2022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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/瀛洲集团：指江苏瀛洲发展集团有限公司。

本期债券：指发行人发行的"2022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。

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。

监管银行：指江苏银行股份有限公司连云港分行。

苏州再担保：指苏州市融资再担保有限公司

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《2022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》。

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团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《江苏瀛洲发展集团有限公司章程》。

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。

第一节 发行条款

一、发行依据

本期债券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。

发行人于2020年3月16日召开董事会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行人民币8亿元，存续期间不超过7年的企业债券。

发行人股东于2020年3月17日出具股东决定书同意本次债券发行，规模不超过人民币8亿元，存续期间不超过7年。

二、本期债券主要发行条款

1	债券名称：	2022年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称"22瀛洲债01"）
2	企业全称：	江苏瀛洲发展集团有限公司
3	发改委注册批文：	发改企业债券[2020]294号
4	本期债券发行金额：	发行人将已注册的8亿元公司债券分期发行。本期债券为第二期发行，发行金额为1.5亿元。
5	期限：	本期债券期限为7年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，同时设置本金提前偿付条款。
6	发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后4年的票面利率，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前第20个交易日，披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。
7	投资者回售选择权	自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，投资者可通过指定的方式进行回售申报，有权将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。若投资者在指定日期前未做登记，则视为继续持有本期债券。
8	发行价格或利率确定方式：	本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率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。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。
9	还本付息方式	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未回售本金的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。
10	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机构投资者公开发行；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。
11	发行对象：	本期债券通过承销商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。
12	承销方式：	本期债券由东吴证券股份有限公司作为牵头主承销商、开源证券股份有限公司作为联席主承销商组成承销团以余额包销方式共同承销。
13	簿记建档日：	本期债券簿记建档日为2022年3月18日。
14	发行首日：	本期债券发行期限的第1日，即2022年3月21日。
15	起息日期：	自2022年3月22日开始计息，本期债券存续期内每年的3月22日为该计息年度的起息日。
16	付息日期：	本期债券的付息日为2023年至2029年每年的3月22日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
17	缴款日期：	本期债券缴款日为2022年3月22日。
18	簿记建档管理人/债权代理人：	东吴证券股份有限公司
19	募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人：	江苏银行股份有限公司连云港分行
20	兑付价格：	按面值兑付
21	兑付日期：	本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的3月22日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
22	信用评级机构及信用评级结果：	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AA+。
23	担保情况：	本期债券由苏州市融资再担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
24	托管方式	本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

第二节 募集资金运用

本期债券发行规模1.50亿元，扣除发行费用后用于补充营运资金。

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。

一、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

发行人与江苏银行股份有限公司连云港分行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在江苏银行股份有限公司连云港分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。

第三节 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：20.00亿元
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
邮政编码：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）

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0.27亿元，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0.27亿元，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1.24亿元，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1.50亿元，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1.50亿元，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0.88亿元，以债权转股权方式缴付0.62亿元。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3.00亿元，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0.80亿元，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会验【2013】070号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为30.80亿元，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1.50亿元，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会验【2013】072号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为5.30亿元，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2.50亿元，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会验【2013】073号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为70.80亿元，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2.50亿元，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会验【2013】074号验资报告。变更后瀛洲集团注册资本为10.30亿元，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4.70亿元，全部由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15.00亿元，实收资本为15.00亿元。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5.00亿元，发行人注册资本由15.00亿元增加至20.00亿元。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、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构如下所示：

连云港市人民政府
↓100%
江苏海州发展集团有限公司
↓100%
江苏瀛洲发展集团有限公司

（二）控股股东、实际控制人情况

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日出资成立的国有独资企业，注册资本为16.48亿元，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；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）

截至2020年末，江苏海州发展集团有限公司总资产479.41亿元，净资产151.25亿元；2020年度实现营业收入16.99亿元，净利润3.13亿元。

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、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至2020年末，发行人共有32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	连云港浅水湾模油贸易有限公司	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	连云港瀛洲市政工程有限公司	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	连云港佳创文化传播有限公司	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	连云港云源市政工程有限公司	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	连云港金蔷薇建筑工程有限公司	5,000.00	99.60	二级子公司
12	连云港海康实业投资有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
13	连云港瀛洲人力资源开发有限公司	200.00	100.00	一级子公司
14	连云港瀛洲地产有限公司	3,000.00	100.00	一级子公司
15	连云港滨河置业有限公司	10,000.00	95.00	一级子公司
16	连云港海州交通建设投资有限公司	5,000.00	100.00	二级子公司
17	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
18	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
19	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
20	连云港清源物业服务有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
21	连云港月牙岛旅游开发有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
22	连云港瀛洲集团建设有限公司	25,000.00	100.00	一级子公司
23	连云港海银融资租赁有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
24	瀛洲（香港）发展有限公司	886.86万港元	100.00	一级子公司
25	连云港盐河企业资产管理有限公司	500.00	100.00	一级子公司
26	连云港业晟建设工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
27	江苏朐海新农村发展建设有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
28	连云港惟瀛实业有限公司	28,000.00	100.00	二级子公司
29	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
30	连云港农润农业发展有限公司	3,000.00	100.00	二级子公司
31	连云港瀛洲水务有限公司	1,000.00	100.00	二级子公司
32	连云港利浦农业有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司

发行人主要子公司基本情况如下：

1、连云港滨河建材销售有限公司

连云港滨河建材销售有限公司是公司的全资子公司，成立于2011年，注册资本0.20亿元。经营范围为建筑材料、五金交电、涂料、石材、园艺用品、室内外装饰材料、电线电缆、电子产品、仪器仪表、通讯产品、塑料制品、水暖器材销售。（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2020年末，滨河建材资产总计27.09亿元，净资产0.24亿元；2020年度，滨河建材实现营业收入0.30亿元，净利润0.01亿元。

2、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2.00亿元。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2020年末，神州投资公司资产总计32.80亿元，净资产1.33亿元；2020年度，神州投资公司实现营业收入0万元，净利润-0.00亿元。

3、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0.30亿元。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2020年末，瀛洲地产资产总计22.70亿元，净资产0.22亿元；2020年度，瀛洲地产实现营业收入0.13亿元，净利润-0.00亿元。

五、发行人公司治理与组织结构

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
	李庆飞	男	副总经理

七、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）。

（一）发行人主营业务收入及成本状况

发行人主营业务收入包括项目建设、房产销售、租金等收入。

发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
项目建设	54,826.25	84.56%	32,393.94	50.20%	51,904.31	95.75%
建材销售	5,222.36	8.05%	–	–	–	–
房产销售	1,269.31	1.96%	28,400.64	44.01%	–	–
租金	3,081.30	4.75%	3,728.24	5.78%	2,267.27	4.18%
广告费、停车费	–	–	–	–	36.96	0.07%
其他	437.99	0.68%	2.56	<0.01%	–	–
合计	**64,837.21**	**100.00%**	**64,525.38**	**100.00%**	**54,208.53**	**100.00%**

发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	46,820.79	87.06%	27,450.14	52.24%	43,894.40	99.28%
建材销售	4,977.06	9.25%	–	–	–	–
房产销售	1,108.88	2.06%	24,811.06	47.22%	–	–
租金	776.6	1.44%	283.78	0.54%	316.69	0.72%
广告费、停车费	–	–	–	–	–	–
其他	98.74	0.18%	–	–	–	–
合计	**53,782.07**	**100.00%**	**52,544.98**	**100.00%**	**44,211.10**	**100.00%**

