

债券代码： 1380146.IB  
124232.SH

债券简称：13 苏海发债  
PR 苏海发

# 江苏海州湾发展集团有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2021 年度)

发行人：江苏海州湾发展集团有限公司  
住所：连云港市连云区阳光国际中心 D 座



债权代理人：国开证券股份有限公司  
住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2022 年 6 月

## 声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《江苏海州湾发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》、《江苏海州湾发展集团有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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

## 目录

<b>第一章 本期债券概况</b>	<b>3</b>
一、债券名称	3
二、债券简称及代码	3
三、核准文件及核准规模	3
四、本期债券的主要条款	3
<b>第二章 债权人履职情况</b>	<b>5</b>
一、发行人资信情况	5
二、担保物资信情况	5
三、募集资金使用情况	5
<b>第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况</b>	<b>6</b>
一、发行人基本情况	6
二、发行人 2021 年度经营情况	6
三、发行人 2021 年度财务情况	7
<b>第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况</b>	<b>9</b>
一、本期债券募集资金情况	9
二、本期债券募集资金实际使用情况	9
三、专项账户开立及运作情况	9
<b>第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析</b>	<b>10</b>
<b>第六章 债券持有人会议召开情况</b>	<b>11</b>
<b>第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）</b>	<b>12</b>
<b>第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况</b>	<b>13</b>
<b>第九章 本期债券跟踪评级情况</b>	<b>14</b>
<b>第十章 其他事项</b>	<b>15</b>
一、发行人的对外担保情况	15
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	15
三、相关当事人	15
四、其他重大事项	15

## 第一章 本期债券概况

### 一、债券名称

2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券

### 二、债券简称及代码

债券简称	代码
13 苏海发债	1380146.IB

### 三、核准文件及核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]458 号文件批准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 10 亿元。

2013 年 3 月 29 日，发行人成功发行 10 亿元公司债券。

### 四、本期债券的主要条款

- 1、发行规模：人民币 100,000.00 万元。
- 2、票面金额：本次债券票面金额为 100 元。
- 3、发行价格：债券面值 100 元人民币，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。
- 4、债券期限：本期债券为 10 年期浮动利率债券。
- 5、上市场所：上海证券交易所和全国银行间债券市场。
- 6、债券形式：实名制记账式债券，投资者认购的债券在中央国债登记公司托管记载。
- 7、票面利率：本期债券为浮动利率债券。本期债券票面年利率为基准利率和基本利差 2.29%之和，每个计息期所采用的基准利率为当期起息日前 5 个交易日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称 Shibor）的算术平均值；各期基

利率由全国银行间同业拆借中心计算，保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**8、起息日：**本期债券自发行日开始计息，债券存续期限内每年的 3 月 29 日为该计息年度的起息日。

**9、付息日：**2014 年至 2023 年每年的 3 月 29 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**10、兑付日：**本期债券本金兑付日为 2016 年至 2023 年每年的 3 月 29 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**11、计息期间：**2014 年 3 月 29 日至 2023 年 3 月 29 日。

**12、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，在债券存续期第 3 至 10 年末逐年按照 10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。后 8 年利息随本金的支付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**13、担保情况：**无。

**14、信用级别：**经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

**15、募集资金用途：**6 亿元用于连云新城陆域及市政基础设施项目，4 亿元用于连云安置小区项目。

**16、债权代理人：**国开证券股份有限公司。

## 第二章 债权代理人履职情况

### 一、发行人资信情况

根据中证鹏元资信评估有限公司于 2022 年 6 月 10 日出具的《2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级评定为 AA，评级展望维持稳定，“13 苏海发债”的债券信用等级为 AA+。

### 二、担保物资信情况

不涉及

### 三、募集资金使用情况

#### 1、募集资金专项账户运作情况

公司已在中国银行股份有限公司连云港分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户用于接受和存放本期债券募集资金。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已经使用募集资金 10 亿元，募集资金专项账户余额为 0 元，募集资金使用与募集说明书约定一致。

#### 2、募集资金使用金额、使用情况及履行程序

公司已经制定了完善的资金管理制度，将对募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责资金的总体调度和安排，公司进行募集资金项目投资时，资金支出必须严格遵守募集资金管理制度和本公司资金管理制度的规定，履行审批手续；并对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金使用情况进行检查核实，确保资金投向符合规定用途和出资人 的利益。

