

关于山西信托·晋信永保 30 号集合资金信 托计划尽职调查报告

呈报部门：成都业务部

部门负责人：董欣宜

信托经理：董欣宜、张玺

日期：2022 年 3 月

公司领导：

我部对江苏海州湾发展集团有限公司(主体评级 AA，以下简称“发行人”)进行了现场调查并对其在银行间市场发行的“江苏海州湾发展集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券”(银行间短融属于银行间公募债，以下简称“标的债券”)进行了调查，根据相关调查结果，我部拟发起设立“山西信托·晋信永保 30 号集合资金信托计划”，用于投资标的债券。信托规模不超过 3 亿元，我司作为受托人信托报酬率为信托资金规模的 1.5%/年(含税)。由江苏云港投资发展有限公司(主体评级 AA，以下简称“保证人”)为本信托计划项下投资标的的兑付提供连带责任保证担保。现将具体情况汇报如下：

第一部分 项目概要

一、发债机构：江苏海州湾发展集团有限公司(主体评级 AA，公开发债)

二、信托规模：总规模不超过人民币 3 亿元(以实际募集资金为准)；可分期发行。

三、信托期限：不超过 12 个月，各期信托计划到期日均为 2023 年 3 月 24 日(即标的债券到期日)

四、资金运作方式：投资(主动)

五、资金来源：发行集合资金信托计划方式募集资金，

合格投资者认购。

六、业绩比较基准：7.4-7.5%，到期一次还本付息。

七、信托报酬率：信托规模的 1.5%/年（含税）。

八、资金用途：用于在银行间市场受让“江苏海州湾发展集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券”（公开债）。本期短期融资券全部用于偿还发行人债务融资工具，详见第二部分第四节债券资金用途。

九、退出方式：本信托计划在标的债券到期兑付后实现退出。

十、还款来源：发行人公司的经营性收入、再融资等。

十一、信托目的：

本信托计划成立后，受托人按照信托文件的规定，以受益人利益最大为宗旨，对信托财产进行专业化的管理、运用，谋求信托财产的保值增值。

十二、信托业保障基金：

本信托计划的保障基金由发行人按照实际信托资金规模的 1%认购。

十三、风控措施：

江苏云港投资发展有限公司单独为本信托计划项下投资的标的债券兑付提供连带责任保证担保，相关合同办理强制执行公证手续。

十四、合规性情况说明

（一）业务区域范围

发行人所属区域为连云港市，发行人为连云港市人民政府

府批复的市级平台。

（二）交易对手所属区域地方财政实力

1. 连云港市基本情况

连云港市为江苏省下辖地级市，南连长三角，北接渤海湾，隔海东临东北亚，通过陇海铁路西连中国中西部地区以至中亚，是新亚欧大陆桥东方桥头堡。连云港市被国务院批准为国家东中西区域合作示范区，是《江苏沿海地区发展规划》、《长江三角洲地区区域规划》两大国家发展战略的叠加区，在中国区域经济协调发展中的重要战略地位。下辖 3 个区、3 个县，土地面积 7615 平方公里，海域 6677 平方公里，2020 年末户籍人口 534.48 万人。

2021 年，连云港市 GDP 为 3727.92 亿元，同比增长 8.8%，规模以上工业总产值 3636.45 亿元。

根据江苏省公布的《江苏省 2021 年预算执行情况与 2022 年预算草案》，2021 年，全市一般公共预算收入完成 274.81 亿元，同比增长 12.09%；一般公共预算支出 534.05 亿元，同比增长 6.45%。全市政府性基金收入完成 262.74 亿元，同比下降 30.03%；政府性基金支出 252.16 亿元，同比增长 0.46%。全市国有资本经营收入完成 16.91 亿元，国有资本经营支出 6.81 亿元。

2. 地区评分情况

地区综合得分

3.41 ★★★★★



指标	权重	指标值	具体得分	
经济实力 (32%)	行政等级	22%	-	2.00
	GDP(亿元)	47%	3,727.92	3.98
	人均GDP(元)	19%	81,100.00	4.26
	近三年GDP增速均值(%)	12%	5.92	2.64
财政实力 (39%)	一般公共预算收入(亿元)	51%	274.81	3.99
	近三年一般公共预算收入增速均值(%)	18%	5.56	2.76
	税收收入/一般公共预算收入(%)	10%	79.33	4.49
	财政自给率(%)	21%	51.46	3.66
债务负担 (13%)	(地方政府债务余额+发债城投有息债务)/一般公共预算收入(%)	100%	1,261.22	0.35
产业状况 (8%)	资源枯竭、衰退	100%	-	5.00
舆情(8%)	负面舆情	100%	0.00	5.00
总得分				3.41

(三) 交易对手选择

1. 发行人不属于银保监会有关政府融资平台名单内企业，系发债主体，主体评级 AA，评级展望为稳定。

2. 根据我司基础设施指引意见，发行人相关指标如下：

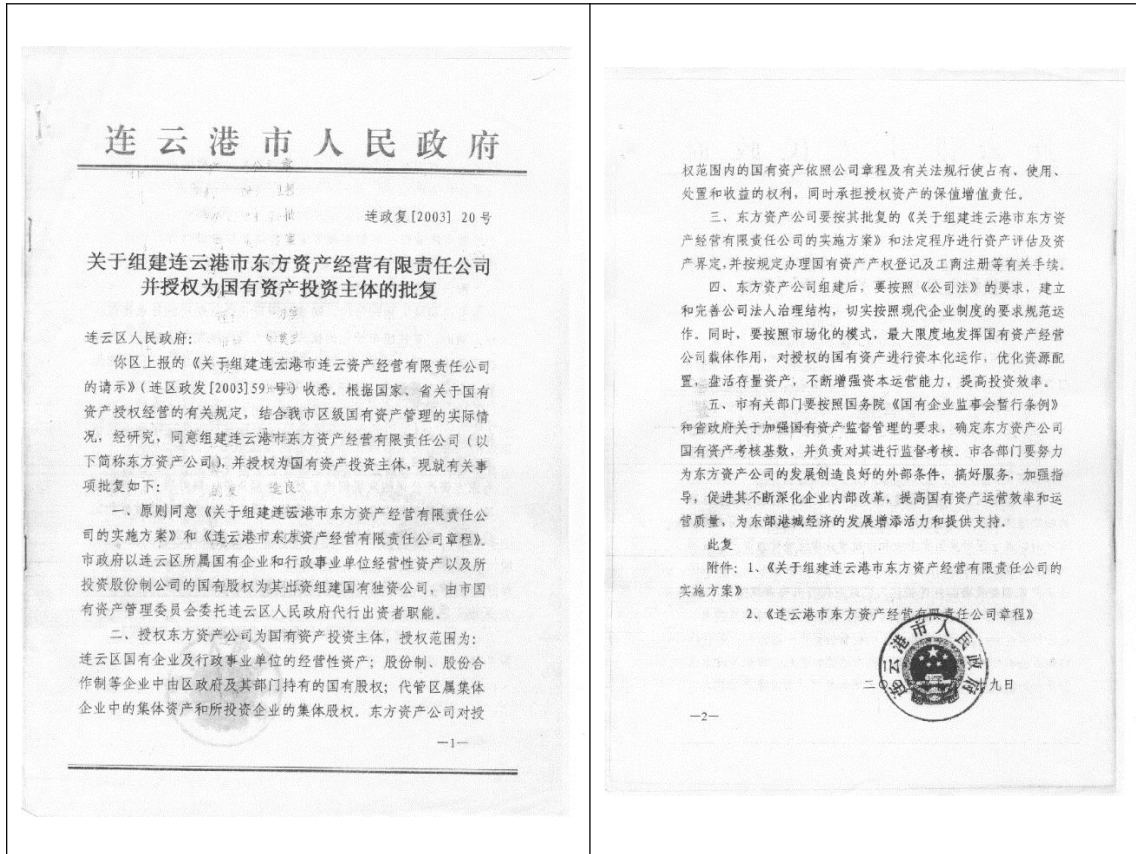
单位：亿元

	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月
资产负债率	47.50%	48.63%	51.66%	55.10%
政府补贴收入占比	32.13%	30.11%	31.41%	-
房地产收入占比	31.34%	23.23%	16.86%	-
经营活动净现金流	-14.59	0.43	-6.03	-7.58
筹资活动净现金流	17.80	-2.28	8.88	8.93
EBITDA 利息倍数	0.68	0.58	2.19	-
净利润	2.31	2.39	2.50	0.40
总资产	334.21	345.03	370.38	399.51

发行人主体长期信用等级为 AA，且为公开发债主体，保证人主体长期信用等级为 AA，且未发生过重大延期或违约行为，再融资能力较强，关键经营性指标符合公司《基础设施类信托计划业务指导意见》的相关规定。

3. 发行人前身为连云港市东方资产经营有限责任公司，根据连云港市人民政府《关于组建连云港市东方资产经营有

限责任公司并授权为国有资产投资主体的批复》连政复[2003]2号),确定连云港市东方资产经营有限责任公司为连云港市级投融资平台。



(四) 政府债务率

根据江苏省公布的《江苏省2021年预算执行情况与2022年预算草案》披露的地方政府债务情况。截至2021年末,全市地方政府债务余额658.42亿元,其中一般债务余额230.87亿元,专项债务余额427.55亿元,在核定限额之内。

(五) 信托规模及集中度要求

发行人本次短期融资券注册额度为13亿元,本信托计划规模为不超过3亿元,占比符合公司要求。发行人剔除债券、银行贷款以外的有息债务占所有债务的比例为27.85%,

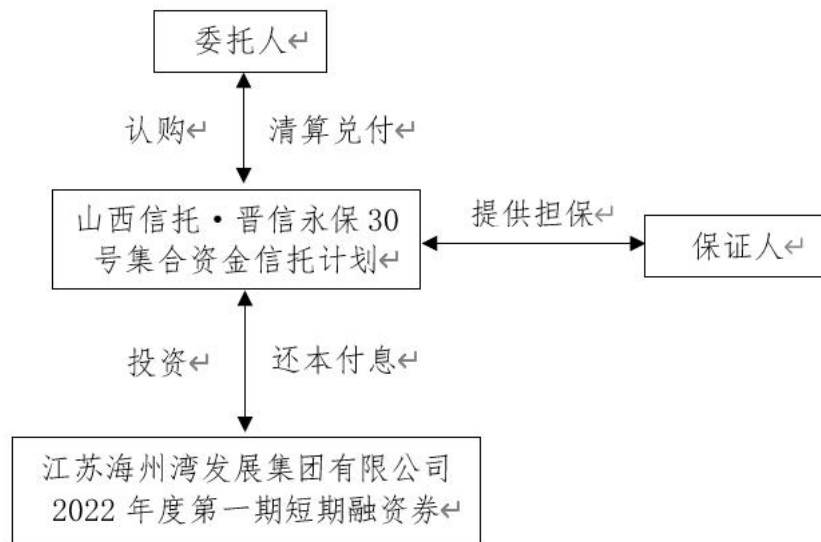
低于我司指引要求 40% 的标准，负债结构良好，详见本报告有息负债结构情况表。

十五、关联交易

该信托项目拟投资债券发行人及保证人与我公司均不存在关联关系，不存在关联交易。

十六、交易结构

我司成立《山西信托·晋信永保 30 号集合资金信托计划》，以全部信托资金（不超过 3 亿元）投资于“江苏海州湾发展集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券”。各期信托计划到期日均为 2023 年 3 月 24 日（即标的债券到期日），信托计划在发行人到期兑付标的债券本息后实现退出，同时由江苏云港投资发展有限公司单独为本信托计划项下投资的标的债券兑付提供连带责任保证担保。



十七、尽职调查工作简要介绍

（一）调查人员

本次尽职调查工作由我部负责人董欣宜及项目经理张

玺进行。

（二）调查时间

2022年2月18日至2022年2月25日。

（三）调查地点

江苏海州湾发展集团有限公司、江苏云港投资发展有限公司

（四）调查方法

本次尽职调查方式包括：

1. 向目标公司收集资料并加以验证；
2. 访谈目标公司的有关人员；
3. 向有关部门询证；
4. 通过网络等公开渠道了解目标公司的信息；
5. 现场调查。

（五）调查范围

本次尽职调查范围包括发行人及保证人的财务状况、经营情况、征信情况、行业情况及所属地区经济发展及财政情况等。

（六）原始材料的取得

在目标企业的配合下，我部负责人与发行人及保证人的相关负责人进行了充分沟通，实地查看了企业的相关状况；通过对发行人及保证人提供的营业执照、财务审计资料、人行征信报告、评级报告等各项企业资料的审阅，了解其基本情况、经营和财务状况，并通过网络、行业杂志、业内人士等信息渠道，了解了目标企业及其所处行业和地区的情况，

最终我部根据尽职调查结果形成书面尽职调查报告。

(七) 发行人舆情信息及标的债券历史成交信息调查

1. 发行人舆情信息调查

我部通过实地走访、网络查询及咨询相关业内人士等方式，对标的债券发行人可能涉及的相关舆情信息进行了调查，截至本报告出具之日，发行人无重大负面舆情，无已到期未偿还或逾期偿还的债务，无重大违约事项、无逃废债或欠息行为。

2. 标的债券历史成交信息

标的债券于 2022 年 3 月 23 日簿记建档，暂未上市，目前无成交净价，偏离度等相关信息。

第二部分 债券要素

一、发行人简要情况

(一) 基本信息

发行人名称:	江苏海州湾发展集团有限公司
法定代表人:	施军生
成立日期:	2003年11月7日
注册资本:	120,000.00 万元人民币
实缴资本:	120,000.00 万元人民币
住所:	江苏省连云港市连云区海滨大道2号阳光国际中心D08室
统一社会信用代码:	91320700755870856W
经营范围:	连云港海发市政工程有限公司府授权范围内的国有资产经营与管理;水利工程施工;旅游项目开发;连云港海发建材销售有限公司销售;海水养殖;海上捕捞;黄金制品销售;连云港海发园林景观工程有限公司绿化工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 发行人历史沿革情况

1. 初始设立

发行人前身是连云港市东方资产经营有限责任公司,成立于2003年11月,是经连云港市人民政府《关于组建连云港市东方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[2003]2号)批准成立的国有独资有限责任公司,是连云港市东部城区最主要的国有资产投资运营主体,连云港市连云区人民政府对公司代行出资职能。公司成立时注册资本为2,000.00万元,由连云港市连云区人民政府以持有的国有股权和国有资产出资,该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证(苏瑞华连验字[2003]181号)。

2. 发行人的历次变更

发行人前身是连云港市东方资产经营有限责任公司，成立于 2003 年 11 月，是经连云港市人民政府《关于组建连云港市东方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[2003]20 号）批准成立的国有独资有限责任公司，是连云港市东部城区最主要的国有资产投资运营主体。

公司成立时注册资本为 2,000.00 万元，由连云港市连云区人民政府以持有的国有股权和国有资产出资，该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2003]181 号）。

2005 年 8 月 25 日，连云港市连云区财政局根据发行人股东会决议和修改后的章程以货币向发行人增资 4,000.00 万元。增资后，发行人注册资本为 6,000.00 万元。本次出资经连云港东方联合会计师事务所验证（连东会验[2005]128 号）。

2005 年 9 月 30 日，发行人根据股东会决议和修改后的章程以资本公积增加注册资本 1,502.00 万元。增资后，发行人注册资本为 7,502.00 万元。本次出资经连云港誉达联合会计师事务所验证（连誉会验[2005]411 号）。

2005 年 12 月 6 日，根据修改后的章程规定，连云港市连云区人民政府根据《关于同意将区政府办公大楼等固定资产划转资产公司的通知》（连政通[2005]26 号）和连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2005]59 号文批复以区

政府办公大楼等实物资产向发行人增资 3,034.00 万元。增资后，发行人注册资本为 10,536.00 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2005]112 号）。上述用于出资的办公楼等实物资产于 2006 年纳入拆迁范围，并被实施了拆迁，连云区政府支付了相应补偿款 3,034.00 万元，故此后发行人注册资本中已不含有上述实物资产。

2006 年 3 月 14 日，发行人根据连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2006]8 号文批复和修改后的章程规定以资本公积增加注册资本 17,364.00 万元，增资后，发行人注册资本为 27,900 万元。本次出资经连云港誉达联合会计师事务所验证（连誉会验[2006]35 号）。

2006 年 8 月 10 日，连云港市连云区人民政府根据连区政函[2006]44 号文以评估后的连云港市金港技术总公司国有净资产 11,229.64 万元向发行人注资，增资后，发行人注册资本为 39,129.64 万元。该出资经连云港誉达联合会计师事务所验证（连誉会验[2006]315 号）。

2006 年 9 月 26 日，连云港市连云区人民政府根据连云港市国有资产监督管理委员会连国资产[2006]75 号文批复，以评估后的连云港连云港连岛旅游开发有限公司旅游开发有限公司全部国有股权 5,080.04 万元向发行人出资。增资后，发行人注册资本为 44,209.68 万元。该出资经连云港誉达联合会计师事务所验证（连誉会验[2006]350 号）。

2007 年 10 月 30 日，连云港市连云区人民政府根据公司

董事会和修改后的章程以连云港市板桥工业园 2,106 亩土地使用权 40,000.00 万元向发行人进行增资。增资后，发行人注册资本为 84,209.68 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2007] 073 号）。

2008 年 12 月，根据连云港市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意连云港市东方资产经营有限责任公司变更名称的批复》（连国资综[2008]8 号），公司名称变更为“江苏海州湾发展集团有限公司”。

2010 年 11 月 18 日，连云港市连云区人民政府根据公司出资人决定和修改后章程的规定向发行人注资 15,790.32 万元，其中以货币出资 7,290.32 万元，以资本公积转增 8,500.00 万元。增资后，发行人注册资本为 100,000.00 万元。该出资经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2010] 093 号），并已于 2010 年 12 月 14 日办理了工商变更登记手续。

