江苏新海连发展集团有限公司
2026年度第三期超短期融资券募集说明书

注册金额：	人民币30.00亿元
本期发行金额：	人民币6亿元
本期发行期限：	270天
担保情况：	无担保
信用评级机构：	无
信用评级结果：	无

发行人：江苏新海连发展集团有限公司

新海连集团
NEW HEADLINE

牵头主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：中信银行股份有限公司

中信银行
CHINA CITIC BANK

联席主承销商：中国民生银行股份有限公司

中国民生银行
CHINA MINSHENG BANK

二〇二六年四月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业董事会已批准本募集说明书，企业全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容

与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十六章备查文件”章节。

目录

目录 3
重要提示 6
一、发行人主体提示 6
二、发行条款提示 8
三、投资人保护机制相关提示 8
第一章 释义 11
一、一般术语释义 11
二、特定词语释义 12
第二章 风险提示及说明 13
一、本期债务融资工具的投资风险 13
二、与发行人相关的风险 13
第三章 发行条款 27
一、主要发行条款 27
二、发行安排 28
第四章 募集资金运用 30
一、本期募集资金用途 30
二、发行人承诺 31
三、偿债保障措施 31
第五章 发行人基本情况 33
一、发行人基本情况 33
二、发行人历史沿革 34
三、发行人控股股东和实际控制人情况 38
四、发行人独立性 39
五、发行人重要权益投资情况 40
六、组织机构设置情况 42
七、企业人员基本情况 50
八、发行人的经营范围及主营业务情况 52
九、发行人主要在建、拟建项目 108
十、发展战略 110
十一、发行人所在行业状况、行业地位及主要竞争情况 111
十二、发行人相关政策执行情况 120
十三、其他重大（重要）事项 125
第六章 发行人主要财务状况 126
一、财务报表信息 126
二、发行人重大会计科目分析 136
三、重要财务指标分析 174
四、现金流量情况分析 177
五、有息负债情况 179
六、关联交易情况 189
七、重大或有事项 191
八、资产抵押、质押及其他被限制用途资产情况 192
九、发行人持有金融衍生产品、大宗商品期货、理财产品情况 196

十、直接债务融资计划 197
十一、其他事项 197
第七章 发行人资信状况 198
一、发行人授信情况 198
二、发行人债务违约记录 199
三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况 200
第八章 发行人2025年1-9月基本情况 207
一、发行人2025年1-9月各主营业务板块经营情况 207
二、发行人2025年1-9月财务情况 209
三、发行人2025年9月末有息负债情况 216
四、发行人2025年9月末对外担保情况 216
五、发行人2025年9月末受限资产情况 217
六、发行人2025年1-9月资信情况 218
第九章 债务融资工具信用增进 220
第十章 税项 221
第十一章 信息披露安排 222
第十二章 持有人会议机制 226
一、会议的目的与效力 226
二、会议权限与议案 226
三、会议召集人与召开情形 226
四、会议召集与召开 229
五、会议表决和决议 231
六、其他 232
第十三章主动债务管理 234
第十四章 违约、风险情形及处置 238
一、违约事件 238
二、违约责任 238
三、偿付风险 238
四、发行人义务 238
五、发行人应急预案 239
六、风险及违约处置基本原则 239
七、处置措施 239
八、不可抗力 239
九、争议解决机制 240
十、弃权 240
第十五章 发行有关机构 241
一、发行人 241
二、主承销商兼簿记管理人 241
三、联席主承销商 241
四、存续期管理机构 241
五、会计师事务所 242
六、律师事务所 242
七、托管人 242
八、集中簿记建档系统技术支持机构 243

第十六章 备查文件 244
一、备查文件 244
二、查询地址 244
附录：主要财务指标计算公式 246

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、有息债务较高的风险

2025年3月末，发行人有息债务余额3,873,239.25万元，有息债务较大且呈增长趋势，主要是以连云港为龙头的江苏沿海开发已上升到国家战略层面，连云港深入实施“以港口为龙头带动、以产业为主攻方向、以城市为有力依托、以基础设施为坚实支撑”的沿海开发策略，未来发行人将加快基础设施、园区项目建设步伐，承接更多城市基础设施、园区建设项目，公司的大规模投资仍存在一定程度的资金需要，必须依赖对外融资。因此，较大规模的有息债务和未来较大规模的资本支出使发行人的偿债能力降低，面临着较大的偿债压力风险，同时还需关注发行人刚性债务兑付的风险。

2、发行人应收款金额较大、较为集中及回收风险

发行人主要业务板块为市政道路建设、土地开发整理、园区建设，因此在工程项目开始建设到委托方回款期间，发行人需要先行投入大量资金，形成大量的应收款项。截至2024年末，发行人应收账款余额为1,381,784.98万元，1年以内的占比为30.14%；截至2025年3月末，发行人应收账款余额为1,353,088.14万元，1年以内的占比为29.04%，大部分应收账款为开发区管委会及财政局和江苏新海诚发展集团有限公司的委托代建项目工程款。发行人对开发区管委会及财政局和江苏新海诚发展集团有限公司的应收款项规模较大，占比较高，较为集中，且呈快速增长趋势，面临较大的资金回收压力。如果相关单位未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对公司应收款项的回收产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

3、长期应收款占比较大及回款风险

近三年末，发行人长期应收款分别为1,776,275.94万元、1,733,212.67万元和1,669,230.21万元，分别占同期末总资产的30.34%、28.66%和27.02%。公司长期应收款规模较大，主要为2017年9月30日，发行人与连云港经济技术开发区管委会及财政局签订《新海连集团代垫及应收开发区管委会项目建设资金拨付计划》，经开区管委会及财政局将于2018年至2023年偿付欠款（总额223.83亿元），按照修改债务条款后债权的公允价值确定重组后债权（长期应收款）的账面价值，与重组债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。该债务重组交易未对损益有重大影响。截至2024年末，发行人长期应收款余额为166.92亿元，与上述《新海连集团代垫及应收开发区管委会项目建设资金拨付计划》存在差异。2023年4月30日，连云港经济

技术开发区管委会针对上述款项已重新出具《应收款项情况说明》，对于2022年末新海连集团长期应收连云港经济技术开发区管委会款项177.63亿元计划在未来20年内逐步清偿。发行人对经开区管委会存在较大的长期应收款，如若未来无法收回或者收回款项进度较慢，可能对发行人现金流及偿付能力造成不利影响。

（二）情形提示

近一年以来，发行人不涉及MQ.4表（重大资产重组）和MQ.8表（股权委托管理）的情形，涉及MQ.7（重要事项）的情形，具体情况如下：

1、发行人2024年营业利润为23,841.37万元，较2023年下降了23.26%，净利润为14,672.30万元，较上年同期下降了32.19%，主要系2024年其他收益等非经常性损益整体呈现下降趋势所致。

2、发行人2025年1-9月营业利润为8,058.37万元，较上年同期下降了49.95%，净利润为7,079.76万元，较上年同期下降了49.88%，主要系2025年1-9月政府补助较2024年同期减少所致。

3、发行人控股股东变更

2024年11月6日，根据连云港市人民政府出具的《市政府关于江苏新海连控股有限公司股权划转出资的批复》，连云港市人民政府将持有的发行人100%股权划转出资到江苏新海连控股有限公司，发行人控股股东变更为江苏新海连控股有限公司，实际控制人未发生变化。

江苏新海连控股有限公司的成立日期是2024年8月22日，注册资本为169.26亿元人民币，经核准的许可项目包括：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；城市公共交通；道路旅客运输经营；道路旅客运输站经营；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）（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：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；污水处理及其再生利用；热力生产和供应；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；对外承包工程；工程管理服务；道路货物运输站经营；国际货物运输代理；进出口代理；海上国际货物运输代理；国内货物运输代理（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）

截至2024年末，江苏新海连控股有限公司的资产总额为962.22亿元，净资产为330.63亿元，2024年度实现的营业收入金额为94.91亿元，净利润金额为3.47亿元。

截至本募集说明书签署日，江苏新海连控股有限公司所持有的发行人股权不存在质押或其他争议的情况。

4、根据2025年9月9日公告的《江苏新海连发展集团有限公司关于总经理发

生变动的公告》，经公司内部决议通过，马建永自2025年9月代行公司总经理职责。截至公告出具日，公司总经理处于暂缺状态。上述人事变动系发行人正常人事变动，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力造成不利影响。

5、根据2025年12月26日公告的《江苏新海连发展集团有限公司关于撤销监事会的公告》，公司不设监事、监事会，赵士安、谢春根、邵治翔不再担任监事，宋燕、朱晶晶不再担任职工监事，赵士安不再担任监事会主席。公司董事会内设审计委员会，审计委员会成员3人，选任刘坚、马建永、张猛为审计委员会成员。

除上述事项外，近一年以来，发行人不存在其他需披露的涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8（股权委托管理）、MQ.7（重要事项）的情形。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人成立金融机构债权人委员会；发行人申请或被申请预重整；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行人实际控制权变更；发行人被申请破产等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本期债务融资工具未设受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1.【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦

可选择适用第十三章“主动债务管理”章节中的“同意征集机制”实施重组。

（五）投资人保护条款（如有）

本期债务融资工具未设投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

预计发行人2025年度经营、财务、资信状况无重大不利变化。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/本公司/公司/江苏新海连	指江苏新海连发展集团有限公司
债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次债务融资工具/本次超短期融资券	指江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券
本次发行	指本期债务融资工具的发行
牵头主承销商、簿记管理人	指中信银行股份有限公司
联席主承销商	指中国民生银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销商、联席主承销商的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构
存续期管理机构	自本期债务融资工具发行之日起，根据交易商协会相关自律规则履行监测、督导、风险和违约处置等义务，承担存续期管理的机构。本期债务融资工具存续期内，由中信银行股份有限公司担任
承销团	指主承销商、联席主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
承销团协议	指主承销商、联席主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的承销协议及补充协议
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商、联席主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规制作的《江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
银行间市场	指全国银行间债券市场
簿记管理人	指受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期发行的簿记管理人为中信银行股份有限公司
集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式。
工作日	指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行

日	政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件
元	如无特别说明，指人民币元
近三年及一期	指2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月
近三年及一期末	指2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末
近三年	指2022年度、2023年度、2024年度
近三年末	指2022年末、2023年末、2024年末
近一年及一期末	指2024年末及2025年3月末
二、特定词语释义	
公司法	指《中华人民共和国公司法》
市政府	指连云港市人民政府
开发区管委会/管委会/经开区管委会	指连云港经济技术开发区管理委员会
开发区财政局/财政局/经开区财政局	指连云港经济技术开发区财政局
新东夷	指连云港新东夷建设工程有限公司
昌盛实业	指连云港开发区昌盛实业发展公司
香港智源	指香港智源有限公司
新海连广告	指连云港新海连广告有限公司
新海连物业	指江苏新海连物业服务有限公司（曾用名连云港新海连物业服务有限公司）
上海贡源	指上海贡源贸易有限公司
陇智建工	指连云港陇智建设工程有限公司
经发公司	指连云港经济技术开发区经济发展有限公司
城投公司	指连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司
东港实业	指连云港新东港实业有限责任公司
高科公司	指连云港高科创投发展有限公司
新海科产业	指江苏新海科产业投资发展有限公司
瑞豪投资	指连云港瑞豪投资发展有限公司
耀连实业	指连云港耀连实业发展有限公司
鑫科医药	指江苏鑫科医药产业投资发展有限公司
市政园林	指连云港新海连市政园林工程有限公司
热力公司	指连云港新海连热力有限公司
乾尚建设	指连云港乾尚建设工程有限公司
浦源工程	指连云港浦源工程管理有限公司
源运实业	指连云港源运实业有限公司
诚运工程	指连云港诚运工程管理有限公司
新海连能源	指江苏新海连能源有限公司
新海连水务	指江苏新海连水务有限公司
创业中心	指连云港高新技术产业开发区创业中心
智源租赁	指连云港智源融资租赁有限公司
综保公司	指连云港一带一路综合保税服务有限公司
会展中心	指江苏新海连国际会展中心有限公司
启源工程	指连云港启源工程管理有限公司
海连置业	指连云港海连置业有限公司

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债务融资工具存续期限内，若市场利率波动，这将使投资者投资本期债务融资工具的收益水平带来不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期债务融资工具在债券市场交易流通的活跃性，从而可能影响其流动性。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳，发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务较高的风险

2025年3月末，发行人有息债务余额3,873,239.25万元，有息债务较大且呈增长趋势以连云港为龙头的江苏沿海开发已上升到国家战略层面，连云港深入实施“以港口为龙头带动、以产业为主攻方向、以城市为有力依托、以基础设施为坚实支撑”的沿海开发策略，未来发行人将加快基础设施、园区项目建设步伐，承接更多城市基础设施、园区建设项目，公司的大规模投资仍存在一定程度的资金需要，必须依赖对外融资。因此，较大规模的有息债务和未来较大规模的资本支出使发行人的偿债能力降低，面临着较大的偿债压力风险，同时还需关注发行人刚性债务兑付的风险。

2、发行人应收款金额较大、较为集中及回收风险

发行人主要业务板块为市政道路建设、土地开发整理、园区建设，因此在工程

项目开始建设到委托方回款期间，发行人需要先行投入大量资金，形成大量的应收款项。截至2024年末，发行人应收账款余额为1,381,784.98万元，1年以内的占比为30.14%；截至2025年3月末，公司应收账款余额为1,353,088.14万元，1年以内的占比为29.04%，大部分应收账款为开发区管委会及财政局和江苏新海诚发展集团有限公司的委托代建项目工程款。发行人对开发区管委会及财政局和江苏新海诚发展集团有限公司的应收款项规模较大，占比较高，较为集中，且呈快速增长趋势，面临较大的资金回收压力。如果相关单位未来资金状况和信用状况发生重大不利变化，则可能对公司应收款项的回收产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

3、存货变现与资本性支出压力较大风险

发行人作为江苏省政府及连云港市政府批准成立的连云港经济技术开发区及连云港市东部部分城区城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目以城市基础设施、园区建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。同时，公司存货主要为工程建设业务过程中发生的合同履约成本。若未来宏观经济出现波动，工程建设项目可能会出现政府回款不及预期，存在存货变现风险，从而对发行人盈利能力和整体资产质量造成一定影响。近三年发行人投资性活动产生的现金流量净额分别为-23,611.40万元、-35,381.80万元和-21,807.85万元。随着连云港市基础设施建设步伐的加快，公司市政工程设施建设、保障房建设、土地开发整理项目资本性支出将持续增加，根据公司未来5年的投资计划，公司在建、拟建项目预计投入规模近20亿元，公司未来将面临较大的资本性支出压力。

4、受限资产规模较大、占比较高的风险

截至2025年3月末，发行人所有者权益总额为220.51亿元，受限资产总额为97.46亿元，受限资产占净资产的比重为44.20%，占净资产比重较大，发行人受限资产主要为土地抵押以及定期存单质押等，抵押资产均为公司自有土地，发行人的土地使用权绝大部分用于抵押，资产流动性较弱。如果发行人抵押贷款出现违约等风险，发行人将失去抵押资产的所有权。因此，数额较大的抵押资产带来的不确定性将给发行人造成一定的财务风险。

5、所有者权益结构不稳定的风险

近一年及一期末，公司所有者权益总额分别为220.13亿元和220.51亿元，其中，未分配利润分别为48.60亿元和49.04亿元，分别占所有者权益的22.08%和22.24%，发行人暂无进行利润分配计划，但若在未来几年内进行利润分配，则将对发行人的偿债能力造成不利影响，因此，发行人的所有者权益结构的不稳定性可能对给财务状况带来一定的影响。

6、政府补贴收入持续下降风险

由于发行人承担着部分公益性项目的建设和运营，每年政府根据相关文件和公

司实际运营情况拨付给公司补贴收入。近三年，发行人获得的补贴收入分别为23,204.27万元、8,365.44万元和2,319.02万元，政府补贴收入持续下降，发行人盈利在很大程度上依赖于政府补贴收入，若将来政府补贴不到位或者持续下降，将对公司的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

7、政府回款的风险

市政工程建设项目建设需要以政府财政资源作为基础。虽然政府都有一定财力作为公共基础设施建设的投资保障，但由于地方政府的财政条件不同，各地政府的财政收支也相差较大。又加之政府财政支出是多元化的，有些财政支出是必须且专款专用的，如果政府负债过多或回款财政资金不能保证，必然对项目回款能力造成影响。

8、长期债务集中兑付风险

截至2025年3月末，公司长期借款为101.09亿元，占有息债务的26.10%。长期借款大部分集中在2025年到2027年兑付，发行人面临较大的债务偿付压力。

9、经营活动现金流量净额波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为11,936.95万元、-42,795.79万元、262,073.53万元和8,838.46万元，总体呈现出波动趋势，经营活动现金流净额的持续波动可能会在一定程度上影响发行人债务偿付。

10、短期债务和直接融资占比较高、偿债压力较大的风险

截至2025年3月末，发行人短期借款余额为49.57亿元，一年内到期的非流动负债余额为106.47亿元。其中短期借款主要为银行流动资金借款，一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的债券及项目贷款，公司一年内到期的有息债务规模156.04亿元，占有息债务规模的40.29%，占比较高。截至2025年3月末，发行人直接融资占比较高。发行人面临着短期偿债压力较大的风险。

11、关联交易风险

公司作为投资、融资和管理主体，母公司与相关关联方之间存在一定的资金往来。2024年末，发行人对关联方应收项目合计206.71亿元，存在关联交易规模较大风险。

12、子公司无实际经营、净利润为负的风险

近三年，发行人合并净利润分别为41,301.35万元、21,637.46万元和14,672.30万元，其中发行人集团本部净利润分别为40,117.67万元、11,141.23万元和21,852.58万元，发行人本部净利润占集团合并报表净利润比例分别为97.13%、51.49%和148.94%。下属子公司多数处于亏损状态，主要是由于发行人部分子公司成立后未开展实质性

运营以及期间费用支出导致盈利为负。发行人子公司盈利能力较弱，由此可见，发行人盈利主要依赖集团本部，若发行人本部经营状况下滑，则可能导致合并口径盈利能力的下滑。

13、经营性现金流对债务保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流入量为602,329.05万元、568,134.04万元、838,568.18万元和136,987.60万元，发行人经营活动现金流量净额分别为11,936.95万元、-42,795.79万元、262,073.53万元和8,838.46万元，总体呈现出波动趋势，而发行人债务也一直保持在较高水平。2025年3月末，发行人各类负债余额4,209,666.77万元，其中有息债务余额3,873,239.25万元，占比92.01%，若发行人不能及时改善经营性现金流入将可能产生经营性现金流对债务保障能力较弱的风险。

14、发行人可用授信额度较小的风险

截至2025年3月末，发行人及下属企业与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、南京银行、江苏银行、兴业银行等多家金融机构建立授信关系，取得的人民币授信总额达到3,750,645.00万元，其中未使用授信1,699,305.75万元。

15、债券融资规模较大的风险

截至本募集说明书签署日，发行人存续期内人民币债券融资余额合计157.19亿元，发行人债券融资规模较大且呈现增长趋势。公司存续债券规模较大且单笔偿付金额均较大，后续将面临较大的兑付压力。

16、政府财政性资金流入占比较大风险

发行人主营业务主要来自基础设施建设、保障房建设、土地开发整理以及园区建设，政府财政性资金流入占比较大。发行人市政工程项目建设需要以政府财政资源作为基础，虽然政府都有一定财力作为公共基础设施建设的投资保障，但由于地方政府的财政条件不同，各地政府的财政收支也相差较大，加之政府财政支出是多元化的，有些财政支出是必须且专款专用的，如果政府负债过多或回款财政资金不能保证，将会对项目回款能力造成影响。

17、政府财力下降的风险

发行人作为连云港市城市基础设施投资建设的建设主体之一，发行人主营业务为投资连云港市大部分市政基础设施建设任务，市政工程项目建设需要以政府财政资源作为基础。如果连云港市政府因财力下降不能保证在基础设施建设项目上的财政支出，则会对发行人的盈利水平和偿债能力带来不利影响。

18、长期应收款占比较大及回款风险

近三年末，发行人长期应收款分别为1,776,275.94万元、1,733,212.67万元和1,669,230.21万元，分别占同期末总资产的30.34%、28.66%和27.02%。公司长期应收款规模较大，主要为2017年9月30日，发行人与连云港经济技术开发区管委会及财政局签订《新海连集团代垫及应收开发区管委会项目建设资金拨付计划》，经开区管委会及财政局将于2018年至2023年偿付欠款（总额人民币223.83亿元），按照修改债务条款后债权的公允价值确定重组后债权（长期应收款）的账面价值，与重组债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。该债务重组交易未对损益有重大影响。截至2024年末，发行人长期应收款余额为166.92亿元，与上述《新海连集团代垫及应收开发区管委会项目建设资金拨付计划》存在差异。2023年4月30日，连云港经济技术开发区管委会针对上述款项已重新出具《应收款项情况说明》，对于2022年末新海连集团长期应收连云港经济技术开发区管委会款项177.63亿元计划在未来20年内逐步清偿。发行人对经开区管委会存在较大的长期应收款，如若未来无法收回或者收回款项进度较慢，可能对发行人现金流及偿付能力造成不利影响。

19、其他应收款占比较大及回款风险

近三年末，公司其他应收款分别为207,230.95万元、267,557.97万元和312,209.80万元，占公司总资产的比重分别为3.54%、4.42%和5.05%，呈增长态势。截至2025年3月末，公司其他应收款为273,372.80万元，较上年末减少38,837.01万元，降幅12.44%，主要系经营性其他应收减少所致。公司其他应收款主要包括应收江苏新海诚发展集团有限公司、连云港连诚贸易有限公司往来款等。如果未来公司其他应收款持续增加，且存在无法按期收回的风险，可能会对公司经营能力造成不利影响，从而影响其偿债能力。

20、政府性往来占款较大风险

截至2025年3月末，发行人对连云港经济技术开发区财政局的应收账款为119,632.23万元，对连云港经济技术开发区管委会的应收账款302,721.81万元，对连云港市连云区住房和城乡建设局的其他应收款22,166.17万元，发行人长期应收款金额为1,669,230.21万元，全部为对政府的应收款项，综合来看，发行人政府性往来占款占比较大，如果无法及时收回，可能会对发行人经营造成一定不利影响。

21、盈利能力波动的风险

近三年及一期，公司分别实现营业收入411,887.08万元、340,111.74万元、288,479.35万元和80,441.67万元，呈现出下降态势。公司主要经营市政基础设施建设、保障房及土地整理等业务，在区域内具有一定的垄断优势，主要得益于良好的项目运营能力及地方政府的大力支持，但若未来公司受宏观市场或行业政策等不可控因素影响，导致盈利能力产生进一步波动，可能对公司的财务稳定带来一定不利影响。

22、非经常性损益对净利润影响较大、盈利主要依赖其他收益及公允价值变动损益的风险

近三年及一期，公司净利润分别实现41,301.35万元、21,637.46万元、14,672.30万元和4,457.00万元。公司非经常性损益主要为其他收益和公允价值变动损益，其中，近三年及一期，公司其他收益分别为23,204.27万元、8,365.44万元、2,319.02万元和1,200.00万元；公允价值变动损益分别为9,088.44万元、15,983.78万元、21,613.06万元和0.00万元，上述非经常性损益合计占各期净利润的比重为78.19%、112.53%、163.11%和26.92%，占比较高，非经常性损益对净利润影响较大。其他收益主要为政府补贴，主要原因为发行人在区域内具有一定的垄断优势，得到地方政府的大力支持，但若未来政府补贴政策调整或宏观经济环境变化，可能对公司的净利润带来一定不利影响。

23、EBITDA利息保障倍数较低的风险

2022-2024年，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.39、0.57和0.37，呈波动态势且总体较低。公司主要经营的基础设施建设、保障房或土地整理业务均系民生工程，具有资金投入大、收益回报小的行业特点。较高的资本化利息支出导致公司EBITDA利息保障倍数指标表现不佳。尽管公司采取了各项措施以降低融资成本，增强自身盈利能力，但若未来公司EBITDA利息保障倍数仍持续保持低位，则可能对公司的偿债及融资能力造成一定影响。

24、子公司资不抵债的风险

截至2025年3月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共37家。其中，香港智源有限公司出现资不抵债情况。香港智源有限公司目前无实质经营，其实质为发行人成立、用以发行境外债券的SPV公司，2019年1月11日，香港智源公司3亿美金美元债到期归还，导致资产及负债大幅下降，出现了所有者权益为负的情况。

发行人的经营板块主要集中在公司本部。近三年及一期，发行人分别实现合并净利润41,301.35万元、21,637.46万元、14,672.30万元和4,457.00万元，其中本部净利润分别为40,117.67万元、11,141.23万元、21,852.58万元和1,558.29万元，占比达97.13%、51.49%、148.94%和34.96%。

25、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为64.06%、64.51%、64.36%和65.62%，变化幅度较小且略有上升，公司资产负债率仍处于较高水平，不排除后续公司经营波动导致资产负债率攀升的风险。

26、投资性房地产和无形资产减值的风险

2025年3月末，发行人投资性房地产和无形资产的余额分别为1,012,842.68万

元和650,649.10万元，分别占总资产的15.79%和10.14%，占比较高。发行人投资性房地产主要为对外出租的写字楼和厂房以及持有备售的商服土地，无形资产主要为土地使用权，相关资产主要位于连云港经开区，当地区域土地市场成交活跃度较低，相关资产价值未来可能出现波动，且收益存在一定不确定性。

27、投资性房地产面临资产减值的风险

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为770,804.45万元、897,655.92万元、1,012,842.68万元和1,012,842.68万元，分别占公司资产的13.16%、14.84%、16.40%和15.79%。报告期末账面价值持续快速增长，主要系报告期内持续将无形资产、固定资产等资产转入投资性房地产所致。发行人投资性房地产主要为对外出租的写字楼和厂房以及持有备售的商服土地，公允价值受当地房地产市场影响较大，相关资产价值未来可能出现波动，如当地房地产市场持续下行，可能面临资产减值风险。

