

## 2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)

### 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

**2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)全体持有人:**

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”或“本公司”）作为 2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“本期债券”）的牵头主承销商及债权代理人，按照《国家发展改革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）的相关要求出具本报告。为出具本报告，本公司与江苏瀛洲发展集团有限公司（简称“发行人”、“公司”或“瀛洲集团”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

#### 一、发行人的基本情况

企业名称：江苏瀛洲发展集团有限公司

住所：连云港市海州区郁洲北路 9 号

法定代表人：李晓光

注册资本：200,000 万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：市政府授权范围内国有资产的经营与管理；水利工程建设；农村基础设施建设工程、农村房屋建设工程、农村社

区建设工程施工；基础设施建设投资；文化产业项目、旅游项目、科技项目投资开发及资产管理；实业投资；企业策划服务；物业管理服务；市场设施租赁；市场管理服务；市政设施养护；建筑材料、金属材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：截至本报告出具日，江苏海州发展集团有限公司持有发行人 100%的股权，为发行人的唯一股东；连云港市人民政府为发行人的实际控制人。

跟踪评级：中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 6 月 28 日出具的《江苏瀛洲发展集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 2052 号），发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，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。本期债券已在银行间市场和上交所上市流通，证券代码：2080400.IB，152682.SH。

### （二）本息兑付情况

本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。2021 年 12 月 14 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息，本期债券未出现延迟兑付本息的情况。

### （三）募集资金使用情况

本期债券发行规模 6.50 亿元，4.80 亿元用于瀛洲幸福里工程项目，1.70 亿元用于补充营运资金。截至 2021 年末，本期债券募集资金已使用 2.70 亿元，债券募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。

#### **（四）2021 年度发行人信息披露情况**

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。其中 2021 年度发行人信息披露情况如下：

- 1、江苏瀛洲发展集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告（2021-01-15）
- 2、江苏瀛洲发展集团有限公司 2020 年年度报告（2021-04-29）
- 3、江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要（2021-04-29）
- 4、江苏瀛洲发展集团有限公司及担保人 2020 年度财务报告及附注
- 5、江苏瀛洲发展集团有限公司关于公司债券 2020 年报报告的更正公告（2021-05-21）
- 6、江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告(更正后)（2021-05-21）
- 7、江苏瀛洲发展集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021-06-28）
- 8、江苏瀛洲发展集团有限公司 2021 年半年度报告（2021-08-31）
- 9、江苏瀛洲发展集团有限公司 2021 年半年度财务报告及附注(2021-08-31)

10、2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2021 年付息公告（2021-12-03）

三、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字[2022]第 020308 号）以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

| 项目             | 2021 年度/末    | 2020 年度/末    |
|----------------|--------------|--------------|
| 总资产（万元）        | 2,378,611.15 | 2,062,293.28 |
| 总负债（万元）        | 1,571,676.96 | 1,372,598.45 |
| 净资产（万元）        | 806,934.19   | 689,694.84   |
| 流动比率（倍）        | 2.85         | 3.07         |
| 速动比率（倍）        | 1.08         | 1.37         |
| 资产负债率（%）       | 66.08        | 66.56        |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.26         | 0.23         |

截至 2020 年及 2021 年末，公司流动比率分别为 3.07 和 2.85，速动比率分别为 1.37 和 1.08，发行人的流动比率和速动比率指标良好。

从长期偿债能力指标来看，截至 2020 年及 2021 年末，公司的资产负债率分别为 66.56%和 66.08%，资产负债率维持在合理水平。

2020 年度及 2021 年度，公司 EBITDA 利息倍数分别为 0.23 和 0.26，EBITDA 利息倍数相对较低。随着公司主营业务的不断发展，EBITDA 利息倍数有望进一步提高，公司的盈利能力和偿债能力有望得到进一步增强。

2、营运能力分析

| 项目         | 2021 年度/末    | 2020 年度/末    |
|------------|--------------|--------------|
| 应收账款（万元）   | 19,961.85    | 21,054.77    |
| 存货（万元）     | 1,352,671.13 | 1,066,981.47 |
| 应收账款周转率（次） | 3.95         | 3.73         |
| 存货周转率（次）   | 0.06         | 0.05         |

2020 年度以及 2021 年度，发行人应收账款周转率分别为 3.73 和 3.95，得益于营业收入的增长以及应收账款平均余额有所下降，2021 年度发行人应收账款周转率较 2020 年度有一定提升。

2020 年度以及 2021 年度，发行人存货周转率分别为 0.05 和 0.06，处于较低水平，主要是因为发行人正在建设的代建项目投入较多，导致存货金额较大。未来，随着各项建设工程和土地开发业务完成结算，发行人存货周转率将有所回升。

综上所述，发行人近年来稳步发展，主要营运能力指标稳定。

### 3、盈利能力分析

| 项目       | 2021 年度   | 2020 年度   |
|----------|-----------|-----------|
| 营业收入（万元） | 81,081.18 | 64,837.21 |
| 营业成本（万元） | 69,551.97 | 53,782.07 |
| 利润总额（万元） | 19,066.09 | 16,783.93 |
| 净利润（万元）  | 16,793.06 | 11,917.94 |

