

债券代码：152682.SH

债券简称：20 瀛洲债

债券代码：2080400.IB

债券简称：20 瀛洲债 01

债券代码：184285.SH

债券简称：22 瀛洲债

债券代码：2280107.IB

债券简称：22 瀛洲债 01

江苏瀛洲发展集团有限公司 公司债券债权代理事务报告 (2024 年度)

债券债权人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2025 年 6 月

重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏瀛洲发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）的《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关信息披露文件及及第三方中介机构出具的专业意见。

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东吴证券所作的承诺或声明。

目 录

第一章 公司债券概要	3
第二章 公司债券债权代理人履行职责情况	6
第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况	7
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	9
第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	10
第六章 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	12
第七章 债券持有人会议召开情况	13
第八章 发行人偿债能力和意愿分析	14
第九章 本期公司债券跟踪评级情况	15
第十章 公司债券相关事务专人变动情况	16
第十一章 发行人 2024 年度信息披露义务履行情况	17
第十二章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	18

第一章 公司债券概要

一、本期债券核准文件和核准规模

根据《国家发展改革委关于江苏瀛洲发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2020】21号），同意公司发行8亿元公司债券。

二、债券简称及代码

债券全称	债券简称	代码
2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)	20瀛洲债	152682.SH
2022年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)	22瀛洲债	184285.SH

（一）债券简称：20瀛洲债 代码：152682.SH

1、债券名称：2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)。

2、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

3、发行规模：人民币6.5亿元。

4、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。

5、挂牌转让场所：上海证券交易所。

6、债券形式：本次债券为实名制记账式债券。

7、票面利率：5.30%

8、起息日：自2020年12月14日开始计息，本期债券存续期内每年的12月14日为该计息年度的起息日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 14 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）。

10、兑付日：本期债券本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 14 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）。

11、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。

12、募集资金用途：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。

（二）债券简称：22 瀛洲债 代码：184285.SH

1、债券名称：2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)。

2、债券期限：本期债券为 7 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款。

3、发行规模：人民币 1.5 亿元。

4、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。

5、挂牌转让场所：上海证券交易所。

6、债券形式：本次债券为实名制记账式债券。

7、票面利率：2.50%

8、起息日：自 2022 年 3 月 22 日开始计息，本期债券存续期内

每年的3月22日为该计息年度的起息日。

9、付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的3月22日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的3月22日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

12、募集资金用途：本期债券发行规模1.50亿元，扣除发行费用后用于补充营运资金。

第二章 公司债券债权人履行职责情况

发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券债权人代理人，并与其签订了债权代理协议。2024 年度，债权人代理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券债权人代理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

本次债券债权人代理人后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权人代理人职责，按期在上海证券交易所网站定向披露专区进行披露，提醒投资者关注。

2024 年度，本次债券债权代理人在履职时不存在利益冲突的相关情形。

第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称	江苏瀛洲发展集团有限公司
法定代表人	李晓光
注册资本	200,000 万元人民币
实缴资本	200,000 万元人民币
设立（工商注册）日期	2005 年 04 月 08 日
统一社会信用代码	9132070077246602XE
住所（注册地）	连云港市海州区郁洲北路 9 号
邮政编码	222000
所属行业	建筑业
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）
电话及传真号码	0518-81087071
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	叶川，董事/总经理

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人是隶属于连云港市的国有独资公司，是连云港市海州区重要的基础设施、安置房建设主体，主营业务包括项目建设收入、房产销售收入、建材销售收入、租金收入等。

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
项目建设	48,019.35	50.93	60,596.10	71.17
房产销售	39,569.27	41.97	20,135.34	23.65

租金	3,708.27	3.93	2,433.79	2.86
其他	2,992.14	3.17	1,974.74	2.32
合计	94,289.03	100.00	85,139.96	100.00