发行人近三年主营业务毛利润构成情况

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
项目建设	8,005.46	72.41%	4,943.80	41.27%	8,009.91	80.12%
建材销售	245.29	2.22%	–	–	–	–
房产销售	160.43	1.45%	3,589.58	29.96%	–	–
租金	2,304.70	20.85%	3,444.46	28.75%	1,950.58	19.51%
广告费、停车费	–	–	–	–	36.96	0.37%
其他	339.25	3.07%	2.56	0.02%	–	–
合计	**11,055.14**	**100.00%**	**11,980.40**	**100.00%**	**9,997.43**	**100.00%**

发行人近三年主营业务毛利率构成情况

项目	2020年度	2019年度	2018年度
项目建设	14.60%	15.26%	15.43%
建材销售	4.70%	–	–
房产销售	12.64%	12.64%	–
租金	74.80%	92.39%	86.03%
广告费、停车费	–	–	100.00%
其他	77.46%	100.00%	–
合计	**17.05%**	**18.57%**	**18.44%**

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51,904.31万元、32,393.94万元及54,826.25万元，毛利率分别为15.43%、15.26%及14.60%。因为工程完工进度的差异，报告期内项目建设收入呈现先降后升的情况，毛利率稳定在15%左右，与协议约定一致。

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年度集中交房，实现的房产销售收入规模较大，2020年度主要是尾房交房，房产销售收入降幅明显。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。2018-2020年度，发行人分别实现租金收入2,267.27万元、3,728.24万元及3,081.30万元，毛利率分别为86.03%、92.39%及74.80%。2020年度，由于新冠疫情影响，发行人对承租人采取了减租免租的优惠措施，租金收入较2019年度下降了17.35%。报告期内，发行人租赁业务成本仅有人员管理成本，毛利率维持在较高水平。

（二）发行人主营业务模式及板块状况

1、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。

经由海州区政府授权，神农现代和发行人签署委托代建合同。根据委托代建合同，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%与其结算。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	14.23	–	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	2.44	–	完工
浦南中学	1.15	2017年-2018年	1.37	–	完工
万达广场地块土地整理	1.85	2017年-2020年	1.38	–	完工
商业中心项目	2.74	2017年-2020年	3.26	–	完工
合计	**18.84**		**26.05**	**–**	

截至2020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
南小区棚户区土地整理工程	15	2018年-2021年	–	14.55	在建
东天池棚户区土地整理工程	12.5	2019年-2021年	–	12.49	在建
建设西路棚户区土地整理工程	7	2018年-2020年	–	6.65	在建
东河新城工程	6.04	2017年-2021年	–	4.98	在建
南极北路棚户区土地整理工程	6	2018年-2022年	–	4.48	在建
三禾地块土地整理	8	2020年-2022年	–	4.36	在建
玉带河工程	4.04	2017年-2020年	–	3.95	在建
财校地块土地整理	6	2020年-2022年	–	3.05	在建
铁路新村棚户区土地整理工程	3.65	2018年-2021年	–	2.88	在建
新海路	3.48	2017年-2020年	–	2.81	在建
海州二营巷	3.5	2019年-2021年	–	2.23	在建
社区服务中心	2.35	2017年-2020年	–	1.75	在建
合计	**77.56**	**–**	**–**	**64.18**	

2、建材销售业务

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。建材贸易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。

由于建材贸易处于起步阶段，客户较为集中。2020年度，建材销售客户情况如下：

单位：万元，%

客户	金额	占比
徐州中国矿大岩土工程新技术发展有限公司	3,855.73	73.83
山西三建集团有限公司	1,078.23	20.65
厦门源昌城建集团有限公司	205.66	3.94
连云港市金海建材有限公司	82.74	1.58
合计	**5,222.36**	**100.00**

2020年度，建材销售主要供应商情况如下：

单位：万元，%

客户	金额	占比
徐州继鹏电力燃料有限公司	1,133.13	27.22
江苏普象国际供应链管理有限公司	627.88	15.08
徐州郓珂机械设备有限公司	627.88	15.08
徐州市明昊物业管理有限公司	505.25	12.14
临沂然硕钢材有限公司	195.87	4.71
合计	**3,090.00**	**74.23**

3、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拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，发行人通过子公司进行安置房建设。建设资金由企业自筹，工程施工后，发行人根据工程支付管理办法，按照安置房建设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2020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	账面余额	进展情况
1	樱花小区一期	6.26	2.30	–	2.37	完工，预计2022-2023年交房
2	梧桐里小区	8.22	2.70	2.97	0.31	梧桐里一期已完工，已交房
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	–	6.20	在建，预计2022年完工
5	安康里小区	7.02	4.82	–	2.64	在建，预计2023年完工
合计		**53.65**	**24.40**	**2.97**	**13.72**	

截至2020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2020年部分交房，实现了2.97亿元收入。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。

4、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。2020年度，由于新冠疫情影响，发行人对承租人采取了减租免租的优惠措施，租金收入较2019年度下降了17.35%。报告期内，发行人租赁业务成本仅有人员管理成本，毛利率维持在较高水平。

（三）发行人所在行业概况

1、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，伴随着国民经济持续快速发展，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。加强市政管网等地下基础设施改造和建设。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。

2、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，2020年，连云港市全市实现地区生产总值3,277.07亿元，比上年增长3.0%。全市全年实现一般公共预算收入245.2亿元，同比增长1.1%。海州区实现地区生产总值653.14亿元，同比增长4.1%；完成规模以上固定资产投资293.15亿元，同比下降21.80%；完成一般公共预算收入50.6亿元，同口径增长1.4%。总体看来，连云港市及海州区财政实力较强，一般预算收入稳定增长。

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旧城改造项目，加快第一人民医院、解放路小学滨河分校等城市功能提升工程建设。高新区加快新世界文化城、第一人民医院新院区、万达广场等公共设施建设，完成科技创业城、连云港实验学校等配套工程。赣榆城区进一步推进与中心城区融合，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，形成以链串珠式海湾开发格局。

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高。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，推动连云港市社会经济水平再上新台阶。

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3个新区组团，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东城区中心迈进，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沿线、环云台山等重要区域开发建设，向城市中心逐步靠拢；赣榆城区将加快向南融入中心城区，打造北翼产业城、江苏北大门。依托高铁、空港、海港三大枢纽打造城市特色商圈，促进城区功能整合。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，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、民生保障等方面取得新突破，推进国际化海港中心城市建设迈上新台阶。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

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。

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。

2、发行人的竞争优势

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，北接山东半岛城市群，向东与日韩隔海相望，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衔接的战略节点。连云港作为国家首批沿海开放城市，北接渤海经济带，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、长深高速、沿海高速、徐连高速、宁连高速等高等级公路纵横交错，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，陆上开通60多条远洋航线，2020年连云港港口共完成货物吞吐量2.52亿吨，集装箱480万标箱。航空、铁路、公路和水路交通方便快捷。在未来几年，连云港还将开通"徐宿准盐"、"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，成为连接渤海湾、长三角、珠三角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。2020年度，全市实现地区生产总值3,277.07亿元，按可比价格计算，增长3.0%；实现一般公共预算收入245.2亿元，同比增长1.1%；居民人均可支配收入29,501元，增长5.0%。

近年来，海州区的财政实力总体呈上升趋势。2020年，海州区公共财政预算收入为50.60亿元。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赋予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，城市基础设施建设、改造、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扩充发行人资本金，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水平，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，为地方社会经济的可持续发展提供保障。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。

五、发行人地域经济发展情况

（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，连云港市紧紧围绕富民强市和全面建设小康社会的总体目标，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，破解关键发展瓶颈，经济社会发展取得显著成就。

根据《连云港市2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年，连云港全市实现地区生产总值3,277.07亿元，按可比价格计算，增长3.0%。其中，第一产业增加值386.10亿元，增长2.0%；第二产业增加值1,372.35亿元，增长2.6%；第三产业增加值1,518.62亿元，增长3.80%。

