中国经济导报
责编:王雄伟 组版:李敬伟 新闻热线:(010)63691260

2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:江苏瀛洲发展集团有限公司
牵头主承销商:东吴证券股份有限公司
联席主承销商:开源证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人董事会声明
发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。
二、发行人相关负责人声明
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。
三、主承销商勤勉尽责声明
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,已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。
四、投资提示
凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定,均不表明其对债务风险作出实质性判断。
凡认购、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摘要对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行承担。
凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。
五、其他重大事项或风险提示
发行人承诺不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。
投资者在评价本期债券时,应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。
投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。
六、本期债券基本要素
(一)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)(简称"20瀛洲债01")。
(二)发行总额及品种规模:人民币6.50亿元整。
(三)债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。
(四)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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
(五)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日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
(六)发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
(七)发行对象:本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分,向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行;通过上海证券交易所公开发行的部分,向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
(八)上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。
(九)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。
(十)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AAA。

释 义

在本募集说明书摘要中,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/瀛洲集团:指江苏瀛洲发展集团有限公司。
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。
股东/海发集团:指江苏海州发展集团有限公司。
神农现代:连云港神农现代农业发展有限公司
瀛洲地产:指连云港瀛洲地产有限公司。
滨河置业:指连云港滨河置业有限公司。
本期债券:指发行总规模为6.50亿元的"2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)"。
本次发行:指本期债券的发行。
牵头主承销商/债权代理人/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。
联席主承销商/开源证券:指开源证券股份有限公司。
监管银行:指江苏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《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)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《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)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》:指发行人与债权代理人签订的《2020年江苏瀛洲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《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》:指发行人与监管银行、江苏再担保签订的《江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。
承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
《承销协议》:指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。
《承销团协议》:指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《江苏瀛洲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。
江苏再担保:江苏省信用再担保集团有限公司。
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《江苏瀛洲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。
本募集说明书摘要中,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。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2020】294号文件注册公开发行。
本期债券业经2020年3月17日江苏海州发展集团有限公司股东决定书同意申请公开发行。
本期债券业经2020年3月16日江苏瀛洲发展集团有限公司董事会决议申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:江苏瀛洲发展集团有限公司
法定代表人:李晓光 联系人:叶川
住所:连云港市海州区郁洲北路9号
联系地址:连云港市海州区郁洲北路9号
联系电话:0518-81087071 传真:0518-81087086 邮编:222000
二、承销团成员
(一)牵头主承销商:东吴证券股份有限公司
法定代表人:范力 联系人:王秋鸣、吴捷
住所:苏州工业园区星阳街5号
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 邮编:215021
(二)联席主承销商:开源证券股份有限公司
法定代表人:李刚 联系人:朱艺、俞诚君
住所:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
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
(三)分销商:申港证券股份有限公司
法定代表人:邵亚良 联系人:周金龙
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话:021-20639659 传真:021-20639423 邮编:200122
三、担保人
(一)江苏省信用再担保集团有限公司
法定代表人:瞿为民 联系人:葛雷
住所:南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼
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 邮编:222000
四、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 联系人:乌建华、李小平、孙坤
主要经营场所:北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层
联系地址:南京市山西路世贸大厦A1幢1711室
联系电话:025-83421733 传真:025-83206200 邮编:210009
五、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
法定代表人:闫衍 联系人:范文
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
联系地址:北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO6号楼
联系电话:010-66428877 传真:010-66426100 邮编:100010
六、发行人律师:国浩律师(南京)事务所
负责人:于炜 联系人:于炜
住所:南京市汉中门大街309号B座7-8楼
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
七、监管银行:江苏银行股份有限公司连云港分行
负责人:杨清春 联系人:孙辉
营业场所:连云港市海州区瀛洲路1号
联系地址:连云港市海州区巨龙北路9号1号商铺
联系电话:18961309232 传真:0518-85482471 邮编:222000
八、债权代理人:东吴证券股份有限公司
法定代表人:范力 联系人:王秋鸣、吴捷
住所:苏州工业园区星阳街5号
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 邮编:215021
九、托管机构:
(一)中央国债登记结算有限责任公司
法定代表人:水汝庆 联系人:李皓、毕远哲
住所:北京市西城区金融大街10号
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
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人:聂燕 联系人:王博
营业场所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号
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、交易所发行场所:上海证券交易所
总经理:蒋锋 联系人:李刚
住所:上海市浦东南路528号
联系地址:上海市浦东南路528号
联系电话:021-68802562 传真:021-68807177 邮编:200120

第三条 发行概要

一、发行人:江苏瀛洲发展集团有限公司。
二、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)(简称"20瀛洲债01")。
三、发行总额及品种规模:人民币6.50亿元整。
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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,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日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
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、债券形式:本期债券为实名制记账式债券。
九、认购与托管:投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券,在中央国债登记公司登记托管;在上海证券交易所认购的本期债券,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。
十、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
十一、发行对象:本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分,向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行;通过上海证券交易所公开发行的部分,向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
十二、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2020年12月9日。
十三、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2020年12月10日。
十四、发行期限:本期债券发行期限为3个工作日,自发行首日至2020年12月14日。
十五、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。
十六、计息期限:本期债券的计息期限自2020年12月14日起至2027年12月13日止。
十七、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)。
十八、兑付日:本期债券的兑付日为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)。
十九、本息兑付方式:通过本期债券相关登记托管机构办理。
二十、承销方式:本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。
二十一、承销团成员:牵头主承销商为东吴证券股份有限公司,联席主承销商为开源证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司。
二十二、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。
二十三、信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AAA。
二十四、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。
二十五、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行,具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》。
二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《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(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。
三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该细则可在中国证券登记公司网站(http://www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:
认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的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联系,凭加盖单位公章的营业执照复印件、经办人身份证及授权委托书,在中国证券登记结算有限责任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。
四、投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。
五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行部分,具体发行网点见附表一。
二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中带"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

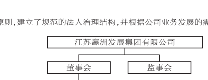
认购本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为作出以下承诺:
一、投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
三、在担保函项下的本期债券到期之前,担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,发行人应在一定期限内提供新的保证,发行人不能提供新的保证时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。
四、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更,在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。
五、同意江苏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《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,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。
六、同意东吴证券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。
七、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场所上市或交易流通,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。
八、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:
(一)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;
(二)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;
(三)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;
(四)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。
九、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。

第七条 债券本息兑付办法

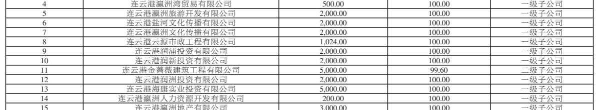
一、利息支付
(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券付息日为2021年至2027年每年的12月14日(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
(二)本期债券利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。
(三)根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。
二、本金兑付
(一)本期债券设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的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),应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。
(二)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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:江苏瀛洲发展集团有限公司 成立日期:2005年04月08日 法定代表人:李晓光
注册资本:200,000万元 注册地址:连云港市海州区郁洲北路9号 办公地址:连云港市海州区郁洲北路9号
邮编:222000 信息披露事务负责人:叶川 联系电话:0518-81087071
传真:0518-81087086 统一社会信用代码:9132070077246602XE
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。(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)
所属行业:建筑业
二、发行人历史沿革
江苏瀛洲发展集团有限公司成立于2005年4月,初始注册资本为2,650.00万元,法人代表为陈玉祥,系原连云港市新浦区人民政府出资设立的国有独资有限公司,企业法人营业执照注册号为320700000006242。
公司于2005年4月成立时,名称为连云港市新浦资产经营有限公司,注册资本2,650.00万元,经连云港正信会计师事务所出具连正会验【2005】040号验资报告验证。
2009年8月,名称变更为连云港瀛洲投资发展有限公司。
2010年6月23日,经出资人决定,发行人增资12,350.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府以净资产方式缴纳,并于2010年7月12日由连云港海天会计师事务所出具连海天验【2010】第071号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为15,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
2012年3月2日,经出资人决定,发行人增资15,000.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府缴付,其中以货币方式缴付8,843.75万元,以债权转股权方式缴付6,156.25万元。并于2012年3月7日由连云港五星会计师事务所出具连五星验字【2012】第2号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为30,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
2013年10月,名称变更为江苏瀛洲发展集团有限公司。
2013年12月18日,经出资人决定,发行人增资8,000.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付,并于2013年12月18日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉验【2013】070号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为38,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
2013年12月24日,经出资人决定,发行人增资15,000.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府以债权转股权方式缴付,并于2013年12月24日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉验【2013】072号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为53,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
2013年12月25日,经出资人决定,对发行人增资25,000.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付,并于2013年12月25日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉验【2013】073号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为78,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
2013年12月26日,经出资人决定,对发行人增资25,000.00万元,全部由股东连云港市新浦区人民政府以货币方式缴付,并于2013年12月26日由连云港誉达联合会计师事务所出具连誉验【2013】074号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为103,000.00万元,连云港市新浦区人民政府占注册资本的100%。
根据中华人民共和国国务院(国函【2014】58号)文件《国务院关于同意江苏省调整连云港市部分行政区划的批复》,连云港市海州区与新浦区合并为海州区,发行人的出资人由连云港市新浦区人民政府变更为连云港市海州区人民政府。
2016年12月5日,经出资人决定,对发行人增资47,000.00万元,全部由股东连云港市海州区人民政府认缴出资,并于2017年2月24日由连云港海誉联合会计师事务所出具连海誉验【2017】第008号验资报告。变更后的注册资本为150,000.00万元,实收资本为150,000.00万元,连云港市海州区人民政府占注册资本的100%。
2019年6月10日,发行人股东由连云港市海州区人民政府变更为江苏海州发展集团有限公司,变更后江苏海州发展集团有限公司占注册资本的100%,为发行人的控股股东。
2020年1月6日,发行人股东江苏海州发展集团有限公司对发行增资50,000.00万元,发行人注册资本由150,000.00万元增加至200,000.00万元。本次增资已由连云港海誉联合会计师事务所出具了连海誉【2019】第026号验资报告。
三、发行人股东情况
截至本募集说明书签署日,公司股权结构如下:



江苏海州发展集团有限公司是发行人的唯一出资人,出资比例占发行人注册资本的100%,是发行人的控股股东。
江苏海州发展集团有限公司由连云港市人民政府于2003年4月11日出资设立的国有独资企业,注册资本为164,755.60万元,法定代表人为陈毅敏,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;市政设施服务;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)
截至2019年末,江苏海州发展集团有限公司总资产422.21亿元,净资产139.89亿元;2019年度实现营业收入16.51亿元,净利润5.32亿元。
发行人的实际控制人为连云港市人民政府。
截至本募集说明书摘要出具日,发行人控股股东没有将持有的发行人股权对外提供质押担保事项,也不存在任何股权争议情况。
四、公司治理及组织结构
(一)公司治理
按照《江苏瀛洲发展集团有限公司章程》规定,发行人不设股东会,唯一股东为江苏海州发展集团有限公司。公司设董事会,董事会对股东负责,总经理对董事会负责,行使公司经营管理职责。
(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:



五、发行人的下属子公司情况
截至2019年末,发行人共有33家子公司纳入合并报表范围,基本情况如下:
单位:万元,%

序号	公司名称	注册资本	表决权比例	子公司级别
1	连云港滨河建材销售有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
2	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	310.00	100.00	一级子公司
3	连云港神州投资有限公司	20,000.00	75.00	一级子公司
4	连云港瀛洲湾贸易有限公司	500.00	100.00	一级子公司
5	连云港瀛洲旅游开发有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
6	连云港国润文化传播有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
7	连云港瀛洲文化传播有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
8	连云港海州中宏市政工程有限公司	1,024.00	100.00	一级子公司
9	连云港润浦投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
10	连云港润新投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
11	连云港金鹰微建筑工程有限公司	5,000.00	99.60	二级子公司
12	连云港润洲投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
13	连云港瀛康实业投资有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
14	连云港瀛洲人力资源开发有限公司	200.00	100.00	一级子公司
15	连云港瀛洲地产有限公司	3,000.00	100.00	一级子公司
16	连云港滨河置业有限公司	10,000.00	95.00	一级子公司
17	连云港市场胜实业有限公司	5,000.00	100.00	二级子公司
18	连云港海客瀛洲投资有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
19	连云港市新浦宏达市政工程有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
20	连云港市海州区金城园林绿化工程处	200.00	100.00	一级子公司
21	连云港市锦绣园林绿化工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
22	连云港清源物业服务有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
23	连云港月牙岛旅游开发有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
24	连云港瀛洲建设有限公司	25,000.00	100.00	一级子公司
25	连云港海银融资租赁有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
26	瀛洲(香港)发展有限公司	886.86万港元	100.00	一级子公司
27	连云港盐河企业资产管理有限公司	500.00	100.00	一级子公司
28	连云港建业城建工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
29	连云港宏厦置业有限公司	10,000.00	100.00	二级子公司
30	连云港锥瀛实业有限公司	28,000.00	100.00	二级子公司
31	连云港迅途交通建设工程有限公司	1,000.00	75.00	三级子公司
32	连云港瀛洲汽车服务有限公司	3,000.00	100.00	二级子公司
33	连云港瀛洲水务有限公司	1,000.00	100.00	二级子公司

发行人主要子公司基本情况如下:
1、连云港润浦投资有限公司
连云港润浦投资有限公司是公司的全资子公司,成立于2014年,注册资本2,000万元。经营范围为实业投资;基础设施建设项目、文化产业项目、旅游项目投资;水利工程、基础设施建设工程、市政设施养护工程施工。(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2019年末,润浦投资公司资产总计156,612.63万元,净资产5,616.37万元;2019年度,润浦投资公司实现营业收入169.94万元,净利润-240.90万元。
2、连云港滨河置业有限公司
连云港滨河置业有限公司是公司的子公司,成立于2011年,注册资本10,000万元。经营范围为房地产开发经营;房屋拆除。(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2019年末,滨河置业公司资产总计48,248.39万元,净资产8,188.09万元;2019年度,滨河置业公司实现营业收入0.92万元,净利润-870.78万元。
3、连云港神州投资有限公司
连云港神州投资有限公司是公司的子公司,成立于2013年,注册资本20,000万元。经营范围为实业投资;房地产投资;农业种植;特色农业开发;旅游基础设施开发;建筑工程、土石方工程、园林绿化工程设计、施工;建筑材料、钢材、木材、装饰材料、汽车及汽车配件、机械设备、五金、机电产品、珠宝销售;黄金制品加工、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2019年末,神州投资公司资产总计314,943.37万元,净资产13,349.02万元;2019年度,神州投资公司实现营业收入0万元,净利润-82.87万元。
4、连云港月牙岛旅游开发有限公司
连云港月牙岛旅游开发有限公司是公司的全资子公司,成立于2014年,注册资本5,000万元。经营范围为旅游景区开发、建设;旅游景区园林规划、设计及施工;工艺品研发、制作;会务服务;停车场管理服务。(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2019年末,月牙岛旅游公司资产总计109,662.30万元,净资产4,708.77万元;2019年度,月牙岛旅游公司实现营业收入15.95万元,净利润-21.89万元。
5、连云港瀛洲地产有限公司
连云港瀛洲地产有限公司是公司的全资子公司,成立于2014年,注册资本3,000万元。经营范围为房地产开发;企业资产管理及咨询服务。(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2019年末,瀛洲地产资产总计217,603.45万元,净资产2,261.60万元;2019年度,瀛洲地产实现营业收入28,400.64万元,净利润1,853.24万元。
6、连云港瀛洲集团建设有限公司
连云港瀛洲建设有限公司是公司的全资子公司,成立于2017年,注册资本25,000.00万元。经营范围为房地产开发经营;房屋租赁;物业管理服务;实业投资。(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2019年末,瀛洲建设资产总计266,125.81万元,净资产56,144.74万元;2019年度,瀛洲建设实现营业收入0万元,净利润-83.00万元。
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
董事会	李晓光	男	董事长
	叶川	女	董事
	李庆飞	男	董事
	孙正玉	女	董事
	吴汇雯	女	董事
监事会	龚玉荣	女	监事会主席
	李刚	男	监事
	吴卫星	男	监事
	韩曼	女	职工监事
	刘辉	男	职工监事
高级管理人员	叶川	女	总经理
	安长英	女	副总经理、财务总监

(二)公司董事、监事、高级管理人员简介
1、董事会成员
董事长:李晓光,男,1974年3月出生,董事长及法定代表人。曾任海州区财政局科员、办公室主任;海州区洪门街道党委组织委员、宣传委员、统战委员;海州区朐阳街道办事处副主任、区资产公司副总经理;海州区海州街道党工委副书记、人大工委主任、纪工委书记、办事处主任;海州区政府办公室副主任。现任江苏瀛洲发展集团有限公司董事长及法定代表人。
董事:叶川,女,1981年生,汉族,研究生学历,历任常熟市无缝钢管有限公司外贸部业务员,东方证券股份有限公司投资银行部高级经理,东方花旗证券有限公司业务部高级经理,江苏瀛洲发展集团有限公司副总经理,现任江苏瀛洲发展集团有限公司总经理、董事。
董事:李庆飞,男,1983年生,汉族,大学本科学历,历任苏州瑞晖光电材料有限公司财务科科长,友俊精细化学(苏州)有限公司财务科科长,盖斯林格(苏州)精密机械有限公司首席会计,现任海州区会计管理核算中心科员、江苏瀛洲发展集团有限公司党组成员、董事。系事业单位人员,在公司兼职不领薪。
董事:孙正玉,女,1977年生,汉族,本科学历,历任海州区科教文科副科长、综合科科长,现任海州区国库集中支付中心科长、江苏瀛洲发展集团有限公司董事。系公务员,在公司兼职不领薪。
董事:吴汇雯,女,1989年生,汉族,本科学历,历任海州区新坝镇财政所办事员,海州区新坝镇财政所副所长,现任海州区人大常委会办公室副主任、江苏瀛洲发展集团有限公司董事。系公务员,在公司兼职不领薪。
2、监事会成员
监事会主席:龚玉荣,女,1968年生,汉族,大专学历,历任洪门幸福修理厂任主管会计,海州西门村委员会服务队任主管会计,连云港市海州资产经营有限公司任主管会计,现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事会主席,兼任江苏海州发展集团有限公司副总经理。
监事:李刚,男,1981年生,汉族,大专学历,历任太平洋保险公司职员,江苏海州发展集团职员,现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事,兼任连云港瑞辰农业实业有限公司董事长,连云港秦东门市政绿化工程有限公司副总经理,江苏海州发展集团办公室主任。
监事:吴卫星,男,1986年生,汉族,研究生学历,历任海州区就业管理处职员,江苏海州发展集团办公室副主任,现任江苏瀛洲发展集团有限公司监事,兼任连云港海发新农村发展建设有限公司法人代表,江苏海州发展集团融资部负责人。
职工监事:韩曼,女,1987年生,汉族,专科学历,历任南通腾龙市政建设工程有限公司资料员,江苏河海建设有限公司连云港分公司资料员,江苏瀛洲发展集团有限公司办公室副主任,江苏瀛洲发展集团有限公司项目部副部长,江苏瀛洲发展集团有限公司资产部部长、办公室主任,江苏瀛洲发展集团有限公司项目二部部长,现任江苏瀛洲发展集团有限公司项目办主任、江苏瀛洲发展集团有限公司监事。
职工监事:刘辉,男,1989年生,汉族,本科,历任连云港浅水湾粮油贸易有限公司销售出纳、江苏瀛洲发展集团有限公司财务会计,连云港浅水湾粮油贸易公司财务会计,连云港瀛洲地产有限公司销售出纳,现任江苏瀛洲发展集团有限公司融资部职员、江苏瀛洲发展集团有限公司监事。
3、高级管理人员
总经理:叶川,见公司董事会成员介绍。
副总经理、财务总监:安长英,女,1986年生,汉族,研究生学历,历任海州区幸福路街道办事处财政所会计,现任海州区财政局会计管理核算中心会计科员、江苏瀛洲发展集团有限公司副总经理、财务总监,系事业单位人员,在公司兼职不领薪。
发行人董事、监事及高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的要求,任职手续齐备。因发行人工作需要,存在4位董事为公务员或事业单位人员兼职情形,但上述人员均未在发行人公司领取薪酬、奖金、津贴等报酬,符合《公务员法》和中组部《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》的相关规定。
(三)董事、监事与高级管理人员持有发行人股份和债券情况
截至本募集说明书摘要签署日,不存在发行人董事、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。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况
公司的经营范围为: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。(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)
发行人主营业务收入包括项目建设、房产销售、租金等收入,2017-2019年度,公司主营业务收入情况如下表所示:
单位:万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目建设	32,393.94	50.20%	51,904.31	95.75%	46,565.72	97.98%
房产销售	28,400.64	44.01%	–	–	–	–
租金	3,728.24	5.78%	2,267.27	4.18%	913.29	1.92%
广告费、停车费	–	–	36.96	0.07%	41.29	0.09%
其他	2.56	<0.01%	–	–	7.69	0.02%
合计	64,525.38	100.00%	54,208.53	100.00%	47,528.00	100.00%

