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摘要

发 行 人:江苏海州发展集团有限公司
牵头主承销商:开源证券股份有限公司
联席主承销商:东吴证券股份有限公司 国开证券股份有限公司
(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、本期债券业经国家发展和改革委员会注册文件(发改企业债券〔2021〕256号)准许公开发行,注册并不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价,也不表明对本期债券的投资风险做出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本期债券募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

二、发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务,发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

三、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。

四、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,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,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。

五、国浩律师(南京)事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在本期债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经国浩律师(南京)事务所审阅,确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、凡欲认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定,包括债权代理人协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。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、会计师或其他专业顾问。

七、发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

八、发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

九、截至本期债券募集说明书签署日,除已披露信息外,发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

第一条 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/海发集团:指江苏海州发展集团有限公司。
市政府:指连云港市人民政府。
市国资委:指连云港市人民政府国有资产监督管理委员会。
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。
瀛洲集团:指江苏瀛洲发展集团有限公司。
海州工投:指连云港海州工业投资集团有限公司。
本次债券:指经国家发展改革委发改企业债券〔2021〕256号文件注册公开发行的不超过17.40亿元公司债券。
本期债券:指发行总规模为8.70亿元的"2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券"。
本期发行:指本期债券的发行。
牵头主承销商/簿记管理人/开源证券:指开源证券股份有限公司。
联席主承销商/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。
联席主承销商/国开证券:指国开证券股份有限公司。
担保机构/担保人/中投保:指中国投融资担保股份有限公司。
募集资金账户与偿债资金账户监管银行:指招商银行股份有限公司南京分行。
募集资金账户监管银行/债权代理人:兴业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《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》。
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《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《2022年江苏海州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《2022年江苏海州发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《募集资金账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券募集资金账户及资金监管协议》。
《偿债账户及资金监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年江苏海州发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》。
承销团:指由主承销商和副主承销商组成的承销团队。
《承销协议》:指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《关于公开发行公司债券之主承销协议》。
《承销团协议》:指主承销商与其他承销团成员为本期债券发行签署的《江苏海州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。
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《江苏海州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。

第二条 风险提示及说明

投资者购买本期债券,应当认真阅读募集说明书及其摘要有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息,主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素:

一、与本期债券相关的风险

(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。

(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。

(三)偿付风险

在本期债券存续期间,发行人的经营状况可能会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。

(四)本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险,但是在本期债券存续期间,由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素,发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差,导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行,进而影响本期债券债券持有人的利益。

(五)资信风险

公司目前经营情况和资信状况良好,能够按时足额偿付债务本息。公司诚信经营,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺,在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中,公司亦将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内,如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素,使公司的财务状况发生不利变化,导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为,将可能使公司资信状况恶化,影响本期债券还本付息,从而可能使本期债券投资者受到不利影响。

(六)募投项目收益未达预期的风险

本期债券募投项目收入来源于安置房定向销售收入、配套商业销售收入和机动车位销售收入,发行人已对募投项目进行了合理、科学的收益预测,并对项目建成后的运营情况制定了详细计划,但在本期债券存续期内,可能出现安置房销售进度及销售规模不及预期,或相关法律法规调整导致机动车位无法销售,募投项目收入未达到预期的情形,从而影响本期债券本息的兑付。

二、与行业相关的风险

(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。

(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。

三、与发行人相关的风险

(一)公司运营风险

发行人作为连云港海州区唯一的基础设施建设和安置房建设主体,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收益产生一定的影响。

(二)募投项目建设风险

本期债券募集资金中5.70亿元投向乐居千华苑(B地块)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,都将导致募投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。

(三)安置房项目合规风险

本期债券募投项目乐居千华苑(B地块)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。

(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,具有较大的外部融资压力。目前,发行人主要在建和拟建项目尚需投入资金规模较大,项目建设资金主要依靠发行人自筹,一旦信贷政策趋紧,银行贷款及其他金融机构借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。

(五)对外担保风险

截至2020年末,发行人对外担保余额为256,939.00万元,对外担保余额占发行人当期净资产的16.99%。被担保企业均为连云港市国有企业,若被担保企业经营管理不善发生债务违约等情况,发行人将要承担相应连带责任担保义务,存在一定的或有负债损失风险。

(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。

(七)受限资产规模较大风险

截至2020年末,发行人受限资产账面价值合计为632,982.01万元,占净资产的41.85%,发行人受限资产主要为货币资金及土地资产,如不能及时偿还债务,受限资产存在被冻结及处置的风险,可能会对发行人正常生产经营产生一定的影响。

(八)经营活动现金流量净额持续为负的风险

2018年度-2020年度,发行人的经营性现金流量净额分别为-279,934.16万元、-242,989.81万元和-320,192.23万元,呈净流出状态。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。

(九)应收款项规模较大风险

截至2020年末,发行人应收账款账面金额157,689.75万元、其他应收款账面金额908,233.90万元,分别占期末流动资产的比例为3.74%和21.57%,规模较大,其中对海州区财政局、江苏海州经济开发区管理委员会、连云港丰谷农业开发有限公司、连云港市金货郎国际贸易有限公司等连云港海州区政府部门及国有企业往来较多。发行人应收款项总体较好,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。

(十)有息负债规模较大的风险

截至2020年末,发行人有息负债余额合计为2,754,049.26万元,规模较大。有息负债将对发行人未来生产经营产生较大的还本付息压力,如果未来有息债务规模扩张较快,可能会导致发行人的偿付能力受到影响。

(十一)资产负债率较高的风险

2018年末、2019年末及2020年末,发行人资产负债率分别为69.47%、66.87%和68.45%,资产负债率较高。随着发行人业务规模的扩大,发行人资金需求也将不断增长,较高的资产负债率将在一定程度上影响发行人再融资能力,并使发行人整体偿债能力面临一定压力,可能对公司经营带来不利影响。

(十二)EBITDA利息倍数较低的风险

2018年度-2020年度,发行人的EBITDA利息倍数分别为0.77、0.86及0.47,利息保障倍数处于偏低水平,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。若未来发行人融资规模及利息支出继续增长,而盈利能力未能显著增长,将对发行人的偿债能力造成不利影响。

(十三)短期偿债压力较大的风险

根据2020年末的有息负债偿还计划,2021年、2022年及2023年,发行人的有息负债偿还规模分别为1,025,323.10万元、722,885.61万元及334,699.59万元,短期偿债压力较大。

(十四)主营业务后续资本支出较大的风险

截至2021年末,发行人主要在建项目总投资82.85亿元,已投资66.95亿元,拟投资15.90亿元;主要在建安置房项目总投资74.52亿元,已投资35.62亿元,拟投资38.90亿元。发行人主营业务后续资本支出较大,如果未来有息债务规模扩张较快,可能会导致发行人的偿付能力受到影响。

(十五)主体评级差异的风险

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行了评级。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告,发行人主体长期信用等级为AA+,而根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级报告,发行人主体评级为AA。发行人存在主体评级差异的风险。

(十六)子公司管理风险

发行人建立了健全的法人治理结构及内部控制制度,具有完整的业务体系和独立经营的能力,并根据积累的管理经验建立了子公司管理机制。发行人拥有多家子公司,若子公司管理制度执行不到位,或公司不能根据形势变化及时调整管理制度,则仍然存在对下属公司管理失控或管理效率低下的风险。

(十七)净利润持续下降的风险

2018-2020年度,发行人分别实现营业收入62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元,分别实现净利润8,517.73万元、53,205.69万元和31,309.81万元。发行人2019年度净利润较高主要系处置子公司股权获得的投资收益所致,未来若发行人盈利能力未能得到有效提升,有可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

第三条 发行条款

一、本期债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕256号准许公开发行,同意江苏海州发展集团有限公司发行公司债券不超过17.40亿元(品种一、品种二均为8.7亿元),所筹资金11.40亿元用于乐居千华苑(B地块)项目,6亿元用于补充营运资金。

2020年12月28日连云港海州区人民政府出具批复文件,同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

2020年12月11日江苏海州发展集团有限公司董事会通过决议,同意发行人申请公开发行不超过20亿元企业债券。

本期债券发行金额为8.70亿元,为发改企业债券〔2021〕256号注册文件中的品种一。

二、本期债券基本情况及发行条款

(一)发行人:江苏海州发展集团有限公司。
(二)债券名称:2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券(简称"22苏海发债01")。
(三)发行总额:不超过人民币8.70亿元。
(四)债券期限:本期债券为7年期,并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利率。簿记建档区间依据有关法律法规,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首日起不另计利息,本金自兑付首日起不另计利息。
(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)认购与托管:本期债券在中央国债登记公司登记托管;中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
(九)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向专业投资者公开发行。
(十)发行对象:通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内专业投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
(十一)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年2月24日。
(十二)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年2月25日。
(十三)发行期限:发行期限为2个工作日,自发行首日至2022年2月28日。
(十四)起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的2月25日为该计息年度的起息日。
(十五)计息期限:本期债券的计息期限自2022年2月25日起至2029年2月24日止。
(十六)付息日:本期债券的付息日为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)。
(十七)兑付日:本期债券本金兑付日为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)。
(十八)本息兑付方式:通过本期债券相关登记托管机构办理。
(十九)承销方式:本期债券由主承销商组织承销团以余额包销方式承销。
(二十)承销团成员:牵头主承销商为开源证券股份有限公司,联席主承销商为东吴证券股份有限公司、国开证券股份有限公司,副主承销商为国都证券股份有限公司。
(二十一)债券担保:本期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。
(二十二)信用级别: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+,本期债券信用等级为AAA。
(二十三)上市或交易流通安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将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。
(二十四)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。

三、本期债券发行安排

(一)债券发行安排

本期债券为实名制记账式债券,采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

(二)登记托管安排

1、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管,具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《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(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。

2、通过上海证券交易所市场协议发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销团设置的发行网点索取。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的专业投资者须持有中国证券登记公司上海分公司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设置的发行网点联系,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、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。

3、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

4、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

(三)上市流通安排

本次债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

(一)利息支付

1、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本金一起支付。本期债券付息日为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)。

2、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。

3、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

1、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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

2、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。

五、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:

1、投资者接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

2、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。

3、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。

4、同意招商银行股份有限公司南京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《募集资金账户及资金监管协议》《偿债账户及资金监管协议》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。