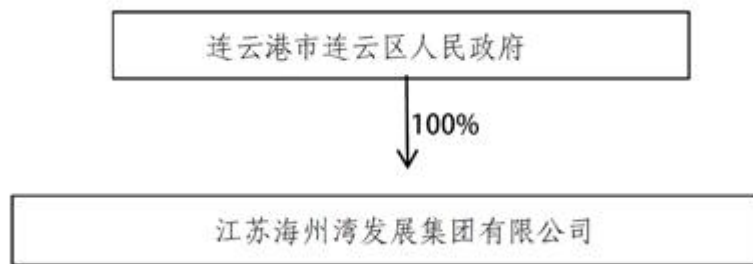
2016 年 5 月 20 日，根据公司出资人决定和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本 20,000.00 万元，变更后的注册资本为 120,000.00 万元，本次出资由连云港市连云区人民政府以货币出资。该出资业经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证（苏瑞华连验字[2016] 007 号），并已于 2016 年 6 月 13 日办理了工商变更登记手续，并取得了连云港市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91320700755870856W 的营业执照。

截至本报告出具之日，公司注册资本为 120,000.00 万

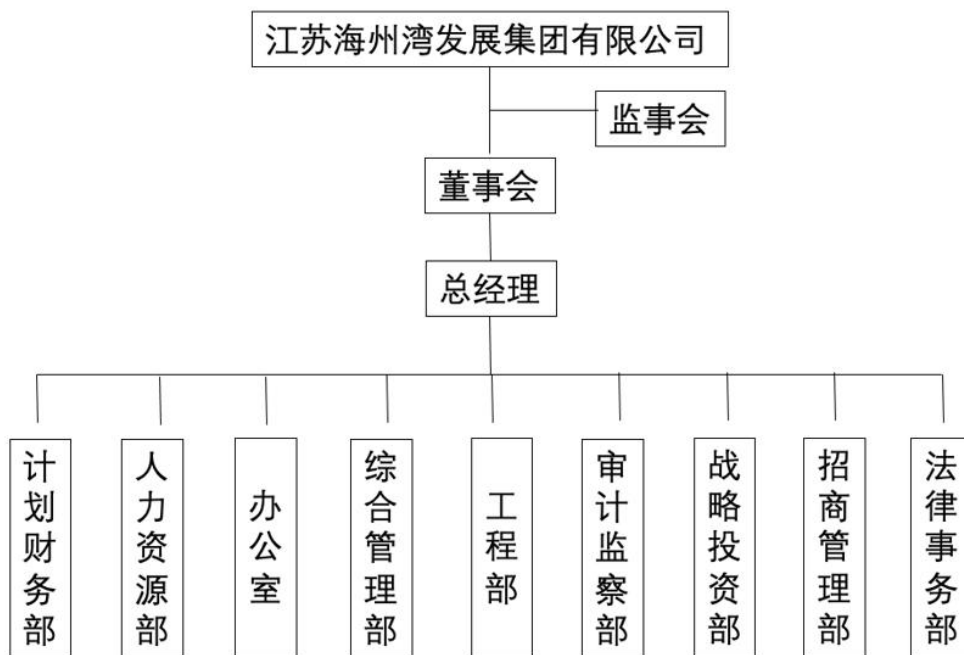
元。发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。

（三）股权结构

发行人是连云港市人民政府批准成立的国有独资公司，受连云港市人民政府和连云港市国有资产监督管理委员会委托，连云港市连云区人民政府对公司代行出资人职能。发行人股权结构情况具体如下：



（四）组织架构



（五）全资及控股子公司

1. 公司控股并纳入合并报表的子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
1	连云港东方城市建设投资有限公司	10,000.00	80.25	19.75	投资设立
2	连云港海润置业有限公司	13,000.00	100	-	投资设立
3	江苏海州湾商务服务有限公司	1,000.00	50	50	投资设立
4	江苏海州湾江苏海州湾文教产业投资有限公司产业投资有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
5	连云港金港融资担保有限公司	12,000.00	98.33	1.67	投资设立
6	连云港连云港连岛旅游开发有限公司旅游开发有限公司	20,000.00	-	100	股权划拨
7	连云港江苏海州湾发展集团有限公司文化发展有限责任公司	3,000.00	33.33	66.67	投资设立
8	连云港海发连云港海发建材销售有限公司销售有限公司	5,000.00	16	84	投资设立
9	连云港海州湾连云港海州湾物流有限公司有限公司	5,000.00	100	-	投资设立
10	连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	10,000.00	40	23	投资设立
11	连云港海州湾连云港海州湾物业服务服务有限公司服务有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
12	连云港海发连云港海发园林景观工程有限公司景观工程有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
13	江苏海州湾投资有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
14	江苏江苏海州湾旅游发展有限公司发展有限公司	1,000.00	-	100	投资设立
15	连云港海发连云港海发市政工程有限公司工程有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
16	连云港云台山生态林业发展有限公司	10,000.00	-	80	投资设立
17	连云港连云港海发水利工程有限公司工程有限公司	30,000.00	100	-	投资设立
18	连海实业投资有限公司投资有限公司	10,000.00	100	-	投资设立

19	连云港东方临港产业投资有限公司	8,280.00	69.44	29.35	投资设立
20	连云港市金港经济技术开发总公司	10,000.00	100	-	股权划拨
21	连云港连云港老街文化旅游开发有限公司文化旅游开发有限公司	2,000.00	-	90	投资设立
22	连云港连云港海州湾水利工程工程有限公司工程有限公司	9,000.00	-	100	投资设立
23	连云港连云港佳德建筑安装有限公司建筑安装有限公司	100	-	100	投资设立
24	连云港连云港连海保税服务有限公司服务有限公司	1,000.00	-	100	投资设立
25	连云港连云港汇新达贸易有限公司贸易有限公司	1,000.00	-	100	投资设立
26	连云港海上云台山旅游发展有限公司	5,000.00	-	60	投资设立
27	连云港连海连云港海州湾物业服务服务有限公司服务有限公司	500	-	100	投资设立
28	江苏中垠瑞科文化体育产业发展有限公司	1,000.00	100	-	投资设立
29	连云港高公岛建设开发有限公司	20,000.00	80	20	投资设立
30	连云港海州湾连云港海州湾健康产业发展有限公司发展有限公司	2,000.00	100	-	投资设立
31	连云港市高公岛企业总公司	120	100	-	股权划拨
32	连云港高公岛文化旅游开发有限公司	1,000.00	-	51	股权划拨
33	连云港高公岛渔港投资管理有限公司	1,000.00	-	100	股权划拨
34	连云港海州湾股权投资基金合伙企业(有限合伙)	50,000.00	-	100	投资设立
35	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	100,000.00	100	-	投资设立
36	江苏海州湾水务有限公司	10,000.00	100	-	投资设立
37	连云港连云港前三岛旅游开发有限公司旅游开发有限公司	5,000.00	-	100	投资设立
38	连云港连云港桥源贸易有限公司贸易有限公司	10,000.00 万美元	-	100	投资设立
39	香财实业有限公司	653.121 万 美元	100	-	投资设立
40	连云港凰窝生态旅游发展有限公司	4,000.00	-	51	投资设立

41	连云港海发旅游商业发展有限公司	500	-	100	投资设立
42	连云港海州湾全域旅游投资有限公司	81,000.00 万港元	-	100	投资设立
43	连云港市紫菜协会	1,000.00	100	-	投资设立
44	连云港自贸区连云港自贸区连海供应链管理有限公司管理有限公司	5,000.00	100	-	投资设立
45	连云港自贸区海润实业发展有限公司	5,000.00	100	-	投资设立
46	连云港新丝路旅行社有限公司	50	-	100	投资设立
47	连云港市州智国际贸易有限公司	1,400.00 万美元	-	100	投资设立
48	连云港东投全域文化旅游有限公司	10,000.00	100	-	投资设立
49	连云港市领略供应链管理有限公司	510	100	-	股权收购
50	连云港东然建设有限公司	1,000.00	100	-	投资设立

2. 公司主要参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	在被投资单位 持股比例
1	连云港新东港实业有限责任公司	21,300.00	2.35
2	紫金财产保险股份有限公司	600,000.00	1.2
3	江苏省信用再担保集团有限公司	836,994.78	1.73
4	江苏金创信用再担保股份有限公司	72,866.00	0.28
5	连云港东方农村商业银行股份有限公司	69,083.11	7.6
6	珠海云洲智能科技有限公司	7,731.96	1.51

3. 合营及联营情况

序号	联营企业名称	经营范围	注册资本	持股比例
1	连云港金联能源投资有限公司	能源项目投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	287,100.00	30.00
2	江苏连润投资有限公司	实业投资;路桥基础设施投资、建设;连云港海发园林景观工程有限公司绿化工程施工;房屋租赁;连云港海州湾物业服务有限公司管理、企业管理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	5,000.00	40.00

3	江苏新海智慧海洋产业投资基金合伙企业(有限合伙)	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务(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)	18,000.00	26.67
---	--------------------------	--	-----------	-------

发行人对联营企业及参股公司不构成实际控制,发行人的联营企业及参股公司不对发行人的经营构成重大影响。

(六) 主营业务情况

2021年1-9月,公司实现营业收入54,125.54万元,较上年同期减少5,977.65万元,降幅9.95%,主要受公司工程项目量及完工进度影响;公司旅游业务由全资子公司连云港连岛旅游开发有限公司旅游开发总公司与控股公司连云港云台山生态林业发展有限公司开发经营,目前参与开发的旅游资源主要为连云港连岛旅游开发有限公司旅游度假区,主要经营连云港连岛旅游开发有限公司浴场、游艇娱乐服务、旅游纪念品加工销售及海上旅游项目开发投资,公司对所辖景区逐步改造升级并加大宣传,促使公司旅游业务收入近年来保持平稳趋势,2020年实现旅游收入0.49亿元;商品销售收入主要为钢材销售收入,近三年及一期公司商品销售收入波动幅度较大;其他收入主要为利息收入、服务费收入等,虽在公司主营业务收入占比不大,但成为业务收入的有益补充。

发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

单位:万元、%

主营业务板块	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	36,755.50	68.4	75,338.35	67.36	46,468.84	44.57	34,901.78	39.66
安置房建设	10,523.93	19.58	18,991.39	16.98	24,293.79	23.3	27,866.44	31.67

旅游业务	5,013.45	9.33	4,935.61	4.41	8,153.41	7.82	8,496.51	9.66
餐饮客房	601.56	1.12	789.84	0.71	1,788.57	1.72	1,333.61	1.52
商品销售	62.5	0.12	10,213.08	9.13	21,548.77	20.67	13,531.96	15.38
其他业务	781.16	1.45	1,569.87	1.4	1,995.48	1.91	1,867.68	2.12
合计	53,738.11	100	111,838.14	100	104,248.85	100	87,997.98	100

1. 工程代建业务

发行人作为连云港市东部城区重要的城市基础设施建设主体，以“委托代建”的形式接受连云区人民政府的委托，对区域范围内的旧城区拆迁改造、城市公共基础设施建设、园区开发、旅游开发等开展建设，项目建成后由政府进行结算。

根据发行人与连云港市连云区人民政府签订的《连云区人民政府委托代建协议补充协议》，连云区政府委托发行人按照施工要求及标准建设连云区政府投资项目，政府支付发行人的项目代建款项包括：项目投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用等各项支出）及按项目投资总额的 9% 计收的代建毛利（补充协议中加成比例变更为 12%）。部分项目因工程进度延迟或者竣工验收时间推迟等原因导致政府支付款项时间相应推迟。未来政府针对发行人已完工项目和在建项目会按照回款计划进行回款。

发行人工程代建业务的实施主体为发行人本部。

2. 安置房建设业务

发行人安置房建设收入分为安置房回款收入和外销收入：①安置房回款收入，即发行人根据签订的协议对安置房进行委托代建，建成后由连云区政府进行回款；②安置房外销收入，即发行人直接对外销售产生的收入，主要有商品房

和门面房销售。近年来，发行人安置房主要以政府回款为主，少量对外销售。

发行人是连云港市连云区重要的投融资、建设、管理及相关产业的经营管理主体，受连云区政府委托，主要负责连云区范围内的工程代建业务，其安置房建设业务对于改善连云区内拆迁居民居住条件，促进城镇化和地区经济发展具有重要意义，发行人业务具有较强的区域专营性。

发行人安置房建设实施主体为发行人本部及发行人全资子公司连云港海润置业有限公司，连云港海润置业有限公司于2013年5月取得江苏省住房和城乡建设厅颁发的编号为连云港KF03772的房地产开发二级资质。

3. 旅游及餐饮客房业务

公司旅游业务运营主体主要包括子公司江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司及其下属子公司连云港连岛旅游开发有限公司旅游开发总公司和连云港云台山生态林业发展有限公司。

发行人目前主要经营的景区有连云港连岛旅游开发有限公司旅游度假区、云台山景区、连云港老街文化旅游开发有限公司等。根据连云区人民政府出具的《关于将连云港连岛旅游开发有限公司景区的经营收入成本划归江苏海州湾发展集团有限公司的通知》、《关于委托江苏海州湾发展集团有限公司经营管理连云港连岛旅游开发有限公司景区的通知》、《关于将海上云台山景区的经营收入成本划归江苏海州湾发展集团有限公司的通知》，发行人具有上述景区的

经营权。上述景区收入和成本划归发行人所有。

4. 餐饮客房业务

公司餐饮客房服务主要由景区周边的门面房出租、商品销售、酒吧餐饮服务部分构成。公司建设的连云连云港老街文化旅游开发有限公司旅游项目已于 2013 年 10 月正式对外开放运营，暂不收门票，主要通过连云港老街文化旅游开发有限公司周边房产、门面租赁及商品销售、酒店餐饮等服务获取收取，属于公司旅游业务的关联产业。

5. 商品销售业务

发行人商品销售板块业务主要围绕连云区、经济开发区及板桥工业园内企业开展，主要包括钢材销售等。发行人主要盈利模式为销售价格与采购成本之间的价差收入。

发行人进行的每笔交易结算后的金额直接计入发行人营业收入和营业成本板块，采用全额法确认收入和成本。发行人与上游供应商进行采购结算时，主要采用款到发货的结算方法。发行人与下游客户进行销售结算时，主要采用款到发货的结算方法。发行人在收到下游客户的货款后，向下游客户发货并开具货物结算单。

6. 商品销售业务

发行人其他业务主要由利息收入、担保费收入、广告收入构成，虽在公司主营业务收入占比不大，但成为业务收入的有益补充，拓宽了公司的业务收入渠道，改变了公司收入单一的局面，实现了公司业务多元化。

二、本期债券发行的基本情况

（一）公司债券发行批准情况

中国银行间市场交易商协会文件

中市协注〔2021〕CP152号

接受注册通知书

江苏海州湾发展集团有限公司：

你公司《江苏海州湾发展集团有限公司关于发行短期融资券的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）和中国银行间市场交易商协会相关自律规则，2021年8月26日，交易商协会召开了2021年第70次注册会议，决定接受你公司短期融资券注册。现就有关事项明确如下：

一、你公司短期融资券注册金额为13亿元，注册额度自本通知书落款之日起2年内有效，由中信建投证券股份有限公司主承销。

二、你公司在注册有效期内可分期发行短期融资券，接受注册后如需备案发行，应事先向交易商协会备案。发行完成后，应通过交易商协会认可的途径披露发行结果。

三、你公司应按照《非金融企业债务融资工具发行规范指引》和《非金融企业债务融资工具簿记建档发行工作规程》开展发行工作。

四、你公司应按照《中国银行间市场交易商协会会员管理规则》等相关自律管理规定，接受协会自律管理，履行相关义务，享受相关权利。

五、你公司应按照《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》《非金融企业债务融资工具信息披露规则》及有关规则指引规定，履行信息披露义务。

六、你公司应严格按照募集说明书披露的资金用途使用募集资金，如存续期内需要变更募集资金用途应提前披露。变更后的募集资金用途也应符合相关法律法规及政策要求。

七、你公司应严格按照国家有关产业政策规定，依法合规开展生产经营活动，确保有关业务规范健康发展。

八、你公司如发生可能对偿债能力产生重大影响的事件，应严格按照投资人保护机制的要求，落实相关承诺，切实保护投资人的合法权益。

九、你公司应按照协会存续期管理有关自律规则规定，积极配合主承销商存续期管理工作的开展。

十、你公司在短期融资券发行、兑付过程中和短期融资券存续期内如遇重大问题，应及时向交易商协会报告。

中国银行间市场交易商协会

2021年8月31日

2021年8月31日，发行人获得银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕CP152号），发行人获准人民币13亿元短期融资券发行。

（二）主要发行条款

债务融资工具名称	江苏海州湾发展集团有限公司2022年度第一期短期融资券
公司全称	江苏海州湾发展集团有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人/存续期管理机构	中信建投证券股份有限公司

待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资工具余额为 54.34 亿元，其中公司债 10 亿元、企业债 12.84 亿元、定向债务融资工具 18.5 亿元、超短期融资券 13 亿元。
注册通知书文号	中市协注[2021]CP152 号
注册额度	人民币叁亿元整（¥1,300,000,000 元）
本期发行金额	基础发行金额：0 亿元；本期发行上限：13 亿元
期限	1 年
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100.00 元）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
发行利率确定方式	本期短期融资券采取固定利率方式，票面利率根据集中簿记建档结果确定。
发行方式	通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行。
托管方式	实名制记账式，在上海清算所进行登记托管。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
票面利率	6.68%
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期短期融资券。
公告日期	2022 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 22 日
发行日期	2022 年 3 月 23 日
起息日期	2022 年 3 月 24 日
缴款日	2022 年 3 月 24 日
债权债务登记日	2022 年 3 月 24 日
上市流通日	2022 年 3 月 25 日
付息日	债券存续期内 3 月 24 日（如遇法定节假日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
付息方式	本期短期融资券付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
兑付价格	到期日按面值兑付
兑付日期	2023 年 3 月 24 日（如遇法定节假日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。

（三）发行人主体信用及债项信用评级情况

经中诚信国际综合评定，公司主体信用级别为 AA 级、评级展望为稳定。本期短期融资券不设担保。

三、发行人的资信情况

(一) 征信情况

1. 根据发行人提供的 2022 年 2 月 25 日版企业信用报告显示，发行人未结清信贷余额 153,950.00 万元，已结清信贷及未结清信贷中均不存在关注及不良类余额。

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2004	29	10	2009

借贷交易		担保交易	
余额	153950	余额	39000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	8	92750	0	0	0	0	8	92750
短期借款	8	61200	0	0	0	0	8	61200
合计	16	153950	0	0	0	0	16	153950

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	13	13000	0	0	0	0	13	13000
信用证	3	26000	0	0	0	0	3	26000
合计	16	39000	0	0	0	0	16	39000

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1272509.35	220	631696.88	0	0
合计	0	0	0	1272509.35	220	631696.88	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	28000	15	26555	0	0
合计	28000	15	26555	0	0

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	91	1	0	92
短期借款	46	2	0	48
贴现	29	0	0	29
合计	166	3	0	169

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	424	0	0	424
信用证	1	0	0	1
合计	425	0	0	425

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行保函	6	0	0	6
其他担保交易	0	0	0	1
合计	6	0	0	7

2. 通过在“信用中国”网站查询，未显示发行人存在失信记录。

江苏海州湾发展集团有限公司 存续 守信激励对象

统一社会信用代码: 91320700755870856W

重要提示:

- 1.如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的，可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉；如需对相关行政处罚信息进行信用修复，可按照行政处罚信息信用修复流程指引提出信用修复申请。
- 2.本查询结果仅依现有数据展示相关信息，供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
- 3.因篇幅有限，单类数据仅按更新程度展示前100条信息。

[↓ 下载信用信息报告](#)

基础信息

法定代表人/负责人/ 执行事务合伙人	施罕生	企业类型	有限责任公司(国有独资)
成立日期	2003-11-07	住所	连云港市连云区海滨大道2号阳光国际中心D08室

11 行政许可
0 行政处罚
2 守信激励
0 失信惩戒
0 重点关注
0 资质/资格
0 风险提示
0 其他

3. 通过在中国执行信息公开网查询，未显示发行人存在被执行记录。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 江苏海州湾发展集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: empd  验证码正确!

