

**2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券
及 2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券
2023 年度履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：江苏海州发展集团有限公司

主承销商：
开源证券股份有限公司

开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）作为 2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券（以下简称“22 苏海发债 01”）及 2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券（以下简称“22 苏海发债 02”）的主承销商，按照发改办财金[2011]1765 号文件的有关规定对江苏海州发展集团有限公司在 2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

本报告的内容及信息来自于江苏海州发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《江苏海州发展集团有限公司 2023 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向开源证券提供的其他材料。开源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为开源证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

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

注册资本：50.00 亿元

法定代表人：陈毅敏

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：连云港市海州区新浦经济开发区长江路 1 号

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）

主体评级：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+。

二、本期债券基本情况

债券一：2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券

1、债券简称：22 苏海发债 01/22 海发 01；

2、债券代码：2280067.IB/184252.SH；

3、发行首日：2022 年 2 月 25 日；

4、到期日：2029 年 2 月 25 日；

5、担保情况：22 苏海发债 01 由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件连带责任保证担保；

6、主承销商：开源证券股份有限公司；

7、债券发行规模：人民币 8.70 亿元；

8、债券期限和利率：22 苏海发债 01 为 7 年期固定利率债券，存续期内票面年利率为 3.85%；

9、还本付息方式：22 苏海发债 01 设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末，逐年按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息；

10、债券评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评

定，22 苏海发债 01 信用等级为 AAA 级；

11、债权代理人：兴业银行股份有限公司连云港分行。

债券二、2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券

1、债券简称：22 苏海发债 02/22 海发 02；

2、债券代码：2280208.IB/184381.SH；

3、发行首日：2022 年 4 月 26 日；

4、到期日：2029 年 4 月 26 日；

5、担保情况：22 苏海发债 02 由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件连带责任保证担保；

6、主承销商：开源证券股份有限公司；

7、债券发行规模：人民币 8.70 亿元；

8、债券期限和利率：22 苏海发债 02 为 7 年期固定利率债券，存续期内票面年利率为 3.88%；

9、还本付息方式：22 苏海发债 02 设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末，逐年按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息；

10、债券评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，22 苏海发债 02 信用等级为 AAA 级；

11、债权代理人：兴业银行股份有限公司连云港分行。

三、发行人履约情况

债券一、2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书相关约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2022 年 3 月 1 日在银行间市场上市流通，债券简称“22 苏海发债 01”，债券代码为“2280067.IB”，于 2022 年 3 月 4 日在上海证券交易所上市交易，债券简称“22 海发 01”，证券代码“184252.SH”。

（二）付息兑付情况

22 苏海发债 01 付息日为 2023 年至 2029 年每年的 2 月 25 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）。兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 2 月 25 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）。截至 2023 年末，发行人已按时于 2023 年 2 月 27 日足额支付了 2023 年度应付债券利息 0.33 亿元，未出现延迟支付债券利息的情形。

（三）募集资金使用情况

根据 2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券募集说明书约定，22 苏海发债 01 募集资金 8.70 亿元，其中 5.70 亿元用于乐居千华苑（B 地块）项目，3.00 亿元用于补充营运资金。2023 年度不涉及募集资金使用。

债券二：2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 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相关约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2022 年 4 月 29 日在银行间市场上市流通，债券简称“22 苏海发债 02”，债券代码为“2280208.IB”，于 2022 年 5 月 9

日在上海证券交易所上市流通，债券简称“22 海发 02”，证券代码“184381.SH”。

（二）付息兑付情况

22 苏海发债 02 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）。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）。截至 2023 年末，发行人已按时于 2023 年 4 月 26 日足额支付了 2023 年度应付债券利息 0.34 亿元，未出现延迟支付债券利息的情形。

（三）募集资金使用情况

根据 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约定，22 苏海发债 02 募集资金 8.70 亿元，其中 5.70 亿元用于乐居千华苑（B 地块）项目，3.00 亿元用于补充营运资金。2023 年度不涉及募集资金使用。

