

# 2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人	江苏海州发展集团有限公司
注册金额	人民币 17.40 亿元
本期发行金额	人民币 8.70 亿元
担保情况	本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果	发行人主体长期信用等级为 AA+； 本期债券信用等级为 AAA。
债权代理人	兴业银行股份有限公司连云港分行

牵头主承销商、簿记管理人

 开源证券

联席主承销商

 东吴证券股份有限公司  
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

 国开证券

2022 年 4 月

## 声明及提示

一、本期债券业经国家发展和改革委员会注册文件（发改企业债券〔2021〕256号）准许公开发行，注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险做出任何判断。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。

二、发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人董事会已批准本募集说明书，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。企业全体董事、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。

三、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及其摘要中财务报告真实、完整。

四、主承销商按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，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，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

五、国浩律师（南京）事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经国浩律师（南京）事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性

陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、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，包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及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。

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对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、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不涉及新增地方政府隐性债务。

八、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。

九、截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目 录

声明及提示.....	I
目 录.....	III
第一条 释 义.....	1
第二条 风险提示及说明.....	4
第三条 发行条款.....	11
第四条 募集资金运用.....	19
第五条 发行人基本情况.....	33
第六条 发行人财务情况.....	80
第七条 发行人信用状况.....	159
第八条 担保情况.....	168
第九条 税 项.....	176
第十条 信息披露安排.....	178
第十一条 投资者保护机制.....	185
第十二条 债权代理人.....	196
第十三条 本次债券发行的有关机构.....	205
第十四条 备查文件.....	210
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	212
附表一：本期债券发行网点表.....	226
附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表.....	227
附表三：发行人最近三年及一期合并利润表.....	229
附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表.....	231
附表五：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表.....	233
附表六：发行人最近三年及一期母公司利润表.....	235
附表七：发行人最近三年及一期母公司现金流量表.....	237

附表八：江苏再担保 2020 年经审计的合并资产负债表.....	239
附表九：江苏再担保 2020 年经审计的合并利润表.....	242
附表十：江苏再担保 2020 年经审计的合并现金流量表.....	244

## 第一条 释 义

在本募集说明书中,除非文中另有规定,下列词汇具有以下含义:

**发行人/公司/本公司/海发集团:**指江苏海州发展集团有限公司。

**市政府:**指连云港市人民政府。

**市国资委:**指连云港市人民政府国有资产监督管理委员会。

**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。

**瀛洲集团:**指江苏瀛洲发展集团有限公司。

**海州工投:**指连云港海州工业投资集团有限公司。

**本次债券:**指经国家发展改革委发改企业债券〔2021〕256号文件注册公开发行的不超过17.40亿元公司债券。

**本期债券:**指发行总规模为8.70亿元的“2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券”。

**本期发行:**指本期债券的发行。

**牵头主承销商/簿记管理人/开源证券:**指开源证券股份有限公司。

**联席主承销商/东吴证券:**指东吴证券股份有限公司。

**联席主承销商/国开证券:**指国开证券股份有限公司。

**担保机构/担保人/江苏再担保:**指江苏省信用再担保集团有限公司。

**募集资金账户与偿债资金账户监管银行:**指招商银行股份有限公司南京分行。

**募集资金账户监管银行/债权代理人:**兴业银行股份有限公司连云港分行。

**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年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

**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年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

**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《2022年江苏海州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《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《募集资金账户及资金监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。

**《偿债账户及资金监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。

**承销团：**指由主承销商和副承销商组成的承销团队。

**《承销协议》：**指发行人与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》：**指主承销商与其他承销团成员为本期债券发行签署的《江苏海州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《江苏海州发展集团有限公司章程》。

**《加强债券管理工作的通知》：**指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕第1134号）。

**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。



## 第二条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。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。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （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。

#### （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。

#### （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。

#### **（四）本期债券安排所特有的风险**

尽管发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券债券持有人的利益。

#### **（五）资信风险**

公司目前经营情况和资信状况良好，能够按时足额偿付债务本息。公司诚信经营，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因索，使公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券投资者受到不利影响。

#### **（六）募投项目收益未达预期的风险**

本期债券募投项目收入来源于安置房定向销售收入、配套商业销售收入和机动车位销售收入，发行人已对募投项目进行了合理、科学的收益预测，并对项目建成后的运营情况制定了详细计划，但在本期债券存续期内，可能出现安置房销售进度及销售规模不及预期，或相关法律法规调整导致机动车位无法销售，募投项目收入未达到预期的情形，从而影响本期债券本息的兑付。

## 二、与行业相关的风险

### （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。

### （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。

## 三、与发行人相关的风险

### （一）公司运营风险

发行人作为连云港海州区唯一的基础设施建设和安置房建设主体，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。

### （二）募投项目建设风险

本期债券募集资金中 5.70 亿元投向乐居千华苑（B 地块）工程建设项目，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致募投项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。

### （三）安置房项目合规风险

本期债券募投项目乐居千华苑（B 地块）工程项目主要收入来源为安置房定向销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响，安置房交付或销售进度与预计出现差异，将影响项目收益，亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

### （四）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，具有较大的外部融资压力。目前，发行人主要在建和拟建项目尚需投入资金规模较大，项目建设资金主要依靠发行人自筹，一旦信贷政策趋紧，银行贷款及其他金融机构借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。

### （五）对外担保风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 256,939.00 万元，对外担保余额占发行人当期净资产的 16.99%。被担保企业均为连云港市国有企业，若被担保企业经营管理不善发生债务违约等情况，发行人将要承担相应连带责任担保义务，存在一定的或有负债损失风险。

### （六）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。

#### （七）受限资产规模较大风险

截至2020年末，发行人受限资产账面价值合计为632,982.01万元，占净资产的41.85%，发行人受限资产主要为货币资金及土地资产，如不能及时偿还债务，受限资产存在被冻结及处置的风险，可能会影响发行人正常经营，对发行人偿债能力带来不利影响。

#### （八）经营活动现金流量净额持续为负的风险

2018年度-2020年度，发行人的经营性现金流量净额分别为-279,934.16万元、-242,989.81万元和-320,192.23万元，呈净流出状态。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。

#### （九）应收款项规模较大风险

截至2020年末，发行人应收账款账面金额157,689.75万元、其他应收款账面金额908,233.90万元，分别占期末流动资产的比例为3.74%和21.57%，规模较大，其中对海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会、连云港丰谷农业开发有限公司、连云港市金货郎国际贸易有限公司等连云港海州区政府部门及国有企业往来较多。发行人应收款项总体较好，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。

#### （十）有息负债规模较大的风险

截至2020年末，发行人有息负债金额合计为2,754,049.26万元，规模较大。有息负债将对发行人未来生产经营产生较大的还本付息压力，如果未来有息债务规模扩张较快，可能会导致发行人的偿付能力

受到影响。

#### **(十一) 资产负债率较高的风险**

2018年末、2019年末及2020年末，发行人资产负债率分别为69.47%、66.87%和68.45%，资产负债率较高。随着发行人业务规模的扩大，发行人资金需求也将不断增长，较高的资产负债率将在一定程度上影响发行人再融资能力，并使发行人整体偿债能力面临一定压力，可能对公司经营带来不利影响。

#### **(十二) EBITDA 利息倍数较低的风险**

2018年度-2020年度，发行人的EBITDA利息倍数分别为0.77、0.86及0.47，利息保障倍数处于偏低水平，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。若未来发行人融资规模及利息支出继续增长，而盈利能力未能显著提升，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

#### **(十三) 短期偿债压力较大的风险**

根据2020年末的有息负债偿还计划，2021年、2022年及2023年，发行人的有息负债偿还规模分别为1,025,323.10万元、722,885.61万元及334,699.59万元，短期偿债压力较大。

#### **(十四) 主营业务后续资本支出较大的风险**

截至2021年末，发行人主要在建代建项目总投资82.85亿元，已投资66.95亿元，拟投资15.90亿元；主要在建安置房项目总投资74.52亿元，已投资35.62亿元，拟投资38.90亿元。发行人主营业务后续资本支出较大，如果未来有息债务规模扩张较快，可能会导致发行人的偿付能力受到影响。

#### **(十五) 主体评级差异的风险**

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况

进行了评级。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，而根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级报告，发行人主体评级为 AA。发行人存在主体评级差异的风险。

#### （十六）子公司管理风险

发行人建立了健全的法人治理结构及内部控制制度，具有完整的业务体系和独立经营的能力，并根据积累的管理经验建立了子公司管理机制。发行人拥有多家子公司，若子公司管理制度执行不到位，或公司不能根据形势变化及时调整管理制度，则仍然存在对下属公司管理失控或管理效率低下的风险。

#### （十七）净利润持续下降的风险

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 62,842.52 万元、165,131.42 万元和 169,904.49 万元，分别实现净利润 8,517.73 万元、53,205.69 万元和 31,309.81 万元。发行人 2019 年度净利润较高主要系处置子公司股权获得的投资收益所致，未来若发行人盈利能力未能得到有效提升，有可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

### 第三条 发行条款

#### 一、本期债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕256号准许公开发行，同意江苏海州发展集团有限公司发行公司债券不超过17.40亿元（品种一、品种二均为8.7亿元），所筹资金11.40亿元用于乐居千华苑（B地块）项目，6亿元用于补充营运资金。

2020年12月28日连云港海州区人民政府出具批复文件，同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

2020年12月11日江苏海州发展集团有限公司董事会通过决议，同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

本期债券发行金额为8.70亿元，为发改企业债券〔2021〕256号注册文件中的品种二。

#### 二、本期债券基本情况及发行条款

（一）**发行人：**江苏海州发展集团有限公司。

（二）**债券名称：**2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券（简称“22苏海发债02”）。

（三）**发行总额：**人民币8.70亿元。

（四）**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

（五）**票面利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提



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

**(七) 发行价格：**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1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**(八) 认购与托管：**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。

**(九) 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专业投资者公开发售。

**(十) 发行对象：**通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(十一) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2022年4月25日。

**(十二) 发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2022年4月26日。

**(十三) 发行期限：**发行期限为2个工作日，自发行首日至2022年4月27日。

**(十四) 起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的4月26日为该计息年度的起息日。

**(十五) 计息期限：**本期债券的计息期限自2022年4月26日起至

2029年4月25日止。

**(十六) 付息日：**本期债券的付息日为2023年至2029年每年的4月26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）。

**(十七) 兑付日：**本期债券本金兑付日为2025年至2029年每年的4月26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）。

**(十八) 本息兑付方式：**通过本期债券相关登记托管机构办理。

**(十九) 承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团以余额包销方式承销。

**(二十) 承销团成员：**牵头主承销商为开源证券股份有限公司，联席主承销商为东吴证券股份有限公司、国开证券股份有限公司，副主承销商为国都证券股份有限公司。

**(二十一) 债券担保：**本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**(二十二) 信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AAA。

**(二十三) 上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**(二十四) 税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行安排

#### (一) 债券发行安排

本期债券为实名制记账式债券，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将在簿记管理人公告的《2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

## （二）登记托管安排

1、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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。

2、通过上海证券交易所市场向专业投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的专业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。

3、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

### （三）上市流通安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

## 四、债券本息兑付办法

### （一）利息支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券付息日为2023年至2029年每年的4月26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）。

2、本期债券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。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### （二）本金兑付

1、本期债券设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小

于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2025年至2029年每年的4月26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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

2、本期债券本金的兑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。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 五、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:

1、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。

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

3、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。

4、同意招商银行股份有限公司南京分行作为本期债券监管银行,与发行人签订本期债券相关的《募集资金账户及资金监管协议》《偿债账户及资金监管协议》接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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。

同意兴业银行股份有限公司连云港分行作为本期债券监管银行,与发行人签订本期债券相关的《募集资金账户及资金监管协议》接受

该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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。

5、同意兴业银行股份有限公司连云港分行作为本期债券债权代理人，与发行人签订本期债券相关的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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。

6、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市场上市或交易流通，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。

7、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：

（1）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；

（2）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低于原债券信用级别的评级报告；

（3）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；

（4）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。

8、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。

## 第四条 募集资金运用

本期债券拟募集资金不超过87,000.00万元人民币，其中57,000.00万元用于乐居千华苑（B地块）项目，30,000.00万元用于补充营运资金。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

表 4-1：本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

项目名称	项目总投资额	本期募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
乐居千华苑（B地块）项目	200,220.73	57,000.00	28.47	65.52
补充营运资金	-	30,000.00	-	34.48
<b>合计</b>	<b>200,220.73</b>	<b>87,000.00</b>	<b>-</b>	<b>100.00</b>

### 一、募投项目概况

#### 1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间
1	省住房城乡建设厅关于确认连云港市海州区2018年棚户区（城中村）改造工程项目函	-	江苏省住房和城乡建设厅	2018-7-20
2	关于乐居千华苑可行性研究报告的批复	海行审投[2020]167号	海州区行政审批局	2020-12-21
3	建设项目环境影响登记表	备案号 202032070600000384	-	备案时间 2020-12-23
4	江苏省连云港市社会稳定风险评估评审报告表	-	中共连云港市海州区委政法委员会	2021-1-20
5	关于乐居千华苑项目（铸造厂地块）涉及方案的审定意见	连自然资海审(2019)002号	连云港市自然资源和规划局海州分局	2019-6-29
6	国有建设用地使用权出让合同	3207012018CR0078号	连云港市自然资源和规划局	2018-12-19
7	关于“乐居千华苑”	-	连云港市地名	2019-3-19-



	名称使用意见书		委员会办公室	
8	区行政审批局关于连云港新乐居置业有限公司乐居千华苑项目节能报告的审查意见	海行能审[2021]1号	连云港市海州区行政审批局	2021-3-15

## 2、项目建设情况

### (1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司连云港新乐居置业有限公司。

### (2) 项目位置及占地面积

该项目位于连云港市海州区新海路东、海宁西路北，项目用地面积 109,155.53 平方米（约 163.73 亩）。

### (3) 项目建设内容

乐居千华苑项目总占地面积 152,717.89 平方米(合 229.08 亩)，总建筑面积 456,037.84 平方米，其中：计容建筑面积 315,242.65 平方米，不计容建筑面积 140,795.19 平方米。

其中：B 地块用地面积 109,155.53 平方米（约 163.73 亩），建筑面积 347,160.85 平方米，其中计容建筑面积 237,620.77 平方米、不计容建筑面积 109,540.08 平方米，容积率 2.18，建筑密度 17.70%，绿地率 38.35%。

B 地块内包含 17 栋 18 层、2 栋 21 层高层住宅和 2 栋 17 层（1-2 层为商业）、1 栋 20 层（1-2 层为商业）商住楼，配套建设水、电、气、暖通等公用设施以及项目区范围内的室外工程，包括广场、道路、停车场、绿化及附属配套设施。

### (4) 项目建设进度

发行人出于民生考虑，于 2020 年对募投项目进行了规划调整，如调整了套内户型及绿化布局，增加北向阳台，依据连云港气候及日

照时间调整了楼间距及朝向等，并于2020年末重新取得了项目可行性研究报告的批复。同时，募投项目对应的部分拆迁地块拆迁进度较预期时间有所延长，目前房屋征收工作已经完成。因此募投项目虽已纳入江苏省2018年棚户区改造计划，但因项目建设规划调整、项目地块受拆迁进度因素等影响从而导致募投项目尚未完工。

该项目房屋征收工作已经完成，基础勘测工作已完成，施工器械及材料已入场，截至2022年3月末，已投入8.61亿元，主要为缴纳的土地出让金及契税。

该项目建设期为2020年末-2023年末，共计3年；项目运营期为2024年末-2027年末，共计4年。项目运营期内，住宅、商业和机动车位的销售进度均为40%、30%、20%及10%。

#### （5）项目总投资及资金来源

该项目投资总额200,220.73万元，由项目资本金和债务资金构成。拟使用项目资本金60,220.73万元，来源为公司自有资金，占项目投资总额的比例为30.08%，满足国家对于项目资本金比例的相关要求；拟使用债务资金140,000.00万元，来源为本期债券所募集资金及其他债务资金，占项目投资总额的比例为69.92%。

#### （6）项目土地情况

募投项目用地性质为城镇住宅用地，取得方式为出让，土地费用为8.61亿元，已纳入项目总投资。发行人已缴纳土地出让金，目前权证正在办理中。

发行人承诺本期募集资金不用于土地费用支出。

#### （7）其他情况说明

##### ①项目拆迁安置情况

项目房屋征收及拆迁工作由海州区住建局负责，拆迁费由海州区

政府承担，拆迁费未纳入项目总投资。本次拆迁工作采用货币化结合定向安置的形式，采用异地安置形式。根据相关补偿安置方案，拆迁补偿标准为 6,500-7,500 元/平方米，平均补偿价格为 7,100 元/平方米。其中，2,772 户定向安置于乐居千华苑项目，A 地块安置户数 552 户（套），B 地块安置户数 2,220 户（套）。拆迁面积为 268,404.56 m<sup>2</sup>，新建安置房计容面积 315,242.65 m<sup>2</sup>，征收还建比例约为 1: 1.17。货币化安置户数 2,650 户，拆迁总建筑面积约 352,261.00 m<sup>2</sup>，补偿总金额约为 25.01 亿元，补偿费用由海州区政府解决。

对采取定向安置方式的安置户，由海州区住建局根据房屋征收补偿方案确定并向被征收人发放补偿金额，被征收人再按照指导价格购买安置房。

## ② 住建部门情况说明

根据连云港市海州区住房和城乡建设局出具的《关于乐居千华苑（B 地块）项目的情况说明》，乐居千华苑项目（含 A、B 地块）已全部纳入江苏省 2018 年棚户区改造计划。

乐居千华苑（含 A、B 地块）项目房屋征收及拆迁安置面积 268,404.56 平方米，对应拆迁安置地块为河西社区电机厂地块、胸阳公园及胸阳公园南地块、西门社区地块、海清片区、胸阳门南侧地块、吴窑地块一期、文庙周边地块、碧霞寺地块、白虎山南侧地块、天池牌楼地块、葵花街北地块等十一个拆迁安置地块，拆迁还建比为 1:1.17，可满足拆迁居民的定向购买需求。

## 二、项目建设的必要性、社会效益及经济效益

### （一）募投项目建设的必要性

#### 1、改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要

目前中央高度重视城市危旧房和棚户区改造，特别关心解决低收入

入群众的保障性住房问题。这是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。海州区有必要抓住当前机遇，充分利用国家有关政策，在加速海州区建设的同时，把棚户区改造提上重要日程，加快城市危旧房、棚户区改造。通过建设安置房，将危旧片区的居民集中安置，使这些无法依靠自身力量解决住房困难的群众，都将通过危旧片区改造，改善生活环境和居住条件，真正享受到海州区经济发展的成果。本项目是惠及百姓的德政工程和民心工程，是解决低收入家庭住房问题的需要。

### 2、改善人居环境、促进海州区城市化进程的需要

海州区的城市化建设相对于全国，步伐较快，但是部分地区城市化发展的质量不高，主要是大量的外来人口增加了城镇人口的比例，但是这部分人在住房、教育、医疗等条件并没有享受到城市化发展带来的成果，而棚户区的改造就是在住房、教育等条件上使他们同步享受到城市发展带来的实惠，达到社会公平，提高城市化发展的质量，推进海州区城市化发展进程。

### 3、加强土地集约利用的需要

海州区区内目前分布的棚户区缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过改造棚户区，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为海州区未来区域发展、承接连云港大市提供必要的用地保障。

## （二）募投项目建设的社会效益

项目的建设对增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促

进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都发挥积极重要的作用，项目与建设地区适应性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

1、项目投入使用后，当地的人居环境将得到极大的改善。通过开发建设，城区规模不断扩大，城区品味大幅提升，使人民群众的居住环境得到极大改善，提高了人民群众的生活质量。

2、本项目实施后将通过高标准市政设施、自然景观以及完善的公共配套设施，消除环境的不利影响，促进地区文化、教育、卫生事业的发展。

3、随着本项目的成功开展，海州的城市环境将大幅改善和提升，美誉度将得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加，对居民收入将产生正影响，使居民收入逐年增加。

4、项目的建设及实施会使项目影响区大部分老百姓及外来务工人员直接或间接受益，这些群体普遍对项目的实施持希望和欢迎的态度。

### 三、募投项目的经济效益

#### 1、项目经济效益分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的《乐居千华苑（B地块）项目可行性研究报告》，项目收入主要来源于安置房定向销售收入、配套商业销售收入和机动车位销售收入。项目内部收益率为7.72%（税前），投资回收期为5.51年（税前），预计将于2024-2027年取得住宅销售收入194,921.30万元，配套商业销售收入10,023.45万元，机动车位销售收入27,460.00万元，共计232,404.75万元，为总投资的1.16倍，经济效益情况良好。

募投项目收入来源不涉及地方政府回购。

### (1) 住宅销售收入

本项目安置房住宅面积 229,319.18 平方米，共 2,220 户（套），包括 17 栋 18 层、2 栋 21 层高层住宅和 2 栋 17 层（1-2 层为商业）、1 栋 20 层（1-2 层为商业）商住楼，按照预测销售均价 8,500 元/平方米，可实现住宅销售收入 194,921.30 万元。

### (2) 配套商业销售收入

本项目配套商业面积为 4,009.38 平方米，计划全部对外销售，按 25,000 元/平方米销售，预计实现销售收入 10,023.45 万元。

### (3) 机动车位销售收入

本项目机动车位共计 2,746 个，按照单价 10 万元/个销售，可实现销售收入 27,460.00 万元。

## 2、项目现金流回流情况

单位：万元

编号	科目	项目建设及运营期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	项目建设期	√	√	√				
	项目运营期				√	√	√	√
<b>1</b>	<b>营业收入</b>	-	-	-	<b>92,961.90</b>	<b>69,721.43</b>	<b>46,480.95</b>	<b>23,240.48</b>
<b>1.1</b>	<b>安置房销售</b>	-	-	-	<b>77,968.52</b>	<b>58,476.39</b>	<b>38,984.26</b>	<b>19,492.13</b>
	单价（元/平方米）	-	-	-	8,500.00	8,500.00	8,500.00	8,500.00
	可售总面积（平方米）	-	-	-	229,319.18	229,319.18	229,319.18	229,319.18
	销售进度（%）	-	-	-	40.00	30.00	20.00	10.00
<b>1.2</b>	<b>配套商业销售</b>	-	-	-	<b>4,009.38</b>	<b>3,007.04</b>	<b>2,004.69</b>	<b>1,002.35</b>
	单价（元/平方米）	-	-	-	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	可售总面积（平方米）	-	-	-	4,009.38	4,009.38	4,009.38	4,009.38

	销售进度 (%)	-	-	-	40.00	30.00	20.00	10.00
<b>1.3</b>	<b>机动车位销售</b>	-	-	-	<b>10,984.00</b>	<b>8,238.00</b>	<b>5,492.00</b>	<b>2,746.00</b>
	单价 (元/个)	-	-	-	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	可售总数量 (个)	-	-	-	2,746.00	2,746.00	2,746.00	2,746.00
	销售进度 (%)	-	-	-	40.00	30.00	20.00	10.00
<b>2</b>	<b>经营成本</b>	-	-	-	<b>50.00</b>	<b>50.00</b>	<b>50.00</b>	<b>50.00</b>
<b>3</b>	<b>税金及附加</b>	-	-	-	<b>0.00</b>	<b>805.29</b>	<b>557.77</b>	<b>278.89</b>
<b>4</b>	<b>所得税前净现金流</b>	-	-	-	<b>92,911.90</b>	<b>68,866.13</b>	<b>45,873.18</b>	<b>22,911.59</b>
<b>(1-2-3)</b>								
<b>5</b>	<b>所得税</b>	-	-	-	<b>4,161.66</b>	<b>2,916.79</b>	<b>1,935.14</b>	<b>961.32</b>
<b>6</b>	<b>所得税后净现金流</b>	-	-	-	<b>88,750.24</b>	<b>65,949.34</b>	<b>43,938.04</b>	<b>21,950.27</b>
<b>(4-5)</b>								

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告,本项目运营期4年,处于债券存续期内。运营期内,项目预计可实现收入合计232,404.75万元,扣除经营成本200万元和税金及附加1,641.95万元后,预计可实现现金净回流金额为230,562.80万元,为项目总投资的1.16倍,且能覆盖本期债券用于募投项目部分的本金和利息。

#### 四、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

发行人与招商银行股份有限公司南京分行签署了《募集资金账户及资金监管协议》,与兴业银行股份有限公司连云港分行签署了《募集资金账户及资金监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人在上述银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。

## 五、本期债券偿债保障措施

本期债券偿债资金的主要来源为公司的经营性收入及募集资金拟投资项目的未来收入。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### （一）具体偿债计划

#### 1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 8.70 亿元，为 7 年期固定利率债券，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发行总额的 20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债



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、偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

## 3、偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个以公司日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

## 4、设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与招商银行股份有限公司南京分行签订的《偿债账户及资金监管协议》，发行人将在招商银行股份有限公司连云港分行开立偿债资金专户。《偿债账户及资金监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

同时，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作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。

## （二）偿债保障措施

作为发行人，江苏海州发展集团有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。

### 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坚实基础

发行人经营状况良好，营业收入稳定，作为连云港海州区的基础设施及安置房建设主体，承担了海州区范围内多个基础设施及安置房项目建设任务。公司经营收入稳定，有较强盈利能力。公司2018-2020年度实现营业收入分别为62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元，实现净利润分别8,517.73万元、53,205.69万元和31,309.81万元，近三年平均净利润为31,011.08万元，足以支付本期债券一年利息，为本期债券的偿付奠定了基础。

未来，发行人股东将注入更多资产，以增强发行人实力。发行人还将继续拓展租赁业务，积极参与建设新的优质项目，经营性收入和现金流预期可稳定增长，盈利能力亦将进一步增强，将有力保障本期债券按期足额偿付。

### 2、募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障

本期债券募集资金中5.70亿元用于乐居千华苑（B地块）项目建设。根据可研报告的相关数据，在运营期内，乐居千华苑（B地块）项目可实现232,404.75万元销售收入。

该募投项目的建设将在未来为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，同时为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

### 3、良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障

发行人经营状况良好，具有较好的发展前景，长期以来与各金融机构保持着良好的合作关系，在国内银行间具有良好的信用记录。若发行人在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **4、签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益**

发行人已经聘请兴业银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

根据《债权代理协议》，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

《债券持有人会议规则》明确了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。债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》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》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。发行人将严格遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》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代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

#### **5、担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担**

## 保，为本期债券按期偿付提供进一步保障

江苏省信用再担保集团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兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、受益人实现主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。江苏省信用再担保集团有限公司以其自身的强大实力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保障。

## 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、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

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。

## 六、发行人承诺

发行人承诺在本期债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如变更本期债券募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并及时进行披露。

发行人承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设，乐居

千华苑（B地块）项目的收入将优先用于本期债券本息的偿付。

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。

## 第五条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：江苏海州发展集团有限公司

成立日期：2003年4月11日

法定代表人：陈毅敏

注册资本：500,000.00万元

实缴资本：164,755.60万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

信息披露事务负责人：龚玉荣

注册地址：连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号

办公地址：连云港市海州区秦东门大街172号

邮政编码：222000

联系电话：0518-85219887

传 真：0518-85438967

统一社会信用代码：913207007500035505

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）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人设立及历次股权变动情况

江苏海州发展集团有限公司是依法成立的国有独资有限责任公司，其前身为连云港市海州资产经营有限责任公司，连云港市人民政

府持有江苏海州发展集团有限公司100%股份，由连云港市海州区人民政府代行出资者职能。

2002年12月，连云港市人民政府出具了《关于同意成立海州资产经营有限责任公司并授权为国有资产投资主体的批复》（连政复〔2002〕36号），批准由连云港市海州区人民政府出资设立连云港市海州资产经营有限责任公司，注册资本3,000万元，其中货币出资150万元，股权出资500万元，实物出资2,350万元。江苏中瑞华会计师事务所2003年4月9日出具了《验资报告》（苏瑞华连验字〔2003〕051号）验证本次出资。

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

2009年9月16日，海州区人民政府出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本的批复》（海政复〔2009〕70号），同意连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本由3,000万元增加至6,000万元，新增的3,000万元由区财政专款注资。

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

2009年9月28日，连云港市海州区人民政府于出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司第二期注册资本的批复》（海政复〔2009〕71号），对连云港市海州资产经营有限责任公司注资3,600万元，3,600万元均以货币方式出资，注册资本增加至9,600

万元。江苏中瑞华会计师事务所 2009 年 9 月 29 日出具了《验资报告》（苏瑞华连验字〔2009〕072 号）验证本次增资。

2010 年 2 月 2 日，连云港市海州区人民政府同意以土地使用权增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本 5,155.60 万元，增资后注册资本 14,755.60 万元。江苏中瑞华会计师事务所 2010 年 2 月 5 日出具了《验资报告》（苏瑞华连验字〔2010〕019 号）验证本次增资。2010 年 2 月 12 日，经连云港市工商行政管理局（07000210）公司变更〔2010〕第 02120002 号公司准予变更登记通知书核准。

连云港市海州资产经营有限责任公司于 2011 年 11 月 1 日通过了《股东决定》，同意更名为江苏海州发展集团有限公司，并经连云港市工商行政管理局（07000205）公司变更〔2011〕第 11160007 号公司准予变更登记通知书核准。

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

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

2019 年 12 月，海州区人民政府以货币方式实缴发行人注册资本 5,000.00 万元，发行人实收资本由 159,755.60 万元增加至 164,755.60 万元。



2021年9月30日，江苏海州发展集团有限公司通过股东决议，将公司注册资本增加至500,000.00万元。

## （二）发行人资产重组情况

### 1、资产重组基本情况

2019年5月21日，根据《市国资委关于海发集团受让瀛洲集团、海州工投股权的批复》（连国资产[2019]21号）文件，连云港市国资委同意发行人受让瀛洲集团和海州工投全部国有股权。瀛洲集团和海州工投划入后纳入发行人2019年及以后年度合并报表范围。

### 2、划入发行人的企业概况

#### （1）江苏瀛洲发展集团有限公司

江苏瀛洲发展集团有限公司成立于2005年4月8日，注册资本200,000.00万元。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。

截至2019年末，瀛洲集团资产总额1,668,497.01万元，负债总额1,103,154.35万元，净资产565,342.66万元；2019年度，瀛洲集团实现营业收入64,525.83万元，净利润10,174.37万元。

截至2020年末，瀛洲集团资产总额2,062,293.28万元，负债总额1,372,598.45万元，净资产689,694.84万元；2020年度，瀛洲集团实现营业收入64,837.21万元，净利润11,917.94万元。

#### （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29日，

注册资本 90,000 万元，为发行人全资子公司。经营范围为创业投资；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。

截至 2019 年末，海州工投资产总额为 918,268.12 万元，负债总额 433,270.67 万元，净资产 484,997.45 万元；2019 年度，海州工投实现营业收入 76,684.21 万元，净利润 40,230.80 万元。

截至 2020 年末，海州工投资产总额 1,007,217.61 万元，负债总额 486,852.82 万元，净资产 520,364.80 万元；2020 年度，海州工投实现营业收入 80,395.08 万元，净利润 10,801.23 万元。

### 3、资产重组实施情况

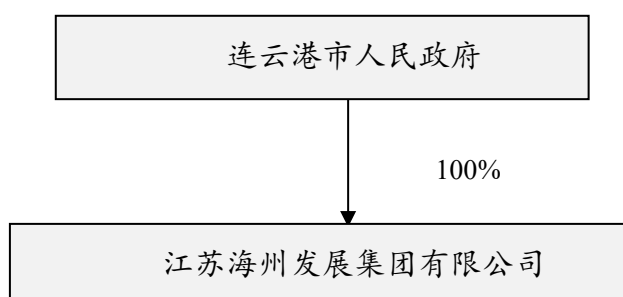
2019 年 6 月，江苏瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司均已完成工商变更手续。本次资产合并符合相关法律法规，符合发行人公司章程及内部流程。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 164,755.60 万元，股权结构未发生变化，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

### 三、发行人股东情况

发行人的股东及实际控制人为连云港市人民政府，控股比例为 100%。连云港市人民政府授权连云港市海州区人民政府代为履行出资人管理职责。

发行人股权结构图



截至本募集说明书签署之日，发行人股东及实际控制人未发生变化，不存在将发行人的股权进行质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

#### 四、公司治理及组织结构

##### （一）公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制定了《江苏海州发展集团有限公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。主要体现在如下几个方面：

##### 1、股东（投资者）职权

连云港市海州区人民政府代表连云港市人民政府对公司履行出资者职能，对授权的国有资本享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利。连云港海州区人民政府对经营公司行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）批准或修改公司章程。

##### 2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由海州区人民政府委派 4 人，由职工代表大会选举 1 名职工董事。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由海州区人民政府从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 审定公司的经营计划，决定公司投融资及担保事项；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 拟定公司章程的修改方案。

### 3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，股东代表监事 3 人由海州区人民政府委派，职工代表监事 2 人由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由海州区人民政府从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 《中华人民共和国公司法》规定的其他职权。