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 江苏海州湾发展集团有限公司 相关的结果。

4. 经查询国家企业信用信息公示系统, 发行人暂无行政处罚信息、暂无列入经营异常名录信息、暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息。

江苏海州湾发展集团有限公司 存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 江苏海州湾发展集团 集团简称: 江苏海州湾集团

统一社会信用代码: 91320700755870856W

注册号: 320700000005692

法定代表人: 施军生

登记机关: 连云港市市场监督管理局

成立日期: 2003年11月07日

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

5. 发行人不存在洗钱、非法集资、恐怖融资、涉黑涉恶、偷税漏税等违法违规或不良行为记录。

(二) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

根据发行人提供的银行授信明细, 截至2021年9月末, 发行人获得来自各银行的授信额度为110.23亿元, 其中尚未使用的授信额度为37.06亿元。

单位: 亿元

序号	授信机构	授信金额	已使用金额	未使用金额
1	江苏银行	22.14	15.38	6.76
2	工商银行	13.04	3.76	9.28

3	农业银行	2.20	2.20	0.00
4	中国银行	11.00	6.00	5.00
5	农发行	11.95	11.64	0.31
6	南京银行	11.00	7.50	3.50
7	中信银行	4.95	1.95	3.00
8	华夏银行	4.20	4.20	0.00
9	国开行	2.00	2.00	0.00
10	光大银行	10.75	3.70	7.05
11	浙商银行	1.50	1.50	0.00
12	兴业银行	1.00	1.00	0.00
13	邮储银行	0.30	0.30	0.00
14	苏州农村商业银行	0.95	0.95	0.00
15	东方银行	1.73	1.73	0.00
16	浦发银行	1.10	0.70	0.40
17	渤海银行	0.30	0.30	0.00
18	苏州银行赣榆支行	1.05	1.05	0.00
19	交通银行	3.22	1.46	1.76
20	招商银行	0.40	0.40	0.00
21	太仓银行新浦支行	0.45	0.45	0.00
22	张家港农商行新浦支行	0.60	0.60	0.00
23	恒丰银行	4.40	4.40	0.00
	合计	110.23	73.17	37.06

（三）发行人是否有严重违约现象

截止 2022 年 3 月 23 日，发行人无已到期但尚未偿还的短期借款和长期借款，无重大违约事项，无逃废债信息，无欠息信息。

（四）公司债券余额占发行人最近一期净资产比例情况

截止 2022 年 3 月 23 日，发行人债券存量规模 52.34 亿元，债券 11 只。发行人最近一期财务报表（2021 年 9 月 30 日，合并口径）净资产为 179.03 亿元，债券余额所占发行人净资产比例为 29.24%。

（五）发行人已发行债务融资工具偿还情况

1. 截至 2022 年 3 月 23 日，发行人目前存续债券如下：

单位：亿元、%

债券简称	起息日	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率
21 海州湾 SCP002	2021-07-23	2022-04-19	6.00	6.00	6.92
21 海州湾 SCP001	2021-07-12	2022-04-08	7.00	7.00	6.90
21 海发 02	2021-03-31	2030-03-31	10.00	10.00	7.00
20 海州湾 PPN002	2020-03-31	2025-03-31	7.00	7.00	7.50
20 海州湾 PPN001	2020-01-20	2025-01-20	3.00	3.00	7.50
19 海州湾 PPN003	2019-12-13	2024-12-13	5.00	3.50	7.50
19 海州湾 PPN002	2019-02-26	2022-02-26	2.00	2.00	7.50
19 苏海发债 01	2019-02-15	2026-02-15	3.30	2.64	7.30
19 海州湾 PPN001	2019-01-16	2024-01-16	3.00	3.00	7.50
18 苏海发债 01	2018-12-13	2025-12-13	9.00	7.20	5.18
13 苏海发债	2013-03-29	2023-03-29	10.00	3.00	5.38
合计			65.3	54.34	

截至 2022 年 3 月 23 日，以上债券不存在违约或延迟支付本息的情况。

其中 2023 年到期的债券 1 只，规模共计 3 亿元，占债券余额的 5.52%。2023 年以前到期的债券 3 只，规模共计 15 亿元，占债券总额的 27.60%。

2. 已到期债务融资工具偿还情况：

债券简称	起息日	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率
17 海州湾 PPN001	2017-08-29	2020-08-29	4.00	0.00	7.00
16 海州湾 PPN001	2016-07-29	2021-07-29	12.00	0.00	5.50
15 海州湾 PPN001	2015-07-21	2020-07-21	10.85	0.00	7.80
10 苏海发债	2010-09-28	2017-09-28	10.00	0.00	5.55

发行人到期债券已全部按期兑付，不存在违约情况。

（六）有息债务明细

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额为 1,599,951.71 万元，其中，短期借款为 320,665.11 万元、一年内到期的非流动负债为 599,872.07 万元、其他流动负

债（有息部分）为 5,000.00 万元、长期借款为 325,791.42 万元、应付债券为 240,400.00 万元、长期应付款（有息部分）为 104,822.11 万元、其他非流动负债 3,401.00 万元。

具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末公司有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	320,665.11	20.04	288,254.81	19.15
一年内到期的非流动负债	599,872.07	37.49	351,148.91	23.32
其他流动负债（有息部分）	5,000.00	0.31	6,000.00	0.40
长期借款	325,791.42	20.36	331,700.00	22.03
应付债券	240,400.00	15.03	353,000.00	23.45
长期应付款（有息部分）	104,822.11	6.55	125,990.45	8.37
其他非流动负债	3,401.00	0.21	49,380.00	3.28
合计	1,599,951.71	100.00	1,505,474.17	100.00

截至 2021 年 9 月末公司有息负债明细

单位：万元

借款银行	借款主体	用途	贷款起止时间	年利率%	借款余额
苏州农村商业银行	连云港老街文化旅游开发有限公司	流动资金	2020-10-27-2021-10-26	8.3	500
	连云港海发建材销售有限公司	流动资金	2020-10-13-2021-10-12	5.22	4,998.00
	连云港海发园林景观工程有限公司	流动资金	2021-05-13-2022-05-13	6.3	4,000.00
东方银行连云港	连云港老街文	流动	2021-09-08-2022-08-25	5.3	2,375.00

支行	化旅游开发有 限公司	资金			
	连云港海发园 林景观工程有 限公司	流动 资金	2021-01-14-2022-01-12	5.66	2,625.00
东方银行墟沟 支行	连云港海发建 材销售有限公 司	流动 资金	2020-11-20-2021-11-19	5.66	2,800.00
	连云港海州湾 物流有限公司	流动 资金	2020-11-12-2021-11-11	5.66	2,700.00
东方银行连云 港连岛旅游开 发有限公司支 行	连云港连岛旅 游开发有限公 司	流动 资金	2021-02-05-2022-02-04	5.3	6,800.00
江苏银行连云 支行	连云港海发园 林景观工程有 限公司	流动 资金	2020-10-23-2021-10-11	5.66	4,000.00
	连云港海发市 政工程有限公 司	流动 资金	2020-10-20-2021-10-18	5.66	4,000.00
	连云港连岛旅 游开发有限公 司	流动 资金	2020-08-07-2021-10-29	5.66	3,000.00
	连云港老街文 化旅游开发有 限公司	流动 资金	2020-11-16-2021-11-10	5.66	4,000.00
江苏银行中华 支行	连云港海州湾 健康产业发 展有限公司	流动 资金	2020-12-24-2021-12-23	4.96	3,000.00
	江苏海州湾商 务服务有限公 司	流动 资金	2021-04-28-2022-04-12	5.66	1,000.00
	江苏海州湾旅 游发展有限公 司	流动 资金	2021-04-28-2022-04-12	5.66	1,000.00
江苏银行陇海 支行	连云港海州湾 水利工程有限 公司	流动 资金	2020-11-18-2021-11-05	5.66	4,000.00
	连云港海州湾 物流有限公司	流动 资金	2020-10-23-2021-10-21	5.66	4,000.00
	连云港海发市 政工程有限公 司	流动 资金	2020-10-23-2021-10-21	5.66	4,000.00

	连海实业投资有限公司	流动资金	2021-04-14-2022-04-12	5.66	1,000.00
江苏银行高新区支行	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-03-25-2022-03-24	5.66	400
浦发银行	连云港高公岛建设开发有限公司	流动资金	2021-06-23-2022-02-20	5	1,000.00
江苏信保科技小贷	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2021-06-10-2022-06-03	9.8	1,900.00
	连云港连岛旅游开发有限公司旅游	流动资金	2020-12-22-2021-10-21	4.35	1,500.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-12-04-2021-11-27	4.35	1,500.00
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	流动资金	2021-04-25-2022-04-24	10	2,000.00
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	流动资金	2020-10-20-2021-10-18	4.35	1,000.00
	连云港前三岛旅游开发有限公司	流动资金	2021-02-09-2022-02-08	9.8	1,800.00
	连云港老街文化旅游开发有限公司	流动资金	2020-12-09-2021-12-08	9.8	1,500.00
	连云港老街文化旅游开发有限公司	流动资金	2020-12-09-2021-12-03	4.35	1,500.00
金创再担保	江苏海州湾商务服务有限公司	私募债	2021-04-16-2022-04-15	7.5	2,200.00
	江苏海州湾商务服务有限公司	私募债	2021-04-16-2022-04-15	7.4	800
苏州银行赣榆支行	连云港海州湾水利工程有限公司	流动资金	2020-07-08-2021-10-06	6	6,500.00
	连云港海发园林景观工程有限公司	流动资金	2021-01-12-2022-01-11	6	4,000.00

	连云港海发建材销售有限公司	流动资金	2021-01-12-2022-01-11	4.7	950
交通银行连云港分行	连云港海上云台山旅游发展有限公司	流动资金	2021-02-25-2021-12-06	6.09	3,600.00
	连云港连岛旅游开发有限公司	流动资金	2021-01-28-2021-10-27	6.09	6,000.00
南京银行连云港分行	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-12-04-2021-12-03	6.09	12,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-08-31-2022-02-27	6.09	17,000.00
	连云港连岛旅游开发有限公司	流动资金	2021-01-21-2022-01-20	6.09	1,000.00
	连云港桥源贸易有限公司	流动资金	2020-12-25-2021-12-24	6.09	1,000.00
	连云港海发园林景观工程有限公司	流动资金	2021-01-04-2021-12-28	6.09	3,000.00
	连云港海发市政工程有限公司	流动资金	2021-01-04-2021-12-28	6.09	3,000.00
	连云港老街文化旅游开发有限公司	流动资金	2021-01-04-2021-12-28	6.09	3,000.00
	江苏海州湾旅游发展有限公司	流动资金	2021-01-04-2021-12-28	6.09	3,000.00
	连云港海发水利工程有限公司	流动资金	2021-03-22-2022-03-21	6	1,000.00
	连海连云港海州湾物业服务有限公司	流动资金	2021-03-23-2022-03-21	6	1,000.00
	连云港海发旅游商业发展有限公司	流动资金	2021-03-23-2022-03-21	6	1,000.00
	连云港自贸区连海供应链管	流动资金	2021-06-29-2022-06-28	6	500

	理有限公司				
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-07-29-2022-07-28	6.09	1,000.00
	连云港自贸区连海供应链管理有限公司	流动资金	2021-07-29-2022-07-28	6	500
太仓银行新浦支行	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2021-01-06-2021-12-25	6.5	4,000.00
张家港农商行新浦支行	连云港海州湾物业服务有限公司	流动资金	2021-01-21-2022-01-20	5.5	6,000.00
	江苏海州湾旅游发展有限公司	流动资金	2021-03-31-2022-03-30	5	500
华夏银行连云港分行	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2021-09-26-2023-09-25	4.9	1,900.00
	海州湾连云港海州湾物业服务有限公司	流动资金	2021-03-09-2023-03-09	5.5	980
浙商银行	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-04-12-2022-04-12	5.22	5,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-11-17-2021-11-13	5.2	5,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-02-03-2022-02-03	5.22	5,000.00
融鼎小贷	连海实业投资有限公司	流动资金	2020-08-25-2022-8-24	8.8	490
兴业银行	连云港海发市政工程有限公司	流动资金	2020-12-09-2021-12-08	5	2,000.00
	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2021-01-22-2022-01-21	5	1,000.00
	江苏海州湾商务服务有限公司	流动资金	2021-01-21-2022-01-20	5	2,000.00
金保利保理	江苏海州湾发展集团有限公司	保理	2020-12-31-2021-11-15	6.4	2,888.44
	江苏海州湾发	保理	2021-01-06-2021-12-25	6.4	3,333.66

	展集团有限公司				
	江苏海州湾发展集团有限公司	保理	2021-01-08-2022-01-05	6.2	1,959.51
	江苏海州湾发展集团有限公司	保理	2021-01-12-2021-12-10	6	3,200.34
邮储银行	连云港连岛旅游开发有限公司	流动资金	2020-12-02-2021-12-01	5.22	3,000.00
光大银行	连云港佳德建筑安装有限公司	流动资金		6.5	1,000.00
	连海实业投资有限公司	流动资金	2020-12-04-2021-12-03	5.44	3,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-12-29-2021-12-28	6.1	7,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-04-25-2022-04-24	6.8	1,000.00
	连云港海州湾健康产业发展有限公司	保理	2021-08-13-2022-08-12	4	5,465.17
	江苏海州湾文教产业投资有限公司	流动资金	2021-09-26-2022-09-25	6.4	4,000.00
光大银行	连云港汇新达贸易有限公司	流动资金	2021-04-16-2022-04-15	4.25	9,500.00
浙江鑫长融资租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	租赁项目	2021-03-19-2022-03-18	/	10,000.00
			2021-03-19-2022-03-18	/	10,000.00
江西中通融资租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	租赁项目	2020-12-18-2021-12-18		10,000.00
			2021-3-10-2022-03-09		6,000.00
渤海银行盐城分行	连云港桥源贸易有限公司	流动资金	2020-10-13-2021-10-12	5.1	3,000.00
中信银行	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2021-09-10-2022-09-09	4.55	9,500.00
中国银行核电支行	连云港连海保税服务有限公司	流动资金	2021-01-15-2022-01-10	5.88	4,000.00

	司				
恒丰银行连云港分行	连云港海发园林景观工程有限公司	流动资金	2021-02-24-2022-02-23	5.7	4,000.00
	连云港海州湾水利工程有限公司	流动资金	2021-02-24-2022-02-23	5.7	4,000.00
	连云港海发建材销售有限公司	流动资金	2021-03-03-2022-03-02	5.35	4,000.00
	江苏海州湾文教产业投资有限公司	流动资金	2021-03-03-2022-03-02	5.35	4,000.00
	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2020-11-26-2021-11-24	5.2	7,000.00
	江苏海州湾投资有限公司	流动资金	2020-10-30-2021-10-28	4.5	7,000.00
	连云港海发市政工程有限公司	流动资金	2020-07-15-2021-10-13	4.5	13,000.00
农发行连云港分行	连云港海上云台山旅游发展有限公司	云台山国家森林公园生态保护建设项目一期	2017-04-28-2027-04-23	5.2	31,100.00
	连海实业投资有限公司	棚户区改造	2018-01-29-2033-01-15	4.9	29,500.00
	连云港连岛旅游开发有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司滨海民宿改造工	2020-07-14-2035-06-29	4.75	45,000.00

