归集专户中划转的资金、发行人或差额补偿人划入的其他资金。除偿还债券本息外，偿债资金专户内资金不得用作其他用途。

（三）募集资金的使用和支取

1、发行人应当将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专户中，募集资金应当严格按照已通过国家发改委注册的投向使用，不得

变更资金用途。

2、划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给江苏银行股份有限公司连云港分行预留印鉴相符的印章和签字。

3、江苏银行股份有限公司连云港分行根据发行人提供的资料对划款指令进行审查，经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，江苏银行股份有限公司连云港分行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，江苏银行股份有限公司连云港分行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定、募集资金用途或者本协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，江苏银行股份有限公司连云港分行有权拒绝执行。

（四）偿债资金的归集、划转和监管

1、偿债资金是指所有存入偿债资金专户的资金。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息（以下简称“应付本息”）外，不得用于其他用途。

2、偿债资金的归集

2.1 发行人承诺在本期债券存续期内每个当期还本付息日前三十日开始归集当期应付本息。自当期还本付息日前三十日起至当期应付本息足额支付至还本付息账户之日止，偿债资金只进不出。

2.2 发行人同意具体归集应付本息资金的进度为：倒推当期还本付息日前第 30 日，偿债资金账户余额合计不应少于当期应付本息总额的 10%；当期还本付息日前第 20 日，偿债资金账户余额合计不应少于当期应付本息总额的 20%；当期还本付息日前第 10 日，偿债资金账户余额合计不应少于当期应付本息总额的 50%；最迟在当期还本

付息日前第 3 个工作日的中午 12 点前，偿债资金专户余额合计不应少于当期应付本息总额。

2.3 如本期债券附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的：如发行人主动选择回购的，按照（四）2.1 条和（四）2.2 条的约定归集当期应兑付资金；如发行人被动选择回购的，发行人应在发出关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告日确定资金归集计划，并及时书面通知江苏银行股份有限公司连云港分行；资金归集计划应确保兑付日前第 3 个工作日的中午 2 点前，当期应兑付资金全额存入偿债资金专户。

3、发行人应当在还本付息日前三日内，将当期应付本息从偿债资金专户划转至还本付息账户；偿债资金专户内资金余额不足以支付当期应付本息总额的，发行人应将差额补足或促使差额补充义务人在当期还本付息日前一个工作日的 12 点前将当期还本付息总额差额补齐，并支付至还本付息账户。

第十五节 债权代理协议

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请东吴证券为本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意东吴证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

《债权代理协议》主要内容如下：

（一）本次债券发行期间的代理事项

东吴证券作为本次债券的债权代理人，在本次债权发行期间的代理事项如下：

1、常规代理事项

- （1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- （2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- （3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- （4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；
- （5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