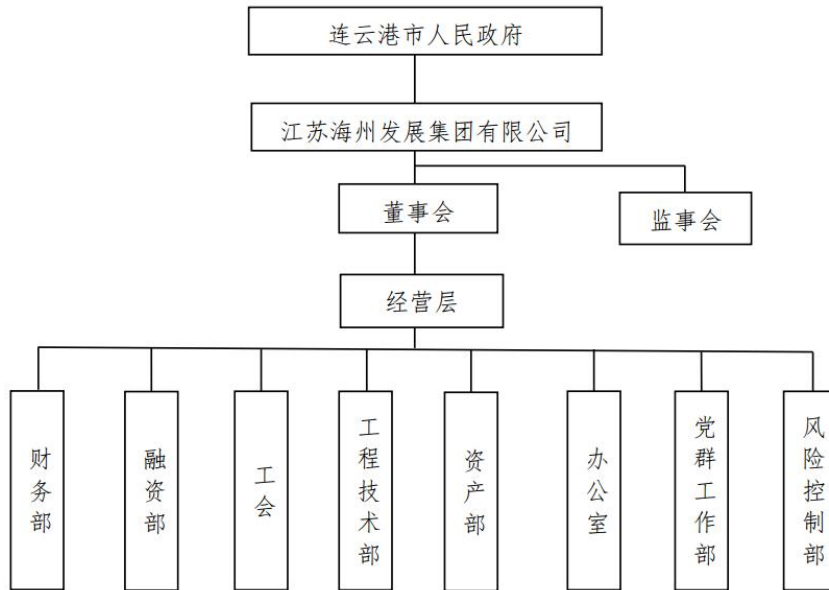
#### 4、经理

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 经理列席董事会会议。

#### (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：



## 1、财务部

具体职责：（1）负责组织编制公司中、长期发展规划；（2）负责制订公司年度、季度、月度经营计划，并下达、落实；（3）负责公司的统计工作，做好统计报表的编制、上报工作，管理公司统计报表的原始记录；（4）负责根据年度经营计划，组织有关归口管理部门制订各项经济技术计划目标，综合平衡后下达，并进行统一管理和考核；（5）负责组织公司改、扩建项目投资预算的立项、论证、审批等前期工作；（6）负责考核公司经营计划的执行情况，定期提出经济活动分析报告，组织召开公司的经济活动分析会；负责编制公司财务预决算，执行预算管理；（7）负责制订公司会计核算、成本核算及费用管理等财务管理制度，并组织实施；（8）负责编制公司会计核算和财务报表，做好在建工程的账务处理及成本计算；（9）负责审核各项费用支付，做好各项费用、债权、债务的账务处理；对公司经济活动的全过程进行财务监督和控制，定期与不定期对公司经营活动情况、资金动态和费用开支进行检查分析，提出财务分析报告和建议；（10）负责公司固定资产、无形资产的价值管理，及对外投资

的资产管理；（11）负责公司日常财务管理，加强财务监督，严格执行各项财务制度和财经纪律；（12）负责审核公司各项采购、工程、外协维修业务的结算；负责税收核算、申报及缴纳工作；（13）负责公司财产保险工作；负责审核经济合同中的财务条款；（14）完成领导安排的其它工作；配合综合管理部编制相关会议资料、领导视察汇报资料。

## 2、融资部

具体职责：（1）以公司发展宗旨为依据，以经营城市为理念，多渠道筹集城市建设资金；（2）根据公司的战略发展，制定公司年度等中长期融资计划，适时选择、提供项目融资规模方案，评价融资方式及成本；（3）做好建设项目融资的前期工作，包括项目前期策划、运作设计方案和融资洽谈等，并及时办理各类融资手续；（4）做好招商融资项目的策划、论证、合作模式、组织宣传推介和招商谈判等；（5）对融资项目进行全过程跟踪服务，做好融资档案资料的收集、整理、归档工作；（6）负责开拓融资渠道，创新融资模式，探索 PPP、债券等多种融资方式；（7）负责配合金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工作，配合银行对项目贷款资金的监督检查；（8）负责配合金融机构开展项目评审工作和平台（或政府）信用评审工作；（9）协助公司财务部门制定还贷计划方案；（10）根据公司建设项目的实际情况和资金使用的需要，统筹考虑，从全局上做好资金运作计划，并和其他部门具体操作资金运作；（11）同公司其他部门进行协作统一，完成公司其他重大业务事项；（12）负责部门制度建设、人员培养等基础工作；（13）完成领导交办的其他工作。

## 3、工会

具体职责：（1）组织工会委员学习政治、法律和工会业务知识，努力完成企业党组织和上级工会布置的工作任务，把上级工会工作总体思路落实到企业，并结合本单位实际，认真组织实施；（2）维护职工的合法权益，代表职工与企业行政方面建立集体协商制度，签订集体合同，帮助指导职工与企业行政方面签订劳动合同；（3）沟通协调企业行政与职工的关系，参加企业劳动争议调解委员会；（4）组织职工开展各类文体活动，提合理化建议等；（5）团结工会干部，培养工会积极分子，组织职工学文化、学技术、学法律，争做“四有”职工，抓好工会活动阵地建设，丰富职工业余文化体育生活，加强企业文化建设；（6）关心职工生活，努力为职工排忧解难，及时反映职工的意见和要求。

#### **4、工程技术部**

具体职责：（1）负责公司工程施工管理，对项目进度、质量、成本及安全进行控制；（2）负责项目开工前工程的手续办理和施工准备工作；（3）组织或参与总包、分包、监理单位的招投标；（4）负责组织对公司管辖小区内的房屋结构安全进行鉴定，对损坏房屋提出修缮方案或报房屋安全主管部门鉴定，并根据房屋安全主管部门的意见组织进行整改；（5）负责公司的技术安全管理工作；（6）负责公司业务拓展中的技术筹备、前期介入和新区的验收接管工作；（7）负责公司各技术专业对业务主管部门和其他有关单位的业务联系工作；（8）对本部门环境因素的识别、评价及管理；完成公司下达的责任指标。

#### **5、资产部**

具体职责：（1）负责集团所有资产实物管理工作，从形成、取得到处置结束，实行全过程管理，及时对资产变动情况进行上报备案；



(2) 负责与项目资产相关的用地预审、建设用地转用、用地规划许可证、供前证、用地批准书、划拨决定书、土地证、房产证等前期手续办理以及后续管理工作；(3) 负责土地收储的核定用地图、产权面积委托测绘等工作；(4) 审议并签订收储协议；(5) 负责固定资产的台帐管理，负责固定资产的归集统计与分析，以提高使用合理性及效率；(6) 负责组织对所有固定资产的清查盘点工作，全面了解并掌握固定资产的使用情况和质量状况，并向集团提交资产清查盘点报告，对盘盈盘亏固定资产进行分析说明；(7) 根据资产盘点结果，及时更新固定资产卡片和台账内容；(8) 负责固定资产改扩建、维修审批、抵押、处置等相应管理工作；(9) 负责撰写资产部各种工作计划和总结；(10) 完成领导交办的其他工作。

## 6、办公室

具体职责：(1) 遵守国家有关法律、法规，贯彻执行公司的各项规章制度，负责制定综合办公室职责范围内的制度，完善有关规定，建立工作流程；(2) 负责会务安排，做好会前准备、会议记录和会后内容整理工作；(3) 负责建立健全员工的人事档案，做好材料收集、档案管理、文书起草、公文制定、文件收发等工作，按照公文管理的规范程序，认真审核拟发单位的各项公文文稿，做好往来行文的呈批、注办、催办工作；(4) 负责公司印鉴、公文的保管；(5) 负责员工的考勤记录，月底上报公司领导和财务；(6) 负责工作计划安排、收集、整理和上报各部门周、月、季、半年和全年的工作总结和计划书；(7) 负责员工绩效管理工作及各项奖惩办法的执行，统计员工绩效考核结果；(8) 负责组织企业文化建设，开展集体活动、慰问等工作；(9) 负责公司人才需求计划的拟定、员工招聘、员工录用、退（辞）职、退休等工作；(10) 代表公司与员工签订劳动合

同及其保管工作，办理员工调入调出的手续；（11）办理员工的社会福利保险事项；（12）负责具体办理公司有关证照办理以及年审、年检等工作；（13）负责公司办公设备和办公用品的采购、保管和领用；（14）负责公司日常接待工作；（15）负责公司车辆的管理；（16）按时完成公司领导交办的其他工作。

## **7、党群工作部**

具体职责：（1）组织干部、党员、入党积极分子的教育、培训工作；（2）落实公司党员发展规划，接转党员组织关系；（3）负责党员、干部的统计，党费收缴以及党员档案材料的收集、整理和归档工作；（4）组织公司党建知识培训和党委理论中心组学习，开展特色党日活动以及举办党建经验交流会；（5）组织公司党委的会务工作，负责公司党委文件的起草、归档和保存，并保守工作秘密；（6）开展党政工作检查，落实党支部目标管理考核办法；（7）负责干部调整、人事任命，薪酬调整、职称晋升等。

## **8、风险控制部**

负责集团党风廉政建设和反腐败、法律事务、内部审计、重大事项督查督办、集团风险控制等工作。具体职责：（1）负责党员领导干部贯彻落实党的路线、方针、政策和决议的监督；（2）负责集团法律事务相关工作，对集团各类合同进行法规性审查、出具意见，参与重大合同谈判，做好诉讼等涉法事务工作；（3）负责建立集团风险防范体系，进行法务、合同、审计和金融业务等风险控制的管理；（4）制定集团年度内部审计工作计划并组织实施；组织对集团及子公司的财务收支、财务预算、经营绩效以及其他有关的经济活动进行审计监督；（5）监督代理公司、监理公司的抽签工作；（6）对各部门及子公司执行与落实集团董事会决议、各项规章制度及目标任务

的完成情况进行监督和检查；（7）集团党委及董事会交办的其他工作事项。

### （三）公司独立性

发行人具有独立的企业法人资格，具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、资产、人员、机构和财务各方面均与股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

#### 1、业务独立

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

#### 2、人员独立

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的董事长、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取报酬，不在股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定设置。

#### 3、资产独立

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生股东挪用公司资金问题，也不存在为股东担保事项。

#### 4、机构独立

公司发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公

公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

## 5、财务独立

发行人拥有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人子公司情况

截至2020年12月末，公司纳入合并范围的子公司共77家，具体情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		享有表决权比例(%)
			直接	间接	
1	连云港海发新农村发展建设有限公司	80,000.00	100.00	-	100.00
2	连云港泓海房地产开发有限公司	100,000.00	100.00	-	100.00
3	连云港秦东门市政绿化工程有限公司	30,000.00	100.00	-	100.00
4	连云港沁海建筑装饰有限公司	60,000.00	25.00	75.00	100.00
5	连云港连高新股权投资基金合伙企业(有限合伙)	30,000.00	-	100.00	100.00
6	连云港市美城文化传媒有限公司	50.00	100.00	-	100.00
7	连云港锦海贸易有限公司	5,000.00	100.00	-	100.00
8	连云港市港诚后勤管理服务有限公司	600.00	100.00	-	100.00
9	江苏润海商业保理有限公司	10,000.00	100.00	-	100.00
10	连云港新乐居置业有限公司	50,000.00	100.00	-	100.00
11	连云港市宏远市政工程有限公司	500.00	100.00	-	100.00
12	连云港市青龙山公墓管理有限公司	20,000.00	100.00	-	100.00

13	连云港市裕城文化旅游开发有限公司	20,000.00	100.00	-	100.00
14	连云港市金天文化旅游开发有限公司	40,000.00	100.00	-	100.00
15	连云港市海州区智慧城市运营科技有限公司	500.00	100.00	-	100.00
16	江苏瀛洲发展集团有限公司	200,000.00	100.00	-	100.00
17	连云港滨河建材销售有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
18	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	310.00	-	100.00	100.00
19	连云港神州投资有限公司	20,000.00	-	100.00	100.00
20	连云港瀛洲市政工程有限公司	500.00	-	100.00	100.00
21	连云港瀛洲旅游开发有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
22	连云港盐河文化传播有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
23	连云港瀛洲文化传播有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
24	连云港云源市政工程有限公司	1,024.00	-	100.00	100.00
25	连云港润浦投资有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
26	连云港润新投资有限公司	10,000.00	-	100.00	100.00
27	连云港金蔷薇建筑工程有限公司	5,000.00	-	99.60	99.60
28	连云港海康实业投资有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
29	连云港瀛洲人力资源开发有限公司	200.00	-	100.00	100.00
30	连云港瀛洲地产有限公司	3,000.00	-	100.00	100.00
31	连云港滨河置业有限公司	10,000.00	-	95.00	95.00
32	连云港市扬胜实业有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
33	连云港市新浦宏达市政工程公司	2,000.00	-	100.00	100.00
34	连云港市海州区金城园林绿化工程处	200.00	-	100.00	100.00
35	连云港市锦绣园林绿化工程有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00
36	连云港清源物业服务有限公司	2,000.00	-	100.00	100.00
37	连云港月牙岛旅游开发有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
38	连云港瀛洲集团建设有限公司	25,000.00	-	100.00	100.00
39	连云港海银融资租赁有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
40	瀛洲（香港）发展有限公司	-	-	100.00	100.00
41	连云港盐河企业资产管理有限公司	500.00	-	100.00	100.00
42	连云港业晟建设工程有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00
43	连云港宏厦置业有限公司	10,000.00	-	100.00	100.00
44	连云港惟瀛实业有限公司	28,000.00	-	100.00	100.00
45	连云港迅途交通建设工程有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00

46	连云港瀛洲汽车服务有限公司	3,000.00	-	100.00	100.00
47	连云港瀛洲水务有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00
48	连云港利浦农业有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
49	连云港海州工业投资集团有限公司	90,000.00	100.00	-	100.00
50	江苏振海投资发展有限公司	6,000.00	-	33.33	100.00 <sup>1</sup>
51	连云港创顺投资管理有限公司	11,000.00	-	100.00	100.00
52	连云港秦东门投资发展有限公司	27,000.00	-	100.00	100.00
53	连云港海源物资有限公司	14,000.00	-	100.00	100.00
54	江苏朝旭建设有限公司	6,000.00	-	100.00	100.00
55	连云港中昊房车有限公司	8,700.00	-	65.52	65.52
56	连云港辉昊建设工程有限公司	20,000.00	-	100.00	100.00
57	连云港开源投资有限公司	60,000.00	-	100.00	100.00 <sup>2</sup>
58	连云港市瑞海企业管理服务有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00
59	连云港诺欧建材销售有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
60	连云港纳森农业开发有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
61	连云港墨博建材有限公司	4,700.00	-	100.00	100.00
62	连云港明畅建筑材料有限公司	501.00	-	100.00	100.00
63	连云港诺维贸易有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
64	连云港天资置业有限公司	5,000.00	-	100.00	100.00
65	连云港创大网络技术有限公司	10,000.00	-	62.96	62.96
66	连云港绿昊园林工程有限公司	9,000.00	-	62.96	62.96
67	连云港天禄环保科技有限公司	3,000.00	-	62.96	62.96
68	连云港瑞迈贸易有限公司	7,000.00	-	100.00	100.00
69	连云港中鸿汽车租赁有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00
70	连云港福川环保科技有限公司	3,000.00	-	100.00	100.00
71	连云港夜县农业开发有限公司	3,000.00	-	100.00	100.00

<sup>1</sup> 连云港海州工业投资集团有限公司对江苏振海投资发展有限公司出资 2,000 万元，占比 33.33%；江苏省句容经济开发区建设总公司对江苏振海投资发展有限公司出资 4,000 万元，占比 66.67%，但江苏省句容经济开发区建设总公司并不参与振海投资相关生产经营的决策，连云港海州工业投资集团有限公司享有振海投资 100%表决权，故纳入发行人合并报表范围。

<sup>2</sup> 连云港市海州区国有资产监督管理办公室于 2018 年 1 月 15 日出具《关于同意连云港开源投资有限公司、连云港市瑞海企业管理服务有限公司股权划转的批复》，连云港开源投资有限公司连同子公司连云港诺欧建材销售有限公司、连云港纳森农业开发有限公司、连云港墨博建材有限公司、连云港明畅建筑材料有限公司、连云港诺维贸易有限公司、连云港天资置业有限公司股权无偿划转至发行人子公司连云港海州工业投资集团有限公司，截至目前，上述公司正在办理工商变更登记手续。

72	连云港海创科技孵化器管理有限公司	200.00	-	100.00	100.00
73	连云港腾宁实业有限公司	1,501.00	-	100.00	100.00
74	连云港新河水务有限公司	1,500.00	-	100.00	100.00
75	连云港中昊投资有限公司	20,000.00	-	100.00	100.00
76	连云港海蛭新媒体发展有限公司	20,000.00	-	100.00	100.00
77	连云港聚兴电商产业园管理有限公司	1,000.00	-	100.00	100.00

发行人主要子公司的基本情况如下：

### 1、江苏瀛洲发展集团有限公司

江苏瀛洲发展集团有限公司成立于2005年4月8日，注册资本200,000.00万元，为发行人全资子公司。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。

截至2020年末，瀛洲集团资产总额2,062,293.28万元，负债总额1,372,598.45万元，净资产689,694.84万元；2020年度，瀛洲集团实现营业收入64,837.21万元，净利润11,917.94万元。

### 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29日，注册资本90,000万元，为发行人全资子公司。经营范围为创业投资；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。

截至2020年末，海州工投资资产总额1,007,217.61万元，负债总额486,852.82万元，净资产520,364.80万元；2020年度，海州工投实现营业收入80,395.08万元，净利润10,801.23万元。

### 3、连云港新乐居置业有限公司

连云港新乐居置业有限公司成立于2018年11月23日，注册资本5,000.00万元，为发行人全资子公司。经营范围为房地产开发经营；实业投资；房屋销售；市政工程、园林绿化工程、房屋建筑工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，连云港新乐居置业有限公司资产总额153,694.23万元，负债总额148,742.95万元，净资产4,951.28万元；2020年度，连云港新乐居置业有限公司实现营业收入0.00万元，净利润-30.95万元。

## （二）发行人主要联营或合营企业情况

截至2020年12月末，发行人主要联营企业情况如下：

序号	联营企业名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		对联营企业投资的 会计处理方法
			直接	间接	
1	连云港海鑫名郡投资有限公司	1,000.00	32.80	-	权益法
2	连云港新锦源水务有限公司	1,125.00	28.89	-	权益法

发行人主要联营企业基本情况如下：

### 1、连云港海鑫名郡投资有限公司

连云港海鑫名郡投资有限公司成立于2004年9月3日，注册资本1,000.00万元，经营范围为实业投资；建材、金属材料、化工产品及其原料（危化品除外）销售；道路工程、市政工程、园林绿化工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月末，连云港海鑫名郡投资有限公司资产总额28,344.13万元，负债总额28,590.00万元，净资产-245.88万元；2020年度，连云港海鑫名郡投资有限公司实现营业收入0.00万元，净利润-289.97万元。

### 2、连云港新锦源水务有限公司

连云港新锦源水务有限公司成立于2002年12月19日，注册资



本 1,125.00 万元，经营范围为自来水销售；管道安装及维修。（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 12 月末，连云港新锦源水务有限公司资产总额 1,288.82 万元，负债总额 211.34 万元，净资产 1,077.48 万元；2020 年度，连云港新锦源水务有限公司实现营业收入 426.15 万元，净利润 15.34 万元。

## 六、公司董事、监事、高级管理人员情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

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	是否存在兼职领薪情况	是否公务员
董事会	陈毅敏	男	董事长	否	否
	李克成	男	董事	否	否
	朱江	男	职工董事	否	否
	陈新排	男	董事	否	是
	孙伟杰	男	董事	否	否
监事会	郭耀	男	监事会主席	否	否
	秦洁	女	职工监事	否	否
	钱小波	男	监事	否	否
	张宜凡	男	职工监事	否	否
	董宁	男	监事	否	否
高级管理人员	李克成	男	总经理	否	否
	龚玉荣	女	副总经理、财务总监	否	否

### （二）公司董事、监事、高级管理人员简介

#### 1、董事会成员

**董事长：**陈毅敏，男，1969年6月出生，中共党员，研究生学历。历任新浦区农水局党组副书记、局长、新浦区政府办副主任、海州区政府办副主任、海州区人大研究室主任，2019年2月提名为海州区人大常委会环境资源城乡建设委主任提名人选，2020年8月任公司董事长兼党组书记。

**董事：**李克成，男，1974年7月出生，中共党员，本科学历。历任锦屏镇司法所所长、海州区信访局副局长、宁海街道办事处党工委书记、新坝镇人大主席、宁海街道办事处党工委书记，现任公司董事及总经理。

**董事：**朱江，男，1987年11月出生，中共党员，本科学历，先后在赣马国土所、赣榆县国土资源局、江苏锦屏里旅游开发有限公司等处工作，现任公司职工董事及资产部部长。

**董事：**陈新排，男，1981年11月出生，中共党员，本科学历，历任新浦区劳动监察大队办事员、海州区劳动监察大队大队长，现任公司董事。

**董事：**孙伟杰，男，1987年6月出生，研究生学历，历任信泰保险江苏分公司信息技术主管、阳光财险信保事业部江苏分部运营经理，现任公司董事。

## 2、监事会成员

**监事会主席：**郭耀，男，1987年3月出生，中共党员，本科学历，历任新坝镇综治办、监察室办事员、四里村村主任助理；新坝镇党政办办事员，团委副书记，四里村支部副书记；新坝镇农经中心副主任（主持工作）；新坝镇农经中心支部书记、主任，安监所所长；海州区纪委第一纪检监察室科员；海州区纪委监委党风政风监督室副主任；

海州区纪委监委党风政风监督室副主任（主持工作）；现任公司监事会主席兼党委委员、专职纪检委员。

**监事：**秦洁，女，1986年11月出生，中共党员，本科学历，先后在公司财务部、党群部、风控部工作，现任公司职工监事。

**监事：**钱小波，男，1983年9月出生，中共党员，大专学历，先后在武警常州市消防支队、武警南京消防士官学校、武警常州市消防支队、武警连云港市消防支队服役，现任公司监事。

**监事：**张宜凡，男，1987年3月出生，中共党员，本科学历，历任扬州经济技术开发区管理委员会商务局、统计局办事员、扬州经济技术开发区管理委员会经济发展局（科技局）办事员、连云港泓海房地产开发有限公司办公室办事员，现任公司职工监事。

**监事：**董宁，男，1989年1月出生，中共党员，本科学历，先后在连云港福鼎融资担保有限公司公司资产部、办公室工作，现任公司监事。

### 3、高级管理人员

**总经理：**李克成，简历见董事会成员介绍。

**副总经理、财务总监：**龚玉荣，女，1968年1月出生，大专学历。1988年1月任洪门幸福修理厂主管会计；1996年3月任海州西门村委员会服务队主管会计；2005年6月任公司主管会计。现任公司副总经理兼财务总监。

公司董事会、监事会、高级管理人员中，董事陈新排为公务员，兼任海州区劳动监察大队大队长。据核实，陈新排任职系经连云港市海州区人民政府批准，不存在兼职领取薪酬的情形。以上人员兼职的情况符合《公务员法》第四十二条“公务员因工作需要到机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”的相关规定及中组部《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》规定、中组发(2008)7号文以及中组发〔2013〕18号文的要求。

除以上情形外,发行人不存在其他董事、监事及高级管理人员为政府公务员兼职的情况。

### **(三) 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,发行人不存在董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况。

### **(四) 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》第一百四十六条第一款所列情形。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**

### **(一) 发行人主营业务经营情况**

发行人的经营范围为:市政府授权范围内国有资产的经营与管理;水利工程、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)

2018-2020年度,发行人分别实现营业收入62,842.52万元、

165,131.42万元和169,904.49万元，发行人2019年营业收入较2018年大幅增加，主要系合并江苏瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司所致。发行人营业收入由工程建设、保障性住房销售、租赁业务、墓地出售、土地整理、商品销售等构成。

2018-2020年度，公司营业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
工程建设	116,170.40	68.37	96,415.91	58.39	52,690.07	83.84
保障性住房销售	1,720.15	1.01	28,400.64	17.20	9,675.08	15.40
租赁业务	4,225.98	2.49	3,800.20	2.30	120.83	0.19
墓地出售	5,733.23	3.37	5,380.57	3.25	-	-
土地整理	32,352.50	19.04	29,654.55	17.96	-	-
房车改装	-	-	554.84	0.34	-	-
商品销售	6,358.12	3.74	-	-	-	-
保理业务收入	969.69	0.57	-	-	-	-
其他	2,374.43	1.40	924.72	0.56	356.54	0.57
<b>合计</b>	<b>169,904.49</b>	<b>100.00</b>	<b>165,131.42</b>	<b>100.00</b>	<b>62,842.52</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年度，公司营业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
工程建设	99,159.56	79.38	82,992.30	65.21	46,263.80	83.06
保障性住房销售	1,636.89	1.31	24,811.06	19.49	9,368.71	16.82
租赁业务	776.60	0.62	301.76	0.24	61.88	0.11
墓地出售	1,302.02	1.04	3,296.19	2.59	-	-
土地整理	12,313.22	9.86	13,755.26	10.81	-	-
房车改装	-	-	1,290.57	1.01	-	-
商品销售	6,093.58	4.88	-	-	-	-
保理业务收入	763.74	0.61	-	-	-	-
其他	2,867.88	2.30	831.01	0.65	8.02	0.01
<b>合计</b>	<b>124,913.48</b>	<b>100.00</b>	<b>127,278.16</b>	<b>100.00</b>	<b>55,702.42</b>	<b>100.00</b>

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
工程建设	17,010.84	37.81	13,423.61	35.46	6,426.26	90.00
保障性住房销售	83.26	0.19	3,589.58	9.48	306.37	4.29
租赁业务	3,449.38	7.67	3,498.44	9.24	58.95	0.83
墓地出售	4431.21	9.85	2,084.38	5.51	-	-
土地整理	20,039.28	44.54	15,899.29	42.00	-	-
房车改装	-	-	-735.73	-1.94	-	-
商品销售	264.54	0.59	-	-	-	-
保理业务收入	205.95	0.46	-	-	-	-
其他	-493.45	-1.10	93.71	0.25	348.52	4.88
<b>合计</b>	<b>44,991.01</b>	<b>100.00</b>	<b>37,853.26</b>	<b>100.00</b>	<b>7,140.10</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年度，公司主营业务毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程建设	14.64	13.92	12.20
保障性住房销售	4.84	12.64	3.17
租赁业务	81.62	92.06	48.79
墓地出售	77.29	38.74	-
土地整理	61.94	53.62	-
房车改装	-	-132.60	-
商品销售	4.16	-	-
保理业务收入	21.24	-	-
其他	-20.78	10.13	97.75
<b>合计</b>	<b>26.48</b>	<b>22.92</b>	<b>11.36</b>

## 1、工程建设

工程建设业务是发行人的传统经营业务，是构成收入的重要板块之一。2018 年-2020 年度，发行人工程建设业务收入分别为 52,690.07 万元、96,415.91 万元和 116,170.40 万元，占营业收入的比重分别为 83.84%、58.39%和 68.37%，占比均超过 50%，但是呈波动下降趋势，主要系发行人正在加快其收入渠道建设，拓宽收入来源所致。

## 2、保障性住房销售

发行人作为连云港市人民政府出资的国有企业，近年来积极响应各级政府号召，大力开展保障性住房这一与社会民生息息相关的业务。发行人及其子公司连云港泓海房地产开发有限公司、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。2018-2020年度，发行人保障性住房销售收入分别为9,675.08万元、28,400.64万元和1,720.15万元，占营业收入的比重分别为15.40%、17.20%和1.01%。2019年梧桐里项目一期集中交付，由此实现保障性住房销售规模快速增长，2020年度主要系尾房交房，因此发行人保障性住房销售收入降幅明显。

### 3、租赁业务

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年-2020年度，发行人分别实现租金收入120.83万元、3,800.20万元和4,225.98万元，毛利率分别为48.79%、92.06%和81.62%。2018年-2020年度，随着租赁物业的增加、出租率的上升，租金收入大幅上升。发行人租赁业务仅有少量人员管理成本，毛利率维持在较高水平。

### 4、墓地出售

2019年-2020年度，发行人墓地出售收入分别为5,380.57万元、5,733.23万元，占营业收入比重分别3.25%及3.37%。墓地出售业务板块主要由发行人子公司连云港市青龙山公墓管理有限公司经营。

### 5、土地整理

2019年-2020年度，发行人土地整理收入为29,654.55万元、32,352.50万元，占收入比例分别为17.96%、19.04%，该板块主要由发行人子公司连云港海州工业投资集团有限公司经营。

### 6、商品销售

2020年度，发行人实现商品销售收入6,358.12万元，占营业收入比重为3.74%。商品销售系发行人2020年度新增业务板块，目前处于起步阶段，议价能力较低，从而导致毛利润较低。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1、工程建设业务

发行人受连云港市政府委托，负责海州区内基础设施建设、开发等任务，项目建设主要由江苏海州发展集团有限公司、江苏瀛洲发展集团有限公司、连云港海州工业投资集团有限公司承担。

发行人与海州区政府及其他建设公司按项目签订委托代建协议，根据委托代建合同，委托人将基础设施建设项目委托给发行人或其子公司进行建设。

由江苏海州发展集团有限公司负责的项目，海州区政府、海州区锦屏镇人民政府、江苏锦屏里旅游开发有限公司、连云港胸海建设有限公司按照所建项目投资额加成8%-20%的比例向公司支付代建收益。由江苏瀛洲发展集团有限公司负责的项目，委托人连云港神农现代农业发展有限公司以江苏瀛洲发展集团有限公司每年实际完成项目的投资额加成20%与其结算，工程完工验收后，根据审计结果，据实调整实际结算金额。由连云港海州工业投资集团有限公司负责的项目，项目竣工后办理验收移交手续，委托人江苏昊海投资发展集团有限公司根据审定建设成本与连云港海州工业投资集团有限公司结算工程资金，并按照建设成本加成20%支付相关款项。

2018年-2020年度，公司已完工且确认收入的主要基础设施建设项目共13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等项目。主要完工项目具体情况如下：

单位：亿元



序号	项目名称	建设期	总投资额	已投资额	已确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2021年	2022年	2023年
1	海州区法院板浦法庭	2017年-2018年	0.05	0.05	0.05	0.02	0.03	-	-
2	解放路小学滨河分校	2014年-2018年	2.00	2.00	2.03	2.03	-	--	
3	新浦大道	2014年-2018年	5.30	5.30	5.38	5.38	-	-	-
4	科技创业产业园	2014年-2018年	3.00	3.00	3.05	3.05	-	-	-
5	电子信息产业园	2014年-2018年	5.00	5.00	2.12	0.95	0.39	0.39	0.39
6	智慧物流园	2014年-2018年	2.12	2.12	2.44	2.44	-	-	-
7	浦南中学	2017年-2018年	1.15	1.15	1.37	1.37	-	-	-
8	第一人民医院	2015年-2018年	2.82	2.82	3.37	3.37	-	-	-
9	连云港204国道新浦连接线工程(郁州路)	2014年-2017年	12.75	12.75	15.30	14.98	0.32	-	-
10	万达广场地块土地整理	2017年-2020年	1.15	1.15	1.38	1.21	0.10	0.07	-
11	商业中心项目	2017年-2020年	2.74	2.74	3.26	2.33	0.31	0.31	0.31
12	孔望山小学	2017年-2018年	1.00	1.00	0.86	0.65	0.21	-	-
13	板浦镜花缘	2016年-2017年	1.07	1.07	1.22	1.22	-	-	-
合计		-	<b>40.15</b>	<b>40.15</b>	<b>41.83</b>	<b>39.00</b>	<b>1.36</b>	<b>0.77</b>	<b>0.70</b>

截至2020年末，公司主要在建代建项目具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	是否代建	总投资额	截至2020年末已投资额	未来三年投资计划		
						2021年	2022年	2023年
1	江苏海州经济开发区热力管网及污水管网工程	2017年-2021年	是	3.46	3.25	0.21	-	-
2	科技创业产业园标准化厂房工程	2016年-2023年	是	2.68	1.40	0.63	0.43	0.22
3	新海路	2017年-2021年	是	3.48	2.81	0.67	-	-
4	东河新城工程	2017年-2022年	是	6.04	4.98	0.53	0.53	-
5	玉带河工程	2017年-2021年	是	4.04	3.95	0.09	-	-
6	南小区棚户区土地整理工程	2018年-2021年	是	15.00	14.55	0.45	-	-
7	南极北路棚户区土地整理工程	2018年-2022年	是	6.00	4.48	0.50	1.02	-
8	建设西路棚户区土地整理工程	2018年-2021年	是	7.00	6.65	0.35	-	-
9	铁路新村棚户区土地整理工程	2018年-2022年	是	3.65	2.88	0.44	0.33	-

	理工程							
10	东天池棚户户区土地整理工程	2019年-2022年	是	12.50	12.49	0.01	-	-
11	三禾地块土地整理	2020年-2022年	是	8.00	4.36	2.00	1.64	-
12	财校地块土地整理	2020年-2022年	是	6.00	3.05	1.80	1.15	-
13	海州工业园产业生态环保提升	2020年-2023年	是	5.00	2.10	1.50	1.00	0.40
合计			-	<b>82.85</b>	<b>66.95</b>	<b>9.18</b>	<b>6.10</b>	<b>0.62</b>