28、收入及成本结转周期不匹配的风险

发行人基础设施建设业务开展过程中，因部分项目成本无法归属于特定细分项目，故整体纳入当期营业成本核算，待项目整体竣工验收后统一结算收入，导致当期收入与成本存在一定不匹配的情形，可能存在收入及成本结转周期不匹配的会计处理风险。

29、公允价值变动可持续性较低的风险

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为9,088.44万元、15,983.78万元、21,613.06万元和0.00万元，公允价值变动收益均来自投资性房地产评估增值。发行人投资性房地产主要为对外出租的写字楼和厂房以及持有备售的商服土地，公允价值受当地房地产市场影响较大，相关资产价值未来可能出现波动，存在公允价值变动收益可持续性较弱的风险。

30、存货部分土地尚未办理权证的风险

截至2025年3月末，发行人存货账面价值为475,344.23万元，其中部分土地已缴纳土地出让金，相关权证尚在办理中，如后续权证办理进度不及预期，可能影响项目建设进度，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

（二）经营风险

1、项目建设风险

公司主要业务为基础设施、保障房建设等城市基础设施建设，如果在项目建设期间出现原材料价格及人工成本上涨、遇到不可抗力的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，都将导致总成本上升，建设周期有所延长，从而影响盈利水平。近年来为防止经济快速下滑，国家出台了一系

列促进经济发展的措施，各类重大项目集中或提前启动，加之近年来国际原材料涨价导致国内各类生产材料价格上涨，有可能使公司建设成本支出增长。

2、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低了该等行业企业的业务及盈利能力增长稳定性。

3、市场竞争风险

发行人在城市基础设施建设方面占有主导地位，但随着连云港市政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

4、合同定价风险

发行人的从事主营业务中基础设施建设、保障房建设业务涉及多项合同中的标的、造价等标准均以政府定价为主，由于基础设施建设、保障房建设均为民生工程的公益项目，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。如果发行人相关业务生产成本增长较快而政府定价价格过低，发行人将出现亏损情况，因而存在一定的合同定价风险。

5、合同履约风险

发行人主营业务中基础设施建设和保障房建设板块相关合同的标的标准以政府定价为主，相关工程款的途径和来源也均以政府相关政策作为依据。连云港市政府尚未出现拖欠或未按合同支付工程款的现象。如果连云港市政府出现未按合同按期支付相关工程款项或拖欠相关费用的情况，发行人将面临政府合同履约风险。

6、安全生产风险

公司目前业务范围涉及基础设施建设施工、土地开发整理等行业，均涉及到安全生产问题，尤其是基础设施建设施工和土地开发整理板块对安全生产的要求更高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

7、投资决策与政府相关性较高风险

发行人作为连云港市政府的重要建设主体，承担了政府部分国有资产保值增值、产权管理、项目投资运作及基础设施建设的职责，其投资决策与当地政府的意志密

切相关，受政府决策的影响较大。此外，连云港市政府领导层的变更也可能导致公司投资方向的不连续性。因此发行人的经营决策存在与政府相关性较高的风险。

8、业务结构不稳定风险

随着连云港经济技术开发区的发展，发行人主营业务将逐步从工程施工向园区管网建设、河道整治、污水处理等园区配套业务转变。园区管网建设、河道整治、污水处理等园区配套业务与园区企业入驻进度及其发展关联度较大，如果企业发展不及预期，发行人营业收入可能大幅度下滑，现金流入也大幅度下降，从而造成风险。

9、未来业务转型和持续发展情况风险

随着连云港经济技术开发区的发展，发行人主营业务将逐步从工程施工向园区管网建设、河道整治、污水处理等园区配套业务转型。园区配套业务与园区企业入驻进度及发展关联度较大，如果园区内企业发展缓慢，发行人的盈利水平和资金周转会受到不利影响，业务转型和可持续发展面临挑战。

10、突发事件引发的经营风险

发行人在生产经营等业务过程中，存在自然灾害、事故灾难、社会安全等各种类型的突发事件的可能性，若发生重大事故等突发事件，将造成发行人经济损失、人员伤亡及社会不良影响的风险。由于突发事件的本质在于事件本身无法预知且发生后实质影响的不确定性，这些事件的发生必然不利于公司短期运营和经营业绩。虽然发行人对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，但不能忽视突发事件引发的经营风险。

11、土地开发整理业务持续性风险

发行人从事土地整理业务，近三年及一期，发行人土地开发整理业务板块营业收入分别为5,897.86万元、5,923.10万元、6,064.99万元和1,697.62万元，占当期营业总收入的1.43%、1.74%、2.10%和2.11%，整体较为稳定。根据经开区管委会招商引资的战略发展规划，未来发行人将继续承担连云港经济开发区及连云港市东部部分城区内土地开发整理业务，仅连云港经济技术开发区一地规划范围就为115平方公里，截至2025年3月末，已开发了100平方公里，剩余15平方公里待开发，按照国家及江苏省沿海开发的发展规划，未来数年内连云港市将成为沿海大开发的重点区域，土地整理任务不断加大，发行人未来在土地整理业务板块仍具有较大的发展空间。但由于目前经开区内北边区域待开发土地尚未正式开发，可能短期内土地开发整理业务存在一定的间断性风险，对发行人收入造成一定不利影响。

12、资产划转风险

截至2025年3月末，发行人总资产为6,414,805.67万元，主要为货币资金、存

货、长期应收款、无形资产、投资性房地产等，如果未来发行人以上资产被无偿划转出去，可能会对发行人资产规模及经营造成不利影响。

13、土地价格波动风险

发行人资产中存在较多土地，如果未来连云港经开区土地价格发生不利变动，可能会对发行人资产的规模和经营情况造成一定不利影响。

14、土地出让计划不确定性风险

发行人从事土地整理业务，近三年及一期，发行人土地开发整理业务板块营业收入分别为5,897.86万元、5,923.10万元、6,064.99万元和1,697.62万元，占当期营业总收入的1.43%、1.74%、2.10%和2.11%；营业毛利润分别为651.12万元、986.44万元、723.36万元和201.61万元，占当期营业毛利润的1.27%、2.07%、2.41%和1.86%。发行人未来土地出让暂无一个明确计划，存在一定的不确定性风险。

15、政府性款项不能及时回款风险

截至2025年3月末，发行人长期应收款金额为1,669,230.21万元，全部为对政府的应收款项，该笔账款占总资产比例较大，如果无法及时收回，可能会对发行人经营造成一定不利影响。

16、建设施工和工程管理风险

发行人参与建设的项目具有投资规模大，建设周期长的特点。在项目建设和运营期间，如出现原材料、设备和劳动力价格上涨、遇到不可抗拒的意外事故或者宏观调控等，可能影响项目按期竣工，进而对发行人的盈利能力产生不利影响。此外，发行人承建了大量的民生工程，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但公司依然面临一定工程质量管理的风险。

17、主营业务结算周期与回款风险

发行人所承担的基础设施建设、土地整理开发、园区建设等业务实施周期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收较慢。如若未来无法收回或者收回款项进度较慢，可能对发行人现金流及偿付能力造成不利影响。

18、主营业务毛利率较低的风险

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为12.43%、14.01%、10.41%和13.49%，总体处于较低的水平。其中，收入占比较大的基础设施建设、保障房建设、土地整理开发和园区建设业务的毛利率整体不高，同时报告期内发行人能源贸易业务的毛利率均低于3%。若未来发行人的主营业务毛利率水平长期处于较低的水平，将对整体盈利能力产生一定不利的影响。

19、商品销售业务上下游集中度较高风险、存在对民企的贸易业务风险

报告期内，发行人商品销售业务供应商及客户集中度较高，且部分上、下游客户为民营企业，存在对民企的贸易业务风险，发行人商品销售业务上下游集中度较高主要系发行人商品销售业务建立了长期、稳定的产品购销渠道。若未来客户资信情况发生不利变动，或者发行人与主要供应商、客户的合作关系出现重大不利变化，将对发行人营业收入的稳定性、经营业绩及偿债能力造成不利影响。

20、贸易业务收入核算方法不确定性风险

近三年及一期，发行人贸易业务收入分别为100,579.84万元、69,083.69万元、51,994.05万元和35,666.99万元，主要由子公司江苏新海连能源有限公司负责，贸易品种包括化工原料及产品(除危险化学品)、矿产品、煤炭、建筑材料、有色金属、金属制品、金属材料等。目前发行人贸易业务收入核算方法依赖于管理层的判断，具有一定的不确定性，如后续贸易业务核算方式变化，将可能对其收入规模产生影响。

（三）管理风险

1、在建工程及项目管理风险

由于发行人主要从事城市基础设施建设项目投资建设业务，投资项目规模较大，项目建设周期较长，如果在项目施工和运营管理中不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营。同时项目投资回收期较长也可能会对项目收益的实现产生不利影响。

2、下属子公司的管理风险

公司子公司数量较多，且涉及担保业务、基础设施建设、房地产开发等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

3、投融资管理风险

公司投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着连云港市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的经营

发行人已形成了董事会、审计委员会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事、审计委员会委员和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会、审计委员会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、合并范围变化较大的风险

发行人近三年合并范围内子公司均有变化。尽管发行人核心经营资产和盈利来源未发生重大变化，但合并范围的频繁变化对公司统一经营管理和长期发展规划的实施仍将造成一定不利影响。

（四）政策风险

1、政府基础设施投资政策对基础设施建设业务的影响

发行人的基础设施建设业务很大程度上依赖政府部门兴建道路、桥梁、市政设施、环保设施、能源工程等项目的投资。政府对基础设施建设的投资通常受到宏观经济的影响，并具有一定的周期性。如果未来中央及地方政府大幅消减基建项目的投资规模，发行人承建的相关市政基础设施建设项目将会受到不利影响。

2、基础设施建设政策变化风险

发行人承担了连云港市经济技术开发区内较多的基础设施建设项目，现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家或地方政府基础设施建设相关政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定经行环境影响评价，并取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增加。

4、地方政府政策发生变化的风险

发行人作为连云港市目前最大的城市基础设施建设主体之一，连云港市政府对其在基础设施建设、保障房建设、土地开发整理等方面给予了较大的优惠政策。连云港市政府除资产授权及股权划转等方式支持公司发展外，还以多种补贴、税收减免、土地规费减免、土地出让金返还等多种途径给予补贴，用于支持其在基础设施建设领域的业务开展。近三年，发行人获得连云港市财政补贴收入分别为2.32亿元、0.84亿元和0.23亿元。若连云港市政府对发行人的支持政策发生变化，减少或消除部分的支持和优惠政策，将对发行人的生产经营状况产生较大影响。

5、地方政府债务政策变化风险

2014年10月，国务院出台了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。发行人是连云港市经开区管委会下属的国有企业。发行人部分债务涉及地方政府债务，不排除近期或未来地方政府债务政策变化及债务甄别情况的不确定对发行人造成不利影响。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，可能对发行人未来经营造成一定的影响。

6、房地产政策变化风险

2010年4月以来国家对房地产市场实施了以遏制房价过快上涨为中心的调控，密集出台了一系列调控政策，房地产市场在政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面出现了诸多变化。未来国家仍可能进一步加强对房地产行业的调控，将可能对公司的经营成果和未来发展产生一定的不利影响。

7、主营业务受政府调控风险

发行人作为连云港市重要的城市基础设施建设主体，负责经济技术开发区全部以及连云港市东部部分城区基建项目投资，主营业务板块包括基础设施建设业务、保障房建设业务、土地开发整理业务、园区建设业务和其他业务。发行人上述业务对政府的政策依赖较大，如果政府政策调控，可能会对发行人业务产生一定不确定性影响。

8、政府定价风险

目前发行人的基础设施建设业务、安置房建设业务、土地开发整理业务均采用委托代建模式进行建设或开发，根据发行人与连云港经济技术开发区管理委员会签订的委托开发书，发行人接受管委会委托，负责代建经开区内的基础设施和保障房，同时承担土地开发整理职责，代建的资金主要由发行人前期进行支付，待工程竣工验收后，发行人支出由经开财政局进行确认，并以发行人基本建设支出额的基础上加成一定比例（一年一定）确认收入支付给发行人。发行人的营业收入和利润来源主要依靠政府设定的回款比例，如果未来政府调低该比例，可能会对发行人盈利能力造成一定不利影响。

9、土地政策风险

发行人目前从事当地部分土地整治业务。土地整治行业属于国家基础性产业，与国民经济联系极为密切，受国家产业政策的影响较大。在我国国民经济的不同发展阶段，国家、部委和地方的土地政策会有不同程度的调整。尽管近年来发行人已逐步降低土地开发整理在主营业务板块中的占比，但相关政策的变动仍可能对发行

人的经营活动和盈利能力产生一定影响。

（五）特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券
公司全称	江苏新海连发展集团有限公司
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
联席主承销商	中国民生银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
本期债务融资工具存续期管理机构	中信银行股份有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还直接债务融资余额为152.81亿元，其中：中期票据90.00亿元、超短期融资券7.81亿元、定向债务融资工具5.00亿元、公司债50.00亿元
注册通知书文号	中市协注〔2025〕SCP106号
注册金额	人民币叁拾亿元整（¥3,000,000,000.00）
本期发行金额	人民币陆亿元整（¥600,000,000.00）
本期债务融资工具期限	270天
面值	人民币壹佰元（即100元）
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式
发行方式	本期债务融资工具通过集中簿记建档、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	本期债务融资工具采取实名制记账方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、法规及部门规章等另有规定的从其规定）
票面利率	本期债务融资工具的票面利率为固定利率，在本期债务融资工具存续期内固定不变；本期债务融资工具采取单利按年计息、不计复利
承销方式	主承销商、联席主承销商以余额包销的方式主承销本期债务融资工具
公告日	2026年【4】月【21】日
发行日/簿记日	2026年【4】月【22】日
起息日	2026年【4】月【23】日
缴款日	2026年【4】月【23】日
债权债务登记日	2026年【4】月【23】日
上市流通日	2026年【4】月【24】日
付息日	在本期债务融资工具存续期内，付息日为2027年【1】月【18】日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
付息方式	本期债务融资工具付息日前5个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付
兑付方式	本期债务融资工具兑付日前5个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并于兑付日由上海清算所代理完成本息兑付工作
兑付日期	兑付日为【2027】年【1】月【18】日（如遇法定节假日或休息日则顺延至下一工作日，顺延期间不另计利息）

偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他普通债务
担保情况及其他增信措施	无
信用评级机构及信用评级结果	无
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（即北金所）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具的簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在【2026】年【4】月【22】日9：00时至【2026】年【4】月【22】日18:00时整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18：00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18：30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【2026】年【4】月【23】日 12:00。

2、簿记管理人将在发行日通过集中簿记建档系统发送《江苏新海连发展集

团有限公司2026年度第三期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券的面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：债务融资工具承销业务暂收款项

收款人账号：7110010127304001101

汇入行名称：中信银行总行管理部

中国人民银行支付系统号：302100011000

汇款用途：江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券承销款项

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权债务登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权债务管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权债务登记日的次一工作日【2026】年【4】月【24】日。即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、本期募集资金用途

发行人本期拟发行不超过6亿元超短期融资券，用于偿还发行人存量债务融资工具本金，明细如下：

表4-1：发行人本期拟发行超短期融资券募集资金用途明细

单位：亿元、%

借款主体	金融机构/债券简称	品种	余额	利率	起止日	担保方式	借款用途	拟使用募集资金额度	拟偿还本金金额	拟使用募集资金时间	是否政府一类债务	是否归还本金
江苏新海连发展集团有限公司	南京银行/23新海连MTN001	中期票据	6	4.4	2023.6.09-2026.6.09	信用	归还到期债务	4.38	4.38	2026.6.09	否	是
江苏新海连发展集团有限公司	招商银行/23新海连MTN002	中期票据	6	4.3	2023.07.13-2026.07.13	信用	归还到期债务	1.62	1.62	2026.07.13	否	是
合计			**12**					**6**	**6**			

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人募集资金监管专户为：

户名：江苏新海连发展集团有限公司

开户行：中信银行连云港分行营业部

账号：8110501012203019226

中国人民银行支付系统号：302307062914

户名：江苏新海连发展集团有限公司

开户行：中国民生银行连云港分行营业部

账号：657449773

中国人民银行支付系统号：305307001007

发行人承诺：发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假

化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

二、发行人承诺

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。

发行人承诺举借该期债务融资工具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，不涉及虚假化债或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。

发行人存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用。发行人承诺，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。发行人承诺不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

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，不直接或间接用于房地产业务。不用于长期投资。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

三、偿债保障措施

发行人将凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划

为了充分有效地维护本期债务融资工具持有人的利益，发行人为本期债务融资工具的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保本期债务融资工具本息安全兑付的保障措施。

（二）偿债保障措施

发行人作为本期债务融资工具的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司营业收入、净利润、经营活动产生的现金流、其他融资渠道以及政府的保障支持等。

1、发行人是连云港市基础设施主要投资、建设和运营主体之一，具有良好的业务可持续性

发行人城市基础设施建设业务主要由公司本部负责，主要包括基础设施建设、园区建设等，是连云港市城市建设最主要的基础设施建设主体之一。自成立以来，发行人通过各种渠道筹集资金，投资建设国家级经济技术开发区内的市政道路基础设施等城市建设项目，为连云港市城市建设做出了突出贡献。预计未来，发行人仍将是连云港市基础设施主要投资、建设和运营主体，具有良好的业务可持续性。

2、公司的营业收入稳定

公司经营情况良好，公司近三年营业总收入分别为411,887.08万元、340,111.74万元和288,479.35万元，实现利润总额分别为40,289.50万元、27,491.34万元和24,154.27万元。公司营业收入是本期债务融资工具偿付资金的主要来源。

3、公司经营活动产生的现金流

近三年，公司经营活动产生的现金流入分别为602,329.05万元、568,134.04万元和838,568.18万元，公司经营活动产生的现金流入为本期债券本息按时、足额偿付提供了现金保障。

4、公司其他融资渠道

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2025年3月末，发行人及下属企业与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、南京银行、江苏银行、兴业银行等多家金融机构建立授信关系，取得的人民币授信总额达到3,750,645.00万元，其中未使用授信1,699,305.75万元；此外，发行人发行过包括企业债、公司债、短期融资券、超短期融资券、中期票据、定向工具等债券，具有较丰富的直接融资经验，直间接融资渠道畅通。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：	江苏新海连发展集团有限公司
法定代表人：	刘坚
注册资本：	人民币 1,320,055.13 万元
实缴资本	人民币 1,320,055.13 万元
设立日期：	1994 年 5 月 3 日
社会统一信用代码：	913207001389708002
注册地址：	连云港经济技术开发区花果山大道 601 号新海连大厦七层
邮政编码：	222047
电话号码：	0518-80328910
经营范围：	露天开采片麻岩；市政府授权范围内的国有资产经营和管理；实业投资；基础设施开发；土地开发、土地整治；水利工程施工；污水处理；供热服务。园林绿化工程施工；市政设施管理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包
信息披露事务负责人及联系方式	信息披露事务负责人：马建永 职务：常务副总经理 联系地址：连云港经济技术开发区花果山大道 601 号新海连大厦 联系电话：0518-80328961 传真：0518-80328905 邮箱：342631185@qq.com

发行人承诺：江苏新海连控股有限公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经发行人核查并征询连云港市财政部门，发行人各项业务符合发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策规定要求，相关情况如下：

1、发行人合并范围内不存在“名股实债”。

2、发行人土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务符合国家相关规定。

3、发行人不存在参与PPP项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务，公司基础设施建设业务2012年之前采用“BT模式”进行建设，根据2012年财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的

通知》（财政2012〔463〕号），公司2012年之后该业务采用委托代建模式进行，公司BT业务未违反国家相关法规，符合相关部门规定。

4、发行人存在与政府间的应收款项，但均具有相应的业务背景，符合国家相关规定。

5、发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保情形。

发行人是1994年5月3日经连云港市人民政府批准成立的，承担连云港经济技术开发区城市基础设施建设运营的国有企业，核心业务涵盖基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、园区建设、创投、担保等各个领域。其主要职能是：管理和经营连云港市城建国有资产，运营城建资金，负责城市新建基础设施建设资金的筹措、管理和运营，以及城市基础设施项目的投资、融资、建设和运营管理等。

根据2024年度审计报告，截至2024年末，发行人总资产6,177,266.14万元，负债总额3,975,935.88万元，所有者权益2,201,330.26万元，资产负债率64.36%。2024年度，公司实现营业收入288,479.35万元，净利润14,672.30万元；经营活动现金流入量为838,568.18万元，经营活动净现金流量为262,073.53万元。

截至2025年3月末，发行人未经审计的总资产6,414,805.67万元，负债总额4,209,666.77万元，所有者权益2,205,138.89万元，资产负债率65.62%。2025年1-3月，公司实现营业收入80,441.67万元，净利润4,457.00万元；经营活动现金流入量为136,987.60万元，经营活动净现金流量为8,838.46万元。

二、发行人历史沿革

（一）公司成立

1994年5月3日，经连云港市人民政府《关于成立“连云港经济技术开发区投资公司”的通知》（连开委〔1994〕121号）文件批准，连云港经济技术开发区投资公司成立，注册资本为3,000万元，出资人为连云港经济技术开发区管理委员会，公司性质为国有独资公司（原为全民所有制），由连云港市人民政府代行出资者职能。公司于1994年5月3日取得江苏省连云港市工商行政管理局核发的注册号为13900616-7-1的《企业法人营业执照》。

（二）发行人的发展历程

1997 年 10 月 28 日，根据连云港经济技术开发区国有资产管理局文件（连

开国〔1997〕011号）《关于将开发区投资公司更名为开发区国有资产投资经营公司的请示》的批复，连云港经济技术开发区投资公司更名为连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司。1997年12月30日，根据江苏省连云港市工商行政管理局核准准予变更，公司正式更名为连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司。

由于原有注册资金3,000.00万元没有完全到位，开发区财政局于1998年6月26日、1999年6月25日分别拨款给连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司57.00万元和25.30万元，共计82.30万元。根据2000年2月26日连云港经济技术开发区财政局所出具的《关于连云港开发区国资公司对连云港乐金红旗化工有限公司投资的说明》，开发区财政局以股权转投资方式对连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司投资1,000.00万元。根据2001年7月25日连云港市人民政府（连政复〔2001〕9号）《关于划拨连云港国展中心国有资产的批复》和2001年8月15日连云港经济技术开发区财政局对该公司下发的通知，将连云港国展中心的13,000.00万元国有资产无偿划拨给连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司，公司注册资本增加至14,082.30万元。2003年3月4日根据江苏省连云港市工商行政管理局核准，原注册号13900616-7-1变更为3207911100109并核发新的营业执照。2003年6月26日，连云港正信会计师事务所有限公司对本次增资进行审验出具资金证明。2003年6月27日，江苏省连云港市工商行政管理局核准准予变更，注册资金正式变更为14,082.30万元。

2004年12月31日，经连云港开发区管委会办公室办文单（D891号）连云港经济技术开发区财政局（收文第527号）《关于增加及变更注册资本的请示》批示，连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司增加注册资本到53,267.63万元。全部由连云港市人民政府投入，出资方式为现金作价出资769.39万元，构筑物（主要为玮一路广场5,038.92万元、生活服务小楼、物产大厦等房产合计4,364.30万元）作价出资9,788.09万元，资本公积转增资本28,627.85万元，变更后的公司注册资本为53,267.63万元。2004年12月31日，连云港正信会计师事务所有限公司对本次增资进行审验出具验资报告（连正会专审（2004）第101号）。2004年12月31日，连云港工商行政管理经济技术开发分局核准准予变更，注册资金正式变更为53,267.63万元。

2006年6月24日，根据连云港经济技术开发区管理委员会出具的（连开委〔2006〕265号）《关于对连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司增加投资的通知》，公司增加注册资本到289,815.08万元。全部由连云港经济技术开发区管理委员会投入，出资方式为无形资产（为土地使用权，土地证号为：连国用（2006）字第LY000571号作价116,301.18万元、连国用（2006）字第LY000572号作价70,881.75万元、连国用（2006）字第LY000573号作价49,364.52万元）作价236,547.45万元，变更后的公司注册资本为289,815.08万元。2006年6月

28日，连云港大为联合会计师事务所出具了验资报告（连大会验〔2006〕058号）。2006年6月28日，连云港工商行政管理经济技术开发分局核准准予变更，注册资金正式变更为289,815.08万元，并且注册号再次变更为320791000000589。

2008年4月11日，根据连云港市人民政府出具的《关于同意组建江苏新海连发展有限公司的批复》（连政复〔2008〕13号），公司改制重组为江苏新海连发展有限公司，公司类型变更为有限公司（国有独资），连云港经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。2008年8月14日，根据江苏省工商行政管理局名称变更核准通知书（07000210）名称变更〔2008〕第05120005号核准其名称变更为江苏新海连发展有限公司，该名称保留延至2008年11月14日止，在保留期间，不得用于从事经营活动，不得转让。注册资本为原区国资公司和昌盛实业发展公司等企业改制重组的国有净资产，注册资本变更为500,000.00万元，实收资本500,000.00万元。2008年4月16日，江苏大为资产评估有限公司出具了“苏大为评（2007）第161号”评估报告，评估后的净资产为503,759.17万元。2008年5月13日，连云港市人民政府国有资产监督管理委员会对江苏大为资产评估有限公司出具的连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司净资产的评估报告进行核准，出具了《关于对连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司资产评估报告的核准意见》（连国资产〔2008〕16号）。2008年5月13日，连云港大为联合会计师事务所出具了验资报告（连大会验〔2008〕155号）。2008年8月7日，根据连云港工商行政管理局公司准予变更登记通知书（07000210）公司变更〔2008〕第08070004号，注册资金正式变更为500,000.00万元，企业类型由全民所有制变更为有限公司（国有独资）。