三、发行人 2024 年度财务情况

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产	283.06	258.13
总负债	188.03	164.23
所有者权益	95.03	93.90
营业收入	9.43	8.51
利润总额	1.54	1.98
净利润	1.42	1.81
归属母公司股东的净利润	1.43	1.81
经营活动产生的现金流净额	-21.98	10.43
投资活动产生的现金流净额	-3.19	-1.44
筹资活动产生的现金流净额	17.93	-16.15
流动比率（倍）	3.48	2.55
速动比率（倍）	0.84	0.74
资产负债率（%）	66.43	63.62

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）债券募集资金情况及专项账户运作情况

“20 瀛洲债”及“22 瀛洲债”扣除发行费用后的净募集资金已于发行日汇入监管银行的募集资金专项账户。专项账户运作正常。

（二）债券募集资金实际使用情况

2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）和 2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）的债券募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。

第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

“20 瀛洲债”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。

一、担保人基本情况

“20 瀛洲债”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。近两年，担保人的财务数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	415.75	355.58
总负债	153.45	146.26
营业总收入	40.14	39.30
利润总额	18.48	14.65
净利润	14.34	12.22
归属于母公司所有者的净利润	13.65	11.46
经营活动产生的现金流量净额	-4.88	6.43
投资活动产生的现金流量净额	-7.67	-3.20
筹资活动产生的现金流量净额	32.10	-0.12
现金及现金等价物净增加额	19.55	3.11

2024 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%。

2024 年度，偿债保障措施无发生变化。

“22 瀛洲债”由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。近两年，担保人的财务数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	32.62	27.45
总负债	13.92	10.54
营业总收入	1.86	1.59
利润总额	1.29	1.28
净利润	0.98	0.99
归属于母公司所有者的净利润	0.90	0.96
经营活动产生的现金流量净额	-0.23	0.22
投资活动产生的现金流量净额	-1.27	-2.86
筹资活动产生的现金流量净额	0.55	-0.97
现金及现金等价物净增加额	-0.95	-3.60

2024 年度，苏州市融资再担保有限公司信用良好，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%。

2024 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。

第六章 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

“20 瀛洲债”及“22 瀛洲债”分别于 2024 年 12 月 14 日、2024 年 3 月 22 日完成兑息。

截至本报告出具之日，公司债券不存在触发偿债保障措施或兑付兑息违约的情况。

第七章 债券持有人会议召开情况

2024 年度，上述债券未召开债券持有人会议。

第八章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营及财务情况良好，贷款及利息均正常偿付，未发生债务违约情形，信用情况良好，公司具有较强的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2024 年度，发行人实现营业收入 9.43 亿元，实现净利润 1.42 亿元。公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司 2024 年 6 月 27 日出具的《江苏瀛洲发展集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》(信评委函字[2024]跟踪 1786 号), 发行人主体长期信用等级为 AA, 评级展望为稳定, 2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)信用等级为 AAA, 2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)本期债券信用等级为 AA+。

第十章 公司债券相关事务专人变动情况

2024 度，公司债券相关事务专人未发生变动。

第十一章 发行人 2024 年度信息披露义务履行情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息

公告情况

序号	披露时间	公告名称
定期报告		
1	2024 年 4 月 30 日	《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》、《江苏瀛洲发展集团有限公司 2023 年度财务报告及附注》、《江苏瀛洲发展集团有限公司担保人 2023 年度财务报表和审计报告》
2	2024 年 8 月 30 日	《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券 2024 年中期报告》、《江苏瀛洲发展集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
临时报告		
3	2024 年 4 月 17 日	《江苏瀛洲发展集团有限公司控股股东发生变更的公告》
其他兑付兑息公告		
4	2024 年	《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年付息公告》、《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年分期偿还本金提示性公告》、《2022 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年分期偿还本金公告》； 《2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年付息公告》、《2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年分期偿还本金公告的提示性公告》、《2020 年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)2024 年分期偿还本金公告》。

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，发行人报告期内分别披露了年度及半年度定期报告、重大事项变动涉及的临时公告和其他兑付兑息公告，履行了信息披露义务。

第十二章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

(本页无正文，为《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2024 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