2017-2019年度,公司主营业务成本情况如下表所示:
单位:万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	27,450.14	52.24%	43,894.40	99.28%	39,871.29	99.93%
房产销售	24,811.06	47.22%	–	–	–	–
租金	283.78	0.54%	316.69	0.72%	–	0.00%
广告费、停车费	–	–	–	–	22.23	0.06%
其他	–	–	–	–	4.79	0.01%
合计	52,544.98	100.00%	44,211.10	100.00%	39,898.32	100.00%

2017-2019年度,公司主营业务利润情况如下表所示:
单位:万元

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	4,943.80	41.27%	8,009.91	80.12%	6,694.43	87.74%
房产销售	3,589.58	29.96%	–	–	–	–
租金	3,444.46	28.75%	1,950.58	19.51%	913.29	11.97%
广告费、停车费	–	–	36.96	0.37%	19.06	0.25%
其他	2.56	0.02%	–	–	2.90	0.04%
合计	11,980.40	100.00%	9,997.43	100.00%	7,629.68	100.00%

2017-2019年度,公司主要业务毛利率情况如下表所示:

项目	2019年度	2018年度	2017年度
项目建设	15.26%	15.43%	14.38%
房产销售	12.64%	–	–
租金	92.39%	86.03%	100.00%
广告费、停车费	–	100.00%	46.16%
其他	100.00%	–	37.67%
合计	18.57%	18.44%	16.05%

1、项目建设收入
发行人的首要职责就是通过提高连云港市海州区内基础设施的建设水平,提升区域整体对外吸引力、优化投资营商环境,从而带动整个地区的经济社会发展水平。报告期内,项目建设业务为公司的重要收入来源,发行人分别实现项目建设收入46,565.72万元、51,904.31万元及32,393.94万元,毛利率分别为14.38%、15.43%及15.26%,因为工程完工进度的差异,报告期内项目建设收入呈现先升后降的情况,毛利率稳定在15%左右,与委托代建协议约定一致。
2、房产销售
发行人子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,报告期内建设的安置房项目包括樱花社区一期、梧桐里项目一期、梧桐里项目二期及幸福里小区,其中,梧桐里项目一期于2019年开始交房,实现了房产销售收入,房产销售收入毛利率为12.64%,低于主营业务平均毛利率,主要是因为以保障民生为主,售价较低。
3、租金收入
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,2017-2019年度,发行人分别实现租金收入913.29万元、2,267.27万元及3,728.24万元,毛利率分别为100.00%、86.03%及92.39%。报告期内,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。
二、发行人主营业务经营模式
(一)基础设施项目建设业务
发行人的首要职责就是通过提高连云港市海州区内基础设施的建设水平,提升区域整体对外吸引力、优化投资营商环境,从而带动整个地区的经济社会发展水平。
经海州区政府授权,神农现代和发行人签署委托代建合同,委托人将土地整理、基础设施建设等业务委托给发行人或其子公司进行建设。委托人根据基础设施项目完工进度及竣工验收情况,以投资额加成20%与发行人结算,结算资金由神农现代以银行存款的方式向发行人支付。
此外,报告期内的智慧物流园项目由海发集团委托发行人子公司建设,双方签署了委托代建合同,委托人以投资额加成15%与发行人子公司进行结算,结算资金由海发集团以银行存款的方式向发行人支付。
报告期内,公司已完工且确认收入的主要基础设施建设项目共4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项目,主要完工项目具体情况如下:
单位:亿元

项目名称	计划投资总额	建设期	报告期内收入确认金额	账面余额	项目状态
连云港204国道新浦连接线工程(郁州路)	12.75	2014年-2017年	5.99	–	完工
第一人民医院	2.82	2015年-2018年	3.37	–	完工
智慧物流园	2.12	2014年-2017年	2.19	0.20	完工,部分验收结算
浦南中学	1.15	2017年-2018年	1.37	–	完工
合计	18.84		12.92	0.20	

截至2019年末,公司主要在建项目具体情况如下:
单位:亿元

项目名称	计划投资总额	建设期	报告期内收入确认金额	账面余额	项目状态
万达广场地块土地整理	3.51	2017年-2020年	–	3.16	在建
新海路	3.48	2017年-2020年	–	2.81	在建
东河新城工程	6.04	2017年-2020年	–	4.97	在建
玉带河工程	4.04	2017年-2020年	–	3.95	在建
南小区棚户区土地整理工程	13.00	2018年-2021年	–	12.39	在建
南极北路棚户区土地整理工程	6.00	2018年-2021年	–	4.47	在建
建设西路棚户区土地整理工程	6.00	2018年-2021年	–	5.08	在建
铁路新村棚户区土地整理工程	3.65	2018年-2020年	–	2.84	在建
东天池棚户区土地整理工程	12.50	2019年-2020年	–	10.70	在建
社区服务中心	2.35	2017年-2020年	–	2.31	在建
海州二营巷	3.50	2019年-2021年	–	2.05	在建
商业中心	2.00	2017年-2020年	–	1.52	在建
新浦二桥	1.50	2017年-2020年	–	0.96	在建
福利中心	1.63	2017年-2020年	–	1.43	在建
合计	69.20		–	58.64	

(二)安置房业务
发行人主要通过子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业务。发行人根据市政规划制定项目建设计划,自筹资金并通过土地公开拍卖获得安置房建设用地,获得建设用地后,发行人通过子公司进行安置房建设,建设资金前期均由企业自筹,工程施工后,发行人按照工程完工进度确认收入,按照安置房销售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,用于定向购买安置房,发行人获得安置房销售回款。
截至2019年末,发行人主要安置房项目如下表所示:
单位:亿元,万平方米

序号	项目名称	建设面积	拟投资总额	报告期内收入确认金额	2019年末余额	进展情况
1	樱花小区一期	6.26	1.50	–	2.29	完工,尚未交房
2	梧桐里小区一期	8.22	2.70	2.84	0.30	完工,已部分交房
3	梧桐里小区二期	12.74	3.50	–	2.20	在建,预计2021年完工
4	瀛洲幸福里工程	19.41	11.08	–	5.87	在建,预计2022年完工
5	安康里小区	7.02	4.82	–	2.15	在建,预计2023年完工
合计		53.65	23.60	2.84	12.81	