2008年8月20日，根据连云港经济技术开发区管理委员会出具的《关于江苏新海连发展有限公司增加注册资本的决定》以及连云港经济技术开发区管理委员会出具的《关于投入江苏新海连发展有限公司土地使用权作价的决定》，公司增加注册资本333,128.67万元，全部由连云港经济技术开发区管理委员会投入，出资方式为7宗土地使用权作价333,128.67万元（主要为7宗土地使用权：连国用（2008）字第LY002209号作价31,690.18万元；连国用（2008）字第LY002208号作价47,737.92万元；连国用（2008）字第LY002203号作价60,529.51万元；连国用（2008）字第LY002201号作价43,707.19万元；连国用（2008）字第LY002199号作价50,579.82万元；连国用（2008）字第L7002197号作价48,879万元；连国用（2008）字第LY002195作价5,000.05万元）。变更后的公司注册资本为833,128.67万元。2008年9月20日，连云港大为联合会计师事务所出具了验资报告（连大会验〔2008〕155号）。2009年2月27日，根据江苏省连云港工商行政管理局公司准予变更登记通知书（07000173）公司变更〔2009〕第02260015号，注册资金正式变更为833,128.67万元。

根据连云港市人民政府《关于同意组建江苏新海连集团有限公司的批复》（连

政复〔2008〕13号），开发区将所属9家公司的资源进行优化整合，以江苏新海连发展有限公司为母公司，组建了江苏新海连发展集团，新组建的集团公司资产规模近200亿元。2010年5月25日，根据连云港经济技术开发区管理委员会出具的“江苏新海连发展有限公司股东决定”将原名称变更为江苏新海连发展集团有限公司。2010年8月6日，根据江苏省连云港工商行政管理局公司准予变更登记通知书（07000061）公司变更〔2010〕第08060013号，公司名称由江苏新海连发展有限公司正式变更为江苏新海连发展集团有限公司。2010年8月11日，根据江苏省连云港工商行政管理局集团变更核准通知书（07000061）集团变更〔2010〕第08110001号，原母公司名称为：江苏新海连发展有限公司，现母公司名称为：江苏新海连发展集团有限公司。同时领取企业集团登记证，证件编号：32070000020100811052。

2012年11月22日，根据开发区管委会要求公司增加注册资本53,871.33万元，全部由连云港经济技术开发区管理委员会投入，出资方式为现金53,871.33万元，变更后的公司注册资本为887,000.00万元。2012年12月19日，连云港大为联合会计师事务所出具了验资报告（连大会验〔2012〕079号）。2012年12月27日，根据《江苏省连云港工商行政管理局公司准予变更登记通知书（07000263）》公司变更〔2012〕第12270006号，注册资本正式变更为887,000.00万元。

2013年11月28日，根据开发区管委会要求公司增加注册资本103,000.00万元，全部由连云港经济技术开发区管理委员会投入，出资方式为现金103,000.00万元，变更后的公司注册资本为990,000.00万元。2013年11月27日，连云港大为联合会计师事务所出具了验资报告（连大会验〔2013〕094号）。2013年11月28日，根据《江苏省连云港工商行政管理局公司准予变更登记通知书（07000278）》公司变更〔2013〕第11280005号，注册资本正式变更为990,000.00万元。

2013年12月24日，为进一步理顺投融资体制，强化发行人市场化和实体化运作，经股东决定将连云港经济技术开发区管理委员会代表市政府履行出资人职责所持有的江苏新海科产业投资发展有限公司51%的股权无偿划转给发行人。连云港耀连实业发展有限公司、江苏鑫科医药产业投资发展有限公司和连云港瑞豪投资发展有限公司作为江苏新海科产业投资发展有限公司的全资子公司，由发行人间接控股51%。

2014年8月12日，发行人收到连云港经济技术开发区管理委员会以货币方式的增资款49,260万元，发行人的实收资本增加至1,039,260万元。

2015年4月20日，发行人通过资本公积转增注册资本10,740.00万元，发行人的实收资本增至1,050,000.00万元。

2016 年 4 月 15 日，发行人收到连云港经济技术开发区管理委员会以实物资产增资（其中：工业邻里中心 25,700 万元，服务外包中心 47,069 万元）72,769.00 万元，10 月 27 日发行人收到连云港经济技术开发区管理委员会以货币方式的增资款 97,231.00 万元，发行人的实收资本增加至 1,220,000.00 万元。

2018 年 6 月 30 日，发行人收到连云港经济技术开发区管理委员会以实物资产增资 100,055.13 万元（其中：金融大厦 64,200.00 万元，西北组团污水处理厂 35,855.13 万元）。

2024 年 11 月 6 日，根据连云港市人民政府出具的《市政府关于江苏新海连控股有限公司股权划转出资的批复》，连云港市人民政府将持有的发行人 100%股权划转出资到江苏新海连控股有限公司，发行人控股股东变更为江苏新海连控股有限公司。

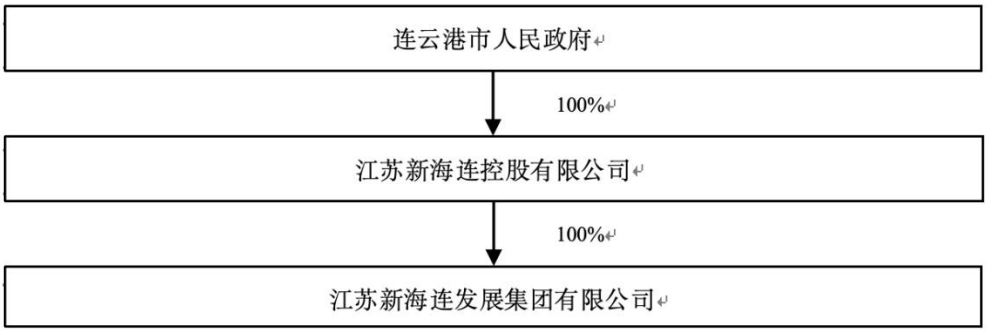
截至本募集说明书签署日，发行人注册（实收）资本为 1,320,055.13 万元，其中实物资产权属清晰，不存在公益性资产，均为有效资产。发行人不涉及储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金方式违规出资或出资不实的问题。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）公司控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图 5-1：公司股权结构图



发行人是经连云港市人民政府批准设立的国有企业，是连云港市人民政府授权的综合投资主体，江苏新海连控股有限公司为发行人控股股东，出资比例占公司注册资本的 100%。截至 2025 年 3 月末，公司注册资本 1,320,055.13 万元，实收资本 1,320,055.13 万元，实际控制人为连云港市人民政府。

江苏新海连控股有限公司的成立日期是 2024 年 8 月 22 日，注册资本为 169.26

亿元人民币，经核准的许可项目包括：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；城市公共交通；道路旅客运输经营；道路旅客运输站经营；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）（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：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；污水处理及其再生利用；热力生产和供应；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；对外承包工程；工程管理服务；道路货物运输站经营；国际货物运输代理；进出口代理；海上国际货物运输代理；国内货物运输代理（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）

截至2024年末，江苏新海连控股有限公司的资产总额为962.22亿元，净资产为330.63亿元，2024年实现的营业收入金额为94.91亿元，净利润金额为3.47亿元。

截至本募集说明书签署日，江苏新海连控股有限公司所持有的发行人股权不存在质押或其他争议的情况。

（二）股权质押情况

截至2024年末，控股股东和实际控制人未发生将发行人股权对外质押的情况。

四、发行人独立性

发行人是经连云港市人民政府批准设立的公司，公司现任董事（职工董事除外）和高级管理人员由管委会指派或委任。

（一）业务方面

发行人作为连云港市人民政府批准设立的国有企业，具有独立的企业法人资格，依照《企业法人营业执照》核准经营范围内业务，以其全部法人财产，自主经营，自负盈亏，独立核算，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二）人员方面

公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司董事、审计委员会委员及高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、公司章程及《公司法》要求。公司董事、审计委员会委员、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、出资人通过合法程序进行任免。

（三）资产方面

发行人与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

（四）机构方面

发行人具有健全的公司组织机构和较为完善的公司治理结构，公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、审计委员会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权，其各个职能部门均独立于出资人；发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

（五）财务方面

发行人与出资人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资、控股及纳入合并报表的参股子公司情况

截至2025年3月末，发行人拥有全资子公司32家，控股子公司5家，纳入合并报表范围的子公司共37家。发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力，根据公司章程，对子公司的资金、人员、业务实施有效管理。纳入合并范围的子公司如下表所示：

表5-1：截至2025年3月末发行人纳入合并报表子公司情况表

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
1	江苏新海科产业投资发展有限公司	投资控股	100.00		收购
2	连云港瑞豪投资发展有限公司	投资建设		100.00	收购
3	江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	生物医药		100.00	投资设立
4	连云港鑫源园林绿化工程有限公司	园林绿化		100.00	投资设立
5	连云港耀连实业发展有限公司	开发建设		100.00	投资设立
6	连云港新海连工程管理有限公司	开发建设		51.00	投资设立
7	连云港陇智建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
8	连云港智源融资租赁有限公司	融资租赁	100.00		投资设立
9	连云港乾尚建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
10	连云港新东夷建设工程有限公司	房地产建筑	100.00		投资设立
11	江苏新海连能源有限公司	能源贸易	100.00		投资设立
12	江苏新海连水务有限公司	水务		100.00	投资设立

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
13	连云港新海连热力有限公司	热力		100.00	投资设立
14	江苏新海连新能源科技有限公司	光伏发电		100.00	投资设立
15	连云港新海连热电联产有限责任公司	热电生产与供应		100.00	投资设立
16	连云港一带一路综合保税服务有限公司	资产管理	100.00		投资设立
17	江苏新海连国际会展中心有限公司	展会服务	100.00		投资设立
18	连云港泽环连实业发展有限公司	市政工程	100.00		投资设立
19	江苏新海连物业服务有限公司	物业服务	100.00		投资设立
20	连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	投资发展	98.51	1.49	投资设立
21	连云港江连投资开发有限公司	实业投资		100.00	收购
22	连云港新东港实业有限责任公司	开发建设	97.65		投资设立
23	连云港经济技术开发区经济发展有限公司	投资控股	31.52	68.48	投资设立
24	连云港高科投资发展有限公司	房地产开发	94.74		投资设立
25	香港智源有限公司	投资控股	100.00		投资设立
26	ZHIYUANGroup(BVI)Co.,ltd	投资控股	100.00		投资设立
27	连云港陇源贸易有限公司	商品贸易		100.00	投资设立
28	连云港海连置业有限公司	商品房开发	100.00		投资设立
29	连云港源运实业有限公司	投资建设	100.00		收购
30	连云港新海连市政园林工程有限公司	市政园林工程		100.00	收购
31	连云港启源工程管理有限公司	咨询服务		100.00	收购
32	连云港浦源工程管理有限公司	工程管理		100.00	收购
33	连云港诚运工程管理有限公司	工程管理		80.00	收购
34	江苏新海连商业保理有限公司	商业保理	100.00		投资设立
35	连云港新奥医药科技有限公司	工程管理	100.00		投资设立
36	连云港中华药港产业发展有限公司	投资管理	100.00		投资设立
37	连云港云鸿新材料产业有限公司	新材料研发	100.00		投资设立

发行人主要子公司简介：

1、江苏新海科产业投资发展有限公司

江苏新海科产业投资发展有限公司成立于2012年11月14日，是发行人全资子公司，注册资本476,863.72万元。经营范围主要包括市政府授权范围内的国有资产经营与管理；实业投资等。

截至2024年末，新海科产业资产总额229.31亿元，负债总额167.38亿元，所有者权益为61.93亿元；2024年度，该公司总收入为2.44亿元，净利润为0.66亿元。

（二）其他主要参股公司

截至2025年3月末，发行人主要参股公司1家，基本情况如下：

表 5-2：截至 2025 年 3 月末发行人主要参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	参股或合营	持股比例	投资额	是否并表
1	连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司	参股	46.67	7,000.00	否

1、连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司

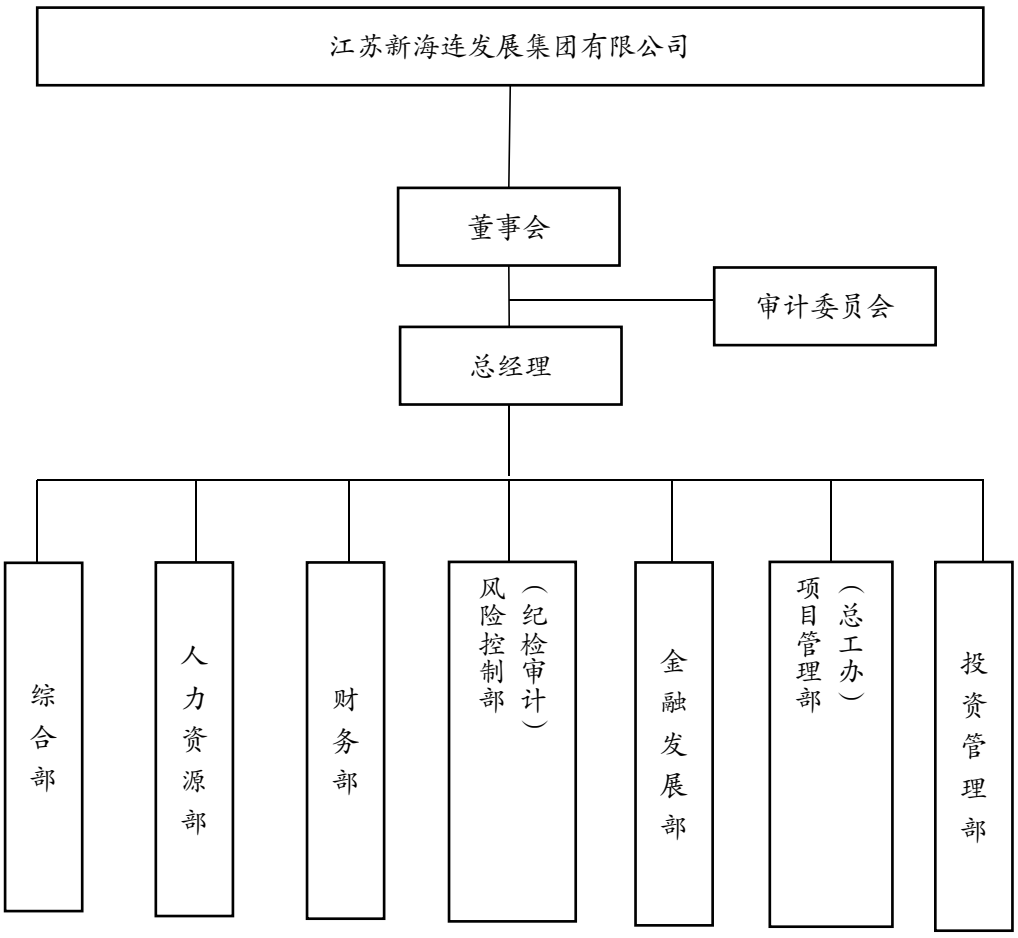
连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司成立于 2011 年 4 月 14 日，是由江苏新海诚金融投资集团有限公司、江苏新海连发展集团有限公司、上海长绿资产管理有限公司、江苏雅仕投资集团有限公司共同出资设立的，注册资本 15,000.00 万元。经营范围包括在连云港市范围内面向科技型中小企业发放贷款；提供融资担保；开展金融机构业务代理及其他业务；创业投资。

截至 2024 年末，连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司资产总额为 2.64 亿元，负债总额为 0.55 亿元，所有者权益为 2.09 亿元；2024 年度，该公司实现营业收入 0.12 亿元，净利润为 0.11 亿元。

六、组织机构设置情况

（一）组织机构

图5-2：发行人内部组织结构图



（二）公司治理结构

1、股东

根据《江苏新海连发展集团有限公司》章程，股东对授权的国有资本享有资产收益、重大决策和选择管理者等权利。股东行使下列职权：

（1）审议批准公司的发展规划(含重大基建、技改项目)和重大结构调整方案；

（2）审议批准公司的经营方针和经营目标，考核国有资本营运情况，并根据其业绩实施奖惩；

（3）依法委派或更换非由职工代表担任的董事、任免董事长；

（4）审议批准公司董事会报告，年度财务预算、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）决定公司增加或减少注册资本金、公司发行债券以及合并、分立、变更、解散和清算；

（6）可通过法定程序按一定比例调用公司的资产收益；

（7）批准或修改公司章程；

（8）股东依法享有和行使的其他职权。

2、董事会

公司不设股东会，董事会行使股东会的部分职权，决定公司重大事项，并向经理层授权。董事会由5名董事组成。董事依法定程序由股东委派或更换。董事会成员中应有1名职工代表，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长1名，董事长由股东委派或更换。公司设执行公司事务的董事职务，执行公司事务的董事为公司的法定代表人，由董事会选举产生。董事会成员人数一般应保持为单数。董事会行使下列职权：

（1）执行股东的决定，并向股东报告工作；

（2）制订公司的长远发展规划、投资计划（含重大基建、技改项目投资方案）和重大结构调整与资本运营项目方案；

（3）审议批准公司年度经营计划和投融资方案；

（4）制订公司的年度财务预决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案。经批准，依法收取国有资产投资收益；

（5）制订公司合并、分立、变更、解散、清算及债券发行方案；

（6）决定公司内部管理机构设置和基本管理制度；

（7）按照法定程序聘任或解聘公司总经理、副总经理；聘任或解聘总工程师、总经济师、总会计师；聘任或解聘全资子公司经营者，并决定其报酬事项；

（8）按法定程序委派或更换控股、参股公司的股东代表以及董事人选；

（9）制订公司章程的修改方案；

（10）股东授权董事会决定的公司其他重大事项。

公司董事会每届任期三年。董事任期届满或中途因工作变动需要调整，由股东或职工代表大会依法定程序进行更换。董事可以连任。

3、经理层

公司经理层是公司的日常管理机构，由董事会依照法定程序聘任或解聘，并对董事会负责，并向董事会报告。公司设总经理1名，副总经理若干名，公司副

总经理、财务负责人由总经理提名，由董事会依照法定程序聘任或解聘。总经理履行下列职责：

（1）主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）按组织程序提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人和其他高级管理人员；

（7）决定聘任或解聘除董事会聘任或解聘以外的其他经营管理人员；

（8）列席董事会会议，董事会闭会期间向董事长报告；

（9）董事会授予的其他职权。

（三）各部门主要职责

1、综合部

负责集团办公、后勤、宣传、文秘、档案等行政管理工作，集团重大事项督查督办、企业文化建设、工会以及其他综合性管理工作。

2、财务部

负责集团内部会计核算、财务管控、税务管理、资金管理等工作，配合集团相关部门做好投融资相关工作等。

3、人力资源部

负责集团招聘、培训、薪酬、绩效、激励等人力资源管理工作以及党建管理工作。

4、风险控制部（纪检审计）

负责集团党风廉政建设和反腐败、法律事务、信访、内部审计、招标采购监督管理、重大事项督查督办、集团金融业务风险控制等工作。

5、金融发展部

负责集团融资规模、融资结构、融资成本的控制工作，融资渠道的拓展和维护工作，集团大宗商品贸易工作等。

6、项目管理部（总工办）

承担开发区的重点项目、投资项目、工业地产建设项目、金融项目的服务等；负责集团工程计划编制工作，工程设计协调组织工作，工程施工方案审核工作；指导与监管系统内工程质量、进度、投资，集团安全生产的指导与监管工作，集团资产新建、改造等工程类工作。

7、投资管理部

负责统筹集团投资工作，负责非基金投资工作，非基金投资项目投后管理工作，经营管理（股权资产管理、目标考核）；负责集团战略发展、重大决策可行性、管控模式、资本运作（资产重组）、深化国企改革、产业发展的研究、策划工作；负责集团项目招商引资工作；负责集团投资项目效益分析等工作。

（四）内部控制制度

发行人根据《公司法》并结合自身特点和管理需要，在党建、议事决策、投融资、工程管理、资产管理、财务管理、风险控制、人事管理、行政综合、安全管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营，其中主要制度如下：

1、“三重一大”决策制度实施办法

“三重一大”是指集团重大决策事项、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项。

重大决策事项：是指依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规和党内法规规定的应当由股东会、董事会、总经理办公会（以下简称“总办会”）、职工代表大会和公司党委决定的事项。主要包括企业贯彻执行党和国家的路线方针政策、法律法规和上级重要决定的重大措施，企业发展战略、破产、改制、兼并重组、资产调整、产权转让、对外投资、利益调配、机构调整等方面的重大决策，企业党的建设和安全稳定的重大决策，以及其他重大决策事项。

重要人事任免事项：是指企业直接管理的领导人员以及其他经营管理人员的职务调整事项。主要包括企业中层经营管理人员和下属企业、单位领导班子成员的任免、聘用、解除聘用和后备人选的确定，向控股和参股企业委派股东代表，推荐董事会、监事会成员和经理、财务负责人，以及其他重要人事任免事项。

重大项目安排事项：是指对企业资产规模、资本结构、盈利能力以及生产装备、技术状况等产生重要影响的项目的设立和安排。主要包括年度投资计划，融资、担保项目，期权、期货等金融衍生业务，重要设备和技术引进，采购大宗物资和购买服务，重大工程建设项目，以及其他重大项目安排事项。

大额度资金运作事项：是指超过由企业或者履行国有资产出资人职责的机构所规定的企业领导人员有权调动、使用的资金限额的资金调动和使用。主要包括年度预算内大额度资金调动和使用，超预算的资金调动和使用，对外大额捐赠、赞助，以及其他大额度资金运作事项。

2、投资管理办法

为规范投资行为，提高投资决策的程序性、科学性，防范投资风险，更好地落实国有资产保值增值责任，不断提高国有资本运营质量和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《省政府办公厅关于规范平台公司投融资行为的指导意见》、《连云港经济技术开发区区属国有企业监督管理暂行办法》等相关法律法规要求，结合新海连集团实际情况，特制定本办法。

本办法所称投资，是指公司为扩大生产经营规模或实施公司发展战略，以获取长期收益为目的，将现金、实物、有价证券、无形资产等可供支配的资源投向其他组织或法人单位的行为，包括：

（1）1000万元以上的自建（新建、扩建、改建）项目的投入、技术升级改造、设备采购等固定资产类投资；

（2）土地、河湖等无形资产类投资；

（3）股权投资、股权转让、增加或减少注册资本以及新设、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等股权类投资；

（4）有价证券、金融衍生品、资金理财等金融资产类投资；

（5）法律、法规及公司章程规定的其他投资方式。

除上述投资事项外，其他投资（包括不限于1000万元以内的自建（新建、扩建、改建）项目的投入、技术升级改造、设备采购等固定资产类投资等），由各公司依照集团“三重一大”权限规定履行审批手续，确保投资项目决策合规、有序、有效。

3、投后管理办法

为了规范江苏新海连发展集团有限公司（简称“集团”）投后管理所管理的各类股权项目的投资工作，建立有效的投后风险防范机制，加强对所投资项目的管理和服务，特制定本办法。

本办法所指的投后管理是指集团通过股权投资，自签订正式投资协议起至项目退出期间内，关于项目检查、定期报告、外派人员管理、投资条款监控、项目退出管理、档案管理等所有相关工作的总称。

投后管理工作的原则主要包括持续性原则、全方位原则、谨慎性原则、及时

性原则、真实性原则、双人检查原则。

4、关联交易制度

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规和本公司章程，结合公司的实际情况，在财务制度中做出了明确的规定。具体定义了关联交易：公司或者其控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或者义务的事项（公司的关联人包括关联法人和关联自然人），包括但不限于下列事项：购买或者出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保（反担保除外）；租入或者租出资产；委托或者受托管理资产和业务；赠与或者受赠资产；债权、债务重组；签订许可使用协议；转让或者受让研究与开发项目；购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售；与关联人共同投资；其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。

关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则。认真落实内控制度，防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

关联交易的决策流程如下：公司所有关联交易均由公司财务总监审核，报公司总经理批准后执行。

5、直接融资业务操作规范

为规范江苏新海连发展集团有限公司直接融资业务管理流程，确保融资资金安全，维护整体利益，实现公司稳健经营。根据国家法律法规和公司章程等规定，结合公司实际，制定本操作规范。

本规范所称直接融资，具体是指公司在中国银行间市场交易商协会、国家发改委、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、香港联合交易所、北京金融资产交易所等地方性金融资产交易所，通过发行相应的直融工具募集资金的融资行为。

金融发展部负责制定直接融资计划与方案、中介机构选聘、项目立项、注册审批、路演宣传、发行募集、投资人维护与拓展、存续期管理、兑付兑息、评级维护与提升及增信资源储备等具体工作。其他部门及子公司应积极配合金融发展部做好直接融资相关工作。

6、间接融资业务操作规范

为规范江苏新海连发展集团有限公司间接融资业务管理流程，确保融资资金安全，维护整体利益，实现公司稳健经营。根据国家法律法规和公司章程等规定，

结合公司实际，制定本操作规范。

本规范所称间接融资，是指公司在银行、信托、融资租赁等金融机构进行融资的行为。

金融发展部具体负责间接融资实施工作。其他部门及子公司应积极配合金融发展部做好间接融资相关工作。

7、自主经营类资金支付审批办法

为进一步完善国有企业法人治理结构，规范江苏新海连发展集团有限公司及子公司（以下简称“集团”）自主经营类资金支付审批流程，强化内部控制与管理，提高公司运作效率，结合本集团实际情况，特制定本资金支付审批办法。

集团自主经营类资金范围主要为：

（1）重大事项、监管事项类资金（如对外投资、收购、重组、增资减资、发行债券、重大资产处置、利润分配等）；

（2）工程款类资金；

（3）还本付息类资金（借款本金、利息等）；

（4）人员薪酬类资金（薪酬、绩效、福利、奖金等）；

（5）内部往来转款类资金（集团内各公司间往来转款资金）；

（6）个人借款类资金；

（7）日常经营类资金（主要包含差旅费、招待费、车辆费用、伙食费、日常办公费、融资费用、中收费、税金、资产购置等除上述1-6类资金外与企业日常经营活动有关的资金支出）；

（8）其他类资金（除上述资金类别外的其他资金）。

8、应收账款管理办法

为进一步加强应收账款管理水平，规范应收账款管理工作，提高流动资金利用效率，降低企业财务风险，现结合本集团实际情况，特制定本办法。

财务部是应收账款管理的重要部门之一，负责制定应收账款的核算和管理办法，监督各单位应收账款的收回情况，主要职责如下：

（1）财务部负责制定、完善应收账款管理办法，指导应收账款的日常管理工作。

（2）财务部要严格按照《企业会计准则》及相关行业会计核算办法等要求，按应收单位（个人）设置明细账，逐项反映应收账款的发生、增减变动、余额等

信息。

（3）财务部负责进行应收账款的会计核算、余额信息反馈及督促各业务部门/子公司进行应收账款催收、结算等。

（4）财务部每季度结账后及时向业务部门/子公司提供累计经营应收账款明细帐。

（5）财务部要及时与各业务部门/子公司针对各业务部门/子公司的应收账款信息进行及时沟通、交流，做到信息及时、准确、同步。

9、内部审计管理办法

为了加强江苏新海连发展集团有限公司的内部审计工作，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及国家有关法律法规，结合集团实际，特制定本制度。