同意兴业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《募集资金账户及资金监管协议》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。

5、同意兴业银行股份有限公司连云港分行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。

6、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。

7、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:

(1)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;
(2)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;
(3)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;
(4)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。

8、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。

第四条 募集资金运用

本期债券拟募集资金不超过87,000.00万元人民币,其中57,000.00万元用于乐居千华苑(B地块)项目,30,000.00万元用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下:

表4-1:本期债券募集资金使用计划

单位:万元、%

项目名称	项目总投资额	本期募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
乐居千华苑(B地块)项目	200,220.73	57,000.00	28.47	65.52
补充营运资金	–	30,000.00	–	34.48
合计	200,220.73	87,000.00	–	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确认连云港市海州区2018年棚户区(城中村)改造工程项目的函	–	江苏省住房和城乡建设厅	2018-7-20
2	关于乐居千华苑可行性研究报告的批复	海行审投[2020]167号	海州区行政审批局	2020-12-21
3	建设项目环境影响登记表	备案号202032070600000384	–	备案时间2020-12-23
4	江苏省连云港市社会稳定风险评估评审报告表	–	中共连云港市海州区委政法委员会	2021-1-20
5	关于乐居千华苑项目(铸造厂地块)涉及方案的审定意见	连自然资海审(2019)002号	连云港市自然资源和规划局海州分局	2019-6-29
6	国有建设用地使用权出让合同	3207012018CR0078号	连云港市自然资源和规划局	2018-12-19
7	关于"乐居千华苑"名称使用意见书	–	连云港市地名委员会办公室	2019-3-19-
8	区行政审批局关于连云港新乐居置业有限公司乐居千华苑项目节能报告的审查意见	海行能审[2021]1号	连云港市海州区行政审批局	2021-3-15

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新乐居置业有限公司。

(2)项目位置及占地面积

该项目位于连云港市海州区新海路东、海宁西路北,项目用地面积109,155.53平方米(约163.73亩)。

(3)项目建设内容

乐居千华苑项目总占地面积152,717.89平方米(合229.08亩),总建筑面积456,037.84平方米,其中:计容建筑面积315,242.65平方米,不计容建筑面积140,795.19平方米。

其中:B地块用地面积109,155.53平方米(约163.73亩),建筑面积347,160.85平方米,其中计容建筑面积237,620.77平方米、不计容建筑面积109,540.08平方米,容积率2.18,建筑密度17.70%,绿地率38.35%。

B地块内包含17栋18层、2栋21层高层住宅和2栋17层(1-2层为商业)、1栋20层(1-2层为商业)商住楼,配套建设水、电、气、暖通等公用设施以及项目区范围内的室外工程,包括广场、道路、停车场、绿化及附属配套设施。

(4)项目建设进度

发行人出于民生考虑,于2020年对募投项目进行了规划调整,如调整了套内户型及绿化布局,增加北向阳台,依据连云港气候及日照时间调整了楼间距及朝向等,并于2020年末重新取得了项目可行性研究报告的批复。同时,募投项目对应的部分拆迁地块拆迁进度较预期时间有所延长,因此募投项目虽已纳入江苏省2018年棚户区改造计划,但因项目建设规划调整、项目地块受拆迁进度因素等影响从而导致募投项目尚未完工。

该项目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,截至2022年1月末,已投入8.61亿元,主要为缴纳的土地出让金及规费。

该项目建设期为2020年末-2023年末,共计3年;项目运营期为2024年末-2027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40%、30%、20%及10%。

(5)项目总投资及资金来源

该项目投资总额200,220.73万元,由项目资本金和债务资金构成。拟使用项目资本金60,220.73万元,来源为公司自有资金,占项目投资总额的比例为30.08%,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140,000.00万元,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69.92%。

(6)项目土地情况

募投项目用地性质为城镇住宅用地,取得方式为出让,土地费用为8.61亿元,已纳入项目总投资。发行人已缴纳土地出让金,目前权证正在办理中。

发行人承诺本期募集资金不用于土地费用支出。

(7)其他情况说明

①项目拆迁安置情况

项目房屋征收及拆迁工作由海州区住建局负责,拆迁费由海州区政府承担,拆迁费未纳入项目总投资。本次拆迁工作采用货币化结合定向安置的形式,补偿安置形式。根据相关补偿安置方案,拆迁补偿标准为6,500-7,500元/平方米,平均补偿价格为7,100元/平方米。其中,2,772户定向安置于乐居千华苑项目,A地块安置户数552户(套),B地块安置户数2,220户(套)。拆迁面积为268,404.56㎡,新建安置房计容面积315,242.65㎡,征收还建比例约为1:1.17。货币化安置户数2,650户,拆迁总建筑面积约352,261.00㎡,补偿总金额约为25.01亿元,补偿费用由海州区政府解决。

对采取定向安置方式的安置户,由海州区住建局根据房屋征收补偿方案确定并向被征收人发放补偿金额,被征收人再按照指导价格购买安置房。

②住建部门情况说明

根据连云港市海州区住房和城乡建设局出具的《关于乐居千华苑(B地块)项目的情况说明》,乐居千华苑项目(含A、B地块)已全部纳入江苏省2018年棚户区改造计划。

乐居千华苑(含A、B地块)项目房屋征收及拆迁安置面积268,404.56平方米,对应拆迁安置地块为河西社区电机厂地块、朐阳公园及朐阳公园南地块、西门社区地块、海清片区、朐阳门南侧地块、吴窑地块一期、文庙周边地块、碧霞寺地块、白虎山南侧地块、天池牌楼地块、葵花街北地块等十一个拆迁安置地块,拆迁还建比为1:1.17,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;
2、改善人居环境、促进海州区城市化进程的需要;
3、加强土地集约利用的需要。

(二)募投项目建设的社会效益

项目的建设对增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都发挥积极重要的作用,项目与建设地区适应性良好,各级组织高度重视,社会风险较小,项目社会效益显著。

三、募投项目的经济效益

1、项目经济效益分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的《乐居千华苑(B地块)项目可行性研究报告》,项目收入主要来源于安置房定向销售收入、配套商业销售收入和机动车位销售收入。项目内部收益率为7.72%(税前),投资回收期为5.51年(税前),预计将于2024-2027年取得住宅销售收入194,921.30万元,配套商业销售收入10,023.45万元,机动车位销售收入27,460.00万元,共计232,404.75万元,为总投资的1.16倍,经济效益情况良好。

募投项目收入来源不涉及地方政府回购。

(1)住宅销售收入

本项目安置房住宅面积229,319.18平方米,共2,220户(套),包括17栋18层、2栋21层高层住宅和2栋17层(1-2层为商业)、1栋20层(1-2层为商业)商住楼,按照预测销售均价8,500元/平方米,可实现住宅销售收入194,921.30万元。

(2)配套商业销售收入

本项目配套商业面积为4,009.38平方米,计划全部对外销售,按25,000元/平方米销售,预计实现销售收入10,023.45万元。

(3)机动车位销售收入

本项目机动车位共计2,746个,按照单价10万元/个销售,可实现销售收入27,460.00万元。

2、项目现金流回流情况

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,本项目运营期4年,处于债券存续期内。运营期内,项目预计可实现收入合计232,404.75万元,扣除经营成本200万元和税金及附加1,641.95万元后,预计可实现现金净回流金额为230,562.80万元,为项目总投资的1.16倍,且能覆盖本期债券用于募投项目部分的本金和利息。

四、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。

(一)募集资金的存放

发行人与招商银行股份有限公司南京分行签署了《募集资金账户及资金监管协议》,与兴业银行股份有限公司连云港分行签署了《募集资金账户及资金监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人在上述银行开立了募集资金使用专项账户,该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金,保证专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告,禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。在项目建设过程中,发行人将加强投资预算管理,按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金,募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

五、本期债券偿债保障措施

本期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

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为8.70亿元,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。

2、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、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、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、互为补充的财务保障体系,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。

4、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,按约定偿付本期债券本息。按照发行人与招商银行股份有限公司南京分行签订的《偿债账户及资金监管协议》,发行人将在招商银行股份有限公司连云港分行开立偿债资金专户。《偿债账户及资金监管协议》明确约定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,专门用于本期债券本息的兑付工作,以确保本期债券本息按期兑付,保障投资者利益。

(二)偿债保证措施

作为发行人,江苏海州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入。

1、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,作为连云港市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2018-2020年度实现营业收入分别为62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元,实现净利润分别8,517.73万元、53,205.69万元和31,309.81万元,近三年平均净利润为31,011.08万元,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。

未来,发行人股东将注入更多资产,以增强发行人实力。发行人还将继续拓展租赁业务,积极参与建设新的优质项目,经营性收入和现金流预期可稳定增长,盈利能力亦将进一步增强,将有力保障本期债券按期足额偿付。

2、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5.70亿元用于乐居千华苑(B地块)项目建设。根据可研报告的相关数据,在运营期内,乐居千华苑(B地块)项目可实现232,404.75万元销售收入。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。

3、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。

4、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

发行人已经聘请兴业银行股份有限公司连云港分行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。

5、担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,为本期债券按期偿付提供进一步保障

中国投融资担保股份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兑付,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的本金、利息、违约金、损害赔偿金、受益人实现主债权的费用和其他应支付的费用,划入本期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。中国投融资担保股份有限公司以其自身的强大实力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保障。

6、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。

六、发行人承诺

发行人承诺在本期债券存续期内,将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)。

发行人将按照募集说明书的约定使用募集资金,如变更本期债券募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续,并及时进行披露。

发行人承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设,乐居千华苑(B地块)项目的收入将优先用于本期债券本息的偿付。

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。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

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
法定代表人:陈毅敏
注册资本:500,000.00万元
实缴资本:164,755.60万元
企业类型:有限责任公司(国有独资)
信息披露事务负责人:龚玉荣
注册地址:连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号
办公地址:连云港市海州区秦东门大街172号
邮政编码:222000
联系电话:0518-85219887
传真:0518-85438967
统一社会信用代码:913207007500035505
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)

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立及历次股权变动情况

江苏海州发展集团有限公司是依法成立的国有独资有限责任公司,其前身为连云港市海州资产经营有限责任公司,连云港市人民政府持有江苏海州发展集团有限公司100%股份,由连云港市海州区人民政府代行出资职能。