		程			
南京银行（华能贵诚）	江苏海州湾发展集团有限公司	羊山岛项目	2018-03-23-2023-03-23	9.450125（浮动）	3,000.00
南京银行	江苏海州湾文教产业投资有限公司	海州湾之星项目贷款	2020-12-10-2025-12-09	6（浮动）	7,500.00
光大银行	江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司5A项目	2021-01-04-2027-12-20	7.3	26,745.00
华夏银行连云港分行	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-05-14-2023-05-14	6.1	7,600.00
江苏省国际信托	江苏海州湾发展集团有限公司	信托（连云港连岛旅游开发有限公司5A民宿项目）	2020-11-13-2022-11-13	9	20,000.00
中行核电支行	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	海上云台山综合提升	2020-06-30-2028-11-21	5.88	46,875.00
华夏银行连云港分行				5.88	22,750.00
中国农业银行				4.9	17,875.00
工商银行连云港支行	连云港云台山生态林业发展有限公司	云台山生态林业保护开	2016-02-19-2025-12-20	4.9	4,800.00

		发项目			
	连云港海发水利工程有限公司	后云台山水利综合治理工程	2016-06-28-2023-06-20	4.9	5,000.00
	江苏海州湾发展集团有限公司	连云港东部城区道路提升改造工程	2017-03-24-2027-01-20	4.9	13,000.00
江苏银行营业部	江苏海州湾文教产业投资有限公司	流动资金	2019-12-18-2022-12-17	6.18	10,000.00
江苏银行新浦支行	江苏海州湾发展集团有限公司	枫树湾项目贷款	2020-03-24-2025-01-14	7.3 浮动	10,000.00
江苏国际信托					
江苏银行中华支行	江苏海州湾发展集团有限公司	民宿项目贷款	2020-12-18-2025-06-18	7.3(浮动)	15,000.00
紫金信托					
华夏银行连云港分行	连云港汇新达贸易有限公司	流动资金	2021-03-09-2023-03-09	5.5	980
	连云港海发园林景观工程有限公司	流动资金	2020-08-25-2022-8-24	8.8	490
	连云港老街文化旅游开发有限公司	流动资金	2020-08-25-2022-8-24	8.8	490
金海创投	连云港海州湾健康产业发展有限公司	流动资金	2021-01-27-2024-01-26	8.5	1,000.00
金海创投	连云港海发市政工程有限公司	流动资金	2021-01-27-2024-01-26	8.5	1,000.00
苏银租赁	江苏海州湾水务有限公司	融资租赁	2021-04-30-2024-04-30	8.1	6,086.42

金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-16-2021-12-10	7.2	700
金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-18-2021-12-15	6.5	1,000.00
金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-16-2021-12-10	7.5	300
金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-03-2021-12-02	7.1	500
金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-03-2021-12-02	7.2	280
金创再担保	连云港连岛旅游开发有限公司	私募债	2020-12-03-2021-12-02	7.2	220
金创再担保	连云港老街文化旅游开发有限公司	私募债	2021-03-26-2022-03-25	7.4	300
金创再担保	连云港老街文化旅游开发有限公司	私募债	2021-03-26-2022-03-25	6.5	700
金创再担保	连云港老街文化旅游开发有限公司	私募债	2021-03-26-2022-03-25	7.6	1,000.00
中国银行	连云港连岛旅游开发有限公司	定向私募	2020-03-13-2023-03-13	9.6	3,401.00
苏银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-10-17-2022-10-16	6.56	1,068.66
	连云港东方城市建设投资有限公司	融资租赁	2017-07-26-2022-07-21	6.56	2,053.29
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2018-02-01-2023-02-01	8.8	1,584.38
			2018-06-11-2023-06-11	8.8	1,059.47
连云港海发水利工程有限公司	融资租赁	2021-07-02-2024-07-01	8.1	9,244.39	
平安租赁	江苏海州湾发	融资	2017-10-27-2025-10-27	6.8	4,940.00

	展集团有限公司	租赁			
	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-11-10-2025-11-10	6.8	2,232.00
华融租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-10-26-2022-10-26	6.7	500
越秀租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-12-29-2022-12-21	6.7	799.22
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-03-16-2025-02-01	9.5	2,726.81
远东租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-04-04-2023-04-04	8.5	2,100.00
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2019-09-29-2024-09-29	8.9	2,431.07
	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-03-26-2023-03-26	8.9	697.42
	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2021-07-15-2024-07-15		5,612.00
兴泰租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2019-12-09-2022-12-15	6.75	333.33
西藏金租	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-07-23-2023-07-25	8	6,476.98
徽银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-07-30-2023-07-30	7	3,000.00
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2019-12-06-2024-12-06	7.6	3,282.85
哈银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-09-21-2023-09-25	7.55	3,344.00
			2018-10-26-2023-12-25	7.55	820
	连云港海上云台山旅游发展	融资租赁	2020-05-15-2025-5-15	7.52	2,551.94

	有限公司				
浙银租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-06-02-2024-06-20	7.08	4,717.76
国金租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-05-13-2023-06-23	7.35	4,036.61
财通租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-06-28-2023-06-28	6.6	1,775.95
通汇租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	融资租赁	2020-07-31-2023-07-31	5.5	2,862.04
	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-11-26-2023-11-25	5.5	3,107.35
	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2021-01-01-2023-12-30	5.5	3,577.92
华文租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-08-06-2024-08-05	6.7	2,500.00
连瑞租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-08-18-2025-08-17	5.55	3,163.59
中建投租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-09-04-2025-09-04	6.32	4,126.12
					1,768.34
弘创租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-09-28-2024-09-28	5.95	2,444.59
苏州租赁	连云港老街文化旅游开发有限公司	融资租赁	2020-09-29-2026-03-25	4.75	3,648.60
江苏金租	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2021-02-19-2025-02-19	7.6	5,281.02
江苏润海商业保理有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司	保理	2021-09-23-2022-09-22		4,954.40
国开证券	13 苏海发债-企业债	项目	2013-03-29-2023-03-29	浮动	15,000.00
南京银行	20 苏海州湾	置换	2021-01-04-2024-01-03	6.5	30,000.00

	ZR001-债券融 资计划				
开源证券	18 苏海发债 01- 企业债	项目	2018-12-13-2025-12-13	5.18	72,000.00
	19 苏海发债 01- 企业债	项目	2019-02-15-2026-02-15	7.3	26,400.00
江海证券	21 海发 02-项目 收益债	置换	2021-03-31-2030-03-31	7	97,000.00
农发行连云港 分行	连云港海上云 台山旅游发展 有限公司	云台 山国 家森 林公 园生 态保 护建 设项 目一 期	2017-04-28-2027-04-23	5.2	6,300.00
	连海实业投资 有限公司	棚户 区改 造	2018-01-29-2033-01-15	4.9	3,000.00
南京银行（华 能贵诚）	江苏海州湾发 展集团有限公 司	羊山 岛项 目	2018-03-23-2023-03-23	9.45	6,000.00
南京银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	海州 湾之 星项 目贷 款	2020-12-10-2025-12-09	6	1,000.00
光大银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	连云 港连 岛旅 游开 发有 限公 司 5A 项目	2021-01-04-2027-12-20	7.3	255
华夏银行连云 港分行	江苏海州湾发 展集团有限公 司	流动 资金	2020-05-14-2023-05-14	6.1	1,600.00
紫金信托	江苏海州湾发 展集团有限公	信托	2019-10-16-2021-10-15	11.5	10,000.00
			2019-10-25-2021-10-25	11.5	10,000.00

	司				
光大兴陇信托	江苏海州湾发展集团有限公司	信托	2019-12-17-2021-12-16	8.5	1,120.00
			2019-12-20-2021-12-20	8.5	1,810.00
			2019-12-27-2021-12-27	8.5	3,270.00
			2020-01-03-2022-01-02	8.5	2,670.00
			2020-01-08-2022-01-07	8.5	2,500.00
			2020-01-10-2022-01-09	8.5	2,260.00
			2020-01-16-2022-01-15	8.5	2,100.00
			2020-01-19-2022-01-18	8.5	210
中行核电支行	连云港连岛旅游开发有限公司	非标 (连云港连岛旅游开发有限公司综合服务 区建设项目)	2017-05-17-2021-12-27	5.71	9,000.00
华夏银行连云港分行	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司			5.88	3,500.00
中国农业银行				4.9	2,750.00
工商银行连云港支行	连云港海上云台山旅游发展有限公司	云台山生态林业保护开发项目	2016-02-19-2025-12-20	4.9	1,100.00
工商银行连云港支行	连云港海州湾水利工程有限公司	后云台山水利综合治理工程	2016-06-28-2023-06-20	4.9	4,000.00
江苏银行营业部	江苏海州湾文教产业投资有限公司	流动资金	2019-06-21-2022-06-20	6.18	6,000.00
江苏银行新浦支行	江苏海州湾发展集团有限公司	枫树湾项	2020-03-24-2025-01-14	7.3 浮动	3,000.00

江苏国际信托	司	目贷款			
融鼎小贷	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-08-25-2022-8-24	8.8	490
	连云港海州湾物流有限公司	流动资金	2020-08-25-2022-8-24	8.8	490
工投昊海小贷	连云港连岛旅游开发有限公司	流动资金	2020-10-23-2022-04-23	7.8	1,000.00
工投昊海小贷	江苏海州湾发展集团有限公司	流动资金	2020-10-23-2022-04-23	7.8	1,000.00
苏银租赁	江苏海州湾水务有限公司	融资租赁	2021-04-30-2024-04-30	8.1	3,157.98
国开证券(13苏海发债、PR苏海发) 代码 1380146、 124232	江苏海州湾发展集团有限公司	企业债	2013-03-29-2023-03-29	浮动	15,000.00
开源证券(18苏海发债 01、18海发 01) 代码 1880282、 152037	江苏海州湾发展集团有限公司	企业债	2018-12-13-2025-12-13	5.18	18,000.00
开源证券(19苏海发债 01、19海发 01) 代码 1980046、 152106	江苏海州湾发展集团有限公司	企业债	2019-02-15-2026-02-15	7.3	6,600.00
交通银行(2、债券简称 19海州湾 PPN002) 代码 031900151.IB	江苏海州湾发展集团有限公司	PPN	2019-02-26-2022-02-26	7.5	20,000.00
国信证券浙商银行(19海州湾 PPN003) 代码 031900896.IB	江苏海州湾发展集团有限公司	PPN (2+2+1)	2019-12-13-2024-12-13	7.5	50,000.00

国信证券浙商 银行(20 海州 湾 PPN001) 代码 032000064.IB	江苏海州湾发 展集团有限公 司	PPN (2+ 2+1)	2020-01-20-2025-01-20	7.5	30,000.00
国信证券浙商 银行(20 海州 湾 PPN002) 代码 032000234.IB	江苏海州湾发 展集团有限公 司	PPN (2+ 2+1)	2020-03-31-2025-03-29	7.5	70,000.00
国信证券浙商 银行(19 海州 湾 PPN001) 代码 031900035.IB	江苏海州湾发 展集团有限公 司	PPN (3+ 2)	2019-01-16-2024-01-16	7.5	30,000.00
中信银行中信 证券 (21 海州湾 SCP001)代码 012102498.IB	江苏海州湾发 展集团有限公 司	超短	2021-07-12-2022-04-08	6.9	70,000.00
中信银行中信 证券 (21 海州湾 SCP002)代码 012102712.IB	江苏海州湾发 展集团有限公 司	超短	2021-07-23-2022-04-19	6.92	60,000.00
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-04-24-2022-04-24	8.6-8.8	480
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-05-01-2022-05-01	8.6-8.8	742
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-05-08-2022-05-08	8.6-8.8	240
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-05-15-2022-05-15	8.6-8.8	919
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-05-22-2022-05-22	8.6-8.8	943
中国银行	江苏海州湾文 化旅游发展集 团有限公司	债权 融资 计划	2020-05-29-2022-05-29	8.6-8.8	1,213.00

中国银行	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	债权融资计划	2020-06-05-2022-06-05	8.6-8.8	937
中国银行	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	债权融资计划	2020-06-12-2022-06-12	8.6-8.8	1,233.00
中国银行	江苏海州湾文化旅游发展集团有限公司	债权融资计划	2020-06-19-2022-06-19	8.6-8.8	1,916.00
财通租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-06-28-2023-06-28	6.6	1,664.33
国金租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-05-13-2023-06-23	7.35	5,076.71
哈银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-09-21-2023-09-25	7.55	3,344.00
哈银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-10-26-2023-12-25	7.55	656
恒鑫租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	融资租赁	2017-07-21-2022-07-20	6.65	1,650.00
弘创租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-09-28-2024-09-28	5.95	1,413.88
华融租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-10-26-2022-10-26	6.7	1,500.00
华文租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-08-06-2024-08-05	6.7	1,250.00
徽银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-07-30-2023-07-30	7	3,000.00
徽银租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2019-12-06-2024-12-06	7.6	1,149.08
江苏金租	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2021-02-19-2025-02-19	7.6	1,846.89
江苏再保租赁	连云港连岛旅	融资	2018-11-06-2021-11-06	7.6	845.6

	游开发有限公司	租赁			
江苏再保租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-05-15-2025-5-15	7.52	320.95
连瑞租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-08-18-2025-08-17	5.55	943.5
平安租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	融资租赁	2017-10-27-2025-10-27	6.8	1,128.00
平安租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-11-10-2025-11-10	6.8	2,510.00
上海爱建租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2019-09-27-2022-09-25	8.98	1,635.05
苏银租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-10-17-2022-10-16	6.56	1,022.41
苏银租赁	连云港东方城市建设投资有限公司	融资租赁	2017-07-26-2022-07-21	6.56	2,141.74
苏银租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2018-02-01-2023-02-01	8.8	1,257.08
苏银租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2018-06-11-2023-06-11	8.8	1,297.85
苏州园恒	江苏海州湾发展集团有限公司	融资租赁	2017-08-25-2022-08-25	6.75	9,000.00
苏州租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-08-14-2022-08-15	6.99	4,083.92
苏州租赁	连云港老街文化旅游开发有限公司	融资租赁	2020-09-29-2026-03-25	4.75	464.41
通汇租赁	江苏海州湾发展集团有限公司	融资租赁	2020-07-31-2023-07-31	5.5	962.29
通汇租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-11-26-2023-11-25	5.5	948.91

	司				
通汇租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2021-01-01-2023-12-30	5.5	707.19
西藏金租	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-07-23-2023-07-25	8	3,228.28
兴泰租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2019-12-09-2022-12-15	6.75	1,000.00
远东租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2018-04-04-2023-04-04	8.5	3,978.96
远东租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2019-09-29-2024-09-29	8.9	1,026.26
远东租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-03-26-2023-03-26	8.9	2,240.00
远东租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2021-07-15-2024-07-15		3,200.94
越秀租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2017-12-29-2022-12-21	6.7	799.97
越秀租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-03-16-2025-02-01	9.5	959.18
浙银租赁	连云港海上云台山旅游发展有限公司	融资租赁	2020-06-02-2024-06-20	7.08	2,460.61
中建投租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-09-04-2025-09-04	6.32	1,643.67
中建投租赁	连云港连岛旅游开发有限公司	融资租赁	2020-09-04-2025-09-04	6.32	704.43
定融					59,004.00
合计					1,599,951.71

根据以上统计，截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 159.99 亿元；其中，剔除银行贷款、债券以外的

高息负债余额为 44.56 亿元，占有息债务余额比例为 27.85%，具体如下表所示：

单位：亿元、%

项目	余额	占比
银行贷款	57.43	35.90%
债券	58.00	36.25%
融资租赁	21.82	13.64%
信托	8.39	5.24%
其他	14.35	8.97%
合计	159.99	100.00%

（七）有息债务期限结构

根据上文发行人有息债务明细表，经统计，发行人有息债务期限结构如下表所示：

单位：亿元、%

项目	金额	占比
2021年到期债务	20.16	12.60%
2022年到期债务	39.71	24.82%
2023年到期债务	12.73	7.96%
2024年到期债务	16.20	10.13%
2025年及以后到期债务	88.80	44.50%
合计	159.99	100.00%

发行人在本信托计划到期日 2023 年到期的有息债务占比仅为 7.96%，在 2022 年及之前到期的有息债务合计占比为 37.42%。

截至 2022 年 3 月 23 日，发行人所有到期债务均正常还款，未发生信贷违约事件，不存在影响发行人还款能力的舆情。

（八）对外担保明细

截至 2021 年 9 末，发行人合并口径对外担保余额 113997.7196 万元，占净资产的比重为 6.37%，具体情况如

下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保总额 (万元)	担保余额 (万元)	期限
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连云港连岛旅游开发有限公司海上游艇俱乐部	23,700.00	16,658.86	
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏海州港务股份有限公司	30000	18000	2020.11.19-2030.10.10
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏云港投资发展有限公司	15000	15000	2021.2.2- 2022.2.1
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏云港投资发展有限公司	10000	10000	2020.12.24-2021.12.23
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港苏马湾旅游开发有限公司	7900	7840	
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港市连云区连云港连岛旅游开发有限公司企业公司	2000	2000	2021-01-15- 2021-12-17
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港绿海连云港海发园林景观工程有限公司绿化有限公司	1000	1000	2020-06-04- 2022-06-04
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港砵鼎建筑安装有限公司	1000	1000	2021-06-16- 2022-06-15
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏金福港建设有限公司	8000	8000	2021.4.25- 2022.4.24
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港宝联实业有限公司	4000	4000	2021-6-08- 2022-6-7
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港润云连云港海发园林景观工程有限公司绿化工程有限公司	6000	6000	2021-07-13- 2027-07-12
江苏海州湾发展集团有限公司	游艇俱乐部	20000	12958.8596	2019-06-11- 2024-06-11
江苏海州湾发展集团有限公司	游艇俱乐部	1000	1000	2021-04-21- 2022-04-20
江苏海州湾发展集团有限公司	游艇俱乐部	2000	2000	2020-12-03- 2021-12-03
江苏海州湾发展集团有限公司	游艇俱乐部	700	700	2021-09-28- 2022-09-17
江苏海州湾发展集团有限公司	苏马湾	1000	1000	2021-09-26- 2022-03-25
江苏海州湾发展集团有限公司	苏马湾	1000	1000	2020-11-24- 2021-11-23
江苏海州湾发展集团有限公司	苏马湾	1000	940	2020-06-04- 2022-06-04
江苏海州湾发展集团有限公司	苏马湾	4900	4900	2021-08-19- 2022-08-18