集团内部审计机构为集团风险控制部，作为集团内部审计工作的执行机构，负责组织实施集团内部审计制度，指导、监督集团系统内部审计工作。

内部审计人员应具有与审计工作相适应的审计、会计、经济管理、工程技术等相关专业知识和业务能力，熟悉相关法律法规及内部控制制度，且工作以来无不良记录。

内部审计人员应当依照法律、法规及集团有关制度开展审计工作，忠于职守、客观公正、廉洁奉公、保守秘密；不得滥用职权，徇私舞弊，玩忽职守。

内部审计人员根据集团制度规定行使职权；被审计对象应及时向审计人员提供有关资料，不得拒绝、阻挠、破坏或者打击报复。

七、企业人员基本情况

（一）公司董事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员情况如下：

表5-3：董事、高级管理人员情况

姓名	年龄	职务	学历	任职日期	是否公务员兼职	是否在发行人处领薪
1、董事会成员						
刘坚	43岁	董事长、审计委员会委员	研究生	2022.09-至今	否	是
马建永	48岁	董事、审计委员会委员	研究生	2023.09-至今	否	是

姓名	年龄	职务	学历	任职日期	是否公务员兼职	是否在发行人处领薪
武虹百	41岁	董事	本科	2023.09-至今	否	是
张猛	45岁	董事、审计委员会委员	本科	2022.12-至今	否	是
周婷	41岁	职工董事	研究生	2022.12-至今	否	是
2、高级管理人员						
马建永	48岁	常务副总经理（代行总经理职责）	研究生	2025.09-至今	否	是
武虹百	41岁	副总经理	本科	2023.09-至今	否	是
张猛	45岁	副总经理	本科	2022.12-至今	否	是
陈方云	42岁	财务总监	本科	2025.09-至今	否	是

1、董事会成员简历

发行人公司董事会成员均为中国国籍，无境外永久居住权。高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

刘坚，男，汉族，研究生学历，工程师，现任公司董事长兼法定代表人、审计委员会委员。历任海州区财政局办公室主任、新浦区金融工作办公室主任、海州区金融工作办公室主任、连云港市保障房建设投资发展集团有限公司副总经理、连云港房政建设公司董事长、江苏金海置业有限公司副总经理、连云港市城建控股集团有限公司团委副书记、江苏西游文化旅游产业有限公司副总经理。

马建永，男，汉族，研究生学历，经济师，现任公司董事、常务副总经理（代行总经理职责）、审计委员会委员，历任江苏金港湾投资有限公司企业发展部职员、部长助理，江苏瀛洲发展集团有限公司副总经理，公司副总经理。

武虹百，男，汉族，本科学历，现任公司董事、副总经理。历任连云港市广播电视台记者，连云港市广播电视台产业管理处科员、副处长，连云港广电产业发展有限公司副总经理、总经理。

张猛，男，汉族，现任公司董事、副总经理、审计委员会委员。曾就职于连云港市城建控股集团有限公司，任安全监管与技术管理部副部长、总工办副主任；连云港市苍梧房地产开发有限公司副总经理；连云港市新海新区开发建设指挥部招标办副主任、规划设计处处长助理；连云港市花果山乡党政办副主任（挂职）；连云港市科教园规建一局职员；泰恒房地产开发公司销售部副部长。

周婷，女，汉族，现任公司职工董事、子公司江苏新海连水务有限公司总经理。曾任职江苏新海连水务有限公司副厂长；灌南县城东污水处理厂副厂长、灌南县城西污水处理厂副厂长；灌南县城东污水处理厂技术员；连云港市赛科废料处置有限公司染料废水处理中心技术员；中安评估咨询有限公司安徽办事处环评

技术员、清洁生产审核师。

2、高级管理人员

发行人公司高级管理人员均为中国国籍，无境外永久居住权。

马建永，简历见董事会成员介绍。

武虹百，简历见董事会成员介绍。

张猛，简历见董事会成员介绍。

陈方云，女，汉族，本科学历，现任本公司财务总监。

经核实，发行人高管人员均无海外永久居留权。

经核实，发行人董事、高级管理人员不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。上述高管人员的任命均符合公司章程及《公司法》要求。

（二）公司其他人员情况

截至2025年3月末，公司共有各类职工349人，其中管理层干部队伍整体综合素质较强，能够满足公司经营管理需要。

表5-4：按受教育程度划分的人员结构表

学历构成	人数（人）	占比
本科生及以上	215	61.60%
大专、中专	64	18.34%
高中、技校及以下	70	20.06%
合计	**349**	**100.00%**

表5-5：按年龄结构划分的人员结构表

年龄结构	人数（人）	占比
25岁-35岁	130	37.25%
36岁-45岁	127	36.39%
46岁以上	92	26.36%
合计	**349**	**100.00%**

表5-6：按职称划分的人员结构表

职称结构	人数（人）	占比
高级职称	48	13.75%
中级职称	89	25.50%
初级及以下职称	119	34.10%
无职称	93	26.65%
合计	**349**	**100.00%**

八、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）经营范围

发行人经营范围为：露天开采片麻岩；市政府授权范围内的国有资产经营和管理；实业投资；基础设施开发；土地开发、土地整治；水利工程施工；污水处理；供热服务。园林绿化工程施工；市政设施管理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。

（二）业务经营总体情况

发行人作为连云港市重要的城市基础设施建设主体，负责经济技术开发区全部以及连云港市东部部分城区基建项目投资，主营业务板块包括市政道路建设、保障房建设、土地开发整理、园区建设和其他业务。发行人各项主营业务均取得相关部门授权文件，经营合法合规。发行人在连云港市城市建设中保持重要地位，近三年经营集中在城市基础设施建设业务。

近三年及一期，发行人各业务板块收入和成本构成情况如下：

表5-7：近三年及一期发行人营业收入结构表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	98,019.65	23.80	90,927.45	26.73	82,163.37	28.48	15,115.99	18.79
保障房建设	3,855.23	0.94	29,882.00	8.79	25,491.21	8.84	145.56	0.18
土地整理开发	5,897.86	1.43	5,923.10	1.74	6,064.99	2.10	1,697.62	2.11
园区建设	115,422.98	28.02	99,716.71	29.32	88,089.02	30.54	16,261.00	20.21
其他	188,691.36	45.81	113,662.48	33.42	86,670.77	30.04	47,221.50	58.70
其中：货物销售	100,579.84	24.42	69,083.69	20.31	51,994.05	18.02	35,666.99	44.34
合计	**411,887.08**	**100.00**	**340,111.74**	**100.00**	**288,479.35**	**100.00**	**80,441.67**	**100.00**

注：其他业务还包括商业保理、房屋租赁等，金额及占比较小，故未列示。

表5-8：近三年及一期发行人营业成本结构表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	87,198.28	24.18	75,784.21	25.91	72,463.66	28.04	13,311.84	19.13
保障房建设	2,290.91	0.64	24,832.31	8.49	27,151.32	10.51	128.12	0.18
土地整理开发	5,246.74	1.45	4,936.65	1.69	5,341.62	2.07	1,496.01	2.15
园区建设	102,673.38	28.47	83,109.69	28.42	77,647.54	30.04	14,319.22	20.58
其他	163,276.76	45.27	103,808.63	35.49	75,843.52	29.35	40,337.55	57.96
其中：货物销售	99,202.38	27.50	68,256.65	23.34	51,855.63	20.06	35,184.17	50.56
合计	**360,686.07**	**100.00**	**292,471.49**	**100.00**	**258,447.66**	**100.00**	**69,592.74**	**100.00**

表5-9：近三年及一期发行人营业毛利情况表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-3月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	10,821.37	21.14	15,143.24	31.79	9,699.72	32.30	1,804.16	16.63
保障房建设	1,564.32	3.06	5,049.69	10.60	-1,660.11	-5.53	17.44	0.16
土地整理开发	651.12	1.27	986.44	2.07	723.36	2.41	201.61	1.86
园区建设	12,749.60	24.90	16,607.02	34.86	10,441.48	34.77	1,941.77	17.90
其他	25,414.60	49.64	9,853.86	20.68	10,827.25	36.05	6,883.95	63.45
其中：货物销售	1,377.46	2.69	827.04	1.74	138.42	0.46	482.82	4.45
合计	**51,201.01**	**100.00**	**47,640.24**	**100.00**	**30,031.70**	**100.00**	**10,848.94**	**100.00**

表5-10：近三年及一期发行人营业毛利率情况表

单位：%

业务板块	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-3月
基础设施建设	11.04	16.65	11.81	11.94
保障房建设	40.58	16.90	-6.51	11.98
土地整理开发	11.04	16.65	11.93	11.88
园区建设	11.05	16.65	11.85	11.94
其他	13.47	8.67	12.49	14.58
其中：货物销售	1.37	1.20	0.27	1.35
合计	**12.43**	**14.01**	**10.41**	**13.49**

近三年及一期，发行人分别实现营业收入411,887.08万元、340,111.74万元、288,479.35万元和80,441.67万元，较同期变化幅度分别为3.92%、-17.43%、-15.18%和16.01%。公司主营业务集中在城市基础设施建设业务，具体包括基础设施建设、保障房建设、土地开发整理及园区建设。近三年及一期，发行人城市基础设施建设业务收入合计分别223,195.72万元、226,449.26万元、201,808.59万元和33,220.17万元，占同期营业收入的比重分别为54.19%、66.58%、69.96%和41.29%，主业较为突出，但受项目进度等诸多因素影响，城市基础设施建设业务的各子板块波动变化较为明显。由于能源贸易业务板块的开展，使得公司营业收入近年来保持在较高规模。

近三年及一期，发行人营业成本分别为360,686.07万元、292,471.49万元、258,447.66万元和69,592.74万元，较同期变化幅度分别为0.64%、-18.91%、-11.63%和18.27%，与营业收入基本呈同向变动。从板块来看，发行人城市基础设施建设业务成本分别为197,409.31万元、188,662.86万元、182,604.14万元和29,255.19万元，占同期营业成本的比重分别为54.74%、64.51%、70.66%和42.04%。

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为51,201.01万元、47,640.24万元、30,031.70万元和10,848.93万元，较同期变化幅度分别为34.89%、-6.95%、-36.96%和21.71%。城市基础设施建设毛利润贡献度较高，但受政府规划调整、项目进度等诸多因素影响，基础设施建设、保障房、土地开发整理及园区开发等具体业

务板块的利润贡献度近年来波动较为明显。其他业务主要包括能源贸易、房屋租赁、污水处理、供热服务、商品房销售和物业管理等。

近三年及一期，公司毛利率分别为12.43%、14.01%、10.41%和13.49%，总体呈波动态势。其中，发行人基础设施建设、土地开发整理、园区建设板块的毛利率基本一致，主要是上述业务板块均为委托代建类，营业收入采用的是成本固定加成方式核算，因此毛利率水平基本一致。

（三）各业务板块经营情况

1、基础设施建设业务

发行人的基础设施建设等业务由发行人本部负责，在连云港经济开发区及连云港市东部部分城区基础设施建设中处于垄断地位。发行人基础设施建设业务主要是根据项目可行性研究报告等建设方案对市政道路及相关的附属设施进行施工建设，2012年之前该类业务发行人采用“BT模式”进行建设，目前新签订的市政道路建设业务均采用委托代建模式进行建设。发行人将市政道路建设工程外包给具备施工资质的施工方，发行人本身并无相关施工资质。

根据2012年财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预2012〔463〕号）规定：除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购（BT）的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。经排查，发行人基础设施建设业务涉及的相关项目符合我国有关法律法规，连云港市政府及相关部门已经严格根据相关项目建设规划、偿债能力等，合理确定了建设规模，落实分年资金偿还计划。

连云港市政府授权连云港市经济技术开发区管委会代表市政府和江苏新海连发展集团有限公司签订《BT项目建设协议书》，BT项目完工后由连云港市经济技术开发区财政局按项目竣工决算金额（融资成本也包含在内）的112%向公司支付建设资金。连云港市经济技术开发区管委会按照项目建设规划、偿债能力等项目具体情况，确定项目建设规模，落实项目建设资金偿还计划。项目工程款由连云港市经济技术开发区财政局按BT协议分期支付，在项目决算后8年内支付完毕。公司承担代建工程的融资职能，融资成本资本化后计入工程成本。发行人融资行为符合财预〔2012〕463号文的要求。

近三年及一期，发行人城市基础设施建设业务收入合计分别98,019.65万元、90,927.45万元、82,163.37万元和15,115.99万元，占同期营业收入的比重分别为23.80%、26.73%、28.48%和18.79%；营业毛利润分别为10,821.37万元、15,143.24

万元、9,699.72万元和1,804.16万元，分别占同期毛利润总额的21.14%、31.79%、32.30%和16.63%。公司基础设施建设板块在发行人营业收入中占比较大。

（1）BT业务运营模式

根据连云港市经济技术开发区管委会和发行人签订的《BT项目建设协议书》，以每年年初连云港市经济技术开发区管委会下达的《年度城市建设投资计划汇总表》中由发行人建设的项目作为政府建设项目。按照协议要求，由发行人负责具体建设管理工作，并承担融资职能。发行人在经开区管委会的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，发行人先行支付施工单位工程款。

发行人建设方面资金主要由连云港市经济技术开发区财政局拨款及自身融资两个方面组成。连云港市经济技术开发区财政局安排建设资金是根据历年及当年建设项目数量、规模、资金支付计划等因素，经审核后予以支付，其余建设资金由发行人通过融资筹集。

连云港市经济技术开发区财政局根据年度资金预算，按季度经确认的BT建设项目施工进度和资金需求，安排支付BT建设资金。协议中约定，除去连云港市经济技术开发区财政局在建设过程中已支付的项目工程款，剩余未支付的项目工程款，在项目竣工决算后，根据双方确认后的未付工程款，由经开区财政局安排支付，付款期限为不超过8年。截至2025年3月末，发行人所有承建项目均由开发区财政按相关协议落实了相应的资金支付。

根据每年连云港市经济技术开发区管委会和发行人签订的《BT项目建设协议书》，在工程项目交付后，经连云港市经济技术开发区管委会委托，发行人可继续承担正常的项目维护和维修的工作，产生的费用由连云港市经济技术开发区财政局统筹安排。

项目竣工验收后，根据BT建设合同约定及竣工决算金额分数年等额或不等额进行回款，根据每年约定的回款额确定收入。

1）BT业务开展情况

发行人作为连云港经济技术开发区和连云港市东部部分城区基础设施建设的投资、开发主体，在连云港经济技术开发区和连云港市东部部分城区城市市政基础设施建设中占有较为重要的地位。

2004年至2020年，发行人采用“BT模式”建设完工各类基础设施共计197千米，主要工程有：连云新城“四路四桥两片”等工程、花果山大道、汇海路、新光路大桥等“五路四桥”工程、临洪大道工程、242省道工程、东晋路等、黄海大道、东方大道等，2021年后发行人不涉及BT模式项目建设。

表5-11：近年已完工的基础设施建设项目统计表

项目及年份	2024年	2023年	2022年	2021年	2020年
建设项目（个）	-	-	-	-	9
市政道路建设（千米）	-	-	-	-	11.25
市政道路建设（条）	-	-	-	-	7
建设桥梁（座）	-	-	-	-	2

项目建设工程款的支付方式均为：根据签订的BT协议，在工程竣工决算后，工程委托方根据BT建设合同约定及竣工决算金额分数年等额或不等额进行回款，发行人根据每年约定的回款额确定营业收入。

2004年至今，发行人由BT代建基础设施建设项目所产生的营业收入总计891,513.74万元，涉及基础设施建设项目34个，具体情况见下表：

表5-12：发行人BT代建项目情况

单位：万元、个

项目	项目数	总投资	完工项目	在建项目
市政道路建设	34	799,563.85	34	-

发行人2004年以来共承接基础设施代建项目143个，其中BT模式业务34个，均已完工；委托代建模式业务109个，已完工85个，在建的24个，且BT业务模式下不存在在建的项目。BT与委托代建模式下完工项目总额为1,743,806.35万元。市政府在2004年以来共回款1,519,731.60万元，截至2025年3月31日，尚有291,987.55万元（包含12%发行人的收益部分）未进行回款，计入“应收账款”科目。

截至2025年3月末，发行人采用BT模式进行回款的主要已完工项目情况见下表：

表5-13：截至2025年3月末发行人已完工形成营业收入的主要基础设施项目回款明细（BT模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2025年4-12月	2026年	2027年	
1	金桥路	2003-2004	2005-2013	16,844.98	16,844.98	是	18,782.15	18,782.15	-	-	-	是
2	汇海路	2003-2004	2005-2013	24,300.00	24,300.00	是	27,094.50	27,094.50	-	-	-	是
3	浦枫路	2006	2007-2013	6,733.98	6,733.98	是	7,508.39	7,508.39	-	-	-	是
4	新光路	2006-2007	2008-2013	23,000.00	23,000.00	是	25,645.00	25,645.00	-	-	-	是
5	花果山大道	2006-2008	2009-2013	87,577.00	87,577.00	是	97,648.36	97,648.36	-	-	-	是
6	昌盛路	2008	2009-2017	9,789.88	9,789.88	是	10,915.72	10,915.72	-	-	-	是
7	云桥路	2007-2008	2009-2017	21,909.20	21,909.20	是	24,428.76	24,428.76	-	-	-	是
8	昌圩路	2007-2008	2009-2017	24,780.00	24,780.00	是	27,629.70	27,629.70	-	-	-	是
9	天山路	2008	2009-2017	12,469.00	12,469.00	是	13,902.94	13,902.94	-	-	-	是
10	银珠路	2008	2009-2017	7,970.58	7,970.58	是	8,887.20	8,887.20	-	-	-	是
11	玉竹路	2008-2009	2009-2015	21,324.90	21,324.90	是	23,777.26	23,777.26	-	-	-	是
12	玉竹北路	2009	2009-2015	8,469.00	8,469.00	是	9,442.94	9,442.94	-	-	-	是
13	大浦路	2008-2009	2009-2015	13,568.22	13,568.22	是	15,128.57	15,128.57	-	-	-	是
14	听月路	2008-2009	2009-2015	16,328.00	16,328.00	是	18,205.72	18,205.72	-	-	-	是
15	跃湖路	2009	2009-2015	13,430.22	13,430.22	是	14,974.70	14,974.70	-	-	-	是
16	盐池西路	2009-2010	2010-2015	29,834.87	29,834.87	是	33,265.88	33,265.88	-	-	-	是
17	朝阳环山景观道路	2009-2010	2010-2015	18,754.16	18,754.16	是	20,910.89	20,910.89	-	-	-	是
18	湖西路	2009-2010	2010-2015	20,112.66	20,112.66	是	22,425.62	22,425.62	-	-	-	是
19	汇晶路	2010	2010-2016	9,157.43	9,157.43	是	10,210.53	10,210.53	-	-	-	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2025年4-12月	2026年	2027年	
20	242省道	2009-2011	2011-2017	68,987.23	68,987.23	是	76,920.76	76,920.76	-	-	-	是
21	东方大道	2009-2011	2012-2017	65,289.00	65,289.00	是	72,797.24	72,797.24	-	-	-	是
22	云湖路	2010-2011	2012-2015	31,870.00	31,870.00	是	35,535.05	35,535.05	-	-	-	是
23	纵七路	2010-2011	2012-2017	13,251.20	13,251.20	是	14,775.09	14,775.09	-	-	-	是
24	平山北路	2011	2012-2016	2,469.00	2,469.00	是	2,752.94	2,752.94	-	-	-	是
25	松竹路	2011	2011-2017	9,574.27	9,574.27	是	10,675.31	10,675.31	-	-	-	是
26	先锋路	2011	2012-2018	5,468.23	5,468.23	是	6,097.08	6,097.08	-	-	-	是
27	盐陀西路	2011-2012	2012-2019	15,104.84	15,104.84	是	16,841.90	16,841.90		-	-	是
28	临洪大道	2010-2012	2013-2018	52,524.00	52,524.00	是	58,564.26	58,564.26	-	-	-	是
29	黄海大道	2010-2012	2012-2018	69,285.21	69,285.21	是	77,253.01	77,253.01	-	-	-	是
30	昌意路	2011-2012	2012-2020	18,846.27	18,846.27	是	21,013.59	21,013.59	-	-	-	是
31	鸿海路	2011-2012	2012-2020	25,200.00	25,200.00	是	28,098.00	28,098.00	-	-	-	是
32	纵五路	2012	2012-2017	1,861.00	1,861.00	是	2,075.02	2,075.02	-	-	-	是
33	龙桥路	2011-2012	2012-2020	29,328.65	29,328.65	是	32,701.44	32,701.44	-	-	-	是
34	农电南路	2012	2012-2018	4,150.87	4,150.87	是	4,628.22	4,628.22	-	-	-	是
	合计			**799,563.85**	**799,563.85**		**891,513.74**	**891,513.74**	**-**	**-**	**-**	

2）基础设施建设业务会计核算管理（BT模式）

发行人根据连云港经济技术开发区管委会固定资产投资计划、任务书、签订的委托开发合同进行施工建设，基础设施建设项目通过设立项目经理负责制、全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督和管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、工程管理部门负责人、财务部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。在工程竣工后，按照规定由发行人内审部、工程审计事务所、经济技术开发区审计局进行工程项目的决算审计工作，财务部门依据工程项目竣工审计报告确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本，最终确认主营业务收入，形成对管委会的应收款项。经开区财政局以年度开发建设资金预算为依据，拨付发行人结算款项，发行人则视资金性质，相应减少对管委会的应收款项，完成整个业务循环。

①资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，当整个项目建成并完成项目决算后，将“开发成本”与“工程结算”进行对冲，核销已完工工程的工程成本。发行人于每季度末确认公司的工程收入与成本。当工程项目确认收入时，将工程应结算款项列入“工程结算”进行核算，并形成对管委会的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”及“长期应收款”项目。资产负债表中的“其他流动负债”项目为“工程结算”与“开发成本”的差额，反映已结算尚未完工的工程负债。项目贷款的资本化利息支出计入“开发成本”。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度结合工程款支付情况为依据确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在发行人支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。

（2）委托代建业务运营模式

目前基础设施建设等业务均采用委托代建模式进行建设，根据发行人与连云港经济技术开发区管理委员会于2004年5月1日签订的《委托开发书》或与其他企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）签订的《建设协议书》，发行人接受委托，负责代建经开区内的市政道路等，代建的资金主要由发行人前期进

行支付，待工程竣工验收后，发行人支出由委托方进行确认，分期分批支付，并以发行人基本建设支出额的基础上加成一定比例（一年一定，一般为7%-12%）确认收入支付给发行人,根据协议约定基本在工程竣工决算后6-8年内回款完毕。

1）委托代建业务开展情况

截至2025年3月末，发行人采用委托代建模式建设的主要已完工项目情况见下表：

表5-14：截至2025年3月末发行人已完工形成营业收入的主要基础设施项目回款明细表（委托代建模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2025年4-12月	2026年	2027年	
1	银台路	2013	2013-2018	12,469.00	12,469.00	是	13,902.94	13,902.94				是
2	云池路	2013	2013-2018	7,241.68	7,241.68	是	8,074.47	8,074.47				是
3	龙桥路	2014	2014-2019	600.00	600.00	是	669.00	669.00				是
4	环云台山路	2013-2014	2014-2020	16,000.00	16,000.00	是	17,840.00	17,840.00				是
5	平山路	2013-2014	2014-2020	5,000.00	5,000.00	是	5,575.00	5,575.00				是
6	东方大道改建	2012-2015	2015-2021	35,191.80	35,191.80	是	39,238.86	39,238.86				是
7	花果山大道改建	2012-2015	2015-2021	24,788.21	24,788.21	是	27,638.85	27,638.85				是
8	东晋路	2015	2015-2020	194.00	194.00	是	216.31	216.31				是
9	连云新城区路网建设	2012-2016	2017-2022	182,667.40	182,667.40	是	203,674.15	203,674.15				是
10	黄海大道改建	2015-2016	2017-2021	2,300.00	2,300.00	是	2,546.50	2,546.50				是
11	前进路	2015-2016	2017-2021	550.00	550.00	是	613.25	613.25				是
12	大浦路改建	2015-2016	2017-2022	2,303.00	2,303.00	是	2,567.85	2,567.85				是
13	跃湖路（昌圩湖-佛堂路）	2016	2017-2021	2,500.00	2,500.00	是	2,787.50	2,787.50				是
14	汇银路（大浦路-临洪路）	2016	2017-2021	2,000.00	2,000.00	是	2,230.00	2,230.00				是

15	龙桥路（盐汇路-云池路）	2016	2017-2021	600.00	600.00	是	669.00	669.00				是
16	佛堂路续建	2016	2017-2021	5,000.00	5,000.00	是	5,575.00	5,575.00				是
17	先锋路（花果山大道-猴嘴工商所）	2016	2017-2021	2,000.00	2,000.00	是	2,230.00	2,230.00				是
18	友谊路（东方大道-黄海大道）	2016	2017-2021	500.00	500.00	是	557.50	557.50				是
19	盐坨西路（玉竹路-跃湖路）	2016	2017-2021	2,000.00	2,000.00	是	2,230.00	2,230.00				是
20	临洪大道改建	2015-2017	2018-2022	16,000.00	16,000.00	是	17,920.00	17,920.00				是
21	猴嘴路	2015-2017	2018-2023	22,000.00	22,000.00	是	24,640.00	24,640.00				是
22	大浦路（临洪路-242省道）	2016-2017	2018-2023	35,000.00	35,000.00	是	39,200.00	39,200.00				是
23	云池路（金桥路-花果山大道）	2016-2017	2018-2022	2,000.00	2,000.00	是	2,240.00	2,240.00				是
24	银珠路（跃湖路-汇晶路）	2016-2017	2018-2022	1,500.00	1,500.00	是	1,680.00	1,680.00				是
25	汇晶路（东方大道-242省道）	2016-2017	2018-2025	15,000.00	15,000.00	是	16,800.00	15,224.75	1,575.25			是
26	金桥路续建	2016-2017	2018-2021	6,500.00	6,500.00	是	7,280.00					是
27	猴嘴片区路网完善	2017-2018	2019-2024	12,050.00	12,050.00	是	13,496.00	13,496.00				是
28	猴嘴片区1.3平方公里“海绵城市”先导区建设	2017-2018	2019-2024	6,700.00	6,700.00	是	7,504.00	7,504.00				是
29	临洪大道改建工程	2017-2018	2019-2024	6,000.00	6,000.00	是	6,720.00	6,720.00				是

