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。
种农民代:连云港种农民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日期,投资者按规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

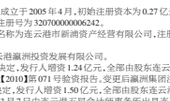
	债券名称:	2022年江苏瀛洲发展集团有限公司公司债券(第一期)(简称“22瀛洲债01”)
1	企业全称:	江苏瀛洲发展集团有限公司
2	发改委注册文:	发改企业债券[2020]294号
3	本期债券发行金额:	发行人将已注册的8亿元公司债券分期发行。本期债券为第二期发行,发行金额为1.5亿元。
4	期限:	本期债券期限为7年,附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,同时设置本金提前偿付条款。
5	发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后4年的票面利率,发行人有权选择在所债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前第20个交易日,按债关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。
6	投资者回售选择权	目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个交易日后,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。
7	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、公正、公平、公正原则,以市场化方式确定。
8	还本付息方式:	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协协商后确定。
9	发行方式:	每年付息一次,附发行人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%,最后五年每年的偿付比例及随当年还款的本金部分一起支付。
10	承销方式:	本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档,集中配销的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档系统所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)以公开发行;通过上海证券交易所总机构投资者(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)以公开发行;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,本期债券存续期限内每年的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	兑款日期:	本期债券兑款日为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	交付价格:	按面值交付
21	交付日期:	本期债券的交付日为2025年至2029年每年的3月22日(上述交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/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,中央证券登记算有限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用于证券投资,不用于股票交易。
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
发行人已制定了内部控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》,为确保募集资金的安全使用,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资用来偿还债券本息及支付发行费用的存储和使用,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实际使用情况进行现场检查核实,确保资金专款专用,有项目建设过程中,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:200.00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:市政设施工程施工;园林绿化工程施工;城市道路建设工程、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320700000096242。
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,经连云港江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字[2010]第071号验资报告,变更后注册资本为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23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日由连云港瀛誉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3.80亿元,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日由连云港誉诚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日由连云港誉诚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7.80亿元,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日由连云港誉诚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6日,经出资人决定,发行人增资4.70亿元,全部由股东连云港市海州区人民政府认缴出资,并于2017年2月24日由连云港海誉联合会计事务所出具连海誉验字[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:



(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是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:市政设施及园林绿化工程、化学原项目、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)。
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,发行人股权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	连云港浅水湾粮油贸易有限公司	310.00	100.00	一级子公司
3	连云港种纸贸易有限公司	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	连云港云部市政工程有限公司	1,024.00	100.00	一级子公司
9	连云港灵山湾投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
10	连云港灵山湾投资有限公司	2,000.00	100.00	一级子公司
11	连云港金源物流有限公司	5,000.00	99.60	一级子公司
12	连云港海瀛实业投资有限公司	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	一级子公司
17	连云港市新浦农业市政工程公司	2,000.00	100.00	一级子公司
18	连云港市海州区金湖湿地绿化工程处	500.00	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	连云港海园融资租赁有限公司	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	连云港经河企业资产管理有限公司	500.00	100.00	一级子公司
26	连云港宜溪建工程有限公司	1,000.00	100.00	一级子公司
27	江苏海南新农村发展建设有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
28	连云港惠澜文业有限公司	28,000.00	100.00	二级子公司
29	连云港讯凌交通建设工程有限公司	1,000.00	75.00	二级子公司
30	连云港农商民俗文化发展有限公司	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	连云港利清农业有限公司	2,000.00	100.00	二级子公司

发行人主要子公司基本情况如下:
1、连云港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、阀芯用品、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,该间建材资产总计2.07亿元,净资产0.24亿元;2020年度,该间建材实现营业收入0.30亿元,净利润0.01亿元。
2、连云港种纸贸易有限公司
连云港种纸贸易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,种纸投资公司资产总计32.80亿元,净资产1.33亿元;2020年度,种纸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、发行人公司治理情况
公司治理结构情况
公司设立董事、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
	李陈玉	男	董事
	孙正玉	女	董事
	吴红英	女	董事
	龚玉定	男	董事会主席
监事会	李刚	男	监事
	吴卫星	男	监事
	韩敏	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:市政好投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;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构成情况
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%	2.56	<0.01%	–	–
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,项目建设业务分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,报告期内项目建设毛利率波动较为明显,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柏根里项目一期、柏根里项目二期及幸福里项目,其中,柏根里项目一期于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、盐河桂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,种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,结算资金由种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、智慧物流园及油南中学项目,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
油南中学	1.15	2017年-2018年	1.37	–	完工
万达广场地块十地整理	1.85	2017年-2020年	1.38	–	完工
海安中心项目	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
二未地块土地整理	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
海州二营桂	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、罐区钢等,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科技术发展有限公司	3,855.73	73.83
山西二建集团有限公司	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
徐州旗鼎电力燃料有限公司	1,133.13	27.22
江苏昇泰贸易供应链管理有限公司	627.88	15.08
徐州郑旺机械设备有限公司	627.88	15.08
徐州市同昊物业管理有限公司	505.25	12.14
临沂然丽钢材有限公司	195.87	4.71
合计	3,090.00	74.23

3、宽带业务
发行人主要通过子公司连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,有等资金并通过土地公开拍卖获得还安置房建设用地,获得建设用地后,发行人通过子公司进行安置房建设,建设资金前期均由企业自筹,工程施工后,发行人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,用于支付购买安置房,发行人获得安置房销售回款。
截至2020年末,发行人子公司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	柏根里小区	22.82	2.70	2.97	0.31	柏根里一期已交房,二期在建
3	柏根里小区二期	12.74	3.50	–	6.20	在建,预计2021年完工
4	瀛洲安福里工程	19.41	11.08	–	6.20	在建,预计2022年完工
5	安福小区	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,樱花小区一期及柏根里小区一期已完工,柏根里小区二期已于2020年部分交房,实现了2.97亿元收入,柏根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
发行人的租赁收入主要来源于瀛洲大厦、盐河桂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经济整体发展的需要,有利于国家经济整体实力的提升,提高国际竞争力。
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年末的列统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,加快城市市政基础设施体系、加快城市市政公用设施、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陇中亚,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,同比增长2.4%,财政总收入56亿元,同比增长2.6%;连云港市城市基础设施建设投资规模稳定增长。
近年来,连云港市加大基础设施建设力度,城市市局不断优化“一带一路”交汇点先行区目标定位,统筹推进连云港区和连云新城建设,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、解放路小学新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,融瀛城一期、一期商贸城、一期酒店等一批商业项目的开业运营,寒山岛旅游发展加快推进,形成以随丰珠灵海洋发展将开发港湾。
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,棚户废弃物规范处置,全面推进农民住房条件改善,开工建设农房安置项目55个,改善农户18,200户,灌南盐关庄镇白旱村、三口镇潘老庄村棚户区改造项目等一批省级示范项目,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。
处在新的发展阶段,连云港市城市基础设施建设面临着巨大的挑战,随着城市人口增多、农户居住数量的增加,对城市市政设施的需求不断增多,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,海州区城市化率已接近90%,城市人口密度较大,市域海州、近代新浦和现代新海新区从西向东,构成了繁华的主轴(花果山、锦屏山一东一西两大名山景区,交相辉映,相得益彰;滨河新城、孔望新城和凤凰新城三大组团,因地制宜,风格鮮明,更为宜居城区增添秀