2、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）发行人的权利与义务

（1）发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

（2）发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

（3）发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

（4）如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

（5）发行人应为债权代理人履行《债权代理协议》下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

（6）发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

（7）发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（三）债券持有人的权利与义务

（1）债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

（2）债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

（3）债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

（4）债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

（5）债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人。

（6）债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

（7）债券持有人应遵守《债权代理协议》、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

（8）债券持有人和债权人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（四）债权代理人的权利与义务

（1）债权人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

（2）根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

（3）债权人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

（4）债权人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

（5）债权人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

（五）债权代理人的权利与义务

（1）债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

（2）债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

（3）债权人代理人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。

（4）债权人代理人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。

（5）如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

（6）债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

第十六节 本期债券发行有关机构

一、发行人：江苏瀛洲发展集团有限公司

法定代表人：李晓光

住所：连云港市海州区郁洲北路 9 号

联系人：叶川

联系地址：连云港市海州区郁洲北路 9 号

联系电话：0518-81087071

传真：0518-81087086

邮政编码：222000

二、承销团

（一）牵头主承销商、债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街5号

联系人：王秋鸣、吴捷

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938537

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（一）联席主承销商：开源证券股份有限公司

法定代表人：李刚

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系人：朱艺、俞诚君

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层

201

联系电话：021-68779200

传真：021-68779216

邮政编码：200120

（三）分销商：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮编：200122

三、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：范文

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系人：马建华、李小平、孙坤

联系地址：南京市山西路世贸大厦 A1 幢 1711 室

联系电话：025-83421733

传真：025-83206200

邮编：210009

五、发行人律师：国浩律师（南京）事务所

负责人：于炜

住所：南京市汉中门大街 309 号 B 座 7-8 楼

联系人：于炜

联系地址：南京市汉中门大街 309 号 B 座 7-8 楼

联系电话：025-89660900

传真：025-89660966

邮编：210009

六、监管银行：江苏银行股份有限公司连云港分行

负责人：杨清春

营业场所：连云港市海州区瀛洲路 1 号

联系人：孙辉

联系地址：连云港市海州区巨龙北路 9 号 1 号商铺

联系电话：18961309232

传真：0518-85482471

邮编：222000

七、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系人：毕远哲、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170735

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

法定代表人：戴文桂

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、交易所系统流通场所：上海证券交易所

法定代表人：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第十七节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》的相关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



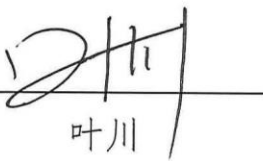
2022 年 1 月 28 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

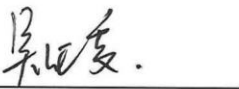
全体董事签字：


李晓光


叶川


李庆飞


孙正玉


吴汇雯


江苏瀛洲发展集团有限公司
2022 年 1 月 28 日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



龚玉荣



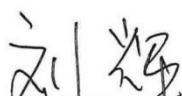
李刚



吴卫星



韩曼



刘辉

江苏瀛洲发展集团有限公司



2022年 / 月28日

三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人签字：

范力

项目负责人签字：

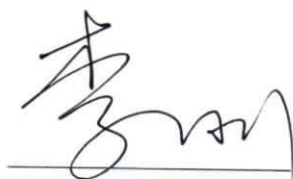
王永成 梁捷



三、主承销商声明

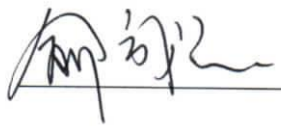
本公司已对募集说明书及摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签字：



李刚

项目负责人签字：



俞诚君



林艳



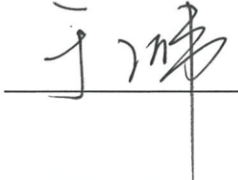
四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

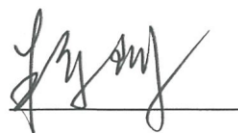
国浩律师（南京）事务所
负责人：马国强



经办律师：于 炜



朱军辉



2022年1月28日

五、发行人会计师声明

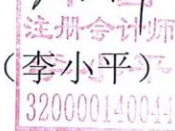
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其客观性、公允性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



（李尊农）

签字注册会计师：



（李小平）
320000140044
中国注册会计师
孙坤
320000250089

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 1 月 8 日

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及摘要，确认募集说明书及摘要与本机构出具的信用评级报告不存在矛盾。本机构及签字资信评级人员对发行人在募集说明书及摘要中引用的信用评级报告的内容无异议，确认募集说明书及摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人： 闫衍

闫 衍

资信评级人员： 徐晓东

徐晓东

张嘉远

张嘉远

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022 年 7 月 28 日

第十八节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；
- （二）发行人股东同意本期债券发行的有关决议；
- （三）国家有关部门对本期债券许可注册的文件；
- （四）《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
- （五）发行人 2018-2020 年经审计的财务报表和审计报告及发行人 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （六）国浩律师（南京）事务所出具的法律意见书；
- （七）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （八）本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议；
- （九）本期债券债权代理协议；
- （十）本期债券债券持有人会议规则。