截至2019年末,樱花小区一期及梧桐里小区一期已完工,梧桐里小区一期已于2019年部分交房,实现了2.84亿元收入。梧桐里小区二期及幸福里小区处于在建状态,预计分别于2021年及2022年完工。
(三)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。
三、发行人所在行业情况
作为连云港市海州区重要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。随着"十三五"规划的逐步进入尾声,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
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,伴随着我国经济持续快速发展,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。
"十三五"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"十三五"规划纲要明确指出:"构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设,加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设,严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设,支持海绵城市发展,完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。"
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。
(二)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,2019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3,139.29亿元,按可比价格计算,增长6%;实现一般公共预算收入242.4亿元,增长3.5%,剔除当年新出台减税降费政策影响增长9.4%。
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棚户区改造,加快建设幼儿园、第一人民医院新院区、万达广场等公共设施建设,完成科技创新城、连云港实验学校等配套工程。赣榆城区进一步推进与城区融合,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,形成以碳市场带动的城区开发格局。
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升。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展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,推动连云港经济社会水平再上新台阶。
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。
"十三五"期间连云港市将按照优化布局、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两侧区域开发、环云台山等重要空间节点功能开发。海州城区将大力发展高端服务业,构建特色城市中心区;赣榆城区将加快向南海延伸,推进中心城区扩张,统筹港城中心、江苏北大门,依托高铁、空港、海港三大枢纽打造特色商圈,促进城区功能完善。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、民生保障建设等方面取得新突破,推进国际海滨中心城市建设迈上新台阶。
(三)发行人在行业中的地位和竞争优势
1、发行人行业地位
发行人是海州区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。
2、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,北接山东半岛和日韩隔海相望,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配置的战略节点。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、宁连路等数条公路纵横交错,陇海兰新铁路、青连铁路穿境而过,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,陆上跨有国际班列,海上开通60多条远近洋航线,2019年连云港港口共完成货物吞吐量2.44亿吨,航空、铁路、公路和水路运输方便快捷。在未来几年,连云港还将开通"徐宿淮盐"、"连淮扬镇铁路"、"连徐客专"和"沿海高铁",连云港未来将真正发挥出欧亚桥头堡的作用,打造连接渤海湾、长三角、珠三角等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。2019年度,全市实现地区生产总值3,139.29亿元,按可比价格计算,增长6%;实现一般公共预算收入242.4亿元,增长3.5%,剔除当年新出台减税降费政策影响增长9.4%;居民人均可支配收入28,094元,增长8.6%。
近年来,海州区的财政实力总体呈上升趋势,2019年,海州区公共财政预算收入为36.90亿元。从地方财政收入构成来看,税收收入是地方财政收入的主要来源,占比为84.47%。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、土地开发和拆迁安置房建设等业务,其业务领域涵盖海州区基础设施建设的方方面面,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。新形势下,连云港将加快推进产业转型,改造、升级,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对发行人资本金,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
发行人作为海州区以及连云港市经济建设的主力军,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状况,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,为地方社会经济的发展提供资金保障。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。
四、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,连云港市紧紧围绕国家战略和全面建设小康社会目标,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,破解发展瓶颈,经济社会发展取得显著成绩。
根据《连云港市2019年国民经济和社会发展统计公报》,2019年,连云港全市实现地区生产总值3,139.29亿元,按可比价格计算,增长6.0%。其中,第一产业增加值362.70亿元,增长3.6%;第二产业增加值1,363.15亿元,增长4.7%;第三产业增加值1,413.44亿元,增长7.6%。人均地区生产总值69,523元,增长6.0%。
全市固定资产投资1,986.39亿元,增长6.8%,增幅居全省第四。其中工业投资完成1,216.21亿元,增长15.0%,增幅居全省第一位。

2017年-2019年连云港市财政收支情况
单位:亿元

项目名称	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入	242.40	234.31	214.85
一般公共预算支出	465.90	419.30	391.59
公共财政平衡率	0.52	0.56	0.55

(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《海州区2019年预算执行情况与2020年预算草案的报告》(《海州区2019年国民经济和社会发展统计公报》尚未公告,本募集未披露地区生产总值等数据),2019年度,海州区实现一般公共预算收入36.90亿元,增长6%;一般公共预算支出36.82亿元。

2017年-2019年海州区财政收支情况
单位:亿元

项目名称	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入	36.90	34.79	31.41
一般公共预算支出	36.82	34.45	28.70
公共财政平衡率	1.00	1.01	1.09

(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海州发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司。
1、江苏海州发展集团有限公司
江苏海州发展集团有限公司成立于2003年4月11日,注册资本为人民币164,755.60万元,控股股东为连云港市人民政府,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、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;市政设施服务;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)
江苏海州发展集团有限公司是海州区主要的城市基础设施建设主体,其经营领域和投资范围主要包括城市基础设施建设。瀛洲集团合并进海发集团后,新开工的城市基础设施建设主体逐渐转移至瀛洲集团,未来,海发集团主要履行控股公司的职能。
截至2019年末,江苏海州发展集团有限公司总资产422.21亿元,净资产139.89亿元;2019年度实现营业收入16.51亿元,净利润5.32亿元。
截至2020年8月末,江苏海州发展集团有限公司已发行的直融产品情况如下:
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	江苏海州发展集团有限公司	16海发债	2016.6.6	10.60	8.48	7	4.67	按时还本付息
2	江苏海州发展集团有限公司	20海发集团MTN001	2020.4.29	7.00	7.00	3	4.99	尚未兑付兑息

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,控股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2019年末,连云港海州工业投资集团有限公司总资产91.83亿元,净资产48.50亿元,2019年度,实现营业收入7.67亿元,净利润4.02亿元。
截至2020年8月末,连云港海州工业投资集团有限公司已发行的直融产品情况如下:
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	3.60	2+2+1	7.00	尚未兑付兑息
2	连云港海州工业投资集团有限公司	20海投02	2020.06.22	7.14	7.14	2+2+1	6.50	尚未兑付兑息

截至本募集说明书摘要出具日,海州区不存在已批复未发行企业债券的情况。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务总体情况
(一)主要财务数据来源及指标
本部分财务数据来源于发行人2017年度、2018年度、2019年度经审计的财务报告及2020年1-6月财务报告。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对上述3份财务报告进行了审计,分别出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字[2018]第0230301号、中兴华审字[2019]第020157号、中兴华审字[2020]第020087号),2020年1-6月财务报告未经审计。
投资者在阅读发行人的相关财务信息时,需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。
1、发行人合并报表主要财务数据

发行人2017-2019年及2020年1-6月主要财务数据
单位:万元

项目		2020年1-6月/2020年6月末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
合并资产负债表	资产总额	1,823,700.58	1,668,497.01	1,229,813.71	1,020,556.05
	其中:流动资产	1,784,041.07	1,643,984.17	1,218,968.70	1,011,809.53
	负债总额	1,254,182.47	1,103,154.35	802,945.42	611,664.36
	其中:流动负债	573,047.63	451,562.11	380,437.70	354,284.05
	所有者权益	569,518.11	565,342.66	426,868.29	408,891.69
	归属于母公司所有者权益合计	566,078.87	564,899.28	426,381.40	408,406.82
合并利润表	营业收入	34,412.92	64,525.38	54,208.53	47,528.00
	利润总额	6,311.95	14,234.77	15,531.69	13,828.06
	净利润	5,175.45	10,174.37	10,731.79	9,423.54
	归属于母公司所有者的净利润	5,179.59	10,217.88	10,729.76	9,424.15
合并现金流量表	经营活动现金流量净额	48,571.00	-211,056.42	-184,889.06	10,808.58
	投资活动现金流量净额	-15,921.46	19,916.76	77,336.09	-36,895.75
	筹资活动现金流量净额	-59,604.05	298,586.20	173,787.91	65,048.41
	期末现金及现金等价物余额	273,997.88	300,952.39	193,505.85	127,270.92

发行人2017-2019年主要财务指标

财务指标	2020年1-6月/6月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率(倍)	3.11	3.64	3.20	2.86
速动比率(倍)	1.40	1.58	1.41	1.52
资产负债率(%)	68.77	66.12	65.29	59.93
应收账款周转率(次)	2.18	3.38	2.34	2.17
存货周转率(次)	0.03	0.07	0.08	0.08
总资产周转率(次)	0.02	0.04	0.05	0.05
毛利率(%)	18.72	18.57	18.44	16.05
净利润率(%)	15.04	15.77	19.80	19.83
债务资本比率(%)	67.61	64.79	62.51	56.86
EBITDA(万元)	9,246.13	16,716.36	16,777.87	15,088.32
全部债务(万元)	1,188,589.99	1,040,276.24	711,891.09	538,835.02
EBITDA全部债务比(%)	0.78	1.61	2.36	2.80
EBITDA利息倍数(倍)	0.27	0.30	0.62	0.47
平均总资产回报率(%)	0.51	1.10	1.44	1.44
加权平均净资产收益率(%)	0.91	2.05	2.57	2.30
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.93	2.10	3.08	2.07
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、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);
10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
11、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债;
12、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务;
13、EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);
14、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];
15、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];
16、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/[(所有者权益期初余额+所有者权益期末余额)/2];
17、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
18、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。
19、2020年1-6月的数据未经年化。
(二)发行人财务概况
2017-2019年末及2020年6月末,发行人资产总额分别为1,020,556.05万元、1,229,813.71万元、1,668,497.01万元和1,823,700.58万元;负债总额分别为611,664.36万元、802,945.42万元、1,103,154.35万元和1,254,182.47万元;所有者权益分别为408,891.69万元、426,868.29万元、565,342.66万元和569,518.11万元;归属于母公司股东权益分别为408,406.82万元、426,381.40万元、564,899.28万元和566,078.87万元;资产负债率分别为59.93%、65.29%、66.12%和68.77%。
公司净资产在报告期内保持良好的增长态势,主要原因为资本公积的增加和自身盈余的积累。2019年,资本公积的增加来源于收到连云港市海州区财政局拨款31,300.00万元及股东海发集团货币增资款50,000.00万元。2018年,资本公积的增加来源于连云港市海州区财政局拨款及连云港市海州区人民政府无偿划转连云港盐河企业资产管理有限公司股权;在公司自身盈余方面,发行人近三年及2020年1-6月份分别实现净利润9,423.54万元、10,731.79万元、10,174.37万元和5,175.45万元,良好的盈利能力使得发行人未分配利润不断增加。
截至2019年末,公司财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的;发行人实收资本均来自于股东注入的货币、房产土地和股权,权属清晰;截至2019年末,纳入合并报表范围共有33家下属单位,均已依法办理工商变更登记。
根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审查并出具的《关于江苏瀛洲发展集团有限公司企业资产、收入结构及偿债来源的专项意见》,截至2019年末,发行人资产中不存在非经营性资产或其他扣减项,发行人有效净资产为565,342.66万元。截至2019年末,发行人公开发行的债券为"16瀛洲债",存续规模为6.40亿元,本期债券拟发行规模为8亿元,若成功发行,合计存续规模为14.40亿元,占净资产的比例为25.47%。
2017-2019年度,公司营业收入分别为47,528.00万元、54,208.53万元和64,525.38万元,政府补贴收入分别为10,000.00万元、11,000.00万元和10,000.00万元,营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为82.62%、83.13%和86.58%,三年平均占比为84.28%。
2017-2019年度,公司分别实现净利润9,423.54万元、10,731.79万元和10,174.37万元,分别实现归属于母公司股东的净利润9,424.15万元、10,729.76万元和10,217.88万元,平均可分配利润为10,123.93万元,公司盈利能力较强,净利润总体保持稳定,预期能够覆盖本期债券一年的利息。
从长期发展来看,未来发行人的经营重点主要为基础设施建设业务、安置房业务和租赁等业务,随着连云港市海州区建设的不断推进,经济发展水平不断提升,公司资产规模将持续增大,业务收入更加多元化。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券
截至2020年8月末,发行人发行的债券及偿还情况如下表所示:

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	8.00亿	6.40亿	7年	正常
2	19瀛洲01	2019-7-30	3.10亿	3.10亿	2+1年	尚未兑付兑息
3	19瀛洲02	2019-11-22	2.60亿	2.60亿	2+1年	尚未兑付兑息
4	20瀛洲01	2020-08-03	5.40亿	5.40亿	3年	尚未兑付兑息

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9月21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"募集说明书使用完毕。其中,樱花社区一期、梧桐里一期、二期安置房建设项目已使用募集资金5.27亿元,补充流动资金已使用2.62亿元。
单位:亿元,%

项目	投资额	拟使用债券资金	占投资额比例	已使用债券资金
海州区浦南镇樱花社区一期	1.50	1.05	70.00	1.05
海州区瀛洲梧桐里一期安置房	2.70	1.88	69.63	1.88
海州区瀛洲梧桐里二期安置房	3.50	2.45	70.00	2.34
小计	7.70	5.38	69.87	5.27
补充流动资金	–	2.62	–	2.62
合计	–	8.00	–	7.89

二、已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况
截至2019年末,发行人尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况如下:
单位:万元,%

借款人	借款余额	利率	起始日	到期日	到期日
五矿国际信托有限公司	1,900.00	10.5	2019/9/6	2020/9/6	2020/9/6
苏州信托有限公司	9,510.00	8.50	2019/8/23	2020/8/23	2020/8/23
中航信托股份有限公司	8,000.00	7.20	2016/1/18	2021/1/18	2021/1/18
江苏省国际信托有限责任公司	24,000.00	9.00	2018/12/14	2020/12/13	2020/12/13
江苏省国际信托有限责任公司	6,000.00	9.00	2019/4/25	2020/4/24	2020/4/24
金元百利瀛洲1号单一资产管理计划	12,151.00	8.80	2018/11/26	2022/1/22	2022/1/22
江苏省国际信托有限公司	40,000.00	6.00	2017/2/14	2022/1/4	2022/1/4
北京金融资产交易所有限公司	20,000.00	5.40	2019/7/31	2022/7/31	2022/7/31
北京金融资产交易所有限公司	10,000.00	5.40	2019/12/12	2021/12/12	2021/12/12
国投泰康信托有限公司	13,180.00	9.00	2019/8/23	2021/2/23	2021/2/23
国投泰康信托有限公司	5,570.00	9.00	2019/8/2	2021/8/2	2021/8/2
国投泰康信托有限公司	2,020.00	9.00	2019/8/14	2021/8/14	2021/8/14
国投泰康信托有限公司	8,070.00	9.00	2019/9/12	2021/3/12	2021/3/12
国投泰康信托有限公司	5,730.00	9.00	2019/9/18	2021/9/18	2021/9/18
国投泰康信托有限公司	6,990.00	9.00	2019/9/27	2021/3/27	2021/3/27
国投泰康信托有限公司	1,760.00	9.00	2019/10/17	2021/4/17	2021/4/17
国投泰康信托有限公司	4,660.00	9.00	2019/10/24	2021/10/24	2021/10/24
国投泰康信托有限公司	2,020.00	9.00	2019/11/1	2021/11/1	2021/11/1
五矿国际信托有限公司	17,900.00	10.50	2019/8/27	2021/8/27	2021/8/27
五矿国际信托有限公司	5,000.00	10.50	2019/10/18	2021/10/18	2021/10/18
五矿国际信托有限公司	3,000.00	10.50	2019/11/7	2021/11/7	2021/11/7
五矿国际信托有限公司	1,980.00	10.50	2019/12/5	2021/12/5	2021/12/5
紫金信托有限责任公司	22,289.00	9.00	2019/11/1	2021/11/1	2021/11/1
紫金信托有限责任公司	7,711.00	9.00	2019/11/21	2021/11/21	2021/11/21
华鑫国际信托有限公司	1,130.00	9.00	2019/11/29	2021/12/26	2021/12/26
华鑫国际信托有限公司	1,070.00	9.00	2019/11/29	2021/12/26	2021/12/26
华鑫国际信托有限公司	1,620.00	9.00	2019/11/29	2021/12/26	2021/12/26
华鑫国际信托有限公司	1,080.00	9.00	2019/11/29	2021/12/26	2021/12/26
19瀛洲01	31,000.00	7.99	2019/7/30	2022/7/30	2022/7/30
19瀛洲02	26,000.00	7.80	2019/11/22	2022/11/22	2022/11/22
合计	302,071.00				

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况
截至2019年末,发行人尚未兑付的融资租赁借款情况如下:
单位:万元,%

借款人	借款余额	利率	起始日	到期日	担保方式
华之信泰融资租赁有限公司	100.00	12.50	2019/1/21	2020/2/21	保证担保
华之信泰融资租赁有限公司	100.00	12.50	2019/1/14	2020/2/14	保证担保
华之信泰融资租赁有限公司	100.00	12.50	2019/1/7	2020/2/7	保证担保
华之信泰融资租赁有限公司	100.00	12.50	2019/1/25	2020/2/25	保证担保
华之信泰融资租赁有限公司	100.00	12.50	2018/12/21	2020/1/21	保证担保
江苏金融租赁股份有限公司	9,198.56	7.30	2018/5/25	2023/5/25	保证担保
华之信泰融资租赁有限公司	10,000.00	12.50	2019/4/30	2020/5/30	保证担保
苏银金融租赁股份有限公司	10,596.95	7.75	2019/2/28	2024/2/28	保证担保
上海电气租赁有限公司	10,746.99	8.07	2019/6/28	2023/6/28	保证担保
江苏金融租赁股份有限公司	4,928.96	7.25	2018/11/20	2023/11/20	保证担保
远东租赁	16,256.49	8.50	2019/4/28	2020/4/28	保证担保
苏银金融租赁股份有限公司	7,500.00	8.80	2019/8/26	2024/8/26	保证担保
徽银金融租赁有限公司	27,000.00	8.60	2019/3/28	2024/3/28	保证担保
平安国际融资租赁(天津)有限公司	15,416.67	7.38	2019/5/9	2022/5/9	保证担保
中航国际租赁有限公司	16,666.67	8.15	2019/6/6	2022/6/6	保证担保
国药控股(中国)租赁有限公司	4,000.00	8.15	2019/11/21	2022/11/21	保证担保
国药控股(中国)租赁有限公司	4,000.00	8.15	2019/11/21	2022/11/21	保证担保
苏银金融租赁股份有限公司	8,394.21	7.70	2017/9/1	2022/9/1	保证担保
青岛城乡建设融资租赁有限公司	9,425.65	7.83	2019/9/10	2024/8/10	保证担保
合计	154,631.12				

除此之外,发行人不存在尚未兑付的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券计划发行规模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。
公司承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。
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。
发行人承诺,本期债券募集资金不用于募投项目瀛洲幸福里工程项目中幼儿园的建设。
本期债券募集资金投向具体情况如下:

本期债券募集资金使用计划
单位:亿元,%

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
瀛洲幸福里工程项目*	11.08	4.80	43.32	73.85
补充营运资金	–	1.70	–	26.15
合计	11.08	6.50	–	100.00

*注:其中,幼儿园建设部分投资额为0.08亿元。
若扣除幼儿园建设部分投资额,本期债券募集资金投向具体情况如下:

本期债券募集资金使用计划
单位:亿元,%

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
瀛洲幸福里工程项目*	11.00	4.80	43.64	73.85
补充营运资金	–	1.70	–	26.15
合计	11.00	6.50	–	100.00

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对连云港市2018年部分棚户区改造项目的确认函	–	江苏省住房和城乡建设厅	2018-12-24
2	关于瀛洲幸福里工程项目可行性研究报告的批复	海经发改[2019]18号	海州区经济信息化与发展改革局	2019-3-25
3	建设项目环境影响登记表	备案号201932070600000054	–	备案时间2019-3-1
4	关于瀛洲幸福里项目节能报告的评审意见	–	连云港市投资评估中心	评估时间2019-12-12
5	江苏省社会稳定风险评估评审表	–	江苏省维护稳定工作领导小组办公室制	2019-3-22
6	建设用地规划许可证	地字第320706201900006号	连云港市规划局	2019-4-9
7	土地使用权证	苏(2019)连云港市不动产权第0068539号	连云港市自然资源和规划局	2019-10-30