2002年12月,连云港市人民政府出具了《关于同意成立海州资产经营有限责任公司并授权为国有资产投资主体的批复》(连政复〔2002〕36号),批准由连云港市海州区人民政府出资设立连云港市海州资产经营有限责任公司,注册资本3,000万元,其中货币出资150万元,股权出资500万元,实物出资2,350万元。江苏中瑞华会计师事务所2003年4月9日出具了《验资报告》(苏瑞华验字〔2003〕051号)验证本次出资。

2009年9月10日,连云港市海州区人民政府出具了《股东决定》,决定以货币出资方式分两期增加公司注册资本。

2009年9月16日,海州区人民政府出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本的批复》(海政复〔2009〕70号),同意连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本由3,000万元增加至6,000万元,新增的3,000万元由区财政专款注资。

2009年9月24日,江苏中瑞华会计师事务所接受连云港市海州资产经营有限责任公司委托,出具了《验资报告》(苏瑞华验字〔2009〕071号),验证截至2009年9月23日止,连云港市海州资产经营有限责任公司已收到海州区人民政府新增注册资本合计人民币叁仟万元,变更后的注册资本为人民币6,000万元,实收资本6,000万元,本次增资均以货币方式完成。

2009年9月28日,连云港市海州区人民政府出具了《关于同意增加连云港市海州资产经营有限责任公司第二期注册资本的批复》(海政复〔2009〕71号),对连云港市海州资产经营有限责任公司注资3,600万元,3,600万元均以货币方式出资,注册资本增加至9,600万元。江苏中瑞华会计师事务所2009年9月29日出具了《验资报告》(苏瑞华验字〔2009〕072号)验证本次增资。

2010年2月2日,连云港市海州区人民政府同意以土地使用权增加连云港市海州资产经营有限责任公司注册资本5,155.60万元,增资后注册资本14,755.60万元。江苏中瑞华会计师事务所2010年2月5日出具了《验资报告》(苏瑞华验字〔2010〕019号)验证本次增资。2010年2月12日,经连云港市工商行政管理局(07000210)公司变更〔2010〕第02120002号公司准予变更登记通知书核准。

连云港市海州资产经营有限责任公司于2011年11月1日通过了《股东决定》,同意更名为江苏海州发展集团有限公司,并经连云港市工商行政管理局(07000205)公司变更〔2011〕第11160007号公司准予变更登记通知书核准。

2013年连云港市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《市国资委关于变更江苏海州发展集团有限公司投资主体的复函》(连国资〔2013〕56号),同意授权江苏海州发展集团有限公司为市级国有资产授权投资主体,市政府为其出资人。江苏海州发展集团有限公司于2014年1月2日办理并完成相关工商变更。

2014年12月19日,江苏海州发展集团有限公司股东通过股东决议,将公司注册资本增加至164,755.60万元。截至2015年3月24日,公司注册资本为164,755.60万元,实收资本159,755.60万元。江苏中瑞华会计师事务所2015年3月24日出具了《验资报告》(苏瑞华验字〔2015〕001号)。

2019年12月,海州区人民政府以货币方式实缴发行人注册资本5,000.00万元,发行人实收资本由159,755.60万元增加至164,755.60万元。

2021年9月30日,江苏海州发展集团有限公司通过股东决议,将公司注册资本增加至500,000.00万元。

(二)发行人资产重组情况

1、资产重组基本情况

2019年5月21日,根据《市国资委关于海发集团受让瀛洲集团、海州工投股权的批复》(连国资〔2019〕21号)文件,连云港市国资委同意发行人受让瀛洲集团和海州工投全部国有股权。瀛洲集团和海州工投划入后纳入发行人2019年及以后年度合并报表范围。

2、划入发行人的企业概况

(1)江苏瀛洲发展集团有限公司

江苏瀛洲发展集团有限公司成立于2005年4月8日,注册资本200,000.00万元。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。

截至2019年末,瀛洲集团资产总额1,668,497.01万元,负债总额1,103,154.35万元,净资产565,342.66万元;2019年度,瀛洲集团实现营业收入64,525.83万元,净利润10,174.37万元。

截至2020年末,瀛洲集团资产总额2,062,293.28万元,负债总额1,372,598.45万元,净资产689,694.84万元;2020年度,瀛洲集团实现营业收入64,837.21万元,净利润11,917.94万元。

(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29日,注册资本90,000万元,为发行人全资子公司。经营范围为创业投资;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。

截至2019年末,海州工投资产总额为918,268.12万元,负债总额433,270.67万元,净资产484,997.45万元;2019年度,海州工投实现营业收入76,684.21万元,净利润40,230.80万元。

截至2020年末,海州工投资产总额1,007,217.61万元,负债总额486,852.82万元,净资产520,364.80万元;2020年度,海州工投实现营业收入80,395.08万元,净利润10,801.23万元。

3、资产重组实施情况

2019年6月,江苏瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司均已完成工商变更手续。本次资产合并符合相关法律法规,符合发行人公司章程及内部流程。截至募集说明书签署日,发行人注册资本为500,000.00万元,股权结构未发生变化,无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。

三、发行人股东情况

发行人的股东及实际控制人为连云港市人民政府,控股比例为100%。连云港市人民政府授权连云港市海州区人民政府代为履行出资人管理职责。

截至募集说明书签署之日,发行人股东及实际控制人未发生变化,不存在将发行人的股权进行质押情况,也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理及组织结构

(一)公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规,制定了《江苏海州发展集团有限公司章程》,建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。

(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,下设财务部、融资部、工会、工程技术部、资产部、办公室、党群工作部和风险控制部。

五、发行人重要权益投资情况

(一)发行人子公司情况

截至2020年12月末,公司纳入合并范围的子公司共77家,具体情况如下表所示:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接	享有表决权比例(%)
1	连云港海发新农村发展建设有限公司	80,000.00	100.00	–	100.00
2	连云港泓海房地产开发有限公司	100,000.00	100.00	–	100.00
3	连云港秦东门市政绿化工程有限公司	30,000.00	100.00	–	100.00
4	连云港沁海建筑装饰有限公司	60,000.00	25.00	75.00	100.00
5	连云港连高新股权投资基金合伙企业(有限合伙)	30,000.00	–	100.00	100.00
6	连云港市美城文化传媒有限公司	50.00	100.00	–	100.00
7	连云港锦海贸易有限公司	5,000.00	100.00	–	100.00
8	连云港市港诚后勤管理服务有限公司	600.00	100.00	–	100.00
9	江苏润海商业保理有限公司	10,000.00	100.00	–	100.00
10	连云港新乐居置业有限公司	50,000.00	100.00	–	100.00
11	连云港市宏远市政工程有限公司	500.00	100.00	–	100.00
12	连云港市青龙山公墓管理有限公司	20,000.00	100.00	–	100.00
13	连云港市裕城文化旅游开发有限公司	20,000.00	100.00	–	100.00
14	连云港市金天文化旅游开发有限公司	40,000.00	100.00	–	100.00
15	连云港市海州区智慧城市运营科技有限公司	500.00	100.00	–	100.00
16	江苏瀛洲发展集团有限公司	200,000.00	100.00	–	100.00
17	连云港滨河建材销售有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
18	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	310.00	–	100.00	100.00
19	连云港神州投资有限公司	20,000.00	–	100.00	100.00
20	连云港瀛洲市政工程有限公司	500.00	–	100.00	100.00
21	连云港瀛洲旅游开发有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
22	连云港盐河文化传播有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
23	连云港瀛洲文化传播有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
24	连云港云源市政工程有限公司	1,024.00	–	100.00	100.00
25	连云港润浦投资有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
26	连云港润新投资有限公司	10,000.00	–	100.00	100.00
27	连云港金蔷薇建筑工程有限公司	5,000.00	–	99.60	99.60
28	连云港海康实业投资有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
29	连云港瀛洲人力资源开发有限公司	200.00	–	100.00	100.00
30	连云港瀛洲地产有限公司	3,000.00	–	100.00	100.00
31	连云港滨河置业有限公司	10,000.00	–	95.00	95.00
32	连云港市扬胜实业有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
33	连云港市新浦宏达市政工程有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
34	连云港市海州区金城园林绿化工程处	200.00	–	100.00	100.00
35	连云港市锦绣园林绿化工程有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
36	连云港清源物业服务有限公司	2,000.00	–	100.00	100.00
37	连云港月牙岛旅游开发有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
38	连云港瀛洲集团建设有限公司	25,000.00	–	100.00	100.00
39	连云港海银融资租赁有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
40	瀛洲(香港)发展有限公司	–	–	100.00	100.00
41	连云港盐河企业资产管理有限公司	500.00	–	100.00	100.00
42	连云港业晟建设工程有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
43	连云港宏厦置业有限公司	10,000.00	–	100.00	100.00
44	连云港惟瀛实业有限公司	28,000.00	–	100.00	100.00
45	连云港迅途交通建设工程有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
46	连云港瀛洲汽车服务有限公司	3,000.00	–	100.00	100.00
47	连云港瀛洲水务有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
48	连云港利浦农业有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
49	连云港海州工业投资集团有限公司	90,000.00	100.00	–	100.00
50	江苏振海投资发展有限公司	6,000.00	–	33.33	100.00
51	连云港创顺投资管理有限公司	11,000.00	–	100.00	100.00
52	连云港秦东门投资发展有限公司	27,000.00	–	100.00	100.00
53	连云港海源物资有限公司	14,000.00	–	100.00	100.00
54	江苏朝旭建设有限公司	6,000.00	–	100.00	100.00
55	连云港中昊房车有限公司	8,700.00	–	65.52	65.52
56	连云港辉昊建设工程有限公司	20,000.00	–	100.00	100.00
57	连云港开源投资有限公司	60,000.00	–	100.00	100.00
58	连云港市瑞海企业管理服务有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
59	连云港诺欧建材销售有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
60	连云港纳森农业开发有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
61	连云港墨博建材有限公司	4,700.00	–	100.00	100.00
62	连云港明畅建筑材料有限公司	501.00	–	100.00	100.00
63	连云港诺维贸易有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
64	连云港天资置业有限公司	5,000.00	–	100.00	100.00
65	连云港创大网络技术有限公司	10,000.00	–	62.96	62.96
66	连云港绿昊园林工程有限公司	9,000.00	–	62.96	62.96
67	连云港天禄环保科技有限公司	3,000.00	–	62.96	62.96
68	连云港瑞迈贸易有限公司	7,000.00	–	100.00	100.00
69	连云港中鸿汽车租赁有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00
70	连云港福川环保科技有限公司	3,000.00	–	100.00	100.00
71	连云港夜昙农业开发有限公司	3,000.00	–	100.00	100.00
72	连云港海创科技孵化器管理有限公司	200.00	–	100.00	100.00
73	连云港腾宁实业有限公司	1,501.00	–	100.00	100.00
74	连云港新河水务有限公司	1,500.00	–	100.00	100.00
75	连云港中昊投资有限公司	20,000.00	–	100.00	100.00
76	连云港海麸新媒体发展有限公司	20,000.00	–	100.00	100.00
77	连云港聚兴电商产业园管理有限公司	1,000.00	–	100.00	100.00