全市固定资产投资1,987.77亿元，增长0.1%。其中工业投资完成1,253.04亿元，增长3.0%。

2018年-2020年连云港市财政收支情况

单位：亿元

项目名称	2020年	2019年	2018年
一般公共预算收入	245.20	242.40	234.31
一般公共预算支出	501.70	465.90	419.30
公共财政平衡率	0.49	0.52	0.56

（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77.66万人。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《2020年海州区国民经济和社会发展统计公报》，2020年度，海州区实现一般公共预算收入50.60亿元，增长1.40%；一般公共预算支出52.40亿元。

2018年-2020年海州区财政收支情况

单位：亿元

项目名称	2020年	2019年	2018年
一般公共预算收入	50.60	36.90	34.79
一般公共预算支出	52.40	36.82	34.45
公共财政平衡率	0.97	1.00	1.01

第四节 财务会计信息

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度、2019年度、2020年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2019]第020157号、中兴华审字[2020]第020087号、中兴华审字[2021]第020643号）。2021年1-9月财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自公司经审计的2018-2020年度财务报告以及2021年1-9月未经审计的财务报表。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当查阅发行人经审计的财务报告。

一、管理层讨论与分析

2018-2021年9月末，发行人资产总额分别为1,229,813.71万元、1,668,497.01万元、2,062,293.28万元和2,290,684.49万元；负债总额分别为802,945.42万元、1,103,154.35万元、1,372,598.45万元和1,593,938.78万元；所有者权益分别为426,868.29万元、565,342.66万元、689,694.84万元和696,745.71万元；归属于母公司股东权益分别为426,381.40万元、564,899.28万元、686,259.22万元和693,323.05万元；资产负债率分别为65.29%、66.12%、66.56%和69.58%。

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。2020年，资本公积的增加来源于股东海发集团的货币增资5亿元及海州区人民政府无偿划拨资产6.84亿元。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3.13亿元及股东海发集团货币增资款5亿元。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，发行人近三年及一期分别实现净利润10,731.79万元、10,174.37万元、11,917.94万元和11,050.88万元，良好的盈利能力使得发行人未分配利润不断增加。

截至2020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2020年末，纳入合并报表范围共有32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公司企业资产、收入结构及偿债来源的专项意见》，截至2020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689,694.84万元。截至2020年末，发行人公开发行的债券为"16瀛洲债"及"20瀛洲债01"，存续规模共计11.30亿元，本期债券拟发行规模为1.5亿元，若成功发行，合计存续规模为12.80亿元，占净资产的比例为18.56%。

2018-2020年度，公司营业收入分别为54,208.53万元、64,525.38万元和64,837.21万元，政府补贴收入分别为11,000.00万元、10,000.00万元和10,210.00万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为83.13%、86.58%和86.40%，三年平均占比为85.37%。

2018-2020年度，公司分别实现净利润10,731.79万元、10,174.37万元和11,917.94万元，分别实现归属于母公司股东的净利润10,729.76万元、10,217.88万元和11,925.71万元，平均可分配利润为10,957.78万元。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。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	481,241.16	21.01	447,439.48	21.70	409,251.46	24.53	310,116.01	25.22
应收账款	22,277.03	0.97	21,054.77	1.02	13,681.70	0.82	24,494.15	1.99
预付款项	2,697.20	0.12	201.65	0.01	247.27	0.01	–	–
其他应收款	302,303.31	13.20	388,645.74	18.85	287,942.48	17.26	180,501.77	14.68
存货	1,335,294.65	58.29	1,066,981.47	51.74	931,631.75	55.84	683,841.77	55.61
其他流动资产	18,908.35	0.83	1,854.42	0.09	1,229.51	0.07	20,015.00	1.63
流动资产合计	2,162,721.70	94.41	1,926,177.54	93.40	1,643,984.17	98.53	1,218,968.70	99.12
可供出售金融资产	–	–	2,350.98	0.11	1,000.00	0.06	1,000.00	0.08
长期应收款	–	–	1,462.91	0.07	–	–	–	–
其他权益工具投资	2,350.98	0.10	–	–	–	–	–	–
投资性房地产	79,640.72	3.48	–	–	–	–	–	–
固定资产	1,250.51	0.05	80,789.16	3.92	7,082.15	0.42	8,409.24	0.68
在建工程	38,378.12	1.68	47,259.26	2.29	–	–	–	–
无形资产	1.85	<0.01	–	–	–	–	–	–
长期待摊费用	5,240.15	0.23	3,152.97	0.15	106.04	0.01	202.24	0.02
递延所得税资产	1,100.47	0.05	1,100.47	0.05	1,298.31	0.08	1,233.52	0.10
其他非流动资产	–	–	–	–	15,026.34	0.90	–	–
非流动资产合计	127,962.79	5.59	136,115.75	6.60	24,512.84	1.47	10,845.00	0.88
资产总计	2,290,684.49	100.00	2,062,293.28	100.00	1,668,497.01	100.00	1,229,813.71	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为1,229,813.71万元、1,668,497.01万元、2,062,293.28万元及2,290,684.49万元，公司的资产规模在报告期内表现为增长态势。

最近三年及一期末，发行人的流动资产规模分别为1,218,968.70万元、1,643,984.17万元、1,926,177.54万元及2,162,721.70万元，非流动资产规模分别为10,845.00万元、24,512.84万元、136,115.75万元及127,962.79万元。从资产结构来看，发行人近三年流动资产占总资产的比例维持在90%以上，公司流动资产占比高，资产变现能力较好，短期偿债能力较强。

报告期内，发行人主要资产分析如下：

1、货币资金

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司货币资金余额分别为310,116.01万元、409,251.46万元、447,439.48万元及481,241.16万元，货币资金占资产总额的比重分别为25.22%、24.53%、21.70%及21.01%。

最近三年末，货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	1.81	0.00%	4.04	0.00%	4.95	0.00%
银行存款	239,392.41	53.50%	300,948.35	73.54%	193,500.90	62.40%
其他货币资金	208,045.26	46.50%	108,299.07	26.46%	116,610.16	37.60%
合计	**447,439.48**	**100.00%**	**409,251.46**	**100.00%**	**310,116.01**	**100.00%**

2、应收账款

发行人的应收账款主要为应收工程结算款，截至2018年末、2019年末2020年末及2021年9月末，公司应收账款余额分别为24,494.15万元、13,681.70万元、21,054.77万元及22,277.03万元，占期末资产总额的比例分别为1.99%、0.82%、1.02%及0.97%。发行人的应收账款均为经营性应收款。

截至2020年末，发行人应收账款主要客户明细如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占比	款项性质
连云港神农现代农业发展有限公司	关联方	14,183.55	1年以内、1-2年	66.33%	工程结算款
徐州中国矿大岩土工程新技术发展有限公司	非关联方	4,356.98	1年以内	20.38%	建材货款
山西三建集团有限公司	非关联方	1,218.40	1年以内	5.70%	建材货款
厦门源昌城建集团有限公司	非关联方	232.40	1年以内	1.09%	建材货款
合计	**–**	**19,991.32**	**–**	**93.50%**	**–**

3、其他应收款

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司其他应收款余额分别为180,501.77万元、287,942.48万元、388,645.74万元及302,303.31万元，占期末资产总额的比例分别为14.68%、17.26%、18.85%及13.20%。报告期内，发行人的其他应收款主要是与政府及关联方的往来款。报告期内，发行人其他应收款余额呈较快发展趋势，主要系与连云港丰谷农业开发有限公司及连云港神农现代农业发展有限公司等关联单位往来增加。