截至2020年末，公司主要在建自建项目具体情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	截至2020年末已投资额	未来三年投资计划		
					2021年	2022年	2023年
1	金融新天地A座大楼	2017年-2022年	4.00	3.45	0.40	0.15	-
2	锦屏里·胸山书院	2016年-2021年	1.70	1.62	0.08	-	-
3	孔望山景区提档升级	2019年-2021年	2.00	1.54	0.46	-	-
4	新河水务自来水改造二期工程	2018年-2021年	0.30	0.15	0.15	-	-
5	海州电子信息产业园园区建设一期	2016年-2023年	1.06	1.01	0.03	0.01	0.01
6	桃花涧景区提档升级	2019年-2021年	0.50	0.45	0.05	-	-
7	海发众创空间	2017年-2022年	2.00	0.86	0.70	0.44	
8	海州大厦	2017年-2022年	3.11	1.69	1.00	0.42	
合计			<b>14.67</b>	<b>10.77</b>	<b>2.87</b>	<b>1.02</b>	<b>0.01</b>

## 2、保障性住房销售业务

发行人保障性住房业务的运营模式为自建，用于建设保障性住房的土地由区里直接无偿划拨或公司通过招拍挂的方式取得，工程施工后，发行人按照工程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，用于定向购买保障性住房。发行人获得保障性住房销售回款。

保障性住房销售主要由发行人本部、子公司江苏瀛洲发展集团有限公司、连云港泓海房地产开发有限公司、连云港瀛洲地产有限公司、连云港滨河置业有限公司经营。目前，发行人在建保障性住房项目包括海高名府安置小区项目、瀛洲幸福里和瀛洲安康里等项目，海高名

府安置小区项目的实施主体为子公司泓海房地产开发有限公司，瀛洲幸福里和瀛洲安康里实施主体为连云港瀛洲地产有限公司。

截至2020年末，发行人主要在建保障性住房项目如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目状态	建筑面积	建设周期	项目计划总投资	已累计完成投资额
1	梧桐里小区二期	在建	12.74	2019年-2021年	3.50	2.20
2	瀛洲幸福里	在建	19.41	2019年-2022年	11.08	6.20
3	瀛洲安康里	在建	7.02	2019年-2023年	4.82	2.64
4	海高名府	在建	22.06	2017年-2021年	9.72	6.42
5	乐居千华苑	在建	45.60	2019年-2023年	33.73	8.61
6	工人新村二期（锦屏磷矿棚户区改造二期）	在建	37.46	2017年-2021年	9.37	7.18
7	樱花小区一期 <sup>3</sup>	在建	6.26	2017年-2021年	2.30	2.37
	合计	-	<b>150.55</b>	-	<b>74.52</b>	<b>35.62</b>

### 3、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。随着发行人租赁物业及租赁面积的增加，租金收入呈现较快的上升趋势。

### 4、墓地出售

发行人墓地出售业务主要由子公司连云港青龙山公墓管理有限公司负责。发行人将墓园分区域依次开发，每一区域开发完成后对社会公众出售，现已完成轩园、和园、安泽、安福、永宁、永安等区域开发并陆续对外销售。墓穴分为传统墓和生态葬，按位置、地形和环境定价各不相同。

### 5、土地整理

发行人新增土地整理业务板块，主要系并入连云港海州工业投资集团有限公司所致，业务主要由连云港海州工业投资集团有限公司及

<sup>3</sup> 樱花社区一期项目主体工程已完工，预计于2021年底验收后交付使用。

其子公司连云港开源投资有限公司负责。土地整理开发业务是海州工投根据江苏海州经济开发区管理委员会的委托,通过拆迁和基础设施建设实现乡镇土地“三通一平”、市内土地“六通一平”的状态,符合挂牌出让条件。

根据海州工投与海州经发区管委会、连云港高新技术产业开发区海州工业园管理办公室(以下简称“海州工业园管理办公室”)签订的《土地开发承包协议》,对海州经济开发区许庄村、范庄村、卞浦村、魏湾村地块进行土地整理,共14,289.25亩土地,要求平整后的乡镇土地达到三通一平,市区内土地达到六通一平,完成后由海州经发区管委会、海州工业园管理办公室验收。海州工投根据土地开发整理的补偿文件以每亩15-25万元的价值确认收入。

根据海州工投子公司连云港开源投资有限公司与新浦工业园管理委员会签订的《土地开发承包协议》,新浦工业园管理委员会委托连云港开源投资有限公司对新浦工业园道口村、郎庄村、小兴村、夏禾村进行土地整理,共1,235.44亩土地,要求平整后的乡镇土地达到三通一平,市区内土地达到六通一平,完成后由新浦工业园管委会验收。海州工投根据新浦工业园管理委员会关于土地开发整理的补偿文件以每亩15万元的价值确认收入。

## 6、商品销售

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海发新农村发展建设有限公司、连云港秦东门市政绿化工程有限公司、连云港沁海建筑装饰有限公司、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。商品销售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。

由于商品销售处于起步阶段，客户较为集中。2020年度，商品销售主要客户情况如下：

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	60.64
中兴建设有限公司	1,135.76	17.86
山西三建集团有限公司	1,078.23	16.96
厦门源昌城建集团有限公司	205.66	3.23
连云港市金海建材有限公司	82.74	1.30
<b>合计</b>	<b>6,358.12</b>	<b>100.00</b>

2020年度，商品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	18.60
连云港振兴实业集团有限公司浦东分公司	1,062.06	17.43
江苏普象国际供应链管理有限公司	627.88	10.30
徐州郗珂机械设备有限公司	627.88	10.30
徐州市明昊物业管理有限公司	505.25	8.29
临沂然硕钢材有限公司	195.87	3.21
<b>合计</b>	<b>4,152.07</b>	<b>68.14</b>

## 八、发行人所在行业情况

作为连云港市海州区唯一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。2021年作为“十四五”规划的开局之年，连云港市及海州区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。

## （一）我国城市基础设施建设行业现状及前景

### 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。

“十四五”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“十四五”规划纲要明确指出：“以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为重点，提升创新策源能力和全球资源配置能力，加快打造引领高质量发展的第一梯队。在中西部有条件的地区，以中心城市为引领，提升城市群功能，加快工业化城镇化进程，形成高质量发展的重要区域。破除资源流动障碍，优化行政区划设置，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力，强化对区域发展的辐射带动作用。”

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，连云港市经济社会发展取得丰硕成果，全市实现地区生产总值3,277.07亿元，按可比价格计算，增长3.00%；实现一般公共预算收入245.20亿元，增长1.10%。

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。

“十四五”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。

## （二）保障性住房行业的现状及前景

### 1、我国保障性住房行业的现状和前景

在我国经济发展和城镇化不断深入推进的背景下，保障性住房建设作为稳定房价、解决中低收入人群住房困难的重要举措，长期以来都是我国一项重要的民生工程。保障性住房的建设有利于缓解市场化的商品房供求矛盾，促进房地产行业的健康发展以及社会稳定。

2007年8月，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号），提出“进一步建立健全城市廉租房制度，改进和规范经济适用房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度”，文件强调把解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，标志着我国把住房保障制度的确立，我国保障性住房开始进入有序发展阶段。2009年，中国住房和城乡建设部、财政部、国土资源部等五部门出台《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作指导意见》（建保[2009]295号），提出“力争从2009年开始，结合开展保障性住房建设，用5年左右时间基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造”。2010年，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求“保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应”。保障性住房建设已经成为房地产调控中最为重要的

内容。2013年7月，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，意见要求“以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区10000万户，居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

我国“十四五”规划中提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。”保障性住房建设将在未来一段时期内蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

## 2、连云港保障性住房行业的现状和前景

“十二五”期间，连云港市开工建设各类保障性住房4.18万套，发放廉租房补贴8219户，惠及5万多户中低收入家庭。2019年，连云港棚户区新开工17072套，基本建成17280套，新开工率位列全省

前列。2020年连云港市全市棚户区改造新开工17548套，基本建成10757套，建设棚改安置房10807套。

“十四五”期间连云港将继续推进保障性安居工程建设，探索通过社会化收储、发放货币补贴、直接收购等方式拓展保障性住房筹集渠道，逐步从实物保障为主向建设和补贴租赁并举转变。围绕促进居民便捷出行和方便生活，合理规划保障性住房项目选址，完善配套设施，实现工程建设质量和运营服务水平同步提升。鼓励保障性住房和商品住房混合建设，推动社区融合。科学规划、分布推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序开展旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善困难群体居住条件。

### （三）土地整理行业的现状及前景

#### 1、我国土地整理行业的现状及前景

土地开发整理是指由政府或其授权单位，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发企业可通过土地使用权转让或出租获取一定的经济利益。

我国从1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。随着国内经济的持续发展和我国城镇化与工业化进程的加快，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，朝着提高土地经济承载能力和土地收益率的方向，保持较为稳定发展的趋势。

改革开放以来，我国人口、产业向东部沿海和大城市集聚的态势不断增强，推动形成了京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等三大城市群和沿海、沿江、沿主要交通干线的开发轴带。近年来，我国建设用地需求居高不下，2017年国有建设用地供应904.65万亩。随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，土地资源需求仍将保持强劲势头。根据《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，按照区域协调发展和主体功能定位的要求，综合运用国土空间用途管制、资源配置、环境准入、重大基础设施建设等手段，引导人口、产业有序集聚，构建集疏适度、优势互补、集约高效、陆海统筹的国土集聚开发空间格局。推动京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等优化开发区域的协同发展，以优化人口分布、产业结构、城镇布局等为重点，转变国土空间开发利用方式，促进城镇集约紧凑发展，提高国土开发效率，广泛深入参与国际合作与竞争；推进国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区等各类重点功能平台建设，促进各类功能区有序发展。鼓励东部沿海地区主动融入经济全球化和区域一体化，全面参与国际分工与合作；统筹推进海岸带和海岛开发建设、近海与远海开发利用，增强海洋开发能力，优化海洋产业结构，提高海洋经济增长对国民经济的支撑水平。长江三角洲地区作为我国东部沿海地区的重要经济增长极，汇集了众多的优势产业集聚区、国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区，是国家优化开发和重点开发的区域，将有力保障合理建设用地需求，为促进土地开发行业的持续稳定发展提供了基础条件。

当前，我国正处于工业化、城市化、经济转型升级的重要阶段，由此引致的旧城改造、拆迁安置、新城开发项目将会形成大规模土地需求，城镇建设用地供给压力逐步增加。从长远来看，土地作为不可

再生的稀缺资源将保持升值趋势，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，以国土资源节约集约利用、提高土地经济承载能力为目标，实现行业稳定发展。

## 2、连云港土地整理行业的现状及前景

根据《连云港市土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》，连云港全市将围绕建设江苏省“一带一路”建设的核心区和先导区、开放型经济新高地、我国沿海重要产业基地的发展目标，实施科学保护土地资源，切实保障“两聚一高”落地，全面提升集约水平，统筹协调生态建设的土地利用战略。预计至2020年，连云港全市新增建设用地面积控制在6,761.8公顷以内，新增建设占用农用地面积控制在5,857.7公顷以内，新增建设占用耕地面积控制在4,520.5公顷以内。预计至2020年，连云港市城乡建设用地116,966.2公顷，占土地总面积的15.4%，占建设用地面积的63.8%，比2014年增加5,313.7公顷。

随着城市建设的迅速发展和“十四五”各项重大项目建设的展开，用地需求将进一步增大，未来连云港市的土地开发整理行业将具有良好的发展前景。

## 九、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）发行人行业地位

发行人是连云港市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。

### （二）发行人所具备的竞争优势

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，“徐宿淮盐”、“连淮扬镇铁路”、“连徐客专”和“沿海高铁”相继建成通车，陇海兰新铁路、青连铁路过境而过，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。航空、铁路、公路和水路运输方便快捷，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

发行人作为连云港市以及海州区经济建设的主力军，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。

## 十、发行人所在区域的产业和经济发展情况

### （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《2020 年连云港市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 3.8%。全市完成固定资产投资 1,987.77 亿元，增长 0.1%，完成工业投资 1253.04 亿元，增长 3.0%。全体居民年人均可支配收入 29,501 元，增长 5.0%，其中农村居民人均可支配收入 19,237 元，增长 6.5%，城镇居民人均可支配收入 36,722 元，增长 3.8%，农村、城镇居民可支配收入增速均高于 GDP 增速。

#### 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

## （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79.15万人。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，海州区实现地区生产总值653.14亿元，比上年增加42.05亿元，增长4.1%。其中，第一产业增加值21.46亿元，增长1.8%；第二产业增加值145.87亿元，增长1.0%；第三产业增加值485.81亿元，增长5.2%。三次产业结构调整为3.3:22.3:74.4。全区完成固定资产投资293.15亿元，完成工业投资90.98亿元。全区居民年人均可支配收入38,014元，增长4.1%，其中农村居民人均可支配收入20,692元，增长6.8%，城镇居民人均可支配收入40,709元，增长3.6%，城乡收入差距进一步缩小。

### 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

## （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瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司，均为发行人全资子公司。

## 1、江苏瀛洲发展集团有限公司

江苏瀛洲发展集团有限公司成立于2005年4月8日，注册资本为人民币200,000.00万元，系发行人全资子公司，经营范围包括：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；水利工程设施建设；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。

江苏瀛洲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为海州区原新浦区范围内的城市基础设施和安置房建设。

截至2020年末，江苏瀛洲发展集团有限公司总资产206.23亿元，净资产68.97亿元；2020年度实现营业收入6.48亿元，净利润1.19亿元。

截至本募集说明书出具之日，江苏瀛洲发展集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

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	江苏瀛洲发展集团有限公司	16瀛洲债	2016-9-21	8.00	3.20	7	4.33	正常
2	江苏瀛洲发展集团有限公司	19瀛洲01	2019-7-30	3.10	3.10	2+1	6.70	正常
3	江苏瀛洲发展集团有限公司	20瀛洲01	2020-8-3	5.40	5.40	3	6.20	正常
4	江苏瀛洲发展集团有限公司	20瀛洲债01	2020-12-14	6.50	6.50	7	5.30	正常
5	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展PPN001	2021-2-9	3.50	3.50	3	6.40	正常
6	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展PPN002	2021-3-17	1.40	1.40	3	6.50	正常
7	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展MTN001	2021-3-26	5.00	5.00	3	6.40	正常

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
8	江苏瀛洲发展集团有限公司	21 瀛洲发展 MTN002	2021-6-22	5.00	5.00	3	6.40	尚未兑付兑息
9	江苏瀛洲发展集团有限公司	21 瀛洲发展 PPN003	2021-7-14	3.60	3.60	3	6.70	尚未兑付兑息
10	江苏瀛洲发展集团有限公司	21 瀛洲 01	2021-11-19	6.20	6.20	3+2	6.10	尚未兑付兑息
11	江苏瀛洲发展集团有限公司	22 瀛洲债 01	2022-3-22	1.50	1.50	3+4	5.20	尚未兑付兑

## 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，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。

截至本募集说明书出具之日，连云港海州工业投资集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

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	2020-1-22	3.60	0.10	2+2+1	7.00	正常
2	连云港海州工业投资集团有限公司	20 海投 02	2020-6-24	7.14	7.14	2+2+1	6.50	正常
3	连云港海州工业投资集团有限公司	20 海投 03	2020-9-10	4.26	4.26	3+2	7.00	正常
4	连云港海州工业投资集团有限公司	21 海投 01	2021-7-16	4.00	4.00	3	7.20	尚未兑付兑息

截至本募集说明书出具日，除本次债券外，海州区不存在已批复未发行企业债券的情况。

## 第六条 发行人财务情况

### 一、发行人财务报表基本情况

#### （一）会计报告编制基础

本募集说明书披露的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

本募集说明书披露的财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本募集说明书中 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均来源于经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表以及财务报表附注进行了审计，分别出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字[2019]第 020350 号、中兴华审字[2020]第 021109 号、中兴华审字[2021]第 021150 号）。发行人 2021 年 1-9 月财务数据未经审计。

除特别说明外，本文中所涉及的财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异，该等差异系四舍五入造成，并不影响投资者对公司信息的正常使用。

#### （二）报告期重大会计政策及会计估计变更

1、根据财政部 2018 年 6 月发布《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），发行人经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2017

年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	23,000,000.00	应收票据及应收账款	321,840,154.36
应收账款	298,840,154.36		
应收利息	51,797,906.95	其他应收款	51,797,906.95
应收股利	-		
其他应收款	3,267,379,933.91		
固定资产	112,469,335.50	固定资产	112,469,335.50
固定资产清理	-		
在建工程	268,956,043.30	在建工程	268,956,043.30
工程物资	-		
应付票据	820,110,000.00	应付票据及应付账款	888,250,845.89
应付账款	68,140,845.89		
应付利息	40,352,658.41	其他应付款	257,344,072.86
应付股利	-		
其他应付款	216,991,414.45		
管理费用	15,616,963.91	管理费用	15,616,963.91
		研发费用	-

2、根据财政部2019年4月发布《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），发行人经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额			新列报报表项目及金额		
	集团	母公司		集团	母公司
应收票据及应收账款	829,366,574.24	687,038,847.24	应收票据	-	-
			应收账款	829,366,574.24	687,038,847.24
应付票据及应付账款	1,339,588,738.75	467,959,213.41	应付票据	1,095,000,000.00	410,000,000.00
			应付账款	244,588,738.75	57,959,213.41
资产减值损失	17,139,054.68	16,200,243.77	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-17,139,054.68	-16,200,243.77

除上述会计政策变更外，报告期内，发行人不存在其他发生首次执行企业会计准则、会计政策变更、前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项。

### （三）合并报表范围变化情况

2018年-2020年度，发行人合并报表范围变化如下：

年份	变动情况	单位名称	取得方式
2018年度	新增	连云港市宏远市政工程有限公司	股权划拨
	新增	连云港市青龙山公墓管理有限公司	股权划拨
2019年度	新增	连云港瀛洲集团建设有限公司及其子公司	股权划拨
	新增	连云港海州工业投资集团有限公司及其子公司	股权划拨
	新增	连云港市裕城文化旅游开发有限公司	投资设立
	新增	连云港市金天文化旅游开发有限公司	投资设立
	新增	连云港市海州区智慧城市运营科技有限公司	投资设立
2020年度	新增	连云港利浦农业有限公司	股权划拨
	新增	连云港中昊投资有限公司	购买
	新增	连云港海蚌新媒体发展有限公司	投资设立
	新增	连云港聚兴电商产业园管理有限公司	投资设立
	减少	连云港润洲投资有限公司	转让
	减少	连云港海客瀛洲投资有限公司	转让

2019年度，根据《市国资委关于海发集团受让瀛洲集团、海州工投股权的批复》（连国资产[2019]21号）文件，瀛洲集团和海州工投全部国有股权划入发行人。瀛洲集团和海州工投股东变更为海发集团，纳入发行人合并报表范围。

合并后，发行人2019年末资产总额为422.21亿元，净资产为139.89亿元，分别较上年末增长188.84%及213.46%；2019年，发行人实现营业收入16.51亿元，净利润5.32亿元，分别较上年末增长162.77%及524.65%。

## 二、发行人近三年及一期主要财务数据及指标

## （一）主要财务数据及指标

### 1、发行人合并报表主要财务数据

表 6-1：发行人 2018-2020 年以及 2021 年 1-9 月主要财务数据

单位：万元

项 目		2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
合并资产负债表	资产总额	5,342,317.95	4,794,112.52	4,222,105.60	1,461,738.10
	其中：流动资产	4,757,818.38	4,210,979.14	3,932,384.13	1,330,105.18
	非流动资产	584,499.57	583,133.39	289,721.47	131,632.92
	负债总额	3,826,448.57	3,281,638.66	2,823,195.37	1,015,460.27
	其中：流动负债	1,909,270.59	1,610,772.06	1,424,442.51	395,421.41
	非流动负债	1,917,177.98	1,670,866.59	1,398,752.86	620,038.86
	所有者权益	1,515,869.39	1,512,473.87	1,398,910.24	446,277.83
	其中：归属于母公司所有者权益合计	1,514,069.46	1,510,040.37	1,388,922.84	445,112.38
合并利润表	营业收入	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
	利润总额	8,954.77	39,312.27	59,029.47	11,773.67
	净利润	6,395.52	31,309.81	53,205.69	8,517.73
	归属于母公司所有者的净利润	7,029.09	31,703.13	54,223.69	8,504.87
合并现金流量表	经营活动流量净额	-262,474.73	-320,192.23	-242,989.81	-279,934.16
	投资活动流量净额	-9,015.22	-58,583.56	210,976.02	-8,389.31
	筹资活动流量净额	337,496.46	375,054.95	379,803.11	272,767.72
	期末现金及现金等价物余额	494,958.14	428,951.63	432,672.48	84,883.16

### 2、发行人合并报表主要财务指标

表 6-2：发行人 2018-2020 年以及 2021 年 1-9 月主要财务指标

财务指标	2021 年 1-9 月/末	2020 年度/ 末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	2.49	2.61	2.76	3.36
速动比率（倍）	1.15	1.20	1.42	1.97
资产负债率（%）	71.63	68.45	66.87	69.47
应收账款周转率（次）	0.60	1.13	1.46	1.11
存货周转率（次）	0.03	0.06	0.10	0.14



财务指标	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
总资产周转率（次）	0.02	0.04	0.06	0.05
毛利率（%）	31.19	26.48	22.92	11.36
净利润率（%）	5.76	18.43	32.22	13.55
平均总资产回报率（%）	-	1.44	2.84	1.32
加权平均净资产收益率（%）	0.42	2.15	5.77	2.10
EBITDA（万元）	-	71,608.58	84,556.83	16,426.71
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.47	0.86	0.77
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

注：上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产\*100%；
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；
- 6、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总计；
- 7、毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入\*100%；
- 8、净利润率=净利润/主营业务收入\*100%；
- 9、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/[(资产总额年初数+资产总额年末数)/2]；
- 10、加权平均净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初余额+所有者权益期末余额)/2]；
- 11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 12、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- 13、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 14、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## （二）发行人财务概况

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月末，发行人资产总额分别为 1,461,738.10 万元、4,222,105.60 万元、4,794,112.52 万元和 5,342,317.95 万元；负债总额分别为 1,015,460.27 万元、2,823,195.37 万元、3,281,638.66 万元和 3,826,448.57 万元；所有者权益分别为 446,277.83

万元、1,398,910.24万元、1,512,473.87万元和1,515,869.39万元；归属于母公司股东权益分别为445,112.38万元、1,388,922.84万元、1,510,040.37万元和1,514,069.46万元；资产负债率分别为69.47%、66.87%、68.45%和71.63%。

2018-2020年度以及2021年1-9月，发行人营业收入分别为62,842.52万元、165,131.42万元、169,904.49万元和111,000.21万元，净利润分别为8,517.73万元、53,205.69万元、31,309.81万元和6,395.52万元，归属于母公司净利润分别为8,504.87万元、54,223.69万元、31,703.13万元和7,029.09万元。

(三) 发行人最近三年及一期末的合并资产负债表（见附表二）

(四) 发行人最近三年及一期的合并利润表（见附表三）

(五) 发行人最近三年及一期的合并现金流量表（见附表四）

(六) 发行人最近三年及一期末的母公司资产负债表（见附表五）

(七) 发行人最近三年及一期的母公司利润表（见附表六）

(八) 发行人最近三年及一期的母公司现金流量表（见附表七）

### 三、管理层讨论与分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告，对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行了讨论与分析。为完整反映公司的实际情况和财务实力，管理层将基于合并口径财务数据进行分析与讨论。

#### (一) 资产结构分析

2018-2020年末以及2021年9月末，发行人流动资产、非流动资产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

流动资产	4,757,818.38	89.06	4,210,979.14	87.84	3,932,384.13	93.14	1,330,105.18	90.99
非流动资产	584,499.57	10.94	583,133.39	12.16	289,721.47	6.86	131,632.92	9.01
资产总计	<b>5,342,317.95</b>	<b>100.00</b>	<b>4,794,112.52</b>	<b>100.00</b>	<b>4,222,105.60</b>	<b>100.00</b>	<b>1,461,738.10</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末以及2021年9月末，发行人资产总额分别为1,461,738.10万元、4,222,105.60万元、4,794,112.52万元和5,342,317.95万元。其中，流动资产分别为1,330,105.18万元、3,932,384.13万元、4,210,979.14万元和4,757,818.38万元，占总资产的比例分别为90.99%、93.14%、87.84%和89.06%；非流动资产金额分别为131,632.92万元、289,721.47万元、583,133.39万元和584,499.57万元，占总资产的比例分别为9.01%、6.86%、12.16和10.94%。

2018-2020年末以及2021年9月末，发行人资产规模保持增长态势，其中2019年末资产规模较上期末大幅增加188.84%，主要系报表合并范围内纳入了瀛洲集团和海州工投所致。

### 1、流动资产分析

2018-2020年末以及2021年9月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为90.99%、93.14%、87.84%和89.06%，资产整体流动性较高。公司流动资产的主要构成情况如下：

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
货币资金	1,040,941.14	21.88	840,406.89	19.96	702,731.55	17.87	204,443.16	15.37
应收票据	1,240.00	0.03	750.00	0.02	-	-	-	-
应收账款	210,776.49	4.43	157,689.75	3.74	143,271.55	3.64	82,936.66	6.24
预付款项	25,783.29	0.54	17,291.22	0.41	25,487.12	0.65	28,631.06	2.15
其他应收款	886,119.15	18.62	911,207.88	21.64	1,116,095.34	28.38	448,719.77	33.74
存货	2,563,932.40	53.89	2,273,055.67	53.98	1,915,125.61	48.70	552,754.07	41.56
其他流动资产	29,025.91	0.61	10,577.72	0.25	29,672.96	0.75	12,620.47	0.95
流动资产合计	<b>4,757,818.38</b>	<b>100.00</b>	<b>4,210,979.14</b>	<b>100.00</b>	<b>3,932,384.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,330,105.18</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末以及2021年9月末,公司流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产,上述五项合计占公司流动资产的比例分别为97.86%、99.34%、99.57%和99.43%。

### (1) 货币资金

2018-2020年末,公司货币资金余额分别为204,443.16万元、702,731.55万元及840,406.89万元,货币资金占流动资产的比重分别为15.37%、17.87%及19.96%。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成,其中其他货币资金主要系债务质押担保或票据保证金及定期存单。

表6-3: 2018-2020年末, 发行人货币资金明细表

单位: 万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
现金	5.69	11.42	2.29
银行存款	428,945.94	432,641.05	201,940.87
其他货币资金	411,455.26	270,079.07	2,500.00
合计	<b>840,406.89</b>	<b>702,731.55</b>	<b>204,443.16</b>

### (2) 应收账款

2018-2020年末,发行人应收账款余额分别为82,936.66万元、143,271.55万元及157,689.75万元,占期末流动资产的比例分别为6.24%、3.64%和3.74%。发行人应收账款主要为应收工程结算款。

表6-4: 截至2020年末发行人应收账款前五名客户明细表

单位: 万元、%

序号	客户名称	金额	账龄	占应收账款余额比例
1	连云港市海州区人民政府	37,870.87	1年以内/1-2年/2-3年	23.64
2	江苏昊海投资发展集团有限公司	31,538.54	1年以内	19.69
3	江苏海州经济开发区管理委员会	15,502.64	1年以内	9.68
4	连云港神农现代农业发展有限公司	14,183.55	1年以内	8.85
5	连云港海州区锦屏镇人民政府	14,042.31	2-3年	8.76
	合计	<b>113,137.91</b>	-	<b>70.62</b>

## (3) 其他应收款

2018-2020年末,发行人其他应收款余额分别为448,719.77万元、1,116,095.34万元及911,207.88万元,占期末流动资产的比例分别为33.74%、28.38%及21.64%,主要是与政府及其下属部门、连云港市国有企业的往来款。2019年末,发行人其他应收款余额较2018年末增长148.73%,主要系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并范围所致。

表 6-5: 截至 2020 年末, 发行人前五名其他应收款明细表

单位: 万元

序号	单位名称	款项性质	期末金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
1	海州区财政局	往来款	127,707.89	1 年以内/1-2 年 /2-3 年/3-4 年	14.06
2	连云港丰谷农业开发有限公司	往来款	113,431.43	1 年以内/	12.49
3	连云港市金货郎国际贸易有限公司	往来款	81,380.51	1 年以内/1-2 年 /2-3 年/3-4 年	8.96
4	江苏海州经济开发区管理委员会	往来款	79,823.61	1 年以内/1-2 年 /2-3 年/3-4 年 /4-5 年/5 年以上	8.79
5	连云港胸海建设有限公司	往来款	53,660.32	1 年以内	5.91
	合计	-	456,003.77	-	50.21

截至 2020 年末,发行人对政府部门的应收款项总额为 391,377.85 元,占净资产比重为 25.88%。其中,发行人对政府部门的应收账款金额为 79,625.58 万元,对政府部门的其他应收款金额为 311,752.28 万元。

发行人对于其他应收款中经营性与非经营性其他应收款划分标准和认定依据为:经营性其他应收款为发行人缴纳的保证金、与发行人在海州区基础设施建设等业务上有经营往来的主体的其他应收款;非经营性其他应收款为与发行人在海州区基础设施建设等业务上无经营往来的主体的其他应收款。截至 2020 年末,其他应收款账面价

值为 908,233.90 万元，按照性质划分情况如下：

单位：万元、%

分类	金额	占比
非经营性款项	260,755.34	28.71
经营性款项	647,478.55	71.29
合计	<b>908,233.90</b>	<b>100.00</b>

1) 非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序及定价机制

发行人已制定《江苏海州发展集团有限公司资金拆借管理规定》，该规定明确了拆借资金实行分批分级审批，各负其责的原则。审批程序：申请单位向公司财务部提出拆借资金申请，财务部核实情况后根据申请单位的资金状况提出书面意见，提交公司总经理签批后按规定的审批权限报送审批，批准后财务部组织与所属企业签订借款合同。相关资金拆借利率根据上海同业拆借市场同期利率协商确定。符合上述条件的单位申请资金拆借，按照下列权限审批执行：

①单笔拆借资金在 2000 万元以下的，由总经理及董事长批准；

②如出现下列情形，总经理应报送公司董事会进行审批：

A、单笔拆借资金在 2000 万元以上（含 2000 万元）；

B、连续十二个月内针对同一单位的累计拆借资金在 5000 万元以上；

C、为资产负债率超过 70%的公司提供的资金拆借；

D、单笔拆借资金净额超过公司最近一期净资产 10%或总资产的 5%；

E、连续十二个月内累计拆借资金净额超过公司最近一期净资产 20%或者总资产的 10%。

③如出现下列情形，在按照上述审批权限报送审批后，还应提交

公司股东审批通过：

A、拆借资金总额超过公司最近一期净资产 50%以后提供的任何资金拆借；

B、连续十二个月内提供拆借资金金额超过公司最近一期总资产的 30%。

2) 非经营性往来占款或资金拆借的主要构成、形成原因、相关款项回款安排

截至 2020 年末，发行人非经营性往来款主要为与连云港市海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会的往来款，形成原因为非经营性资金往来。未来发行人将与相关方积极协调回收其他应收款，计划于债券存续期内对其他应收款逐步予以清偿。

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 30%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 30%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乐居千华苑（B 地块）工程项目建设（已纳入省级计划）以及补充营运资金，不会以转借或以其他方式挪用给股东，亦不会转借他人。

(4) 存货

2018-2020 年末，发行人存货余额分别为 552,754.07 万元、

1,915,125.61万元及2,273,055.67万元，占当期末流动资产的比例分别为41.56%、48.70%及53.98%。2019年末，发行人存货余额较2018年末增加246.47%，主要原因系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并范围所致。2020年末，发行人存货主要由原材料、开发产品、开发成本、工程施工及库存商品构成，其中开发成本总额为2,071,289.24万元，占存货总额的91.12%。

表 6-6：截至 2020 年末，发行人存货构成情况

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	原材料	348.63
2	开发产品	25,717.47
3	开发成本	2,071,289.24
4	工程施工	174,969.65
5	库存商品	730.68
合计		2,273,055.67

表 6-7：截至 2020 年末，发行人开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	项目建设期	项目性质 (自建、代建)	是否签订代建协议	协议签订日期
1	锦屏磷矿棚户区改造一期	5,594.30	2014年-2021年	自建	否	-
2	锦屏磷矿棚户区改造二期	4,943.84	2016年-2021年	自建	否	-
3	青龙山公墓墓园	15,179.33	2016年-2021年	自建	否	-
合计		25,717.47	-	-	-	-

表 6-8：截至 2020 年末，发行人主要开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	项目建设期	项目性质 (自建、代建)	是否签订代建协议	协议签订日期
1	瀛洲集团土地使用权成本	181,890.56	-	-	-	-
2	南小区棚户区土地整理	145,470.77	2018年-2021年	代建	是	2018.1
3	东天池棚户区土地整理	124,862.47	2019年-2022年	代建	是	2019.1