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瀛洲地产有限公司。
(2)项目位置及占地面积
该项目位于连云港市海州区幸福路东、大庆西路北,总用地面积50,746.00平方米(土地证面积为50,744.25平方米)。
(3)项目建设内容
该项目总建筑面积194,082.97平方米,其中计容建筑面积141,514.05平方米,包括住宅面积129,133.42平方米,非独栋底部商业5,819.34平方米,变配电、物业用房、幼儿园等配套设施6,561.29平方米;不计容建筑面积52,568.92平方米,包括非机动车库13,965.92平方米,汽车库35,503.43平方米,其他地上面积3,099.57平方米(住宅电梯机房等)。汽车库共设置机动车位1,447个,全部用于销售。该项目容积率2.79,建筑密度18.12%,总户数为1,122户。
其中,幼儿园建成后将移交给当地教育主管部门,不由建设方运营,相关收益未纳入收益测算。
(4)项目建设进度
该项目计划于2019年年末开工建设,目前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,目前处于打桩施工阶段。截至2020年11月末,已投入约6亿元,主要为缴纳的土地出让金、契税及工程款。
该项目建设期为2019年末-2022年末,共计3年;项目运营期为2022年末-2026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30%、25%、25%及20%。
(5)项目总投资及资金来源
该项目投资总额为110,799.88万元,其中,幼儿园建设部分投资额为807.06万元。项目建设资金由项目资本金和债务资金构成,拟使用项目资本金22,799.88万元,来源为公司自有资金,占项目投资总额的比例为20.58%,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88,000.00万元,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79.42%。本期债券募集资金不用于幼儿园建设部分。
(6)其他情况说明
根据连云港市海州区住房和城乡建设局出具的《关于瀛洲幸福里工程的情况说明》,该项目已全部纳入国家和江苏省2018年棚户区改造计划。
该项目房屋征收及拆迁安置面积131,248平方米,对应拆迁安置地块为解放路专业市场群及周边地块一期、华联片区及延安村地块,拆迁还建比为1:1.08,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、承接连云港市提供必要的用地保障。
(二)募投项目建设的社会效益
1.不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平,是经济发展的出发点和归宿,也是扩大内需,保证经济持续增长的动力。通过募投项目的建设,有利于解决项目所在区域低收入者买不起房,住不起房的社会现状,进而提高项目涉及居民的生活水平和生活质量。
2.随着募投项目的成功开展,连云港市海州区城市环境在全国同等城市中的地位将大幅提升,美誉度得到进一步加强,投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加,对居民收入将会产生正影响,使居民收入逐年增加。
3.募投项目的开发建设,将促进当地建筑业和餐饮、住宿、零售、房地产业等服务业的大力大展,地方服务业的大力发展必将带来大量的就业机会,地方居民将是直接受益者。
4.募投项目的建设,不仅保障了该地居民的生活,同时还能提高土地利用率,节约土地资源。原本的居民住宅建设大多为粗放式,缺少科学规划,收益低、容积率低,造就资源浪费,不同程度的存在着土地浪费,利用率不高等现象。通过募投项目高标准的规划、建设回迁安置及保障性住房小区,采用高层建筑形式,容积率显著提高,土地占用面积大大减少,土地利用率大大提高,同时极大改善当地居民居住环境。
三、募投项目的经济效益
1、项目经济效益分析
募投项目为自建后定向销售,不属于代建项目。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,该项目内部收益率为6.84%(税后),投资回收期为5.99年(税后),预计将于2022-2026年取得住宅销售收入109,763.41万元,配套商业销售收入11,638.68万元,机动车位销售收入11,576.00万元,共计132,978.09万元,为总投资的1.20倍,经济效益情况良好。
(1)住宅销售收入
本项目安置房住宅面积129,133.42平方米,共1,122户,包括7栋27F住宅楼,2栋18F住宅楼,按照预测销售均价8,500元/平方米,可实现住宅销售收入109,763.41万元。
(2)配套商业销售收入
本项目配套商业为非独栋的底层商业,面积5,819.34平方米,按20,000.00元/平方米销售,可实现商业销售收入11,638.68万元。
(3)机动车位销售收入
本项目机动车位共计1,447个,按照单价8万元/个销售,可实现销售收入11,576万元。
2、项目现金流回流情况
单位:万元

编号	科目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	债券存续期	√	√	√	√	√	√	√
	项目建设期	√	√	√				
	项目运营期			√	√	√	√	√
1	营业收入	–	–	–	39,893.43	33,244.52	33,244.52	26,595.62
1.1	安置房销售	–	–	–	32,929.02	27,440.85	27,440.85	21,952.68
	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)	–	–	–	38,740.03	32,283.36	32,283.36	25,826.68
	销售进度(%)	–	–	–	30.00	25.00	25.00	20.00
1.2	配套商业销售	–	–	–	3,491.60	2,909.67	2,909.67	2,327.74
	单价(元/平方米)	–	–	–	20,000	20,000	20,000	20,000
	可售总面积(平方米)	–	–	–	1,745.80	1,454.84	1,454.84	1,163.87
	销售进度(%)	–	–	–	30.00	25.00	25.00	20.00
1.3	机动车位销售	–	–	–	3,472.80	2,894.00	2,894.00	2,315.20
	单价(万元/个)	–	–	–	8.00	8.00	8.00	8.00
	可销总数量(个)	–	–	–	434	362	362	289
	销售进度(%)	–	–	–	30.00	25.00	25.00	20.00
2	经营成本	–	–	–	50.00	50.00	50.00	50.00
3	税金及附加	–	–	–	–	296.93	395.44	316.35
4(1-2-3)	所得税前净现金流	–	–	–	39,843.43	32,897.60	32,799.08	26,229.26
5	调整所得税	–	–	–	2,009.02	1,597.87	1,573.24	1,256.09
6(4-5)	所得税后净现金流	–	–	–	37,834.41	31,299.73	31,225.84	24,973.17

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,本项目在运营期处于债券的存续期间,在运营期内现金回流金额为125,333.15万元,为项目总投资的1.13倍,且能覆盖本期债券的还本付息。

第十三条 偿债保证措施

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的连带责任保证担保。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
(一)本期债券偿债计划概况
本期债券发行规模为6.50亿元,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。
(二)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、本金兑付及与之相关的工作。
(三)偿债计划的财务安排
针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、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、互为补充的财务安排体系,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。
(四)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。按照发行人与江苏银行股份有限公司连云港分行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,发行人将在江苏银行股份有限公司连云港分行开立偿债资金专户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户用于归集偿还本期债券的本金和利息,除本期债券的本金和利息支付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,专门用于本期债券的兑付工作,以确保本期债券的按期偿付,保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息日或兑付日前3个工作日提取并固化本息偿债资金。
二、本期债券的担保情况
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的连带责任保证担保。
(一)担保人基本情况
名称:江苏省信用再担保集团有限公司
住所:南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼
法定代表人:瞿为民
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,机械设备租赁。(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
投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应当同时查阅担保人经审计的财务报告之附注。
1、担保人主要财务数据
单位:万元

指标	2020年1-6月/6月末	2019年度/末
资产总计	1,914,879.50	1,721,678.15
负债总计	809,522.07	676,461.57
所有者权益总计	1,105,357.43	1,045,216.58
营业收入	95,558.05	182,636.25
利润总额	40,578.99	63,989.32
净利润	30,443.07	48,068.20
经营活动产生的现金流量净额	-102,433.28	-58,162.23
投资活动产生的现金流量净额	-59,399.13	7,403.71
筹资活动产生的现金流量净额	146,266.34	194,417.70
现金及现金等价物净增加/减少额	-15,566.07	143,659.19