截至2020年末其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面余额	账龄	占比	款项性质	款项性质	坏账计提金额
连云港神农现代农业发展有限公司	是	145,633.06	1年以内	37.09	经营性	代垫工程款	–
连云港丰谷农业开发有限公司	是	113,431.43	1年以内	28.88	经营性	代垫工程款	–
海州区财政局	否	62,000.00	3年以内	15.79	非经营性	往来款	–
连云港美浦园林绿化工程有限公司	是	32,000.00	1年以内	8.15	非经营性	往来款	–
连云港海州工业投资集团有限公司	是	13,167.90	1年以内	3.35	经营性	代垫工程款	–
合计	**–**	**366,232.40**	**–**	**93.26**	**–**	**–**	**–**

发行人对除政府以及关联方外的其他应收款按账龄分析法计提坏账准备。报告期末，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2020年末		2019年末		2018年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	584.23	29.21	9,322.52	465.63	11,228.95	560.14
1-2年	1,066.33	106.63	1,122.86	112.90	3,961.91	395.99
2-3年	20.77	4.15	3,406.74	781.35	2,221.78	266.26
3年以上	5,102.30	3,933.34	5,924.83	3,504.81	5,303.66	3,603.23
合计	**6,773.63**	**4,073.34**	**19,776.95**	**4,864.69**	**22,716.29**	**4,825.62**

截至2020年末，发行人对政府的应收款项总额为62,342.65万元，占净资产比重为9.04%，均列示在其他应收款中，具体明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	入账价值	账龄	入账科目
1	海州区财政局	62,000.00	3年以内	其他应收款
6	其他	342.65	3年以内	其他应收款
合计		**62,342.65**	**–**	**–**

截至2020年末，其他应收款账面余额为388,645.74万元，按照性质划分情况如下：

单位：万元

分类	金额	占比
经营性其他应收款	294,645.74	75.81%
非经营性其他应收款	94,000.00	24.19%
合计	**388,645.74**	**100.00%**

4、存货

报告期内，发行人存货主要由开发成本、土地成本及库存商品构成。截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司存货余额分别为683,841.77万元、931,631.75万元、1,066,981.47万元及1,335,294.65万元，占期末资产总额的比例分别为55.61%、55.84%、51.74%及58.29%。2019年末，公司存货余额较2018年末增加了247,789.98万元，增长36.23%，主要系2019年度增加了南小区棚户区、东天池棚户区土地整理及海州二营巷基础设施等多项工程建设投入。

截至2020年末，公司存货主要构成情况具体如下：

单位：万元

序号	项目	项目类型	是否为政府代建项目	建设期限	账面价值
1	南小区棚户区土地整理	土地整理	否	2018年-2021年	145,470.77
2	东天池棚户区土地整理	土地整理	否	2019年-2020年	124,862.47
3	建设西路棚户区土地整理	土地整理	否	2018年-2020年	66,495.66
4	东河新城工程	基础设施	否	2017年-2021年	49,841.07
5	南极北路棚户区土地整理	土地整理	否	2018年-2021年	44,751.34
6	三禾地块土地整理	土地整理	否	2019年-2022年	43,631.82
7	玉带河工程	基础设施	否	2017年-2020年	39,463.61
8	财校地块土地整理	土地整理	否	2019年-2022年	30,513.95
9	铁路新村棚户区土地整理	土地整理	否	2018年-2021年	28,836.82
10	新海路	基础设施	否	2017年-2021年	28,141.18
11	民主路基础工程	基础设施	否	2017年-2021年	23,801.10
12	樱花小区一期	安置房	否	2016年-2019年	23,760.40
13	海州二营巷	基础设施	否	2019年-2021年	22,321.75
14	月牙岛工程	基础设施	否	2019年-2021年	19,388.60
15	社区服务中心	基础设施	否	2017年-2020年	17,492.19
16	解放路小学滨河分校	基础设施	否	2018年-2021年	14,049.94
17	板浦香浦世嘉农房改善项目	基础设施	否	2019年-2021年	13,784.64
18	人工湖工程	基础设施	否	2019年-2021年	13,272.37
合计					**749,879.68**

截至2020年末，土地成本中主要的土地情况如下：

单位：平方米，万元

序号	取得方式	产权证书编号	坐落	用途	使用权类型	使用权面积	入账价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	招拍挂	连国用（2014）第XP002797号	新浦区新圩村蔷薇河西、新圩砖厂北3号	住宿餐饮用地	出让	132,243.20	22,481.65	成本法	是	是
2	招拍挂	连国用（2014）第XP002798号	新浦区新圩村蔷薇河西、新圩砖厂北2号	其他商服用地	出让	132,243.20	22,481.65	成本法	是	否
3	招拍挂	苏（2018）连云港市不动产权第00008122号	海州区南中街	批发零售用地	出让	4,379.80	1,155.51	成本法	是	否
4	招拍挂	连国用（2015）第XP008705号	海州区浦南新圩砖厂地块	商务金融用地	出让	85,319.97	15,732.04	成本法	是	是
5	招拍挂	连国用（2015）第XP005107号	海州区浦南镇迎春花路南、红枫树路西	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	出让	47,849.00	5,390.00	成本法	是	否
6	招拍挂	苏（2018）连云港市不动产权第0102342号	海州区樱花路南、水杉路西	文体娱乐用地	出让	29,809.00	1,868.25	成本法	是	否
7	招拍挂	苏（2016）连云港市不动产权第0020778号	海州区市化路北、陇西路东	住宿、其他商服、批发零售用地	出让	4,804.22	2,170.00	成本法	是	是
8	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0075860号	海州区民族巷南、南极路东	批发零售用地	出让	3,500.15	3,115.50	成本法	是	是
9	招拍挂	权证办理中	海州区樱花路北，梧桐里路西LTC2018-07#（梧桐里二期）	其他普通商品住房用地	出让	60,123.50	22,006.01	成本法	是	否
10	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第0074591号	海州区建国路南、龙河北路西	其他商服用地、其他普通商品住房用地	出让	22,248.00	21,529.22	成本法	是	否
11	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第0068539号	海州区幸福路东、大庆西路北	城镇住宅用地	出让	50,744.25	51,839.22	成本法	是	是
12	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第0064003号	海州区滨河新城同心路北、规划八路东LTC2019-04号地块	其他商服用地	出让	7,104.00	1,762.01	成本法	是	否
13	招拍挂	苏（2019）连云港市不动产权第0064007号	海州区滨河新城同心路北、规划八路西LTC2019-05号地块	其他商服用地	出让	12,067.00	2,617.41	成本法	是	否
14	招拍挂	苏(2020)连云港市不动产权第0086524号	海州区秦东门大街北、规划龙山路西	商务金服用地	出让	20,710.00	7,742.07	成本法	是	否
合计						**613,145.29**	**181,890.54**	**–**	**–**	**–**

5、在建工程

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司在建工程分别为0.00万元、0.00万元、47,259.26万元及38,378.12万元，占期末资产总额的比例分别为0.00%、0.00%、2.29%及1.68%。2019年10月，公司与江苏金海置业有限公司签订了购买位于连云港市高新区花果山大道22号"金融新天地A座1-21层房屋"的协议，该项目处于装修过程中，尚未达到可使用状态。在完工后转入投资性房地产进行核算。

6、其他非流动资产

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司其他非流动资产分别为0.00万元、15,026.34万元、0.00万元及0.00万元，占期末资产总额的比例分别为0.00%、0.90%、0.00%及0.00%。2019年公司为购买"金融新天地A座1-21层房屋"的预付款。截至2020年末，该笔预付款转入在建工程。