30	云桥路（汇银路-盐坨西路）	2018-2019	2020-2025	600.00	600.00	是	672.00	587.99	84.01			是
31	翔海路（大港路-瀚海路）	2018-2019	2020-2025	400.00	400.00	是	448.00	392.01	55.99			是
32	平改立连接线过连盐铁路徐圩支线下穿	2018-2019	2020-2025	200.00	200.00	是	224.00	195.99	28.01			是
33	大浦路(310国道-临洪路)	2018-2019	2020-2025	2,000.00	2,000.00	是	2,240.00	1,959.95	280.05			是
34	黄河路（昆仑山路-泰山路）	2018-2019	2020-2025	600.00	600.00	是	672.00	587.99	84.01			是
35	昆仑山路（长江路-珠江路）	2018-2019	2020-2025	300.00	300.00	是	336.00	294.00	42.00			是
36	青山路（闽江路-大蒋河）	2018-2019	2020-2025	600.00	600.00	是	672.00	587.99	84.01			是
37	花果山大道（黄海大道-云池路）道路完善工程	2018-2019	2020-2026	5,400.00	5,400.00	是	6,048.00	4,535.89	648.11	864.00		是
38	昌圩路（跃湖路-金桥路）道路提档升级工程	2018-2019	2020-2026	2,000.00	2,000.00	是	2,240.00	1,679.97	240.04	319.99		是
39	佛堂路（花果山大道-新航路）	2018-2019	2020-2026	750.00	750.00	是	840.00	630.00	90.01	119.99		是
40	金桥路（佛堂路-昌圩路）	2018-2019	2020-2026	800.00	800.00	是	896.00	671.98	96.02	128.00		是
41	尹宋路	2018-2019	2020-2025	450.00	450.00	是	504.00	441.00	63.00			是

42	大岛路（液化气站-茅山路）	2018-2019	2020-2025	400.00	400.00	是	448.00	392.01	55.99			是
43	汇海路东段（新光路-鹰游山路）	2018-2019	2020-2025	5,600.00	5,600.00	是	6,272.00	5,487.87	784.13			是
44	盐城路（金海大道-广州路）	2018-2019	2020-2026	6,000.00	6,000.00	是	6,720.00	5,039.89	720.12	959.99		是
45	广州路（鹰游山路-青岛路）	2018-2019	2020-2026	9,500.00	9,500.00	是	10,640.00	7,979.82	1,140.19	1,519.99		是
46	润众制药、恒瑞医药等项目基础设施配建工程	2018-2020	2021-2027	13,000.00	13,000.00	是	14,560.00	8,839.74	1,560.26	2,080.00	2,080.00	是
47	云桥路（盐池西路-云池路）	2019-2020	2021-2028	4,365.49	4,365.49	是	4,889.35	2,597.41	458.45	611.17	620.00	是
48	云桥路（黄海大道-盐池西路）	2019-2020	2021-2028	3,883.17	3,883.17	是	4,349.15	2,310.41	407.80	543.64	553.00	是
49	云池路跨程圩河桥	2019-2020	2021-2028	1,852.56	1,852.56	是	2,074.87	1,102.26	194.55	259.36	300.00	是
50	盐池西路（花果山大道-金桥路）	2019-2020	2021-2026	2,400.00	2,400.00	是	2,688.00	1,903.94	336.06	448.00		是
51	金桥路（昌圩路-东方大道）改建	2019-2020	2021-2026	4,000.00	4,000.00	是	4,480.00	3,173.27	560.09	746.64		是
52	临洪路（大浦路-银珠路）	2019-2020	2021-2028	6,210.80	6,210.80	是	6,956.10	3,695.33	652.24	869.51	869.51	是
53	东晋路（豪森-云桥路）	2019-2020	2021-2028	4,305.67	4,305.67	是	4,822.35	2,561.79	452.17	602.79	1,205.60	是
54	大港路改建	2019-2020	2021-2028	5,689.56	5,689.56	是	6,372.31	3,385.19	597.50	796.54	1,595.00	是
55	海绵城市建设	2017-2021	2022-2029	40,000.00	40,000.00	是	44,800.00	18,199.31	4,200.69	5,600.00	5,600.00	是

56	连云港经济技术开发区路网改造工程项目	2019-2021	2022-2029	130,921.70	130,921.70	是	146,632.30	59,567.11	13,749.05	18,329.04	18,329.00	是
57	金桥路（佛堂路—池月路）新建及金桥路（黄海大道-云池路）改建	2019-2022	2023-2030	9,500.00	9,500.00	是	10,640.00	2,992.34	997.66	1,330.00	1,330.00	是
58	佟圩路（东方大道-港城大道）提标改造工程	2020-2022	2023-2030	4,000.00	4,000.00	是	4,480.00	1,259.93	420.07	560.00	560.00	是
59	盐坨西路（跃湖路-汇晶路）新建工程	2020-2022	2023-2030	3,000.00	3,000.00	是	3,360.00	944.95	315.05	420.00	420.00	是
60	云池路（玉竹路-跃湖路）新建工程	2020-2022	2023-2029	1,800.00	1,800.00	是	2,016.00	647.96	216.04	288.00	288.00	是
61	云桥路（东方大道-东晋路）改建工程	2020-2022	2023-2029	1,500.00	1,500.00	是	1,680.00	539.97	180.03	240.00	240.00	是
62	银珠路跨程圩河桥	2020-2021	2022-2028	1,150.00	1,150.00	是	1,288.00	413.98	138.02	184.00	276.00	是
63	跃湖路（东方大道-黄海大道）提标改造工程	2020-2021	2022-2028	1,100.00	1,100.00	是	1,232.00	395.98	132.02	176.00	264.00	是
64	跃湖路（盐池西路-228国道）提标改造工程	2020-2021	2022-2028	1,000.00	1,000.00	是	1,120.00	359.98	120.02	160.00	240.00	是
65	新光路（大港路-东方大道）提标改造工程	2021-2022	2023-2030	4,500.00	4,500.00	是	5,040.00	1,417.42	472.58	630.00	630.00	是
66	玉竹路（G228国道-盐池西路）新建工程	2021-2022	2023-2030	4,500.00	4,500.00	是	5,040.00	1,417.42	472.58	630.00	630.00	是

67	松竹路（跃湖路）（228国道-盐池西路）新建工程	2021-2022	2023-2030	3,200.00	3,200.00	是	3,584.00	1,007.94	336.06	448.00	448.00	是
68	金桥路（池月路-228国道）提档升级工程	2021-2023	2024-2031	25,000.00	25,000.00	是	30,000.00	4,687.04	2,812.96	3,750.00	3,750.00	是
69	连云港经济技术开发区标识展示牌工程	2022-2023	2024-2031	20,000.00	20,000.00	是	24,000.00	3,749.63	2,250.37	3,000.00	3,000.00	是
70	通园路（花果山大道-金桥路）新建工程	2023-2024	2025-2032	9,900.00	9,900.00	是	11,880.00	371.25	1,113.75	1,485.00	1,485.00	是
71	跃湖路（东方大道-昌圩路）道路提升改造工程	2023-2024	2025-2032	7,700.00	7,700.00	是	9,240.00	288.75	866.25	1,155.00	1,155.00	是
72	环湖路道路提升改造工程	2023-2024	2025-2032	4,500.00	4,500.00	是	5,400.00	168.75	506.25	675.00	675.00	是
73	花果山大道人行道、非机动车道改建工程	2023-2024	2025-2032	9,000.00	9,000.00	是	10,800.00	337.50	1,012.50	1,350.00	1,350.00	是
74	临港西片区工业项目周边环境提升工程	2023-2024	2025-2032	2,800.00	2,800.00	是	3,360.00	105.00	315.00	420.00	420.00	是
75	台西路（先锋路-猴嘴十二路）新建工程	2023-2024	2025-2032	2,390.00	2,390.00	是	2,868.00	89.63	268.88	358.50	358.50	是
76	台中路（先锋路-猴嘴十二路）新建工程	2023-2024	2025-2032	1,750.00	1,750.00	是	2,100.00	65.63	196.88	262.50	262.50	是
77	台北西路（台西路-台东路）新建工程	2023-2024	2025-2032	1,300.00	1,300.00	是	1,560.00	48.75	146.25	195.00	195.00	是

78	开发区人民医院西侧规划路（环湖路-昌圩路）	2023-2024	2025-2032	1,430.00	1,430.00	是	1,716.00	53.63	160.88	214.50	214.50	是
79	龙桥路（东方大道-银珠路）道路完善工程	2023-2024	2025-2032	2,424.00	2,424.00	是	2,908.80	90.90	272.70	363.60	363.60	是
80	台北路（新航路-跃湖路）新建工程	2023-2024	2025-2032	1,980.00	1,980.00	是	2,376.00	74.25	222.75	297.00	297.00	是
81	新航路（先锋路-通园路）新建工程	2023-2024	2025-2032	1,750.00	1,750.00	是	2,100.00	65.63	196.88	262.50	262.50	是
82	242省道（黄海大道-国肥生物产业园）西侧新增辅道工程	2023-2024	2025-2032	1,520.00	1,520.00	是	1,824.00	57.00	171.00	228.00	228.00	是
83	文明路（陇海铁路-港城大道）新建工程	2023-2024	2025-2032	2,750.00	2,750.00	是	3,300.00	103.13	309.38	412.50	412.50	是
84	昌圩路（跃湖路-花果山大道）改建工程	2023-2024	2025-2032	2,200.00	2,200.00	是	2,640.00	82.50	247.50	330.00	330.00	是
85	镜湖路（环湖路-昌圩湖）新建工程	2023-2024	2025-2032	3,200.00	3,200.00	是	3,840.00	120.00	360.00	480.00	480.00	是
合计				**815,728.04**	**815,728.04**		**920,205.41**	**628,217.88**	**44,470.11**	**55,103.75**	**51,717.21**	

注：回款计划数据为基于历史回款情况所预测。

截至 2025 年 3 月末，连云港市政府及相关部门已支付回款 1,519,731.60 万元，占总回款价的 83.88%，剩余回款 291,987.55 万元（包含 7%-12%发行人的收益部分），计入“应收账款”科目。

表 5-15：发行人基础设施工程回款确认营业收入计划表

序号	年度	基础设施工程回款确认营业收入计划（万元）
1	2025 年	50,795.96
2	2026 年	46,614.65
3	2027 年	55,103.75
	合计	**152,514.36**

截至 2025 年 3 月末，发行人在建基础设施建设项目 24 个，合同总造价为 111,394.00 万元，均采用委托代建模式进行建设开发，主要情况如下表所示：

表 5-16：发行人已签订协议在建主要基础设施建设项目情况表（委托代建模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	拟回款金额	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
											2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年
1	猴嘴西片区道路系统完善工程	2023-2025	2026-2033	6,300.00	3,825.00	30%	7,560.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	2,475.00		
2	台东路（通园路-先锋路）新建工程	2023-2025	2026-2033	3,000.00	2,413.13	30%	3,600.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	586.88		
3	“一带一路”国际物流园周边支路新建	2023-2025	2026-2033	2,644.00	1,942.30	30%	3,172.80	已到位	是	证件齐全，合法合规	701.70		
4	猴嘴西片区道路系统完善-黄沙桥、朱河桥拆除重建工程	2024-2026	2027-2034	6,300.00	3,189.00	30%	7,560.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	1,677.00	1,434.00	
5	镜湖路（花果山大道-环湖路）改建	2024-2025	2026-2033	2,800.00	1,584.06	30%	3,360.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	1,215.94		
6	开泰路南延接霞辉路	2024-2026	2027-2034	20,000.00	8,842.25	30%	24,000.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	4,821.75	6,336.00	
7	云桥路南延接振兴路	2024-2026	2027-2034	8,000.00	5,421.00	30%	9,600.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	2,163.00	416.00	
8	佟圩路（黄海大道-228 国道）道路完善	2024-2025	2026-2033	2,400.00	1,893.00	30%	2,880.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	507.00		
9	云桥路（云池路-元宝港河）新建工程	2024-2025	2026-2033	1,950.00	934.69	30%	2,340.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	1,015.31		
10	“一带一路”国际物流园周边支路新建工程	2024-2026	2027-2034	2,644.00	1,421.15	30%	3,172.80	已到位	是	证件齐全，合法合规	643.58	579.28	
11	242 省道（黄海大道	2024-2025	2026-2033	1,760.00	845.94	30%	2,112.00	已到	是	证件齐全，	914.06		

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	拟回款金额	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年
	-国肥生物产业园）西侧新增辅道工程							位		合法合规			
12	通园路（花果山大道-新航路）改建工程	2024-2026	2027-2034	2,500.00	1,312.71	30%	3,000.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	586.95	600.34	
13	朝阳大道新建工程	2024-2026	2027-2034	8,000.00	255.00	30%	8,960.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	745.00	1,000.00	1,000.00
14	猴嘴西片区道路系统完善-黄沙桥、朱河桥拆除重建工程	2024-2025	2026-2033	3,450.00	108.00	30%	3,864.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	375	483.00	483.00
15	云瑞路（云彩路-云霞路）新建工程	2024-2025	2026-2033	3,200.00	110.00	30%	3,584.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	338.00	448.00	448.00
16	连云港经济技术开发区黄沙桥、朱河桥新建工程	2025-2026	2027-2034	10,350.00	194.00	30%	11,592.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	1,255.00	1,449.00	1,449.00
17	湖西路（东方大道-昌圩路）改建工程	2024-2026	2027-2034	5,646.00	57.00	30%	6,323.52	已到位	是	证件齐全，合法合规	733.44	790.44	790.44
18	综保区一期卡口大门改造	2024-2026	2027-2034	850.00	20.00	30%	952.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	99.00	119.00	119.00
19	综保区二期卡口改造	2025-2026	2027-2034	1,800.00	21.00	30%	2,016.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	231.00	252.00	252.00
20	文明路(佛堂路-铁路涵洞)新建工程	2025-2027	2028-2035	4,000.00	30.00	30%	4,480.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	530.00	560.00	560.00
21	盐坨西路（花果山大道-金桥路）改建工程	2025-2026	2027-2034	2,800.00	19.00	30%	3,136.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	373.00	392.00	392.00
22	先导盐坨西路出入	2025-2026	2027-2034	3,000.00	29.00	30%	3,360.00	已到	是	证件齐全，	391.00	420.00	420.00

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	拟回款金额	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年
	口新建工程							位		合法合规			
23	玉竹路（东方大道-昌圩湖步道）段提升改造工程	2025-2026	2027-2034	3,800.00	35.00	30%	4,256.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	497.00	532.00	532.00
24	G228国道精品路改造	2025-2026	2027-2034	4,200.00	76.00	30%	4,704.00	已到位	是	证件齐全，合法合规	512.00	588.00	588.00
	合计			**111,394.00**	**34,578.23**		**129,585.12**				**23,387.60**	**16,399.05**	**7,033.44**

表5-17：发行人主要基础设施建设未来拟建项目情况表

单位：万元

序号	拟投资项目名称	投资金额	投资计划	投资进度
1	振阳大道新建工程	11,000.00	2026-2027	规划中
2	环云台山大道整治提升项目	1,500.00	2025-2026	规划中
3	佟圩路跨陇海铁路桥维修加固工程	2,383.00	2025-2026	规划中

除上述项目外，截至本募集说明书签署日，发行人不存在其他未来拟投资项目。

2）基础设施建设业务会计核算管理（委托代建模式）

目前发行人的基础设施建设业务均采用委托代建模式进行建设，根据发行人与政府或企业委托方签订的《委托开发书》，发行人接受委托，负责代建经开区内的基础设施，代建的资金主要由发行人自前期进行支付； 工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、工程管理部门负责人、财务部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度为依据确认工程建设收入，形成对委托方的应收款项。待工程竣工验收后，发行人支出由委托方进行专项审计，并以发行人基本建设支出额的基础上加成一定比例（一年一定）确认收入并在6-8年内支付给发行人。发行人则视资金性质，相应减少对委托方的应收款项，完成整个业务循环。

①资产负债表项目会计处理。以工程合同、工程结算报告、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，当整个项目建成并完成项目决算后，将“开发成本”与“工程结算”（执行新收入准则后使用“合同结算”科目）进行对冲，核销已完工工程的工程成本。当工程项目确认收入时，将工程应结算款项列入“工程结算”（或“合同结算”）进行核算，并形成对管委会的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”及“长期应收款”项目。资产负债表中的“其他流动负债”项目为“工程结算”（或“合同结算”）与“开发成本”的差额，反映已结算尚未完工的工程负债。项目贷款的资本化利息支出计入“开发成本”。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度为依据确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现

金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到的结算回款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

发行人具备相应资质在授权范围内对开发区实施基础设施建设。发行人委托代建业务不存在替政府项目垫资的情形，发行人基础设施建设、土地开发整理业务板块均符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求，合法合规性。

2、保障房建设业务

发行人的保障房建设业务 2015 年以前由发行人本部负责，2015 年后，由发行人子公司连云港高科投资发展有限公司负责，该企业拥有房地产企业二级资质。发行人按照经开区管委会的要求建设项目，在连云港经济开发区及连云港市东部部分城区保障性住房、棚户区改造和安置房建设中处于垄断地位。

发行人承建政府保障性住房、棚户区危房改造和安置房等建设项目，在保障房建设业务运营中，分为三种运营模式：

一是 BT 业务模式，即发行人只负责经济技术开发区区域内的保障房建设，政府支付工程款，发行人不负责保障房的对外销售。目前已不存在此模式下的保障房业务。

二是委托代建模式，即发行人与连云港市政府依据委托代建合同实施相关保障房项目建设，项目建成后，发行人按照成本加成（约 12%）分期确认营业收入。

三是市场化销售模式。即发行人采用招投标方式取得项目，通过投入自有资金进行项目建设，在项目完工取得销售许可后，进行定向销售，销售价格低于市价，政府通过差额补价的方式，确保发行人的毛利率不低于原先委托代建模式的盈利水平（约 12%）。

经核查，发行主体具备相应的保障房建设资质；公司在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；公司自成立起，未违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；未出现违法违规取得土地使用权情形，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；公司自成立其未拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；公司所有土地没有出现权属问题和未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；公司自成立之日起，未出

现项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；公司所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证、自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形。

（1）保障房建设BT业务运营模式

2011年之前采用“BT模式”，发行人先行将棚户区拆迁，再进行保障房建设，竣工验收后，由经开区管委会将建成的保障房进行回款，政府就回款行为及金额同发行人签订协议。发行人运用该方式建设的保障房项目全部竣工且回款已支付完毕。目前已不存在此模式下的保障房业务。

1）保障房建设代建项目开展情况（BT模式）

在保障房建设方面，从2004年起发行人应开发区要求，按照统一规划、发行人集中建设的原则。截至2025年3月末，发行人先后建设了范庄小区、中云一、二期安置房、台北盐场安置小区一、二期、朝阳安置小区、猴嘴安置小区、高新区安置小区、新光安置小区、连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造及保障房建设项目、港馨花园及连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造三期项目共计12个拆迁安置小区，全区安置房规划建设总建筑面积113.11万平方米，已建成面积85.58万平方米。

2010年开始发行人应管委会规划安排，暂时不承接保障房建设业务，2011年保障房收入均为往年回款，截至2011年末已完工保障房项目回款已经全部支付完毕，2012年至2014年无保障房回款收入。

表5-18：截至2025年3月末发行人已完工形成营业收入的主要保障房项目回款明细表（BT模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2025年4-12月	2026年	2027年	
1	范庄安置小区	2003-2004	2004-2005	6,855.14	6,855.14	是	7,883.41	7,883.41	-	-	-	是
2	中云一期	2003-2004	2004-2006	3,760.54	3,760.54	是	4,324.62	4,324.62	-	-	-	是
3	中云二期	2005-2006	2006-2007	4,008.63	4,008.63	是	4,609.92	4,609.92	-	-	-	是
4	台北盐场安置小区一期	2005	2005-2008	4,896.53	4,896.53	是	5,631.01	5,631.01	-	-	-	是
5	台北盐场安置小区二期	2007-2008	2008-2009	7,044.48	7,044.48	是	8,101.15	8,101.15	-	-	-	是
6	朝阳安置小区	2008-2009	2009-2010	5,027.10	5,027.10	是	5,781.17	5,781.17	-	-	-	是
7	猴嘴安置小区	2008-2009	2009-2010	8,128.24	8,128.24	是	9,347.48	9,347.48	-	-	-	是
8	高新区安置小区	2009	2009-2010	2,154.47	2,154.47	是	2,477.64	2,477.64	-	-	-	是
9	新光安置小区	2009	2009-2010	1,632.17	1,632.17	是	1,877.00	1,877.00	-	-	-	是
	合计			**43,507.30**	**43,507.30**		**50,033.40**	**50,033.40**	-	-	-	是

发行人2004年与开发区管委会签订保障房“BT代建”协议，约定在未来五年发行人按照区管委会要求承接9套安置小区建设任务。按照协议规定，所有保障房验收交付后，在2年内结清回款。截至2025年3月末，发行人已竣工保障房项目回款到位50,033.40万元，并已确认营业收入。

2）保障房建设业务的会计核算（BT模式）

发行人BT模式的保障房建设业务均采用代建模式,具体会计核算方式如下：

①资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算,列入会计科目“开发成本-代建开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本-代建开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，在资产负债表上归入“应收款款”及“长期应收款”项目。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则,以建设工程的完工进度结合工程款支付情况为依据确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款及代付拆迁资金，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付代付拆迁资金时，归入“支付其他与经营活动有关的现金”项目。这部分资产负债体现在其他应收款及长期应收款科目。在收到管委会拨付的款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到工程回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目；在收到代付拆迁资金回收款时，归入“收到其他与经营活动有关的现金”项目。

（2）保障房建设委托代建运营模式

根据财预〔2012〕463号文要求，自2013年起，根据市政府与发行人的签订的委托代建协议，发行人保障房建设采用代建模式，具体为：连云港市政府及相关部门确定投资项目→发行人同财政局等相关职能部门签订代建协议,约定工程结算条例→筹资建设项目→建成后进行移交→按照合同结算回款,部分项目给予土地资源补贴。在工程代建合同签订方面，发行人一般采用按建设区域同连云港市政府或财政局等相关职能部门签订整体合作代建合同，在合同中约定“项目委托范围、项目的建设与管理、双方的权利义务、项目投资建设额、项目偿付安排、违约责任和争议、纠纷的解决”等条款。

发行人保障房建设销售模式：由发行人投资建设，保障房建设完成竣工验收

完毕后，由连云港市政府及相关部门安排支付发行人建设投资和相关财务成本等其他费用，发行人获得相关建设费用收入后再将所建设的保障房等相关设施交付至连云港市政府及相关部门，由连云港市政府及相关部门负责定向销售。

发行人保障房建设销售收入确认模式：连云港市政府均按工程委托代建合同向发行人支付工程款。项目建成后，市政府每半年按照政府审批的项目竣工财务决算报表中反映的基本建设支出额加成12%，来确定发行人的营业收入。连云港市政府承诺将严格按照委托代建合同履行工程结算义务，政府采用逐年回款的形式支付。截至本募集说明书签署日，连云港市政府未拖欠发行人保障房建设款项。

销售对象方面：为确保连云港市保障性住房开发建设的顺利推进，根据连云港市关于保障房建设销售的相关规定要求：对连云港市城区保障性安居工程中的保障性住房在保持项目收支总平衡、保本微利、统一审核、统一定价的原则上，针对不同的用途和供应对象，实行差别定价。由于保障房建设工期较长，销售定价可能根据最终经审定的竣工结算结果等因素进行调整。1、公租房、廉租房供应对象为城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员等无力通过市场来解决住房问题的群体。符合公租房、廉租房保障条件的家庭，纳入公租房、廉租房保障范围。公租房、廉租房由政府回购，定价为每平方米4,500元。2、经济适用房供应对象为符合申购条件的连云港市内无房户、住房困难户、城镇低收入家庭以及进城务工的农民工。销售价格为每平方米3,150元。3、限价商品房供应对象为城市拆迁中不符合经济适用房申购条件的拆迁家庭。销售价格为每平方米4,400元。4、棚户区改造房供应对象主要为城区棚户区用地及公租房用地上的拆迁和被征收房屋居民。项目需安置的居民在自主安置意愿的前提下，可优先在本项目内进行安置，同时其他区域的享有安置条件的居民也可在政府指导下进行安置。销售价格为每平方米4,280元。公司销售的保障房价格低于连云港市区商品房销售均价。

保障房建设的承建单位及建设成本方面：发行人较为充分的采用市场竞争方式，根据项目建设的具体要求分标段对承建施工单位进行公开招标，在保证项目质量的前提下进一步降低建设成本。与发行人进行合作的建设单位均为常年合作企业，均具有相关建设建筑资质，主要有江苏地亚建筑有限公司、连云港市朝阳建设工程有限公司、连云港市中云建设工程有限公司等，占发行人工程建设总量的70%。项目建设成本方面，主要是以土建工程为主，占到总成本的70%以上。

1）保障房建设代建项目开展情况（委托代建模式）

截至2025年3月末，发行人已完工的保障房建设项目为连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造及保障房建设项目、连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造三期项目。

表5-19：发行人委托代建模式已完工保障房项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
								2025年4-12月	2026年	2027年	
连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造及保障房建设项目	2014-2017	2018-2025	67,526.00	67,526.00	是	75,291.49	68,232.93	7,058.56	-	-	是
连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造三期项目	2016-2018	2019-2026	127,467.50	127,467.50	是	142,763.60	111,534.06	13,384.09	8,638.49	-	是
合计			**194,993.50**	**194,993.50**		**218,055.09**	**179,767.00**	**20,442.65**	**8,638.49**	**-**	