(二)发行人主要联营或合营企业情况

截至2020年12月末,发行人主要联营企业情况如下:

序号	联营企业名称	注册资本(万元)	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接	对联营企业投资的会计处理方法
1	连云港海鑫名郡投资有限公司	1,000.00	32.80	–	权益法
2	连云港新锦源水务有限公司	1,125.00	28.89	–	权益法

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	是否存在兼职领薪情况	是否公务员
董事会	陈毅敏	男	董事长	否	否
	李克成	男	董事	否	否
	朱江	男	职工董事	否	否
	陈新排	男	董事	否	是
	孙伟杰	男	董事	否	否
监事会	郭耀	男	监事会主席	否	否
	秦洁	女	职工监事	否	否
	钱小波	男	监事	否	否
	张宜凡	男	职工监事	否	否
	董宁	男	监事	否	否
高级管理人员	李克成	男	总经理	否	否
	龚玉荣	女	副总经理、财务总监	否	否

七、发行人主营业务情况

(一)发行人主营业务经营情况

发行人的经营范围为:市政府授权范围内国有资产的经营与管理;水利工程、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)

2018-2020年度,发行人分别实现营业收入62,842.52万元、165,131.42万元和169,904.49万元,发行人2019年营业收入较2018年大幅增加,主要系合并江苏瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司所致。发行人营业收入由工程建设、保障性住房销售、租赁业务、墓地出售、土地整理、商品销售等构成。

2018-2020年度,公司营业收入情况如下表所示:

单位:万元、%

项目	2020年度 金额	2020年度 占比	2019年度 金额	2019年度 占比	2018年度 金额	2018年度 占比
工程建设	116,170.40	68.37	96,415.91	58.39	52,690.07	83.84
保障性住房销售	1,720.15	1.01	28,400.64	17.20	9,675.08	15.40
租赁业务	4,225.98	2.49	3,800.20	2.30	120.83	0.19
墓地出售	5,733.23	3.37	5,380.57	3.25	–	–
土地整理	32,352.50	19.04	29,654.55	17.96	–	–
房车改装	–	–	554.84	0.34	–	–
商品销售	6,358.12	3.74	–	–	–	–
保理业务收入	969.69	0.57	–	–	–	–
其他	2,374.43	1.40	924.72	0.56	356.54	0.57
合计	169,904.49	100.00	165,131.42	100.00	62,842.52	100.00

2018-2020年度,公司营业成本情况如下表所示:

单位:万元、%

项目	2020年度 金额	2020年度 占比	2019年度 金额	2019年度 占比	2018年度 金额	2018年度 占比
工程建设	99,159.56	79.38	82,992.30	65.21	46,263.80	83.06
保障性住房销售	1,636.89	1.31	24,811.06	19.49	9,368.71	16.82
租赁业务	776.60	0.62	301.76	0.24	61.88	0.11
墓地出售	1,302.02	1.04	3,296.19	2.59	–	–
土地整理	12,313.22	9.86	13,755.26	10.81	–	–
房车改装	–	–	1,290.57	1.01	–	–
商品销售	6,093.58	4.88	–	–	–	–
保理业务收入	763.74	0.61	–	–	–	–
其他	2,867.88	2.30	831.01	0.65	8.02	0.01
合计	124,913.48	100.00	127,278.16	100.00	55,702.42	100.00

2018-2020年度,公司主营业务利润情况如下表所示:

单位:万元、%

项目	2020年度 金额	2020年度 占比	2019年度 金额	2019年度 占比	2018年度 金额	2018年度 占比
工程建设	17,010.84	37.81	13,423.61	35.46	6,426.26	90.00
保障性住房销售	83.26	0.19	3,589.58	9.48	306.37	4.29
租赁业务	3,449.38	7.67	3,498.44	9.24	58.95	0.83
墓地出售	4431.21	9.85	2,084.38	5.51	–	–
土地整理	20,039.28	44.54	15,899.29	42.00	–	–
房车改装	–	–	–735.73	–1.94	–	–
商品销售	264.54	0.59	–	–	–	–
保理业务收入	205.95	0.46	–	–	–	–
其他	–493.45	–1.10	93.71	0.25	348.52	4.88
合计	44,991.01	100.00	37,853.26	100.00	7,140.10	100.00

2018-2020年度,公司主营业务毛利率情况如下表所示:

单位:%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
工程建设	14.64	13.92	12.20
保障性住房销售	4.84	12.64	3.17
租赁业务	81.62	92.06	48.79
墓地出售	77.29	38.74	–
土地整理	61.94	53.62	–
房车改装	–	–132.60	–
商品销售	4.16	–	–
保理业务收入	21.24	–	–
其他	–20.78	10.13	97.75
合计	26.48	22.92	11.36

(二)发行人主营业务经营模式

1、工程建设业务

发行人受连云港市政府委托,负责海州区内基础设施建设、开发等任务,项目建设主要由江苏海州发展集团有限公司、江苏瀛洲发展集团有限公司、连云港海州工业投资集团有限公司承担。发行人与海州区政府及其他建设公司按项目签订委托代建协议,根据委托代建合同,委托人将基础设施建设项目委托给发行人或其子公司进行建设。

由江苏海州发展集团有限公司负责的项目,海州区政府、海州区锦屏镇人民政府、江苏锦屏里旅游开发有限公司、连云港朐海建设有限公司按照所建项目投资额加成8%-20%的比例向公司支付代建收益。由江苏瀛洲发展集团有限公司负责的项目,委托人连云港高新技术产业开发区管理委员会,由海州区政府以江苏瀛洲发展集团有限公司每年实际完成项目的投资额加成20%与其结算,工程完工验收后,根据审计结果,据实调整实际结算金额。由连云港海州工业投资集团有限公司负责的项目,项目竣工后办理验收移交手续,委托人江苏昊海投资发展集团有限公司根据审定建设成本与连云港海州工业投资集团有限公司结算工程款,并按照建设成本加成20%支付相关款项。

2、保障性住房销售业务

发行人保障性住房业务的运营模式为自建,用于建设保障性住房的土地由区里直接无偿划拨或公司通过招拍挂的方式取得,工程施工后,发行人按照工程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,用于定向购买保障性住房。发行人获得保障性住房销售回款。

保障性住房销售业务主要由发行人本部、子公司江苏瀛洲发展集团有限公司、连云港泓海房地产开发有限公司、连云港瀛洲地产有限公司、连云港滨河置业有限公司经营。目前,发行人在建保障性住房项目包括海高名府安置小区项目、瀛洲幸福里和瀛洲安康里等项目,海高名府安置小区项目的实施主体为子公司泓海房地产开发有限公司,瀛洲幸福里和瀛洲安康里实施主体为连云港瀛洲地产有限公司。

3、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。

4、墓地出售

发行人墓地出售业务主要由子公司连云港青龙山公墓管理有限公司负责。发行人将墓园分区域依次开发,每一区域开发完成后对社会公众出售,现已完成轩园、和园、安泽、安福、永宁、永安等区域开发并陆续对外销售。墓穴分为传统墓和生态葬,按位置、地形和环境定价各不相同。

5、土地整理

发行人新增土地整理业务板块,主要系并入连云港海州工业投资集团有限公司所致,业务主要由连云港海州工业投资集团有限公司及其子公司连云港开源投资有限公司负责。土地整理开发业务是海州工投根据江苏海州经济开发区管理委员会的委托,通过拆迁和基础设施建设实现乡镇土地"三通一平"、市内土地"六通一平"的状态,符合挂牌出让条件。

根据海州工投与海州经发区管委会、连云港高新技术产业开发区海州工业园管理办公室(以下简称"海州工业园管理办公室")签订的《土地开发承包协议》,对海州经济开发区许庄村、范庄村、下浦村、魏湾村地块进行土地整理,共14,289.25亩土地,要求平整后的乡镇土地达到三通一平,市区内土地达到六通一平,完成后由海州经发区管委会、海州工业园管理办公室验收。海州工投根据土地开发整理的补偿文件以每亩15-25万元的价值确认收入。

根据海州工投子公司连云港开源投资有限公司与新浦工业园管理委员会签订的《土地开发承包协议》,新浦工业园管理委员会委托连云港开源投资有限公司对新浦工业园道口村、郎庄村、小兴村、夏禾村进行土地整理,共1,235.44亩土地,要求平整后的乡镇土地达到三通一平,市区内土地达到六通一平,完成后由新浦工业园管理委员会验收。海州工投根据新浦工业园管理委员会关于土地开发整理的补偿文件以每亩15万元的价值确认收入。

6、商品销售

2020年度,为丰富收入结构,寻找新的收入增长点,发行人子公司连云港海发新农村发展建设有限公司、连云港秦东门市政绿化工程有限公司、连云港沁海建筑装饰有限公司、连云港滨河建材销售有限公司及连云港惟瀛实业有限公司开展建材贸易,销售的产品包括水泥、螺纹钢等。商品销售的业务模式为以销定购,先与下游客户签订供货合同,确定供货量和供货价格,再按照下游客户的订货合同,向上游供应商采购相应的货物,并进行销售。

八、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)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瀛洲发展集团有限公司和连云港海州工业投资集团有限公司,均为发行人全资子公司。

1、江苏瀛洲发展集团有限公司

江苏瀛洲发展集团有限公司是海州区主要的城市基础设施投资和建设主体,其经营领域和投资范围主要为海州区原新浦区范围内的城市基础设施和安置房建设。

截至2020年末,江苏瀛洲发展集团有限公司总资产206.23亿元,净资产68.97亿元;2020年度实现营业收入6.48亿元,净利润1.19亿元。

截至募集说明书出具之日,江苏瀛洲发展集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况如下:

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	江苏瀛洲发展集团有限公司	16瀛洲债	2016-9-21	8.00	3.20	7	4.33	正常
2	江苏瀛洲发展集团有限公司	19瀛洲01	2019-7-30	3.10	3.10	2+1	6.70	正常
3	江苏瀛洲发展集团有限公司	20瀛洲01	2020-8-3	5.40	5.40	3	6.20	正常
4	江苏瀛洲发展集团有限公司	20瀛洲债01	2020-12-14	6.50	6.50	7	5.30	正常
5	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展PPN001	2021-2-9	3.50	3.50	3	6.40	尚未兑付兑息
6	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展PPN002	2021-3-17	1.40	1.40	3	6.50	尚未兑付兑息
7	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展MTN001	2021-3-26	5.00	5.00	3	6.40	尚未兑付兑息
8	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展MTN002	2021-6-22	5.00	5.00	3	6.40	尚未兑付兑息
9	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲发展PPN003	2021-7-14	3.60	3.60	3	6.70	尚未兑付兑息
10	江苏瀛洲发展集团有限公司	21瀛洲01	2021-11-19	6.20	6.20	3+2	6.10	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2020年末,连云港海州工业投资集团有限公司总资产100.72亿元,净资产52.04亿元,2020年度,实现营业收入8.04亿元,净利润1.08亿元。

截至募集说明书出具之日,连云港海州工业投资集团有限公司已发行尚未兑付的债券情况如下:

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	正常
2	连云港海州工业投资集团有限公司	20海投02	2020-6-24	7.14	7.14	2+2+1	6.50	正常
3	连云港海州工业投资集团有限公司	20海投03	2020-9-10	4.26	4.26	3+2	7.00	正常
4	连云港海州工业投资集团有限公司	21海投01	2021-7-16	4.00	4.00	3	7.20	尚未兑付兑息

截至募集说明书出具日,根据发改企业债券[2020]294号,国家发展改革委同意发行人全资子公司瀛洲集团发行公司债券8亿元(其中品种一6.5亿元,品种二1.5亿元)。所筹资金4.8亿元用于瀛洲幸福里工程项目,3.2亿元用于补充营运资金。"20瀛洲债01"(品种一)于2020年12月发行,发行金额为人民币6.50亿元,该债券为7年期固定利率债券,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。债券票面年利率为5.30%,每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7个计息年度末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。品种二尚未发行。

除以上情况及本次债券外,海州区不存在已批复未发行企业债券的情况。

第六条 发行人财务情况

一、发行人财务报表基本情况

(一)会计报告编制基础

本募集说明书摘要披露的财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

本募集说明书摘要披露的财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本募集说明书摘要中2018年、2019年和2020年的财务数据均来源于经审计的财务报告,投资者在阅读下列财务报表信息时,应当参照发行人经审计的财务报告。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2018年末、2019年末、2020年末合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表以及财务报表附注进行了审计,分别出具了标准无保留意见审计报告(中兴华审字[2019]第020350号、中兴华审字[2020]第021109号、中兴华审字[2021]第021150号)。发行人2021年1-9月财务数据未经审计。

除特别说明外,本文中所涉及的财务数据均为发行人合并财务报表口径;财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异,该等差异系四舍五入造成,并不影响投资者对公司信息的正常使用。

(二)报告期重大会计政策及会计估计变更

1、根据财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),发行人经董事会批准,对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法,2017年度的财务报表列报项目调整如下:

单位:元

原列报表项目	原列报表金额	新列报表项目	新列报表金额
应收票据	23,000,000.00	应收票据及应收账款	321,840,154.36
应收账款	298,840,154.36		
应收利息	51,797,906.95	其他应收款	51,797,906.95
应收股利	–		
其他应收款	3,267,379,933.91		
固定资产	112,469,335.50	固定资产	112,469,335.50
固定资产清理	–		
在建工程	268,956,043.30	在建工程	268,956,043.30
工程物资	–		
应付票据	820,110,000.00	应付票据及应付账款	888,250,845.89
应付账款	68,140,845.89		
应付利息	40,352,658.41	其他应付款	257,344,072.86
应付股利	–		
其他应付款	216,991,414.45		
管理费用	15,616,963.91	管理费用	15,616,963.91
		研发费用	–

2、根据财政部2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号),发行人经董事会批准,对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法,2018年度的财务报表列报项目调整如下:

单位:元

原列报表项目	原列报表 集团	原列报表 母公司	新列报表项目	新列报表 集团	新列报表 母公司
应收票据及应收账款	829,366,574.24	687,038,847.24	应收票据	–	–
			应收账款	829,366,574.24	687,038,847.24
应付票据及应付账款	1,339,588,738.75	467,959,213.41	应付票据	1,095,000,000.00	410,000,000.00
			应付账款	244,588,738.75	57,959,213.41
资产减值损失	17,139,054.68	16,200,243.77	资产减值损失(损失以"–"号填列)	–17,139,054.68	–16,200,243.77

除上述会计政策变更外,报告期内,发行人不存在其他发生首次执行企业会计准则、会计政策变更、前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项。

(三)合并报表范围变化情况

2018年-2020年度,发行人合并报表范围变化如下:

年份	变动情况	单位名称	取得方式
2018年度	新增	连云港市宏远市政工程有限公司	股权划拨
	新增	连云港市青龙山公墓管理有限公司	股权划拨
2019年度	新增	连云港瀛洲集团建设有限公司及其子公司	股权划拨
	新增	连云港海州工业投资集团有限公司及其子公司	股权划拨
	新增	连云港市裕城文化旅游开发有限公司	投资设立
	新增	连云港市金天文化旅游开发有限公司	投资设立
	新增	连云港市海州区智慧城市运营科技有限公司	投资设立
2020年度	新增	连云港利浦农业有限公司	股权划拨
	新增	连云港中昊投资有限公司	购买
	新增	连云港海麸新媒体发展有限公司	投资设立
	新增	连云港聚兴电商产业园管理有限公司	投资设立
	减少	连云港润洲投资有限公司	转让
	减少	连云港海客瀛洲投资有限公司	转让

2019年度,根据《市国资委关于海发集团受让瀛洲集团、海州工投股权的批复》(连国资〔2019〕21号)文件,瀛洲集团和海州工投全部国有股权划入发行人。瀛洲集团和海州工投股东变更为海发集团,纳入发行人合并报表范围。

合并后,发行人2019年末资产总额为422.21亿元,净资产为139.89亿元,分别较上年末增长188.84%及213.46%;2019年,发行人实现营业收入16.51亿元,净利润5.32亿元,分别较上年末增长162.77%及524.65%。

二、发行人近三年及一期主要财务数据及指标

(一)主要财务数据及指标

1、发行人合并报表主要财务数据

表6-1:发行人2018-2020年以及2021年1-9月主要财务数据

单位:万元

	项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
合并资产负债表	资产总额	5,342,317.95	4,794,112.52	4,222,105.60	1,461,738.10
	其中:流动资产	4,757,818.38	4,210,979.14	3,932,384.13	1,330,105.18
	非流动资产	584,499.57	583,133.39	289,721.47	131,632.92
	负债总额	3,826,448.57	3,281,638.66	2,823,195.37	1,015,460.27
	其中:流动负债	1,909,270.59	1,610,772.06	1,424,442.51	395,421.41
	非流动负债	1,917,177.98	1,670,866.59	1,398,752.86	620,038.86
	所有者权益	1,515,869.39	1,512,473.87	1,398,910.24	446,277.83
	其中:归属于母公司所有者权益合计	1,514,069.46	1,510,040.37	1,388,922.84	445,112.38
合并利润表	营业收入	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
	利润总额	8,954.77	39,312.27	59,029.47	11,773.67
	净利润	6,395.52	31,309.81	53,205.69	8,517.73
	归属于母公司所有者的净利润	7,029.09	31,703.13	54,223.69	8,504.87
合并现金流量表	经营活动现金流量净额	–262,474.73	–320,192.23	–242,989.81	–279,934.16
	投资活动现金流量净额	–9,015.22	–58,583.56	210,976.02	–8,389.31
	筹资活动现金流量净额	337,496.46	375,054.95	379,803.11	272,767.72
	期末现金及现金等价物余额	494,958.14	428,951.63	432,672.48	84,883.16

2、发行人合并报表主要财务指标

表6-2:发行人2018-2020年以及2021年1-9月主要财务指标

财务指标	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率(倍)	2.49	2.61	2.76	3.36
速动比率(倍)	1.15	1.20	1.42	1.97
资产负债率(%)	71.63	68.45	66.87	69.47
应收账款周转率(次)	0.60	1.13	1.46	1.11
存货周转率(次)	0.03	0.06	0.10	0.14
总资产周转率(次)	0.02	0.04	0.06	0.05
毛利率(%)	31.19	26.48	22.92	11.36
净利润率(%)	5.76	18.43	32.22	13.55
平均总资产回报率(%)	–	1.44	2.84	1.32
加权平均净资产收益率(%)	0.42	2.15	5.77	2.10
EBITDA(万元)	–	71,608.58	84,556.83	16,426.71
EBITDA利息倍数(倍)	–	0.47	0.86	0.77
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

(二)发行人财务概况

2018-2020年末以及2021年9月末,发行人资产总额分别为1,461,738.10万元、4,222,105.60万元、4,794,112.52万元和5,342,317.95万元;负债总额分别为1,015,460.27万元、2,823,195.37万元、3,281,638.66万元和3,826,448.57万元;所有者权益分别为446,277.83万元、1,398,910.24万元、1,512,473.87万元和1,515,869.39万元;归属于母公司股东权益分别为445,112.38万元、1,388,922.84万元、1,510,040.37万元和1,514,069.46万元;资产负债率分别为69.47%、66.87%、68.45%和71.63%。

2018-2020年度以及2021年1-9月,发行人营业收入分别为62,842.52万元、165,131.42万元、169,904.49万元和111,000.21万元,净利润分别为8,517.73万元、53,205.69万元、31,309.81万元和6,395.52万元,归属于母公司净利润分别为8,504.87万元、54,223.69万元、31,703.13万元和7,029.09万元。