（二）负债结构分析

公司流动负债、非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	718,208.05	45.06	627,913.17	45.75	451,562.11	40.93	380,437.70	47.38
非流动负债	875,730.73	54.94	744,685.28	54.25	651,592.24	59.07	422,507.72	52.62
负债总计	1,593,938.78	100.00	1,372,598.45	100.00	1,103,154.35	100.00	802,945.42	100.00

报告期内，公司负债总额规模随公司业务的扩张呈增长态势。截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司负债总额分别为802,945.42万元、1,103,154.35万元、1,372,598.45万元及1,593,938.78万元，主要是因为近年来公司业务规模不断扩大，资金需求增长较快，同时公司融资能力不断增强，在有效控制财务风险的前提下，公司适当增加借款规模来满足业务增长对资金的需求。

报告期内，公司的负债明细如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	217,935.00	13.67	182,435.00	13.29	159,910.00	14.50	111,285.00	13.86
应付票据	118,762.40	7.45	122,962.40	8.96	59,942.00	5.43	62,900.00	7.83
应付账款	2,505.89	0.16	1,146.03	0.08	4,612.73	0.42	6,931.26	0.86
预收款项	18,585.60	1.17	18,234.62	1.33	12,940.16	1.17	41,977.07	5.23
应付职工薪酬	81.37	0.01	24.81	<0.01	43.48	<0.01	7.44	<0.01
应交税费	39,132.37	2.46	34,667.21	2.53	31,151.76	2.82	23,866.08	2.97
其他应付款	20,275.01	1.27	11,534.49	0.84	14,129.98	1.28	15,706.17	1.96
一年内到期的非流动负债	300,930.40	18.88	256,908.59	18.72	168,832.00	15.30	117,764.68	14.67
流动负债合计	718,208.05	45.06	627,913.17	45.75	451,562.11	40.93	380,437.70	47.38
长期借款	500,709.74	31.41	537,905.82	39.19	547,094.19	49.59	356,440.03	44.39
应付债券	375,020.99	23.53	206,779.46	15.06	104,498.05	9.47	63,501.39	7.91
长期应付款	–	–	–	–	–	–	2,566.30	0.32
非流动负债合计	875,730.73	54.94	744,685.28	54.25	651,592.24	59.07	422,507.72	52.62
负债合计	1,593,938.78	100.00	1,372,598.45	100.00	1,103,154.35	100.00	802,945.42	100.00

报告期内，占比较高及变动幅度较大的重要负债分析如下：

1、短期借款

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司短期借款余额分别为111,285.00万元、159,910.00万元、182,435.00万元及217,935.00万元，占负债总额的比例分别为13.86%、14.50%、13.29%及13.67%，公司短期借款主要用于日常经营周转。报告期内，发行人短期借款余额呈上升趋势，主要系因业务扩张导致资金需求有所增幅。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	168,100.00	92.14%	129,110.00	80.74%	89,150.00	80.11%
质押借款	14,325.00	7.85%	26,800.00	16.76%	9,635.00	8.66%
质押借款+保证借款	–	–	–	–	12,500.00	11.23%
信用借款	10	0.01%	4,000.00	2.50%	–	–
负债总计	**182,435.00**	**100.00%**	**159,910.00**	**100.00%**	**111,285.00**	**100.00%**

2、应付票据

报告期内，公司应付票据主要为银行承兑汇票。截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司应付票据分别为62,900.00万元、59,942.00万元、122,962.40万元及118,762.40万元，占负债总额的比例分别为7.83%、5.43%、8.96%及7.45%。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应付票据明细如下：

单位：万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	122,962.40	100.00%	49,942.00	83.32%	62,900.00	100.00%
商业承兑汇票	–	–	10,000.00	16.68%	–	–
合计	**122,962.40**	**100.00%**	**59,942.00**	**100.00%**	**62,900.00**	**100.00%**

3、预收款项

报告期内，公司预收款项主要为预收的售房款。截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司预收款项分别为41,977.07万元、12,940.16万元、18,234.62万元及18,585.60万元，占负债总额的比例分别为5.23%、1.17%、1.33%及1.17%。2019年末，公司预收款项较2018年末减少29,036.91万元，主要系梧桐里安置房已经部分交房，在2019年陆续确认收入。

4、一年内到期的非流动负债

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为117,764.68万元、168,832.00万元、256,908.59万元及300,930.40万元，占负债总额的比例分别为14.67%、15.30%、18.72%及18.88%。2020年末，公司一年内到期的非流动负债余额较2019年增加88,076.59万元，主要前期筹措的长期保证借款于2020年到期较多所致。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元

种类	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	230,908.59	89.88%	111,622.93	66.11%	63,964.68	54.32%
保证+抵押借款	10,000.00	3.89%	8,000.00	4.74%	3,600.00	3.06%
质押借款	–	–	33,209.07	19.67%	34,200.00	29.04%
一年内到期的2016瀛洲债券	16,000.00	6.23%	16,000.00	9.48%	16,000.00	13.59%
合计	**256,908.59**	**100%**	**168,832.00**	**100%**	**117,764.68**	**100%**

5、长期借款

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司长期借款余额分别为356,440.03万元、547,094.19万元、537,905.82万元及500,709.74万元，占负债总额的比例分别44.39%、49.59%、39.19%及31.41%。2019年末较2018年末，公司长期借款余额增加190,654.16万元，主要系当年新增国投泰康信托有限公司及五矿国际信托有限公司等信托借款所致。

截至2018年末、2019年末及2020年末公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

种类	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	485,915.82	90.33%	547,094.19	100.00%	328,440.03	92.14%
保证借款+抵押借款	51,990.00	9.67%	–	–	–	–
质押借款	–	–	–	–	28,000.00	7.86%
合计	**537,905.82**	**100.00%**	**547,094.19**	**100.00%**	**356,440.03**	**100.00%**

6、应付债券

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司应付债券余额分别为63,501.39万元、104,498.05万元、206,779.46万元及375,020.99万元，占负债总额的比例分别7.91%、9.47%、15.06%及23.53%。截至2020年末，公司应付债券较2019年新增102,281.41万元，增幅为97.88%。主要系因业务扩张所需的资金缺口由直融产品补充，有效降低公司资金成本。截至2020年末，应付债券明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2020年末	
	金额	比重
16瀛洲债	31,807.30	15.38
19瀛洲01	30,931.33	14.96
19瀛洲02	25,967.70	12.56
20瀛洲债	64,354.91	31.12
20瀛洲01	53,718.23	25.98
合计	**206,779.46**	**100.00**

（三）现金流量分析

报告期内，发行人合并报表的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	148,976.25	76,274.47	62,805.54	75,473.01
经营活动现金流出小计	239,364.65	169,087.93	273,861.96	260,362.07
经营活动产生的现金流量净额	-90,388.40	-92,813.46	-211,056.42	-184,889.06
投资活动现金流入小计	404.38	273.01	20,343.57	79,671.60
投资活动现金流出小计	3,050.92	31,877.25	426.82	2,335.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,646.55	-31,604.23	19,916.76	77,336.09
筹资活动现金流入小计	569,287.97	705,905.65	597,827.15	298,981.29
筹资活动现金流出小计	488,558.78	643,046.13	299,240.95	125,193.39
筹资活动产生的现金流量净额	80,729.19	62,859.53	298,586.20	173,787.91
现金及现金等价物净增加额	-12,305.75	-61,558.17	107,446.53	66,234.93

（1）经营活动现金流量分析

报告期内，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为-184,889.06万元、-211,056.42万元、-92,813.46万元及-90,388.40万元。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费以及支付的其他与经营活动有关的现金。2018年度至2020年度，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要是由于2018年度至2020年度发行人项目建设投入大于完工结算收到的现金。2020年度，公司经营活动现金净流出较2019年度收窄，一是因为公司为合理安排资金使用，工程错期安排，公司购买商品、接受劳务支付的现金下降幅度较大；二是因为公司于2020年度完工结算的工程项目有所增加，公司销售商品、提供劳务收到的现金有所增幅。