合计		140200	113997.7196	
----	--	--------	-------------	--

截至 2022 年 3 月 23 日，发行人到期对外担保均已正常结束，不存在对发行人造成实质性重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（九）发行人近三年和最近一期财务报表及分析

发行人提供了苏亚金诚会计师事务所会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2018-2020 年三年审计报告及未经审计的 2021 年三季度末财务报表。

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	339,776.96	236,729.20	182,316.09	275,966.86
应收票据	11,781.00	1,555.00	1,037.28	4,250.01
应收账款	340,920.63	295,119.65	203,156.42	146,374.17
预付款项	54,321.81	52,452.82	58,841.30	81,608.46
其他应收款	884,400.60	829,489.02	709,375.64	541,295.48
存货	1,156,923.72	1,085,929.78	1,101,816.82	1,116,415.58
其他流动资产	21,502.64	24,100.25	24,095.43	49,926.76
流动资产合计	2,809,627.36	2,525,375.72	2,280,638.97	2,215,837.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	35,837.50	35,837.50	36,736.88	31,095.19
长期股权投资	36,200.70	33,014.70	18,573.29	2,032.89
固定资产	70,359.04	73,439.34	72,681.53	49,063.54
在建工程	186,430.98	179,876.64	167,744.54	151,712.58
无形资产	3,125.90	2,563.30	2,610.59	2,673.66
长期待摊费用	2,486.74	2,756.25	1,800.75	1,723.11
递延所得税资产	679.1	675.12	678.89	697.59
其他非流动资产	850,309.81	850,309.81	868,794.81	887,279.80
非流动资产合计	1,185,429.77	1,178,472.67	1,169,621.27	1,126,278.35
资产总计	3,995,057.13	3,703,848.39	3,450,260.24	3,342,115.67
流动负债：				
短期借款	320,665.11	288,254.81	188,483.00	117,298.00
应付票据	282,145.82	168,497.30	149,832.09	160,900.01
应付账款	22,804.92	18,626.89	25,580.41	29,412.56

预收款项	26,380.85	23,002.36	24,533.48	16,343.66
应付职工薪酬	72.81	136.33	135.25	95.66
应交税费	340.57	558.04	371.9	278.3
其他应付款	181,538.76	180,233.28	171,482.44	151,876.81
一年内到期的非流动负债	599,872.07	351,148.91	348,501.07	216,651.87
其他流动负债	5,589.24	6,589.24	4,589.24	589.24
流动负债合计	1,439,410.15	1,037,047.18	913,508.89	693,446.12
非流动负债：				
长期借款	325,791.42	331,700.00	190,250.00	236,900.00
应付债券	240,400.00	353,000.00	418,000.00	448,500.00
长期应付款	117,218.62	138,338.12	120,654.05	186,434.22
递延所得税负债	563.37	563.37	788.22	627.79
递延收益	3,580.00	3,500.00	15	15
其他非流动负债	74,432.00	49,380.00	34,600.00	21,648.00
非流动负债合计	761,985.41	876,481.50	764,307.27	894,125.01
负债合计	2,201,395.56	1,913,528.68	1,677,816.15	1,587,571.13
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
资本公积	1,383,767.35	1,383,767.35	1,383,791.83	1,384,035.43
其他综合收益	1,690.12	1,690.12	2,364.65	1,883.38
盈余公积	32,593.38	32,593.38	29,514.23	26,125.79
未分配利润	249,289.04	245,472.66	229,517.77	214,788.25
归属于母公司所有者权益合计	1,787,339.89	1,783,523.50	1,765,188.48	1,746,832.85
少数股东权益	6,321.68	6,796.21	7,255.61	7,711.69
所有者权益合计	1,793,661.57	1,790,319.71	1,772,444.09	1,754,544.54
负债和所有者权益总计	3,995,057.13	3,703,848.39	3,450,260.24	3,342,115.67

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	54,125.54	112,669.27	104,584.86	88,688.82
减：营业成本	50,493.56	106,073.16	94,083.11	73,976.84
营业税金及附加	1,575.34	3,099.96	3,236.26	5,356.53
销售费用	1,210.38	2,264.60	2,248.78	546.15
管理费用	6,537.66	8,830.85	9,122.54	10,008.60
财务费用	1,689.96	3,525.87	3,242.13	3,625.81
加：投资收益（损失以“-”号填列）	1,268.86	1,432.69	616.38	583.93
其他收益	10,141.58	35,444.43	31,556.95	28,515.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15.9	15.06	-124.11	210.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2.52	-15.43	49.77	4.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,010.67	25,751.57	24,751.03	24,067.47
加：营业外收入	130.6	39.43	13.65	12.88

减：营业外支出	25.94	17.11	147.58	296.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,115.33	25,773.89	24,617.10	23,784.24
减：所得税费用	319.48	581.8	750.22	796.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,795.85	25,192.09	23,866.88	22,987.46

3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,540.44	36,570.75	47,792.93	34,045.70
收到的税费返还	-		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	109,510.72	130,078.34	86,575.86	83,662.76
经营活动现金流入小计	127,051.16	166,649.10	134,368.80	117,708.46
购买商品、接受劳务支付的现金	90,596.27	45,186.88	39,966.29	42,794.56
支付给职工以及为职工支付的现金	3,753.11	7,343.03	8,809.12	7,571.58
支付的各项税费	1,894.82	2,082.02	2,119.02	2,486.29
支付其他与经营活动有关的现金	106,600.33	172,295.53	79,130.94	210,721.39
经营活动现金流出小计	202,844.53	226,907.45	130,025.37	263,573.82
经营活动产生的现金流量净额	-75,793.36	-60,258.36	4,343.43	-145,865.36
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	23,764.00	3,260.00
取得投资收益收到的现金	1,389.20	973.67	513.84	584.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.36	27.45	113.78	37.73
投资活动现金流入小计	1,395.56	1,001.13	24,391.63	3,882.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,603.74	14,876.91	19,647.76	33,762.40
投资支付的现金	8,786.00	13,982.40	21,448.10	30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	142.73	299.21	-
投资活动现金流出小计	17,389.74	29,002.04	41,395.06	33,792.40
投资活动产生的现金流量净额	-15,994.18	-28,000.91	-17,003.44	-29,910.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	169.3	-	106
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	169.3	-	106
取得借款收到的现金	413,445.80	711,699.51	305,653.55	375,148.50
发行债券收到的现金	257,000.00	106,000.00	133,000.00	120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	10,521.87	820	29,880.00
筹资活动现金流入小计	670,445.80	828,390.67	439,473.55	525,134.50
偿还债务支付的现金	499,564.84	605,119.45	362,011.34	274,125.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,597.47	112,747.10	89,753.34	72,443.56
支付其他与筹资活动有关的现金	-	21,700.00	10,500.00	560
筹资活动现金流出小计	581,162.31	739,566.55	462,264.68	347,128.72

筹资活动产生的现金流量净额	89,283.48	88,824.12	-22,791.13	178,005.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-845.63	-53.26	-324.79
五、现金及现金等价物净增加额	-2,504.06	-280.78	-35,504.40	1,905.50
加：期初现金及现金等价物余额	51,832.83	52,113.61	87,618.01	85,712.51
六、期末现金及现金等价物余额	49,328.77	51,832.83	52,113.61	87,618.01

4. 资产结构分析

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	339,776.96	8.50	236,729.20	6.39	182,316.09	5.28	275,966.86	8.26
应收票据	11,781.00	0.29	1,555.00	0.04	1,037.28	0.03	4,250.01	0.13
应收账款	340,920.63	8.53	295,119.65	7.97	203,156.42	5.89	146,374.17	4.38
其他应收款	884,400.60	22.14	829,489.02	22.4	709,375.64	20.56	541,295.48	16.2
预付账款	54,321.81	1.36	52,452.82	1.42	58,841.30	1.71	81,608.46	2.44
存货	1,156,923.72	28.96	1,085,929.78	29.32	1,101,816.82	31.93	1,116,415.58	33.4
其他流动资产	21,502.64	0.54	24,100.25	0.65	24,095.43	0.7	49,926.76	1.49
流动资产合计	2,809,627.36	70.33	2,525,375.72	68.18	2,280,638.97	66.1	2,215,837.33	66.3
可供出售金融资产	35,837.50	0.90	35,837.50	0.97	36,736.88	1.06	31,095.19	0.93
长期股权投资	36,200.70	0.91	33,014.70	0.89	18,573.29	0.54	2,032.89	0.06
固定资产	70,359.04	1.76	73,439.34	1.98	72,681.53	2.11	49,063.54	1.47
在建工程	186,430.98	4.67	179,876.64	4.86	167,744.54	4.86	151,712.58	4.54
无形资产	3,125.90	0.08	2,563.30	0.07	2,610.59	0.08	2,673.66	0.08
长期待摊费用	2,486.74	0.06	2,756.25	0.07	1,800.75	0.05	1,723.11	0.05
递延税款资产	679.1	0.02	675.12	0.02	678.89	0.02	697.59	0.02
其他非流动资产	850,309.81	21.28	850,309.81	22.96	868,794.81	25.18	887,279.80	26.55
非流动资产合计	1,185,429.77	29.67	1,178,472.67	31.82	1,169,621.27	33.9	1,126,278.35	33.7
资产总计	3,995,057.13	100.00	3,703,848.39	100	3,450,260.24	100	3,342,115.67	100

近三年及一期末，公司资产总计分别为 3,342,115.67 万元、3,450,260.24 万元、3,703,848.39 万元和 3,995,057.13 万元，整体呈快速增长趋势。

近三年及一期末，公司流动资产分别为 2,215,837.33 万元、2,280,638.97 万元、2,525,375.72 万元和 2,809,627.36 万元，流动资产在资产总额中占比分别为 66.30%、66.10%、68.18%和 70.33%；非流动资产分别为 1,126,278.35 万元、1,169,621.27 万元、1,178,472.67 万

元和 1,185,429.77 万元，占总资产的比重分别为 33.70%、33.90%、31.82%和 29.67%，发行人资产以流动资产为主。

5. 负债结构分析

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	320,665.11	14.57	288,254.81	15.06	188,483.00	11.23	117,298.00	7.39
应付票据	282,145.82	12.82	168,497.30	8.81	149,832.09	8.93	160,900.01	10.13
应付账款	22,804.92	1.04	18,626.89	0.97	25,580.41	1.52	29,412.56	1.85
预收账款	26,380.85	1.20	23,002.36	1.2	24,533.48	1.46	16,343.66	1.03
应付职工薪酬	72.81	0.00	136.33	0.01	135.25	0.01	95.66	0.01
应交税费	340.57	0.02	558.04	0.03	371.9	0.02	278.3	0.02
其他应付款	181,538.76	8.25	180,233.28	9.42	152,888.27	9.11	139,270.58	8.77
一年内到期的非流动负债	599,872.07	27.25	351,148.91	18.35	348,501.07	20.77	216,651.87	13.65
其他流动负债	5,589.24	0.25	6,589.24	0.34	4,589.24	0.27	589.24	0.04
流动负债合计	1,439,410.15	65.39	1,037,047.18	54.2	913,508.89	54.45	693,446.12	43.68
长期借款	325,791.42	14.80	331,700.00	17.33	190,250.00	11.34	236,900.00	14.92
应付债券	240,400.00	10.92	353,000.00	18.45	418,000.00	24.91	448,500.00	28.25
长期应付款	117,218.62	5.32	138,338.12	7.23	120,654.05	7.19	186,434.22	11.74
递延收益	3,580.00	0.16	3,500.00	0.18	15	0	15	0
其他非流动负债	74,432.00	3.38	49,380.00	2.58	34,600.00	2.06	21,648.00	1.36
非流动负债合计	761,985.41	34.61	876,481.50	45.8	764,307.27	45.55	894,125.01	56.32
负债合计	2,201,395.56	100.00	1,913,528.68	100	1,677,816.15	100	1,587,571.13	100

近三年及一期末，公司负债总额分别 1,587,571.13 万元、1,677,816.15 万元、1,913,528.68 万元和 2,201,395.56 万元，呈上升趋势，主要因工程建设投入导致融资增加。近三年及一期末，公司流动负债分别为 693,446.12 万元、913,508.89 万元、1,037,047.18 万元和 1,439,410.15 万元，占公司负债总额的比重分别为 43.68%、54.45%、54.20%和 65.39%；非流动负债分别为 894,125.01 万元、764,307.27 万元、876,481.50 万元和 761,985.41 万元，占公司负债总额的比重分别为 56.32%、45.55%、45.80%和 34.61%，公司

负债结构较为稳定。

6. 利润情况分析

单位：万元、%

项目	2021年9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	54,125.54	112,669.27	104,584.86	88,688.82
营业成本	50,493.56	106,073.16	94,083.11	73,976.84
销售费用	1,210.38	2,264.60	2,248.78	546.15
管理费用	6,537.66	8,830.85	9,122.54	10,008.60
财务费用	1,689.96	3,525.87	3,242.13	3,625.81
营业利润	4,010.67	25,751.57	24,751.03	24,067.47
其他收益	10,141.58	35,444.43	31,556.95	28,515.00
利润总额	4,115.33	25,773.89	24,617.10	23,784.24
净利润	3,795.85	25,192.09	23,866.88	22,987.46

发行人主要经营业务包括工程代建、安置房建设、旅游业务、餐饮客房业务、商品销售及其他业务等。近三年及一期，发行人营业收入分别为 88,688.82 万元、104,584.86 万元、112,669.27 万元和 54,125.54 万元，营业成本分别为 73,976.84 万元、94,083.11 万元、106,073.16 万元和 50,493.56 万元，发行人营业成本与营业收入总体呈平稳上升趋势，与发行人业务规模不断增长相匹配。

7. 现金流量分析

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	127,051.16	166,649.10	134,368.80	117,708.46
经营活动现金流出小计	202,844.53	226,907.45	130,025.37	263,573.82
经营活动产生的现金流量净额	-75,793.36	-60,258.36	4,343.43	-145,865.36
投资活动现金流入小计	1,395.56	1,001.13	24,391.63	3,882.27
投资活动现金流出小计	17,389.74	29,002.04	41,395.06	33,792.40
投资活动产生的现金流量净额	-15,994.18	-28,000.91	-17,003.44	-29,910.13
筹资活动现金流入小计	670,445.80	828,390.67	439,473.55	525,134.50
筹资活动现金流出小计	581,162.31	739,566.55	462,264.68	347,128.72
筹资活动产生的现金流量净额	89,283.48	88,824.12	-22,791.13	178,005.78
现金及现金等价物净增加额	-2,504.06	-280.78	-35,504.40	1,905.50

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为117,708.46万元、134,368.80万元、166,649.10万元和127,051.16万元，经营活动现金流出分别为263,573.82万元、130,025.37万元、226,907.45万元和202,844.53万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-145,865.36万元、4,343.43万元、-60,258.36万元和-75,793.36万元。2018年与2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要是因为公司用于代建项目的资金支出及往来款项支出较多。

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为3,882.27万元、24,391.63万元、1,001.13万元和1,395.56万元，投资活动现金流出分别为33,792.40万元、41,395.06万元、29,002.04万元和17,389.74万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-29,910.13万元、-17,003.44万元、-28,000.91万元和-15,994.18万元。发行人投资活动产生的现金流量净额一直为负数，主要系发行人近年来为满足业务扩张的需要，加大了对连云港老街文化旅游开发有限公司工程、连云港连岛旅游开发有限公司景区工程、云台山景区工程、环岛路工程和综合服务区等自建项目的投资力度，导致资本性支出规模较大所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为525,134.50万元、439,473.55万元、828,390.67万元和670,445.80万元，筹资活动现金流出分别为347,128.72万元、462,264.68万元、739,566.55万元和284,310.26万元，

筹资活动产生的现金流量净额分别为 178,005.78 万元、-22,791.13 万元、88,824.12 万元和 89,283.48 万元。近年来发行人筹资活动现金流出增加较多主要因发行人部分债务到期、用来偿还债务的现金支出增加导致。

四、债券资金用途

(一) 本期短期融资券募集资金用途

发行人拟将注册的 13 亿元短期融资券全部用于偿还发行人债务融资工具，本期基础发行金额为 0 亿元、发行金额上限为 13 亿元的短期融资券的募集资金用途见下表：

借款主体	债券名称	起息日	到期日	利率	借款用途	债券余额	募集资金使用金额	担保类型	是否为政府一类债务	是否能够提前还款
江苏海州湾发展集团有限公司	21 海州湾 SCP001	2021/7/12	2022/4/8	6.90	偿还有息负债	70,000.00	70,000.00	信用	否	否
江苏海州湾发展集团有限公司	21 海州湾 SCP002	2021/7/23	2022/4/19	6.92	偿还有息负债	60,000.00	60,000.00	信用	否	否
合计						130,000.00	130,000.00			

(二) 前次募集资金的使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

2021 年 7 月 13 日，发行人公开发行了规模为 7 亿元的“21 海州湾 SCP001”公司债券。发行人依照募集说明书的约定，将募集资金用于偿还“16 海州湾 PPN001”。

2021 年 7 月 26 号，发行人公开发行了规模为 6.00 亿元的“21 海州湾 SCP002”超短期融资券。发行人依照募集说明书的约定，将募集资金用于偿还“16 海州湾 PPN001”及“19 海州湾 PPN003”。

（三）发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次募集资金用于偿还的债务均不属于“政府负有偿还责任的债务”。