三、管理层讨论与分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告,对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行了讨论与分析。为完整反映公司的实际情况和财务实力,管理层将基于合并口径财务数据进行分析与讨论。

(一)资产结构分析

1、流动资产分析

2018-2020年末以及2021年9月末,公司流动资产占资产总额的比例分别为90.99%、93.14%、87.84%和89.06%。

(1)货币资金

2018-2020年末,公司货币资金余额分别为204,443.16万元、702,731.55万元及840,406.89万元,货币资金占流动资产的比重分别为15.37%、17.87%及19.96%。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成,其中其他货币资金主要系债务质押担保保证金及定期存单。

(2)应收账款

2018-2020年末,发行人应收账款余额分别为82,936.66万元、143,271.55万元及157,689.75万元,占期末流动资产的比例分别为6.24%、3.64%和3.74%。发行人应收账款主要为应收工程结算款。

(3)其他应收款

2018-2020年末,发行人其他应收款余额分别为448,719.77万元、1,116,095.34万元及911,207.88万元,占期末流动资产的比例分别为33.74%、28.38%及21.64%,主要是与政府及其下属部门、连云港市国有企业的往来款。2019年末,发行人其他应收款较2018年末增长148.73%,主要系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并范围所致。

(4)存货

2018-2020年末,发行人存货余额分别为552,754.07万元、1,915,125.61万元及2,273,055.67万元,占当期末流动资产的比例分别为41.56%、48.70%及53.98%。2019年末,发行人存货余额较2018年末增加246.47%,主要原因系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并范围所致。2020年末,发行人存货主要由原材料、开发成本、开发成本、工程施工及库存商品构成,其中开发成本总额为2,071,289.24万元,占存货总额的91.12%。

2、非流动资产分析

2018-2020年末以及2021年9月末,公司非流动资产分别为131,632.92万元、289,721.47万元、583,133.39万元及584,499.57万元,在总资产中占比分别为9.01%、6.86%、12.16%和10.94%。

(1)投资性房地产

2020年末,发行人投资性房地产余额为101,539.75万元,占当期非流动资产的比重为17.41%,发行人2020年新增投资性房地产科目,主要系子公司海州工投将其固定资产、无形资产等科目中的部分房产、土地改变用途转入所致。发行人投资性房地产主要由房屋及建筑物、土地使用权等构成。

(2)固定资产

2018-2020年末,公司固定资产分别为14,682.42万元、72,885.98万元、157,132.00万元,在非流动资产中占比分别为11.15%、25.16%以及26.95%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、电子办公设备、机器设备等构成。

(3)在建工程

2018-2020年末,发行人在建工程账面余额分别为33,629.96万元、69,756.84万元和113,259.84万元,占非流动资产的比例分别为25.55%、24.08%和19.42%,占比较高。发行人在建工程主要为金融新天地A座大楼、景区改造、海州电子信息产业园园区建设一期等项目,不存在建设公益性项目的情形。

(4)无形资产

截至2018-2020年末,发行人无形资产账面余额分别为67,500.00万元、30,509.78万元和17,033.00万元,占当期非流动资产的比重分别为51.28%、10.53%和2.92%。发行人无形资产主要为土地使用权。

(5)其他非流动资产

2018-2020年末,发行人其他非流动资产账面余额分别为5,475.91万元、83,910.58万元和150,629.07万元,在非流动资产中占比分别为4.16%、28.96%和25.83%,比重逐年上升。2020年末,发行人其他非流动资产主要为本次募投项目用地预付土地款。

(二)负债结构分析

1、流动负债分析

2018-2020年末,发行人流动负债分别为395,421.41万元、1,424,442.51万元和1,610,772.06万元,占负债总额的比重分别为38.94%、50.45%和49.08%。

(1)短期借款

2018-2020年末,公司短期借款余额分别为60,016.00万元、419,967.93万元和492,561.16万元,占流动负债总额的比例分别为15.18%、29.48%和30.58%,公司短期借款主要用于日常经营周转。2019年末发行人短期借款增幅较大,主要系瀛洲集团及海州工投纳入公司合并报表所致。

(2)应付票据

2018-2020年末,公司应付票据分别为109,500.00万元、202,872.00万元和304,772.40万元,占流动负债总额的比例分别为27.69%、14.24%和18.92%。公司应付票据主要为银行承兑汇票

(3)其他应付款

2018-2020年末,发行人其他应付款余额分别为176,993.49万元、437,504.71万元和191,254.41万元,在流动负债中占比分别为44.76%、30.70%和11.87%,占比逐年降低。

(4)一年内到期的非流动负债

2018-2020年末,公司一年内到期的非流动负债余额分别为18,558.04万元、283,227.03万元和532,761.94万元,在流动负债中占比分别为4.69%、19.88%和33.07%。

2、非流动负债分析

(1)长期借款

2018-2020年末,发行人长期借款余额分别为463,443.62万元、1,161,643.19万元和1,088,840.50万元,占非流动负债总额的比例分别74.74%、83.05%和65.17%。2019年末,发行人长期借款余额较2018年末增长150.65%,主要系发行人将瀛洲集团和海州工投纳入合并报表范围所致。

(2)应付债券

2018-2020年末,发行人应付债券余额分别为124,172.75万元、166,919.36万元和463,879.19万元,占非流动负债的比重分别为20.03%、11.93%和27.76%。发行人应付债券主要由企业债券、非公开发行公司债券、中期票据等构成,是发行人筹措长期资金用于项目建设和投资的重要融资手段。2020年末,发行人应付债券余额较上年末增长177.91%,主要系发行人及其子公司分别于2020年新发行7亿元中期票据、20.40亿元非公开发行公司债券及6.50亿元企业债券所致。

(3)长期应付款

2018-2020年末,发行人长期应付款余额分别为18,150.19万元、48,023.05万元和82,039.79万元,占非流动负债的比重分别为2.93%、3.43%和4.91%。发行人长期应付款主要为应付融资租赁款,2019年末发行人长期应付款相比2018年末增加164.59%,主要系发行人新增融资租赁借款所致。

(三)所有者权益分析

2018-2020年末,发行人所有者权益合计分别为446,277.83万元、1,398,910.24万元和1,512,473.87万元。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。2019年末,发行人所有者权益较2018年末大幅增长,主要系将瀛洲集团和海州工投纳入合并报表范围所致。

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《关于江苏海州发展集团有限公司公开发行企业债券有关情况的专项说明》(中兴华报字[2021]第020073号),截至2020年12月31日发行人净资产合计为1,512,473.87万元,扣除无效净资产1,335.06万元后净资产为1,511,138.81万元,扣除的资产明细如下表所示:

土地使用权证号	核算科目	扣除原因	对净资产影响数(万元)
连国用(2013)HZ000275号	无形资产	政府注入的公益性资产	1,335.06

除上述资产外,发行人计入合并报表的各项资产符合发改办财金[2010]2881号、发改办财金[2018]194号等文件的要求,不存在将公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权作为资本注入公司的情形。

(四)营运能力分析

表6-3:发行人2018-2020年度及2021年9月营运能力指标

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入(万元)	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
营业成本(万元)	76,380.93	124,913.48	127,278.16	55,702.42
应收账款(万元)	210,766.49	157,689.75	143,271.55	82,936.66
存货(万元)	2,563,932.40	2,273,055.67	1,915,125.61	552,754.07
应收账款周转率(次)	0.60	1.13	1.46	1.11
存货周转率(次)	0.03	0.06	0.10	0.14
总资产周转率(次)	0.02	0.04	0.06	0.05

(五)盈利能力分析

表6-4:发行人2018-2020年度及2021年9月营运能力指标

单位:万元

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	111,000.21	169,904.49	165,131.42	62,842.52
营业成本	76,380.93	124,913.48	127,278.16	55,702.42
营业利润	8,756.23	39,821.73	59,803.25	11,802.33
利润总额	8,954.77	39,312.27	59,029.47	11,773.67
净利润	6,395.52	31,309.81	53,205.69	8,517.73
毛利率(%)	31.19	26.48	22.92	11.36
平均总资产回报率(%)	–	1.44	2.84	1.32
加权平均净资产收益率(%)	0.42	2.15	5.77	2.10

(六)现金流量分析

表6-5:发行人2018-2020年度及2021年1-9月现金流量指标

单位:万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	–262,474.73	–320,192.23	–242,989.81	–279,934.16
投资活动产生的现金流量净额	–9,015.22	–58,583.56	210,976.02	–8,389.31
筹资活动产生的现金流量净额	337,496.46	375,054.95	379,803.11	272,767.72
现金及现金等价物净增加额	66,006.51	–3,720.85	347,789.32	–15,555.75

(七)偿债能力分析

表6-6:发行人2018-2020年度及2021年1-9月偿债能力指标

项目	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率(倍)	2.49	2.61	2.76	3.36
速动比率(倍)	1.15	1.20	1.42	1.97
资产负债率(%)	71.63	68.45	66.87	69.47
EBITDA(万元)	–	71,608.58	84,556.83	16,426.71
EBITDA利息倍数(倍)	–	0.47	0.86	0.77

(八)有息负债分析

截至2020年末,发行人有息债务规模合计2,754,049.26万元,具体构成如下表所示:

单位:万元、%

科目	2020年末 金额	2020年末 占比
短期借款	492,561.16	17.88
其他应付款	113,326.00	4.11
一年内到期的非流动负债	532,761.94	19.34
长期借款	1,088,840.50	39.54
应付债券	463,879.19	16.84
长期应付款	62,680.47	2.28
合计	2,754,049.26	100.00

四、发行人关联交易情况

(一)关联方情况

截至2020年末,发行人关联方情况如下:

1、本公司的股东

本公司股东情况详见本募集说明书摘要"第五条发行人基本情况"之"三、公司控股股东及实际控制人情况"。

2、本公司的子公司

公司控股及全资子公司为公司关联方,具体情况参见本募集说明书摘要"第五条发行人基本情况"之"五、发行人重要权益投资情况"之"(一)发行人子公司情况"。

3、本公司重要的合营、联营企业情况

公司重要的合营、联营企业,具体情况参见本募集说明书摘要"第五条发行人基本情况"之"五、发行人重要权益投资情况"之"(二)联营或合营公司情况"。

4、其他关联方情况

序号	其他关联方名称	与发行人关系
1	连云港瑞辰农业实业有限公司	联营企业子公司
2	连云港神农现代农业发展有限公司	高管人员关联
3	连云港丰谷农业开发有限公司	高管人员关联
4	连云港瑶峻市政工程有限公司	其他关联
5	连云港成荫绿化工程有限公司	其他关联
6	连云港美浦园林绿化工程有限公司	其他关联
7	连云港万茵绿化工程有限公司	其他关联
8	江苏昊海投资发展集团有限公司	子公司高管人员关联