（2）投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为77,336.09万元、19,916.76万元、-31,604.23万元及-2,646.55万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资支付的现金。2019年度净额较2018年度下降57,419.33万元，主要系公司收到其他与投资活动有关的现金中理财产品到期回收下降较多所致。2020年度公司投资活动产生的现金流量净额由正转负且变动幅度较大，主要是因为公司购建房屋建筑物、金融新天地大楼等长期资产的资本性支出较高。

（3）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为173,787.91万元、298,586.20万元、62,859.53万元及80,729.19万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2020年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2019年降幅较大，主要是因为公司于2020年到期的债务规模较大，公司用于偿还债务所支付的现金快速增加。

综合考量公司报告期内的现金流量变动，筹资活动现金流量的充裕较好的补充了投资活动和经营活动所需现金流缺口，有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。目前，发行人仍存在较大的资金使用需求，本期债券的发行将有利于发行人进一步提升财务杠杆，降低综合融资成本，拓展业务规模，提高盈利水平。

（四）偿债能力分析

发行人2018-2021年9月偿债能力指标

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
流动比率（倍）	3.01	3.07	3.64	3.20
速动比率（倍）	1.15	1.37	1.58	1.41
资产负债率（%）	69.58	66.56	66.12	65.29
EBITDA全部债务比（%）	–	1.44	1.61	2.36
EBITDA利息倍数（倍）	–	0.23	0.30	0.62

1、短期偿债能力分析

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司流动比率分别为3.20、3.64、3.07及3.01，速动比率分别为1.41、1.58、1.37及1.15。报告期内公司短期偿债指标较为稳定，公司新增的负债以非流动负债为主。总体来看，公司短期偿债指标始终处于合理的区间内，能够有效保证公司的短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司资产负债率分别为65.29%、66.12%、66.56%及69.58%。报告期内，公司资产负债率总体略有上升，主要系公司业务发展导致的资金需求增长。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司EBITDA利息倍数分别为0.62、0.30及0.23，报告期内公司因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内公司EBITDA利息倍数整体处于相对低位。随着公司建设项目的不断完工结转，公司的偿债能力有望提高。

综上，发行人目前整体负债水平和结构较为合理，短期偿债压力不大，财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力。随着发行人业务规模的不断扩大，盈利能力逐年上升，EBITDA利息倍数有望提高。

（五）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

单位：万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	64,837.21	64,525.38	54,208.53
营业成本	53,782.07	52,544.98	44,211.10
营业利润	17,079.44	14,787.44	15,316.23
利润总额	16,783.93	14,234.77	15,531.69
净利润	11,917.94	10,174.37	10,731.79
毛利率（%）	17.05	18.57	18.44
平均总资产回报率（%）	0.93	1.10	1.44
加权平均净资产收益率（%）	1.90	2.05	2.57
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.07	2.10	3.08

2、营业收入、成本分析

2018-2020年度，公司主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	54,826.25	84.56%	32,393.94	50.20%	51,904.31	95.75%
建材销售	5,222.36	8.05%	–	–	–	–
房产销售	1,269.31	1.96%	28,400.64	44.01%	–	–
租金	3,081.30	4.75%	3,728.24	5.78%	2,267.27	4.18%
广告费、停车费	–	–	–	–	36.96	0.07%
其他	437.99	0.68%	2.56	<0.01%	–	–
合计	**64,837.21**	**100.00%**	**64,525.38**	**100.00%**	**54,208.53**	**100.00%**

2018-2020年度，公司主营业务成本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	46,820.79	87.06%	27,450.14	52.24%	43,894.40	99.28%
建材销售	4,977.06	9.25%	–	–	–	–
房产销售	1,108.88	2.06%	24,811.06	47.22%	–	–
租金	776.6	1.44%	283.78	0.54%	316.69	0.72%
广告费、停车费	–	–	–	–	–	–
其他	98.74	0.18%	–	–	–	–
合计	**53,782.07**	**100.00%**	**52,544.98**	**100.00%**	**44,211.10**	**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		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目建设	8,005.46	72.41%	4,943.80	41.27%	8,009.91	80.12%
房产销售	245.30	2.22%	3,589.58	29.96%	–	–
租金	2,304.70	20.85%	3,444.46	28.75%	1,950.58	19.51%
广告费、停车费	160.43	1.45%	–	–	36.96	0.37%
其他	339.25	3.07%	2.56	0.02%	–	–
合计	**11,055.14**	**100.00%**	**11,980.40**	**100.00%**	**9,997.43**	**100.00%**

2018-2020年度，公司主要业务毛利率情况如下表所示：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
项目建设	14.60%	15.26%	15.43%
建材销售	4.70%	–	–
房产销售	12.64%	12.64%	–
租金	74.80%	92.39%	86.03%
广告费、停车费	–	–	100.00%
其他	77.46%	100.00%	–
合计	**17.05%**	**18.57%**	**18.44%**

2018年度、2019年度及2020年度，公司分别实现营业收入54,208.53万元、64,525.38万元及64,837.21万元，公司营业成本分别为44,211.10万元、52,544.98万元及53,782.07万元。公司营业收入主要来源于项目建设、房产销售及租赁等主要业务板块。报告期内，公司项目建设收入分别为51,904.31万元、32,393.94万元及54,826.25万元；房产销售收入分别为0万元、28,400.64万元及1,269.31万元；租赁收入分别为2,267.27万元、3,728.24万元及3,081.30万元。公司各板块业务的营业成本随营业收入的波动而相应变动。报告期内，公司分别实现净利润10,731.79万元、10,174.37万元及11,917.94万元。

报告期内毛利率分别为18.44%、18.57%及17.05%，稳中有升，主要是因为高毛利的租赁收入占比上升所致。

3、盈利能力的可持续性分析

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，其经营领域涵盖了项目建设、租赁等行业。随着连云港市经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，发行人在行业内的优势将不断增强，并对发行人业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。总体来看，公司具有较强的可持续续盈利能力。

根据连云港市海州区人民政府《关于拨付财政补贴的通知》等补贴文件，发行人合并口径报告期内分别获得政府补贴11,000.00万元、10,000.00万元及10,210.00万元。

发行人开展的项目建设等业务属于基础设施建设行业，具有较好的社会效应，得到政府的大力支持。未来随着发行人业务的持续开展，政府将持续通过运营补贴等方式给予发行人补贴以支持公司业务的发展，政府对公司的补贴具有一定的可持续性。

（六）运营能力分析

发行人2018-2021年9月营运能力指标

项目	2021年1-9月/9月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入（万元）	52,720.44	64,837.21	64,525.38	54,208.53
营业成本（万元）	41,728.52	53,782.07	52,544.98	44,211.10
应收账款（万元）	22,277.03	21,054.77	13,681.70	24,494.15
存货（万元）	1,335,294.65	1,066,981.47	931,631.75	683,841.77
应收账款周转率（次）	2.37	3.73	3.38	2.34
存货周转率（次）	0.03	0.05	0.07	0.08
总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.04	0.05

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，公司应收账款周转率分别为2.34、3.38、3.73及2.37。最近三年，公司应收账款周转速度呈上升趋势，主要系最近三年公司营业收入增长所致。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，公司存货周转率分别为0.08、0.07、0.05及0.03，总资产周转率分别为0.05、0.04、0.03、0.02。公司存货周转率和总资产周转率整体趋于较为平稳态势。