## 第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称：江苏海州湾发展集团有限公司

成立日期：2003 年 11 月 7 日

注册资本：人民币 120,000.00 万元

法定代表人：洪健

住所：连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D08 室

经营范围：市政府授权范围内的国有资产经营与管理；水利工程施工；旅游项目开发；建材销售；海水养殖；海上捕捞；黄金制品销售。（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）

统一社会信用代码：91320700755870856W

### 二、发行人 2021 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

截至 2021 年末，发行人总资产 400.21 亿元，较 2020 年末增加 8.05%，总资产增长主要系其他应收款、应收账款等增加所致。截至 2021 年末，归属于发行人母公司股东的净资产为 180.18 亿元，较 2020 年末上升 1.03%。2021 年度，发行人实现营业总收入 10.56 亿元。2021 年度，归属于发行人母公司所有者的净利润 2.58 亿元。

#### （二）发行人业务情况

##### 1、主要业务模式

发行人作为连云港市东部城区最大最主要的城市基础设施投融资及建设主体和国有资产运营主体，主要经营业务包括基础设施的投融资建设、土地整治开发与转让、旅游开发与经营、安置房建设等。目前发行人主营业务收入主要包括：工程代建收入、安置房销售收入、旅游收入、利息收入、商品销售收入以及服务费收入。

##### 2、主要业务情况

主要业务收入构成及成本情况

单位：万元

业务板块	2021 年				2020 年			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程代建	59,312.97	53,974.62	9.00	56.81	75,338.35	70,883.19	5.91	67.36
安置房销售	14,900.75	12,064.92	19.03	14.27	18,991.39	14,969.98	21.17	16.98
旅游收入	5,992.61	7,865.89	-31.26	5.74	4,935.61	8,051.78	-63.14	4.41
利息收入	1,374.05	0.00	100.00	1.32	1,295.62	0.00	100.00	1.16
餐饮客房	725.96	1,276.84	-75.88	0.70	789.84	578.86	26.71	0.71
服务费收入	273.33	398.64	-45.85	0.26	36.89	80.72	-118.81	0.03
商品销售	21,684.46	21,359.78	1.50	20.77	10,213.08	9,867.50	3.38	9.13
担保费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	2.48	0.00	100.00	0.00
广告收入	31.68	61.91	-95.40	0.03	32.00	59.98	-87.45	0.03
租金收入	117.66	653.63	-	0.11	202.89	716.07	-252.93	0.18
合计	104,413.48	97,656.23	6.47	-	111,838.14	105,208.08	5.93	-

### 三、发行人 2021 年度财务情况

#### 1、资产变动比例超过 30%的资产项目情况

单位：万元

资产项目	2021 年末	占 2021 年末资产总额的比例（%）	2020 年末	变动比例（%）
应收票据	11,296.00	0.28	1,555.00	626.43
预付款项	34,132.54	0.85	52,452.82	-34.93

应收票据：报告期内，发行人应收票据较上年末增加 626.43%，主要系报告期内发行人开具的银行承兑汇票增多所致。

预付款项：报告期内，发行人预付款项较上年末减少 34.93%，系随着工程推进预付款转开发成本所致。

#### 2、负债变动比例超过 30%的负债项目情况

单位：万元

负债项目	2021 年末	占本期末负债总额的比例（%）	2020 年末	变动比例（%）
应付职工薪酬	72.81	0.00	136.33	-46.60
其他流动负债	142,985.93	6.52	6,589.24	2,069.99



其他非流动负 债	98,928.00	4.51	49.380.00	100.34
-------------	-----------	------	-----------	--------

应付职工薪酬：报告期内，发行人应付职工薪酬较上年末下降 46.60%，主要系发行人在报告期内支付了去年未支付的人员工资所致。

其他流动负债：报告期内，发行人其他流动负债较上年末上升 2,069.99%，主要系发行人在报告期内发行了 21 海州湾 SCP001 及了 21 海州湾 SCP002 两期超短期融资债券所致。