序号	项目名称	账面余额	项目建设期	项目性质(自建、代建)	是否签订代建协议	协议签订日期
4	锦屏山旅游文化中心(尾矿砂所在地块)	90,761.19	2017年-2023年	自建	否	-
5	德邦地块棚改项目	81,380.20	2018年-2021年	代建	是	2018.4
6	工人新村二期(锦屏磷矿棚户区改造二期)	71,766.31	2017年-2021年	自建	否	-
7	建设西路棚户区土地整理	66,495.66	2018年-2021年	代建	是	2018.1
8	海高名府总体工程(原新城国际花园)	64,217.28	2017年-2021年	自建	否	-
9	新浦磷矿宿舍区棚改项目	61,371.93	2018年-2021年	代建	是	2018.1
10	范庄、许庄土地开发成本	58,783.19	2015年-2021年	代建	是	2015.12
11	磨盘山二期棚改项目	58,761.78	2018年-2021年	代建	是	2018.4
12	东河新城工程	49,841.07	2017年-2022年	代建	是	2017.1
13	海州区零星安置房项目	49,719.13	2016年-2021年	自建	否	-
14	南极北路棚户区土地整理	44,751.34	2018年-2022年	代建	是	2018.1
15	三禾地块土地整理	43,631.82	2020年-2022年	代建	是	2020.1
16	原车辆厂宿舍区地块棚改项目	41,476.52	2018年-2021年	代建	是	2018.4
17	玉带河工程	39,463.61	2017年-2021年	代建	是	2017.1
18	海州区电子信息产业园	29,800.00	2016年-2022年	代建	是	2016.7
19	财校地块土地整理	30,513.95	2020年-2022年	代建	是	2020.1
20	铁路新村棚户区土地整理	28,836.82	2018年-2022年	代建	是	2018.1
21	新海路	28,141.18	2017年-2021年	代建	是	2017.1
22	民主路基础工程	23,801.10	2017年-2021年	代建	是	2017.1
23	樱花小区一期	23,760.40	2016年-2021年	自建	否	-
24	区政府西地块棚改项目	22,850.32	2018年-2019年	代建	是	2018.4
25	海州二营巷	22,322.60	2019年-2021年	代建	是	2019.1
26	刘志洲山旅游服务中心(塘口整治地块)	21,053.20	2018年-2021年	自建	否	-
27	海州工业园产业生态环保提升	21,032.76	2020年-2023年	代建	是	2020.1
28	月牙岛工程	20,572.22	2019年-2021年	代建	是	2019.1
29	二工区及周边片区棚改项目	20,347.67	2018年-2021年	代建	是	2018.4
30	江苏海州经济开发区热力管网及污水管网工程	19,144.48	2017年-2021年	代建	是	2017.2
31	德邦地块周边棚户区改造	18,283.18	2018年-2021年	代建	是	2018.1
32	社区服务中心	17,492.19	2017年-2021年	代建	是	2017.1

序号	项目名称	账面余额	项目建设期	项目性质 (自建、代建)	是否签订 代建协议	协议签订日期
33	海州大厦	16,926.04	2017年-2022年	自建	否	-
34	科技创新基地	15,810.45	2020年-2023年	代建	是	2020.2
35	青龙山公墓墓园项目	15,448.42	2016年-2022年	自建	否	-
36	文创中心建设	15,331.99	2020年-2023年	代建	是	2020.2
37	海州工业园基础设施建设	15,199.96	2016年-2022年	代建	是	2016.2
38	海州开发区绿化工程	14,791.99	2016年-2022年	代建	是	2016.2
39	科技创业产业园标准化厂房工程	13,973.23	2016年-2023年	代建	是	2016.2
40	板浦香浦世嘉农房改善项目	13,784.64	2019年-2021年	代建	是	2019.6
41	人工湖工程	13,272.37	2019年-2021年	代建	是	2019.1
42	电子产业园产业配备提升项目	12,950.61	2020年-2023年	代建	是	2020.1
43	其他 251 个零星项目工程	301,202.64	-	-	-	-
合计		<b>2,071,289.24</b>	-	-	-	-

表 6-9：截至 2020 年末，发行人主要工程施工明细

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	项目建设期	项目性质 (自建、代建)	是否签订 协议	协议签订日期
1	锦屏山旅游开发项目	53,790.68	2016年-2023年	自建	否	-
2	白虎山小商品市场地块	26,785.74	2019年-2021年	自建	否	-
3	独立工矿区	14,459.78	2016年-2021年	代建	是	2016.4
4	原市纺织厂宿舍地块	10,626.19	2017年-2021年	代建	是	2017.1
5	磨盘山二期	5,399.59	2018年-2021年	代建	是	2018.4
6	新 204 国道	3,174.68	2018年-2021年	代建	是	2018.4
7	胸阳社区服务中心项目	2,626.46	2018年-2021年	代建	是	2018.4
8	海州 606 工程	1,611.67	2017年-2021年	代建	是	2017.1
9	孔望新城五条路	1,284.46	2019年-2022年	代建	是	2019.7
10	孔望新城幼儿园	1,253.72	2019年-2021年	代建	是	2019.7
11	海州体育馆二期	1,153.12	2016年-2021年	自建	否	-
12	宏远市政工程项目	1,029.06	2019年-2021年	代建	是	2019.7
13	其他零星项目	51,774.50	-	-	-	-
合计		<b>174,969.65</b>	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人存货中主要的土地情况如下：

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 (平方米)	入账价值 (万元)	单价 (万元/平方米)	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)HZ000027号	海州区锦屏山东南侧1号地块	其他商服用地	出让	86,472.57	8,693.20	0.10	成本法	是	是
2	招拍挂	连国用(2013)HZ000750号	海州区锦屏山东南侧2号地块	其他商服用地	出让	83,650.21	8,446.00	0.10	成本法	是	否
3	招拍挂	连国用(2014)HZ000026号	海州区锦屏山东南侧3号地块	其他商服用地	出让	86,913.09	8,755.00	0.10	成本法	是	是
4	招拍挂	连国用(2013)HZ000973号	海州区锦屏山东南侧4号地块	其他商服用地	出让	85,225.54	8,559.30	0.10	成本法	是	否
5	招拍挂	连国用(2014)HZ001517号	海州区锦屏山东南侧5号地块	其他商服用地	出让	86,493.04	8,755.00	0.10	成本法	是	是
6	招拍挂	连国用(2014)HZ001518号	海州区锦屏山东南侧6号地块	其他商服用地	出让	86,486.69	8,693.20	0.10	成本法	是	否
7	招拍挂	连国用(2014)HZ001516号	海州区锦屏山东南侧7号地块	其他商服用地	出让	85,186.27	8,549.00	0.10	成本法	是	是
8	招拍挂	连国用(2014)HZ001515号	海州区锦屏山东南侧8号地块	其他商服用地	出让	88,211.70	8,858.00	0.10	成本法	是	是
9	招拍挂	LTC2013-148#地块	海州区锦屏山东南侧9号地块	其他商服用地	出让	86,840.00	8,724.10	0.10	成本法	是	否
10	招拍挂	LTC2014—43#地块	高新区钓鱼山1号地块(原海州区1号地块)	其他商服用地	出让	68,515.60	7,096.70	0.10	成本法	是	否
11	招拍挂	LTC2014—44#地块	高新区钓鱼山2号地块(原海州区2号地块)	其他商服用地	出让	20,393.50	2,307.20	0.11	成本法	是	否
12	招拍挂	LTC2014-39#地块	刘志洲山1号地块	其他商服用地	出让	49,846.00	5,397.20	0.11	成本法	是	否

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 (平方米)	入账价值 (万元)	单价 (万元/平方米)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
13	招拍挂	LTC2014-40# 地块	刘志洲山2号地块	其他商服用地	出让	46,688.00	5,047.00	0.11	成本法	是	否
14	招拍挂	LTC2014-41# 地块	刘志洲山3号地块	其他商服用地	出让	45,577.00	4,944.00	0.11	成本法	是	否
15	招拍挂	LTC2014-42# 地块	刘志洲山4号地块	其他商服用地	出让	52,300.00	5,665.00	0.11	成本法	是	否
16	招拍挂	连云港市不动产权第0026504号	海州区新孔路东,馨香路南	批发零售用地	出让	10,189.00	3,738.90	0.37	成本法	是	否
17	招拍挂	连国用(2015)第HZ000112号	海州开发区胸凤路南,经二路西	城镇住宅	出让	77,663.00	14,399.40	0.19	成本法	是	否
18	招拍挂	连国用(2013)第XP005041号	海州开发区秦东门大街南	商务金融用地	出让	10,600.30	2,430.80	0.23	成本法	是	是
19	招拍挂	连云港市不动产权第0007113号	海州区中大街	商服用地	出让	6,948.03	1,606.80	0.23	成本法	是	否
20	招拍挂	苏(2019)连云港市不动产权第0071757号	海州区幸福路东、规划沿河路南	商务金融、餐饮、零售、其他商服用地	出让	61,237.00	49,955.00	0.82	成本法	是	否
21	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	0.17	成本法	是	是
22	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	0.17	成本法	是	否

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 (平方米)	入账价值 (万元)	单价 (万元/平方米)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
23	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0008122号	海州区南中街	批发零售用地	出让	4,379.80	1,155.51	0.26	成本法	是	否
24	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	0.18	成本法	是	是
25	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	0.11	成本法	是	否
26	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	0.06	成本法	是	否
27	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、其他商业、批发零售用地	出让	4,804.22	2,170.00	0.45	成本法	是	是
28	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	0.89	成本法	是	是
29	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	0.37	成本法	是	否
30	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	出让	22,248.00	21,529.22	0.97	成本法	是	否

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 (平方米)	入账价值 (万元)	单价 (万元/平方米)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
				房用地							
31	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	1.02	成本法	是	是
32	招拍挂	苏(2019)连云港市不动产权第0064003号	海州区滨河南新城同心路北、规划八路东	其他商服用地	出让	7,104.00	1,762.01	0.25	成本法	是	否
33	招拍挂	苏(2019)连云港市不动产权第0064007号	海州区滨河南新城同心路北、规划八路西	其他商服用地	出让	12,067.00	2,617.41	0.22	成本法	是	否
34	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	0.37	成本法	是	否
合计						<b>1,838,581.83</b>	<b>362,511.34</b>	-	-	-	-

## 2、非流动资产分析

2018-2020年末以及2021年9月末，公司非流动资产分别为131,632.92万元、289,721.47万元、583,133.39万元及584,499.57万元，在总资产中占比分别为9.01%、6.86%、12.16%和10.94%。公司非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产以及其他非流动资产等构成。2018-2020年末以及2021年9月末，公司非流动资产的构成情况如下：

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

可供出售金融资产	30,182.15	5.16	30,182.15	5.18	21,983.88	7.59	6,048.88	4.60
长期应收款	-	-	1,462.91	0.25	-	-	-	-
长期股权投资	311.28	0.05	311.28	0.05	321.43	0.11	360.16	0.27
投资性房地产	181,180.47	31.00	101,539.75	17.41	-	-	-	-
固定资产	76,585.16	13.10	157,132.00	26.95	72,885.98	25.16	14,682.42	11.15
在建工程	115,165.76	19.70	113,259.84	19.42	69,756.84	24.08	33,629.96	25.55
生产性生物资产	-	-	-	-	61.46	0.02	-	-
无形资产	17,035.77	2.91	17,033.00	2.92	30,509.78	10.53	67,500.00	51.28
商誉	2,681.45	0.46	2,681.45	0.46	2,681.45	0.93	2,681.45	2.04
长期待摊费用	6,938.89	1.19	4,440.05	0.76	2,194.65	0.76	29.08	0.02
递延所得税资产	3,789.58	0.65	4,461.90	0.77	5,415.44	1.87	1,225.05	0.93
其他非流动资产	150,629.07	25.77	150,629.07	25.83	83,910.58	28.96	5,475.91	4.16
<b>非流动资产合计</b>	<b>584,499.57</b>	<b>100.00</b>	<b>583,133.39</b>	<b>100.00</b>	<b>289,721.47</b>	<b>100.00</b>	<b>131,632.92</b>	<b>100.00</b>

### (1) 投资性房地产

2020年末，发行人投资性房地产余额为101,539.75万元，占当期非流动资产的比重为17.41%，发行人2020年新增投资性房地产科目，主要系子公司海州工投将其固定资产、无形资产等科目中的部分房产、土地改变用途转入所致。发行人投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权等构成。

表 6-10：截至 2020 年末，发行人投资性房地产明细（房屋及建筑物）

单位：平方米、万元

序号	权证编号	房屋位置	性质	证载用途	建筑面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	权证办理中	美麟大厦	-	-	7,397.53	1,655.57	成本法	否	否
2	权证办理中	昊海大厦	-	-	38,158.08	32,434.37	成本法	是	是
3	苏（2017）连云港市不动产权第0072511号	海州区新浦经济开发区道浦路东侧厂区办公楼	市场化商品房	办公	3,099.51	929.85	成本法	否	否
4	苏（2017）连云港市不动产权第0072514号	海州区新浦经济开发区道浦路东侧厂区内厂房	市场化商品房	工业	19,499.08	5,459.74	成本法	否	否
5	苏（2017）连云港市不动产权第0082377号	海州开发区振兴路东3号厂房	市场化商品房	工业	6,250.00	1,562.50	成本法	否	是
6	苏（2017）连云	海州开发区振兴	市场化	工业	6,250.00	1,562.50	成本法	否	是

序号	权证编号	房屋位置	性质	证载用途	建筑面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
	港市不动产权第0082378号	路东4号厂房	商品房						
7	苏(2017)连云港市不动产权第0082382号	海州开发区珠江路北动力站及动力车间	市场化商品房	工业	1,449.37	289.87	成本法	否	是
合计			-	-	82,103.57	43,894.40	-	-	-

表 6-11: 截至 2020 年末, 发行人投资性房地产明细 (土地使用权)

单位: 平方米、万元

序号	权证编号	坐落	取得方式	用途	面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	连国用(2013)第 HZ000550 号	海州经济开发区经二路东、纬二路南	出让	工业用地	26,973.60	722.89	成本法	是	是
2	连国用(2011)第 HZ000440 号	海州开发区经一路西	出让	工业用地	16,962.50	451.20	成本法	是	是
3	苏(2020)连云港市不动产权第 0151761 号	海州区香海湖路北, 为民路东	出让	商务金融用地	43,392.00	15,751.30	成本法	是	否
4	苏(2020)连云港市不动产权第 0030717 号	海州区郁洲南路东, 梧桐路南	出让	商务金融用地	20,647.60	7,206.01	成本法	是	否
5	苏(2018)连云港市不动产权第 0090508 号	海州区新浦开发区振兴路西、纬五路南	出让	批发零售用地	40,047.10	24,028.26	成本法	是	是
6	苏(2018)连云港市不动产权第 0090509 号	海州区新浦开发区振兴路西、纬五路南	出让	批发零售用地	7,661.90	4,597.14	成本法	是	是
7	苏(2017)连云港市不动产权第 0034687 号	海州开发区创新路北、祖平路西	出让	工业用地	30,914.33	661.57	成本法	是	否
8	苏(2018)连云港市不动产权第 0102915 号	海州开发区创新路北、发展路东	出让	工业用地	31,111.00	665.78	成本法	是	否
9	苏(2017)连云港市不动产权第 0072511 号	海州区新浦经济开发区道浦路东侧厂区内	出让	工业用地	110,254.30	2,646.10	成本法	是	否
	苏(2017)连云港市不动产权第 0072514 号							是	否
10	苏(2017)连云港市不动产权第	海州开发区振兴路东 3 号厂房	出让	工业	36,899.00	915.10	成	是	否



序号	权证编号	坐落	取得方式	用途	面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
	0082377号			用地			本法		
	苏(2017)连云港市不动产权第0082378号	海州开发区振兴路东4号厂房						是	否
	苏(2017)连云港市不动产权第0082382号	海州开发区珠江路北动力站及动力车间						是	否
合计					<b>364,863.33</b>	<b>57,645.34</b>	-	-	-

## (2) 固定资产

2018-2020年末，公司固定资产分别为14,682.42万元、72,885.98万元、157,132.00万元，在非流动资产中占比分别为11.15%、25.16%以及26.95%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、电子办公设备、机器设备等构成。

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
房屋及建筑物	164,514.21	10,590.45	153,923.76	97.96
电子设备	3,422.80	2,032.35	1,390.45	0.88
运输设备	1,412.55	1,068.81	343.74	0.22
其他设备	696.37	304.00	392.37	0.25
机器设备	1,630.64	548.96	1,081.68	0.69
合计	<b>171,676.57</b>	<b>14,544.57</b>	<b>157,132.00</b>	<b>100.00</b>

截至2020年末，公司房屋建筑物权证情况如下：

单位：万元、平方米

序号	产权证编号	房屋位置	建筑面积	账面价值	是否抵押
1	连房权证海字第H00155979号	海州区幸福南路31号	1,252.26	439.82	否

序号	产权证编号	房屋位置	建筑面积	账面价值	是否抵押
2	连房权证海字第H00155995号	海州区西南路	1,760.69	291.68	否
3	连房权证海字第H00155996号	海州区西南街23号	5,731.3	546.63	否
4	连房权证海字第H00155997号	海州区西南街西南路23号	967.04	431.09	否
5	连房权证海字第H00155999-1 H00155999-2 H00155999-3 H00155999 H00155999-4号	海州区中大街	4,863.22	317.27	否
6	连房权证海字第H00156016、 H00156004号	海州区幸北街朝阳西路113号	1,767.49	184.06	否
7	连房权证海字第H00156190号	海州区西南路15号	2,075.75	1,282.22	否
8	连房权证海字第H00111666号	锦屏镇前路34号	2,189.42	99.30	否
9	苏2017连云港市不动产权第0047376号	宏荣置地广场1号楼507室	263.94	179.60	否
10	苏2017连云港市不动产权第0047385号	宏荣置地广场1号楼707室	263.94	181.34	否
11	连房权证海字第H00127041	海州区新建东路(原南门信用社)	132.63	13.43	否
12	自建	海州花鸟鱼虫市场	8,658.16	2,571.63	否
13	权证办理中 <sup>4</sup>	海州区城北路1号	2,633.15	103.46	否
14	权证办理中	海州区幸福南路52号	1,085.62	315.70	否
15	权证办理中	海州区孔巷42号	2,782.87	450.22	否
16	连海系字第000001353-2	海州区锦屏镇	1,392.41	403.39	否
17	权证办理中	海州幸福南路28号	1,000.00	315.78	否
18	权证办理中	海州西门路21号(原起重机械厂)	4,345.53	147.11	否
19	权证办理中	双龙井游园	6,700.00	945.25	否
20	权证办理中	海州区中环中路13号	380.00	160.65	否
21	权证办理中	海州区幸福南路27号	900.00	274.05	否
22	权证办理中	1934号文化大院(谢家小楼)	1,868.55	442.07	否

<sup>4</sup> 由于2014年海州区、新浦区合并，原两区政府合署办公。因此海州区政府将部分行政事业单位房屋（表中第13-15以及17-24号房屋）、土地产权无偿划转到海发集团名下。因合并后城市规划进行了调整，上述房屋产权证尚在办理过程中。

序号	产权证编号	房屋位置	建筑面积	账面价值	是否抵押
23	权证办理中	海州南大街(海州街道派出所)	808.05		否
24	权证办理中	海州区幸福南路西侧	622.00	320.10	否
25	权证办理中	海州南大街(原包装三厂)	1,663.19	57.36	否
26	苏(2020)宁鼓不动产权第0010864号	鼓楼区集庆门大街272号2幢3006室	277.93	768.29	否
27	苏(2020)宁鼓不动产权第0010889号	鼓楼区集庆门大街272号2幢3007室	357.31	987.71	否
28	苏(2020)宁鼓不动产权第0010859号	鼓楼区集庆门大街272号2幢506室	307.35	826.07	否
29	苏(2020)宁鼓不动产权第0015830号	鼓楼区集庆门大街272号2幢3001室	50.01	114.95	否
30	苏(2020)宁鼓不动产权第0010857号	鼓楼区集庆门大街272号2幢3005室	444.88	1,318.18	否
31	苏(2020)宁鼓不动产权第0023607、0023610、0023614、0023615、0023616、0023617、0023619、0023621、0023622、0023623、0023625号	鼓楼区集庆门大街272号地下车库车位(11个)	159.39	170.99	否
32	连房权证新字(2014)第X00299958号	新浦区通灌北路199号16号楼208号商铺	148.42	143.28	否
33	苏(2020)连云港市不动产权第0020639	新浦区通灌北路199号19号楼106号商铺	-	108.03	否
34	苏(2020)连云港市不动产权第0020630	新浦区通灌北路199号19号楼107号商铺	-	116.35	否
35	连房权证新字(2014)第X00297683号	新浦区海连西路28号1号楼2-6层	5,388.14	1,615.20	否
36	连房权证新字(2014)第X00297563号	新浦区海连西路28号2号楼2-1号	899.94	269.77	否
37	连房权证新字(2014)第X00297580号	新浦区海连西路28号2号楼2-2号	632.49	189.70	否
38	权证办理中	龙苑社区	-	518.75	否
39	苏(2018)连云港市不动产权第0072207号	海州区新建街二营巷12号	77.45	63.95	否
40	苏(2017)连云港市不动产权第0070431号	海州区解放中路37号	5,895.21	3,163.07	是

序号	产权证编号	房屋位置	建筑面积	账面价值	是否抵押
41	苏(2018)连云港市不动产权第0089050	海州区凤凰大道29号	14,174.85	5,405.96	否
42	2020划拨房屋及建筑物 <sup>5</sup>	-	127,040.92	68,434.23	否
43	权证办理中	海州体育馆一期	13,441.10	8,412.62	否
44	自建	公墓、景区办公运营	-	4,521.57	否
45	苏(2018)连云港市不动产权第0002431号	海州区海昌北路66号锦云大厦2楼	1,390.45	1,980.23	是
46	苏(2018)连云港市不动产权第0036167号	海州区新化街海昌北路68号1楼	1,278.14	3,567.20	是
47	苏(2018)连云港市不动产权第0002426号	海州区新化街海昌北路66号9楼	650.00	388.41	是
48	苏(2019)连云港市不动产权第0004871号	海州区海昌北路66号锦云大厦4楼	711.84	608.26	否
49	苏(2018)连云港市不动产权第0098154号	海州区海昌北路68号(停车场)	924.40	204.29	否
50	苏(2020)连云港市不动产权第0004112号	海州区海昌北路66号锦云大厦3楼	1,340.17	1,095.33	是
51	权证办理中	中昊房车厂房	-	3,037.81	否
52	自建/办公及经营	宁海企业园	-	4,237.46	否
53	自建	小海邻里	-	1,129.96	否
54	权证办理中	海州电子信息产业园标准厂房及其他配套用房	-	29,793.64	否
55	其他零星建筑物	-	-	259.27	否
合计				<b>153,923.76</b>	-

### (3) 在建工程

2018-2020年末,发行人在建工程账面余额分别为33,629.96万元、69,756.84万元和113,259.84万元,占非流动资产的比例分别为25.55%、24.08%和19.42%,占比较高。发行人在建工程主要为金融新天地A座大楼、景区改造、海州电子信息产业园园区建设一期等项目,不存

<sup>5</sup> 注:2020年海州区人民政府偿划拨68,434.23万元固定资产至发行人子公司瀛洲集团,该部分房屋产权尚在办理变更登记过程中。

在建设公益性项目的情形。

表 6-12: 截至 2020 年末, 发行人主要在建工程明细

单位: 万元

序号	项目	账面价值	项目建设期	项目性质 (自建、 代建)
1	金融新天地 A 座大楼	34,505.87	2017 年-2022 年	自建
2	锦屏里胸山书院	16,223.80	2016 年-2021 年	自建
3	孔望山提档升级项目	15,362.96	2019 年-2021 年	自建
4	建设工程项目	12,753.39	2020 年-2022 年	自建
5	宁海街道 130 亩地块	12,215.11	2016 年-2021 年	自建
6	海州电子信息产业园 园区建设一期	10,128.99	2016 年-2023 年	自建
7	桃花涧提档升级项目	4,479.11	2019 年-2021 年	自建
8	青龙山德寿园建设工程	1,900.46	2016 年-2021 年	自建
9	青龙山生态葬一区建设工程	1,582.02	2016 年-2021 年	自建
10	新河水务自来水改造 二期工程	1,470.91	2018 年-2021 年	自建
11	其他零星工程	2,637.22	-	-
合计		<b>113,259.84</b>	-	-

#### (4) 无形资产

截至 2018-2020 年末, 发行人无形资产账面余额分别为 67,500.00 万元、30,509.78 万元和 17,033.00 万元, 占当期非流动资产的比重分别为 51.28%、10.53%和 2.92%。发行人无形资产主要为土地使用权。

表 6-13: 截至 2020 年末, 发行人无形资产-土地使用权明细

单位: 万元、平方米

序号	土地使用权 证号	坐落	用途	使用权 类型	面积	入账价值	入 账 方 式	单 价 (万 元 /平 方 米)	是 否 缴 纳 出 让 金	是 否 抵 押
1	连国用 (2013) HZ000273 号	海州区孔巷 42 号	机关团体 用地	划拨	1,970.60	719.27	成 本 法	0.37	否	否
2	连国用 (2013) HZ000284 号	海州区幸福南 路 31 号	机关团体 用地	划拨	1,199.60	407.86	成 本 法	0.34	否	否

3	连国用 (2013) HZ000275号	海州区城北路1号	机关团体 用地	划拨	3,657.70	1,335.06	成本法	0.37	否	否
4	连国用 (2013) HZ000276号	海州区西南路 北侧	科教用地	划拨	2,951.20	973.89	成本法	0.33	否	否
5	连国用 (2013) HZ000278号	海州区西南路	机关团体 用地	划拨	1,768.80	645.61	成本法	0.37	否	否
6	连国用 (2013) HZ000279号	海州区中大街	科教用地	划拨	8,323.60	2,097.55	成本法	0.25	否	否
7	连国用 (2013) HZ000280号	海州区西南路 北侧	机关团体 用地	划拨	5,155.80	1,881.87	成本法	0.37	否	否
8	连国用 (2013) HZ000281号	海州区中环中 路13号	机关团体 用地	划拨	414.6	124.38	成本法	0.30	否	否
9	连国用 (2013) HZ000282号	海州区朝阳西 路113号	机关团体 用地	划拨	1,687.10	615.79	成本法	0.37	否	否
10	海国用(95) 字第23号	连云港市海州 白虎山东侧	原连云港 市雕塑工 艺厂	划拨	4,656.30	1,448.23	成本法	0.34	否	是
11	权证办理中	连云港市海州 区西门路21号	原连云港 市海州起 重机械厂	划拨	9,885.20	3,459.82	成本法	0.35	否	否
12	权证办理中	海州开发区振 兴路15号	工业	出让	22,521.10	696.97	成本法	0.03	是	否
合计	-	-	-	-	-	14,406.30	-	-	-	-

### (5) 其他非流动资产

2018-2020年末,发行人其他非流动资产账面余额分别为5,475.91万元、83,910.58万元和150,629.07万元,在非流动资产中占比分别为4.16%、28.96%和25.83%,比重逐年上升。2020年末,发行人其他非流动资产主要为本次募投项目用地预付土地款。

表 6-14: 截至 2020 年末, 发行人其他非流动资产明细

单位: 万元

序号	项目	2020 年末
1	购置土地款	141,517.73
2	工矿废弃地复垦指标款	4,027.20
3	保证金	5,084.14

序号	项目	2020年末
	合计	150,629.07

### 3、发行人土地资产情况

截至2020年末，发行人共拥有59宗土地使用权，其中34宗列示于存货科目下，13宗列示于投资性房地产科目下，12宗列示于无形资产科目下，账面价值共计43.46亿元。39宗为有证出让地，账面价值35.90亿元，已缴纳土地出让金31.67亿元；10宗为有证划拨地，账面价值1.02亿元；10宗未取得权证，账面价值6.53亿元，已缴纳土地出让金6.07亿元。

发行人土地资产情况如下：

单位：平方米、万元

办理权证情况	计入科目	土地类型	面积	宗数	账面价值
已办证	存货	出让	1,408,298.23	26	301,324.13
	投资性房地产	出让	364,863.33	13	57,645.34
	无形资产	划拨	31,785.30	10	10,249.51
小计			<b>1,804,946.86</b>	<b>49</b>	<b>369,218.98</b>
未办证	存货	出让	430,283.60	8	61,187.21
	无形资产	划拨	9,885.20	1	3,459.82
		出让	22,521.10	1	696.97
小计			<b>462,689.90</b>	<b>10</b>	<b>65,344.00</b>
合计			<b>2,267,636.76</b>	<b>59</b>	<b>434,562.98</b>

### (二) 负债结构分析

2018-2020年末以及2021年9月末，发行人流动负债、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	1,909,270.59	49.90	1,610,772.06	49.08	1,424,442.51	50.45	395,421.41	38.94
非流动负债	1,917,177.98	50.10	1,670,866.59	50.92	1,398,752.86	49.55	620,038.86	61.06
负债合计	<b>3,826,448.57</b>	<b>100.00</b>	<b>3,281,638.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,823,195.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,015,460.27</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末，发行人负债总额分别为1,015,460.27万元、2,823,195.37万元和3,281,638.66万元，呈增长态势。公司负债规模增加主要系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。

## 1、流动负债分析

表 6-15：截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债明细

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	652,608.77	34.18	492,561.16	30.58	419,967.93	29.48	60,016.00	15.18
应付票据	299,262.40	15.67	304,772.40	18.92	202,872.00	14.24	109,500.00	27.69
应付账款	22,545.20	1.18	24,807.93	1.54	26,558.14	1.86	24,458.87	6.19
预收款项	24,119.86	1.26	19,680.65	1.22	14,400.74	1.01	1,212.95	0.31
应付职工薪酬	194.66	0.01	185.40	0.01	165.52	0.01	100.05	0.03
应交税费	48,908.51	2.56	44,748.17	2.78	39,746.44	2.79	4,582.00	1.16
其他应付款	178,273.65	9.34	191,254.41	11.87	437,504.71	30.70	176,993.49	44.76
一年内到期的非流动负债	683,357.53	35.79	532,761.94	33.07	283,227.03	19.88	18,558.04	4.69
<b>流动负债合计</b>	<b>1,909,270.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,610,772.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,424,442.51</b>	<b>100.00</b>	<b>395,421.41</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末，发行人流动负债分别为395,421.41万元、1,424,442.51万元和1,610,772.06万元，占负债总额的比重分别为38.94%、50.45%和49.08%，呈波动态势。公司流动负债主要包括短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

### （1）短期借款

2018-2020年末，公司短期借款余额分别为60,016.00万元、419,967.93万元和492,561.16万元，占流动负债总额的比例分别为15.18%、29.48%和30.58%，公司短期借款主要用于日常经营周转。2019年末发行人短期借款增幅较大，主要系瀛洲集团及海州工投纳入公司合并报表所致。



表 6-16: 截至 2020 年末, 发行人短期借款明细

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末
保证借款	366,371.00	321,418.93
质押借款	45,385.00	47,100.00
抵押借款	3,800.00	3,800.00
质押借款+保证借款	-	19,010.00
抵押+保证借款	7,000.00	7,000.00
信用借款	70,005.16	21,639.00
合计	<b>492,561.16</b>	<b>419,967.93</b>

## (2) 应付票据

2018-2020 年末, 公司应付票据分别为 109,500.00 万元、202,872.00 万元和 304,772.40 万元, 占流动负债总额的比例分别为 27.69%、14.24%和 18.92%。公司应付票据主要为银行承兑汇票

## (3) 其他应付款

2018-2020 年末, 发行人其他应付款余额分别为 176,993.49 万元、437,504.71 万元和 191,254.41 万元, 在流动负债中占比分别为 44.76%、30.70%和 11.87%, 占比逐年降低。

表 6-17: 截至 2020 年末, 发行人账龄超过 1 年重要其他应付款明细

单位: 万元

序号	项目	性质	2020 年末
1	江苏省城乡建设投资有限公司	借款	113,326.00
2	江苏航空产业集团有限责任公司	往来款	21,446.37
3	代收维修基金	往来款	16,848.57
4	连云港瑞辰农业实业有限公司	往来款	11,872.99
	合计	-	<b>163,493.93</b>

## (4) 一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末, 公司一年内到期的非流动负债余额分别为 18,558.04 万元、283,227.03 万元和 532,761.94 万元, 在流动负债中占比分别为 4.69%、19.88%和 33.07%。

表 6-18: 截至 2020 年末, 发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	455,262.09	202,216.00
一年内到期的应付债券	37,200.00	57,200.00
一年内到期的长期应付款	40,299.85	23,811.03
合计	<b>532,761.94</b>	<b>283,227.03</b>

## 2、非流动负债分析

表 6-19：截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债明细

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
长期借款	967,515.35	50.47	1,088,840.50	65.17	1,161,643.19	83.05	463,443.62	74.74
应付债券	794,069.58	41.42	463,879.19	27.76	166,919.36	11.93	124,172.75	20.03
长期应付款	119,485.93	6.23	82,039.79	4.91	48,023.05	3.43	18,150.19	2.93
递延收益	19,524.00	1.02	19,524.00	1.17	19,524.00	1.40	11,787.80	1.90
递延所得税负债	16,583.11	0.86	16,583.11	0.99	2,643.25	0.19	2,484.50	0.40
非流动负债合计	<b>1,917,177.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,670,866.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,398,752.86</b>	<b>100.00</b>	<b>620,038.86</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年末，公司非流动负债分别为 620,038.86 万元、1,398,752.86 万元和 1,670,866.59 万元，占负债总额的比重分别为 61.06%、49.55%和 50.92%。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。公司非流动负债的主要构成情况如下：

### （1）长期借款

2018-2020 年末，发行人长期借款余额分别为 463,443.62 万元、1,161,643.19 万元和 1,088,840.50 万元，占非流动负债总额的比例分别为 74.74%、83.05%和 65.17%。2019 年末，发行人长期借款余额较 2018 年末增长 150.65%，主要系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并报表范围所致。

表 6-20：截至 2020 年末，发行人长期借款分类情况

单位：万元

项目	2020年末	2019年末
质押借款	20,910.00	39,119.07

项目	2020年末	2019年末
抵押借款	-	50,840.00
保证借款	1,258,091.59	958,539.12
抵押+保证	163,011.00	52,681.00
质押+保证	2,250.00	3,150.00
信用借款	99,840.00	259,530.00
减：一年内到期的长期借款	455,262.09	202,216.00
合计	<b>1,088,840.50</b>	<b>1,161,643.19</b>