注:连云港瑶峻市政工程有限公司及连云港成荫绿化工程有限公司原为发行人的子公司,后因连云港市海州区人民政府规划调整将其从公司划转出去,但业务实质上仍与公司存在关联关系。

(二)关联交易情况

1、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2020年度(万元)	2019年度(万元)
连云港神农现代农业发展有限公司	建筑劳务	46,598.39	29,322.39
合计	–	46,598.39	29,322.39

2、关联方担保情况

截至2020年末,发行人对关联方公司担保情况如下:

单位:万元

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保终止日
连云港神农现代农业发展有限公司	8,800.00	2020-5-29	2021-5-28
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-12-24	2021-12-24
连云港神农现代农业发展有限公司	7,000.00	2020-10-30	2021-10-10
连云港神农现代农业发展有限公司	4,000.00	2020-12-9	2021-12-8
连云港神农现代农业发展有限公司	4,800.00	2020-7-3	2021-7-1
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-22
连云港神农现代农业发展有限公司	3,000.00	2020-12-24	2021-12-24
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,500.00	2020-8-26	2021-7-25
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,000.00	2020-11-12	2021-11-12
连云港瑞辰农业实业有限公司	4,750.00	2020-5-29	2021-5-29
连云港瑞辰农业实业有限公司	30,000.00	2020-4-30	2022-4-30
连云港瑞辰农业开发有限公司	30,000.00	2020-3-25	2022-3-24
连云港美浦园林绿化工程有限公司	4,000.00	2020-1-20	2021-1-15
连云港美浦园林绿化工程有限公司	2,000.00	2020-5-26	2021-5-10
连云港瑶峻市政工程有限公司	4,300.00	2020-11-20	2022-10-22
连云港瑶峻市政工程有限公司	2,800.00	2020-3-18	2021-3-17
连云港瑶峻市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22
连云港瑶峻市政工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15
连云港瑶峻市政工程有限公司	4,000.00	2020-4-30	2023-4-30
连云港瑶峻市政工程有限公司	3,000.00	2020-12-11	2021-12-10
连云港瑶峻市政工程有限公司	5,750.00	2020-1-23	2021-1-22
连云港瑶峻市政工程有限公司	4,000.00	2020-12-15	2021-11-20
连云港海鑫名郡投资有限公司	989.00	2018-6-1	2021-5-29
连云港丰谷农业开发有限公司	30,000.00	2016-1-14	2030-11-22
连云港丰谷农业开发有限公司	2,000.00	2020-3-25	2021-3-24
连云港丰谷农业开发有限公司	1,800.00	2020-3-30	2021-2-12
连云港丰谷农业开发有限公司	1,200.00	2020-2-14	2021-2-13
连云港成荫绿化工程有限公司	2,400.00	2020-3-4	2021-3-3
连云港成荫绿化工程有限公司	2,000.00	2020-8-28	2022-8-5
连云港成荫绿化工程有限公司	500.00	2020-3-20	2021-3-15
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-12-7	2021-12-6
连云港成荫绿化工程有限公司	3,000.00	2020-5-28	2021-5-27
江苏昊海投资发展集团有限公司	8,000.00	2020-3-13	2021-3-13
江苏昊海投资发展集团有限公司	4,000.00	2019-9-17	2020-8-27
连云港万茵绿化工程有限公司	4,000.00	2020-12-10	2021-11-10
连云港万茵绿化工程有限公司	2,500.00	2020-2-18	2021-2-18
合计	212,339.00	–	–

3、关联方资金往来情况

(1)应收项目

表6-7:截至2020年末,发行人关联方应收项目

单位:万元

项目名称	2020年末 账面余额	2020年末 坏账准备	2019年末 账面余额	2019年末 坏账准备
应收账款:				
江苏昊海投资发展集团有限公司	–	–	34,855.45	–
连云港神农现代农业发展有限公司	14,183.55	–	12,181.64	–
合计	14,183.55	–	47,037.09	–
其他应收款:				
江苏昊海投资发展集团有限公司	–	–	8,858.88	–
连云港神农现代农业发展有限公司	–	–	72,786.61	–
连云港丰谷农业开发有限公司	113,431.43	–	92,829.18	–
连云港瑶峻市政工程有限公司	–	–	27,274.00	–
连云港瑞辰农业实业有限公司	–	–	6,945.35	–
连云港浦物建设工程有限公司	250.00	–	250.00	–
连云港美浦园林绿化工程有限公司	32,000.00	–	–	–
连云港海鑫名郡投资有限公司	22,063.37	–	–	–
合计	167,744.80	–	208,944.01	–

(2)应付项目

表6-8:截至2020年末,发行人关联方应付款项

单位:万元

项目名称	2020年末	2019年末
其他应付款:		
连云港瑞辰农业实业有限公司	11,872.99	–
连云港神农现代农业发展有限公司	4,366.94	–
合计	16,239.93	

发行人根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》制定了《关联交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联人的范围、关联交易的决策机构及决策程序、关联交易的信息披露。公司明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法,确保了关联交易在"公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准"的条件下进行,保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性

五、重大或有事项或承诺事项

(一)发行人对外担保情况

截至2020年末,发行人对外担保余额合计为256,939.00万元,占当期净资产比重为16.99%。

(二)发行人涉及的诉讼、仲裁或行政处罚事项

1、发行人涉及的重大诉讼、仲裁事项

截至募集说明书签署之日,发行人不存在对财务状况、经营结果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的诉讼或仲裁事项。发行人董事长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、仲裁案件。

2、发行人涉及的重大行政处罚事项

发行人2021年度因代建的锦屏便民服务中心、刘志洲体育竞技中心项目涉嫌违规建设,分别受连云港市自然资源和规划局、连云港市住房和城乡建设局处罚,涉及金额合计95.62万元。

上述处罚由于涉及金额较小,因此不会对发行人的资产及运营造成重大不利影响,上述处罚不构成重大违法违规的情形。

除上述情况外,发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大行政处罚案件。

发行人董事长及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大行政处罚事项。

(三)承诺事项

截至募集说明书签署之日,发行人无对正常生产经营活动及偿债能力有重大不利影响的承诺事项。

六、发行人受限资产情况

截至2020年末,发行人受限的货币资金账面价值为411,455.26万元,受限的存货-土地使用权明账面价值为141,379.42万元,受限的投资性房地产账面价值为62,233.86万元,受限的固定资产账面价值为11,000.80万元,受限的无形资产-土地使用权账面价值为1,448.23万元,受限的其他资产账面价值为5,464.44万元。除上述披露的受限资产外,发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情形。

第七条 发行人信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"上海新世纪"或"评级机构")评定,发行人的主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。评定2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券的信用等级为AAA,认为本期债券还本付息安全性极强。

一、信用评级情况

(一)历史信用评级情况

1、报告期历次主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2018年6月26日出具的信评委函字[2018]跟踪0293号评级报告,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定。
根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2019年6月27日出具的信评委函字[2019]跟踪0467号评级报告,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定。
根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年3月12日出具的新世纪债评[2020]010338号评级报告,发行人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。
根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年4月14日出具的信评委函字[2019]1725D号评级报告,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定。
根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2020年6月24日出具的信评委函字[2020]跟踪1593号评级报告,发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定。
根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年7月29日出具的新世纪跟踪[2020]101221号评级报告,发行人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。

2、主体评级差异及原因

报告期内,中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用等级为AA,评级展望稳定;上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人主体信用等级为AA+,评级展望稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体信用评级差异的原因主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取情况不同所致。

(二)评级观点

1、评级报告内容摘要

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+级,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA级。上海新世纪的主要评级观点如下:

2、主要优势

外部环境较好、业务地位突出、政府支持力度大和担保增信。

3、主要风险

债务负担重,即期支付压力大、回款压力大、投融资压力大、子公司管控压力大和募投项目运营风险。

4、未来展望

通过对海发集团及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析,上海新世纪给予发行人AA+主体信用等级,评级展望为稳定;认为本期债券还本付息安全性极强,并给予本期债券AAA信用等级。

5、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人银行授信情况

截至2021年9月末,发行人及其子公司主要金融机构授信总额为291.71亿元,剩余授信额度74.58亿元。发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系,具备较强的间接债务融资能力。截至2021年9月末,公司已获得金融机构授信额度291.71亿元,已使用授信额度217.13亿元,未使用授信额度74.58亿元。

三、发行人信用记录

最近三年,发行人及其子公司信用记录良好,不存在违约情形。

四、已发行未兑付债券情况

截至2020年12月末,发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为55.76亿元。截至募集说明书出具之日,发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为105.14亿元。

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6月3日发行"16海发债",募集资金10.60亿元,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海发债"募集说明书约定用途使用完毕。

发行人子公司瀛洲集团于2016年9月20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"募集说明书约定用途使用完毕。

发行人子公司瀛洲集团于2020年12月9日发行"20瀛洲债01",募集资金6.50亿元,期限7年。截至募集说明书签署日,募集资金已按"20瀛洲债01"募集说明书约定用途使用2.70亿元。

第八条 担保情况

本期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。

一、担保人基本情况

(一)担保人基本情况及业务情况

公司名称:中国投融资担保股份有限公司
住所:北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表:段文务
注册资本:450,000.00万元
公司类型:股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)
经营范围:融资性担保业务:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务等。

(二)担保人财务情况

1、主要财务数据及财务指标

投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。中投保2019-2020年度的主要财务数据及财务指标如下表所示:

单位:万元、%

项目	2020年度/末	2019年度/末
资产总额	2,585,184.33	2,651,309.70
负债总额	1,421,000.48	1,584,582.01
所有者权益合计	1,164,183.84	1,066,727.69
归属于母公司的所有者权益合计	1,163,888.04	1,036,466.31
营业收入	389,497.26	229,655.97
营业利润	125,176.02	97,023.92
利润总额	124,977.28	97,042.07
净利润	83,407.04	83,081.11
经营活动产生的现金流净额	–25,337.82	–35,554.11
投资活动产生的现金流净额	269,333.07	62,929.09
筹资活动产生的现金流净额	–258,838.33	376,519.23
现金及现金等价物净增加额	–14,843.60	404,463.02
资产负债率	54.97	59.77