第三部分 信托项目增信措施

一、保证人简介

(一) 基本信息

保证人名称:	江苏云港投资发展有限公司
法定代表人:	马波
成立日期:	2009-01-06
注册资本:	135480 万元人民币
实缴资本:	35480 万元人民币
住所:	中国(江苏)自由贸易试验区连云港片区连云区阳光国际大厦 1 座塔楼 2 层 201 室
统一社会信用代码:	91320700684119618Q
经营范围:	实业投资；房地产开发经营；港口码头及路桥基础设施的投资、建设；土地开发、整理；房屋建筑工程、连云港海发市政工程有限公司建设工程、水利工程、桥梁工程、城市及道路照明工程、连云港海发园林景观工程有限公司绿化工程施工；有色金属、矿产品（煤炭及制品除外）、黄金、化工产品（不含危化品）、针纺织品、冶金炉料、钢材、木材、建筑材料、金属材料销售；废旧金属回收、压缩打包、销售；在本省行政区域内从事非融资性担保业务；普通仓储服务。（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）许可项目：食品进出口；酒类经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术进出口；货物进出口；进出口代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 历史沿革

1. 保证人的设立情况

保证人前身为江苏云港发展股份有限公司，成立于 2009 年 1 月，系由连云港东方临港产业投资有限公司（以下简称“临港产投”）和连云港金港经济技术开发总公司（以下简

称“金港技术”)共同出资设立,初始注册资本0.5亿元,双方持股比例为60.00%和40.00%。2009年7月,临港产投将3.048亿元债权转为对公司的出资资本金,公司注册资本增至3.548亿元。2013年4月,根据连区政发[2013]33号文,临港产投和金港技术将所持有的公司全部资产划拨给连云区政府国有资产监督管理办公室,由连云区人民政府作为公司出资人,江苏连云经济开发区管理委员会(以下简称“开发区管委会”)行使管理权;同年4月,公司更名为现名。2019年6月,连云区人民政府委托开发区管委会代表区政府履行出资人职责,对公司增资10亿元,公司注册资本增至13.55亿元。截至2021年3月末,公司注册资本和实收资本均为13.55亿元,连云区人民政府为唯一股东及实际控制人。

公司是连云区重要的工业投资平台,主要承担江苏连云经济开发区内的基础设施建设、产业配套工程及综合服务等功能。目前公司主要业务包括基础设施建设业务、贸易业务、服务业务和电力业务等。

(三) 保证人控股股东及实际控制人情况

保证人控股股东、实际控制人为连云港市连云区人民政府,持股比例为100%。

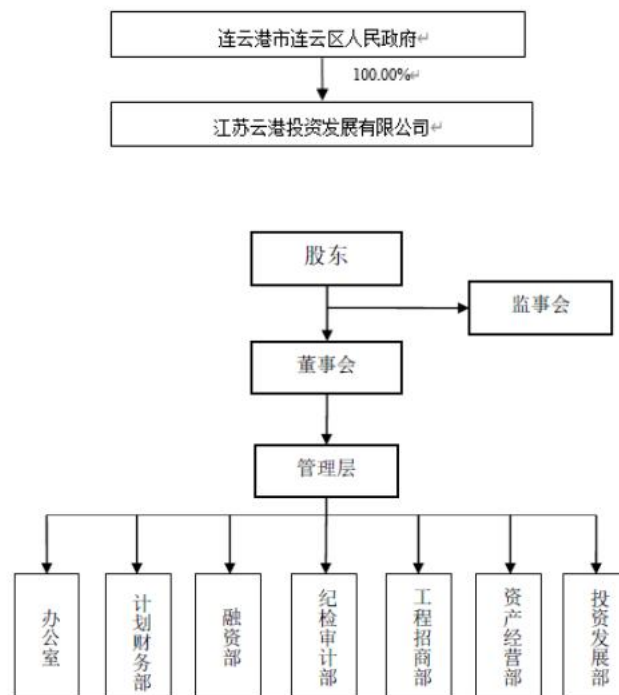
(四) 保证人公司治理和组织架构

保证人为国有独资有限责任公司。保证人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定,根据现代企业制度设立了董事会、监事会、高级管理层等健全的法人治理结构体

系，具有健全的重大事项决策机制。保证人下设办公室、计划财务部、融资部、纪检审计部、工程招商部、资产经营部、投资发展部共七个部门。

董事会由 5 人组成，均由连云港市连云区人民政府委派；设董事长一名，由连云港市连云区人民政府从董事会成员中指定。

公司设监事会，监事会由 5 人组成，监事会成员由连云港市云台山风景名胜区管委会委派，其中职工代表监事由公司职工大会选举产生。监事会设主席一人，由连云港市云台山风景名胜区管委会在监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议。



组织架构图如下：

（五）重要权益投资情况

保证人纳入合并范围的子公司共 20 家，具体情况如下：

序号	企业名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
1	江苏秦港建设有限公司	连云港	20,000.00	100	100	出资设立
2	连云港宝联实业有限公司	连云港	6,800.00	100	100	购买
3	连云港泽驿物流有限公司	连云港	5,000.00	100	100	出资设立
4	江苏永安电力有限公司	连云港	2,000.00	100	100	购买
4.1	连云港浦利新能源发电有限公司	连云港	4,600.00	100	100	购买
5	江苏云港商务咨询有限公司	连云港	1,000.00	100	100	出资设立
6	连云港泰满正实业有限公司	连云港	1,000.00	100	100	出资设立
7	连云港顺泰汽车租赁有限公司	连云港	501	100	100	出资设立
8	连云港云港高新技术创业园有限公司	连云港	300	100	100	出资设立
9	中核云港新能源(连云港)有限公司	连云港	100	100	100	购买
10	连云港德港商务秘书有限公司	连云港	50	100	100	出资设立
11	连云港绿能产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	连云港	5,600.00	92.5	92.5	出资设立
12	江苏尊港实业有限公司	连云港	3,000.00	99.1	99.1	出资设立
13	连云港恒泰污水处理有限公司	连云港	1,560.00	67.95	67.95	购买
14	江苏云泽投资有限公司	连云港	5,000.00	60	60	出资设立
15	连云港瀚海资产管理有限公司	连云港	1,000.00	100	100	购买
16	江苏海州港务股份有限公司	连云港	5,000.00	78	78	购买
17	连云港市商港实业发展有限公司	连云港	1,000.00	100	100	设立
18	江苏连港建设工程有限公司	连云港	20,000.00	100	100	购买
19	连云港云海置业有限公司	连云港	6,450.00	100	100	购买
20	连云港裕昌网络科技有限公司	连云港	1,000.00	100	100	设立

(六) 主营业务情况

保证人主要承担连云港开发区内基础设施建设、产业配套工程及综合服务任务，近年来业务运营较稳定，业务收入不断增长。

保证人的营业收入中，主营业务收入包括贸易收入、建设收入、电力收入、服务费收入等。2018-2020年，保证人分别实现营业收入53044.14万元、55162.33万元、64221.03万元，近年公司基础设施建设业务收入保持增长，贸易业务

带来一定的收入和现金流，服务业务和电力业务近年收入持续增长，是公司重要的经营性收入来源。

从收入构成来看，贸易收入是保证人的核心业务和最主要的收入来源，2018-2020年，保证人分别实现贸易收入25409.06万元、42246.72万元、38582.09万元，占保证人营业收入的比例分别为47.31%、76.57%、60.07%。

保证人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

营业收入	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易收入	385,820,961.92	60.08%	422,431,878.32	76.58%	254,090,680.76	46.54%
服务费收入	21,345,544.23	3.32%	16,384,519.13	2.97%	8,258,470.97	1.51%
建设收入	186,884,146.74	29.10%	107,825,514.73	19.55%	250,906,268.86	45.96%
电力收入	25,411,989.55	3.96%	3,501,594.45	0.63%		
租赁业务	5,752,703.85	0.90%	1,479,848.52	0.27%	6,301,019.76	1.15%
其他	16,994,976.73	2.65%			26,411,339.74	4.84%
合计	642,210,323.02	100.00%	551,623,355.15	100.00%	545,967,780.09	100.00%

1. 贸易业务

公司贸易业务由本部和子公司宝联实业负责经营，业务模式一般系在采购价基础上小幅加价，或者加收少量服务费后对外销售。公司实行按需采购，在确定下游购买方，并获取购买方对品牌、规格型号、数量、单价和质量标准等要素的要求后向供货方寻购商品。经协商与询价，确保供货方可以满足购买方的相应要素要求后，公司通常分别和供应商、下游客户签订采购和销售闭口合同，同时按协议要求完成货物的交割及款项的收支，双方结算以银行转账方式为主。账期方面，对于有色金属等大宗商品贸易业务，公司一般要求货到指定仓库，上下游当日结算，先收款后释放货权；对于

其他商品的贸易业务，公司一般在到货后向上游供应商付款，通过自有仓库保管货权，收到下游客户货款后再释放货权，部分客户可获得一定销售账期，最长账期不超过 30 天。

随着开发区的发展，未来公司计划主要围绕开发区内企业拓展连云港海发建材销售有限公司等贸易业务，并提供相配套的仓储连云港海州湾物流有限公司服务，贸易业务仍具有一定的发展空间。总体来看，公司贸易业务能够带来一定的收入和现金流，但业务毛利率较低，同时近年来贸易品种及客户变动均较大，需关注未来业务的稳定性。

2. 基础设施建设业务

公司基础设施建设业务由本部负责，采取委托代建模式，委托方包括开发区管委会和江苏金福港建设有限公司（该公司股东为开发区管委会，以下简称“金福港”），且来自两个委托方的项目运营模式相同。具体来看，公司与委托方签订委托代建协议，负责代建开发区内基础设施建设项目，包括园区道路、桥梁及绿化等。公司接受委托后，项目通过发包的方式交由其他施工方进行建设施工。根据签订的委托代建协议，公司与委托方约定项目建设、验收、移交等双方权利义务关系，公司在项目建设期间保证工程质量符合国家标准，确保代建项目按期完成，在项目分阶段竣工验收后委托方根据财务竣工决算报告，将相关款项与公司进行结算，价格约为项目实际造价的 115.00%。公司基础设施建设项目竣工决算后 1-2 年内开始回款，一般 3 年内完成回款。

整体来看，公司是连云开发区的基础设施建设主体，近

年来基础设施建设板块收入有所波动，未来拟建项目的推进将有助于提升业务的稳定性，但较大规模的项目投资需求使得公司面临一定的资本支出压力。

3. 服务业务和电力业务

除上述业务外，公司还开展服务业务和电力业务等经营性业务，其中服务业务包括污水处理业务和港口装卸业务。污水处理业务方面，子公司恒泰污水承担开发区内污水设施的建设和污水收集、处理的运营及管理工作，是开发区唯一的工业污水处理企业。港口装卸业务方面，公司于2018年12月完成对海州港78.00%股权的收购，新增港口装卸业务。电力业务方面，2019年3月，公司子公司永安电力收购浦利新能源100.00%股权；同年4月，公司完成对云港新能源剩余80.00%股权的收购，收购完成后，公司对云新能源的持股比例从20.00%增至100.00%。

总体来看，服务业务和电力业务为公司贡献了部分经营性收入来源，随着业务开展，收入规模保持增长，但同时在建污水项目及码头项目投资规模较大，回报周期较长，未来项目投资进展及运营情况需保持关注。

（七）征信情况

1. 根据企业提供的2022年2月17日版企业信用报告显示，保证人未结清借贷交易余额8.31亿元，担保交易余额3.357亿元，未结清信贷中无关注及不良类余额。保证人已结清信贷中有2笔关注类。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	18	11	2017

借贷交易		担保交易	
余额	83100	余额	33570
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	3	21900	0	0	0	0	3	21900
短期借款	8	60700	0	0	0	0	8	60700
贴现	1	500	0	0	0	0	1	500
合计	12	83100	0	0	0	0	12	83100

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	18	16500	0	0	0	0	18	16500
信用证	4	17070	0	0	0	0	4	17070
合计	22	33570	0	0	0	0	22	33570

根据征信报告显示，保证人已结清信贷中的两笔关注类贷款为 2010 年 10 月 17 日于江苏银行股份有限公司连云港分行营业部的两笔流动资金贷款，贷款金额分别为 500 万元和 450 万元，因该两笔借款展期 8 个月，被银行调整为关注类，已均于 2011 年 7 月 4 日正常还款。

9.已结清账户编号 授信机构:江苏银行股份有限公司 业务种类:流动资金贷款
: D10123010H0001112009030555 连云港分行营业部
63001

信息报告日期	余额	余额变更日期	五级分类	五级分类认定日期	逾期总额	逾期本金
	逾期月数	最近一次约定还款日期	最近一次应还总额	最近一次实际还款日期	最近一次实还总额	最近一次还款形式
2011-07-04	0	2011-07-04	关注	--	--	--
	--	--	--	2011-07-04	500	正常还款
特定交易提示						
交易类型	交易日期	交易金额	到期日期变更月数	交易明细信息		
展期	2010-10-17	500	8	--		

10.已结清账户编号 授信机构:江苏银行股份有限公司 业务种类:流动资金贷款
: D10123010H0001112010030000 连云港分行营业部
04001

信息报告日期	余额	余额变更日期	五级分类	五级分类认定日期	逾期总额	逾期本金
	逾期月数	最近一次约定还款日期	最近一次应还总额	最近一次实际还款日期	最近一次实还总额	最近一次还款形式
2011-07-04	0	2011-07-04	关注	--	--	--
	--	--	--	2011-07-04	450	正常还款
特定交易提示						
交易类型	交易日期	交易金额	到期日期变更月数	交易明细信息		
展期	2010-10-17	450	8	--		

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
47000	35000	12000	26500	14900	11600

说明:由于存在授信额度的控制,剩余可用额度无法准确计算,需要结合授信明细信息进行估算。

相关还款责任信息概要

责任类型	被担保业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	297071.48	57	234649.87	0	0
合计	0	0	0	297071.48	57	234649.87	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	20000	18	46280	0	0
合计	20000	18	46280	0	0

已结清信贷信息概要

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
中长期借款	17	0	0	17
短期借款	29	2	0	31
贴现	34	0	0	34
合计	80	2	0	82

	正常类账户数	关注类账户数	不良类账户数	合计
银行承兑汇票	1889	0	0	1889
信用证	7	0	0	7
合计	1896	0	0	1896

2. 经最高人民法院网站全国被执行人信息查询系统查询未显示保证人存在被执行记录及失信记录。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 江苏云港投资发展有限公司

身份证号码/组织机构代码: 91320700684119618Q

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) x

验证码: 3STU  验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 91320700684119618Q 江苏云港投资发展有限公司相关的结果。

3. 通过在“信用中国”网站查询，未显示保证人存在失信记录。

江苏云港投资发展有限公司 存续 公共资源交易情况

统一社会信用代码: 91320700684119618Q

重要提示:

1. 如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的，可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉；如需对相关行政处罚信息进行信用修复，可按照行政处罚信息信用修复流程指引提出信用修复申请。
2. 本查询结果仅依现有数据展示相关信息，供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
3. 因篇幅有限，单类数据仅按更新程度展示前100条信息。

[提请异议申诉](#) [下载信用信息报告](#)

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	马波	企业类型	有限责任公司(国有独资)
成立日期	2009-01-06	住所	中国(江苏)自由贸易试验区连云港片区连云区阳光国际大厦1座塔楼2层201室

17 行政许可
0 行政处罚
0 守信激励
0 失信惩戒
0 重点关注
0 资质/资格
0 风险提示
0 其他

4. 通过在“国家企业信用信息公示系统”查询，未显示保证人存在行政处罚信息，无列入经营异常名录信息及列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息。



5. 根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用等级公告，保证人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

6. 保证人不存在洗钱、非法集资、恐怖融资、涉黑涉恶、偷税漏税的等违法违规或不良行为记录。

(八) 对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，保证人对外担保余额为 122,815.00 万元，占同期总资产的 13.13%，占同期净资产的 29%，被担保企业经营活动正常，未对保证人生产经营造成重大影响，担保事项无重大变化。详细情况见下表：

被担保单位	担保方式	到期日	担保余额
连云港润景文化旅游开发有限公司	保证	2021-11-22	5,000.00
连云港市文化旅游发展集团有限公司	保证	2030-10-10	18,000.00
江苏金福港建设有限公司	保证	2022-4-26	9,000.00
江苏金福港建设有限公司	保证、抵押	2023-1-8	3,920.00
江苏金福港建设有限公司	保证、抵押	2022-6-11	4,500.00
江苏金福港建设有限公司	抵押	2021-11-23	3,000.00
江苏金福港建设有限公司	保证、抵押	2022-4-24	8,000.00

江苏金福港建设有限公司	保证、抵押	2022-8-23	8,395.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2023-3-23	9,000.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2021-12-3	12,000.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2022-2-27	17,000.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2022-7-28	1,000.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2022-11-13	20,000.00
江苏海州湾发展集团有限公司	保证	2021.10.26	2,000.00
科邦石化（连云港）有限公司	保证	2021-11-9	1,000.00
科邦石化（连云港）有限公司	保证	2021-11-22	1,000.00
合计	-	-	122,815.00

截至 2022 年 3 月 23 日，保证人对外担保企业到期债务还款情况均正常，不存在影响保证人担保能力的情形。

二、财务报表

保证人提供了 2018-2020 年经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的审计财务报表，及 2021 年 9 月未经审计的财务报表情况如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 9 月	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	2,221,465,946.17	1,261,788,154.38	1,004,060,136.32	820,592,761.12
应收票据			500,000.00	5,400,000.00
应收账款	486,406,807.86	446,175,103.53	594,966,526.76	469,381,587.21
预付款项	35,359,720.36	28,614,595.36	28,257,670.42	905,747.79
其他应收款	2,297,244,708.78	2,202,947,532.28	1,893,396,512.35	958,656,844.72
存货	459,199,293.19	447,160,885.19	270,730,396.73	302,333,936.14
其他流动资产	19,546,038.84	21,951,823.26	20,058,145.32	19,125,987.82
流动资产合计	5,519,222,515.20	4,438,638,094.00	3,811,969,387.90	2,576,396,864.80
非流动资产				