随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入完工结算期，未来公司营运能力将相应得到提升。

综上所述，发行人近三年及一期经营情况良好，资产规模、主营业务收入稳步增加。发行人主要营运能力指标稳定，符合城建类企业的一般特征。

四、最近一个会计年度期末有息负债情况

1、在不考虑新增债务及债务利息支出的情况下，并假设投资者在债券第三年末未行使回售选择权，发行人在本期债券存续期有息债务待偿还金额如下：

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
有息负债当年偿付规模	260,360.50	178,131.97	60,725.46	74,051.61	18,800.00	17,354.91	–	135,260.82
其中：银行借款偿还规模	14,625.00	37,400.00	22,000.00	18,300.00	5,800.00	5,000.00	–	135,260.82
信托计划偿还规模	134,130.00	–	–	–	–	–	–	
已发行债券偿还规模	72,899.03	82,525.53	13,000.00	13,000.00	13,000.00	12,354.91	–	
融资租赁偿还规模	18,706.47	32,697.44	25,725.46	42,751.61	–	–	–	
其他债务偿还规模	20,000.00	25,509.00	–	–	–	–	–	
本期债券偿还规模	–	–	–	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
合计	**260,360.50**	**178,131.97**	**60,725.46**	**77,051.61**	**21,800.00**	**20,354.91**	**3,000.00**	**138,260.82**

注释：1、有息负债的偿付规模以2020年末数据为基准；
2、假设本期债券的发行时间为2022年；
3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息；
4、假设投资者在第三年末未行使回售选择权。

2、在不考虑新增债务及债务利息支出的情况下，并假设投资者在债券第三年末均行使回售选择权，发行人在本期债券存续期有息债务待偿还金额如下：

单位：万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
有息负债当年偿付规模	260,360.50	178,131.97	60,725.46	245,467.34
其中：银行借款偿还规模	14,625.00	37,400.00	22,000.00	164,360.82
信托计划偿还规模	134,130.00	–	–	–
已发行债券偿还规模	72,899.03	82,525.53	13,000.00	38,354.91
融资租赁偿还规模	18,706.47	32,697.44	25,725.46	42,751.61
其他债务偿还规模	20,000.00	25,509.00	–	–
本期债券偿还规模	–	–	–	15,000.00
合计	**260,360.50**	**178,131.97**	**60,725.46**	**260,467.34**

注释：1、有息负债的偿付规模以2020年末数据为基准；
2、假设本期债券的发行时间为2022年；
3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息；
4、假设投资者在第三年末均行使回售选择权。

经测算，发行人有息债务偿还压力主要在2022年及2023年，2023年以后每年的偿债压力相对较小。发行人未来将根据协议约定，逐步分期偿还借款，以降低集中还款压力。同时发行人还将利用日常经营活动产生的现金，并采取多渠道的融资方式，筹集资金偿还有息负债。

经测算，本期债券发行后，若投资者于债券第三年末均行使回售选择权，对发行人的偿债能力不产生重大不利影响。总体来看，发行人的资产规模能够保障有息负债的偿还，有息负债违约风险较小。

（二）有息债务期限结构

2020年末，发行人有息负债期限结构情况如下：

单位：万元、%

种类	2020年末	
	金额	占比
短期有息负债	439,343.60	37.11
长期有息负债	744,685.27	62.89
合计	**1,184,028.87**	**100.00**

二、或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人合并范围对外担保余额合计为124,672.00万元，占净资产比重为18.08%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保单位名称	贷款银行	担保类型	担保方式	担保余额	保证结束日	反担保措施
1	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	贷款	信用担保	20,000.00	2030/11/22	无
2	连云港沁海建筑装修有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	贷款	信用担保	10,822.00	2022/2/2	无
3	江苏海州发展集团有限公司	南京银行连云港分行	贷款	信用担保	10,000.00	2021/12/9	无
4	连云港神农现代农业发展有限公司	太仓银行新浦支行	贷款	信用担保	8,800.00	2021/5/28	无
5	连云港神农现代农业发展有限公司	华夏银行连云港分行	贷款	信用担保	7,000.00	2021/12/24	无
6	连云港神农现代农业发展有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	7,000.00	2021/10/10	无
7	连云港沁海建筑装修有限公司	远东宏信融资租赁有限公司	贷款	信用担保	7,000.00	2021/6/11	无
8	连云港璟竣市政工程有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	5,750.00	2021/1/22	无
9	连云港神农现代农业发展有限公司	东方银行营业部	贷款	信用担保	4,800.00	2021/7/1	无
10	连云港神农现代农业发展有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	4,000.00	2021/12/8	无
11	连云港万茵绿化工程有限公司	江苏银行营业部	贷款	信用担保	4,000.00	2021/11/10	无
12	连云港璟竣市政工程有限公司	江苏银行营业部	贷款	信用担保	4,000.00	2021/11/20	无
13	连云港美浦园林绿化工程有限公司	江苏银行新华支行	贷款	信用担保	4,000.00	2021/1/15	无
14	连云港成荫绿化工程有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/6	无
15	连云港开源投资有限公司	江苏银行新浦支行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/16	无
16	连云港神农现代农业发展有限公司	南京银行连云港分行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/22	无
17	连云港神农现代农业发展有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	3,000.00	2021/12/24	无
18	连云港万茵绿化工程有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	2,500.00	2021/2/18	无
19	连云港开源投资有限公司	浦发银行连云港分行	贷款	信用担保	2,300.00	2021/12/18	无
20	连云港开源投资有限公司	华夏银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2023/7/22	无
21	连云港丰谷农业开发有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/3/24	无
22	连云港美浦园林绿化工程有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/5/10	无
23	连云港开源投资有限公司	恒丰银行连云港分行	贷款	信用担保	2,000.00	2021/12/22	无
24	连云港丰谷农业开发有限公司	东方银行海连支行	贷款	信用担保	1,800.00	2021/2/12	无
25	连云港丰谷农业开发有限公司	中国农业发展银行连云港分行	贷款	信用担保	900.00	2021/2/13	无
合计					**124,672.00**		

（二）未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在对其日常经营及偿债能力产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

（三）重要承诺事项

截至2021年9月末，发行人无其他重大承诺事项。

（四）其他重要事项

截至2021年9月末，除以上事项外，发行人无其他需披露的重要事项。

三、资产权利限制

截至2020年末，公司受限资产金额为306,546.75万元。货币资金受限金额为208,045.26万元，其中957.31万元系子公司滨河置业存入住建局指定账户专门用于支付工程款；207,087.95万元为公司开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款以及用于质押贷款。

截至2020年末，公司抵押土地使用权及房产权证情况如下：

单位：平方米，万元

序号	产权证书编号	20年末入账价值（元）	单价（元/平方米）	是否抵押	发证日期	抵押期限
1	连国用（2014）第XP002797号	22,481.65	1,700.02	是	2014/4/29	2018.04.04-2024.03.30
2	连国用（2015）第XP008705号	15,732.04	1,843.89	是	2015/11/19	2015.11.23-2030.11.22
3	苏（2016）连云港市不动产权第0020778号	2,170.00	4,516.86	是	2016/10/21	2020/12/8-2023/12/31
4	苏(2018)连云港市不动产权第0075860号	3,115.50	8,901.05	是	2018/9/5	2020/12/8-2023/12/31
5	苏（2019）连云港市不动产权第0068539号	51,839.22	10,215.83	是	2019/10/30	2020/3/23-2027/3/23
6	苏(2017)连云港市不动产权第0070431号	3,163.07	5,895.21	是	2017/10/27	2018.3.28-2024.3.28
合计		**98,501.49**	**33,072.87**	**–**	**–**	**–**