四、发行人信息披露情况

2023 年度，发行人与 22 苏海发债 01、22 苏海发债 02 相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

序号	披露时间	披露文件的标题
1	2023-02-15	2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券 2023 年付息公告
2	2023-04-14	2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券 2023 年付息公告
3	2023-04-28	江苏海州发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告
4	2023-04-28	江苏海州发展集团有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注
5	2023-06-29	2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券及 2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告

6	2023-06-29	2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）
7	2023-06-29	2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）
8	2023-06-30	江苏海州发展集团有限公司及其发行的 22 苏海发债 01 与 22 苏海发债 02 跟踪评级报告
9	2023-08-31	江苏海州发展集团有限公司关于更正公司债券 2022 年年度报告的公告
10	2023-08-31	江苏海州发展集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)
11	2023-08-31	江苏海州发展集团有限公司 2023 年 1-6 月财务报表及附注

五、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 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（2024）第 021504 号】。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	635.70	605.31
流动资产	533.07	526.71
负债总计	437.90	418.08
流动负债	215.10	186.54
所有者权益	197.81	187.23
资产负债率（%）	68.88	69.07
流动比率（倍）	2.48	2.82
速动比率（倍）	1.04	1.26

注：资产负债率（%）= 负债总额 / 资产总额 * 100%

流动比率（倍）= 流动资产合计 / 流动负债合计

速动比率（倍）=（流动资产合计 - 存货净额）/ 流动负债合计

从短期偿债指标来看，2023 年末和 2022 年末，公司流动比率分别为 2.48 和 2.82，速动比率分别为 1.04 和 1.26，流动比率和速动比率均处于正常水平。

从长期偿债指标来看，2023 年末和 2022 年末，公司资产负债率

分别为 68.88%和 69.07% ，资产负债率呈小幅下降。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，导致资金需求增长从而借入大量资金所致。

（二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	21.26	18.19
营业利润	4.97	3.74
利润总额	4.72	3.37
归属于母公司股东的净利润	3.62	2.24

2023 年度和 2022 年度，发行人营业收入及净利润呈上升趋势，收益较为稳定，发行人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。

（三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	7.63	-7.07
投资活动产生的现金流量净额	-17.12	-9.27
筹资活动产生的现金流量净额	0.42	0.99
期末现金及现金等价物余额	26.21	35.29

2023 年度及 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量由负转正，主要系公司加强应收款项管理，收回的应收款项增加所致。

2023 年度及 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-17.12 亿元及-9.27 亿元，发行人投资活动现金呈净流出状态主要系购建固定资产和对外投资投入较大所致。

2023 年度及 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 0.42 亿元和 0.99 亿元，波动较小。