可供出售金融资产				200,000.00
长期股权投资	7,821,278.78	7,845,433.57	22,759,337.91	23,190,868.79
投资性房地产	2,518,269,331.88	2,518,269,331.88	2,430,443,852.37	2,401,414,699.46
固定资产	1,063,052,680.53	925,171,380.74	847,159,185.23	795,124,707.18
在建工程	163,505,196.99	123,883,178.15	72,065,255.65	66,272,164.59
无形资产			40,000.00	
商誉	34,742,914.64	34,742,914.64	34,742,914.64	34,742,914.64
长期待摊费用	29,320,081.21	19,235,987.11	2,531,030.20	1,062,173.64
递延所得税资产	14,484,624.44	14,365,407.64	11,849,776.02	10,339,488.83
非流动资产合计	3,831,196,108.47	3,643,513,633.73	3,421,591,352.02	3,332,347,017.13
资产合计	9,350,418,623.67	8,082,151,727.73	7,233,560,739.92	5,908,743,881.93
流动负债				
短期借款	1,332,556,715.78	940,650,000.00	975,850,000.00	626,889,696.72
应付票据	1,444,600,000.00	848,800,000.00	607,400,000.00	575,400,000.00
应付账款	26,129,946.86	50,771,657.14	51,097,848.10	53,016,157.88
预收款项		11,806,098.11	6,819,923.24	271,982.36
合同负债	14,425,198.27			
应付职工薪酬	15,892.76	19,918.84	2,860.00	2,810.00
应交税费	45,601,942.62	36,430,865.36	42,070,784.03	44,842,096.39
其他应付款	606,356,137.67	416,327,744.72	495,752,168.63	667,826,827.14
一年内到期的非流动负债	301,927,776.59	278,378,434.04	141,253,640.60	393,173,179.70
其他流动负债	1,058,526.66			
流动负债合计	3,772,672,137.21	2,583,184,718.21	2,320,247,224.60	2,361,422,750.19
非流动负债				
长期借款	740,150,000.00	579,400,000.00	381,950,000.00	149,750,000.00
长期应付款	265,887,288.83	376,838,961.74	96,828,927.36	63,453,640.60
递延所得税负债	337,660,906.75	337,660,906.75	315,704,536.86	309,039,443.31
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,343,698,195.58	1,293,899,868.49	794,483,464.22	522,243,083.91
负债合计	5,116,370,332.79	3,877,084,586.70	3,114,730,688.82	2,883,665,834.10
所有者权益（或股东权益）				
实收资本	1,354,800,000.00	1,354,800,000.00	1,354,800,000.00	354,800,000.00
资本公积	1,247,949,025.72	1,247,949,025.72	1,247,949,025.72	1,237,468,207.04
减：库存股				
其他综合收益	848,486,450.85	848,486,450.85	848,486,450.85	848,486,450.85
盈余公积	74,124,822.70	74,124,822.70	64,310,794.82	51,283,622.31
未分配利润	519,010,074.73	488,274,262.68	406,446,297.08	327,942,559.90
归属于母公司所有者权益合计	4,044,370,374.00	4,013,634,561.95	3,921,992,568.46	2,819,980,840.10
少数股东权益	189,677,916.88	191,432,579.08	196,837,482.64	205,097,207.72
所有者权益合计	4,234,048,290.88	4,205,067,141.03	4,118,830,051.10	3,025,078,047.82
负债和所有者权益合计	9,350,418,623.67	8,082,151,727.73	7,233,560,739.92	5,908,743,881.93

(二) 合并利润表

单位：元

项目	2021 年三季度	2020 年年报	2019 年年报	2018 年年报
一、营业总收入	537,924,038.27	642,210,323.02	551,623,355.15	545,967,780.09
营业收入	537,924,038.27	642,210,323.02	551,623,355.15	545,967,780.09
二、营业总成本	554,635,796.48	692,991,734.18	613,350,941.57	582,686,863.52
营业成本	501,381,535.18	591,322,837.17	530,491,394.75	510,990,564.57
营业税金及附加	5,510,116.53	29,542,801.57	7,847,385.47	3,028,596.70
销售费用	278,761.25	327,683.49	387,937.36	284,345.98
管理费用	40,473,832.91	51,858,900.61	51,448,307.54	31,829,076.70
财务费用	6,991,550.61	19,939,511.34	23,175,916.45	36,554,279.57
其中：利息费用	37,722,684.44	42,911,724.90	46,487,560.97	49,373,530.16
利息收入	16,931,583.45	23,263,024.80	24,474,303.42	13,913,659.67
加：其他收益	45,128,675.00	85,288,408.19	123,289,148.00	106,234,850.00
投资收益	756,838.97	3,928,914.69	2,708,372.88	3,498,116.10
其中：对联营企业与合营企业的投资收益		-140,483.88	-431,530.88	-513,908.97
公允价值变动收益		87,825,479.51	29,029,152.91	101,343,347.13
资产减值损失	-476,867.20	-12,843,427.57	-8,409,927.44	-12,056,337.29
资产处置收益		-5,904.73		
三、营业利润	28,696,888.56	113,412,058.93	84,889,159.93	162,300,892.51
加：营业外收入	292,023.33	785,184.86	882,947.06	914,082.52
减：营业外支出	127,378.90	9,214,640.86	3,182,766.20	472,479.75
四、利润总额	28,861,532.99	104,982,602.93	82,589,340.79	162,742,495.28
减：所得税费用	-119,616.86	18,745,513.00	5,154,806.36	28,057,129.89
五、净利润	28,981,149.85	86,237,089.93	77,434,534.43	134,685,365.39
持续经营净利润	28,981,149.85	86,237,089.93	77,434,534.43	134,685,365.39
归属于母公司所有者的净利润	30,735,812.04	91,641,993.48	85,694,259.50	149,615,334.73
少数股东损益	-1,754,662.19	-5,404,903.56	-8,259,725.07	-14,929,969.34
六、其他综合收益税后净额				116,420,452.32
归属母公司股东的其他综合收益税后净额				116,420,452.32
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				116,420,452.32
其中：投资性房地产				116,420,452.32
七、综合收益总额	28,981,149.85	86,237,089.93	77,434,534.43	251,105,817.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,735,812.04	91,641,993.48	85,894,259.50	266,035,787.05
归属于少数股东的综合收益总额	-1,754,662.19	-5,404,903.56	-8,259,725.07	-14,929,969.34

(三) 合并现金流量表

单位：元

指标名称	2021年9月	2020年年报	2019年年报	2018年年报
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	162,368,609.29	793,238,188.25	509,067,479.10	331,246,389.35
收到的税费返还	17,142,239.98	2,337,192.44		
收到的其他与经营活动有关的现金	773,884,441.17	1,217,449,603.60	758,771,453.93	768,269,168.74
经营活动现金流入小计	953,395,290.44	2,013,024,984.29	1,267,838,933.03	1,099,515,558.09
购买商品、接受劳务支付的现金	200,464,008.47	467,595,209.72	607,427,269.73	375,685,737.55
支付给职工以及为职工支付的现金	7,192,806.87	7,416,011.07	12,095,849.71	4,392,935.54
支付的各项税费	8,106,875.27	23,265,118.25	4,069,847.69	4,440,555.42
支付的其他与经营活动有关的现金	709,963,877.45	782,986,399.15	1,191,792,322.03	475,705,697.70
经营活动现金流出小计	925,727,568.06	1,281,262,738.19	1,815,385,289.16	860,224,926.21
经营活动产生的现金流量净额	27,667,722.38	731,762,246.10	-547,546,356.13	239,290,631.88
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金		14,773,420.46	760,010,000.00	
取得投资收益所收到的现金			3,139,903.76	4,012,025.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,000		20,000
收到其他与投资活动有关的现金			6,460,400.77	439,546.38
投资活动现金流入小计		14,775,420.46	769,610,304.53	4,471,571.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	85,510,432.41	15,630,566.17	38,013,793.91	4,285,346.15
投资所支付的现金	25,000,000.00	63,500,001.00	845,461,481.97	50,650,000
支付的其他与投资活动有关的现金		24,000,001.00		
投资活动现金流出小计	110,510,432.41	103,130,568.17	883,475,275.88	54,935,346.15
投资活动产生的现金流量净额	-110,510,432.41	-88,355,147.71	-113,864,971.35	-50,463,774.70
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金			1,000,000,000	
取得借款收到的现金	439,000,000.00	237,000,000	1,466,349,696.72	660,099,696.72
收到其他与筹资活动有关的现金	149,700,000.00	717,685,643.09	1,032,663,937.92	990,405,100.27
筹资活动现金流入小计	588,700,000.00	954,685,643.09	3,501,013,634.64	1,659,504,796.99
偿还债务支付的现金	139,500,000.00	296,450,000	1,161,312,696.72	1,039,900,000
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,603,750.00	32,595,169.98	93,529,151.85	78,923,647.17
支付其他与筹资活动有关的现金	348,737,937.50	1,275,492,754.88	1,568,993,083.39	832,181,688.79
筹资活动现金流出小计	512,841,687.50	1,604,537,924.86	2,823,834,931.96	1,951,005,335.98
筹资活动产生的现金流量净额	75,858,312.50	-649,852,281.77	677,178,702.68	-291,500,538.97
现金及现金等价物净增加额	-6,984,397.53	-6,445,183.38	15,767,375.20	-102,673,681.79
加：期初现金及现金等价物余额	38,954,790.64	45,399,973.02	89,292,761.12	191,966,442.91
期末现金及现金等价物余额	31,970,393.11	38,954,790.60	105,060,136.32	89,292,761.12

三. 财务分析

(一) 关键经营性指标

单位：亿元，%，倍

指标	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
总资产	93.5	80.82	72.34	59.09
净资产	42.34	42.05	41.19	30.25
营业总收入	5.38	6.42	5.52	5.46
利润总额	0.29	1.05	0.83	1.63
政府补助	-	13.24%	22.28%	19.41%
资产负债率	55%	48%	43%	49%
流动比率	1.46	1.72	1.64	1.09
速动比率	1.33	1.53	1.51	0.96
EBITDA 利息保障倍数	-	2.23	3.2	-
经营活动现金流净额	0.28	7.32	-5.48	2.39
筹资活动现金流净额	0.76	-6.50	6.77	-2.92

(二) 资产及负债结构分析

保证人最近三年及 2021 年 9 月末的资产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
流动资产	551,922.25	59.03%	443,863.81	54.92%	381,196.94	52.70%	257,639.69	43.60%
非流动资产	383,119.61	40.97%	364,351.36	45.08%	342,159.14	47.30%	333,234.70	56.40%
资产总额	935,041.86	100.00%	808,215.17	100.00%	723,356.07	100.00%	590,874.39	100.00%

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，保证人资产总额分别为 590,874.39 万元、723,356.07 万元、808,215.17 万元和 935,041.86 万元，近年公司资产规模逐步增长。从资产构成来看，保证人的资产中流动资产占比相对较高，流动资产以应收类款项和存货为主。2018-2020 年及 2021 年 9 月末，保证人流动资产分别为 257,639.69 万元、381,196.94 万元、443,863.81 万元 和 551,922.25 万元，占各期末资产总额的

比例分别为 43.60%、52.70%、54.92%和 59.03%；保证人非流动资产分别为 333,234.70 万元、342,159.14 万元、364,351.36 万元、383,119.61 万元，占各期末资产总额的比例分别为 56.40%、47.30%、45.08%、40.97%。

（三）负债结构分析

保证人最近三年及 2021 年 9 月的主要负债情况如下：

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
流动负债	377,267.21	73.74%	258,318.47	66.63%	232,024.72	74.49%	236,142.28	81.89%
非流动负债	134,369.82	26.26%	129,389.99	33.37%	79,448.35	25.51%	52,224.31	18.11%
负债总额	511,637.03		387,708.46		311,473.07		288,366.58	

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，保证人的负债总额分别为 288,366.58 万元、311,473.07 万元、387,708.46 万元和 511,637.03 万元。从构成来看，保证人负债以流动负债为主，占各期末负债总额的比例分别为 81.89%、74.49%、66.63%和 73.74%。主要包括短期借款、应付票据、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

（四）现金流量分析

最近三年及 2021 年 9 月末，保证人的现金流量情况如下：

单元：万元

指标名称	2021 年 9 月	2020 年年报	2019 年年报	2018 年年报
经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	95,339.53	201,302.50	126,783.89	109,951.56
经营活动现金流出小计	92,572.76	128,126.27	181,538.53	86,022.49

经营活动产生的现金流量净额	2,766.77	73,176.22	-54,754.64	23,929.06
投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	0	1,477.54	76,961.03	447.16
投资活动现金流出小计	11,051.04	10,313.06	88,347.53	5,493.53
投资活动产生的现金流量净额	-11,051.04	-8,835.51	-11,386.50	-5,046.38
筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	58,870.00	95,468.56	350,101.36	165,950.48
筹资活动现金流出小计	51,284.17	160,453.79	282,383.49	195,100.53
筹资活动产生的现金流量净额	7,585.83	-64,985.23	67,717.87	-29,150.05
汇率变动对现金及现金等价物的影响				
现金及现金等价物净增加额	-698.44	-644.52	1,576.74	-10,267.37
加：期初现金及现金等价物余额	3,895.48	4,540.00	8,929.28	19,196.64
期末现金及现金等价物余额	3,197.04	3,895.48	10,506.01	8,929.28

1. 经营活动现金流量分析

2018-2020年及2021年9月末，保证人经营活动现流入分别为23,929.06万元、-54,754.64万元、73,176.22万元和2,766.77万元，经营性现金流主要体现主营业务现金收支及往来款等情况，其中贸易业务款项结算相对及时，但基础设施建设业务款项回款进度受委托方财务状况及回款安排影响较大，同时导致经营活动现金净额并不稳定。

2. 投资活动现金流量分析

2018-2020年及2021年9月末，保证人投资活动产生的现金流量净额分别为-5,046.38万元、-11,386.50万元、-8,835.51万元和-11,051.04万元，保证人的投资活动净现金流均体现为现金的净流出。公司投资活动现金流主要形成于理财产品的购买和赎回、自营项目的投入等，随着污水处理和码头等自营项目持续投入，近年来投资活动净现金流呈现持续净流出。

3. 筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020年及2021年9月末，保证人筹资活动现金流

入产生的净额分别为-29,150.05万元、67,717.87万元、-64,985.23万元和7,585.83万元。公司主要通过筹资活动来满足日常经营及项目投资需求，近年来筹资活动净现金流保持流入状态，能够平衡投资活动的现金流净流出问题。

（五）偿债能力分析

保证人最近三年及2021年9月末主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	1.46	1.72	1.64	1.09
速动比率	1.33	1.53	1.51	0.96
资产负债率	55%	48%	43%	49%
EBITDA 利息倍数	-	2.23	3.2	-

2018-2020年及2021年9月，保证人流动比率分别为1.09、1.64、1.72和1.46，速动比率分别为0.96、1.51、1.53和1.33，各项指标均保持在正常水平，流动/速动资产能够覆盖流动负债，体现了保证人较好的资产流动性和较强的资产变现能力，短期偿债能力较强。

2018-2020年及2021年9月末，保证人资产负债率分别为49%、43%、48%和55%，由于保证人处于快速发展、投资旺盛的阶段，因此资产负债率近年来呈稳中有升的趋势；但总体看来，保证人资产负债率上升幅度较为缓，且处于相对较低的水平。

2019-2020年，保证人EBITDA利息倍数分别为3.2和2.23，对债务本金的覆盖能力有所减弱。

（六）有息负债明细

截至2022年9月，保证人有息负债余额共计305,257.17

万元，明细如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款人	余额	放款日期	到期日	债务类型
1	连云港恒泰污水处理有限公司	华夏	1,900.00	2020.12.11	2021.12.10	银行借款
2	连云港宝联实业有限公司	华夏	1,890.00	2020.12.11	2022.12.10	
3	连云港瀚海资产管理有限公司	华夏	990	2020.09.15	2022.09.14	
4	江苏云泽投资有限公司	华夏	1,860.00	2021.03.31	2023.03.30	
5	连云港顺泰汽车租赁有限公司	华夏	690	2021.01.07	2023.01.06	
6	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2021.12.10	
7	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2022.06.10	
8	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,000.00	2020.02.27	2021.10.30	
9	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,000.00	2020.02.27	2022.04.30	
10	连云港云港高新技术创业园有限公司	光大	9,950.00	2020.11.03	2023.11.02	
11	连云港恒泰污水处理有限公司	民生	5,250.00	2020.01.06	2025.01.05	
12	连云港泰满正实业有限公司	浦发银行	4,675.00	2018.12.10	2021.12.07	
13	连云港恒泰污水处理有限公司	华夏	1,900.00	2020.12.11	2021.12.10	
14	连云港恒泰污水处理有限公司	江苏连云	8,000.00	2019.07.31	2022.01.31	
15	连云港恒泰污水处理有限公司	江苏连云		2019.07.31	2022.07.29	
16	连云港宝联实业有限公司	华夏	1,890.00	2020.12.11	2022.12.10	
17	连云港瀚海资产管理有限公司	华夏	990	2020.09.15	2022.09.14	
18	江苏云泽投资有限公司	华夏	1,860.00	2021.03.31	2023.03.30	

19	连云港顺泰汽车租赁有限公司	华夏	690	2021.01.07	2023.01.06
20	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2021.12.10
21	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2022.06.10
22	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2022.12.10
23	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2023.06.10
24	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2023.12.10
25	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2024.06.10
26	连云港云港高新技术创业园有限公司	中行开发区	2,000.00	2019.02.28	2024.12.10
27	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,000.00	2020.02.27	2021.10.30
28	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,000.00	2020.02.27	2022.04.30
29	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,000.00	2020.02.27	2022.10.30
30	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,500.00	2020.02.27	2023.04.30
31	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,500.00	2020.02.27	2023.10.30
32	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	2,000.00	2020.02.27	2024.04.30
33	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	2,000.00	2020.02.27	2024.10.30
34	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	2,000.00	2020.02.27	2025.04.30
35	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	2,000.00	2020.02.27	2025.10.30
36	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,500.00	2020.02.27	2026.04.30