### (2) 应付债券

2018-2020年末，发行人应付债券余额分别为124,172.75万元、166,919.36万元和463,879.19万元，占非流动负债的比重分别为20.03%、11.93%和27.76%。发行人应付债券主要由企业债券、非公开发行公司债券、中期票据等构成，是发行人筹措长期资金用于项目建设和投资的重要融资手段。2020年末，发行人应付债券余额较上年末增长177.91%，主要系发行人及其子公司分别于2020年新发行7亿元中期票据、20.40亿元非公开发行公司债券及6.50亿元企业债券所致。

### (3) 长期应付款

2018-2020年末，发行人长期应付款余额分别为18,150.19万元、48,023.05万元和82,039.79万元，占非流动负债的比重分别为2.93%、3.43%和4.91%。发行人长期应付款主要为应付融资租赁款，2019年末发行人长期应付款相比2018年末增加164.59%，主要系发行人新增融资租赁较多所致。

## (三) 所有者权益分析

2018-2020年末以及2021年9月末，发行人所有者权益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
实收资本	164,755.60	10.87	164,755.60	10.89	164,755.60	11.78	159,755.60	35.80
资本公积	1,190,728.47	78.55	1,190,728.47	78.73	1,125,133.67	80.43	232,023.15	51.99
其他综合收益	44,159.59	2.91	44,159.59	2.92	2,340.00	0.17	1,863.75	0.42
盈余公积	7,937.96	0.52	7,937.96	0.52	6,955.57	0.50	6,417.92	1.44
未分配利润	106,487.83	7.02	102,458.74	6.77	89,738.00	6.41	45,051.96	10.10
少数股东权益	1,799.93	0.12	2,433.50	0.16	9,987.39	0.71	1,165.45	0.26
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,515,869.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,512,473.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,398,910.24</b>	<b>100.00</b>	<b>446,277.83</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年末，发行人所有者权益合计分别为446,277.83万元、1,398,910.24万元和1,512,473.87万元。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。2019年末，发行人所有者权益较2018年末大幅增长，主要系将瀛洲集团和海州工投纳入合并报表范围所致。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于江苏海州发展集团有限公司公开发行企业债券有关情况的专项说明》（中兴华报字[2021]第020073号），截至2020年12月31日发行人净资产合计为1,512,473.87万元，扣除无效净资产1,335.06万元后净资产为1,511,138.81万元，扣除的资产明细如下表所示：

土地使用权证号	核算科目	扣除原因	对净资产影响数（万元）
连国用（2013）HZ000275号	无形资产	政府注入的公益性资产	1,335.06

除上述资产外，发行人计入合并报表的各项资产符合发改办财金[2010]2881号、发改办财金[2018]194号等文件的要求，不存在将公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权作为资本注入公司的情形。

### （1）实收资本

2018-2020年末，发行人实收资本分别为159,755.60万元、164,755.60万元和164,755.60万元，占当期末所有者权益的比重分别为35.80%、11.78%和10.89%。2019年末，发行人实收资本增加5,000万元，主要系海州区人民政府代连云港市人民政府以货币方式实缴发行人注册资本所致。

表 6-21：截至 2020 年末，发行人实收资本明细

单位：万元、%

投资者名称	2020 年末	占比
连云港市人民政府	164,755.60	100.00
合计	164,755.60	100.00

### （2）资本公积

2018-2020年末，发行人资本公积余额分别为232,023.15万元、1,125,133.67万元、1,190,728.47万元，占当期末所有者权益的比重为51.99%、80.43%、78.73%，主要为海州区人民政府历年来注入的股权、土地房屋、货币资金等资本性投入产生的其他资本公积。2019年末，发行人资本公积较2018年末增长384.92%，主要系江苏瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司全部国有股权划入发行人所致。

### （3）未分配利润

2018-2020年末，发行人未分配利润余额分别为45,051.96万元、89,738.00万元、102,458.74万元，占当期末净资产比重分别为10.10%、6.41%、6.77%，呈逐年增长趋势。发行人未分配利润主要为发行人历年结存且尚未进行分配的利润。

### （四）营运能力分析

表 6-22：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 9 月营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月/	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
----	---------------	-----------	-----------	-----------

	末			
营业收入（万元）	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
营业成本（万元）	76,380.93	124,913.48	127,278.16	55,702.42
应收账款（万元）	210,766.49	157,689.75	143,271.55	82,936.66
存货（万元）	2,563,932.40	2,273,055.67	1,915,125.61	552,754.07
应收账款周转率（次）	0.60	1.13	1.46	1.11
存货周转率（次）	0.03	0.06	0.10	0.14
总资产周转率（次）	0.02	0.04	0.06	0.05

2018年度、2019年度及2020年度，公司应收账款周转率分别为1.11、1.46及1.13，公司应收账款周转率较为稳定。

2018年度、2019年度及2020年度，公司存货周转率分别为0.14、0.10及0.06，呈逐年下降趋势。发行人承担了连云港市海州区的基础设施和安置房建设，项目投资回收期长，投资成本大，使得发行人期末存货余额较大，从而导致存货周转率较低，但符合公司所处行业特征及其业务特点。

2018年度、2019年度及2020年度，发行人总资产周转率分别为0.05、0.06及0.04。公司总资产周转率整体趋于较为平稳态势。

总体来看，发行人近三年经营情况良好，资产规模、主营业务收入稳步增加。未来随着公司业务的发展以及前期投资项目逐步进入完工结算期，发行人营业收入有望得到持续增长，公司营运能力也将得到进一步提升。

## （五）盈利能力分析

### 1、盈利能力相关主要数据

单位：万元

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
营业成本	76,380.93	124,913.48	127,278.16	55,702.42
营业利润	8,756.23	39,821.73	59,803.25	11,802.33

利润总额	8,954.77	39,312.27	59,029.47	11,773.67
净利润	6,395.52	31,309.81	53,205.69	8,517.73
毛利率(%)	31.19	26.48	22.92	11.36
平均总资产回报率(%)	-	1.44	2.84	1.32
加权平均净资产收益率(%)	0.42	2.15	5.77	2.10

## 2、营业收入、成本分析

2018-2020年度，公司营业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
工程建设	116,170.40	68.37	96,415.91	58.39	52,690.07	83.84
保障性住房销售	1,720.15	1.01	28,400.64	17.20	9,675.08	15.40
租赁业务	4,225.98	2.49	3,800.20	2.30	120.83	0.19
墓地出售	5,733.23	3.37	5,380.57	3.25	-	-
土地整理	32,352.50	19.04	29,654.55	17.96	-	-
房车改装	-	-	554.84	0.34	-	-
商品销售	6,358.12	3.74	-	-	-	-
保理业务收入	969.69	0.57	-	-	-	-
其他	2,374.43	1.40	924.72	0.56	356.54	0.57
合计	<b>169,904.49</b>	<b>100.00</b>	<b>165,131.42</b>	<b>100.00</b>	<b>62,842.52</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年度，公司营业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
工程建设	99,159.56	79.38	82,992.30	65.21	46,263.80	83.06
保障性住房销售	1,636.89	1.31	24,811.06	19.49	9,368.71	16.82
租赁业务	776.60	0.62	301.76	0.24	61.88	0.11
墓地出售	1,302.02	1.04	3,296.19	2.59	-	-
土地整理	12,313.22	9.86	13,755.26	10.81	-	-
房车改装	-	-	1,290.57	1.01	-	-
商品销售	6,093.58	4.88	-	-	-	-
保理业务收入	763.74	0.61	-	-	-	-
其他	2,867.88	2.30	831.01	0.65	8.02	0.01
合计	<b>124,913.48</b>	<b>100.00</b>	<b>127,278.16</b>	<b>100.00</b>	<b>55,702.42</b>	<b>100.00</b>

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
工程建设	17,010.84	37.81	13,423.61	35.46	6,426.26	90.00
保障性住房销售	83.26	0.19	3,589.58	9.48	306.37	4.29
租赁业务	3,449.38	7.67	3,498.44	9.24	58.95	0.83
墓地出售	4,431.21	9.85	2,084.38	5.51	-	-
土地整理	20,039.28	44.54	15,899.29	42.00	-	-
房车改装	-	-	-735.73	-1.94	-	-
商品销售	264.54	0.59	-	-	-	-
保理业务收入	205.95	0.46	-	-	-	-
其他	-493.45	-1.10	93.71	0.25	348.52	4.88
合计	<b>44,991.01</b>	<b>100.00</b>	<b>37,853.26</b>	<b>100.00</b>	<b>7,140.10</b>	<b>100.00</b>

2018-2020年度，公司主营业务毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
工程建设	14.64	13.92	12.20
保障性住房销售	4.84	12.64	3.17
租赁业务	81.62	92.06	48.79
墓地出售	77.29	38.74	-
土地整理	61.94	53.62	-
房车改装	-	-132.60	-
商品销售	4.16	-	-
保理业务收入	21.24	-	-
其他	-20.78	10.13	97.75
合计	<b>26.48</b>	<b>22.92</b>	<b>11.36</b>

2018年度、2019年度及2020年度，公司分别实现营业收入62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元，公司营业成本分别为55,702.42万元、127,278.16万元和124,913.48万元。公司营业收入主要来源于工程建设、保障性住房销售、土地整理、商品销售等业务板块。2018年度-2020年度，公司工程建设收入分别为52,690.07万元、96,415.91万元和116,170.40万元；保障性住房销售收入分别为9,675.08万元、28,400.64万元和1,720.51万元；土地整理收入分别为0.00万元、29,654.55万元和32,352.50万元。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。2018年度-2020年度，公司分别实现净利润8,517.73万元、53,205.69万元和31,309.81万元。

2018年度、2019年度及2020年度，发行人毛利率分别为11.36%、22.92%和26.48%，稳中有升，主要是因为高毛利的土地整理、墓地销售收入占比上升所致。

### 3、期间费用分析

表 6-23：2018-2020 年度，发行人期间费用明细

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
销售费用	382.00	1.13	1,959.57	6.57	9.71	0.12
管理费用	14,650.79	43.25	13,492.42	45.26	1,920.95	23.97
财务费用	18,838.44	55.62	14,356.45	48.16	6,082.41	75.91
合计	<b>33,871.23</b>	<b>100.00</b>	<b>29,808.43</b>	<b>100.00</b>	<b>8,013.07</b>	<b>100.00</b>

2018年度、2019年度及2020年度，发行人期间费用合计分别为8,013.07万元、29,808.43万元和33,871.23万元，占当期营业收入的比例分别为12.75%、18.05%和19.94%。由于行业特点，发行人期间费用主要为管理费用及财务费用。2018年度-2020年度，发行人期间费用逐年上升，主要系随着发行人业务规模的扩大，公司运营成本及有息债务增加所致。

### 4、投资收益分析

表 6-24：2018-2020 年度，发行人投资收益明细

单位：万元

性质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-10.14	-38.73	-78.65
处置长期股权产生的投资收益	-1,387.77	34,312.55	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	273.01	361.07	192.15
理财利息收入	1,119.33	438.05	499.82
合计	<b>-5.57</b>	<b>35,072.95</b>	<b>613.32</b>

2018-2020年度，发行人投资收益分别为613.22万元、35,072.95

万元和-5.57万元，投资收益占利润总额比重分别为5.21%、59.42%和-0.01%。2019年度投资收益较高主要系发行人将子公司连云港颐和房地产开发有限公司100%股权转让给江苏德惠建设集团有限公司产生的投资收益。

## 5、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、保障房建设等行业。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。

2018-2020年度，发行人其他收益分别为13,827.68万元、22,342.23万元及26,024.64万元，均为政府补贴。发行人补贴收入占营业收入和补贴收入总额的比例均低于30%。

表 6-25：发行人 2018-2020 年营业收入、补贴收入构成明细

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
营业收入	169,904.49	86.72	165,131.42	88.08	62,842.52	81.96
政府补助	26,024.64	13.28	22,342.23	11.92	13,827.68	18.04
合计	<b>195,929.13</b>	<b>100.00</b>	<b>187,473.65</b>	<b>100.00</b>	<b>76,670.20</b>	<b>100.00</b>

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。

## （六）现金流量分析

表 6-26：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	------------	---------	---------	---------

	月			
经营活动产生的现金流量净额	-262,474.73	-320,192.23	-242,989.81	-279,934.16
投资活动产生的现金流量净额	-9,015.22	-58,583.56	210,976.02	-8,389.31
筹资活动产生的现金流量净额	337,496.46	375,054.95	379,803.11	272,767.72
现金及现金等价物净增加额	66,006.51	-3,720.85	347,789.32	-15,555.75

### 1、经营活动现金流量分析

2018年-2020年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为-279,934.16万元、-242,989.81万元和-320,192.23万元。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、支付的其他与经营活动有关的现金。近三年来，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要是随着发行人营业规模扩大，基础设施及安置房项目建设投入较多，建设项目具有前期投入大、工期长、结算慢等特点，且发行人与政府机构及相关企业往来款增加较快所致。

### 2、投资活动现金流量分析

2018年-2020年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-8,389.31万元、210,976.02万元和-58,583.56万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。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年发行人投资活动现金流量净额由负转正，主要系2019年发行人合并报表范围发生变化，瀛洲集团和海州工投的股权划转导致划入公司的货币资金增加所致。

### 3、筹资活动现金流量分析

2018年-2020年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为272,767.72万元、379,803.11万元和375,054.95万元。公司筹资活动

现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付的其他与筹资活动有关的现金。

综合考量公司 2018 年度-2020 年度的现金流量变动,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。

### (七) 偿债能力分析

表 6-27: 发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月偿债能力指标

项目	2021 年 1-9 月/ 末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率 (倍)	2.49	2.61	2.76	3.36
速动比率 (倍)	1.15	1.20	1.42	1.97
资产负债率 (%)	71.63	68.45	66.87	69.47
EBITDA (万元)	-	71,608.58	84,556.83	16,426.71
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	0.47	0.86	0.77

#### 1、短期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末及 2020 年末,公司流动比率分别为 3.36、2.76 和 2.61,速动比率分别为 1.97、1.42 和 1.20。发行人流动比率、速动比率指标始终处于合理水平,具有较强的短期变现能力和偿债能力。

#### 2、长期偿债能力分析

2018 年末、2019 年末及 2020 年末,公司资产负债率分别为 69.47%、66.87%和 68.45%。公司资产负债率维持较高水平,主要系随着公司业务规模的扩大,导致发行人资金需求增长,报告期内借入大量资金所致。

2017年末、2018年末及2020年末，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.77、0.86及0.47，近三年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，因此公司EBITDA利息保障倍数整体处于相对低位。随着公司建设项目的完工结转，公司的偿债能力有望提高。

发行人目前整体负债水平和结构较为合理，财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力。按照发行人2020年12月31日的财务数据模拟测算，本期债券成功发行后，发行人资产负债率为68.82%。未来随着发行人业务规模的扩大，盈利水平有望得到逐步提升，发行人的长期偿债能力将会进一步提高。

## （八）有息负债分析

### 1、有息债务构成情况

截至2020年末，发行人有息债务规模合计2,754,049.26万元，具体构成如下表所示：

单位：万元、%

科目	2020年末	
	金额	占比
短期借款	492,561.16	17.88
其他应付款	113,326.00	4.11
一年内到期的非流动负债	532,761.94	19.34
长期借款	1,088,840.50	39.54
应付债券	463,879.19	16.84
长期应付款	62,680.47	2.28
合计	<b>2,754,049.26</b>	<b>100.00</b>

### 2、有息债务明细

截至2020年末，发行人有息债务明细如下：

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
----	----	-----	------	-----	-----	------	----

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	上海爱建信托有 限责任公司	信托	2020-8-16	2021-8-16	920.00	6.30
2	短期借款	上海爱建信托有 限责任公司	信托	2020-8-30	2021-8-30	2,360.00	6.30
3	短期借款	上海爱建信托有 限责任公司	信托	2020-9-12	2021-9-12	600.00	6.30
4	短期借款	上海爱建信托有 限责任公司	信托	2020-9-27	2021-9-27	600.00	6.30
5	短期借款	上海爱建信托有 限责任公司	信托	2020-10-31	2021-10-31	600.00	6.30
6	短期借款	20海发集团 SCP001	超短期 融资债 券	2020-9-22	2021-6-22	50,000.00	4.06
7	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-8	2021-8-26	5,169.27	6.80
8	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-8	2021-9-9	4,139.43	6.40
9	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-10	2021-9-11	2,809.48	6.80
10	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-7	2021-9-8	1,611.97	6.20
11	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-8	2021-9-9	3,265.00	6.30
12	短期借款	江苏开金互联网 金融资产交易中 心有限公司	债权融 资计划	2020-9-11	2021-9-14	3,000.00	6.40
13	短期借款	南京银行连云港 分行	银行 借款	2020-12-10	2021-12-9	10,000.00	6.09
14	短期借款	江苏银行锦云支 行	银行 借款	2020-11-19	2021-11-18	3,200.00	5.67
15	短期借款	江苏银行锦云支 行	银行 借款	2020-11-19	2021-11-18	800.00	5.66
16	短期借款	浦发银行连云港 分行	银行 借款	2020-11-5	2021-11-4	2,500.00	6.10
17	短期借款	东方银行海州支 行	银行 借款	2020-4-24	2021-4-23	2,800.00	5.87
18	短期借款	东方银行海州支 行	银行 借款	2020-10-26	2021-10-25	2,000.00	5.87
19	短期借款	恒丰银行连云港 分行	银行 借款	2020-8-7	2021-8-6	3,600.00	5.70
20	短期借款	华夏银行连云港 分行	银行 借款	2020-4-23	2021-4-22	5,000.00	7.10

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
21	短期借款	连云港市润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020-1-21	2021-1-15	450.00	8.80
22	短期借款	连云港市润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020-7-17	2021-1-15	950.00	8.80
23	短期借款	光大银行连云港分行	银行借款	2020-3-20	2021-3-15	5,000.00	4.79
24	短期借款	光大银行连云港分行	银行借款	2020-9-8	2021-9-7	3,000.00	5.50
25	短期借款	农业银行苍梧支行	银行借款	2020-6-23	2021-6-23	1,000.00	6.50
26	短期借款	江苏银行海州支行	银行借款	2020-8-28	2021-7-28	3,800.00	5.70
27	短期借款	东方银行海州支行	银行借款	2020-1-23	2021-1-21	3,000.00	5.87
28	短期借款	东方银行海州支行	银行借款	2020-2-3	2021-1-21	1,800.00	5.87
29	短期借款	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-3-21	2021-3-20	3,000.00	5.66
30	短期借款	连云港润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020-1-21	2021-1-15	600.00	8.80
31	短期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2020-3-26	2021-3-25	2,431.00	8.00
32	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-1-13	2021-1-13	4,750.00	4.35
33	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-3-27	2021-3-10	4,750.00	4.35
34	短期借款	交通银行连云港分行	银行借款	2020-10-28	2021-5-26	950.00	4.35
35	短期借款	兴业银行连云港分行	银行借款	2020-5-25	2021-5-24	2,000.00	5.22
36	短期借款	光大银行连云港分行	银行借款	2020-9-7	2021-9-6	5,000.00	5.80
37	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-10-12	2021-10-9	4,000.00	5.22
38	短期借款	江苏银行幸福支行	银行借款	2020-12-9	2021-12-3	4,000.00	5.66
39	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-2-27	2021-2-27	5,500.00	6.09
40	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-11-5	2021-11-5	2,000.00	6.09
41	短期借款	东方农商行陇东支行	银行借款	2020-1-14	2021-1-13	2,800.00	5.87
42	短期借款	连云港市润银科	贷款	2020-1-21	2021-1-15	450.00	8.80

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		技小额贷款有限公司					
43	短期借款	连云港市润银科技小额贷款有限公司	贷款	2020-7-17	2021-1-15	950.00	8.80
44	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-4-1	2021-3-31	4,000.00	5.22
45	短期借款	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	融资租赁	2020-6-4	2021-6-4	7,000.00	7.70
46	短期借款	光大银行南京分行	银行借款	2020-10-15	2021-10-14	6,000.00	5.40
47	短期借款	交通银行连云港分行	银行借款	2020-9-10	2021-9-9	8,000.00	5.20
48	短期借款	兴业银行连云港分行	银行借款	2020-1-23	2021-1-22	950.00	5.20
49	短期借款	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-3-20	2021-3-20	1,000.00	7.00
50	短期借款	东方银行胸山支行	银行借款	2020-9-28	2021-9-15	990.00	5.87
51	短期借款	兴业银行连云港分行	银行借款	2019-12-26	2020-12-25	950.00	4.79
52	短期借款	江苏银行股份有限公司连云港新浦支行	银行借款	2020-8-7	2021-8-6	4,000.00	5.66
53	短期借款	恒丰银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-12-25	2021-12-22	2,000.00	5.70
54	短期借款	苏州银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-8-27	2021-8-21	950.00	4.50
55	短期借款	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-1-6	2021-1-6	3,000.00	5.66
56	短期借款	江苏银行连云港苍梧支行	银行借款	2020-5-14	2021-5-12	4,000.00	5.66
57	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-10-30	2021-10-10	7,000.00	4.42
58	短期借款	兴业银行连云港分行	银行借款	2020-8-21	2021-8-20	1,000.00	4.70
59	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-20	2021-3-19	4,000.00	5.22
60	短期借款	南京银行	银行借款	2020-12-4	2021-1-4	1,000.00	5.22
61	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-3-11	2023-3-10	950.00	5.22
62	短期借款	江苏银行新浦支行	银行借款	2020-9-18	2021-9-17	500.00	5.66



序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
63	短期借款	江苏银行新华支行	银行借款	2020-2-21	2021-2-17	4,000.00	5.66
64	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-4	2021-1-4	100.00	5.22
65	短期借款	江苏银行新浦支行	银行借款	2020-12-30	2021-12-24	10.00	5.66
66	短期借款	东方银行陇东支行	银行借款	2020-1-15	2021-1-14	4,800.00	5.87
67	短期借款	江苏银行陇海支行	银行借款	2020-8-24	2021-8-12	4,000.00	5.22
68	短期借款	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-2-19	2021-2-19	4,000.00	5.66
69	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-11-13	2021-11-10	3,500.00	4.42
70	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-30	2021-12-28	3,000.00	5.50
71	短期借款	江苏银行陇海支行	银行借款	2020-3-10	2021-3-9	4,000.00	5.66
72	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-7-7	2021-5-1	3,500.00	5.22
73	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-7-7	2021-7-7	1,425.00	4.57
74	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-31	2021-3-20	3,750.00	5.22
75	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-7	2021-1-4	200.00	5.22
76	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-1-16	2021-1-15	10,000.00	5.44
77	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-1-16	2021-1-15	8,550.00	4.57
78	短期借款	浦发银行连云港分行	银行借款	2020-6-18	2021-6-17	10,000.00	4.36
79	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-12-16	2021-12-15	12,000.00	5.50
80	短期借款	国家开发银行江苏分行	银行借款	2020-2-26	2021-2-25	1,000.00	3.20
81	短期借款	光大银行连云港分行	银行借款	2020-4-1	2021-3-31	8,000.00	5.22
82	短期借款	杭州银行南京分行	银行借款	2020-7-10	2021-1-9	10,000.00	8.50
83	短期借款	江苏银行新浦支行	银行借款	2020-9-18	2021-9-17	450.00	5.66
84	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	银行借款	2020-12-3	2021-12-2	4,000.00	5.66
85	短期借款	江苏张家港农村商业银行股份有	银行借款	2020-6-19	2021-6-18	2,500.00	5.22

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		限公司连云港新浦支行					
86	短期借款	连云港东方农村商业银行盐河支行	银行借款	2020-4-29	2021-3-25	1,800.00	5.87
87	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-12-7	2021-1-4	1,000.00	5.22
88	短期借款	江苏银行苍梧支行	银行借款	2020-12-1	2021-11-30	4,000.00	5.22
89	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-7	2021-1-4	1,000.00	5.22
90	短期借款	兴业银行连云港分行	银行借款	2020-8-21	2021/8/20	1,000.00	4.70
91	短期借款	江苏银行苍梧支行	银行借款	2020-10-15	2021-10-14	4,000.00	5.22
92	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-8	2021-1-4	1,500.00	5.22
93	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-7-3	2021-7-2	950.00	4.45
94	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
95	短期借款	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-2-27	2021-2-10	1,000.00	7.00
96	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	银行借款	2020-12-1	2021-11-30	500.00	5.22
97	短期借款	连云港东方农村商业银行浦南支行	银行借款	2019-6-28	2021-5-10	950.00	5.22
98	短期借款	连云港东方农村商业银行盐河支行	银行借款	2020-1-23	2021-1-19	2,800.00	5.87
99	短期借款	中国光大银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-3-30	2021-3-29	3,000.00	4.79
100	短期借款	恒丰银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-10-30	2021-10-29	1,800.00	5.80
101	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-2-27	2021-2-10	1,000.00	7.00
102	短期借款	江苏银行股份有限公司连云港苍梧支行	银行借款	2020-5-14	2021-5-12	4,000.00	5.66
103	短期借款	连云港东方农村商业银行新浦支行	银行借款	2020-4-17	2021-4-16	1,800.00	5.87

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
104	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-12-4	2021-1-4	1,000.00	5.22
105	短期借款	上海浦东发展银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-2-20	2021-2-20	1,500.00	5.44
106	短期借款	上海浦东发展银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-2-28	2021-2-28	950.00	4.57
107	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
108	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	银行借款	2020-12-30	2021-5-30	500.00	5.22
109	短期借款	江苏银行苍梧支行	银行借款	2020-12-9	2021-12-8	4,000.00	5.20
110	短期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-12-7	2021-1-4	200.00	5.22
111	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-24	2021-3-23	4,000.00	5.22
112	短期借款	光大银行连云港分行	银行借款	2020-12-29	2021-12-28	5,000.00	6.00
113	短期借款	中国光大银行连云港分行	银行借款	2020-6-16	2021-6-15	1,000.00	4.80
114	短期借款	中国光大银行连云港分行	银行借款	2020-6-16	2021-6-15	1,000.00	4.80
115	短期借款	苏州银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-1-17	2021-1-14	3,190.00	5.66
116	短期借款	江苏银行连云港锦云支行	银行借款	2020-7-10	2021-7-5	500.00	5.44
117	短期借款	江苏银行连云港锦云支行	银行借款	2020-6-29	2021-6-18	400.00	5.00
118	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-3-3	2021-3-3	3,000.00	5.66
119	短期借款	中国工商银行连云港海州支行	银行借款	2020-3-19	2021-3-16	300.00	7.92
120	短期借款	中国工商银行连云港海州支行	银行借款	2020-3-19	2021-3-16	500.00	7.92
121	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-1-20	2021-1-20	950.00	5.00
122	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-17	2021-3-16	3,000.00	5.66
123	短期借款	广州银行南京分行	银行借款	2020-1-15	2021-1-15	1,000.00	5.22
124	短期借款	中国光大银行连	银行	2020-3-16	2021-3-15	3,000.00	4.79

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		云港分行	借款				
125	短期借款	连云港东方农村商业银行陇海支行	银行借款	2020-12-17	2021-12-9	1,000.00	6.90
126	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-6-19	2021-6-19	2,850.00	4.36
127	短期借款	江苏银行连云港锦云支行	银行借款	2020-9-4	2021-9-1	3,500.00	5.22
128	短期借款	江苏太仓农业商业银行股份有限公司新浦支行	银行借款	2020-11-17	2021-11-14	4,700.00	6.00
129	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-11-12	2021-11-12	4,000.00	5.66
130	短期借款	连云港东方农村商业银行陇海支行	银行借款	2020-12-21	2021-12-20	3,000.00	6.90
131	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-12-10	2021-12-3	1,900.00	4.35
132	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-1-20	2021-1-20	855.00	5.00
133	短期借款	江苏银行连云港新华支行	银行借款	2020-12-10	2021-12-3	4,000.00	5.66
134	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-12-21	2021-12-20	10,000.00	5.95
135	短期借款	南京银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-9-29	2021-9-28	500.00	6.09
136	短期借款	连云港东方农村商业银行沈圩支行	银行借款	2020-3-12	2021-2-11	3,000.00	5.87
137	短期借款	中国光大银行南京分行	银行借款	2020-5-1	2021-5-1	4,000.00	5.35
138	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-1-20	2021-1-10	1,900.00	7.50
139	短期借款	江苏银行连云港锦云支行	银行借款	2020-7-10	2021-7-5	500.00	5.44
140	短期借款	中国工商银行连云港海州支行	银行借款	2020-6-19	2021-6-10	500.00	5.66
141	短期借款	中国光大银行南京分行	银行借款	2020-6-16	2021-6-15	1,000.00	4.80
142	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-8-19	2021-8-18	450.00	4.50
143	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-24	2021-3-13	950.00	4.05

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
144	短期借款	江苏银行连云港民主支行	银行借款	2020-6-12	2021-6-11	350.00	5.66
145	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-4-29	2021-4-28	450.00	4.50
146	短期借款	连云港东方农村商业银行连云区支行	银行借款	2020-12-17	2021-12-9	2,800.00	6.90
147	短期借款	江苏银行连云港锦云支行	银行借款	2020-9-4	2021-9-1	3,500.00	5.22
148	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-1-6	2021-1-6	3,800.00	6.09
149	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-1-20	2021-1-10	1,900.00	5.50
150	短期借款	恒丰银行连云港分行	银行借款	2020-3-26	2021-3-23	950.00	4.05
151	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-3-20	2021-3-20	900.00	4.80
152	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	银行借款	2020-6-9	2021-6-1	450.00	5.66
153	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-5-19	2021-5-15	1,900.00	4.79
154	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-3-25	2021-3-24	900.00	4.35
155	短期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-3-20	2021-3-20	900.00	4.80
156	短期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-8-20	2021-8-20	2,850.00	4.45
157	短期借款	连云港东方农村商业银行陇海支行	银行借款	2020-3-4	2021-2-3	2,400.00	5.87
158	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-9-23	2021-9-23	3,800.00	4.55
159	短期借款	江苏银行连云港新华支行	银行借款	2020-12-10	2021-12-1	4,000.00	5.66
160	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-10-23	2021-4-30	4,000.00	5.66
161	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-3-6	2021-3-6	3,000.00	5.66
162	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-12-18	2021-12-18	2,300.00	4.70
163	短期借款	江苏银行连云港新浦支行	银行借款	2020-12-17	2021-12-16	3,000.00	5.66
164	短期借款	上海浦东发展银行连云港分行	银行借款	2020-1-20	2021-1-20	2,185.00	4.51

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
165	短期借款	连云港东方农村商业银行陇海支行	银行借款	2020-12-17	2021-12-9	1,000.00	6.90
166	短期借款	江苏银行连云港民主支行	银行借款	2020-11-11	2021-11-10	300.00	5.66
	小计	-	-	-	-	<b>492,561.16</b>	-
167	其他应付款	江苏省城乡建设投资有限公司	贷款	2016-12-29	2026-12-28	113,326.00	5.29
	小计	-	-	-	-	<b>113,326.00</b>	-
168	一年内到期非流动负债	陆家嘴国际信托有限公司	信托	2019-11-4	2021-11-22	2,430.00	8.50
169	一年内到期非流动负债	新华信托	信托	2018-2-7	2021-2-7	12,000.00	7.40
170	一年内到期非流动负债	南京银行	银行借款	2019-1-31	2022-1-31	5,000.00	7.50
171	一年内到期非流动负债	江苏省金融资产交易中心有限公司	债权融资计划	2019-5-13	2021-5-22	15,000.00	8.30
172	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-4	2021-12-4	5,836.00	8.80
173	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-6	2021-12-6	7,070.00	8.80
174	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-13	2021-12-13	7,305.00	8.80
175	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-18	2021-12-18	1,900.00	8.80
176	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-20	2021-12-20	3,520.00	8.80
177	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-27	2021-12-27	6,650.00	8.80
178	一年内到期非流动负债	国通信托有限责任公司	信托	2019-12-31	2021-12-31	3,690.00	8.80
179	一年内到期非流动负债	中航信托股份有限公司	信托	2017-1-25	2022-1-25	20,000.00	5.80

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
180	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-11-23	2021-11-22	1,977.00	8.80
181	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-11-30	2021-11-29	1,131.00	8.80
182	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-12-7	2021-12-6	3,175.00	8.80
183	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-12-28	2021-12-27	813.00	8.80
184	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-11-16	2021-11-15	40.00	8.80
185	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2018-11-16	2021-11-15	5,432.00	8.80
186	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-4	2020-3-7	656.00	8.80
187	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-4	2021-3-7	143.00	8.80
188	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-11	2021-3-14	206.00	8.80
189	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-18	2021-3-21	150.00	8.80
190	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-6-21	2021-6-20	70.00	8.80
191	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-6-14	2021-6-13	126.00	8.80
192	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-7-19	2021-7-18	165.00	8.80
193	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-7-26	2021-7-25	123.00	8.80
194	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-9-27	2021-9-26	570.00	8.80
195	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-11-22	2021-11-21	1,133.00	8.80