注：回款计划数据为基于历史回款情况所预测。

除上述已完工项目外，截至本募集说明书签署日，发行人不存在委托代建模式下在建、拟建保障房项目。

2）保障房建设业务的会计核算（委托代建模式）

发行人采用代建模式的保障房项目包括：连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造及保障房建设项目、连云港猴嘴片区危旧房（棚户区）改造三期项目。该模式具体会计核算方式如下：

①资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本-代建开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本-代建开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，在资产负债表上归入“应收账款”项目（其中2019年以前完工项目收入先计入应收账款，超过一年以上账龄的再计入长期应收款。2020年后收入统一计入应收账款）。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度结合工程款支付情况为依据确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”（执行新收入准则后使用“税金及附加”科目）项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款及代付拆迁资金，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付代付拆迁资金时，归入“支付其他与经营活动有关的现金”项目。在收到管委会拨付的款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到工程回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目；在收到代付拆迁资金回收款时，归入“收到其他与经营活动有关的现金”项目。

发行人保障房业务板块均符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求。

（3）保障房建设市场化销售模式

保障房建设市场化销售业务的主要经营模式为：发行人采用招投标方式取得项目，通过投入自有资金进行项目建设，相关投入计入存货——开发产品。在项目完工，取得销售许可后，发行人开始定向销售特定拆迁户，销售价格低于市价，但为保证发行人的盈利水平，开发区管委会将直接与公司结算支付部分购房款。此举为经开区管委会代拆迁户支付部分购房款，不影响拆迁户作为唯一购房人的

相关权利及义务。

该模式具体会计核算方式如下：

①资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。当整个项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目。当工程项目确认收入时，在资产负债表上归入“应收账款”项目。

②利润表项目会计处理。发行人按实际销售情况为依据确认收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款等资金时，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”。在收到购房者及管委会相关购房款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

房屋建设的承建单位及建设成本方面：发行人较为充分地采用市场竞争方式，根据项目建设的具体要求分标段对承建施工单位进行公开招标，在保证项目质量的前提下进一步降低建设成本。与发行人进行合作的建设单位均为常年合作企业，均具有相关建设建筑资质，主要有江苏地亚建筑有限公司、连云港市朝阳建设工程有限公司、连云港市中云建设工程有限公司，占发行人工程建设总量的70%。项目建设成本方面，主要是以土建工程为主，占到总成本的70%以上。

发行人已完工和在建保障房项目情况如下：

表5-20：截至2025年3月末发行人市场化销售模式的已完工保障房项目情况表

单位：万元

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	项目批文	建设期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	销售进度	已回款情况	剩余回款金额	备注
1	连云港高科投资发展有限公司	港馨花园	连云港开发区	连开复字【2015】96号	2015-2017	50,000.00	50,000.00	是	57,793.41	100%	47,732.97	10,060.44	-
2	连云港高科投资发展有限公司	港馨花园二期B区	连云港开发区	连开委复【2019】1号	2019-2023	170,019.81	170,019.81	是	195,522.78	60%	81,010.87	114,511.91	-
	合计					**220,019.81**	**220,019.81**		**253,316.19**		**128,743.84**	**124,572.35**	

表5-21：截至2025年3月末发行人市场化销售模式的在建保障房项目情况表

单位：万元

序号	项目主体	项目类别	项目名称	项目所在地	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划			预售面积	销售进度
													2025年4-12月	2026年	2027年		
1	连云港高科投资发展有限公司	保障房	港馨花园二期A区	连云港开发区	2020-2025	根据竣工决算金额分8年等额回款	75,998.33	74,490.83	30.00%	已到位	是	连开委复【2019】16号、建设用地规划许可证地字第320704201900012号、建设工程规划许可证建字第320704201900042号、建筑工程施工许可证施工许可编号320707202003180101	1,507.50			/	/
		合计					**75,998.33**	**74,490.83**					**1,507.50**				

表5-22：发行人市场化销售模式保障房项目拟建项目情况表

拟投资项目名称	投资金额（万元）	投资计划	投资进度
暂无	暂无	暂无	暂无

①港馨花园二期B区

项目简介：项目总投资170,019.81万元，位于连云港经济技术开发区，地处先锋路东南侧，跃湖路西侧，台北路北侧，新杭路东侧。项目总占地面积为91,210平方米，约合136.81亩。总建筑面积275,325.00平方米。其中，计容建筑面积200,660.80平方米；不计容建筑面积 74,664.20平方米。计容建筑面积200,660.80平方米。其中，住宅建筑面积192,216.60平方米；配套用房建筑面积 8,444.20平方米（其中，配电房及水泵房建筑面积1,589.60平方米；社区养老用房建筑面积359.20平方米；物业服务用房建筑面积1,137.80平方米；社区用房建筑面积600.70平方米；幼儿园建筑面积4,090.10平方米；卫生服务站建筑面积 201.90平方米；生活水泵房建筑面积345.80平方米；岗亭建筑面积25平方米；消防控制室建筑面积62.90平方米；地上自行车道建筑面积31.20平方米）；地块内包含19栋18层高层住宅和配套用房以及一个12班幼儿园；并配套建设水、电、气、暖通等公用设施以及项目区范围内的室外工程，包括广场、道路、停车场及绿化等。

项目批文：连开委复【2019】1号、建设用地规划许可证地字第320704201900004号、建设工程规划许可证建字第320704201900022号、连开规建审【2019】19号等。

②港馨花园二期A区

项目简介：项目总投资75,998.33万元，位于连云港经济技术开发区佛堂路北、跃湖路西。项目总占地面积为48747平方米，约合73.12亩。总建筑面积126868.33平方米。其中，计容建筑面积89878.08平方米；不计容建筑面积36990.25平方米。计容建筑面积89878.08平方米。其中，住宅建筑面积88068.61平方米,;配套综合楼建筑面积977.08平方米(其中,物业服务用房建筑面积590.95平方米；社区居家养老服务用房建筑面积182.71平方米；3#配电房建筑面积204.36平方米）；1#配电房建筑面积262.44平方米；2#配电房建筑面积197.64平方米；小区南门卫房建筑面积75.64平方米；小区北门卫房建筑面积111.03平方米；生活泵房建筑面积185.64平方米。不计容建筑面积36990.25平方米。其中，地下车库建筑面积24195平方米；地下非机动车库建筑面积11041.01平方米；保温层建筑面积1754.24平方米。本项目主要建筑有一栋11层的住宅，十栋18层的住宅，一栋2层配套综合楼（包括物业用房、社区养老用房及配电房等），两处配电房，两处门卫房以及一处生活泵房；并配套建设水、电、气、暖通 等公用设施以及项目区范围内的室外工程，包括广场、道路、停车场 及绿化等；

项目批文：连开委复【2019】16号、建设用地规划许可证地字第320704201900012号、建设工程规划许可证建字第320704201900042号、建筑工

程施工许可证施工许可编号320707202003180101等。

3、土地开发整理业务

发行人的土地开发整理业务由发行人本部负责，发行人主要负责在连云港经济开发区的土地开发整理业务。根据管委会2004年5月1日下发委托开发书，发行人按照管委会的要求建设项目，并在建成后对形成的资产做出相关规定，发行人取得的土地均经过法定的出让或划拨程序，均办理了土地权证。发行人不存在经开区管委会不按照相关法规规定将土地注入发行人的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。根据发行人及政府相关部门的确认，发行人并未且未来亦不会被列入国土部等四部委《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）所述的土地储备机构，无土地储备职能，无土地储备贷款。

发行人所从事的土地整理业务，符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财务〔2017〕87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）等文件的要求，不涉及新增地方政府债务，不涉及提地方政府违规举借债务等问题。

2014年8月，审计署对土地出让金收支和耕地保护情况进行全面审计。发行人所在的地区土地出让情况也在审计范围内，其中有部分土地出让审计涉及发行人。经审计，涉及发行人的土地均以出让、“招拍挂”方式取得，已足额缴纳土地出让金并取得国有土地使用证，未发现重大违法违规现象。截至2025年3月末，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。发行人不承担土地储备的职能。

（1）土地开发整理业务运营模式

土地开发整理是开发区招商引资、发展建设的基础环节。在土地开发整理方面，发行人仅作为土地开发整理业务的受托方，按照委托合同施工、验收和结算工程款。

公司仅作为土地开发整理业务的受托方，按照委托合同施工、验收和结算工程款。主要业务模式为：发行人接受连云港市政府、经开区管委会或其他企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）委托进行土地的整理（主要为对连云港市国土局等相关部门征用、收购的土地进行以“九通一平”的征地拆迁工作）获取收入。对于接受经开区管委会或其他企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）委托进行整理的土地，发行人通过签订委托土地开发整理协议，按照经开区管委会的规划，负责开发区内土地征收、拆迁等工作。待土地开发完成后，由国土局等相关部门回款并对外转让。

工程款确认模式：根据委托土地开发整理协议约定，按照政府审批的项目竣工财务决算报表中反映的基本建设支出额加成 12%，来确定发行人的营业收入，财政回款在 6-8 年内支付完毕。

表 5-23：近三年及一期土地开发整理主要成本及占比情况表

单位：万元、%

业务板块	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
征地补偿	3,087.18	58.84	2,973.35	60.23	3,182.57	59.58	902.80	60.35
青苗补偿	1,254.50	23.91	1,114.20	22.57	1,226.52	22.96	339.10	22.67
回填费用	905.06	17.25	849.10	17.20	932.53	17.46	254.10	16.99
合计	**5,246.74**	**100.00**	**4,936.65**	**100.00**	**5,341.62**	**100.00**	**1,496.01**	**100.00**

（2）土地开发整理开展情况

近三年及一期，发行人土地整理业务营业收入分别为 5,897.86 万元、5,923.10 万元、6,064.99 万元和 1,697.62 万元，占当期营业总收入的 1.43%、1.74%、2.10%和 2.11%；营业毛利润分别为 651.12 万元、986.44 万元、723.36 万元和 201.61 万元，占当期营业毛利润的 1.27%、2.07%、2.41%和 1.86%。

近年来，根据连云港市的整体发展规划，连云港市政府进一步加大了对市区存量土地的开发利用及老城区的功能改造的建设力度，加大了对土地整理的需求，因而近三年及一期发行人土地开发整理业务波动较大。随着连云港市经济社会的发展和城市化进程的加快，连云港市建设用地需求仍将进一步增长。由于公司在土地开发整理业务开展过程中已经积累了大量成熟的经验和在连云港经济开发区及连云港市东部部分城区土地开发整理业务中处于垄断地位，这保证了该公司代政府开发土地业务未来的稳定增长。

近三年及一期，发行人累计整理开发土地面积约 120.93 万平方米，合同总造价为 18,332.00 万元。

表 5-24：近三年及一期土地开发整理建设主要情况表

单位：万元、万平方米

年度	合同总造价	当年开发面积	当年竣工面积
2022 年	2,500.00	7.24	6.76
2023 年	6,756.00	40.60	23.69
2024 年	4,306.00	38.60	38.60
2025 年 1-3 月	4,770.00	34.49	-
合计	**18,332.00**	**120.93**	**69.05**

表5-25：截至2025年3月末发行人主要已完工并形成营业收入的土地开发整理项目回款明细表

单位：万元、平方米

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
1	沃德木材及惠通机械项目场地回填	2006	2010	8,793.00	是	100.00%	1,099,125.00	2011-2016	9,804.20	9,804.20	是			
2	煌盛实业项目场地回填	2007	2010	9,270.00	是	100.00%	1,363,235.29	2011-2016	10,336.05	10,336.05	是			
3	公安分局技侦大楼场地回填	2008	2010	5,360.00	是	100.00%	670,000.00	2011-2016	5,976.40	5,976.40	是			
4	共巨电子项目场地回填	2009	2010	34,537.00	是	100.00%	4,317,125.00	2011-2016	38,508.76	38,508.76	是			
5	嘉泰项目回填	2009	2010	4,800.00	是	100.00%	666,666.67	2011-2016	5,352.00	5,352.00	是			
6	万港物流二期场地回填	2010	2011	20,704.00	是	100.00%	2,588,000.00	2012-2017	23,084.96	23,084.96	是			
7	多晶硅拉棒铸锭项目场地回填	2010	2011	15,180.00	是	100.00%	1,897,500.00	2012-2017	16,925.70	16,925.70	是			
8	尚明照明补填工程	2010	2011	18,091.00	是	100.00%	2,621,884.06	2012-2017	20,171.47	20,171.47	是			
9	茂林纤维项目场地回填	2010	2012	27,070.00	是	100.00%	3,383,750.00	2013-2018	30,183.05	30,183.05	是			
10	长惠医药项目场地回填	2010	2012	9,542.00	是	100.00%	1,192,750.00	2013-2018	10,639.33	10,639.33	是			
11	中浦机械项目场地回填	2011	2012	17,450.00	是	100.00%	2,266,233.77	2013-2018	19,456.75	19,456.75	是			
12	华磁重工、电气、船舶场地回填	2012	2013	23,409.00	是	100.00%	2,926,125.00	2014-2019	26,101.04	26,101.05	是			

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
13	华大软件园场地回填	2012	2013	12,650.00	是	100.00%	1,581,250.00	2014-2019	14,104.75	14,104.76	是			
14	蓝宝石长晶项目场地回填	2012	2013	17,700.00	是	100.00%	2,107,142.86	2014-2019	19,735.50	19,735.51	是			
15	中诺机械项目场地回填	2014	2014	7,510.00	是	100.00%	938,750.00	2015-2020	8,373.65	8,373.65	是			
16	康缘集团总部地块回填	2014	2014	2,967.00	是	100.00%	370,875.00	2015-2020	3,308.21	3,308.21	是			
17	大数据中心西侧规划路路基回填	2014	2014	2,059.00	是	100.00%	257,375.00	2015-2020	2,295.79	2,295.80	是			
18	花果山东侧绿色长廊回填	2014	2015	1,420.00	是	100.00%	177,500.00	2016-2023	1,583.30	1,583.30	是			
19	工业展览中心场地回填	2016	2017	302.57	是	100.00%	35,182.56	2018-2025	337.37	326.77	是			
20	创智街区回填工程	2016	2017	218.00	是	100.00%	26,265.00	2018-2025	243.07	235.44	是			
21	工业邻里中心场地回填	2016	2017	451.09	是	100.00%	36,386.00	2018-2025	502.97	487.17	是			
22	孵化器土方回填	2016	2017	177.26	是	100.00%	19,689.00	2018-2025	197.64	191.44	是			
23	汇晶北路	2017	2018	1,764.18	是	100.00%	324,001.62	2019-2024	1,975.88	1,893.14	是			
24	华磁商用电器一期回填	2017	2018	1,049.27	是	100.00%	333,335.00	2019-2024	1,175.18	1,125.97	是			
25	华磁商用电器二期回填	2017	2018	1,033.99	是	100.00%	295,182.00	2019-2024	1,158.07	1,109.58	是			
26	银珠路南、跃湖路西场地回填	2017	2018	1,232.74	是	100.00%	395,074.00	2019-2024	1,380.67	1,322.85	是			

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
27	韩国轮毂二期场地回填	2017	2018	1,072.98	是	100.00%	279,513.00	2019-2024	1,201.74	1,151.42	是			
28	博龙公司能源及再生能源场地回填	2017	2018	1,040.38	是	100.00%	340,897.00	2019-2024	1,165.23	1,116.43	是			
29	台北盐场产业园场地回填	2017	2018	1,109.82	是	100.00%	425,459.00	2019-2024	1,243.00	1,190.95	是			
30	昌圩湖绿园项目场地回填	2017	2018	1,371.31	是	100.00%	779,618.00	2019-2024	1,535.87	1,471.56	是			
31	猴嘴西片区大浦工区	2014	2019	3,632.80	是	100.00%	637,336.52	2020-2025	4,068.74	3,560.14	是	508.60		
32	江宁工业城钢材城场地回填	2015	2019	1,003.87	是	100.00%	323,829.00	2020-2025	1,124.33	983.80	是	140.53		
33	大浦工业区6-1/6-2/6-3场地回填	2015	2019	1,154.92	是	100.00%	415,439.00	2020-2025	1,293.51	1,131.84	是	161.67		
34	多晶硅项目场地回填	2015	2019	1,312.08	是	100.00%	768,437.00	2020-2025	1,469.53	1,285.84	是	183.69		
35	大浦路与盐坨西路场地回填	2015	2019	2,408.64	是	100.00%	1,148,526.00	2020-2025	2,697.68	2,360.47	是	337.22		
36	台北盐场产业园场地回填	2015	2019	4,819.07	是	100.00%	1,309,629.00	2020-2025	5,397.36	4,722.69	是	674.67		
37	罗盖特（中国）精细化工项目二期	2015	2019	2,604.88	是	100.00%	693,961.00	2020-2025	2,917.47	2,552.77	是	364.70		
38	连云港开发区恒大地产项目-1场地回填工程	2017	2019	987.05	是	100.00%	162,385.00	2020-2025	1,105.50	967.32	是	138.18		

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
39	连云港开发区恒大地产项目-2场地回填工程	2017	2019	640.13	是	100.00%	155,193.00	2020-2025	716.95	627.33	是	89.62		
40	绿地集团B5-2、B3-3、B5-1地块场地回填工程	2017	2020	1,110.72	是	100.00%	454,841.00	2021-2026	1,244.01	881.17	是	155.50	207.34	
41	绿地集团B5-2、B3-3、B5-1地块场地回填工程(二标段：B3-3、B5-1地块)	2017	2020	565.59	是	100.00%	225,093.00	2021-2026	633.46	448.73	是	79.19	105.55	
42	连云港开发区恒大地产项目-3地块场地回填工程	2018	2020	634.79	是	100.00%	144,831.00	2021-2026	710.96	503.59	是	88.87	118.50	
43	连云港开发区CIGS薄膜太阳能电池项目场地回填工程	2018	2020	955.65	是	100.00%	227,423.00	2021-2026	1,070.33	758.17	是	133.79	178.37	
44	连云港开发区盐坨西路等四条路绿化排盐、绿化土回填工程	2018	2020	926.56	是	100.00%	219,046.00	2021-2026	1,037.75	735.09	是	129.72	172.94	

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
45	连云港开发区大港西路瀚海国际项目回填工程	2018	2020	708.28	是	100.00%	360,737.00	2021-2026	793.27	561.90	是	99.16	132.21	
46	连云港开发区云池实业有限公司场地回填工程	2018	2020	702.13	是	100.00%	99,896.00	2021-2026	786.39	557.03	是	98.30	131.07	
47	猴嘴旧城改造三期D、E地块项目	2019	2020	85,000.00	是	100.00%	115,000.00	2021-2027	95,200.00	57,800.00	是	10,200.00	13,600.00	13,600.00
48	猴嘴旧城改造三期C、F、G地块项目	2019	2020	193,000.00	是	100.00%	199,000.00	2021-2027	216,160.00	131,240.01	是	23,160.00	30,880.00	30,879.99
49	富驰高科场地回填项目	2020	2021	580.00	是	100.00%	35,883.00	2022-2029	649.60	263.90	是	60.90	81.20	81.20
50	联瑞新材项目用地回填平整工程	2020	2021	800.00	是	100.00%	34,831.00	2022-2029	896.00	364.00	是	84.00	112.00	112.00
51	中复连众项目用地回填平整工程	2020	2021	288.00	是	100.00%	65,023.00	2022-2029	322.56	131.04	是	30.24	40.32	40.32
52	德源药业项目用地土方回填工程	2020	2021	160.00	是	100.00%	60,046.00	2022-2029	179.20	72.80	是	16.80	22.40	22.40
53	联瑞新材项目用地（二期）山场碎石路基工程	2020	2021	389.00	是	100.00%	43,073.00	2022-2029	435.68	177.00	是	40.85	54.46	54.46

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
54	旺山旺水北、云桥路东（04地块）土方回填平整工程	2020	2021	123.00	是	100.00%	39,089.90	2022-2029	137.76	55.97	是	12.92	17.22	17.22
55	维赛新材料场地回填项目	2021	2022	600.00	是	100.00%	31,090.00	2023-2029	672.00	216.00	是	72.00	96.00	96.00
56	奥萨大健康产业研发中心及生产基地项目回填平整工程	2021	2022	1,500.00	是	100.00%	36,509.00	2023-2029	1,680.00	540.00	是	180.00	240.00	240.00
57	排淡河项目回填平整工程	2022	2023	2,500.00	是	100.00%	47,910.00	2024-2031	3,000.00	468.75	是	281.25	375.00	375.00
58	开发区大浦公园绿化排盐、绿化土回填工程	2023	2023	1,500.00	是	100.00%	93,000.00	2024-2031	1,800.00	281.25	是	168.75	225.00	225.00
59	开发区猴嘴中心片区生态防护林绿化土回填工程	2023	2023	950.00	是	100.00%	96,000.00	2024-2031	1,140.00	178.13	是	106.88	142.50	142.50
60	华海诚科新型微电子封装材料项目用地回填平整工程	2023	2024	770.00	是	100.00%	68,000.00	2025-2032	924.00	28.88	是	86.63	115.50	115.50
61	诺泰长链多肽药物规模化生产项目用地回填平整工程	2023	2024	860.00	是	100.00%	35,333.00	2025-2032	1,032.00	32.25	是	96.75	129.00	129.00

序号	地块项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	是否签订合同或协议	工程进度	开发面积	回款期间	确认收入金额	已回款情况	是否按照合同约定获取报酬	未来三年回款情况		
												2025.4-12	2026年	2027年
62	先导太阳能光伏组件生产制造项目用地回填平整工程	2023	2024	588.00	是	100.00%	66,666.00	2025-2032	705.60	22.05	是	66.15	88.20	88.20
63	众腾归谷智能制造产业园用地回填平整工程	2023	2024	1840.00	是	100.00%	186,000.00	2025-2032	2,208.00	69.00	是	207.00	276.00	276.00
64	数字产业园用地回填平整工程	2023	2024	248.00	是	100.00%	30,000.00	2025-2032	297.60	9.30	是	27.90	37.20	37.20
	合计			**565,198.75**					**632,564.84**	**492,151.88**	**0.00**	**38,282.43**	**47,577.98**	**46,531.99**

注：回款计划数据为基于历史回款情况所预测。

表5-26：截至为2025年3月末发行人开发整理过程中土地情况

单位：万元、平方米

序号	地块项目名称	建设期间	回款期间	是否签订合同	总投资额	已投资额	面积	计划出让年份	未来三年投资计划		
									2025.4-12	2026年	2027年
1	连云港市消防战勤保障中心项目用地回填平整工程	2025-2026	2026-2033	是	180.00	22.60	6,459.27	2025	67.40	90.00	
2	连云港经济技术开发区人民医院质子中心项目用地回填平整工程	2025-2026	2026-2033	是	320.00	68.55	8,500.00	2025	91.45	160.00	
3	国网东部供电服务中心用房项目用地回填平整工程	2025-2026	2026-2033	是	380.00	74.66	9,800.00	2025	115.34	190.00	
4	“一带一路”供应链基地（连云港）项目用地回填平整工程	2025-2026	2026-2033	是	3,890.00	365.65	320,092.00	2025	1,579.36	1,945.00	
	合计				**4,770.00**	**531.46**	**344,851.27**	**8,100.00**	**1,853.55**	**2,385.00**	

（3）土地开发整理业务会计核算方式

根据《企业会计准则》及其补充规定（企业会计准则——基本准则、第1号、第4号、第6号等），发行人土地自主一级开发业务的记账方式为：

①资产负债表项目会计处理。“九通一平”的相关支出在由“开发成本”核算；待验收合格后按照相关委托代建合同进行结算工程款，冲销相关科目。具体为当工程项目确认收入时，形成对委托方的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目（其中2019年以前完工项目收入先计入应收账款，超过一年以上账龄的应收账款计入长期应收款。2020年后收入统一计入应收账款）。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度结合工程款支付情况为依据确认工程建收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设及代付拆迁资金，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到管委会拨付的款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到土地开发整理回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

表5-27：发行人未来拟整理开发土地项目情况表

拟开发地块项目名称	投资金额	投资计划	投资进度
暂无	暂无	暂无	暂无

发行人未来无拟整理土地。

发行人不在2014年土地专项审计范围内，也未收到相关部门关于土地开发整理业务的整改通知，发行人未承担土地储备职能。

发行人土地开发整理业务均符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求。

4、园区建设业务

近三年及一期，发行人园区建设业务板块营业收入分别为115,422.98万元、99,716.71万元、88,089.02万元和16,261.00万元，占当期营业总收入的28.02%、29.32%、30.54%和20.21%；营业毛利润分别为12,749.60万元、16,607.02万元、

10,441.48万元和1,941.77万元，占当期营业毛利润的24.90%、34.86%、34.77%和17.90%。

（1）委托代建模式

发行人园区建设业务由发行人本部负责，根据开发区管委会2004年5月1日下发委托开发书，发行人按照管委会或企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）的要求建设项目，取得代建业务收入并在建成后对形成的资产受托进行运营管理。发行人在连云港经济开发区内的园区建设中处于垄断地位。发行人园区建设业务包括：园区内管网建设、河道整治、厂房建设及升级改造等。

发行人园区建设业务模式：采用委托代建模式，根据连云港经济技术开发区管理委员会或与其他企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）的委托进行管网、厂房等工程的代建业务。发行人按照同委托方签订的委托代建合同约定内容按工程进度支付工程款。发行人根据支付的工程款，加成7%-12%确认收入，形成对开发区财政应收账款，6-8年内财政局给发行人回款完毕。

发行人园区建设业务，在开展时均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，并获得相应的批文，整体流程合法合规，符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策要求。

发行人园区建设会计处理模式：①资产负债表项目会计处理。以工程合同、工程结算报告、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，当整个项目建成并完成项目决算后，将“开发成本”与“工程结算”进行对冲，核销已完工工程的工程成本。当工程项目确认收入时，将工程应结算款项列入“工程结算”进行核算，并形成对管委会或企业委托方（如江苏新海诚发展集团有限公司）的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”项目。资产负债表中的“其他流动负债”项目为“工程结算”与“开发成本”的差额，反映已结算尚未完工的工程负债。项目贷款的资本化利息支出计入“开发成本”。