2、债券发行情况

截至募集说明书出具之日,中投保已发行尚处于存续期的债券如下:

单位:亿元、%

序号	债券简称	起息日	债券余额	发行期限	主体/债项评级	票面利率	兑付情况
1	21中保01	2021-6-24	5.00	3+2	AAA/AAA	3.50	尚未付兑息
2	20中保Y1	2020-8-28	30.00	3+N	AAA/AAA	4.47	正常
3	19中保01	2019-4-2	25.00	5+2	AAA/AAA	3.87	正常
4	17中保Y2	2017-10-26	5.00	5+N	AAA/AAA	5.49	正常
5	17中保债	2017-3-17	5.00	5	AAA/AAA	3.50	正常
合计	–	–	70.00	–	–	–	–

(三)担保人资信情况

作为担保机构,中投保拥有优质资信评级水平。上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、联合信用评级有限公司、大公国际资信评估有限公司等评级机构给予中投保长期主体信用等级AAA,评级展望为稳定。

(四)担保人累计担保余额

截至2021年9月末,中投保对外担保余额为539.75亿元。其中,融资性担保责任余额为406.23亿元。

(五)担保人融资担保放大倍数和集中度指标

截至2021年9月末,中投保融资性担保业务放大倍数为4.28倍,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。

截至2021年9月末,中投保对主体信用评级AA级以上的发行债券提供担保时,对同一被担保人的最大余额指标为15.82亿元(94.91亿元×10%÷0.6)。

二、担保函主要内容

中投保对本期债券向债券持有人出具了担保函,担保人出于真实意思,在此承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下:

1、被担保的债券种类、数额

被担保的本次债券为不超过【7】年期企业债券【名称为"2021年江苏海州发展集团有限公司公司债券品种一"】,发行面额总计不超过人民币【10亿】元(在上述金额和期限内,最终以国家发展和改革委员会的注册通知文件及实际发行情况为准),本次债券可一次性或分期发行。

2、被担保的债券利率、还本付息方式

本次债券票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利率。还本付息要求如下:本次债券每年付息一次,在本次债券存续期的第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首日起不另计利息,本金自兑付首日起不另计利息。

3、债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

5、保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时,如发行人未全部兑付债券本息,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。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后,债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债务的,可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

6、保证范围

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(发行人、主承销商或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向债券持有人支付的赔偿金不属于保证范围)、实现债权的费用和其他应支付的费用。

7、保证的期间

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。

8、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在本担保函第六条规定的范围内继续承担保证责任。

10、主债权的变更

本次债券利率、期限、还本付息方式等经国家发展和改革委员会批准发生变更时,未加重/延长保证人责任或保证期间的不需另行经过担保人同意,担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

三、本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外,中投保与本期债券发行人及其关联方、债权代理人间并无其他权利义务关系。

中投保承诺:在本期债券申报及发行时,融资担保责任余额、集中度等相关指标均符合《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》的相关要求。

本期债券担保协议的签署程序合法合规,根据中投保项目评审相关意见,担保人同意为本期债券提供担保。根据国浩律师(南京)事务所出具的法律意见书,中投保出具的《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。

第九条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更,本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考,所列税项不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,本期企业债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额,并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据,均应缴纳印花税。

对企业债券的交易,我国目前还没有有关的具体规定。截至募集说明书签署之日,投资者买卖、赠与或继承企业债券而书立转让书据时,应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税,也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十条 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按《证券法》《企业债券管理条例》《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)、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露,使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督,防范偿债风险。

发行人已指定专人担任本期债券信息披露负责人,按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人:龚玉荣
联系地址:连云港市海州区秦东门大街172号
电话:0518-85219887
传真:0518-85438967

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露,于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第十一条 投资者保护机制

一、债券违约

(一)违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件:

1、在募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日,发行人未能足额偿付约定本金或利息;
2、因发行人触发募集说明书中其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期,或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满,而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前,法院受理发行人破产申请;
4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前,发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组,或因其他原因导致法人主体资格不存在。

(二)违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的,发行人应当依法承担违约责任;持有人有权按照法律法规及募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。
2、发行人发生上述违约事件,除继续支付利息之外(按照前一计息期利率,至实际给付之日止),还须向债券持有人支付违约金,法律另有规定除外。

(三)偿付风险

募集说明书所称"偿付风险"是指,发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

(四)发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

(五)发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或"违约事件"时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

(六)风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求,遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处置相关工作,募集说明书有约定从约定。

(七)不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本次债券相关责任人不能履约的情况。
2、不可抗力包括但不限于以下情况:
(1)自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;
(2)国际、国内金融市场风险事故的发生;
(3)交易系统或交易场所无法正常工作;
(4)社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。
3、不可抗力事件的应对措施
(1)不可抗力发生时,本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方,并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。
(2)发行人或主承销商应召集债券持有人会议磋商,决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八)争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与募集说明书有关的争议,由各方协商解决。若各方协商不成的,任何一方可提交西安仲裁委员会按其届时有效的规则进行仲裁。仲裁地点为西安,仲裁结果是终局的,对本协议当事人具有约束力。

(九)弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使募集说明书约定的任何权利,或宣布对方违约仅适用某一特定情势,不能视作弃权,也不能视为继续对权利的放弃,致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利,也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为了保护2022年第一期江苏海州发展集团有限公司公司债券持有人的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。

第十二条 债权代理人

发行人已聘请兴业银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的债权代理人,并与其订立了《债权代理协议》。《债权代理协议》对债券持有人的权利和义务作出相关约定。发行人同意兴业银行股份有限公司连云港分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人,以处理本期公司债券的相关事务和维护全体债券持有人的合法权益。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,均视为其同意兴业银行股份有限公司连云港分行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。

第十三条 本次债券发行的有关机构

一、本次发行有关机构

(一)发行人:江苏海州发展集团有限公司
法定代表人:陈毅敏
住所:连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号
联系人:龚玉荣
联系地址:连云港市海州区秦东门大街172号
联系电话:0518-85219887
传真:0518-85438967
邮编:222000

(二)承销团成员

1、牵头主承销商:开源证券股份有限公司
法定代表人:李刚
住所:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系人:朱艺、俞诚君、林艳、俞安迪、丁铎宇
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

2、联席主承销商:东吴证券股份有限公司
法定代表人:范力
住所:苏州工业园区星阳街5号
联系人:王秋鸣、吴捷、李骏涛
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
邮政编码:215021

联席主承销商:国开证券股份有限公司
法定代表人:孙孝坤
住所:北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系人:高晨亮、包宏、刘烁、田思琦、张鑫一
联系地址:北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系电话:010-88300202
传真:010-88300837
邮政编码:100037

3、副主承销商:国都证券股份有限公司
法定代表人:翁振杰
住所:北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层
联系人:吕臻飏
联系地址:北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层
联系电话:010-84183333
传真:010-84183311
邮政编码:100007

(三)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
主要经营场所:北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层
联系人:陈东、樊晓军
联系地址:南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17楼
联系电话:025-83421733
传真:025-83206200
邮编:210009

(四)信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
法定代表人:朱荣恩
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
联系人:徐丽
联系地址:上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
联系电话:021-63501349
传真:021-63500872
邮编:210001

(五)发行人律师:国浩律师(南京)事务所
负责人:马国强
住所:南京市汉中门大街309号B座7-8楼
联系人:于炜
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

(六)募集资金账户与偿债资金账户监管银行:招商银行股份有限公司南京分行
负责人:宋刚
住所:南京市建邺区庐山路199号
联系人:周葆红
联系地址:南京市建邺区庐山路199号
联系电话:025-84797490
传真:025-84796518
邮编:210000

(七)募集资金账户监管银行/债权代理人:兴业银行股份有限公司连云港分行
负责人:于鹏
营业场所:连云港市海州区通灌南路104号
联系人:孙鹏程
联系地址:连云港市海州区通灌南路104号
联系电话:0518-85770666
传真:0518-85770666
邮编:222002

(八)担保人:中国投融资担保股份有限公司
法定代表人:段文务
住所:北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
联系人:刘岳丽、李英奇
联系地址:北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
联系电话:010-88822721
传真:010-68437040
邮编:100048

(九)托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司
法定代表人:水汝庆
住所:北京市西城区金融大街10号
联系人:李皓、毕远哲
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

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人:聂燕
营业场所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号
联系人:王博
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)交易所流通场所:上海证券交易所
总经理:蔡建春
住所:上海市浦东南路528号
联系人:李刚
联系地址:上海市浦东南路528号
联系电话:021-68802562
传真:021-68807177
邮政编码:200120

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

(一)发行人董事会同意本期债券发行的有关决议;
(二)发行人股东同意本期债券发行的有关决议;
(三)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(四)《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》;
(五)发行人2018年度、2019年度、2020年度经审计的审计报告,发行人2021年1-9月财务报表;
(六)国浩律师(南京)事务所出具的法律意见书;
(七)上海新世纪资信评估服务投资有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(八)本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;
(九)本期债券债权代理协议;
(十)本期债券债券持有人会议规则;
(十一)募集资金投向的原始合法性文件;
(十二)中国投融资担保股份有限公司为本期债券出具的担保函;
(十三)中国投融资担保股份有限公司2020年度经审计的财务报告。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

(一)发行人:江苏海州发展集团有限公司
法定代表人:陈毅敏
住所:连云港市海州区新浦经济开发区长江路1号
联系人:龚玉荣
联系地址:连云港市海州区秦东门大街172号
联系电话:0518-85219887
传真:0518-81087086
邮政编码:222000

(二)主承销商:开源证券股份有限公司
法定代表人:李刚
住所:西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系人:朱艺、俞诚君、林艳、俞安迪、丁铎宇
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

此外,投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

中央国债登记结算有限责任公司
网址:http://www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

(三)备查文件查阅时间

周一至周五(法定节假日或休息日除外):
上午9:30-11:30 下午2:30-5:00

附表一:本期债券发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
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
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
北京	国开证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号1-9层	黄旻曦	010-88300565
北京	国都证券股份有限公司	投资银行总部	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层	吕臻飏	010-84183333