第五节 发行人信用情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。评定本期债券的信用等级为AA+。

一、发行人信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

年份	主体评级	变动原因
2018年度	AA	–
2019年度	AA	–
2020年度	AA	–

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

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，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券信用等级为AA+。AAA债项评级代表债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，AA+表示略低于该等级。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、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，财务杠杆水平较高，截至2021年9月末公司资产负债率上升至69.58%，总债务151.34亿元，其中短期债务占比42.13%，公司债务负担较重，且短期偿债压力需关注。

2、在建及拟建项目较多，面临一定的投资压力。截至2021年3月末，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36.25亿元，面临一定的投资压力。

3、资产流动性较弱，面临资金压力。由于项目建设具有周期性，公司结算及回购款项到位相对滞后，截至2021年9月末，以开发成本为主的存货和以往来款为主的其他应收款占总资产比重为71.49%，公司资金占用明显，整体资产流动性较弱。

4、或有负债风险。截至2021年9月末，公司对外担保余额为19.80亿元，对外担保余额占期末净资产的比重为28.41%，被担保对象全部为海州区内其他国有企业，或有负债风险需关注。

（四）跟踪评级的相关安排

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的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人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，并提供相关资料，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，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）授信情况

截至2020年末，公司已获得金融机构授信额度126.66亿元，已使用授信额度93.38亿元，未使用授信额度33.28亿元。

（二）报告期内债务违约记录及相关情况

发行人及主要子公司最近三年不存在违约的情况，信用情况良好。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至2021年12月末，发行人合并范围内已发行债券尚未兑付的债券基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行规模	存续规模	债券类型	期限	起息日	兑付日	票面利率	兑付兑息情况
16瀛洲债	8.00	3.20	企业债	7	2016-09-21	2023-09-21	4.33	正常
19瀛洲01	3.10	3.10	非公开发行公司债券	2+1	2019-07-30	2022-07-30	6.70	正常
20瀛洲01	5.40	5.40	非公开发行公司债券	3	2020-08-04	2023-08-04	6.20	正常
20瀛洲债01	6.50	6.50	企业债	7	2020-12-14	2027-12-14	5.30	尚未到首个付息日
21瀛洲发展PPN001	3.50	3.50	非公开定向债务融资工具	3	2021-02-09	2024-02-09	6.40	尚未到首个付息日
21瀛洲发展PPN002	1.40	1.40	非公开定向债务融资工具	3	2021-03-17	2024-03-17	6.50	尚未到首个付息日
21瀛洲发展MTN001	5.00	5.00	中期票据	3	2021-03-26	2024-03-26	6.40	尚未到首个付息日
21瀛洲发展MTN002	5.00	5.00	中期票据	3	2021-06-22	2024-06-22	6.40	尚未到首个付息日
21瀛洲发展PPN003	3.60	3.60	非公开定向债务融资工具	3	2021-07-14	2024-07-14	6.70	尚未到首个付息日
21瀛洲01	6.20	6.20	非公开发行公司债券	3+2	2021-11-19	2026-11-19	6.10	尚未到首个付息日
合计	**47.70**	**42.90**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

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。

第六节 担保情况

苏州市融资再担保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：苏州市融资再担保有限公司
住所：苏州市人民路3118号
法定代表人：马晓
注册资本：150,000万元

经营范围：融资性再担保；融资性担保。非融资性担保；提供融资咨询与财务顾问；投资与资产管理。（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）

苏州市融资再担保有限公司是苏州市委、市政府贯彻实施"金融跨越发展计划"，以完善担保体系、支持中小企业健康发展为目标而组建的市级国有控股企业，是迄今为止全国最大的地级市再担保公司之一。公司于2011年4月22日获得江苏省金融办筹办批复，于2011年8月正式成立。注册资本15亿元。

苏州市融资再担保有限公司以促进中小企业健康发展为己任，充分借助各级政府的有力扶持和公司经营领域广阔的优势，以再担保业务为主体，多功能金融服务为支撑，致力于构建覆盖苏州大市范围的中小企业信用再担保体系，坚持政策性导向和市场化运作相结合，立足苏州、面向苏州、全方位服务苏州市广大担保机构和中小企业，为地方经济发展做出应有贡献。

（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年度/末	2019年度/末
资产总计	236,118.06	224,183.67
负债总计	77,962.25	66,923.11
所有者权益总计	158,155.81	157,260.56
营业收入	15,977.34	12,883.61
利润总额	5,268.57	3,443.32
净利润	3,695.25	2,936.80
经营活动产生的现金流量净额	1,714.71	3,919.69
投资活动产生的现金流量净额	-21,137.56	36,756.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,077.80	3,724.50
现金及现金等价物净增加/减少额	-22,500.65	44,400.68

目前担保人主要在苏州市内从事再担保、直接担保等业务。截至2020年末，担保人经审计的合并口径资产总额为236,118.06万元，所有者权益为158,155.81万元；2020年度实现营业收入15,977.34万元，净利润3,695.25万元。

（三）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，苏州再担保的主体长期信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

2、苏州再担保资信实力强

我国宏观经济的稳定增长、苏州市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，担保人为苏州市市属国资平台，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。

综上，苏州再担保资金实力雄厚、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。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，根据苏州再担保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）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。'"

截截至2020年12月末，苏州市融资再担保有限公司母公司口径总资产21.95亿元，净资产15.48亿元（其中扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资1.7亿元后，净资产13.78亿元）。至2020年12月末，苏州再担保公司直保余额140.19亿、再担保余额10.54亿（合计150.73亿），其中：融资性担保余额97.39亿元、再担保余额10.54亿（合计107.93亿）；根据融资担保公司监督条例及四项配套制度的规定，折算后融资性担保责任余额76.3亿元、再担保责任余额10.54亿元，两项责任余额合计86.84亿元。

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）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12月末（集团母公司口径），苏州再担保净资产放大倍数为6.3倍（86.84亿÷13.78亿），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管制度有关规定；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》第十六条："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1亿元，被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即0.6亿元。截至2020年12月末（集团母公司口径），苏州再担保对同一被担保人的融资担保责任余额上限为1.37亿元（13.78亿*10%），对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的余额上限为2.3亿元（1.37÷0.6）（发行人主体评级为AA，适用该条担保责任余额上限）。苏州再担保为本次债券担保形成的融资担保责任余额为0.6亿元（1×60%），占净资产的集中度指标为4.4%（0.6÷13.63），小于10%，符合相关规定。苏州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2.06亿元（13.78×15%），对同一被担保人及其关联方主体信用评级AA级以上债券担保的余额上限为3.44亿元（2.06÷0.6）。

综上所述，苏州再担保为本次债券提供担保的担保责任余额、融资担保放大倍数指标、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。苏州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、争取财政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。

第七节 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）发行人本期发行的相关决议履行了内部决策程序，本期发行已取得国家发改委的注册，获得合法有效的批准与授权，符合《公司法》《公司章程》以及《管理条例》的规定，合法有效。

（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，发行人具备本期发行的主体资格；

（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时，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）发行人合法取得其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产权受限的情形；

（十）发行人的重大债权债务合法、有效，不存在对本期发行构成重大实质性不利影响的情形；

（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、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）发行人生产经营活动和拟投资项目符合有关要求；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《管理条件》、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的约定；

（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》和《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）公司监事会已对董事会编制的本次债券发行文件进行审核并提出书面审核意见，发行人本次债券发行申请文件已经全体董事、高级管理人员、监事签字确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并声明承担相应的法律责任。

（二十）苏州市融资再担保有限公司具备为本期债券提供担保的资格，保证人出具的《担保函》内容详尽、形式完备，符合相关法律、法规和规范性文件的规定，本期发行的担保真实、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方案不存在法律障碍。

附表一：2022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