（四）发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债

券情况如下：

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
1	江苏海州发展集团有限公司	公司债券	21 海州 01	2021-03-30	6.00	6.10%	3+2 年
		公司债券	21 海州 02	2021-09-07	8.00	5.40%	3+2 年
		公司债券	22 海州 01	2022-01-19	6.00	5.20%	2+2+1 年
		中期票据	22 海发集团 MTN001	2022-02-22	7.00	4.40%	3 年
		企业债券	22 苏海发债 01	2022-02-25	8.70	3.85%	7 年
		企业债券	22 苏海发债 02	2022-04-26	8.70	3.88%	7 年
		中期票据	23 海发集团 MTN001	2023-07-27	4.20	4.40%	3 年
		中期票据	24 海发集团 MTN001	2024-03-06	3.00	2.89%	3 年
		超短期融资债券	24 海发集团 SCP001	2024-03-12	2.10	2.42%	180 天
2	江苏瀛洲发展集团有限公司	企业债券	20 瀛洲债 01	2020-12-14	5.20	5.30%	7 年
		公司债券	21 瀛洲 01	2021-11-19	6.20	6.10%	3+2 年
		公司债券	22 瀛洲 01	2022-04-27	3.10	5.30%	3 年
		企业债券	22 瀛洲债 01	2022-03-22	1.50	5.20%	3+4 年
		公司债券	23 瀛洲 01	2023-07-25	5.40	5.18	3 年
		定向工具	21 瀛洲发展 PPN003	2021-07-14	3.60	6.70%	3 年
		中期票据	24 瀛洲发展 MTN001	2024-01-19	5.50	3.20%	3 年
		中期票据	24 瀛洲发展 MTN002	2024-03-15	5.30	3.04%	3 年
		中期票据	24 瀛洲发展 MTN003	2024-03-21	3.80	2.97%	3 年
		超短期融资债券	24 瀛洲发展 SCP001	2024-01-12	5.00	2.90%	180 天
		超短期融资债券	24 瀛洲发展 SCP002	2024-06-20	5.00	2.20%	270 天
3	连云港海州工业投资集团有限公司	公司债券	20 海投 01	2020-01-22	0.075	2.95%	2+2+1 年
		公司债券	21 海投 01	2021-07-16	4.00	7.20%	3 年
		公司债券	22 海工 01	2022-05-05	1.00	2.99%	2+2+1 年
		公司债券	22 海工 02	2022-06-17	7.14	6.48%	3+2 年
		公司债券	23 海工 01	2023-06-28	4.26	5.50%	3 年
		公司债券	24 海工 01	2024-03-18	6.50	2.95%	3 年
合计		-	-	-	126.275	-	-

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及超短期融资券不存在违约或延迟支付本息的情形。

（五）担保人情况

债券一、2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券

2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2023 年末，担保人经审计合并报表主要财务数据及指标如下：

单位：亿元

项目	2023 年 12 月 31 日/ 2023 年度	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度
资产总额	275.47	279.76
负债总额	164.55	170.34
所有者权益合计	110.93	109.42
归属于母公司的所有者权益合计	110.87	109.40
资产负债率（%）	59.73	60.89
营业收入	16.55	17.32
营业利润	7.87	5.80
利润总额	8.16	5.80
净利润	5.71	5.43
经营活动产生的现金流量净额	8.57	8.32
投资活动产生的现金流量净额	8.85	-13.86
筹资活动产生的现金流量净额	-15.73	-2.33
现金及现金等价物余额	26.04	24.25

2023 年度，中国投融资担保股份有限公司在日常经营过程中不存在违约情形，信用良好。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司跟踪评级，审定中国投融资担保股份有限公司主体长期信用等级为 AAA。

债券二、2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券

2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司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。

2023 年末，担保人经审计合并报表主要财务数据及指标如下：

单位：亿元

项目	2023 年 12 月 31 日/ 2023 年度	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度
资产总额	355.58	333.33
负债总额	146.26	142.44
所有者权益合计	209.31	190.89
归属于母公司的所有者权益合计	192.01	172.31
资产负债率（%）	41.13	42.73
营业收入	39.30	34.82
营业利润	14.65	12.54
利润总额	14.65	12.58
净利润	12.22	9.45
经营活动产生的现金流量净额	6.43	-12.74
投资活动产生的现金流量净额	-3.20	-10.34
筹资活动产生的现金流量净额	-0.12	31.37
现金及现金等价物余额	41.74	38.63

2023 年度，江苏省信用再担保集团有限公司在日常经营过程中不存在违约情形，信用良好。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司跟踪评级，审定江苏省信用再担保集团有限公司主体长期信用等级为 AAA。

截至本报告出具日，发行人偿债保障措施未发生变化。

六、公司债券持有人会议召开情况

2023 年度，“22 苏海发债 01”以及“22 苏海发债 02”未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需召开债券持有人会议的情形，发行人未召开债券持有人会议。

（以下无正文）

（此页无正文，为《2022 年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券及 2022 年第二期江苏海州发展集团有限公司公司债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

主承销商：开源证券股份有限公司

2024 年 6 月 26 日