近两年，发行人营业收入分别为 64,837.21 万元和 81,081.18 万元，净利润分别为 11,917.94 万元和 16,793.06 万元，营业收入有一定提升，净利润也相应有所增长。

### 4、现金流量分析

单位：万元

| 项目            | 2021 年度     | 2020 年度    |
|---------------|-------------|------------|
| 经营活动现金流入小计    | 158,487.74  | 76,274.47  |
| 经营活动现金流出小计    | 260,818.52  | 169,087.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -102,330.78 | -92,813.46 |
| 投资活动现金流入小计    | 404.38      | 273.01     |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 投资活动现金流出小计    | 47,957.83         | 31,877.25         |
| 投资活动产生的现金流量净额 | <b>-47,553.46</b> | <b>-31,604.23</b> |
| 筹资活动现金流入小计    | 826,870.60        | 705,905.65        |
| 筹资活动现金流出小计    | 632,606.34        | 643,046.13        |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | <b>194,264.27</b> | <b>62,859.53</b>  |
| 现金及现金等价物净增加额  | <b>44,380.03</b>  | <b>-61,558.17</b> |

2020-2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-92,813.46 万元和-102,330.78 万元。近两年，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要是由于 2020 年度及 2021 年度发行人项目建设投入大于完工结算收到的现金。

2020-2021 年度，公司投资活动现金流量净额分别为-31,604.23 万元和-47,553.46 万元。近两年，发行人投资活动现金流呈现净流出状态，主要是由于公司购建房屋建筑物等长期资产的资本性支出较高。

2020-2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 62,859.53 万元和 194,264.27 万元。2021 年度公司筹资活动现金流量较 2020 年度有所增长，主要是因为公司发行债券收到的现金增多。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：亿元、%

| 序号 | 债券简称      | 起息日        | 发行金额 | 存续金额 | 期限    | 还本付息情况 |
|----|-----------|------------|------|------|-------|--------|
| 1  | 16 瀛洲债    | 2016-09-21 | 8.00 | 3.20 | 7 年   | 正常     |
| 2  | 19 瀛洲 01  | 2019-7-30  | 3.10 | 3.10 | 2+1 年 | 正常     |
| 3  | 20 瀛洲 01  | 2020-08-04 | 5.40 | 5.40 | 3 年   | 正常     |
| 4  | 20 瀛洲债 01 | 2020-12-14 | 6.50 | 6.50 | 7 年   | 正常     |

|    |                   |            |      |      |       |        |
|----|-------------------|------------|------|------|-------|--------|
| 5  | 21 瀛洲发展<br>PPN001 | 2021-02-09 | 3.50 | 3.50 | 3 年   | 正常     |
| 6  | 21 瀛洲发展<br>PPN002 | 2021-03-17 | 1.40 | 1.40 | 3 年   | 正常     |
| 7  | 21 瀛洲发展<br>MTN001 | 2021-03-26 | 5.00 | 5.00 | 3 年   | 正常     |
| 8  | 21 瀛洲发展<br>MTN002 | 2021-06-22 | 5.00 | 5.00 | 3 年   | 正常     |
| 9  | 21 瀛洲发展<br>PPN003 | 2021-07-14 | 3.60 | 3.60 | 3 年   | 尚未兑付兑息 |
| 10 | 21 瀛洲 01          | 2021-11-19 | 6.20 | 6.20 | 3+2 年 | 尚未兑付兑息 |
| 11 | 22 瀛洲债<br>01      | 2022-03-22 | 1.50 | 1.50 | 3+4 年 | 尚未兑付兑息 |
| 12 | 22 瀛洲 01          | 2022-04-27 | 3.10 | 3.10 | 3 年   | 尚未兑付兑息 |

## 五、担保人相关情况

“20 瀛洲债 01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。截止 2021 年末，担保人的财务数据如下：

单位：亿元

| 项目                  | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产                 | 264.83                       | 223.40                       |
| 总负债                 | 106.24                       | 87.05                        |
| 净资产                 | 158.59                       | 136.36                       |
| 归属母公司股东的净资产         | 145.59                       | 128.65                       |
| 资产负债率（%）            | 40.11                        | 38.97                        |
| 扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%） | 40.19                        | 39.03                        |
| 流动比率                | 2.11                         | 2.24                         |
| 速动比率                | 2.11                         | 2.24                         |
| 期末现金及现金等价物余额        | 30.34                        | 60.71                        |

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

2021 年度，江苏省信用再担保集团有限公司信用良好，在日常经营过程中不存在违约情况。

本期债券的偿债保障措施包括，债券提前偿还条款：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%。

2021 年度，偿债保障措施无发生变化。

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构合理，盈利情况良好，偿债能力较强。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）



（本页无正文，为《2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