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2019年末,担保人经审计的合并口径资产总计为172.17亿元,所有者权益为104.52亿元;2019年度实现营业收入18.26亿元,净利润4.81亿元。
2、江苏再担保近一年及一期合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表(见附表五、六、七)。
(三)担保人资信情况
1、长期主体信用等级
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。
2、江苏再担保资信实力强
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担保人提供了较大的发展空间担保人股东背景较好,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。
担保人建立了相应的风险管理制度和机制,再担保和直保风险管理水平业务发展较快,且代偿率较低,体现出较强的风险管理水平。
担保人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。
综上,江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好,具有较好的担保能力,对本期债券本息的偿付具有较强的保障。
(四)担保函主要内容
担保人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。
担保人保证的范围包括债券本金及利息,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。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年,债券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。
在担保函项下保证范围及保证期间内,如发行人不能兑付债券本息,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人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任,债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。
(五)本期债券担保的合法合规性
除本期债券担保业务外,担保人与本期债券发行人、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,根据江苏省信用再担保集团有限公司出具的项目评审意见,担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。
担保人仅对发行人本期债券发行提供融资担保服务,不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。根据国浩律师(南京)事务所出具的法律意见书,担保人出具的《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。
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(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2020年6月末(集团母公司口径),江苏再担保净资产放大倍数为9.52倍(743.63÷78.1),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督管理有关规定;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6.50亿元,被担保人主体信用评级为AA级,担保责任余额按60%计算即3.90亿元。截至2020年6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7.81亿元(78.1×10%),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13.016亿元(7.81÷0.6)(发行人主体信用评级为AA,适用该条担保责任余额上限)。江苏再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为3.90亿元(6.50×60%),占净资产的集中度指标为4.99%(3.90÷78.1),小于10%,符合相关规定。江苏再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为11.715亿元(78.1×15%),对同一被担保人及其关联方主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为19.525亿元(11.715÷0.6)。
综上,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、争取政府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。
三、偿债保证措施
作为发行人,江苏瀛洲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益。
(一)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2017-2019年度实现营业收入分别为47,528.00万元、54,208.53万元及64,525.38万元,实现净利润分别为9,423.54万元、10,731.79万元及10,174.37万元,近三年平均净利润为10,109.90万元,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。
(二)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4.80亿元用于幸福里工程项目。根据可研报告的相关数据,在运营期内,幸福里工程项目可实现132,978.09万元销售收入。
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。
(三)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。
(四)政府及股东提供资本性资金支持
2019年度,发行人股东江苏海州发展集团有限公司对发行人货币增资本100,000.00万元,海州区财政局拨款31,300.00万元,共增加净资本131,300.00万元,用于置换较高融资成本的银行贷款,将资产负债率稳定在一个合理水平。未来根据市政规划项目建设计划,为保障发行人更好的开展基础设施项目建设及安置房业务,海州区政府及海发集团根据发行人的融资需求,将会给予一定的资本性支持。
(五)加强非经营性应收款催款,减少关联方的资金占用
截至2019年末,发行人其他应收款账面价值为287,942.48万元,主要系与关联方及海州区财政局的资金拆借款,为非经营性款项。本期债券存续期内,发行人将加强非经营性应收款项的催款,发行人已与关联方及海州区财政局进行沟通协调,预计未来五年内会陆续回款。发行人已制定《非经营性资金往来授权审批制度》,本期债券存续期内将严格执行审批制度减少关联方资金占用。
(六)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
发行人已经聘请东吴证券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。
(七)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。
(八)江苏省信用再担保集团有限公司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偿付,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,将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入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的保障。

第十四条 投资者保护措施

一、债权代理协议
发行人已聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人,并与其订立了《债权代理协议》。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、受让或以其他合法方式取得本期债券,均视为其同意东吴证券作为本期债券的债权代理人,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、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定,不得用于禁止性业务和行为。
2、发行人享有自主经营管理权,不受债券持有人的干预。
3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户,明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。
4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项,发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。
5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。
6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。
7、发行人在债券存续期内,不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的,应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。
(二)债券持有人的权利与义务
1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。
3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利,监督发行人和债权代理人的有关行为。
4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利,当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时,也可单独行使权利。
7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
8、债券持有人和债权代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督和办理有关债券事务,不应干预或影响发行人的经营活动。
(三)债权代理人的权利与义务
1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守,履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
2、根据债券持有人会议的授权,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。
3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权,但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务,遵守有关信息披露的规定。
4、债权代理人应按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。
二、债券持有人会议规则
发行人与东吴证券制定了《债券持有人会议规则》,本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。
(一)债券持有人会议的权利
1、享有《募集说明书》约定的各项权利,监督发行人履行募集说明书约定的义务;
2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件;
3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人;
4、审议债券持有人会议参加方提出的议案,并作出决议;
5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议;
6、决定变更或解聘债权代理人;
7、修改《债券持有人会议规则》;
8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议;
9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜;
10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。
(二)债券持有人会议的召集、召开及决议
1、债券持有人会议由债券持有人召开,召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议可以采取现场、通讯等多种可以传递形式、信函形式召开,也可以现场会议形式召开,以现场会议形式召开的,应当设置会场。
2、当出现下列情形时,应当召开债券持有人会议:
(1)发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定,并提供明确的议案的;
(2)发行人在本期债券每兑付总额日前逾期一个月未偿还本金;
(3)发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产;
(4)单独或合并持有本期未偿付债券本金总额10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案,并缴纳召集会议所需费用的;
(5)发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况,单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。
3、出现并满足上述第(2)、(3)条款规定的情形的,债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知,并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求,债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。
4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的,单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人,可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。
5、召开债券持有人会议,债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知,将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。
6、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人,债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权,每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。发行人、债权代理人(但债权代理人亦为债券持有人的除外)、持有发行人10%以上股份的股东及与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人,在债券持有人会议上,没有表决权。
7、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)出席,方可召开并作出决议。
8、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权,不参加的视为放弃行使当次会议的表决权。
9、每个债券持有人只能委托一人为其代理人,该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托,行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。
10、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠于履行义务的,由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序,保证债券持有人会议顺利召开。
11、债券持有人会议表决前,应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。
12、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上(含三分之二)通过方能生效。
13、债券持有人会议表决后,应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书,由债权代理人保存十年。
14、债券持有人会议的通知、组织费用,由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用,由债券持有人自行承担。
15、债券持有人单独行使债券抵押权利,不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。
16、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的,有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。
三、债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议
发行人已聘请江苏银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的监管银行,并与其订立了《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时请查阅《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》全文。
(一)专项账户的开立
发行人应于本期债券发行前在监管银行的营业机构开设募集资金专项账户。发行人应当将本期债券募集资金集中存于募集资金专项账户中。专项账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途;发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。
发行人应在监管银行开立偿债资金专户,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,偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。
(二)募集资金用途
发行人同意并授权监管银行对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金的,应提前五个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明,监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查,认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用,监管银行予以办理;未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的,监管银行必须拒绝发行人的提款要求。监管银行对发行人提供的资金用途(包括不限于各种合同、数据、报表等文件)仅作形式上的审查,文件的真实性、完整性、准确性、合法性由发行人负责,因文件不符合上述约定导致监管银行履行职责遭受损失的,发行人应承担赔偿责任。