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
196	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-11-29	2021-11-28	2,650.00	8.80
197	一年内到期非流动负债	陆家嘴国际信托有限公司	信托	2019-2-22	2021-2-22	5,870.00	8.70
198	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-11-1	2021-5-1	1,560.00	9.00
199	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-11-8	2021-5-8	640.00	9.00
200	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-11-22	2021-5-22	2,740.00	9.00
201	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	2021-5-29	690.00	9.00
202	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-12-13	2021-6-13	340.00	9.00
203	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-12-6	2021-6-6	1,210.00	9.00
204	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-12-27	2021-6-27	660.00	9.00
205	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2019-12-31	2021-6-30	5,000.00	9.00
206	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-21	2021-8-20	7,730.00	9.00
207	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-27	2021-8-26	7,960.00	9.00
208	一年内到期非流动负债	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-3-3	2021-9-3	1,020.00	9.00
209	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	2020-7-22	2023-7-22	2,470.50	7.60
210	一年内到期非流动负债	国家开发银行江苏省分行	银行借款	2018-1-5	2043-1-4	5,000.00	4.45
211	一年内到期非流动负债	中国农业发展银行连云港市分行	银行借款	2018-6-11	2038-6-10	7,000.00	4.90



序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
212	一年内到期非流动负债	华宝信托有限责任公司	信托	2019-4-24	2021-11-29	15,000.00	7.00
213	一年内到期非流动负债	华夏银行连云港分行	银行借款	2020-7-22	2022-7-22	20.00	6.90
214	一年内到期非流动负债	光大兴陇信托有限责任公司	信托	2019-12-6	2021-12-6	4,930.00	8.50
215	一年内到期非流动负债	光大兴陇信托有限责任公司	信托	2019-12-13	2021-12-13	4,410.00	8.50
216	一年内到期非流动负债	光大兴陇信托有限责任公司	信托	2019-12-18	2021-12-18	1,620.00	8.50
217	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-12-13	2021-12-12	1,124.00	8.80
218	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-12-20	2021-12-19	972.00	8.80
219	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-12-13	2021-12-12	1,765.00	8.80
220	一年内到期非流动负债	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-12-20	2021-12-19	1,420.00	8.80
221	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	6.50
222	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	1,378.31	5.45
223	一年内到期非流动负债	中国农业发展银行连云港分行	银行借款	2015-6-1	2020-5-31	625.00	1.00
224	一年内到期非流动负债	南京银行连云港分行	银行借款	2016-9-9	2021-9-8	8,000.00	基准利率上浮10%
225	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	2018-5-25	2023-5-25	3,087.78	7.30
226	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
227	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

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
228	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	5.00
229	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
230	一年内到期非流动负债	远东国际租赁有限公司	融资租赁	2019-4-2	2022-4-28	7,429.42	8.50
231	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
232	一年内到期非流动负债	中国工商银行新浦支行	银行借款	2018-3-29	2024-3-20	8,000.00	5.05
233	一年内到期非流动负债	中国工商银行新浦支行	银行借款	2018-4-4	2021-3-20	2,000.00	5.05
234	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	银行借款	2019-9-20	2026-12-14	500.00	4.90
235	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	银行借款	2019-10-25	2027-9-17	500.00	4.90
236	一年内到期非流动负债	江苏银行新浦支行	银行借款	2020-6-23	2030-5-24	1,157.54	5.95
237	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	银行借款	2018-3-15	2021-3-15	1,600.00	5.70
238	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	2017-8-25	2022-8-25	2,156.03	6.49
239	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
240	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
241	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
242	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	9.00
243	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	9.00

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
244	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	9.00
245	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	9.00
246	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	9.00
247	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	9.00
248	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	9.00
249	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	9.00
250	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	9.00
251	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
252	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
253	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
254	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
255	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	5.11
256	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
257	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	8.15
258	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	8.15
259	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

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
260	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
261	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
262	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
263	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
264	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
265	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
266	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
267	一年内到期非流动负债	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-9-28	2022-9-28	1,000.00	5.50
268	一年内到期非流动负债	国家开发银行江苏省分行	银行借款	2018-7-30	2043-4-22	6,000.00	4.45
269	一年内到期非流动负债	中国建设银行连云港新浦支行	银行借款	2018-12-19	2036-12-18	2,000.00	4.90
270	一年内到期非流动负债	中国银行连云港新浦支行	银行借款	2020-3-26	2027-12-10	2,000.00	5.15
271	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	4.65
272	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	4.65
273	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司新浦支行	银行借款	2018-7-27	2021-7-26	1,000.00	5.70
274	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	银行借款	2020-7-30	2023-7-30	200.00	5.66
275	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	银行借款	2020-2-5	2023-12-21	1,000.00	5.51

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
276	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
277	一年内到期非流动负债	浦发银行香港分行	银行借款	2020-12-4	2021-5-4	8,312.72	2.13
278	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-12-1	2023-10-10	1,600.00	5.39
279	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2019-3-29	2025-12-20	1,000.00	6.13
280	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2017-9-19	2022-12-20	400.00	5.39
281	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2017-9-14	2021-12-20	600.00	5.39
282	一年内到期非流动负债	中航信托股份有限公司	信托	2016-12-14	2021-12-14	6,000.00	5.70
283	一年内到期非流动负债	苏州信托股份有限公司	信托	2019-8-30	2021-8-30	10,651.00	7.70
284	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-6-28	2022-6-20	2,500.00	5.70
285	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	银行借款	2020-7-22	2023-7-22	200.00	5.57
286	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-2-13	2022-3-15	810.00	4.99
287	一年内到期非流动负债	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-6-2	2022-7-15	400.00	5.88
288	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	银行借款	2020-11-27	2022-11-27	80.00	5.90
289	一年内到期非流动负债	16海发债	债券	2016-6-6	2023-6-6	21,200.00	4.67
290	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
291	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	2017-10-24	2022-10-24	3,167.00	5.80

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
292	一年内到期非流动负债	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	2017-2-17	2022-2-17	2,721.00	5.80
293	一年内到期非流动负债	远东国际融资租赁有限公司	融资租赁	2019-2-2	2022-2-2	4,024.25	7.70
294	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	2019-4-3	2022-4-3	3,407.75	6.85
295	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	2019-8-28	2024-8-28	1,849.00	7.83
296	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	2020-1-2	2023-1-2	3,272.00	4.75
297	一年内到期非流动负债	江苏省再担保融资租赁有限公司	融资租赁	2020-2-10	2024-2-21	800.00	4.75
298	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	2019-9-27	2024-9-27	1,851.00	7.83
299	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	2020-2-13	2023-2-13	3,272.00	4.75
300	一年内到期非流动负债	江苏省再保融资租赁有限公司	融资租赁	2020-2-21	2024-2-21	800.00	4.75
301	一年内到期非流动负债	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁	2020-3-16	2025-3-16	1,797.00	4.75
302	一年内到期非流动负债	哈银金融租赁有限责任公司	融资租赁	2020-5-25	2023-5-25	3,661.00	6.00
303	一年内到期非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	2020-5-10	2023-5-10	3,200.85	7.00
304	一年内到期非流动负债	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁	2020-7-31	2023-7-31	3,144.00	5.80
305	一年内到期非流动负债	浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁	2020-8-15	2023-8-15	3,333.00	5.46
	小计	-	-	-	-	<b>532,761.94</b>	-
306	长期借款	宁波银行无锡分行	银行借款	2017-1-20	2022-1-20	9,340.00	5.37
307	长期借款	连云港市保障房建设投资发展集	贷款	2016-12-13	2041-12-12	35,030.00	4.66

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		团有限公司					
308	长期借款	南京银行连云港分行	银行借款	2020-1-22	2023-1-22	20,000.00	7.50
309	长期借款	南京银行	银行借款	2019-1-31	2022-1-31	10,500.00	7.50
310	长期借款	国通信托有限责任公司	信托	2020-1-3	2022-1-3	3,790.00	8.80
311	长期借款	安徽国元信托有限责任公司	信托	2020-1-17	2022-1-17	4,825.00	7.80
312	长期借款	安徽国元信托有限责任公司	信托	2020-2-17	2022-2-17	4,000.00	7.80
313	长期借款	安徽国元信托有限责任公司	信托	2020-2-21	2022-2-21	5,858.00	7.80
314	长期借款	安徽国元信托有限责任公司	信托	2020-2-28	2022-2-28	317.00	7.80
315	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-1-3	2022-1-3	5,143.00	9.00
316	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-1-10	2022-1-10	3,130.00	9.00
317	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-1-17	2022-1-17	6,210.00	9.00
318	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-1-22	2022-1-22	6,680.00	9.00
319	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-7	2022-2-7	2,090.00	9.00
320	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-14	2022-2-14	3,940.00	9.00
321	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-21	2022-2-21	2,740.00	9.00
322	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-27	2022-2-27	10,000.00	9.00
323	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-28	2022-2-28	7,500.00	9.00
324	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-3-6	2022-3-6	2,500.00	9.00
325	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-3-20	2022-3-20	8,340.00	9.00
326	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-3-27	2022-3-27	6,900.00	9.00
327	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-3-31	2022-3-31	10,000.00	9.00
328	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-4-3	2022-4-3	7,500.00	9.00
329	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-4-10	2022-4-10	4,460.00	9.00
330	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-4-15	2022-4-15	5,990.00	9.00

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
331	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-4-17	2022-4-17	6,550.00	9.00
332	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-1-22	2022-1-22	1,080.00	8.70
333	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-2-21	2022-2-21	950.00	8.70
334	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-3-27	2022-3-27	6,030.00	8.70
335	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-4-3	2022-4-3	6,200.00	8.70
336	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-4-1	2022-4-10	2,980.00	8.70
337	长期借款	国民信托有限公司	信托	2020-4-17	2022-4-17	2,690.00	8.70
338	长期借款	雪松国际信托股份有限公司	信托	2020-3-27	2022-3-27	1,300.00	7.89
339	长期借款	雪松国际信托股份有限公司	信托	2020-4-3	2022-4-3	1,000.00	7.89
340	长期借款	雪松国际信托股份有限公司	信托	2020-4-24	2022-4-24	3,080.00	7.89
341	长期借款	雪松国际信托股份有限公司	信托	2020-4-30	2022-4-30	2,100.00	7.89
342	长期借款	雪松国际信托股份有限公司	信托	2020-5-14	2022-5-14	10,120.00	7.89
343	长期借款	中航信托股份有限公司	信托	2017-1-25	2022-1-25	39,600.00	5.80
344	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-2-18	2022-2-21	1,606.00	8.80
345	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-2-18	2022-2-21	136.00	8.80
346	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-2-25	2022-2-28	2,027.00	8.80
347	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-2-25	2022-2-28	365.00	8.80
348	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-11	2022-3-14	773.00	8.80
349	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-3-18	2022-3-21	527.00	8.80
350	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-4-3	2022-4-2	180.00	8.80
351	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-6-21	2022-6-20	1,099.00	8.80
352	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-6-28	2022-6-27	60.00	8.80
353	长期借款	上海宇礴投资管理有限公司	债权融资计划	2019-6-28	2022-6-27	512.00	8.80
354	长期借款	上海宇礴投资管理	债权融	2019-6-14	2022-6-13	840.00	8.80



序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		理有限公司	资计划				
355	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2019-7-19	2022-7-18	1,022.00	8.80
356	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2019-7-26	2022-7-25	422.00	8.80
357	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2019-9-27	2022-9-26	657.00	8.80
358	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2019-11-22	2022-11-21	2,768.00	8.80
359	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2019-11-29	2022-11-28	128.00	8.80
360	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-10-23	2022-10-22	9,904.00	7.20
361	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-12-25	2022-12-24	13,260.00	7.20
362	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-12-26	2022-12-25	42.00	7.20
363	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-12-28	2022-12-27	381.00	7.20
364	长期借款	中粮信托有限责 任公司	信托	2019-12-27	2022-12-27	5,910.00	7.50
365	长期借款	中粮信托有限责 任公司	信托	2020-1-3	2022-1-3	2,250.00	7.00
366	长期借款	中粮信托有限责 任公司	信托	2020-1-10	2022-1-10	3,330.00	7.00
367	长期借款	中粮信托有限责 任公司	信托	2020-1-17	2022-1-17	3,110.00	7.00
368	长期借款	苏银金融租赁股 份有限公司	融资租 赁	2020-7-22	2023-7-22	6,339.67	7.60
369	长期借款	国家开发银行江 苏省分行	银行借 款	2018-1-5	2043-1-4	101,730.00	4.45
370	长期借款	中国农业发展银 行连云港市分行	银行借 款	2018-6-11	2038-6-10	92,500.00	4.90
371	长期借款	陆家嘴国际信托 有限公司(宁波银 行)	信托	2017-1-20	2022-2-20	60.00	5.37
372	长期借款	华夏银行连云港 分行	银行借 款	2020-7-22	2022-7-22	1,880.00	6.90
373	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-3-26	2022-3-25	1,163.00	8.80
374	长期借款	上海宇礴投资管理 理有限公司	债权融 资计划	2020-3-26	2022-3-25	4,260.00	8.80
375	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	6.50
376	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	5.45
377	长期借款	中国农业发展银	银行	2020-12-7	2025-11-24	6,300.00	3.60

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		行连云港市分行	借款				
378	长期借款	中国农业发展银行连云港分行	银行借款	2015-6-1	2020-5-31	3,125.00	1.00
379	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
380	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
381	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
382	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	5.00
383	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
384	长期借款	远东国际租赁有限公司	融资租赁	2019-4-2	2022-4-28	1,945.29	8.50
385	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
386	长期借款	中国工商银行新浦支行	银行借款	2018-3-29	2024-3-20	22,000.00	5.05
387	长期借款	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	银行借款	2019-9-20	2026-12-14	5,800.00	4.90
388	长期借款	中国银行股份有限公司连云港新浦支行	银行借款	2019-10-25	2027-9-17	5,000.00	4.90
389	长期借款	江苏银行新浦支行	银行借款	2020-6-23	2030-5-24	13,160.82	5.95
390	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
391	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
392	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
393	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
394	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	9.50
395	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
496	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	5.11
497	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
398	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	8.15
399	长期借款	国药控股(中国)	融资	2019-11-21	2022-11-21	1,431.85	8.15

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		租赁有限公司	租赁				
400	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
401	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
402	长期借款	华鑫国际信托有限公司	信托	2020-2-14	2022-2-14	980.00	9.00
403	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
404	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
405	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
406	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
407	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
408	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
409	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
410	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
411	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
412	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
413	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
414	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
415	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
416	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
417	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	5.20
418	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	5.20
419	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	5.20
420	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
421	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
422	长期借款	苏州银行连云港分行	银行借款	2020-9-28	2022-9-28	8,500.00	5.50

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
423	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
424	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
425	长期借款	金元百利瀛洲1号单一资产管理计划	资管计划	2018-11-26	2022-1-22	25,509.00	8.80
426	长期借款	国家开发银行江苏省分行	银行借款	2018-7-30	2043-4-22	94,000.00	4.45
427	长期借款	国家开发银行江苏省分行	银行借款	2018-12-31	2043-4-22	25,000.00	4.45
428	长期借款	国家开发银行江苏省分行	银行借款	2018-4-23	2043-4-22	100.00	4.45
429	长期借款	中国建设银行连云港新浦支行	银行借款	2018-12-19	2036-12-18	3,000.00	4.90
430	长期借款	连云港东方农村商业银行营业部	银行借款	2020-12-30	2022-10-20	1,000.00	4.88
431	长期借款	中国银行连云港新浦支行	银行借款	2020-3-26	2027-12-10	12,000.00	5.15
432	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	4.65
433	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	4.65
434	长期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-7-30	2023-7-30	2,800.00	5.66
435	长期借款	江苏银行股份有限公司连云港新浦支行	银行借款	2020-2-5	2023-12-21	34,600.00	5.51
436	长期借款	连云港市连云港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
437	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
438	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
439	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-12-1	2023-10-10	3,600.00	5.39
440	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2019-3-29	2025-12-20	1,000.00	6.13
441	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2019-4-1	2025-12-20	3,000.00	6.13
442	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦	银行借款	2017-9-19	2022-12-20	1,100.00	5.39

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
		东门支行					
443	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2017-9-26	2023-12-20	1,100.00	5.39
444	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-6-28	2022-6-20	1,250.00	5.70
445	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-7-13	2022-12-20	1,000.00	5.70
446	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-7-24	2023-6-19	1,000.00	5.70
447	长期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-7-22	2023-7-22	1,800.00	5.57
448	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2018-2-13	2022-3-15	810.00	4.99
449	长期借款	中国工商银行股份有限公司连云港海州支行	银行借款	2018-1-16	2023-1-2	2,250.00	4.68
450	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-2-25	2025-12-15	1,400.00	5.88
451	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-2-25	2023-12-15	1,000.00	5.88
452	长期借款	中国银行股份有限公司连云港秦东门支行	银行借款	2016-6-2	2022-7-15	200.00	5.88
453	长期借款	华夏银行股份有限公司连云港分行	银行借款	2020-11-27	2022-11-27	720.00	5.90
	小计	-	-	-	-	<b>1,088,840.50</b>	-
454	应付债券	16海发债	债券	2016-6-6	2023-6-6	41,735.88	4.67
455	应付债券	20海发集团MTN001	中期票据	2020-4-29	2023-4-29	69,527.26	4.99
456	应付债券	16瀛洲债	债券	2016-9-21	2023-9-21	31,807.30	4.33
457	应付债券	19瀛洲01	债券	2019-7-30	2022-7-30	30,931.33	7.99
458	应付债券	19瀛洲02	债券	2019-11-22	2022-11-22	25,967.70	7.80
459	应付债券	20瀛洲01	债券	2020-8-3	2023-8-4	64,354.91	6.20
460	应付债券	20瀛洲债01	债券	2020-12-14	2027-12-14	53,718.23	5.30
461	应付债券	20海投01	债券	2020-1-22	2025-1-22	35,077.74	7.00

序号	科目	债权人	债务类型	起息日	到期日	借款余额	利率
462	应付债券	20 海投 02	债券	2020-6-24	2025-6-24	69,838.87	6.50
463	应付债券	20 海投 03	债券	2020-9-10	2025-9-10	40,919.99	7.00
	小计	-	-	-	-	<b>463,879.19</b>	-
464	长期应付款	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017-10-24	2022-10-24	1,065.88	5.80
465	长期应付款	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	2017-2-17	2022-2-17	2,505.27	5.80
466	长期应付款	远东国际融资租赁有限公司	融资租赁	2019-2-2	2022-2-2	1,451.55	7.70
467	长期应付款	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁	2019-4-3	2022-4-3	1,851.35	6.85
468	长期应付款	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2019-8-28	2024-8-28	5,366.05	7.83
469	长期应付款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020-1-2	2023-1-2	3,488.26	4.75
470	长期应付款	江苏省再担保融资租赁有限公司	融资租赁	2020-2-10	2024-2-21	3,000.00	4.75
471	长期应付款	青岛城乡建设融资租赁有限公司	融资租赁	2019-9-27	2024-9-27	5,355.93	7.83
472	长期应付款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2020-2-13	2023-2-13	4,416.89	4.80
473	长期应付款	江苏省再保融资租赁有限公司	融资租赁	2020-2-21	2024-2-21	3,000.00	4.75
474	长期应付款	上海越秀融资租赁有限公司	融资租赁	2020-3-16	2025-3-16	6,242.44	4.75
475	长期应付款	哈银金融租赁有限责任公司	融资租赁	2020-5-25	2023-5-25	7,836.38	6.00
476	长期应付款	横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	2020-5-10	2023-5-10	5,244.14	7.00
477	长期应付款	无锡财通融资租赁有限公司	融资租赁	2020-7-31	2023-7-31	6,856.00	5.80
478	长期应付款	浙江稠州金融租赁有限公司	融资租赁	2020-8-15	2023-8-15	5,000.33	5.46
	小计	-	-	-	-	<b>62,680.47</b>	-
	合计	-	-	-	-	<b>2,754,049.26</b>	-

### 3、债券存续期有息负债偿还压力测算

根据 2020 年末数据，在不考虑新增债务及债务利息支出的情况下，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 年及以后年度

有息债务当年偿付规模	722,885.61	334,699.59	82,632.34	224,382.58	69,126.00	35,000.00	31,500.00	235,020.82
其中：银行借款偿还规模	85,525.00	79,550.00	23,500.00	28,700.00	22,800.00	22,000.00	31,500.00	199,990.82
信托计划偿还规模	344,383.00	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	94,200.00	174,200.00	13,000.00	163,000.00	13,000.00	13,000.00	-	-
融资租赁偿还规模	89,136.61	60,949.59	26,132.34	12,682.58	-	-	-	-
其他债务偿还规模	109,641.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	33,326.00	-	-	35,030.00
本期债券偿还规模	-	-	-	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00	34,800.00
合计	722,885.61	334,699.59	82,632.34	259,182.58	103,926.00	69,800.00	66,300.00	269,820.82 <sup>6</sup>

经测算，发行人有息债务偿还压力主要在2022年、2023年及2025年。发行人未来将根据金融机构借款要求，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。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。

#### 四、发行人关联交易情况

##### （一）关联方情况

截至2020年末，发行人关联方情况如下：

##### 1、本公司的股东

本公司股东情况详见本募集说明书“第五条发行人基本情况”之

<sup>6</sup> 发行人2029年及以后年度银行借款偿还规模为269,820.82万元，主要系国家开发银行为支持海州区棚改项目推进，给予发行人子公司连云港泓海房地产开发有限公司和瀛洲集团合计35.90亿元的长周期、低成本政策性贷款所致，两笔借款均从2021年起逐年偿还借款本金，于2043年到期。

“三、公司控股股东及实际控制人情况”。

## 2、本公司的子公司

公司控股及全资子公司为公司关联方，具体情况参见本募集说明书“第五条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”。

## 3、本公司重要的合营、联营企业情况

公司重要的合营、联营企业，具体情况参见本募集说明书“第五条发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）联营或合营公司情况”。

## 4、其他关联方情况

序号	其他关联方名称	与发行人关系
1	连云港瑞辰农业实业有限公司	联营企业子公司
2	连云港神农现代农业发展有限公司	高管人员关联
3	连云港丰谷农业开发有限公司	高管人员关联
4	连云港璟竣市政工程有限公司	其他关联
5	连云港成荫绿化工程有限公司	其他关联
6	连云港美浦园林绿化工程有限公司	其他关联
7	连云港万茵绿化工程有限公司	其他关联
8	江苏昊海投资发展集团有限公司	子公司高管人员关联

注：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发行人的子公司，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、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2020年度 (万元)	2019年度 (万元)
连云港神农现代农业发展有限公司	建筑劳务	46,598.39	29,322.39
合计	-	46,598.39	29,322.39

### 2、关联方担保情况

截至2020年末，发行人对关联方公司担保情况如下：

单位：万元



被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日
连云港神农现代农业发展有限公司	8,800.00	2020-5-29	2021-5-28
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-12-24	2021-12-24
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-10-30	2021-10-10
连云港神农现代农业发展有限公司	4,000.00	2020-12-9	2021-12-8
连云港神农现代农业发展有限公司	4,800.00	2020-7-3	2021-7-1
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-22
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-24
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,500.00	2020-8-26	2021-7-25
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,000.00	2020-11-12	2021-11-12
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,750.00	2020-5-29	2021-5-29
连云港瑞辰农业实业有限公司	30,000.00	2020-4-30	2022-4-30
连云港瑞辰农业开发有限公司	30,000.00	2020-3-25	2022-3-24
连云港美浦园林绿化工程有限公司	4,000.00	2020-1-20	2021-1-15
连云港美浦园林绿化工程有限公司	2,000.00	2020-5-26	2021-5-10
连云港璟竣市政工程有限公司	4,300.00	2020-11-20	2022-10-22
连云港璟竣市政工程有限公司	2,800.00	2020-3-18	2021-3-17
连云港璟竣市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22
连云港璟竣市政工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15
连云港璟竣市政工程有限公司	4,000.00	2020-4-30	2023-4-30
连云港璟竣市政工程有限公司	3,000.00	2020-12-11	2021-12-10
连云港璟竣市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22
连云港璟竣市政工程有限公司	4,000.00	2020-12-15	2021-11-20
连云港海鑫名郡投资有限公司	989.00	2018-6-1	2021-5-29
连云港丰谷农业开发有限公司	30,000.00	2016-1-14	2030-11-22
连云港丰谷农业开发有限公司	2,000.00	2020-3-25	2021-3-24
连云港丰谷农业开发有限公司	1,800.00	2020-3-30	2021-2-12
连云港丰谷农业开发有限公司	1,200.00	2020-2-14	2021-2-13
连云港成荫绿化工程有限公司	2,400.00	2020-3-4	2021-3-3
连云港成荫绿化工程有限公司	2,000.00	2020-8-28	2022-8-5
连云港成荫绿化工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-12-7	2021-12-6
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-5-28	2021-5-27
江苏昊海投资发展集团有限公司	8,000.00	2020-3-13	2021-3-13
江苏昊海投资发展集团有限公司	4,000.00	2019-9-17	2020-8-27
连云港万茵绿化工程有限公司	4,000.00	2020-12-10	2021-11-10
连云港万茵绿化工程有限公司	2,500.00	2020-2-18	2021-2-18

合计	212,339.00	-	-
----	------------	---	---

### 3、关联方资金往来情况

#### (1) 应收项目

表 6-28：截至 2020 年末，发行人关联方应收项目

单位：万元

项目名称	2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款：</b>				
江苏昊海投资发展集团有限公司	-	-	34,855.45	-
连云港神农现代农业发展有限公司	14,183.55	-	12,181.64	-
合计	<b>14,183.55</b>	-	<b>47,037.09</b>	-
<b>其他应收款：</b>				
江苏昊海投资发展集团有限公司	-	-	8,858.88	-
连云港神农现代农业发展有限公司	-	-	72,786.61	-
连云港丰谷农业开发有限公司	113,431.43	-	92,829.18	-
连云港璟峻市政工程有限公司	-	-	27,274.00	-
连云港瑞辰农业实业有限公司	-	-	6,945.35	-
连云港浦物建设工程有限公司	250.00	-	250.00	-
连云港美浦园林绿化工程有限公司	32,000.00	-	-	-
连云港海鑫名郡投资有限公司	22,063.37	-	-	-
合计	<b>167,744.80</b>	-	<b>208,944.01</b>	-

#### (2) 应付项目

表 6-29：截至 2020 年末，发行人关联方应付款项

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末
<b>其他应付款：</b>		
连云港瑞辰农业实业有限公司	11,872.99	-
连云港神农现代农业发展有限公司	4,366.94	-
合计	<b>16,239.93</b>	

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

## 五、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额合计为256,939.00万元，占当期净资产比重为16.99%，具体情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保类型	是否设置反担保措施
连云港禹泉水务有限公司	8,000.00	2019-7-25	2022-7-25	保证	否
连云港禹泉水务有限公司	8,000.00	2019-12-13	2022-12-13	保证	否
连云港扬天投资有限公司	500.00	2020-6-23	2021-6-18	保证	否
连云港兴浦农业开发有限公司	500.00	2020-3-27	2021-3-24	保证	否
连云港市鑫辰农业科技推广研究所	3,300.00	2020-9-24	2021-9-15	保证	否
连云港市金货郎国际贸易有限公司	4,000.00	2020-3-11	2021-3-1	保证	否
连云港胸海贸易有限公司	3,000.00	2020-5-25	2021-5-24	保证	否
连云港胸海贸易有限公司	3,000.00	2020-4-22	2021-4-21	保证	否
连云港胸海贸易有限公司	4,000.00	2020-9-9	2021-9-6	保证	否
连云港胸海贸易有限公司	3,000.00	2020-10-27	2021-4-30	保证	否
连云港方鼎建筑工程有限公司	2,500.00	2020-9-1	2021-8-31	保证	否
连云港博会纳贸易有限公司	800.00	2020-11-27	2022-11-27	保证	否
连云港北浦实业有限公司	4,000.00	2020-12-9	2021-11-1	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	8,800.00	2020-5-29	2021-5-28	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-12-24	2021-12-24	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-10-30	2021-10-10	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	4,000.00	2020-12-9	2021-12-8	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	4,800.00	2020-7-3	2021-7-1	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-22	保证	否
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-24	保证	否
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,500.00	2020-8-26	2021-7-25	保证	否
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,000.00	2020-11-12	2021-11-12	保证	否
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,750.00	2020-5-29	2021-5-29	保证	否
连云港瑞辰农业实业有限公司	30,000.00	2020-4-30	2022-4-30	保证	否
连云港瑞辰农业实业有限公司	30,000.00	2020-3-25	2022-3-24	保证	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保类型	是否设置反担保措施
连云港美浦园林绿化工程有限公司	4,000.00	2020-1-20	2021-1-15	保证	否
连云港美浦园林绿化工程有限公司	2,000.00	2020-5-26	2021-5-10	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	4,300.00	2020-11-20	2022-10-22	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	2,800.00	2020-3-18	2021-3-17	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	4,000.00	2020-4-30	2023-4-30	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	3,000.00	2020-12-11	2021-12-10	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22	保证	否
连云港璟竣市政工程有限公司	4,000.00	2020-12-15	2021-11-20	保证	否
连云港海鑫名郡投资有限公司	989.00	2018-6-1	2021-5-29	保证	否
连云港丰谷农业开发有限公司	30,000.00	2016-1-14	2030-11-22	保证	否
连云港丰谷农业开发有限公司	2,000.00	2020-3-25	2021-3-24	保证	否
连云港丰谷农业开发有限公司	1,800.00	2020-3-30	2021-2-12	保证	否
连云港丰谷农业开发有限公司	1,200.00	2020-2-14	2021-2-13	保证	否
连云港成荫绿化工程有限公司	2,400.00	2020-3-4	2021-3-3	保证	否
连云港成荫绿化工程有限公司	2,000.00	2020-8-28	2022-8-5	保证	否
连云港成荫绿化工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15	保证	否
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-12-7	2021-12-6	保证	否
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-5-28	2021-5-27	保证	否
江苏昊海投资发展集团有限公司	8,000.00	2020-3-13	2021-3-13	保证	否
江苏昊海投资发展集团有限公司	4,000.00	2019-9-17	2021-8-27	保证	否
连云港万茵绿化工程有限公司	4,000.00	2020-12-10	2021-11-10	保证	否
连云港万茵绿化工程有限公司	2,500.00	2020-2-18	2021-2-18	保证	否
<b>合计</b>	<b>256,939.00</b>	-	-	-	-

被担保单位均为连云港市国有企业，目前被担保单位经营状况、财务状况以及资信状况良好，未出现融资违约情形，发行人代偿风险较小。

截至2020年末，发行人被担保企业主要为6家，分别为连云港禹泉水务有限公司、连云港神农现代农业发展有限公司、连云港胸海贸易有限公司、连云港瑞辰农业实业有限公司、连云港璟竣市政工程有限公司和连云港丰谷农业开发有限公司。发行人对上述6家企业担

保余额合计 204,950.00 万元，占对外担保总额 79.77%。发行人主要被担保企业具体情况如下：

### 1、连云港禹泉水务有限公司

连云港禹泉水务有限公司成立于 2012 年 3 月 7 日，注册资本 1,051.00 万元，法定代表人李建军，经营范围为集中式供水服务；管道安装；光伏发电、建筑工程、水利工程施工；太阳能光伏发电项目投资、建设、运营（承装、承修、承试供电设施和受电设施除外）；合同能源管理。（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） 一般项目：自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，连云港禹泉水务有限公司资产总额 9.70 亿元，负债总额 3.86 亿元，净资产 5.85 亿元；2020 年度实现营业收入 2.12 亿元，利润总额 0.30 亿元，净利润 0.22 亿元。

### 2、连云港神农现代农业发展有限公司

连云港神农现代农业发展有限公司成立于 2010 年 3 月 23 日，注册资本 16,000.00 万元，法定代表人叶川，经营范围为农业项目开发；农业观光旅游项目开发；花卉、蔬菜、林木种植、销售；初级农产品销售；园林绿化工程、水利工程设计、施工；农村房屋建设工程、农村社区建设工程施工；基础设施建设、施工和经营；文化产业项目、旅游项目、科技项目投资开发及管理；企业形象策划；物业管理服务；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）。

截至 2020 年末，连云港神农现代农业发展有限公司资产总额 30.98 亿元，负债总额 25.41 亿元，净资产 5.57 亿元；2020 年度实现营业收入 4.52 亿元，利润总额 0.64 亿元，净利润 0.48 亿元。

### 3、连云港胸海贸易有限公司

连云港胸海贸易有限公司成立于2014年8月15日，注册资本40,000.00万元，法定代表人朱江，经营范围为建筑材料、钢材、木材、装饰材料、机械设备、五金、机电产品、矿砂、有色金属销售。（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）许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；有色金属合金制造；橡胶制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；市场营销策划；图文设计制作；工业设计服务；组织文化艺术交流活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用百货销售；家具销售；服装服饰批发；服装服饰零售；箱包销售；家居用品销售；办公用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，连云港胸海贸易有限公司资产总额12.66亿元，负债总额8.14亿元，净资产4.52亿元；2020年度实现营业收入5.27亿元，利润总额1.08亿元，净利润0.81亿元。

### 4、连云港瑞辰农业实业有限公司

连云港瑞辰农业实业有限公司成立于2004年1月2日，注册资本2,000.00万元，法定代表人李刚，经营范围为农作物、园艺作物的栽培、生产及相关技术服务；农副产品销售、检验检测服务。（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，连云港瑞辰农业实业有限公司资产总额13.39亿元，负债总额8.55亿元，净资产4.84亿元；2020年度实现营业收