二、查阅地点、方式及联系人

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

（一）**发行人：**江苏瀛洲发展集团有限公司公司

法定代表人：李晓光

住所：连云港市海州区郁洲北路 9 号

联系人：叶川

联系地址：连云港市海州区郁洲北路 9 号

联系电话：0518-81087071

传真：0518-81087086

邮政编码：222000

（二）主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街5号

联系人：王秋鸣、吴捷

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938537

传真：0512-62938665

邮编：215021

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

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。

三、备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30 下午2：30—5：00

附表一：

2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦	孙欣	18600268378
上海	开源证券股份有限公司	固定收益总部	上海市浦东新区世纪大道 1788、1800 号 T1 第 2 层 201	俞诚君	021-68779200
上海	申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	18782071837

附表二：

发行人 2018 年-2020 年经审计合并资产负债表及
2021 年 9 月末未经审计合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	481,241.16	447,439.48	409,251.46	310,116.01
应收票据	-	-	-	-
应收账款	22,277.03	21,054.77	13,681.70	24,494.15
预付款项	2,697.20	201.65	247.27	-
其他应收款	302,303.31	388,645.74	287,942.48	180,501.77
存货	1,335,294.65	1,066,981.47	931,631.75	683,841.77
其他流动资产	18,908.35	1,854.42	1,229.51	20,015.00
流动资产合计	2,162,721.70	1,926,177.54	1,643,984.17	1,218,968.70
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	2,350.98	1,000.00	1,000.00
长期应收款	-	1,462.91	-	-
其他权益工具投资	2,350.98	-	-	-
投资性房地产	79,640.72	-	-	-
固定资产	1,250.51	80,789.16	7,082.15	8,409.24
在建工程	38,378.12	47,259.26	-	-
无形资产	1.85	-	-	-
长期待摊费用	5,240.15	3,152.97	106.04	202.24
递延所得税资产	1,100.47	1,100.47	1,298.31	1,233.52
其他非流动资产	-	-	15,026.34	-
非流动资产合计	127,962.79	136,115.75	24,512.84	10,845.00
资产总计	2,290,684.49	2,062,293.28	1,668,497.01	1,229,813.71
流动负债：				
短期借款	217,935.00	182,435.00	159,910.00	111,285.00
应付票据	118,762.40	122,962.40	59,942.00	62,900.00
应付账款	2,505.89	1,146.03	4,612.73	6,931.26
预收款项	18,585.60	18,234.62	12,940.16	41,977.07

应付职工薪酬	81.37	24.81	43.48	7.44
应交税费	39,132.37	34,667.21	31,151.76	23,866.08
其他应付款	20,275.01	11,534.49	14,129.98	15,706.17
一年内到期的非流动负债	300,930.40	256,908.59	168,832.00	117,764.68
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	718,208.05	627,913.17	451,562.11	380,437.70
非流动负债：				
长期借款	500,709.74	537,905.82	547,094.19	356,440.03
应付债券	375,020.99	206,779.46	104,498.05	63,501.39
长期应付款	-	-	-	2,566.30
非流动负债合计	875,730.73	744,685.28	651,592.24	422,507.72
负债合计	1,593,938.78	1,372,598.45	1,103,154.35	802,945.42
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	150,000.00
资本公积	418,603.49	418,603.49	300,169.26	218,869.26
盈余公积	9,346.28	9,346.28	7,989.68	6,799.94
未分配利润	65,373.27	58,309.45	56,740.34	50,712.20
归属于母公司所有者权益合计	693,323.05	686,259.22	564,899.28	426,381.40
少数股东权益	3,422.67	3,435.62	443.38	486.89
所有者权益合计	696,745.71	689,694.84	565,342.66	426,868.29
负债和所有者权益总计	2,290,684.49	2,062,293.28	1,668,497.01	1,229,813.71