②利润表项目会计处理。发行人按期以会计准则确认收入的方法——完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度为依据确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

③现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现

金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。

管网建设包括：污水干管、污水支管、污水提升泵站及泵站等建设工程。

河道整治建设包括：连云港经济开发区内的河道土方工程、驳岸护坡工程、景观绿化工程、灯光亮化及照明工程等。

厂房建设包括：园区内的企业厂房建设及其中的配套设施工程等。

截至2025年3月末在建及计划项目情况：园区内的中科院能源动力研究中心中心办公区基本建成；打造了一流的园区载体；启动建设了国家工信部在全国设立的唯一新能源产业和中小企业科技创新与成果转化示范园、省级清洁能源创新产业园等特色产业园；区内的金融大厦建成后能够满足入住企业金融、高级商务、会议接待、办公的需要，成为连云港技术开发区独具特色的综合性办公建筑；工业邻里中心建成，为入园企业职工提供了良好的生活环境。

表5-28-1：截至2025年3月末发行人主要已完工并形成营业收入的园区建设项目回款明细表（代建模式）

单位：万元

序号	项目名称	竣工期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
									2025年4-12月	2026年	2027年	
1	连云港经济技术开发区西南片区污水管网工程	2009	2010-2015	43,095.52	43,095.52	是	48,051.50	48,051.50				是
2	工业邻里中心	2015	2016-2021	20,000.00	20,000.00	是	22,300.00	22,300.00				是
3	连云港清洁能源创新产业园内标准厂房及相关配套设施	2016	2017-2024	102,000.00	102,000.00	是	113,730.00	113,730.00				是
4	中德（连云港）中小企业产业合作区标准厂房项目	2016	2017-2024	50,000.00	50,000.00	是	55,750.00	55,750.00				是
5	金融大厦	2016	2017-2024	50,000.00	50,000.00	是	55,750.00	55,750.00				是
6	中科院能源动力研究中心办公配套区及试验区	2017	2018-2025	39,500.00	39,500.00	是	44,042.50	39,913.51	4,128.99			是
7	新医药产业园公共服务平台项目	2018	2019-2026	120,269.60	120,269.60	是	134,701.95	105,235.89	12,628.31	16,837.76		是
8	创智街区项目	2019	2020-2027	18,000.00	18,000.00	是	20,160.00	13,230.00	1,890.00	2,200.00	2,840.00	是
9	中华药港展示馆改造工程	2019	2020-2027	5,000.00	5,000.00	是	5,600.00	3,675.00	525.00	700.00	700.00	是
10	开发区供热管网	2020	2021-2028	28,760.55	28,760.55	是	32,211.82	17,112.54	3,019.86	4,026.48	4,026.47	是
11	中华药港	2021	2022-2029	120,000.00	120,000.00	是	134,400.00	54,600.00	12,600.00	16,800.00	16,800.00	是
12	连云港经济技术开发区供热管网二期工程项目	2021	2022-2029	55,718.65	55,718.65	是	62,404.89	25,351.98	5,850.46	7,800.61	7,800.61	是
13	连云港出口加工区整合优化项目	2021	2022-2029	26,012.02	26,012.02	是	29,133.46	11,835.46	2,731.26	3,641.68	3,641.69	是
14	奥萨大健康产业研发中心及生产基地项目	2022	2023-2030	50,000.00	50,000.00	是	56,000.00	15,750.00	5,250.00	7,000.00	7,000.00	是
合计				**728,356.34**	**728,356.34**		**814,236.12**	**582,285.88**	**48,623.87**	**59,006.53**	**42,808.77**	

表5-28-2：截至2025年3月末发行人主要在建园区建设项目投资计划表（代建模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	工程进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
										2025年4-12月	2026年	2027年
1	连云港经济技术开发区新能源汽车基础设施项目	2023-2025	30,483.16	19,051.98	62.50%	31.11%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	11,431.19		
2	连云港经济技术开发区生态环境治理与产业融合发展项目	2023-2026	85,333.95	35,555.81	41.67%	29.69%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	21,333.49	28,444.65	
3	连云港经济技术开发区排淡河综合整治及配套建设项目	2024-2026	50,693.04	21,122.10	24.19%	21.09%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	12,673.26	16,897.68	
4	城镇污水处理提质增效三期工程	2024-2026	17,000.00	1,339.60	7.88%	26.43%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	7,160.40	8,500.00	
5	排淡河支流芙蓉沟入河排污口规范化整治与水生态修复工程	2024-2026	6,200.00	1,636.80	26.40%	27.61%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	1,463.20	3,100.00	
6	供水管线	2025-2026	11,000.00	1,069.20	9.72%	24.68%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	4,430.80	5,500.00	
7	临港片区德源、润众等6家企业污水接入工业污水处理厂配套管网工程项目	2025-2026	4,500.00	159.30	3.54%	21.54%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	2,090.70	2,250.00	
8	开发区污水管网互通改造工程	2025-2026	7,100.00	982.64	13.84%	24.62%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	2,567.36	3,550.00	
9	总部经济园污水提升泵站及配套管线	2025-2026	6,640.00	1,045.14	15.74%	28.61%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	2,274.86	3,320.00	

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	工程进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
										2025年4-12月	2026年	2027年
10	“一带一路”周边排水疏通工程	2025-2026	5,500.00	161.70	2.94%	27.64%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	2,588.30	2,750.00	
11	珠江路至黄海大道供热管道工程	2025-2026	5,000.00	280.00	5.60%	28.66%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	2,220.00	2,500.00	
	合计		**229,450.15**	**82,404.26**						**70,233.56**	**76,812.33**	

（2）自建模式

园区自建业务的主要经营模式为：发行人采用招投标方式取得项目，通过投入自有资金进行项目建设，相关投入计入在建工程。该模式具体会计核算方式如下：

①资产负债表项目会计处理。以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“在建工程”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。当整个项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“在建工程”转为“固定资产”，同样在资产负债表上归入“固定资产”科目。

②现金流量表项目会计处理。发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款等资金时，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。

项目建设的承建单位及建设成本方面：发行人较为充分地采用市场竞争方式，根据项目建设的具体要求分标段对承建施工单位进行公开招标，在保证项目质量的前提下进一步降低建设成本。与发行人进行合作的建设单位均为常年合作企业，均具有相关建设建筑资质。项目建设成本方面，主要是以土建工程为主，占到总成本的70%以上。

表 5-29：截至 2025 年 3 月末发行人主要在建园区建设项目投资计划表（自建模式）

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	工程进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来三年投资计划		
										2025.4-12	2026 年	2027 年
1	中华药港核心区教育培训、生活配套区	2022-2024	156,000.00	156,000.00	100.00%	30.97%	全部到位	是	证件齐全，合法合规			
2	花果山经济总部研发中心	2023-2025	100,000.00	85,000.00	85.00%	30.00%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	15,000.00		
3	创智大厦 B 区	2023-2025	13,024.30	11,899.31	91.36%	23.22%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	1,125.00		
4	热电联产	2025-2026	95,000.00	8,189.00	8.62%	28.97%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	39,311.00	47,500.00	
	合计		**364,024.30**	**261,088.31**						**55,436.00**	**47,500.00**	

1）中华药港核心区教育培训、生活配套区

项目简介：项目总用地面积约8.15万平方米（约合122.24亩），总建筑面积约18.57万平方米，主要建设内容包括中央厨房、生活广场（特色街区）、运动中心、会议中心、公寓式酒店及配套工程和室外工程等。项目建成后直接服务于中华药港企业高管、硕士以上高层次人才3100多人，各类人才约2.8万人，未来3-5年可服务各类人才预计达4万多人，间接服务全市重点企业主要负责人600多人。

2）花果山经济总部研发中心

项目简介：项目位于港城大道北、花果山大道东侧，地块占地58178平方米，总建筑面积约13.2万平方米，其中地上约9.7万平方米，地下约3.5万平方米，功能业态为商业和商务办公。

表5-30：发行人园区建设未来拟建项目明细表

序号	拟投资项目名称	投资金额（万元）	投资计划	投资进度
1	热电联产项目	95000	2023-2026	项目前期阶段

项目简介：本期建设3×150t/h高温超高压循环流化床锅炉+2×15MW级背压式汽轮发电机组及其配套辅助设施，同时规划扩建条件；计划2023年12月开工，项目分两阶段，一阶段两炉两机于2025年6月建成投产，二阶段一台锅炉于2026年底全部建成投产。

5、其他业务

发行人其他业务主要为房屋租赁、商品房销售及能源贸易等。近三年及一期，发行人其他业务营业收入为188,691.36万元、113,662.48万元、86,670.77万元和47,221.50万元，占同期营业收入的45.81%、33.42%、30.04%和58.70%。其他业务营业毛利润为25,414.6万元、9,853.86万元、10,827.25万元和6,883.95万元，占同期营业毛利润的49.64%、20.68%、36.05%和63.45%。

（1）租赁收入业务

发行人租赁业务主要由发行人本部负责。目前，主要对出口加工区厂房、中德产业园、新医药产业园、创智大厦、中华药港一期等资产进行出租业务。近三年，公司分别实现租赁收入7,975.4万元、9,389.08万元和2,258.47万元。

（2）物业收入

发行人物业管理业务主要由发行人下属子公司连云港新海连物业服务有限公司负责。公司具备三级物业管理企业资质，目前已接管9个物业项目，分别为连云港经济技术开发区管委会办公楼、连云港经济技术开发区行政服务中心、连云港新海连商务大厦、连云港新医药产业园、中国科学院能源动力研究中心、中

日（连云港）生态科技园、连云港经济技术开发区六大广场、连云港出口加工区、中华药港一期等，管理总面积达100多万平方米。近三年，公司分别实现物业收入4,120.78万元、2,929.68万元和9,074.81万元。

（3）商品房销售业务

2022年，发行人实现商品房销售收入68.16万元。最近一年及一期，发行人未确认商品房销售收入。发行人商品房经营模式为自主开发，房地产开发资质为二级。销售业务主要由高科公司负责，开发区的商业地产开发主要依托开发区的中心区——创智街区的城市建设展开，着力提升开发区城市现代化形象，优化园区投资环境，引进高端人才。项目建成后，将为开发区转型升级、跨越式发展提供保障。

① 已完工商品房项目

截至2025年3月末，发行人商品房销售板块仅有“港逸花园”一个完工项目，目前处于销售收尾阶段。港逸花园小区位于连云港经济技术开发区银台路1号，为住宅物业，建设主体是高科公司，项目总投资10.50亿元，截至2025年3月末，项目实际投资额9.84亿元，尚有少量工程尾款未支付。

港逸花园合规性文件：连开复字【2012】184号、连环审【2013】2号、建设工程规划许可证：建字第320701201300071号、建筑工程施工许可证，编号：320791020130033、建设用地规划许可证地字第320703201300006、连国土资审【2013】用字第024号等。

② 在建商品房项目

截至2025年3月末，发行人商品房销售板块共有两个在建项目，分别为平湖里项目及盐坨里项目。

平湖里项目总投资8亿元，位于连云港经济技术开发区昌圩湖东侧、跃湖路西侧；占地面积94亩，总建筑面积13.7万平方米，由8栋低密叠排、5栋洋房、6栋高层住宅和1栋幼儿园组成，共有住宅646套。

盐坨里项目总投资6.60亿元，位于连云港经济技术开发区先锋路南、台西路东侧；占地面积66.7亩，总建筑面积11.8万平方米，由8栋高层住宅、4栋多层住宅及1栋2层商业用房组成，共有住宅682套。

表5-31：截至2025年3月末发行人市场化销售模式的在建商品房项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	合法合规性情况	未来三年投资计划		
									2025.4-12	2026年	2027年
1	平湖里项目	2021-2025	2025-2031	80,000.00	78,200.00	53%	全部到位	证件齐全，合法合规	1,800.00	-	-
2	盐坨里项目	2022-2025	2026-2032	66,000.00	57,000.00	50%	全部到位	证件齐全，合法合规	9,000.00	-	-
合计				**146,000.00**	**135,200.00**				**10,800.00**		

经核查，发行人及项目开发主体具备相应资质；在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人房地产业务诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；不存在土地权属问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，没有监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

（4）货物销售业务

2017年2月，发行人新增货物销售业务，主要由子公司江苏新海连能源有限公司负责，贸易品种包括化工原料及产品（除危险化学品）、矿产品、煤炭、建筑材料、有色金属、金属制品、金属材料等。公司贸易业务结算方式为银行转账结算，由公司根据下游客户需求，以销定购，垫资购入货物并与下游客户结算，应收账款账龄在1-6个月之间，利润主要来源于销售收入与采购成本间价差。近三年及一期，公司分别实现能源贸易收入为100,579.84万元、69,083.69万元、51,994.05万元和35,666.99万元。

发行人能源贸易业务所在区域为连云港经济技术开发区，连云港市作为“一带一路”的桥头堡，为发行人能源贸易业务提供了较为良好政策支持，业务模式为：收到下游企业订单后，通过供货商采购产品，安排物流服务并及时运送产品，营运过程在向客户发出发票及收款时结束，主要通过能源产品价差获取利润。

公司为加强对能源贸易采购的管理控制，优化采购管理模式，确保采购质量，降低采购成本，提高资金的使用效率，专门制定了采购管理办法。目前公司在整合现有资源的基础上已搭建完成全新的采购平台，对能源贸易采购业务实行预算管理，采购预算依据“以销定采”的原则在销售预算确定的基础上，由销售部门编制的年度、季度、月度销售计划，上报能源贸易采购预算，一般采购预算不予调整，以此控制采购成本。

总体盈利模式为“低成本+高毛利=高利润”，低成本主要体现在依托公司独特的区域优势以及基础管理与建设工作。实现统一物流规划、计划和统一管理，降低各节点运营成本；并且通过根据市场动态的原则，对能源贸易品类进行分析，综合零售价格素、毛利率、毛利额水平，梳理高毛利能源贸易品种，并在每个季

度进行微调，剔除毛利率不符合要求的品种，在市场上寻找新的有区域控制优势品种递补到高毛利品种目录，从而提高公司的毛利率水平。能源贸易业务为公司带来了稳定的收入和及时的现金回款。

发行人以购销合同、发票等原始凭证为依据作为能源贸易成本核算，发行人在能源产品采购阶段，根据累计发生的采购成本计入“存货”科目核算。能源产品经销售并验收合格后，将能源贸易成本结转计入“营业成本”科目，并按出售价格确认“营业收入”，借记“银行存款”或“应收账款”。现金流量表项目会计处理。发行人根据采购请款单支付能源产品采购款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到能源贸易销售款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

货物销售业务供应商主要为南京禾浩通信科技有限公司、江苏省镔鑫钢铁集团有限公司等，下游客户主要为泉州市华和通信技术有限公司、广东先导先进材料股份有限公司等。公司贸易业务结算方式为银行转账结算，由公司垫资购入货物，与下游客户结算应收账款账龄在1-6个月之间。

2024年，公司贸易业务前五大上下游客户如下表所示：

表5-32：2024年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	2024年	是否为关联方	采购金额	占比
1	连云港渤登兴岸工贸有限公司	否	14,704.97	28.36
2	江苏省镔鑫钢铁集团有限公司	否	13,271.51	25.59
3	江苏苏豪金属有限公司	否	8,884.21	17.13
4	如皋嘉弘商贸有限公司	否	7,596.07	14.65
5	南京禾浩通信科技有限公司	否	4,850.87	9.35
	合计		**49,307.64**	**95.09**

表5-33：2024年贸易业务前五大下游客户情况

单位：万元、%

序号	2024年	是否为关联方	销售金额	占比
1	连云港赣榆奥杰贸易有限公司	否	19,260.48	37.04
2	江苏禾润焦炭贸易有限公司	否	10,792.48	20.76
3	南通达高农业科技有限公司	否	7,606.08	14.63
4	山东柏思瑞贸易有限责任公司	否	4,398.51	8.46
5	海南合旭国际贸易有限责任公司	否	4,382.02	8.43
	合计		**46,439.57**	**89.32**

2024年，主要贸易产品采购及销售情况如下：

表5-34：2024年主要贸易产品交易情况

贸易产品	采购金额（万元）	销售金额（万元）
钢材	35,572.55	35,647.09
焦炭	10,765.77	10,792.48
网络集装架	348.04	348.38
一体化机框	325.36	325.69
信息终端通信箱	308.83	309.14
合计	**47,320.54**	**47,422.77**

发行人不存在虚增贸易业务收入美化报表行为，不存在偷税漏税行为。

九、发行人主要在建、拟建项目

（一）在建项目

截至2025年3月末，发行人主要在建工程项目4个，预计总投资471,000.00万元，已投资298,939.00万元，尚需投入172,061.00万元。主要项目情况如下：

表5-35：截至2025年3月末公司主要在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	工程进度	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	合法合规性情况	未来投资计划		
										2025年4-12月	2025年	2026年
1	高端化学制剂产业园	2020-2023	120,000.00	120,000.00	100.00%	20.00%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	-	-	-
2	中华药港核心区教育培训、生活配套区	2022-2024	156,000.00	117,000.00	75.84%	30.97%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	39,000.00	-	-
3	花果山经济总部研发中心	2023-2025	100,000.00	53,750.00	51.93%	30.00%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	26,250.00	20,000.00	-
4	热电联产	2025-2026	101,515.59	8,189.00	8.62%	28.97%	全部到位	是	证件齐全，合法合规	39,311.00	54,015.59	
	合计		**477,515.59**	**298,939.00**						**104,561.00**	**74,015.59**	

（1）高端化学制剂产业园

项目简介：项目总投资122016.03万元，总用地面积 195940平方米，约合293.91 亩，总建筑面积 269155.30平方米，其中，生产厂房及库房16栋面积 224207.88平方米，研发用房2栋面积 16496.81平方米，地下车库面积 20916.18平方米，辅助用房面积 7534.44平方米，配套绿化面积 29357.41平方米，道路、广场面积 88025.04平方米。

项目批复：连行审备〔2020〕30号。

（2）中华药港核心区教育培训、生活配套区

项目简介：项目总用地面积约8.15万平方米（约合122.24亩），总建筑面积约18.57万平方米，主要建设内容包括中央厨房、生活广场（特色街区）、运动中心、会议中心、公寓式酒店及配套工程和室外工程等。项目建成后直接服务于中华药港企业高管、硕士以上高层次人才3100多人，各类人才约2.8万人，未来3-5年可服务各类人才预计达4万多人，间接服务全市重点企业主要负责人600多人。

项目批复：连行审备〔2020〕178号

（3）花果山经济总部研发中心

项目简介：项目位于港城大道北、花果山大道东侧，地块占地58178平方米，总建筑面积约13.2万平方米，其中地上约9.7万平方米，地下约3.5万平方米，功能业态为商业和商务办公。

项目批复：连行审备〔2022〕224号

发行人上述主要在建项目已取得相关批复，合法合规。

（4）热电联产

项目简介：项目位于连云港经济技术开发区一带一路国际物流园以东，本期建设3×150t/h 高温超高压循环流化床锅炉+2×15MW 级背压式汽轮发电机组及其配套辅助设施，项目总投资估算为101,515.59万元。

项目批复：苏发改能源发〔2022〕643 号

（二）拟建工程

发行人暂无重大拟建项目。

十、发展战略

（一）以连云港市城市基础设施建设为根基

在未来的发展过程中，发行人将充分发挥公用事业资产质量较好，行业集中度较高，发展潜力较大，盈利能力较稳定的特点，不断增强经营的透明度，使投资者能够更好地了解公司的经营状况，准确估算潜在的投资回报，帮助公司通过市场化途径大量、低成本融资。

发行人将紧密结合城市基础设施建设，不断完善公司总体发展战略，通过资本运作和产业整合做好授权范围内国有资产的保值与增值；借助资本市场，更新融资思路，创新融资方式，进行更为合理有效的项目融资和公司融资；依托城市基础设施建设，逐步构建城市资源特许经营的核心产业，为连云港市城市基础设施的可持续建设及运营提供一定支持，形成城市建设与公司发展的良性互动。

（二）拓宽业务领域，增加经营性收入

目前连云港市和连云港市经济技术开发区均处于高速发展阶段，土地开发整理、基础设施建设、园区建设等将是发行人持续的收入来源。同时，随着入园企业和入园人数的增多，发行人的租赁收入、物业管理、能源贸易等经营性收入亦将持续增长，实现收入结构的优化。

（三）优化内部管理，整合业务

发行人将积极整合各控、参股公司业务，探索“资产资本化、资产证券化”的有效途径，让资本真正流动起来。一方面，通过资本市场帮助下属企业发展壮大；另一方面，可以更好地发现、判断企业的价值，实现对其更有效的监管和绩效评价，通过资本市场监督，帮助企业改善治理结构，建立健康的长效发展机制，不断增强企业的盈利能力。由于发行人投融资和服务平台类各控、参股企业和连云港市经济发展契合度较高，因此在未来五年内可望实现上述各项业务总资产、净资产、总收入、净收入的提升。

十一、发行人所在行业状况、行业地位及主要竞争情况

（一）发行人所在行业状况

1、城市基础设施行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加。目前，我国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。全国城市化率加快提升，城市聚集程度进一步提升；尽管金融危机使东部地区的经济增长相对放慢，但是城市化却提升最快；人口梯度转移特征明显，大城市增加明显；空间集聚不断加速，城市群继续引领区域发展；城市化发展模式不断转变，低碳与绿色从理论走

向实践。

基础设施建设行业可细分为城市公用设施建设事业、市政工程业（城市道路、排水、防洪、照明等）、园林绿化业和城市环境卫生事业等。基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

城市基础设施建设是我国推进城镇化进程的重要工作内容，城市基础设施建设行业也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。

其中发行人基础设施建设业务主要包括对公路、桥梁及城市公共交通等工程的承包等，与我国交通基础设施行业的发展密切相关。近年来，我国交通基础设施行业保持了持续增长的势头，并在国家的大力推动下，表现出加速增长的势头，这将给基础设施建设行业带来较大的市场机会。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）我国城市基础设施建设行业前景分析

作为一个国家现代化程度的重要标志，我国的城镇化水平自1998年以来，每年都保持1.50-2.20%的增长速度。随着改革开放以来城镇化进程的不断深入，城市经济在国民经济中的重要地位日益凸显，城市GDP占全国GDP的比重不断提升。鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。中央政府明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化的宏观发展战略，并着重强调了城镇化对于扩大内需特别是消费需求的重要作用。

由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大。在城市市政设施、城市公共交通、城市供水、燃气及集中供热等领域，均取得了较快的发展。

（3）连云港城市基础设施建设行业的现状和发展前景

2009年6月10日，国务院常务会议讨论并原则通过《江苏沿海地区发展规划》，标志着江苏沿海开发正式成为国家战略。规划提出，力争经过10多年的努力，把江苏沿海地区建成为我国沿海地区重要的经济增长极和辐射带动能力强的新亚欧大陆桥东方桥头堡。按照规划的要求，江苏沿海地区不仅要发展以连云港为核

心，由南通港、盐城港共同组成的海港群，还要综合发展陆路交通和航空业，支撑起国际航运和现代物流业的大发展。连云港市是江苏沿海地区发展规划的重要区域，是全国首批沿海对外开放城市，具有较强的区位优势，地区经济保持较快发展。连云港市在全国及区域经济协调发展中具有重要战略地位，区位优势较强。

连云港坚持规划引领、加大投入，基础设施不断改善。随着“一带一路”建设、江苏沿海地区发展等一系列国家战略在连云港市叠加聚焦，促进港产城融合发展。连云港市政府制定了《连云港市城市总体规划（2015-2030）》，根据规划，2020年全面建成小康社会；远期至2030年，打造开放创新、生活宜居现代、环境绿色低碳的国际化海港中心城市。城市职能为国际化港口枢纽城市、现代化港口工业城市、特色化海滨旅游城市、生态化休闲宜居城市，到2020年，市域总人口500万，城镇化水平68%，城镇人口340万；到2030年，市域总人口620万，城镇化水平77%，城镇人口477万。

根据规划，连云港城市空间布局规划为“一横两纵，一核多极”的市域城镇空间结构。其中，“一横两纵”中“一横”即沿东陇海城镇轴，“两纵”即沿海城镇轴、连临-连淮城镇轴，衔接“一带一路”战略，重点强化轴线对城镇、产业的聚合作用。一核多极中，一核即中心城区，多极即东海县城、灌云县城、灌南县城和市域重点中心镇，打造市域城镇化核心载体，推动各县城和重点中心镇积极参与区域分工，不断完善和提升发展能级。在此背景下，连云港市城市基础设施建设投资规模将进一步扩大，城市基础设施建设水平有望跃上一个新的台阶。

2、土地开发整理行业

（1）我国土地开发整理行业现状

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。

我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地开发整理整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地开发整理制度的不断完善，我国土地开发整理行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，对土地产生了巨大

需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等带来巨大的压力。根据国家统计局《中华人民共和国2023年国民经济和社会发展统计公报》，2023年末我国常住人口城镇化率达66.2%。随着新型城镇化的快速发展将带来大量的土地开发需求，为了提升土地开发和利用效率，未来的土地开发工作将会朝着开发模式合理化、市场化，开发过程规范化、透明化方向加速发展。

（2）我国土地开发整理行业发展前景

随着近年来我国土地储备制度实行范围的不断扩大，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地整理开发行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。从供给方面来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大。从需求方面来看，随着我国经济的高速发展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。由于土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，土地开发需求十分稳定，土地长期内将保持升值趋势。同时，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，土地整理开发行业受国家调控政策影响较大。总体来看，随着我国国民经济的持续增长和城市化、工业化进程的稳步推进，对土地依然存在大量需求，土地整理开发行业面临着良好的发展空间和机遇。

（3）连云港市土地市场现状和前景

根据国务院批准的《连云港市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，至2025年，连云港市总人口将达到200万人，城镇化水平达到70%左右；规划市区建成面积约为180平方千米。据目前在征求意见的《连云港市国土空间总体规划（2020-2035年）》期限为2020年至2035年。近期目标年为2025年，规划目标年为2035年，远景展望至2050年。从范围来说，《规划》总面积15142平方千米。其中，陆域7626平方千米、海域7516平方千米。《规划》确定向海高质量发展导向，城市发展的战略定位为“一带一路”强支点、高质量发展海州湾、美丽宜居山海城。