入 6.43 亿元，利润总额 0.70 亿元，净利润 0.70 亿元。

### 5、连云港璟竣市政工程有限公司

连云港璟竣市政工程有限公司成立于 2013 年 8 月 15 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人薛博文，经营范围为市政工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、土石方工程、玻璃幕墙工程、钢结构工程、城市绿化工程、建筑装饰工程、建筑智能化工程、水利工程、（室内）水电安装工程施工；建筑材料销售。（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，连云港璟竣市政工程有限公司资产总额 5.32 亿元，负债总额 2.31 亿元，净资产 3.02 亿元；2020 年度实现营业收入 3.02 亿元，利润总额 0.43 亿元，净利润 0.43 亿元。

### 6、连云港丰谷农业开发有限公司

连云港丰谷农业开发有限公司成立于 2015 年 4 月 15 日，注册资本 20,000.00 万元，法定代表人王磊，经营范围为农业项目开发；农业观光旅游项目开发；花卉、蔬菜、林木种植；农产品销售；园林绿化工程、水利工程的设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，连云港丰谷农业开发有限公司资产总额 20.82 亿元，负债总额 15.30 亿元，净资产 5.52 亿元；2020 年度实现营业收入 1.88 亿元，利润总额 0.19 亿元，净利润 0.14 亿元。

## （二）发行人涉及的诉讼、仲裁或行政处罚事项

### 1、发行人涉及的重大诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对财务状况、经营结

果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

发行人董事长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、仲裁案件。

## 2、发行人涉及的重大行政处罚事项

发行人 2021 年度因代建的锦屏便民服务中心、刘志洲体育竞技中心项目涉嫌违规建设，分别受连云港市自然资源和规划局、连云港市住房和城乡建设局处罚，涉及金额合计 95.62 万元。相关处罚具体情况如下：

### ①刘志洲体育竞技中心

发行人分别于 2021 年 4 月 16 日及 8 月 16 日收到连云港市自然资源和规划局处罚，代建的刘志洲体育竞技中心未取得完全的用地手续，部分土地涉嫌占据集体建设用地，分别罚款 24.76 万元与 4.24 万元，相关罚款已按时上缴。经与项目委托方确认，已将涉嫌违建的篮球场、小型足球场拆除并复原，未来相关建设费用、罚款支出将计入建设成本予以结算。

### ②锦屏便民服务中心

锦屏便民服务中心占地面积 22.25 亩，项目总投资 6,450.15 万元，为发行人代建项目。由于系民生工程，因此发行人在未取得施工许可的情况下先行启动了项目建设，并于 2021 年 7 月 14 日收到连云港市住建局行政处罚，处罚金额为 66.62 万元，并责令停工，予以改正。相关罚款已按时上缴。

经与委托方确认，已协调海州区相关部门加紧办理项目施工许可证，未来相关建设费用、罚款支出将计入建设成本并由委托方予以结算。



上述处罚由于涉及金额较小，因此不会对发行人的资产及运营造成重大不利影响，上述处罚不构成重大违法违规的情形。

除上述情况外，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大行政处罚案件。

发行人董事长及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大行政处罚事项。

### （三）承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无对正常生产经营活动及偿债能力有重大不利影响的承诺事项。

## 六、发行人受限资产情况

### 1、受限的货币资金情况

截至2020年末，发行人货币资金受限金额为411,455.26万元，主要为定期存单、工程保证金以及用于债务担保或票据保证的货币资金。

### 2、受限的存货情况

截至2020年末，发行人受限的存货-土地使用权明细情况如下：

单位：万元

序号	产权证号	期末账面价值	受限原因
1	连国用（2014）HZ000027号	8,693.20	抵押
2	连国用（2014）HZ000026号	8,755.00	抵押
3	连国用（2014）HZ001517号	8,755.00	抵押
4	连国用（2014）HZ001516号	8,549.00	抵押
5	连国用（2014）HZ001515号	8,858.00	抵押
6	连国用（2013）第XP005041号	2,430.80	抵押
7	连国用（2014）第XP002797号	22,481.65	抵押
8	连国用（2015）第XP008705号	15,732.04	抵押
9	苏（2019）连云港市不动产权第0068539号	51,839.22	抵押
10	苏（2016）连云港市不动产权第0020778号	2,170.00	抵押
11	苏（2018）连云港市不动产权第0075860号	3,115.50	抵押
合计		141,379.42	-

### 3、受限的投资性房地产

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	昊海大厦	32,434.37	抵押
2	连国用（2013）第 HZ000550 号	722.89	抵押
3	连国用（2011）第 HZ000440 号	451.20	抵押
4	苏（2018）连云港市不动产权第 0090508 号	24,028.26	抵押
5	苏（2018）连云港市不动产权第 0090509 号	4,597.14	抵押
合计		<b>62,233.86</b>	-

### 4、受限的固定资产情况

截至 2020 年末，发行人受限的固定资产明细情况如下

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	苏（2018）连云港市不动产权第 0002431 号	1,980.23	抵押
2	苏（2018）连云港市不动产权第 0036167 号	3,765.50	抵押
3	苏（2018）连云港市不动产权第 0002426 号	388.41	抵押
4	苏（2019）连云港市不动产权第 0004871 号	608.26	抵押
5	苏（2020）连云港市不动产权第 0004112 号	1,095.33	抵押
6	苏（2017）连云港市不动产权第 0070431 号	3,163.07	抵押
合计		<b>11,000.80</b>	-

### 5、受限的无形资产情况

截至 2020 年末，发行人受限的无形资产-土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	产权证号	期末账面价值	受限原因
1	海国用（95）字第 23 号	1,448.23	抵押
合计		<b>1,448.23</b>	-

### 6、受限的其他资产情况

截至 2020 年末，发行人受限的其他资产明细如下：

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	连云港墨博建材有限公司 100% 股权	5,464.44	抵押

合计	5,464.44	-
----	----------	---

截至 2020 年 12 月末，除上述披露的受限资产外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情形。

## 第七条 发行人信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”或“评级机构”）评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。评定2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券的信用等级为AAA，认为本期债券还本付息安全性极强。

### 一、信用评级情况

#### （一）历史信用评级情况

##### 1、报告期历次主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2018年6月26日出具的信评委函字[2018]跟踪0293号评级报告，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2019年6月27日出具的信评委函字[2019]跟踪0467号评级报告，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年3月12日出具的新世纪债评[2020]010338号评级报告，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年4月14日出具的信评委函字[2019]1725D号评级报告，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年6月24日出具的信评委函字[2020]跟踪1593号评级报告，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年7月29日

出具的新世纪跟踪[2020]101221号评级报告，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

## 2、主体评级差异及原因

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为AA，评级展望稳定；上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人主体信用等级为AA+，评级展望稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体信用评级差异的原因主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致。

### （二）评级标示含义

主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

等级符号	含义
AAA	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	发行人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。
A	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	发行人偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	发行人不能偿还债务。

发行人主体信用等级为AA+，代表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。

### （三）评级观点

## 1、评级报告内容摘要

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级。

上海新世纪的主要评级观点如下：

## 2、主要优势

**外部环境较好。**连云港市依托港口资源发展工业，有一定工业基础，近年来不断推进新旧动能转换和产业升级转型，并取得了一定的效果。海州区是连云港市核心城区，2020 年与高新区融合发展，全区经济实力明显增强，为海发集团主业开展提供了良好的外部环境。

**业务地位突出。**经吸收合并海州区部分区属企业，海发集团目前是连云港市重要的政府性项目投建主体之一，统一负责海州区的城市建设及国有资产的运营，在地方国资体系内地位突出。

**政府支持力度大。**海发集团承担了海州区内基建、安置房以及棚户区改造等项目的建设，近年来持续获得政府在项目资本金注入、国有企业股权拨入以及财政补助等方面的支持。

**担保增信。**江苏省信用再担保集团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，有效提升了偿付安全性。

## 3、主要风险

**债务负担重，即期支付压力大。**近年来海发集团债务规模快速上升，负债经营程度偏高；同时公司短期债务规模大，面临较大的即期债务偿付压力。

**回款压力大。**相较于投入规模，海发集团基建项目结算进度较慢，回款较为有限；同时，公司与国有企事业单位之间的往来款规模较大，回款进度存在不确定性。

**投融资压力大。**海发集团现阶段在建及拟建项目待投资规模大，持续面临较大的投融资压力。

**子公司管控压力大。**海发集团整合时间尚短，预计中短期内将持续面临子公司管控压力。

**募投项目运营风险。**本期债券募投项目收益来源于建成物业的销售收入，收入实现依赖于项目后期销售情况，经营收益存在不达预期性风险。

#### **4、未来展望**

通过对海发集团及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，上海新世纪给予发行人 **AA+**主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券 **AAA** 信用等级。

#### **5、跟踪评级安排**

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、发行人银行授信情况

截至2021年9月末,发行人及其子公司主要金融机构授信总额为291.71亿元,剩余授信额度74.58亿元。截至2021年9月末,发行人主要金融机构授信情况如下表所示:

单位:亿元

授信金融机构	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
国家开发银行	16.50	10.67	5.83
国家开发银行	19.40	12.51	6.89
国家开发银行	3.70	0.10	3.60
中国农业发展银行	12.00	9.95	2.05
建行新浦支行	5.00	0.50	4.50
江苏省国际信托	5.00	5.00	0.00
南京银行连云港分行	13.20	13.20	0.00
宁波银行无锡分行	2.90	2.90	0.00
宁波银行南京江宁支行	5.05	2.05	3.00
江苏银行	20.43	15.42	5.01
广发银行	3.00	0.00	3.00
华鑫国际信托	18.00	14.92	3.08
东方银行	2.19	2.09	0.10
民生银行	0.40	0.40	0.00
光大银行	3.00	1.20	1.80
恒丰银行连云港分行	1.46	1.46	0.00
华夏银行	8.89	5.79	3.10
江苏银行海州支行	2.98	2.98	0.00
江苏银行锦云支行	16.32	12.12	4.20
交通银行连云港分行	0.80	0.80	0.00
浦发银行连云港分行	4.46	3.81	0.65
苏银租赁	7.50	4.19	3.31
工商银行新浦支行	5.70	2.70	3.00
南京银行	4.40	2.45	1.95
光大银行	4.90	4.90	0.00
江苏银行	10.85	9.18	1.67
国通信托	8.00	7.95	0.05



授信金融机构	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
江苏金融租赁	2.20	0.92	1.28
中航国际租赁	4.00	2.17	1.83
远东国际租赁	2.10	0.57	1.53
平安国际融资租赁	1.85	0.62	1.23
徽银金融租赁	3.00	1.80	1.20
中国农业发展银行	1.75	1.44	0.31
上海电气租赁	1.40	0.68	0.72
环球融资租赁	1.50	0.79	0.71
金元百利资管	3.00	1.85	1.15
中行新浦支行	3.03	2.48	0.55
浦发银行	4.92	4.32	0.60
国药控股（中国）租赁	0.80	0.42	0.38
江苏淮海融资租赁	1.50	1.03	0.47
张家港农村商业银行	0.45	0.35	0.10
远东联合金融租赁	2.00	1.66	0.34
长江联合金融租赁	2.00	1.66	0.34
青岛城乡建设融资租赁	0.90	0.68	0.22
茅台（上海）融资租赁	1.05	0.80	0.25
苏州金融租赁	0.75	0.62	0.13
苏州银行	1.19	1.19	0.00
恒丰银行	2.73	2.32	0.41
东方农商银行	1.32	1.32	0.00
国投泰康信托	5.00	2.00	3.00
杭州银行南京分行	1.00	1.00	0.00
华夏银行	1.20	1.19	0.01
华鑫国际信托	4.96	4.96	0.00
融鼎农村小额贷款	3.00	3.00	0.00
润银科技小额贷款	0.20	0.20	0.00
五矿国际信托	3.81	3.81	0.00
兴业银行	0.20	0.20	0.00
中航信托	3.00	3.00	0.00
紫金信托	3.00	3.00	0.00
中国工商银行海州支行	0.34	0.34	0.00
上海浦东发展银行连云港分行	1.13	1.13	0.00
华夏银行连云港分行	1.50	1.50	0.00
江苏太仓农业商业银行股份有限公司新浦支行	0.94	0.94	0.00
江苏银行新浦支行	0.60	0.60	0.00

授信金融机构	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
江苏银行连云港分行	4.06	4.06	0.00
连云港东方农村商业银行	2.64	2.64	0.00
南京银行连云港分行	2.00	2.00	0.00
苏州银行连云港分行	1.29	1.29	0.00
中国银行连云港秦东门支行	2.37	1.34	1.03
<b>总计</b>	<b>291.71</b>	<b>217.13</b>	<b>74.58</b>

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，具备较强的间接债务融资能力。截至2021年9月末，公司已获得金融机构授信额度291.71亿元，已使用授信额度217.13亿元，未使用授信额度74.58亿元。

### 三、发行人信用记录

最近三年，发行人及其子公司信用记录良好，不存在违约情形。

### 四、已发行未兑付债券情况

截至2020年12月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为55.76亿元，具体情况如下：

表 7-2：截至 2020 年 12 月末，发行人已发行尚未兑付的债券明细

序号	发行主体	债券类型	债券简称	起息日	债券余额 (亿元)	票面利率	期限	还本付息情况
1	江苏海州发展集团有限公司	企业债券	16海发债	2016-6-6	6.36	4.67%	7年	正常
		中期票据	20海发集团MTN001	2020-4-29	7.00	4.99%	3年	正常
		超短期融资债券	20海发集团SCP001	2020-9-21	5.00	4.06%	270天	尚未兑付兑息
2	江苏瀛洲发展集团有限公司	企业债券	16瀛洲债	2016-09-21	4.80	4.33%	7年	正常
		公司债券	19瀛洲01	2019-7-30	3.10	7.99%	2+1年	正常
		公司债券	19瀛洲02	2019-11-22	2.60	7.80%	2+1年	正常
		公司债券	20瀛洲01	2020-8-4	5.40	6.20%	3年	尚未兑付兑息
		企业债券	20瀛洲债01	2020-12-14	6.50	5.30%	7年	尚未兑付兑息
3	连云港海州工业投资集团有限公司	公司债券	20海投01	2020-1-22	3.60	7.00%	2+2+1年	尚未兑付兑息
		公司债券	20海投02	2020-6-24	7.14	6.50%	2+2+1年	尚未兑付兑息
		公司债券	20海投03	2020-9-10	4.26	7.00%	3+2年	尚未兑付兑息

合计	-	-	-	55.76	-	-	-
----	---	---	---	-------	---	---	---

截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 118.84 亿元，具体情况如下：

表 7-3：截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券明细

序号	发行主体	债券类型	债券简称	起息日	债券余额 (亿元)	票面利率	期限	还本付息情况
1	江苏海州发展集团有限公司	企业债券	16 海发债	2016-6-6	4.24	4.67%	7 年	正常
		中期票据	20 海发集团 MTN001	2020-4-29	7.00	4.99%	3 年	正常
		公司债券	21 海州 01	2021-3-30	6.00	6.10%	3+2 年	正常
		公司债券	21 海州 02	2021-9-7	8.00	5.40%	3+2 年	尚未兑付兑息
		超短期融资债券	21 海发集团 SCP003	2021-11-24	7.00	4.00%	180 天	尚未兑付兑息
		公司债券	22 海州 01	2022-1-19	6.00	5.20%	5 年	尚未兑付兑息
		超短期融资债券	22 海发集团 SCP001	2022-1-21	5.00	3.88%	138 天	尚未兑付兑息
		中期票据	22 海发集团 MTN001	2022-2-22	7.00	4.40%	3 年	尚未兑付兑息
		企业债券	22 苏海发债 01	2022-2-25	8.70	3.85%	7 年	尚未兑付兑息
2	江苏瀛洲发展集团有限公司	企业债券	16 瀛洲债	2016-9-21	3.20	4.33%	7 年	正常
		公司债券	19 瀛洲 01	2019-7-30	3.10	6.70%	2+1 年	正常
		公司债券	20 瀛洲 01	2020-8-4	5.40	6.20%	3 年	正常
		企业债券	20 瀛洲债 01	2020-12-14	6.50	5.30%	7 年	正常
		定向工具	21 瀛洲发展 PPN001	2021-2-29	3.50	6.40%	3 年	正常
		定向工具	21 瀛洲发展 PPN002	2021-3-17	1.40	6.50%	3 年	正常
		中期票据	21 瀛洲发展 MTN001	2021-3-26	5.00	6.40%	3 年	正常
		中期票据	21 瀛洲发展 MTN002	2021-6-22	5.00	6.40%	3 年	尚未兑付兑息
		定向工具	21 瀛洲发展 PPN003	2021-7-14	3.60	6.70%	3 年	尚未兑付兑息
		定向工具	21 瀛洲 01	2021-11-19	6.20	6.10%	3+2 年	尚未兑付兑息
		企业债券	22 瀛洲债 01	2022-3-22	1.50	5.20%	3+4 年	尚未兑付兑息
3	连云港海州工业投资集团有限公司	公司债券	20 海投 01	2020-1-22	0.10	7.00%	2+2+1 年	正常
		公司债券	20 海投 02	2020-6-24	7.14	6.50%	2+2+1 年	正常
		公司债券	20 海投 03	2020-9-10	4.26	7.00%	3+2 年	正常
		公司债券	21 海投 01	2021-7-16	4.00	7.20%	3	尚未兑付兑息

合计	-	-	-	<b>118.84</b>	-	-	-
----	---	---	---	---------------	---	---	---

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。

发行人于2016年6月3日发行“16海发债”，募集资金10.60亿元，期限7年。截至募集说明书签署日，扣除发行费用后，募集资金已按“16海发债”募集说明书约定用途使用完毕。

发行人于2022年2月25日发行“22苏海发债01”，募集资金8.70亿元，期限7年。截至募集说明书签署日，扣除发行费用后，募集资金已按“22苏海发债01”募集说明书约定用途使用3.00亿元。

发行人子公司瀛洲集团于2016年9月20日发行“16瀛洲债”，募集资金8亿元，期限7年。截至募集说明书签署日，扣除发行费用后，募集资金已按“16瀛洲债”募集说明书约定用途使用完毕。

发行人子公司瀛洲集团于2020年12月9日发行“20瀛洲债01”，募集资金6.50亿元，期限7年。截至募集说明书签署日，募集资金已按“20瀛洲债01”募集说明书约定用途使用2.70亿元。

发行人子公司瀛洲集团于2022年3月21日发行“22瀛洲债01”，募集资金1.50亿元，期限7年。截至募集说明书签署日，募集资金尚未使用。

## 第八条 担保情况

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

### 一、担保人基本情况

#### (一) 担保人基本情况及业务情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：翟为民

注册资本：836,994.78 万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，担保人正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

作为江苏省最大的政策性担保机构，江苏省信用再担保集团有限公司具有良好的背景和较强的资本实力，且与银行建立良好的战略合作关系，有利于后续业务的发展。

担保人建立了包括业务流程、岗位责任、风险控制等一系列管理

制度，搭建起包括评审委员会审批决策、风险管理部监控审核、业务部门合规操作三个层次的业务风险控制体系。几年来业务发展加快，代偿比率较低。。

## （二）担保人财务情况

### 1、主要财务数据及财务指标

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

单位：万元、%

指标	2020 年度/末	2019 年度/末
资产总额	2,234,039.94	1,721,678.15
负债总额	870,468.97	676,461.57
所有者权益合计	1,363,570.97	1,045,216.58
归属于母公司的所有者权益合计	1,286,482.40	984,590.82
营业收入	215,733.20	182,636.25
营业利润	80,704.25	64,241.95
利润总额	80,884.43	63,989.32
净利润	54,731.40	48,068.20
经营活动产生的现金流量净额	-280,261.36	-58,162.23
投资活动产生的现金流量净额	-12,768.38	7,403.71
筹资活动产生的现金流量净额	380,155.19	194,417.70
现金及现金等价物净增加	87,125.46	143,659.19
资产负债率	43.55	39.29

目前担保人主要在江苏省内从事再担保、直接担保、融资租赁、小额贷款和典当等业务。截至 2020 年末，担保人经审计的合并口径资产总额为 223.40 亿元，负债总额为 87.05 亿元，所有者权益为 136.36 亿元；2020 年度实现营业收入 21.57 亿元，净利润 5.47 亿元。

### 2、财务报表

（1）江苏省信用再担保集团有限公司 2020 年度经审计的合并资产负债表（见附表八）

(2) 江苏省信用再担保集团有限公司 2020 年度经审计的合并利润表（见附表九）

(3) 江苏省信用再担保集团有限公司 2020 年度经审计的合并现金流量表（见附表十）

### 3、债券发行情况

截至本募集说明书出具之日，江苏再担保已发行尚处于存续期的债券如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	债券余额	发行期限	主体/债项评级	票面利率	兑付情况
1	20 信保 Y1	2020-11-5	15.00	3+N	AAA/AAA	4.20	正常
2	19 信保 Y1	2019-10-25	10.00	3+N	AAA/AAA	4.24	正常
合计	-	-	<b>25.00</b>	-	-	-	-

### （三）担保人资信情况

报告期内，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

我国宏观经济的稳定增长、江苏省良好的经济发展态势以及较发达的民营经济为江苏再担保提供了较大的发展空间，江苏再担保股东背景较好，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。

江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，目前资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。作为政策性和非盈利性的再担保机构，再担保业务收费偏低，但公司通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

截至 2020 年末，江苏再担保本部获得主要合作银行综合授信额度 808.28 亿元。报告期内，江苏再担保有息债务均按时还本付息，

未发生违约行为。

#### （四）担保人累计担保余额

截至2021年9月末，江苏再担保融资担保责任余额为738.81亿元。

#### （五）担保人最近一期末累计担保余额占其净资产的比例

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2021年9月末（集团母公司口径），江苏再担保净资产放大倍数为7.73倍，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10.00亿元，被担保人主体信用评级为AA+级，担保责任余额按60%计算即6.00亿元，被担保人子公司江苏瀛洲发展集团有限公司主体信用评级AA级，担保责任余额按60%计算即3.9亿元，对被担保人及其关联方的担保责任余额合计9.9亿元。

截至2021年9月末（集团母公司口径），江苏再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为9.56亿元，对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为15.93亿元，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为14.34亿元，对主体信用评级AA级以上的同一被担保人及其关联方发行债券担保的，融资担保责任余额上限为23.90亿元。

## 二、担保函主要内容

江苏再担保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。

### 1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为本期债券品种二，发行面额不超过人民币壹拾亿元（含壹拾亿元，小写1,000,000,000元），其中不超过叁亿元用于

补充营运资金，不超过柒亿元用于乐居千华苑（B地块）项目建设，期限为柒年（债券名称、金额等以国家发展和改革委员会注册通知及实际发行方案为准）。

## 2、被担保的债券还本付息方式

本期债券品种二每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券品种二存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。采用单利按年计息，不计复利。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

## 3、债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为本期债券品种二正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于本期债券品种二到期日前清偿全部债券本金和利息。

## 4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 5、保证责任的承担

在本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本期债券品种二本息，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商指定的账户。本期债券品种二持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本期债券品种二持有人的代理人有义务代理本期债券品种二持有人要求担保人履行保证责任。

如本担保函所规定的担保期间内，本期债券品种二持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函

项下对担保人的债券相抵销。

## 6、保证范围

担保人保证的范围包括本期债券品种二本金及利息，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。

## 7、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本期债券品种二存续期及债券到期之日起二年。本期债券品种二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。

## 8、财务信息披露

国家发展和改革委员会或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

## 9、债券的转让或出质

本期债券品种二认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第六条、第七条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

## 10、主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券品种二利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保义务的前提下担保人继续承担本担保函下的保证责任。

## 11、加速到期

在本担保函项下的本期债券品种二到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本期债券品种二持有人利益的重大事项时，本期债券品种二发行人应在一定期限内提供新的保证，本期债券品种二发行人不提供新的保证时，本期债券品种二持有人有权要求本期债券品种二发行人、担保人提前兑付债券本息。

### 三、本期债券担保的合法合规性

江苏再担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数、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。并且江苏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。

除本期债券以及发行人子公司江苏瀛洲发展集团有限公司发行的 6.50 亿元“20 瀛洲债 01”担保业务以外，江苏再担保与本期债券发行人及其关联方、债权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，根据江苏再担保项目评审相关意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。根据国浩律师（南京）事务所出具的法律意见书，江苏再担保出具的《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。

## 第九条 税 项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。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特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 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。

对企业债券的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承企业债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十条 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》《企业债券管理条例》《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况收到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

发行人已指定专人担任本期债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：龚玉荣

联系地址：连云港市海州区秦东门大街172号

电话：0518-85219887

传真：0518-85438967

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### 一、信息披露管理制度

为规范公司发行公司债券的信息披露行为，强化信息披露工作，提高信息披露水平和信息披露质量，发行人根据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规和规范性文件的要求，结合发行人的实际情况，制定了信息披露管理制度。主要内容如下：

#### 1、信息披露的基本原则

公司信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时的原则，承诺不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。董

事或具有同等职责的人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整、及时或存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。已披露的原文件应在信息披露渠道予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

## 2、信息披露事务管理部门及其职责

融资部为公司信息披露事务管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。信息披露事务管理部门承担如下职责：

(1) 负责公司债券信息披露事务管理，准备监管机构要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合监管机构的有关规则和要求；

(2) 负责牵头组织起草、编制公司债券信息披露文件；

(3) 拟定并及时修订公司信息披露管理制度，接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

(4) 负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告监管机构并公告；

(5) 对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询；

(6) 负责保管公司信息披露文件。

## 3、信息披露负责人及其职责

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理董事长是信息披露工作的第一责任人。分管融资部的高级管理人员为信息披露事务负责



人,负责管理公司信息披露事务,在信息披露事务中的主要职责如下:

(1) 应当了解并持续关注公司经营情况、财务情况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响,主动调查、获取决策所需要的资料;

(2) 准备和提交董事会所需要的报告和文件;

(3) 协调和组织公司信息披露事项,包括实施公司信息披露制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料,促使公司及时、合法、真实和完整的进行信息披露;

(4) 列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向融资部提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前,应当从信息披露角度征询融资部的意见;

(5) 保证信息披露的内容真实、准确、完整、及时,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

(6) 负责信息的保密工作,制定保密措施。内幕信息泄露时,及时采取补救措施加以解释和澄清;

(7) 董事会授予的其他职权。

#### 4、对外发布信息的申请、审核、披露流程

公司信息披露应当遵循以下流程:

(1) 有关责任人制作信息披露文件;

(2) 有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核,信息披露事务负责人审核后,必要时,提交董事长进行审核;

(3) 债券发行文件、定期报告等需要董事会、监事会审议的信息披露文件,应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序;

(4) 信息披露事务负责人组织将批准对外报出的信息披露文件在对应的信息披露平台进行公告;

(5) 信息披露事务负责人组织将信息披露公告文稿和相关备查文件置备于公司住所备查；

(6) 融资部对信息披露文件及公告进行归档保存。

### **5、董事、监事、高级管理人员在信息披露中的职责**

公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

### **二、发行前的信息披露安排**

本次债券发行日前三个工作日，发行人将通过中国债券信息网

([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))披露如下文件:

(一) 2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书;

(二) 2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券信用评级报告;

(三) 2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券法律意见书;

(四) 发行人2018-2020年度经审计的财务报告和2021年1-9月财务报表;

(五) 本期债券担保函

(六) 相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

### 三、存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内,向市场定期公开披露以下信息:

(一) 每年4月30日以前,披露上一年度的年度报告和审计报告;

(二) 每年8月31日以前,披露本年度的半年度报告和财务报表。

### 四、存续期内重大事项的信息披露

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:

(一) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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；

(五) 企业控股股东或者实际控制人变更；

(六) 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；

(七) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(八) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(九) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十一) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

(十二) 企业转移债券清偿义务；

(十三) 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；

(十四) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 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；

(十六) 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；

(十七) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 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；

(十九) 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；

- (二十) 企业涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (二十二) 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。

## 五、本息兑付的信息披露

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）公布本金兑付、付息事项。

## 第十一条 投资者保护机制

### 一、债券违约

#### (一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

#### (二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

#### (三) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文

件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

#### **（四）发行人义务**

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

#### **（五）发行人应急预案**

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”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。

#### **（六）风险及违约处置基本原则**

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### **（七）不可抗力**

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

2、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。

### 3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### (八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。若各方协商不成的，任何一方可提交西安仲裁委员会按其届时有效的规则进行仲裁。仲裁地点为西安，仲裁结果是终局的，对本协议当事人具有约束力。

#### (九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，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。

## 二、债券持有人会议机制

为了保护2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。



### （一）债券持有人会议的权限范围

1、就发行人变更本次债券《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消本次债券募集说明书中的赎回条款（如有）、上调利率条款和回售条款（如有）；

2、当发行人未能按期支付本次债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序等情况；

3、当发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

4、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

5、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

7、对更换、解聘债权代理人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》的主要内容或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

9、在法律规定许可的范围内对本规则的修改作出决议；

10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券

持有人依法享有的权利的方案作出决议；

11、行使法律、法规、部门规章、规范性文件和本规则赋予债券持有人会议的其他职权。

## （二）债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期内，发生下列事项之一的，债权代理人应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券《募集说明书》的重要约定；
- （2）拟修改《债券持有人会议规则》；
- （3）拟变更债权代理人或《债券代理协议》的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等重大不利变化；
- （6）发行人提出债务重组方案或因进行重大债务或者资产重组可能导致重大变化的；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性；
- （8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- （9）发行人、单独或者合计持有每期末偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或本规则第八条项下事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的

要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。

3、发行人、单独或合计持有每期末偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议。提议人同意延期的召开的除外。债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有每期末偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、债券持有人会议召集人应当依法根据本规则规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人为债券持有人会议召集人；单独持有每期末偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有每期末偿还债券本金总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

5、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前10个交易日按照监管部门规定的方式公告债券持有人会议通知，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容应包括但不限于下列事项：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式，持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案，议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定。会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

(6) 会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日，应当为持有人会议召开日前的第1个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 委托事项，债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务；

(9) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

6、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

7、于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

8、债券持有人会议如涉及现场会议形式的，原则上应在发行人办公地或债权代理人办公地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

9、债券持有人会议应当有律所见证。见证律所对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

### （三）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有每期末偿还债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持会议。

3、发行人、债券清偿义务继承方等关联方及债券增信机构出席债券持有人会议的，应接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见，涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的除外。

4、会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称（或姓名）及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

### （四）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务继承方的或与本次审议事项有重大利益冲突的，应当回避表决。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1名债权代理人代表和1名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿

还债券本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

任何与本次债券有关的决议，如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除中国法律、法规、部门规章、规范性文件和本次债券募集说明书明确规定债券持有人会议作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议应有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点、召集人名称或姓名；

（2）会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占发行人本次债券总张数的比例；

（4）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件资料由债权代理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债权代理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

12、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。



## 第十二条 债权人代理人

发行人已聘请兴业银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的债权人代理人，并与其订立了《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。发行人同意兴业银行股份有限公司连云港分行作为本期债券全体债券持有人的债权人代理人，以处理本期公司债券的相关事务和维护全体债券持有人的合法权益。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》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意兴业银行股份有限公司连云港分行作为本期债券的债权人代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

### 一、发行人的权利和义务

1、发行人依据有关法律规定、《募集说明书》《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》的规定，享有各项权利、承担各项义务。

2、发行人应当按照有关法律规定和《募集说明书》的约定支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

4、在本期债券存续期间内，发行人应当根据《管理条例》《通知》《公司章程》《募集说明书》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

5、在债券持有人会议选聘新债权人代理人的情况下，发行人应该配合债权人代理人及新债权人代理人完成债权人代理人工作及档案移交的有关事项，并向新债权人代理人履行《债权代理协议》项下应

应当向债权代理人履行的各项义务。

6、发行人应该指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

7、在债券持有人会议通知确定的债权登记日后一个交易日内，发行人负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券持有人会议召集人。

8、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

9、如果发生以下任何事件，发行人应在十日内以电话、传真、特快专递等有效方式通知债权代理人，并以公告等有效方式通知全体债券持有人：

(1) 发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

(2) 发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

(3) 发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

(4) 发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

(5) 发行人生产经营外部条件发生重大变化；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的情形；

(7) 发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或重大亏损或其他重大不利变化；

(8) 发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

(9) 发行人受到重大行政处罚，或发生或预计发生涉案金额占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

(10) 政府部门或发行人主要股东拟/已对发行人主要股东或发行人或进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益的情形：

(a) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上；

(b) 发行人或发行人主要股东拟/已进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(c) 发行人或发行人主要股东资产拟/已被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(d) 发行人或发行人主要股东拟/已进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

(11) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

(12) 拟订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同/或资产负债率超过 85%的情形；

(13) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化（如有担保人）；

(14) 担保人受到重大行政处罚，或发生涉案金额占担保人最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项（如有担保人）；

(15) 担保人拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定（如有担保人）；

(16) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分离、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定（如有出质股权/股票）；

(17) 抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形（如有抵/质押资产）；

(18) 发行人拟释放、置换、追加抵押/质押资产（如有抵/质押资产）；

(19) 发行人拟变更担保人（如有担保人）或更换增信方式；

(20) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款；

(21) 发行人拟变更本期债券募集资金用途；

(22) 发行人拟变更或解聘债券债权代理人；

(23) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化；

(24) 债券被暂停转让交易；

(25) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

(26) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

10、发行人应当按照《债权代理协议》的约定向债权代理人支付代理报酬。

## 二、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债权代理协议》，受协议之约束。债券持

有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

2、债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本期债券的本金和/或利息。

3、债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有的本期债券。

4、债券持有人有权依照有关法律规定获得有关信息。

5、债券持有人有权根据有关法律规定和《募集说明书》的规定监督债权人涉及债券持有人合法利益的有关行为。

6、债券持有人有权依照有关法律规定、《募集说明书》《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

7、依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定，债券持有人会议做出的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。