附表三：

发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表及
2021 年 1-9 月未经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	52,720.44	64,837.21	64,525.38	54,208.53
其中：营业收入	52,720.44	64,837.21	64,525.38	54,208.53
二、营业总成本	45,281.68	57,644.35	59,811.91	47,542.50
其中：营业成本	41,728.52	53,782.07	52,544.98	44,211.10
税金及附加	304.92	328.21	883.00	506.91
销售费用	2.83	111.90	1,590.02	184.18
管理费用	4,569.43	4,367.30	5,474.66	2,665.74
财务费用	-1,324.02	-945.13	-680.76	-25.43
其中：利息费用	-	483.71	1,757.07	619.65
利息收入	1,363.18	1,504.37	2,495.90	712.01
加：其他收益	4,000.00	10,210.00	10,000.00	11,000.00
资产减值损失	-	791.35	-259.61	-2,526.40
投资收益（损失以“-”号填列）	970.23	-1,114.76	333.57	176.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,408.99	17,079.44	14,787.44	15,316.23
加：营业外收入	590.47	237.69	81.43	308.85
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	582.98	533.20	634.10	93.40
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	16.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,416.48	16,783.93	14,234.77	15,531.69
减：所得税费用	1,365.60	4,865.99	4,060.39	4,799.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,050.88	11,917.94	10,174.37	10,731.79

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	11,050.88	11,917.94	10,174.37	10,731.79
2、终止经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润	11,063.83	11,925.71	10,217.88	10,729.76
2、少数所有者损益	-12.95	-7.77	-43.51	2.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	11,050.88	11,917.94	10,174.37	10,731.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,063.83	11,925.71	10,217.88	10,729.76
归属于少数股东的综合收益总额	-12.95	-7.77	-43.51	2.02

附表四：

发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表及
2021 年 1-9 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	53,418.41	64,322.40	50,228.21	60,804.75
收到其他与经营活动有关的现金	95,557.84	11,952.06	12,577.33	14,668.26
经营活动现金流入小计	148,976.25	76,274.47	62,805.54	75,473.01
购买商品、接受劳务支付的现金	233,055.29	76,810.41	245,775.16	225,148.36
支付给职工以及为职工支付的现金	1,023.85	1,088.43	1,199.50	1,040.23
支付的各项税费	1,974.26	358.05	1,314.86	1,680.25
支付其他与经营活动有关的现金	3,311.25	90,831.03	25,572.44	32,493.23
经营活动现金流出小计	239,364.65	169,087.93	273,861.96	260,362.07
经营活动产生的现金流量净额	-90,388.40	-92,813.46	-211,056.42	-184,889.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	404.38	273.01	333.57	176.6
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	20,010.00	79,495.00
投资活动现金流入小计	404.38	273.01	20,343.57	79,671.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,050.92	30,526.27	426.82	2,335.51
投资支付的现金	-	1,350.98	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,050.92	31,877.25	426.82	2,335.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,646.55	-31,604.23	19,916.76	77,336.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50,000.00	131,300.00	9,000.00
取得借款收到的现金	385,418.97	537,879.65	458,216.07	280,600.00
发行债券收到的现金	183,869.00	118,026.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	8,311.08	9,381.29

筹资活动现金流入小计	569,287.97	705,905.65	597,827.15	298,981.29
偿还债务支付的现金	358,720.70	452,211.02	140,872.41	83,867.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,535.79	83,423.56	52,665.66	29,207.91
支付其他与筹资活动有关的现金	49,302.29	107,411.55	105,702.88	12,117.51
筹资活动现金流出小计	488,558.78	643,046.13	299,240.95	125,193.39
筹资活动产生的现金流量净额	80,729.19	62,859.53	298,586.20	173,787.91
四、现金及现金等价物净增加额	-12,305.75	-61,558.17	107,446.53	66,234.93
加：期初现金及现金等价物余额	239,394.22	300,952.39	193,505.85	127,270.92
五、期末现金及现金等价物余额	227,088.46	239,394.22	300,952.39	193,505.85

附表五：

担保人近两年末合并资产负债表

单位：万元

资产	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	76,822.72	97,223.36
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	5.49	32.77
预付款项	-	-
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	4,023.28	12,238.03
其中：应收利息	2,277.12	1,783.30
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,351.19	2,324.13
流动资产合计	83,202.67	111,818.30
非流动资产：	-	-
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	64,148.42	45,350.00
持有至到期投资	64,499.99	47,000.00
长期应收款	3,752.42	830.69
长期股权投资	10,959.78	11,116.41
投资性房地产	-	-