其他非流动负债：报告期内，发行人其他非流动负债较上年末上升 100.34%，主要系发行人在报告期内发行了部分定向私募基金所致。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、本期债券募集资金情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2013]458号文批准发行，发行人于2013年3月29日成功发行10亿元公司债券，发行时票面利率6.69%，2022年3月29日至2023年3月28日适用票面利率4.89%（根据《2013年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券募集说明书》，江苏海州湾发展集团有限公司于2013年发行的2013年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券为10年期浮动利率债券，票面年利率为基准利率和基本利差2.29%之和，每个计息期所采用的基准利率为当期起息日前5个交易日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate, 简称 Shibor）的算术平均值；各期基准利率由全国银行间同业拆借中心计算，保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

发行人设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金：发行人已在中国银行股份有限公司连云港分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户用于接收和存放本期债券募集资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

截至2021年12月31日，发行人已使用募集资金10亿元，募集资金专项账户余额为0元，募集资金使用与募集说明书约定一致，募集资金使用情况明细如下：

单位：万元

序号	募集资金使用用途	金额
1	连云新城陆域及市政基础设施项目	60,000.00
2	连云安置小区项目	40,000.00
合计		<b>100,000.00</b>

### 三、专项账户开立及运作情况

发行人设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，“13 苏海发债”募集资金专项账户开户银行：中国银行股份有限公司连云港支行，账户名称：江苏海州湾发展集团有限公司，账号：504066982644。

## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 1、外部增信

本期债券采用银行流动性支持方式增信。根据发行人与中国银行股份有限公司连云港分行签署的《战略合作协议》，双方约定：本期债券存续期内，当发行人对本期债券付息和本金兑付发生流动性不足时，中国银行股份有限公司连云港分行承诺在付息或兑付首日前 30 个工作日给予发行人不超过本期债券偿还金额的流动性支持（具体金额依据每一期偿债本息缺口为准），该流动性支持仅限于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付临时资金流动性不足的问题。该流动性支持贷款仅用于为本期债券偿付本息，以解决发行人本期债券本息偿付困难。

### 2、偿债保障措施

#### （一）发行人自身的经营实力为债券本息偿付提供保证

发行人的经营效益一直保持在较高的水平。2019 年、2020 年和 2021 年，发行人主营业务收入分别达到 10.42 亿元、11.27 亿元和 10.56 亿元，实现利润总额分别为 2.46 亿元、2.58 亿元和 2.64 亿元。发行人 2019 至 2020 年实现净利润分别达到 2.38 亿元、2.52 亿元和 2.56 亿元。发行人盈利能力良好，具有较强的到期偿债能力。

#### （二）完善的债券偿债制度安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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机制和切实可行的偿债制度。国开证券作为本期债券的债权代理人 and 发行人签署了《2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券债权代理协议》，还制定了《2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》，来保障所有债券持有人的利益；聘请中国银行股份有限公司连云港分行作为监管银行（账户监管人），和相关方签署了《2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券资金账户开立和监管协议》，负责对偿债资金专项账户进行监管。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

无

## 第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

无

## 第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：1、本期债券分次还本。在债券存续期第3至10年末逐年按照10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2016年至2023年每年的3月29日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券每年付息一次。本期债券存续期后8年的当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。2014年至2023年每年的3月29日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

本期债券付息日为2014年至2023年每年的3月29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）。2022年3月29日，发行人按期偿还本金15,000万元，兑付利息1,614.00万元。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

根据有关要求，中证鹏元资信评估有限公司（以下简称“中证鹏元”）将在本期债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。江苏海州湾发展集团有限公司，如发生重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中证鹏元将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，中证鹏元将在其网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送江苏海州湾发展集团有限公司、主管部门、交易机构等。

本报告期内，中证鹏元已于 2022 年 6 月 10 日出具《江苏海州湾发展集团有限公司 2013 年公司债券 2022 年跟踪信用评级报告》，债券信用等级 AA+，发行人主体长期信用等级 AA，评级展望为稳定。

## 第十章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额 2.50 亿元，较 2020 年末对外担保余额减少了 6.83 亿元。

### 二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无

### 三、相关当事人

2021 年，本期公司债券的债权代理人 and 资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他重大事项

报告期内发行人未发生其他可能影响公司偿债能力的重大事项。



（此页无正文，为《2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