第十五条 风险与对策

投资者在评价本期债券时,除本募集说明书摘要提供的其他资料外,应特别认真地考虑下列各项风险因素:
一、与本期债券相关的风险与对策
(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。
对策:本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的依法设立的证券交易场所上市或交易流通,提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。
(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。
对策:本期债券发行结束一个月内,主承销商将协助发行人积极向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请,力争本期债券早日获准上市流通。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外,随着债券市场的发展,债券流通和交易的环境将持续改善,未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展,提高公司盈利水平,保持现金流的充裕,增强公司偿债能力,进一步提升公司信用的市场认可度,从而提高本期债券的流通能力。
(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。
对策:目前,公司运行稳健,经营情况和财务状况良好,现金流量充裕,且得到了地方政府的大力支持。未来公司将进一步提高经营效率,提升管理水平,降低运营成本,增强公司的现金流量,不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理,提高资金使用效率,争取早日回收投资成本,创造增值效益,从而保证本期债券的按期足额偿付。
二、与行业相关的风险与对策
(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。
对策:发行人将紧密围绕连云港海州区发展规划,合理布局,持续增加优质项目储备,形成具有战略意义的业务开展计划,着力培育新的业务增长点,最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时,公司将依托自身的综合经济实力,不断提高管理水平和运营效率,增强自身核心竞争力,从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响,实现公司的可持续发展。
(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。
对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新,尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。
三、与发行人相关的风险与对策
(一)公司运营风险
发行人作为海州区重要的基础设施建设主体和安置房建设主体,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经营产生一定的影响。
对策:发行人将不断改革和优化公司的管理制度,进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,合理保证公司的规范健康发展。同时,发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商,争取地方政府的大力支持和政策优惠。此外,发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作,充分利用资本市场等多渠道筹集营运资金,有效降低成本,提高运营效率。
(二)项目建设风险
本期债券募集资金中4.80亿元投向幸福里工程建设项目,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。
对策:本期债券募集资金投向的安置房建设项目均经过发行人详细、周密的研究和论证,由江苏苏维工程管理有限公司出具项目可行性研究报告。募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式,聘请技术实力强、经验丰富的公司承担项目的实施工作。同时,发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度,不断提升自身工程建设项目管理水平,对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计,保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行,确保项目按时按质完成,有效防止工程延期、施工缺陷等风险,最大限度地降低项目投资风险。
(三)安置房项目合规风险
本期债券募投项目幸福里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。
对策:由于安置房定向销售指导价格相比项目周边普通商品房较低,目前被拆迁居民已确认购买意向。发行人将做好跟踪回访工作,确保按时完成安置房销售进度。同时,公司将密切关注国家相关产业政策,积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。
(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。目前,公司外部融资以银行贷款为主,资金来源较为单一,一旦信贷政策趋紧,银行贷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。
对策:一方面,发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉和良好的资信状况,与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系,保持着正常稳健的银行贷款融资能力;另一方面,发行人未来计划进一步涉足资本市场,继续通过企业债券等形式筹措营运资金,拓宽融资渠道,不断提高持续融资能力。
(五)对外担保风险
截至2019年末,发行人对外担保为105,695.87万元,对外担保金额占发行人当期净资产的18.70%,被担保公司均为国有企业,目前经营稳定,但不排除未来经营恶化,偿债能力下降等的可能性。若发行人行使了代偿的责任,导致现金流出,则会对发行人的偿债能力造成不利影响。
同时,发行人与连云港神农现代农业发展有限公司、连云港丰谷农业开发有限公司及江苏海州发展集团有限公司存在区域内互保的情况,上述公司若偿债能力发生恶化,可能会出现区域性及系统性信用风险。
对策:公司对外担保事项履行相应的审批程序,符合《公司法》及《公司章程》相关规定,金额可控。同时,被担保单位均为国有企业,企业信誉可靠,财务结构合理,目前经营状况良好,发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制,科学、谨慎实施对外担保重大决策,严防对外担保风险。
发行人与连云港神农现代农业发展有限公司、连云港丰谷农业开发有限公司及江苏海州发展集团有限公司均为关联方,且均为区域内国有企业,信用良好。上述公司主要为开展保障房及基础设施建设等保障民生业务进行企业间的合作,对融资有一定的需求而出现互保行为。目前,上述公司现金流相对充足,出现信用风险较低。上述公司将强化对外担保审批与对外担保额度的管控,完善对外担保制度,进而降低区域内互保的风险。
(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。
对策:发行人存货资产中开发成本大部分为工程施工项目,已经基本完工,在建项目比例较低。未来,公司将推进项目审计结算,缩短结算周期,降低资产流动性风险。
(七)受限资产规模较大风险
截至2019年末,发行人货币资金受限金额为108,299.07万元,占净资产的19.16%,抵押土地使用权及房产47,147.28万元,发行人受限资产规模较大,可能对发行人偿债能力带来不利影响。
对策:截至2019年末,发行人货币资金余额409,251.46万元,其中银行存款300,948.35万元,其他货币资金108,299.07万元,公司其他货币资金受限金额为108,299.07万元,受限原因主要系公司为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款以及质押借款。保证金存款及质押存单均与发行人的长短期借款匹配,未来随着发行人的债务到期,受限货币资金会随之解除受限。发行人目前财务结构较为稳健,整体负债水平和结构较为合理,短期偿债压力不大,受限资产的抵质押与借款期限和偿还情况相对应。未来发行人将持续关注长短期借款合理搭配,直接融资和间接融资合理搭配,同时随着当地社会经济的发展,发行人业务规模不断扩大,发行人将不断提高盈利能力,以确保能够按时偿还各期债务。
(八)经营活动现金流量净额持续下降的风险
报告期内,发行人的经营性现金流量净额分别为10,808.58万元、-184,889.06万元及-211,056.42万元,呈现持续下降趋势,且2018年度及2019年度经营性现金流净流出规模较大。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。
对策:根据发行人与委托方签订的委托代建协议,2019年末的工程建设项目多于2021年度及2022年度完工。发行人将会加快完工审计进度,尽早与委托方进行结算,争取资金早日回流。此外,本期债券募集资金中4.80亿元用于幸福里工程项目。根据可研报告的相关数据,在运营期内,幸福里工程项目可实现132,978.09万元销售收入,能为本期债券的还本付息提供有力保障。
(九)其他应收款规模较大风险
截至2019年末,发行人其他应收款账面金额287,942.48万元,占期末流动资产的比例为17.51%,规模较大,其中应收连云港丰谷农业开发有限公司、连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位往来较多。发行人其他应收款总体较好,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。
对策:连云港丰谷农业开发有限公司、连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位均为海州区的国有企业,经营情况均处正常状态,发生坏账的可能性较小。同时,发行人高度重视非经营性应收款项的回收,已向欠款单位沟通和申请欠款收回等相关事项;另外发行人的欠款单位主要为关联方,合作关系紧密,沟通顺畅,发生无法收回的风险较低。
(十)EBITDA利息倍数较低的风险
报告期内,发行人的EBITDA利息倍数分别为0.43、0.62及0.32,均低于1,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。
对策:债券存续期内,一方面,发行人将根据委托代建协议与委托方加快工程结算周期,提高盈利能力;一方面,发行人将根据未来业务发展计划合理控制债务规模,加大直接融资比例,降低平均融资成本,减少利息支付压力。
(十一)短期偿债压力较大的风险
根据2019年末的有息负债偿还计划,2020年、2021年及2022年,发行人的有息负债偿还规模分别为328,742.00万元、155,860.00万元及168,181.95万元,短期偿债压力较大。
对策:一方面,发行人会加强有息负债管理,提前与债权人沟通存量续转方案,保证债务偿还平稳落地;一方面,发行人将加强其他应收款的催款,保证账面资金的充足。
(十二)有息负债规模较大的风险
截至2019年末,发行人有息负债余额为980,334.24万元,占总负债比例为88.86%,规模较大,若发行人对有息负债管理不善,偿债能力发生恶化,且偿债保障措施未实施到位,会对本期债券的兑付兑息造成不利影响。
对策:发行人已对本期债券提供充分的偿债保证措施,既包括内部的保障,又包括外部增信措施;既包括来源于募投项目的保证,又包括日常的经营积累,发行人将在本期债券存续期内积极落实偿债保证措施。目前,发行人经营情况稳定,地方政府及股东为发行人提供较为有利的资金支持及政策扶持。发行人积极寻求直融产品进行存量续转或进行债务置换,以降低融资成本,保障发行人稳定经营发展。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容摘要
经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际"或"评级机构")综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定,本期债券等级为AAA。
中诚信国际的主要评级观点如下:
(一)正面
1、海州区较强的区域经济。2014年原新浦区与海州区合并成为新的海州区,两区合并以来经济持续增长,2019年海州区地区生产总值为387.70亿元,同比增长6.5%,较强的区域经济为公司业务发展提供了良好的外部环境。
2、有力的政府支持。公司作为海州区内重要的基建及安置房建设主体,承担了区内重大项目建设及城市基础设施建设任务,得到海州区人民政府在政策、资金等方面的大力支持。
3、有效的偿债保障措施。本次债券由江苏再担保对其提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,上述担保措施增强了对债券还本付息的保障。
(二)关注
1、在建及拟建项目较多,面临一定的投资压力。截至2019年末,公司基础设施建设及安置房业务在建及拟建项目尚需投入约50亿元,2020~2022年分别需投入约17亿元、17亿元和13亿元,面临一定的投资压力。
2、资产流动性较弱,面临资金压力。由于项目建设具有周期性,结算及回购款项到位相对滞后,造成公司资金占用严重,资产流动性较弱。
3、债务规模较大,短债压力较重。项目持续推进带来的资金需求增加,导致公司近年对外部融资的依赖持续加大,有息债务规模逐年大幅走高,截至2019年末公司总债务为104.03亿元,其中短期债务38.87亿元,公司债务规模较大,尤其短期偿债的压力需关注。
4、备有流动性不足。截至2019年末,公司获得的银行授信总额为57.53亿元,尚未使用额度为4.50亿元,备用流动性不足。
二、跟踪评级安排
根据国际惯例和主管部门的要求,中诚信国际将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。
中诚信国际将在本期债券存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如江苏瀛洲发展集团有限公司公司发生可能影响信用等级的重大事件,应及时通知中诚信国际,并提供相应材料,中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈,及时对该事项进行分析,确定是否要对信用等级进行调整,并在中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

发行人聘请国浩律师(南京)事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为:
(一)发行人本次发行的相关决议履行了内部决策程序,符合《公司法》、《公司章程》以及《管理条例》的规定,合法有效。本次债券尚待国家发改委准许注册后依法发行;
(二)发行人为依法设立并有效存续的有限责任公司,自设立以来持续有效存续,不存在法律、法规和规范性文件及《公司章程》规定应当终止的情形,发行人具备本次发行的主体资格;
(三)发行人具备《证券法》、《管理条例》及298号文等有关法律、法规及规范性文件规定的公开发行企业债券的各项实质条件;
(四)发行人设立的程序、资格、条件、方式以及设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定;
(五)发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰,将上述资产投入发行人,不存在法律障碍;
(六)发行人的业务、资产、人员、机构和财务独立于股东及其他关联方;
(七)发行人的经营业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人在中国大陆以外的地区经营业务符合当地法律、法规的要求;发行人资信状况良好;
(八)发行人已制定并执行了相关的关联交易规定和对外担保决策制度,发行人的关联交易公允,不存在同业竞争的情形;
(九)发行人合法取得主要财产的所有权和使用权,不存在对本次债券的发行构成重大实质性不利影响的产权纠纷或潜在纠纷的情形;
(十)发行人的重大债权债务合法、有效,不存在对本次债券的发行构成重大实质性不利影响的潜在风险的情形;
(十一)发行人历次增资行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定,已履行必要的法律手续;发行人不存在合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产的行为;发行人不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购的情形;
(十二)发行人及控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求;报告期内发行人无税收优惠情况;报告期内发行人的财政补贴合法、合规、真实、有效;发行人近三年依法纳税,不存在被税务部门处罚的情形;
(十三)发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求;近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件被处罚的情形;
(十四)本次债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向,符合《管理条例》、1134号文等相关法律、法规和规范性文件的规定,发行人前次募集资金使用符合3127号文等相关法律、法规和规范性文件的规定及募集说明书约定的用途;
(十五)发行人及其子公司以及发行人董事长、总经理、财务负责人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、仲裁及行政处罚案件;
(十六)发行人《募集说明书》及其摘要对《法律意见书》的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险;
(十七)本次债券的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》内容合法、有效,符合相关法律、法规的要求;
(十八)与本次债券发行有关的中介机构和经办人员均具有为本次债券提供服务的相应资质;
(十九)江苏省信用再担保集团有限公司,苏州市融资再担保有限公司具备为本次债券提供担保的资格,保证人出具的《担保函》内容详、形式完备,符合相关法律、法规和规范性文件的规定,本次发行的担保真实、有效。
因此,发行人律师认为,发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、发改财金[2004]1134号文、发改财金[2020]298号文等法律法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求,发行人实施本次发行不存在法律障碍。

附表一:2020年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
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
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
上海	申港证券股份有限公司	资本市场部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	18782071837