8、债券持有人应当遵守《募集说明书》《债券持有人会议规则》和《债权代理协议》的相关规定。

9、债券持有人应当依其所认购的本期债券数额缴纳认购资金。

10、除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

11、债券持有人和债权人应依法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。

12、除非依《债权代理协议》约定程序及出现《债权代理协议》约定的事由，本期债券存续期间债券持有人不得撤销对债权代理人的授权。

### 三、债权代理人的权利与义务

1、债权代理人有权依据《债权代理协议》的规定获得代理报酬。

2、债权代理人应当持续关注发行人的状况，发现有可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

3、债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，在债券存续期内处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

4、在本期债券付息日前五个工作日，当偿债账户内的资金不足以保证发行人按期支付本期债券当期应付本息时，债权代理人应按《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人大会。

5、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

6、债权代理人应按照《债权代理协议》《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

8、债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

9、债权人代理人应按照国家发改委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

10、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起十五个工作日内，债权人代理人应该向新债权人代理人移交与本期债券有关的全部工作及有关文件档案。

11、债权人代理人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务转委托给第三方履行。

12、债权人代理人应遵守和履行《债权代理协议》《募集说明书》以及国家发改委规定的债权人代理人应当履行的其他义务。

#### **四、债权人代理人行使受托管理事务的方式和程序**

1、债权人代理人通过日常事务管理、召集和召开债券持有人会议及出具受托管理事务报告的方式履行受托管理职责。

2、债权人代理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行持续关注。

3、债权人代理人召集和召开债券持有人会议的条件和程序按《债券持有人会议规则》的规定进行。

4、债权人代理人出具受托管理事务报告的内容和要求按《债权代理协议》的规定进行。

5、债权人代理人应根据本协议制订详细的受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。

#### **五、受托管理事务报告**

1、债权人代理人应当出具的受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权人代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券受托管理事务年度报告，年度报告应包括下列内容：

- (1) 发行人的经营状况、资产状况；
- (2) 发行人重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件；
- (3) 债券持有人会议召开的情况；
- (4) 本期债券本息偿付情况；
- (5) 本期债券跟踪评级情况；
- (6) 发行人指定的负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况；
- (7) 债权人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权人应当以公告方式向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告：

(1) 由于发行人未按《募集说明书》的规定及时支付的原因，导致偿债账户内没有足够的资金划入登记托管机构指定的账户用于支付到期的本期债券利息和/或本金时，债权人应在该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

(2) 发行人出现《债券持有人会议规则》规定的应当召开债券持有人会议的情形时；

(3) 出现对债券持有人利益有重大实质影响的其他情形。

4、在本期债券存续期间，债权人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在指定的网站上公布。

## 六、变更、解聘债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时变更债权人：

(1) 债权人不能按《债权代理协议》的约定履行债券受托管理职责；

(2) 债权人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管



其资产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

2、新任债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新任债权代理人符合国家发改委等相关部门的有关规定；

(2) 新任债权代理人已经披露与债券发行人的利害关系；

(3) 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独和/或合并代表本期债券 10%以上有表决权的债券持有人要求变更或解聘债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议审议解除其债权代理人职务并聘请新的债权代理人的议案，变更债权代理人的议案须经代表本期债券二分之一以上（不含）表决权的债券持有人和/或代理人同意方能通过。发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

4、发行人和债权代理人同意：

(1) 自债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起，原债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担；

(2) 原债权代理人的违约行为（如有）由原债权代理人承担和负责，新任债权代理人对原债权代理人的违约行为不承担责任。

### 第十三条 本次债券发行的有关机构

#### 一、本次发行有关机构

##### (一) 发行人：江苏海州发展集团有限公司

法定代表人：陈毅敏

住 所：连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号

联 系 人：龚玉荣

联系地址：连云港市海州区秦东门大街172号

联系电话：0518-85219887

传 真：0518-85438967

邮 编：222000

##### (二) 承销团成员

#### 1、牵头主承销商：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、林艳、俞安迪、丁铎宇

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 编：200120

#### 2、联席主承销商：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、李骏涛

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

邮政编码：215021

**联席主承销商：国开证券股份有限公司**

法定代表人：孙孝坤

住 所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联 系 人：高晨亮、包宏、刘烁、田思琦、张鑫一

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300202

传 真：010-88300837

邮政编码：100037

**3、副主承销商：国都证券股份有限公司**

法定代表人：翁振杰

住 所：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层  
10 层

联 系 人：吕臻颀

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

联系电话：010-84183333

传 真：010-84183311

邮政编码：100007

**（三）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：陈东、樊晓军

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼

联系电话：025-83421733

传 真：025-83206200

邮 编：210009

**（四）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

法定代表人：朱荣恩

住 所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联 系 人：徐丽

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传 真：021-63500872

邮 编：210001

**（五）发行人律师：国浩律师（南京）事务所**

负 责 人：马国强

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）募集资金账户与偿债资金账户监管银行：招商银行股份有限公司南京分行**

负 责 人：宋刚

住 所：南京市建邺区庐山路 199 号

联 系 人：周葆红

联系地址：南京市建邺区庐山路 199 号

联系电话：025-84797490

传 真：025-84796518

邮 编：210000

**（七）募集资金账户监管银行/债权代理人：兴业银行股份有限公司连云港分行**

负 责 人：于鹏

营业场所：连云港市海州区通灌南路 104 号

联 系 人：孙鹏程

联系地址：连云港市海州区通灌南路 104 号

联系电话：0518-85770666

传 真：0518-85770666

邮 编：222002

**（八）担保人：江苏省信用再担保集团有限公司**

法定代表人：瞿为民

住 所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

联 系 人：葛雷

联系地址：连云港市海州区瀛洲路 1 号新银双厦 504 室

联系电话：0518-81887039

传 真：0518-81887039

邮政编码：222000

**（九）托管机构**

**1、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

联 系 人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-66168715

邮 编：100033

## 2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：聂燕

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

联 系 人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200120

### （十）交易所流通场所：上海证券交易所

总 经 理：蔡建春

住 所：上海市浦东南路528号

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十四条 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的批准文件；
- (四) 《2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (五) 发行人2018年度、2019年度、2020年度经审计的审计报告，发行人2021年1-9月财务报表；
- (六) 国浩律师（南京）事务所出具的法律意见书；
- (七) 上海新世纪资信评估服务投资有限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；
- (十一) 募集资金投向的原始合法性文件；
- (十二) 江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- (十三) 江苏省信用再担保集团有限公司2020年度经审计的财务报告。

### 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：江苏海州发展集团有限公司

法定代表人：陈毅敏

住 所：连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号

联 系 人：龚玉荣

联系地址：连云港市海州区秦东门大街172号

联系电话：0518-85219887

传 真：0518-81087086

邮政编码：222000

**（二）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、林艳、俞安迪、丁铎宇

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 编：200120

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



## 第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人： 陈毅敏  
陈毅敏

江苏海州发展集团有限公司

2022年4月11日



### 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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其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。

全体董事签名：



陈毅敏



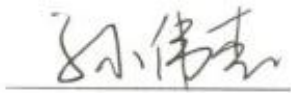
李克成



朱江



陈新排



孙伟杰

江苏海州发展集团有限公司

2022年4月11日



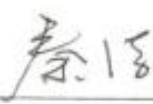
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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其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。

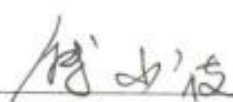
全体监事签名：



郭耀



秦洁



钱小波



张宜凡



董宁

江苏海州发展集团有限公司  
2022年4月11日



### 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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其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。

全体高级管理人员签名：



李克成



龚玉荣

江苏海州发展集团有限公司

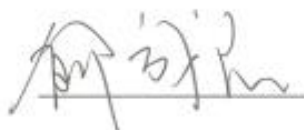
2022年4月11日



### 牵头主承销商声明

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

项目负责人签名:



俞诚君



林艳

法定代表人:



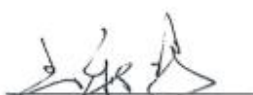
李刚



### 联席主承销商声明

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

项目负责人签名:



王秋鸣



吴捷

法定代表人:



范力



### 联席主承销商声明

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

项目负责人签名: 包宏                      张鑫一  
包宏    张鑫一

法定代表人(或  
授权代表): 孟天山  
孟天山

国开证券股份有限公司  
2022年4月16日



## 国开证券股份有限公司

### 基本授权书

(被授权人:蒋道振,职务:总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》,现由国开证券股份有限公司法定代表人孙孝坤作为授权人签发本授权书。

#### 第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务,并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时,应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件,以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度,需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项,审批机构批准的相关议案或会议纪要,即可作为相关授权文件,无需另行出具授权书。

#### 第二章 授权事项

授权人在此授权【蒋道振,职务:总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限:

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜,包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等(监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外)。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

#### 第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责,转授权不得大于直接授权。转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

二、本授权书生效之前,公司已颁发的规章制度,已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的,以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项,公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书,应由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效,有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份,分别由授权人、被授权人各执一份,综合办公室留存一份,合规法律部留存一份。

授权人:

孙孝坤

被授权人:

蒋道振

日期:

2022年2月22日  
仅供办理业务使用,其它无效

需加盖公章后对外提供

## 国开证券股份有限公司 授权书

(被授权人: 孟天山, 职务: 副总裁)

根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》, 国开证券股份有限公司总裁 蒋道振 作为授权人签发本授权书。

### 第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务, 并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时, 应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件, 以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度, 需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项, 审批机构批准的相关议案或会议纪要, 即可作为相关授权文件, 无需另行出具授权书。

### 第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限:

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜, 包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。

### 第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前, 公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的, 以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项, 公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书, 可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效, 有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份, 分别由授权人、被授权人各执一份, 综合办公室留存一份, 合规法律部留存一份。

授权人:

蒋道振

被授权人:

孟天山

日期: 2022年3月22日

仅供办理  
业务使用, 其它无效。

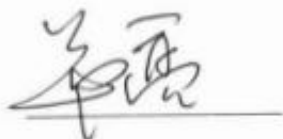
需加盖公章后对外提供

### 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行或其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：





负责人：



兴业银行股份有限公司连云港分行

2022年4月11日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的中兴华审字[2019]第 020350 号、中兴华审字[2020]第 021109 号、中兴华审字[2021]第 021150 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其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。

经办注册会计师签名：



陈东



樊晓军

会计师事务所负责人签名：

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年4月11日



## 律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其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其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其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

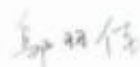


2022年4月11日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2022年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

资信评级人员：



[邬羽佳]



[邵一静]

评级机构负责人：



[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022年4月15日



附表一：本期债券发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
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
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
北京	国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号1-9层	黄旻曦	010-88300565
北京	国都证券股份有限公司	投资银行总部	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层	吕臻颀	010-84183333

## 附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

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	1,040,941.14	840,406.89	702,731.55	204,443.16
应收票据	1,240.00	750.00	-	-
应收账款	210,776.49	157,689.75	143,271.55	82,936.66
预付款项	25,783.29	17,291.22	25,487.12	28,631.06
其他应收款	886,119.15	911,207.88	1,116,095.34	448,719.77
存货	2,563,932.40	2,273,055.67	1,915,125.61	552,754.07
其他流动资产	29,025.91	10,577.72	29,672.96	12,620.47
<b>流动资产合计</b>	<b>4,757,818.38</b>	<b>4,210,979.14</b>	<b>3,932,384.13</b>	<b>1,330,105.18</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	30,182.15	21,983.88	6,048.88
长期应收款	-	1,462.91	-	-
长期股权投资	311.28	311.28	321.43	360.16
其他权益工具投资	13,863.88	-	-	-
其他非流动金融资产	16,318.27	-	-	-
投资性房地产	181,180.47	101,539.75	-	-
固定资产	76,585.16	157,132.00	72,885.98	14,682.42
在建工程	115,165.76	113,259.84	69,756.84	33,629.96
生产性生物资产	-	-	61.46	-
无形资产	17,035.77	17,033.00	30,509.78	67,500.00
商誉	2,681.45	2,681.45	2,681.45	2,681.45
长期待摊费用	6,938.89	4,440.05	2,194.65	29.08
递延所得税资产	3,789.58	4,461.90	5,415.44	1,225.05
其他非流动资产	150,629.07	150,629.07	83,910.58	5,475.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>584,499.57</b>	<b>583,133.39</b>	<b>289,721.47</b>	<b>131,632.92</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,342,317.95</b>	<b>4,794,112.52</b>	<b>4,222,105.60</b>	<b>1,461,738.10</b>
流动负债：				
短期借款	652,608.77	492,561.16	419,967.93	60,016.00



应付票据	299,262.40	304,772.40	202,872.00	109,500.00
应付账款	22,545.20	24,807.93	26,558.14	24,458.87
预收款项	24,119.86	19,680.65	14,400.74	1,212.95
应付职工薪酬	194.66	185.40	165.52	100.05
应交税费	48,908.51	44,748.17	39,746.44	4,582.00
其他应付款	178,273.65	191,254.41	437,504.71	176,993.49
一年内到期的非流动负债	683,357.53	532,761.94	283,227.03	18,558.04
<b>流动负债合计</b>	<b>1,909,270.59</b>	<b>1,610,772.06</b>	<b>1,424,442.51</b>	<b>395,421.41</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	967,515.35	1,088,840.50	1,161,643.19	463,443.62
应付债券	794,069.58	463,879.19	166,919.36	124,172.75
长期应付款	119,485.93	82,039.79	48,023.05	18,150.19
递延收益	19,524.00	19,524.00	19,524.00	11,787.80
递延所得税负债	16,583.11	16,583.11	2,643.25	2,484.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,917,177.98</b>	<b>1,670,866.59</b>	<b>1,398,752.86</b>	<b>620,038.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,826,448.57</b>	<b>3,281,638.66</b>	<b>2,823,195.37</b>	<b>1,015,460.27</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	164,755.60	164,755.60	164,755.60	159,755.60
资本公积	1,190,728.47	1,190,728.47	1,125,133.67	232,023.15
其他综合收益	44,159.59	44,159.59	2,340.00	1,863.75
盈余公积	7,937.96	7,937.96	6,955.57	6,417.92
未分配利润	106,487.83	102,458.74	89,738.00	45,051.96
归属于母公司所有者权益合计	1,514,069.46	1,510,040.37	1,388,922.84	445,112.38
少数股东权益	1,799.93	2,433.50	9,987.39	1,165.45
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,515,869.39</b>	<b>1,512,473.87</b>	<b>1,398,910.24</b>	<b>446,277.83</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,342,317.95</b>	<b>4,794,112.52</b>	<b>4,222,105.60</b>	<b>1,461,738.10</b>

## 附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>111,000.21</b>	<b>169,904.49</b>	<b>165,131.42</b>	<b>62,842.52</b>
其中：营业收入	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
<b>二、营业总成本</b>	<b>110,297.99</b>	<b>159,930.73</b>	<b>159,105.77</b>	<b>64,354.34</b>
其中：营业成本	76,380.93	124,913.48	127,278.16	55,702.42
税金及附加	1,345.22	1,146.03	2,019.18	638.86
销售费用	793.09	382.00	1,959.57	9.71
管理费用	14,180.13	14,650.79	13,492.42	1,920.95
财务费用	17,598.62	18,838.44	14,356.45	6,082.41
其中：利息费用	-	25,516.65	21,559.28	3,999.40
利息收入	-	7,223.95	7,391.08	3,152.53
加：其他收益	4,093.49	26,024.64	22,342.23	13,827.68
投资收益(损失以“-”号填列)	1,187.00	-5.57	35,072.95	613.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-10.14	-11.23	-78.65
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失	2,745.14	3,813.33	-3,950.02	-1,713.91
资产处置收益	28.39	15.58	312.44	587.07
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>8,756.23</b>	<b>39,821.73</b>	<b>59,803.25</b>	<b>11,802.33</b>
加：营业外收入	945.32	299.74	191.68	27.38
减：营业外支出	746.77	809.21	965.46	56.04
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>8,954.77</b>	<b>39,312.27</b>	<b>59,029.47</b>	<b>11,773.67</b>
减：所得税费用	2,559.25	8,002.46	5,823.78	3,255.94
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>6,395.52</b>	<b>31,309.81</b>	<b>53,205.69</b>	<b>8,517.73</b>
(一)按经营持续性分类	-	-	-	-
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	6,395.52	31,309.81	53,205.69	8,517.73
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-

列)				
(二)按所有权归属分类	-	-	-	-
1、少数股东损益	-633.57	-393.32	-1,018.00	12.86
2、归属于母公司所有者的净利润	7,029.09	31,703.13	54,223.69	8,504.87
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	<b>41,819.59</b>	<b>476.25</b>	<b>-517.50</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	41,819.59	476.25	-517.50
(一)以后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)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	41,819.59	476.25	-517.50
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	-	7,253.47	476.25	-517.50
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	34,566.12	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>6,395.52</b>	<b>73,129.40</b>	<b>53,205.69</b>	<b>8,000.23</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,029.09	73,522.72	54,223.69	7,987.37
归属于少数股东的综合收益总额	-633.57	-393.32	-1,018.00	12.86
<b>八、每股收益</b>	-	-	-	-
(一)基本每股收益	-	-	-	-
(二)稀释每股收益	-	-	-	-

## 附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	67,535.43	163,891.41	153,789.30	9,277.30
收到的税费返还	-	0.92	0.83	-
收到的其他与经营活动有关的现金	494,248.27	586,038.85	673,316.17	531,785.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>561,783.69</b>	<b>749,931.18</b>	<b>827,106.30</b>	<b>541,062.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	298,337.46	251,916.13	559,683.74	366,018.54
支付给职工以及为职工支付的现金	3,536.11	3,804.08	3,842.69	815.25
支付的各项税费	4,137.46	3,172.08	7,197.85	1,903.23
支付的其他与经营活动有关的现金	518,247.40	811,231.12	499,371.83	452,260.09
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>824,258.42</b>	<b>1,070,123.41</b>	<b>1,070,096.11</b>	<b>820,997.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-262,474.73</b>	<b>-320,192.23</b>	<b>-242,989.81</b>	<b>-279,934.16</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	-	20,890.00	10,000.00	7,020.00
取得投资收益收到的现金	404.38	1,092.34	1,570.37	231.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41.60	452.99	-	1,804.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	8,658.72	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,600.08	226,725.99	2,840.57
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>445.98</b>	<b>26,035.41</b>	<b>246,955.07</b>	<b>11,897.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,961.20	70,657.48	11,979.05	2,986.41
投资支付的现金	2,500.00	2,550.98	24,000.00	17,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	11,264.60	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	145.91	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>9,461.20</b>	<b>84,618.97</b>	<b>35,979.05</b>	<b>20,286.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,015.22</b>	<b>-58,583.56</b>	<b>210,976.02</b>	<b>-8,389.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	36,300.00	37,253.05
取得借款收到的现金	1,416,066.97	1,522,032.82	962,958.00	371,223.00
收到其他与筹资活动有关的现金	41,950.00	117,301.07	148,601.87	23,083.90

<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,458,016.97</b>	<b>1,639,333.89</b>	<b>1,147,859.87</b>	<b>431,559.95</b>
偿还债务支付的现金	880,670.81	953,255.73	415,622.81	78,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	161,106.89	165,587.15	98,111.53	25,422.47
支付其他与筹资活动有关的现金	78,742.80	145,436.06	254,322.43	54,519.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,120,520.50</b>	<b>1,264,278.94</b>	<b>768,056.76</b>	<b>158,792.23</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>337,496.46</b>	<b>375,054.95</b>	<b>379,803.11</b>	<b>272,767.72</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>66,006.51</b>	<b>-3,720.85</b>	<b>347,789.32</b>	<b>-15,555.75</b>
加：年初现金及现金等价物余额	428,951.63	432,672.48	84,883.16	100,438.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>494,958.14</b>	<b>428,951.63</b>	<b>432,672.48</b>	<b>84,883.16</b>

## 附表五：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

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	170,611.29	128,770.85	86,689.36	86,348.25
应收票据	610.00	50.00	-	-
应收账款	74,651.90	74,662.85	58,753.59	68,703.88
预付款项	15.46	15.46	15.46	6.33
其他应收款	528,917.72	715,355.01	535,170.76	370,085.42
存货	317,693.83	304,945.18	240,673.68	169,437.53
其他流动资产	2,634.39	2,275.60	1,550.09	1,335.65
<b>流动资产合计</b>	<b>1,095,134.59</b>	<b>1,226,074.95</b>	<b>922,852.93</b>	<b>695,917.07</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	35,945.81	33,083.88	30,448.88
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,470,086.80	1,091,521.80	1,036,731.94	85,213.67
其他权益工具投资	3,063.88	-	-	-
其他非流动金融资产	32,881.93	-	-	-
固定资产	18,541.03	19,129.76	10,962.15	10,729.40
在建工程	16,388.43	16,362.99	15,713.97	13,384.58
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	13,789.85	13,709.33	13,709.33	67,500.00
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	528.89	528.89	902.22	-
递延所得税资产	1,735.51	1,735.51	1,579.98	1,198.26
其他非流动资产	2,144.81	2,144.81	1,139.31	1,284.61
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,559,161.13</b>	<b>1,181,078.90</b>	<b>1,113,822.78</b>	<b>209,759.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,654,295.72</b>	<b>2,407,153.85</b>	<b>2,036,675.71</b>	<b>905,676.46</b>
流动负债：				
短期借款	150,000.00	85,075.16	32,649.00	-
应付票据	9,000.00	-	15,000.00	41,000.00
应付账款	1,491.20	2,119.20	2,788.25	5,795.92

预收款项	1,202.75	1,202.75	1,042.16	1,095.03
应付职工薪酬	-	35.40	29.19	28.81
应交税费	112.69	742.68	1,554.69	4,108.93
其他应付款	649,143.85	549,392.58	376,732.48	138,944.22
一年内到期的非流动负债	21,200.00	21,200.00	64,347.15	10,658.04
<b>流动负债合计</b>	<b>832,150.50</b>	<b>659,767.77</b>	<b>494,142.91</b>	<b>201,630.95</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	269,023.00	301,264.00	164,861.00	99,826.62
应付债券	232,358.11	111,263.14	62,421.32	124,172.75
长期应付款	35,848.83	41,737.67	9,384.58	18,150.19
递延收益	6,604.80	6,604.80	19,524.00	11,787.80
递延所得税负债	2,439.73	2,439.73	2,643.25	2,484.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>546,274.48</b>	<b>463,309.34</b>	<b>258,834.15</b>	<b>256,421.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,378,424.99</b>	<b>1,123,077.11</b>	<b>752,977.06</b>	<b>458,052.80</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	164,755.60	164,755.60	164,755.60	159,755.60
资本公积	1,058,397.07	1,058,397.07	1,058,232.35	227,010.16
其他综合收益	1,729.45	1,729.45	2,340.00	1,863.75
盈余公积	7,937.96	7,937.96	6,955.57	6,417.92
未分配利润	43,050.65	51,256.65	51,415.12	52,576.23
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,275,870.74</b>	<b>1,284,076.74</b>	<b>1,283,698.65</b>	<b>447,623.66</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,654,295.72</b>	<b>2,407,153.85</b>	<b>2,036,675.71</b>	<b>905,676.46</b>

## 附表六：发行人最近三年及一期母公司利润表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

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	1,070.56	<b>16,012.54</b>	<b>16,416.39</b>	<b>53,341.35</b>
减：营业成本	-	13,718.00	15,640.73	46,718.07
税金及附加	372.52	335.22	500.18	560.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,228.19	1,988.00	1,869.67	1,565.35
财务费用	2,865.82	5,238.96	4,829.22	1,388.47
其中：利息费用	-	-	-	773.59
利息收入	-	-	-	54.34
资产减值损失	-	-622.12	-1,526.06	-1,620.02
加：其他收益	-	-	12,300.00	10,827.68
投资收益(损失以“-”号填列)	209.76	289.86	405.66	124.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-78.65
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	422.04	587.07
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-5,186.22	<b>-5,599.91</b>	<b>5,178.21</b>	<b>13,029.02</b>
加：营业外收入	5.00	15,337.95	1.71	26.00
减：营业外支出	24.78	69.65	185.10	16.04
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-5,206.00	<b>9,668.39</b>	<b>4,994.83</b>	<b>13,038.98</b>
减：所得税费用	-	-155.53	-381.72	3,279.41
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-5,206.00	<b>9,823.92</b>	<b>5,376.55</b>	<b>9,759.57</b>
(一)按经营持续性分类	-5,206.00	9,823.92	5,376.55	9,759.57
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类	-	-	-	-



1、少数股东损益	-	-	-	-
2、归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-5,206.00</b>	<b>9,823.92</b>	<b>5,376.55</b>	<b>9,242.07</b>

附表七：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

编制单位：江苏海州发展集团有限公司

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,127.01	1,535.88	27,798.03	9,273.77
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	288,726.39	276,749.96	526,474.41	408,222.30
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>289,853.40</b>	<b>278,285.84</b>	<b>554,272.45</b>	<b>417,496.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	14,094.75	22,734.67	36,831.20	32,727.18
支付给职工以及为职工支付的现金	488.87	495.48	373.01	355.17
支付的各项税费	1,737.05	1,847.80	3,050.22	1,844.92
支付的其他与经营活动有关的现金	174,657.75	386,142.37	462,067.97	350,341.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>190,978.43</b>	<b>411,220.31</b>	<b>502,322.41</b>	<b>385,268.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>98,874.97</b>	<b>-132,934.48</b>	<b>51,950.04</b>	<b>32,227.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	778.05	203.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	1,804.57
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>778.05</b>	<b>2,008.07</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	266.94	797.41	2,390.16	718.57
投资支付的现金	178,565.00	59,726.00	120,100.00	30,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>178,831.94</b>	<b>60,523.41</b>	<b>122,490.16</b>	<b>31,018.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-178,831.94</b>	<b>-60,523.41</b>	<b>-121,712.10</b>	<b>-29,010.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	5,000.00	19,395.20
取得借款收到的现金	280,000.00	344,995.16	113,140.00	30,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	19,358.87	17,194.20	16,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>280,000.00</b>	<b>364,354.03</b>	<b>135,334.20</b>	<b>66,395.20</b>
偿还债务支付的现金	128,516.16	82,116.00	25,200.00	21,550.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,353.59	38,576.53	23,177.91	13,579.82
支付其他与筹资活动有关的现金	5,888.83	8,122.13	8,853.11	43,833.98
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>163,758.58</b>	<b>128,814.66</b>	<b>57,231.02</b>	<b>78,963.80</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>116,241.42</b>	<b>235,539.37</b>	<b>78,103.18</b>	<b>-12,568.60</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>36,284.45</b>	<b>42,081.49</b>	<b>8,341.11</b>	<b>-9,351.81</b>
加：年初现金及现金等价物余额	99,270.85	57,189.36	48,848.25	58,200.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>135,555.30</b>	<b>99,270.85</b>	<b>57,189.36</b>	<b>48,848.25</b>

## 附表八：江苏再担保 2020 年经审计的合并资产负债表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

资产	2020 年末	2019 年末
流动资产：		
货币资金	621,310.80	527,514.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,283.20	2,000.96
应收票据	11.16	5.00
应收账款	2,307.56	507.82
应收代位追偿款	50,577.98	45,122.41
预付款项	1,906.46	1,996.88
其他应收款	6,938.31	6,136.37
存货	418.83	409.59
抵债资产	582.00	582.00
发放贷款及垫款	209,624.75	132,373.68
一年内到期的非流动资产	206,002.74	102,700.00
其他流动资产	330,211.74	144,044.83
<b>流动资产合计</b>	<b>1,436,175.53</b>	<b>963,393.92</b>
非流动资产：		
中长期贷款	-	-
可供出售金融资产	186,009.76	198,048.55
持有至到期投资	65,000.00	25,000.00
应收款项类投资	75,160.00	30,000.00
长期应收款	366,866.21	408,859.95
长期股权投资	4,247.54	4,304.63
固定资产	65,623.75	69,908.80
在建工程	2,384.60	-
无形资产	2,270.31	1,943.48
商誉	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	369.91	499.47
递延所得税资产	9,385.51	7,569.01
其他非流动资产	16,664.09	8,267.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>797,864.41</b>	<b>758,284.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,234,039.94</b>	<b>1,721,678.15</b>

## 江苏再担保2020年经审计的合并资产负债表（续）

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

负债和所有者权益	2020年末	2019年末
<b>流动负债：</b>		
短期借款	157,104.84	60,917.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	194.39	-
应付票据	4,000.00	-
应付账款	24,821.17	8,746.50
预收款项	26,331.15	13,184.12
应付职工薪酬	14,910.37	12,915.54
应交税费	14,812.62	6,817.05
其他应付款	67,694.43	55,465.63
担保赔偿准备金	157,958.59	141,470.99
未到期责任准备金	61,905.11	54,159.18
一年内到期的非流动负债	111,561.59	98,502.97
存入保证金		-
其他流动负债	-	3,957.00
<b>流动负债合计</b>	<b>641,294.25</b>	<b>456,136.33</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	116,413.71	106,251.11
应付债券	39,361.66	50,000.00
长期应付款	61,387.67	58,767.01
递延所得税负债	1,788.45	5,307.12
其他非流动负债	10,223.23	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>229,174.71</b>	<b>220,325.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>870,468.97</b>	<b>676,461.57</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本	881,671.85	751,309.91
其他权益工具	250,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	250,000.00	100,000.00
资本公积	33,047.91	12,947.94
其它综合收益	7,396.78	18,741.54

盈余公积金	25,306.24	18,863.48
一般风险准备	-	-
未分配利润	89,059.62	82,727.96
归属于母公司所有者权益合计	1,286,482.40	984,590.82
少数股东权益	77,088.58	60,625.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,363,570.97</b>	<b>1,045,216.58</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>2,234,039.94</b>	<b>1,721,678.15</b>

## 附表九：江苏再担保 2020 年经审计的合并利润表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>215,733.20</b>	<b>182,636.25</b>
其中：担保收入	95,894.39	78,574.04
再担保收入	18,070.27	23,886.71
<b>二、营业总成本</b>	<b>132,284.54</b>	<b>114,928.93</b>
其中：营业成本	65,071.24	36,512.92
其中：担保赔偿支出	35,753.90	12,915.27
提取担保赔偿准备金净额	16,487.61	21,181.83
提取未到期责任准备金净额	7,745.92	19,730.13
税金及附加	1,956.59	1,397.27
销售费用	22,872.76	20,851.05
管理费用	18,341.69	14,160.02
财务费用	-191.26	1,095.72
其中：利息费用	2,014.50	2,475.00
利息收入	2,950.66	1,824.26
加：其他收益	338.93	217.91
投资收益（损失以“-”号填列）	5,806.63	9,215.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109.71	303.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	125.27	0.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,028.68	-12,916.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13.44	18.10
<b>三、营业利润</b>	<b>80,704.25</b>	<b>64,241.95</b>
加：营业外收入	536.56	249.17
减：营业外支出	356.38	501.80
<b>四、利润总额</b>	<b>80,884.43</b>	<b>63,989.32</b>
减：所得税	26,153.03	15,921.12
<b>五、净利润</b>	<b>54,731.40</b>	<b>48,068.20</b>
少数股东损益	3,728.30	4,400.30
归属于母公司所有者的净利润	51,003.10	43,667.89
<b>六、综合收益总额</b>	<b>43,557.44</b>	<b>56,413.81</b>
归属于少数股东的综合收益总额	3,899.09	4,679.23

归属于母公司普通股股东综合收益总额	39,658.35	51,734.59
-------------------	-----------	-----------



附表十：江苏再担保2020年经审计的合并现金流量表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	210,010.45	161,387.89
收到的税费返还	25.77	1,267.19
收到其他与经营活动有关的现金	76,015.99	84,743.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>286,052.21</b>	<b>247,399.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	45,457.97	36,781.64
客户贷款及垫款净增加额	205,410.49	111,479.67
支付给职工以及为职工支付的现金	25,372.99	23,334.20
支付的各项税费	29,740.68	28,167.87
支付其他与经营活动有关的现金	260,331.44	105,797.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>566,313.57</b>	<b>305,561.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280,261.36</b>	<b>-58,162.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	48,054.44	41,267.56
取得投资收益收到的现金	6,388.47	9,219.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19.92	93.47
收到其他与投资活动有关的现金	10,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>64,462.84</b>	<b>50,580.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,518.92	8,585.70
投资支付的现金	66,712.30	34,590.90
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>77,231.21</b>	<b>43,176.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,768.38</b>	<b>7,403.71</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	176,255.00	41,251.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,000.00	7,401.01
取得借款收到的现金	289,851.94	136,751.10
发行债券收到的现金	189,700.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,176.92	59,657.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>726,983.86</b>	<b>337,659.11</b>

偿还债务支付的现金	290,350.54	118,882.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,929.85	5,020.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,254.14	2,827.32
支付其他与筹资活动有关的现金	13,548.28	19,338.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>346,828.67</b>	<b>143,241.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>380,155.19</b>	<b>194,417.70</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>87,125.46</b>	<b>143,659.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额	519,949.90	376,290.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>607,075.36</b>	<b>519,949.90</b>