固定资产	35.21	39.29
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	168.64	457.74
递延所得税资产	9,350.92	7,571.25
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	152,915.39	112,365.37
资产总计	236,118.06	224,183.67
流动负债：	-	-
短期借款	4,900.00	-
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	76.75	31.32
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	763.65	645.51
应交税费	2,631.81	2,274.53
其他应付款	212.56	259.50
其中：应付利息	25.78	13.93
应付股利	-	-
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-

持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	177.80	177.80
其他流动负债	315.38	5,067.78
流动负债合计	9,077.94	8,456.45
非流动负债：		
长期借款	7,644.40	7,822.20
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	7,928.58	7,320.34
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	53,207.26	43,322.46
递延收益	-	-
递延所得税负债	104.09	1.67
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	68,884.32	58,466.67
负债合计	77,962.25	66,923.11
所有者权益：		
实收资本（股本）	150,000.00	150,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	34.62	34.62
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	1,860.52	1,503.67
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,947.28	2,482.18
归属于母公司所有者权益合计	154,842.42	154,020.48
少数股东权益	3,313.39	3,240.08
所有者权益合计	158,155.81	157,260.56
负债和所有者权益总计	236,118.06	224,183.67

附表六：

担保人近两年的合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	15,977.34	12,883.61
其中：营业收入	1,077.14	2,048.60
利息收入	1,189.71	1,032.60
已赚保费	-	-
手续费及佣金	13,710.49	9,802.41
二、营业总成本	7,455.67	7,515.18
其中：营业成本	234.77	914.77
利息支出	744.90	552.08
手续费及佣金支出	2,511.67	1,964.04
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	96.47	79.71
销售费用	127.46	315.90
管理费用	3,740.24	3,688.74
研发费用	-	-
财务费用	0.17	-0.07
其中：利息费用	-	-
利息收入	0.41	0.67
加：其他收益	314.24	299.89
投资收益（损失以“-”号填列）	6,532.82	6,749.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	389.38	968.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.07	-0.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,100.08	-8,974.26

填列)		
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,268.57	3,443.32
加: 营业外收入	0.52	1.55
减: 营业外支出	0.01	1.40
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,269.08	3,443.47
减: 所得税费用	1,573.83	506.67
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,695.25	2,936.80
(一)按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	3,695.25	2,936.80
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-
(二)按所有权属分类	-	-
1.少数股东损益	73.30	56.13
2.归属于母公司股东的净利润	3,621.94	2,880.68
六、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流里套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-

6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	3,695.25	2,936.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,621.94	2,880.68
归属于少数股东的综合收益总额	73.30	56.13

附表七：

担保人近两年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 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	862.83	1,015.40
收取利息、手续费及佣金的现金	15,724.31	11,824.87
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,508.78	1,257.12
经营活动现金流入小计	18,095.91	14,097.39
购买商品、接受劳务支付的现金	230.80	759.74
支付利息、手续费及佣金的现金	3,138.92	2,686.58
支付给职工以及为职工支付的现金	2,738.59	2,723.59
支付的各项税费	3,801.19	1,920.31
支付其他与经营活动有关的现金	6,471.70	2,087.49
经营活动现金流出小计	16,381.20	10,177.71
经营活动产生的现金流量净额	1,714.71	3,919.69
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	31,621.58	125,305.00
取得投资收益收到的现金	6,567.89	6,308.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.30	0.95
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	8,600.36	11,500.00
投资活动现金流入小计	46,790.13	143,114.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7.70	577.70
投资支付的现金	67,919.99	100,780.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,000.00
投资活动现金流出小计	67,927.69	106,357.70
投资活动产生的现金流量净额	-21,137.56	36,756.49

三、筹资活动产生的现金流量	-	-
吸收投资收到的现金	-	2,652.00
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	7,900.00	24,044.70
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	7,900.00	26,696.70
偿还债务支付的现金	3,177.80	20,772.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,800.00	2,200.00
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	5,000.00	-
筹资活动现金流出小计	10,977.80	22,972.20
筹资活动产生的现金流量净额	-3,077.80	3,724.50
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	-22,500.65	44,400.68
加：期初现金及现金等价物余额	97,223.36	52,822.68
六、期末现金及现金等价物余额	74,722.72	97,223.36