37	江苏海州港务股份有限公司	中行核电	1,400.00	2020.02.27	2026.10.30
38	连云港云港高新技术创业园有限公司	光大	9,950.00	2020.11.03	2023.11.02
39	江苏海州港务股份有限公司	光大	300	2020.11.19	2030.10.10
40	江苏海州港务股份有限公司	光大	2,700.00	2020.12.03	2030.10.10
41	江苏海州港务股份有限公司	光大	9,000.00	2021.01.04	2030.10.10
42	江苏海州港务股份有限公司	光大	7,000.00	2021.07.22	2029.12.10
43	江苏海州港务股份有限公司	光大	6,000.00	2021.02.09	2030.10.10
44	连云港恒泰污水处理有限公司	民生	5,250.00	2020.01.06	2025.01.05
45	连云港泰满正实业有限公司	浦发银行	4,675.00	2018.12.10	2021.12.07
46	连云港云港高新技术创业园有限公司	恒丰	10,000.00	2021.05.28	2022.05.27
47	连云港恒泰污水处理有限公司	恒丰	7,000.00	2021.05.21	2022.05.20
48	连云港云港高新技术创业园有限公司	东方连云	1,800.00	2020.12.24	2021.12.23
49	连云港恒泰污水处理有限公司	光大银行	2,000.00	2021.07.02	2022.07.01
50	连云港恒泰污水处理有限公司	东方云山	2,700.00	2020.12.11	2021.12.08
51	连云港宝联实业有限公司	东方云山	3,000.00	2021.01.19	2022.01.18
52	连云港泰满正实业有限公司	东方云山	2,700.00	2021.01.25	2022.01.24
53	江苏永安电力有限公司	东方墟沟	950	2020.09.29	2021.09.28
54	江苏海州港务股份有限公司	东方墟沟	950	2021.09.28	2022.09.27
55	江苏云泽投资有限公司	东方板桥	2,900.00	2021.03.18	2022.03.17
56	连云港恒泰污水处理有限公司	江苏连云	500	2020.12.25	2021.12.24

57	江苏云泽投资有限公司	江苏连云	4,000.00	2020.12.25	2021.12.24
58	连云港宝联实业有限公司	江苏连云	2,400.00	2020.12.19	2021.12.18
59	连云港宝联实业有限公司	江苏连云	600	2021.03.01	2022.03.01
60	连云港顺泰汽车租赁有限公司	工商银行	950	2021.6.5	2022.6.5
61	连云港顺泰汽车租赁有限公司	江苏连云	300	2020.12.21	2021.12.20
62	江苏海州港务股份有限公司	江苏连云	1,000.00	2020.12.31	2021.12.30
63	连云港恒泰污水处理有限公司	浦发	1,405.00	2021.4.1	2022.06.01
64	连云港恒泰污水处理有限公司	浦发	2,000.00	2021.06.01	2022.06.01
65	连云港宝联实业有限公司	浦发	2,300.00	2021.04.15	2022.04.15
66	连云港浦利新能源发电有限公司	浦发	1,500.00	2021.04.01	2022.03.31
67	江苏海州港务股份有限公司	浦发银行 连云港分行	1,500.00	2021.08.13	2022.08.13
68	江苏海州港务股份有限公司	苏州农商 (吴江)	980	2021.06.25	2022.06.25
69	连云港恒泰污水处理有限公司	交通银行	6,000.00	2020.10.29	2021.10.28
70	江苏云泽投资有限公司	恒丰银行	6,000.00	2021.08.10	2022.08.09
71	江苏云泽投资有限公司	吴江银行	4,000.00	2021.07.27	2022.07.22
72	江苏云泽投资有限公司	华夏银行	40	2021.03.31	2022.09.21
73	江苏云泽投资有限公司	苏州银行	950	2021.03.31	2022.03.30
74	连云港浦利新能源发电有限公司	苏州银行	1,000.00	2021.03.31	2022.03.30
75	江苏海州港务股份有限公司	张家港	3,000.00	2021.03.02	2022.03.01
76	连云港云港高新技术创业园有限公司	光大	1,000.00	2021.01.06	2021.11.05
77	连云港浦利新能	光大	1,000.00	2021.01.06	2021.11.05

	源发电有限公司				
78	连云港宝联实业有限公司	光大	4,000.00	2021.06.08	2022.06.07
79	江苏云泽投资有限公司	兴业	2,500.00	2020.10.12	2021.10.11
80	连云港恒泰污水处理有限公司	兴业	2,000.00	2020.12.21	2021.12.20
81	连云港顺泰汽车租赁有限公司	工商	500	2021.04.00	2022.04.00
82	连云港云港高新技术创业园有限公司	中信	15,000.00	2021.02.02	2022.02.01
83	连云港云港高新技术创业园有限公司	南京	7,500.00	2021.01.04	2021.12.23
84	连云港泰满正实业有限公司	南京	1,000.00	2021.03.23	2022.03.22
85	连云港宝联实业有限公司	渤海银行	400	2021.09.06	2022.09.05
86	连云港宝联实业有限公司	浦发	1,710.00	2021.03.23	2022.03.23
87	连云港云港高新技术创业园有限公司	光大银行	9,500.00	2021.6.11	2022.6.10
88	连云港云港高新技术创业园有限公司	浦发银行	1,900.00	2021.4.27	2022.4.27
89	江苏尊港实业有限公司	光大银行	3,000.00	2021.9.22	2022.9.21
90	江苏尊港实业有限公司	恒丰银行	1,900.00	2021.03.26	2022.03.25
91	连云港云港高新技术创业园有限公司	恒丰银行	950	2021.06.30	2022.06.30
92	连港	光大银行	4,970.67	2021.08.09	2022.08.09
93	连云港恒泰污水处理有限公司	江苏连云	8,000.00	2019.07.31	2022.01.31
94	连云港恒泰污水处理有限公司	江苏连云		2019.07.31	2022.07.29
合计			265,565.67		

序号	借款人	贷款人	余额	放款日期	到期日	债务类型
1	连云港浦利	苏州金融	2,530.82	2019.04.30	2026.04.30	融资租赁

	新能源发电有限公司	租赁			
2	中核云港新能源(连云港)有限公司	苏州金融租赁	2,516.08	2019.07.16	2026.07.13
3	连云港恒泰污水处理有限公司	苏银租赁	1,649.00	2017.11.09	2022.11.13
4	连云港恒泰污水处理有限公司	国银租赁	31,075.60	2020.06.02	2025.06.20
5	连云港恒泰污水处理有限公司	国银租赁		2020.06.03	2025.06.20
6	连云港恒泰污水处理有限公司	国银租赁		2020.06.11	2025.06.20
7	连云港恒泰污水处理有限公司	国银租赁		2020.06.11	2025.06.20
合计			37,771.50		

序号	借款人	贷款人	余额	放款日期	到期日	债务类型
1	连云港宝联实业有限公司	金控小贷	490	2020.04.24	2022.04.23	小贷借款
2	江苏秦港建设有限公司	金控小贷	490	2020.04.24	2022.04.23	
3	连云港泰满正实业有限公司	金控小贷	490	2020.04.24	2022.04.23	
4	江苏云泽投资有限公司	金控小贷	450	2020.04.29	2022.04.23	
合计			1,920.00			

其中，银行借款占比 86.99%，融资租赁及小额贷款占比

为 13.01%，高息负债占比较低，还款压力尚可。

（七）有息债务期限构成

单位：万元

项目	金额	占比
2021年到期债务	52,800.00	17.18%
2022年到期债务	133,934.67	43.59%
2023年到期债务	32,000.00	10.41%
2024年到期债务	8000.00	2.60%
2025年及以后到期债务	80522.50	26.21%
合计	305,257.17	100.00%

保证人在本信托计划到期的 2023 年需偿还的有息债务占比为 10.41%，在 2023 年及之前到期的有息债务占比为 60.77%。

截至 2022 年 3 月 23 日，保证人无到期未偿还的有息债务。

第四部分 偿债情况分析

一、本期短期融资券偿债资金来源

本期短期融资券偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润，以及再融资等。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期短期融资券的偿还奠定坚实的基础。此外，公司自成立以来，与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，有较强的间接债务融资能力。

（一）发行人财务结构稳健

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产总额分别为 3,342,115.67 万元、3,450,260.24 万元、3,703,848.39 万元和 3,995,057.13 万元，总资产规模呈稳定增加态势。发行人资产负债率分别为 47.50%、48.63%、51.66%和 55.1%，发行人资产负债率较低，财务结构稳健。

（二）发行人稳定的营业收入

发行人目前主要以工程代建、安置房建设、旅游业务三大板块为核心业务，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人实现营业收入 88,688.82 万元、104,584.86 万元、112,669.27 万元和 54,125.54 万元，呈现稳定增长态势。发行人作为江苏省连云港市连云区重要的开发建设运营主体，区域垄断性强，政府扶持力度大。预计未来几年发行人营业收入将稳定增长，较高的营业收入水平为偿付本期票据本息提供了一定保障。

（三）较好的外部融资渠道

发行人自成立以来，与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，有较强的间接债务融资能力。截至 2021 年 3 月末，发行人在各家银行授信总额度为 1,098,100 万元，其中已使用授信额度 793,200 万元，尚余授信 304,900 万元。未来发行人拟进一步发行债务融资工具、公司债等直接融资，降低财务成本，缓解项目投资压力。

二、本期短期融资券偿债应急保障方案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时及时建立工作组，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。

三、偿债保障措施

（一）为了维护短期融资券持有人的合法利益，发行人为本期短期融资券资金的按时足额偿付制订了一整套工作计划，包括指定专门部门和人员，合理安排资金的使用并制定管理措施，加强信息披露等，以确保短期融资券安全兑付。

1. 安排专门人员负责短期融资券偿付工作

发行人将安排专门人员，负责本息偿付及与之相关的工作。自发行日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。

2. 加强本次短期融资券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据公司内部财务管理制度，对本次募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使用，并由公司财务管理部定期审查和监督资金的使用去向及本次短期融资券各期还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本期短期融资券本息。

3. 严格的信息披露

行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

4. 较强的综合实力和优良的资信是本期短期融资券到期偿还的重要支撑

公司将按照科学发展观的要求，认真贯彻国家行业政策，以市场为导向，以深化改革和科技进步为动力，不断扩大核心产业的经营规模，增强公司的整体实力和竞争力。

发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期短期融资券的偿还奠定坚实的基础。此外，公司自成立以来，与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，资信优良，有较强的间接债务融资能力。

5. 有效的风险控制机制为本期短期融资券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，不断健全管理体制，

逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期短期融资券偿还提供了重要的制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本期短期融资券的兑付风险。

6. 发行人承诺

(1) 发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发[2018]101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

(2) 发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；募集资金不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

(3) 发行人募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不得用于长期投资。

(4) 发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。发行人承诺债权债务关系成立后原

则上不变更募集资金用途。

(二) 发行人出现偿付风险或发生违约事件后, 可与持有人协商采取下列处置措施。

1. 重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款, 包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的, 并变更相应登记要素的, 应按照以下流程执行:

(1) 将重组方案作为特别议案提交持有人会议, 按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

(2) 重组方案表决生效后, 发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

(3) 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2. 重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的, 应确保当期债务融资工具全体持有人知晓, 保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的, 应按照下列流程进行:

(1) 发行人应将注销方案提交持有人会议审议, 议案应明确注销条件、时间流程等内容, 议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后生效;

(2) 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

(3) 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

(4) 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

(5) 发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

四、违约责任及解决措施

(一) 违约事件

在本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；在本期债务融资工具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；本期债务融资工具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，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 针对发行人违约行为的解决措施

1. 持有人有权启动追索

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本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

2. 违约金

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)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21% 计算。

(三) 争议解决方式

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。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

其他关于本期短期融资券的违约、风险情形及处置信息详见《江苏海州湾发展集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书》。

第五部分 风险揭示和处置预案

一、风险揭示

（一）经营风险

发行人作为连云港市东部城区基础设施建设主体，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施建设业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。此外，安全生产风险、建造成本上升风险、建设施工和工程管理的风险、土地价格波动风险、旅游资源不确定性等风险也在一定程度上对发行人的债券偿付能力产生影响。

（二）政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

（三）管理风险

发行人作为控股型公司，其中有部分建设项目通过下属子公司实施，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度，但在管理上仍然存在一定的难度。此外由于发行人承担的公

用基础设施项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括工程进度款不到位、政策变动、恶劣天气等，对工程进度及施工质量造成较大影响，甚至导致项目延迟交付等风险，从而对发行人的经营造成影响。

（四）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期短期融资券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本期短期融资券的收平带来一定的不确定性。

（五）流动性风险

本期短期融资券发行后将在银行间债券市场上进行交易流通，但在转让时存在一定的流动性风险，发行人无法保证本期短期融资券在银行间债券市场上的交易量及活跃性。

（六）偿付风险

在本期短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期短期融资券按期足额还本付息。

（七）操作风险

在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平系缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

（八）其他风险

除上述提及的主要风险以外，战争、动乱、自然灾害等不可抗力因素和不可预料的意外事件的出现，将会严重影响经济的发展，可能导致信托财产的损失。

二、处置预案

（一）受托人将密切关注宏观形势、面对相关法律和政策变化，在发生重大不利于信托计划运行的风险时，将及时向委托人、受益人进行信息披露。并和发行人及保证人及时沟通交涉，采取合理有效的应对措施避免信托计划的正常运行受到影响。

（二）我部将定期了解发行人、保证人的整体经营和财务状况，掌握其还款能力和担保能力，在信托计划每次收取信托报酬和付息期前督促发行人及时安排资金用于偿还本信托计划项下的相关费用，当发行人不能按时还本付息以及支付与之相关的费用时督促保证人履行担保义务。如果出现影响还款能力和担保能力的情况，及时向受益人进行披露。

（三）如发行人未能按约偿付本期债券本金、利息，或发生其他违约情况时，债券持有人可与发行人通过友好协商方式解决，如果协商解决不成，应提交债券受托管理人所在地人民法院进行诉讼裁决。

（四）基于标的债券的流动性特征，可将信托计划持有的标的债券卖出。

（五）其他具体信息详见《江苏海州湾发展集团有限公司 2022 年度第一期短期融资券募集说明书》。

第六部分 结论

一、信托计划的优势

（一）区位优势

连云港市是中国首批 14 个沿海对外开放城市之一，是举世瞩目的新亚欧大陆桥东方桥头堡，是中国水晶之都和中国十大安静城市、49 个重点旅游城市之一，风景名胜众多，历史文化浓厚。连云港市旅游业在经济环境和相关政策的带动下迅速发展，特别是近几年更呈现出强劲的增长态势。

连云港市政府整体信用良好，2021 年，连云港市经济实现了持续稳定增长，发展质量效益同步提升，经济社会发展保持了稳中有进、稳中向好的良好态势。

（二）交易对手优势

发行人江苏海州湾发展集团有限公司主体信用评级 AA，发行人作为连云港市城市基础设施等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围主要是城市基础设施建设，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，处于行业垄断地位，市场相对稳定。发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益，持续盈利能力不断增强。随着连云港市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，发行人的业务量和效益将同步增加。

2019 年 8 月，国务院批复同意设立中国（江苏）自由贸易试验区并印发《中国〈江苏〉自由贸易试验区总体方案》，江苏自贸试验区实施范围 119.97 平方公里，涵盖南京、苏

州、连云港三个片区。其中，连云港片区实施范围 20.27 平方公里（含连云港综合保税区 2.44 平方公里），包含西至海滨大道、玉竹路，北至 242 省道、海岸线片区，是发行人办公及部分产业集聚地。未来随着自贸区的建设发展，发行人一方面在原有主营城市基础设施建设、旅游等业务方面取得进一步发展，另一方面有望在贸易、金融领域有所突破。

（三）发行人于标的债券的 2023 年所需偿付的有息债务占比最低，且已发行债券中共有 7 只债券的到期日晚于本信托计划，发行人对于本信托计划投资标的债券的偿付压力较小。

债券简称	起息日	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率
21 海州湾 SCP002	2021-07-23	2022-04-19	6.00	6.00	6.92
21 海州湾 SCP001	2021-07-12	2022-04-08	7.00	7.00	6.90
21 海发 02	2021-03-31	2030-03-31	10.00	10.00	7.00
20 海州湾 PPN002	2020-03-31	2025-03-31	7.00	7.00	7.50
20 海州湾 PPN001	2020-01-20	2025-01-20	3.00	3.00	7.50
19 海州湾 PPN003	2019-12-13	2024-12-13	5.00	3.50	7.50
19 苏海发债 01	2019-02-15	2026-02-15	3.30	2.64	7.30
19 海州湾 PPN001	2019-01-16	2024-01-16	3.00	3.00	7.50
18 苏海发债 01	2018-12-13	2025-12-13	9.00	7.20	5.18
13 苏海发债	2013-03-29	2023-03-29	10.00	3.00	5.38
合计			63.30	54.34	

（四）本信托计划投向银行间市场发行的短期融资券，企业优先兑付级别较高，逾期风险较低。

二、信托计划的劣势

（一）国家对地方政治经济的调控，对交易对手的功能定位、以及所属区域的经济环境可能产生不利影响。

（二）发行人、保证人资产流动性受经营性质影响，具

有一定的不确定性。

（三）发行人、保证人承担大量基础设施建设等业务，面临一定的资本支出压力。

三、结论

发行人及保证人属于连云港市城市基础设施等重点项目的投资建设单位，主体长期信用等级 AA，是连云港市重要的城市基础设施建设主体。

发行人于公开市场发行过多只公募债券，再融资渠道通畅。

本信托计划投向银行间市场公开发行的短期融资券，属于银行间公募债，企业兑付级别最高。

总体分析判断该项目风险可控，初步认定项目可行。

以上业务妥否，请批示。