3、城市保障性住房业务

（1）我国城市保障性住房的现状及前景

从1994年至今，住房保障体系从单一的经济适用房体系逐步发展成包含经济适用房、廉租房、公租房和限价商品房在内的全方位、多层次的住房保障体系。保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

（2）连云港市保障房行业的现状和前景

为贯彻落实党中央、国务院关于加快推荐住房保障工作的要求，连云港市坚持以科学发展观为指导，以改善群众居住条件为出发点和落脚点，以完善城市功能、提升城市品质、建设幸福港城为目标，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片区棚户区（危旧房）改造，稳步实施城中村改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治。

未来连云港市保障房建设力度将不断加大，商品房的结构将更趋多元化。据《连云港市国民经济和社会发展“十四五”规划纲要》显示，“跨越”、“转型”和“现代化建设”是连云港“十四五”发展的三大时代任务，具体体现为“产业新兴化”、“城市现代化”和“城乡一体化”，其中“城市现代化”要围绕建设山水花园城市的战略目标，加快中心城市建设，促进城市发展转型，增强城市对各类要素的集聚、承载能力和对地方经济发展的辐射带动作用；“城乡一体化”就是走以城带乡、以工哺农，大城市、中小城市、新市镇、新农村协调互动发展的新型城市化道路，推动城乡发展全面转型，促进人口、产业和公共基础设施在城乡之间合理布局，建设覆盖城乡、普惠型、现代化的新连云港。

（二）发行人在行业中的地位

1、发行人在连云港市城市基础设施建设中的地位

发行人城市基础设施建设业务主要由公司本部负责，主要包括基础设施建设、园区建设等。发行人是连云港市城市建设最主要的基础设施建设主体之一，自成立以来，发行人通过各种渠道筹集资金，投资建设国家级经济技术开发区内的基础设施等城市建设项目，为连云港市城市建设做出了突出贡献。

2、发行人在连云港市土地开发整理行业中的地位

发行人拥有土地整理及开发权，连云港市经济技术开发区管委会根据战略发展规划，制定相关政策，指定发行人为该区内的项目主体对拟开发区域进行土地开发整理。发行人只在政府授权批准的范围对具体地块实施土地整理及开发。随着《江苏沿海地区发展规划》上升为国家战略，连云港作为沿海开发的重要区域，未来将迎来井喷发展，特别是连云港市经济技术开发区将是未来城市建设的重点区域，配套设施以及商业开发已经陆续进行，是连云港市未来发展空间最大的区域。发行人是连云港市“十三五”规划期间重要的土地开发整理主体。

3、发行人在房地产行业中的地位

发行人作为连云港市人民政府批准设立的国有企业，负责建设部分保障性住房以及旧城改造项目。保障性住房和旧城改造项目具有部分公益性特点，发行人负责的大部分保障房项目建设属于连云港市规模较大保障房建设项目，对改善民

生有较大的促进作用，具有较好的社会效益。

（三）发行人的竞争优势

1、规模优势

作为连云港经济技术开发区唯一的基础设施投资、建设和运营主体，发行人的经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施代建、保障房建设和土地开发整理的各个方面，并处于行业垄断地位，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着连云港市经济的快速发展和城市化进程的进一步推进，公司的业务量和效益将同步增加。

2、良好的可持续发展性

发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益。发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

3、较强的投资建设能力

发行人在长期的城市基础设施投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。

4、资源优势

综合来看，突出的区位优势、快速增长的区域经济和《江苏沿海地区发展规划》的实施为发行人提供了优越的经营环境。

（1）突出的区位优势

连云港市地处黄海之滨，位于连接南北、沟通东西的战略枢纽上，地理位置优越，水陆空交通便利，是著名的国际性海滨城市、现代化港口工业城市、山海相拥的知名旅游城市。

连云港市作为新丝绸之路中国公路大通道东起点，是中国十大交通枢纽之一，全市高速公路密度为江苏省最高，已初步构建了以高速公路为主骨架，10条国、省道干线公路为依托，县、乡公路为支脉的四通八达的公路网络，对外交通全部实现高速化。连云港港被誉为新亚欧大陆桥东方桥头堡，是中国中西部地区最便捷、最经济的出海口，与上海港、宁波港一起并列为长三角3大主枢纽港。连云港市有连云港站、连云港东站、东海站3个火车客运站，依托陇海线、京广线、京沪线、京九线，连云港铁路客运和货运列车可直通北京、上海、南京、杭州、成都、武汉、西安、乌鲁木齐等大中城市。连云港白塔埠机场位于连云港市西25公里，是江苏省重要的民用航空港，已经开通了至北京、上海、广州、桂林、大

连等地区的航线。

（2）《江苏沿海地区发展规划》的实施

2009年6月10日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，讨论并原则通过了《江苏沿海地区发展规划》（以下简称“《沿海规划》”）；随后，国务院以国函〔2009〕83号文对《沿海规划》进行了批复，明确指出加快连云港、盐城和南通三个中心城市建设，集中布局临港产业，形成功能清晰的沿海产业和城镇带。总体来看，《沿海规划》的通过及实施，必将使以连云港为核心的江苏沿海城市得到产业发展、重大项目布局、沿海滩涂资源开发、港口建设等方面的支持政策。

《沿海规划》的实施对连云港市城市基础设施建设提出更高的要求。随着《沿海规划》的逐步实施及相关配套产业的调整完善，连云港市的城市基础设施建设也迎来广阔的发展空间。发行人作为连云港市重要的城市基础设施建设主体之一，承担了重要的政府基建职能；未来，随着《沿海规划》的施行，发行人的业务空间广阔，发展前景较好。

同时，《沿海规划》中还提出，凡属沿海地区发展的产业和基础设施项目，优先列入省国民经济和社会发展总体规划、专项规划，优先列入省年度重大项目计划，而且项目还能得到省一级的财政支持。这将有效保证发行人项目的顺利实施，从而让公司获得稳定的收入来源。

5、技术和管理优势

公司业务优势明显，在长期从事基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

6、丰富的项目建设经验和人才优势

公司业务优势明显，在长期从事城市基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

7、雄厚的综合实力及较强的融资能力

作为连云港市城市建设最大的基础设施建设主体之一，截至2024年末，公司总资产617.73亿元，净资产220.13亿元，具有雄厚的综合实力。同时，公司与江苏省及连云港市地区多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。此外，发行人已在境内外发行过多期债券，积累了较丰富的直接

融资经验，也在资本市场上树立了良好的市场形象。

8、股东优势

发行人出资人为江苏新海连控股有限公司，实际控制人为连云港市人民政府。连云港市财政实力较强，能够在未来给予发行人持续大量的资金支持。

（四）发行人所在区域经济情况

连云港市位于江苏省东北部，东濒黄海、西连徐州、南与淮安毗邻、北与日照接壤，是我国重要的海港城市之一，同时也是“一带一路”战略的起点城市。连云港市下辖海州区、连云区、赣榆区3个市辖区及灌云县、东海县和灌南县3个县级行政区。全市陆域面积7,615平方公里，海域面积6,677平方公里，2024年末常住人口城镇化率达64.50%，比上年末提高0.50个百分点。

经开区位于连云港市东部城区，是1984年经国务院批准设立的首批国家级开发区，目前规划控制面积约115平方公里，为连云港市重要的工业集聚区。

2024年，连云港市实现地区生产总值4663.13亿元，同比增幅5.80%。连云港市经开区2024年地区生产总值504.5亿元，同比增幅10%。

图5-36：连云港经济技术开发区区位图

近三年，连云港市土地出让总价分别为325.66亿元、228.64亿元和193.22亿元，其中，工业用地出让均价252.74元/平方米、253.40元/平方米和300.93元/平方米；住宅用地成交均价6,971.29元/平方米、5,549.85元/平方米和6,559.40元/平方米；商服用地成交均价2,579.47元/平方米、4,027.23元/平方米和3,198.60元/平方米。

表5-36：近三年连云港市土地市场交易情况

指标	2022 年	2023 年	2024 年
土地成交总面积（万平方米）	**2,460.68**	**1,746.69**	**1,014.48**
其中：工业用地成交面积（万平方米）	1,835.10	1185.06	559.26
住宅用地成交面积（万平方米）	306.63	198.78	203.86
商服用地成交面积（万平方米）	244.74	141.04	114.30
其他用地成交面积（万平方米）	74.21	221.82	137.06
土地成交总价（亿元）	**325.66**	**228.64**	**193.22**
其中：工业用地成交总价（亿元）	46.38	30.03	16.83
住宅用地成交总价（亿元）	213.90	110.32	133.72
商服用地成交总价（亿元）	63.13	56.80	36.56
其他用地成交总价（亿元）	2.24	31.50	6.11
土地成交均价（元/平方米）	**1,323.46**	**1,308.99**	**1,904.62**

其中：工业用地成交均价（元/平方米）	252.74	253.40	300.93
住宅用地成交均价（元/平方米）	6,971.29	5,549.85	6,559.40
商服用地成交均价（元/平方米）	2,579.47	4,027.23	3,198.60
其他用地成交均价（元/平方米）	301.85	1,420.07	445.79

数据来源：WIND资讯

十二、发行人相关政策执行情况

（一）法律法规执行情况

发行人属于国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7,170家融资平台公司名单范围内。经核实，2011年5月25日，根据中国银行业监督管理委员会江苏监管局备案回复书〔2011〕154号，发行人贷款符合现金流全覆盖的条件，调整为特殊公司类贷款。

发行人各项业务均合法合规：

1、发行人合并范围内不存在“名股实债”。

2、发行人土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务符合国家相关规定。

3、发行人不存在参与PPP项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务，公司基础设施建设业务2012年之前采用“BT模式”进行建设，根据2012年财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财政2012〔463〕号），公司2012年之后该业务采用委托代建模式进行，公司BT业务未违反国家相关法规，符合相关部门规定。

发行人基础设施建设业务主要是根据项目可行性研究报告等建设方案对基础设施及相关的附属设施进行施工建设，2012年之前该类业务发行人采用“BT模式”进行建设，目前新签订的基础设施建设业务均采用委托代建模式进行建设。发行人将基础设施建设工程外包给具备施工资质的施工方，发行人本身并无相关施工资质。

根据2012年财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财政2012〔463〕号）规定：除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购（BT）的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。经排查，发行人基础设施建设业务涉及的相关项目符合我国有关法律法规，连云港市政府及相关部门已经严格根据相关项目建设规划、偿债能力等，合理确定了建设规模，落实分年资金偿还计划。

连云港市政府授权连云港市经济技术开发区管委会代表市政府和江苏新海连发展集团有限公司签订《BT项目建设协议书》，BT项目完工后由连云港市经济技术开发区财政局按项目竣工决算金额（融资成本也包含在内）的112%向公司支付建设资金。连云港市经济技术开发区管委会按照项目建设规划、偿债能力等项目具体情况，确定项目建设规模，落实项目建设资金偿还计划。项目工程款由连云港市经济技术开发区财政局按BT协议分期支付，在项目决算后8年内支付完毕。公司承担代建工程的融资职能，融资成本资本化后计入工程成本。发行人融资行为符合财预〔2012〕463号文的要求。

BT业务运营模式：根据连云港市经济技术开发区管委会和发行人签订的《BT项目建设协议书》，以每年年初连云港市经济技术开发区管委会下达的《年度城市建设投资计划汇总表》中由发行人建设的项目作为政府建设项目。按照协议要求，由发行人负责具体建设管理工作，并承担融资职能。发行人在经开区管委会的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，发行人先行支付施工单位工程款。

发行人建设方面资金主要由连云港市经济技术开发区财政局拨款及自身融资两个方面组成。连云港市经济技术开发区财政局安排建设资金是根据历年及当年建设项目数量、规模、资金支付计划等因素，经审核后予以支付，其余建设资金由发行人通过融资筹集。

连云港市经济技术开发区财政局根据年度资金预算，按季度经确认的BT建设项目施工进度和资金需求，安排支付BT建设资金。协议中约定，除去连云港市经济技术开发区财政局在建设过程中已支付的项目工程款，剩余未支付的项目工程款，在项目竣工决算后，根据双方确认后的未付工程款，由财政局安排支付，付款期限为不超过8年。截至2025年3月末，发行人所有承建项目均由开发区财政按相关协议落实了相应的资金支付。

根据每年连云港市经济技术开发区管委会和发行人签订的《BT项目建设协议书》，在工程项目交付后，经连云港市经济技术开发区管委会委托，发行人可继续承担正常的项目维护和维修的工作，产生的费用由连云港市经济技术开发区财政局统筹安排。

项目竣工验收后，根据BT建设合同约定及竣工决算金额分数年等额或不等额进行回款，根据每年约定的回款额确定收入。

项目建设工程款的支付方式均为：根据签订的BT协议，在工程竣工决算后，工程委托方根据BT建设合同约定及竣工决算金额分数年等额或不等额进行回款，发行人根据每年约定的回款额确定营业收入。

发行人2004年以来共承接基础设施代建项目143个，其中BT模式业务34

个，均已完工；委托代建模式业务109个，已完工85个，在建的24个，且BT业务模式下不存在在建的项目。BT与委托代建模式下完工项目总额为1,743,806.35万元。市政府在2004年以来共回款1,519,731.60万元，截至2025年3月31日，尚有291,987.55万元（包含12%发行人的收益部分）未进行回款，计入“应收账款”科目。

4、发行人存在与政府间的应收款项，但均具有相应的业务背景，符合国家相关规定。

5、发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保情形。

（二）政府职能剥离情况

国发〔2014〕43号等相关政策文件出台后，连云港市人民政府正组织相关部门制定连云港市政府性债务管理机制，将根据国家相关规定、国发〔2014〕43号文等文件要求，逐步剥离发行人政府融资职能。此后，发行人将不再新增政府性债务，连云港市政府将不再通过发行人举借债务。发行人举借债务符合国办发〔2015〕40号等相关政策文件要求，此次举借债务不会增加政府债务规模。

（三）募集资金用途情况

本次超短期融资券拟发行金额6.00亿元，募集资金用于偿还发行人存量债务融资工具本金。

（四）公司规范运作情况

1、经核实，公司治理结构合法合规。

发行人是经连云港市人民政府批准设立的国有企业，是连云港市人民政府授权的综合投资主体，由连云港经济技术开发区管委会代行出资人职能，出资比例占公司注册资本的100%。

公司依据《公司法》制定了《江苏新海连发展集团有限公司章程》，建立了由董事会、审计委员会以及内部管理机构组成的公司治理结构，符合《公司法》规定。

2、经核实，发行人董事、高级管理人员均不存在政府公务员兼职的情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

经核实，发行人董事、高级管理人员均不存在政府公务员兼职情况，符合中

组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

3、经核实，公司对纳入合并范围子公司具有实际控制力。

发行人对纳入合并范围内的子公司均拥有实际控制权。发行人对合并范围内子公司均具有绝对控股权。发行人对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控；通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由发行人定期考核。

4、经核实，公司财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。

发行人按照现代企业制度的要求，制定了一系列财务管理制度，对资金管理、资产管理、财务核算、对外投资管理、成本费用管理、收入和利润分配的管理、财务报告进行了明确的规定，财务制度较为健全。公司及公司子公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，对2022、2023、2024年的合并及母公司会计报表进行了审计，审计报告意见类型为标准无保留。

5、经核实，发行人已设立突发事件应急处理机制。

发行人已设立突发事件应急管理制度，该制度在突发事件定义、突发事件应急机构设置、突发事件应急机构职责、突发事件预警和预防机制、突发事件的应急处置、应急保障等方面制定了详尽的规定。发行人严格执行突发事件应急管理制度，切实做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

（五）企业生产经营情况

发行人作为连云港市重要的城市基础设施建设主体，负责经济技术开发区全部以及连云港市东部部分城区基建项目投资，主营业务板块包括基础设施建设业务、保障房建设业务、土地开发整理业务、园区建设业务和其他业务。发行人在连云港市城市建设中保持重要地位，公司近三年主营业务清晰，经营集中在城市基础设施建设业务。

发行人生产经营情况稳定，不存在重大损失和经营不善等问题，发行人基础设施建设业务、保障房建设业务、土地开发整理业务、园区建设业务近三年及一期未出现亏损，且收入利润保持稳定态势。整体来说，发行人主营业务板块均保持稳定经营。

（六）资产真实性及合规性情况

1、经核实，发行人截至2025年3月末的资产中不存在不能或不宜变现、不

能带来经营性收入的资产。

2、发行人注册资本为人民币1,320,055.13万元，已全部到位。公司注册资本不含政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产，合法合规。

3、连云港经济技术开发区管理委员会对发行人的上述土地注资均合法合规，并严格执行了《土地管理法》等有关规定，注入土地全部为国有出让土地，已全额缴纳土地出让金。

截至本募集说明书签署日，发行人无未分配利润分配计划。

（七）发行人其他融资情况

1、经核实，发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。

2、经核实，截至2025年3月末，发行人不存在通过BT和违规集资等方式变相融资情况。

3、经核实，发行人不存在财政性收入对其融资行为提供担保的情况。

4、经核实，发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

5、经核实，发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（八）审计署审计情况

2012年11月至2013年2月，审计署对15个省、3个直辖市本级及其所属的15个省会城市本级、3个市辖区，共计36个地方政府本级2011年以来的政府性债务情况进行了审计。

2013年8月至2013年9月，国家审计署对中央、31个省（自治区、直辖市）和5个计划单列市、391个市（地、州、盟、区）、2,778个县（市、区、旗）、33,091个乡（镇、苏木）的政府性债务情况进行了全面审计。审计署未对公司出具审计意见，也未提出需要整改的问题。

2014年8月，审计署对土地出让金收支和耕地保护情况进行全面审计。发行人所在的地区土地出让情况也在审计范围内，其中有部分土地出让审计涉及发行人。经审计，涉及发行人的土地均以出让、招拍挂方式取得，已足额缴纳土地出让金并取得国有土地使用证，未发现重大违法违规现象。截至本募集说明书签署日，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

综上所述，发行人在生产经营、公司治理、募集资金用途等方面符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、

审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文等国家相关政策以及“六真原则”。

十三、其他重大（重要）事项

无。

第六章 发行人主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报告。

一、财务报表信息

本募集说明书中的财务数据来源于发行人的2022年度经审计的合并及母公司财务报告、2023年度经审计的合并及母公司财务报告、2024年度经审计的合并及母公司财务报告以及未经审计的2025年一季度合并及母公司财务报表。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上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（一）适用的会计制度情况

发行人近三年及一期财务报表均执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其后续规定。

（二）近三年财务报告审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，对发行人2022年的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了审计报告：中兴华审字〔2023〕第020314号；审计报告意见类型均为标准无保留。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，对发行人2023年的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了审计报告：中兴华审字〔2024〕第020298号；审计报告意见类型均为标准无保留。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，对发行人2024的合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了审计报告：中兴华审字〔2025〕第020289号，审计报告意见类型均为标准无保留。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）是在财政部、证监会备案从事证券服务业务的会计师事务所。

（三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

1、2022年度合并范围变化情况

2022年度，发行人设立子公司一家，为连云港新海连热电联产有限责任公司。

表6-1 2022年度合并报表范围明细表

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏新海科产业投资发展有限公司	投资控股	100.00		收购
连云港瑞豪投资发展有限公司	投资建设		100.00	收购

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	生物医药		100.00	投资设立
连云港耀连实业发展有限公司	开发建设		100.00	投资设立
连云港陇智建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港智源融资租赁有限公司	融资租赁	100.00		投资设立
连云港乾尚建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港新东夷建设工程有限公司	房地产建筑	100.00		投资设立
江苏新海连能源有限公司	能源贸易	100.00		投资设立
江苏新海连水务有限公司	水务		100.00	投资设立
连云港新海连热力有限公司	热力		100.00	投资设立
连云港一带一路综合保税服务有限公司	资产管理	100.00		投资设立
江苏新海连国际会展中心有限公司	展会服务	100.00		投资设立
连云港泽环连实业发展有限公司	市政工程	100.00		投资设立
江苏新海连物业服务有限公司	物业服务	100.00		投资设立
连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	投资发展	98.51	1.49	投资设立
连云港新东港实业有限责任公司	开发建设	97.65		投资设立
连云港经济技术开发区经济发展有限公司	投资控股	100.00		投资设立
连云港高科投资发展有限公司	房地产开发	96.82		投资设立
香港智源有限公司	投资控股	100.00		投资设立
ZHIYUANGroup(BVI)Co.,ltd	投资控股	100.00		投资设立
连云港源运实业有限公司	投资建设	100.00		收购
连云港新海连市政园林工程有限公司	市政园林工程		100.00	收购
连云港启源工程管理有限公司	咨询服务		100.00	收购
连云港浦源工程管理有限公司	工程管理		100.00	收购
连云港诚运工程管理有限公司	工程管理		80.00	收购
连云港海连置业有限公司	商品房开发	100.00		投资设立
江苏新海连商业保理有限公司	商业保理	100.00		投资设立
连云港新奥医药科技有限公司	工程管理	100.00		投资设立
连云港中华药港产业发展有限公司	投资管理	100.00		投资设立
连云港新海连工程管理有限公司	工程建设	51.00		投资设立
连云港鑫源园林绿化工程有限公司	园林绿化		100.00	投资设立
江苏新海连能源科技有限公司	新能源开发		100.00	投资设立
连云港陇源贸易有限公司	商品贸易		100.00	投资设立
连云港云海工程管理有限公司	工程管理		51.00	投资设立
连云港云鸿新材料产业有限公司	新材料研发	100.00		投资设立
连云港新海连热电联产有限责任公司	发电业务		100.00	投资设立

2、2023年度合并范围变化情况

2023年度，发行人纳入合并范围的子公司共36户，较上期减少1户，为已

注销的连云港云海工程管理有限公司。

表6-2 2023年度合并报表范围明细表

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏新海科产业投资发展有限公司	投资控股	100.00		收购
连云港瑞豪投资发展有限公司	投资建设		100.00	收购
江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	生物医药		100.00	投资设立
连云港鑫源园林绿化工程有限公司	园林绿化		100.00	投资设立
连云港耀连实业发展有限公司	开发建设		100.00	投资设立
连云港新海连工程管理有限公司	开发建设		51.00	投资设立
连云港陇智建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港智源融资租赁有限公司	融资租赁	100.00		投资设立
连云港乾尚建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港新东夷建设工程有限公司	房地产建筑	100.00		投资设立
江苏新海连能源有限公司	能源贸易	100.00		投资设立
江苏新海连水务有限公司	水务		100.00	投资设立
连云港新海连热力有限公司	热力		100.00	投资设立
江苏新海连新能源科技有限公司	光伏发电		100.00	投资设立
连云港新海连热电联产有限责任公司	热电生产与供应		100.00	投资设立
连云港一带一路综合保税服务有限公司	资产管理	100.00		投资设立
江苏新海连国际会展中心有限公司	展会服务	100.00		投资设立
连云港泽环连实业发展有限公司	市政工程	100.00		投资设立
江苏新海连物业服务有限公司	物业服务	100.00		投资设立
连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	投资发展	98.51	1.49	投资设立
连云港新东港实业有限责任公司	开发建设	97.65		投资设立
连云港经济技术开发区经济发展有限公司	投资控股	100.00		投资设立
连云港高科投资发展有限公司	房地产开发	94.74		投资设立
香港智源有限公司	投资控股	100.00		投资设立
ZHIYUANGroup(BVI)Co.,ltd	投资控股	100.00		投资设立
连云港陇源贸易有限公司	商品贸易		100.00	投资设立
连云港海连置业有限公司	商品房开发	100.00		投资设立
连云港源运实业有限公司	投资建设	100.00		收购
连云港新海连市政园林工程有限公司	市政园林工程		100.00	收购
连云港启源工程管理有限公司	咨询服务		100.00	收购
连云港浦源工程管理有限公司	工程管理		100.00	收购
连云港诚运工程管理有限公司	工程管理		80.00	收购
江苏新海连商业保理有限公司	商业保理	100.00		投资设立
连云港新奥医药科技有限公司	工程管理	100.00		投资设立
连云港中华药港产业发展有限公司	投资管理	100.00		投资设立
连云港云鸿新材料产业有限公司	新材料研发	100.00		投资设立

3、2024年度合并范围变化情况

2024年度，发行人纳入合并范围的子公司共37户，较上期增加1户，为连云港江连投资开发有限公司。

表6-3 2024年度合并报表范围明细表

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏新海科产业投资发展有限公司	投资控股	100.00		收购
连云港瑞豪投资发展有限公司	投资建设		100.00	收购
江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	生物医药		100.00	投资设立
连云港鑫源园林绿化工程有限公司	园林绿化		100.00	投资设立
连云港耀连实业发展有限公司	开发建设		100.00	投资设立
连云港新海连工程管理有限公司	开发建设		51.00	投资设立
连云港陇智建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港智源融资租赁有限公司	融资租赁	100.00		投资设立
连云港乾尚建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港新东夷建设工程有限公司	房地产建筑	100.00		投资设立
江苏新海连能源有限公司	能源贸易	100.00		投资设立
江苏新海连水务有限公司	水务		100.00	投资设立
连云港新海连热力有限公司	热力		100.00	投资设立
江苏新海连新能源科技有限公司	光伏发电		100.00	投资设立
连云港新海连热电联产有限责任公司	热电生产与供应		100.00	投资设立
连云港一带一路综合保税服务有限公司	资产管理	100.00		投资设立
江苏新海连国际会展中心有限公司	展会服务	100.00		投资设立
连云港泽环连实业发展有限公司	市政工程	100.00		投资设立
江苏新海连物业服务有限公司	物业服务	100.00		投资设立
连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	投资发展	98.51	1.49	投资设立
连云港江连投资开发有限公司	实业投资		100.00	收购
连云港新东港实业有限责任公司	开发建设	97.65		投资设立
连云港经济技术开发区经济发展有限公司	投资控股	100.00		投资设立
连云港高科投资发展有限公司	房地产开发	94.74		投资设立
香港智源有限公司	投资控股	100.00		投资设立
ZHIYUAN Group(BVI)Co.,ltd	投资控股	100.00		投资设立
连云港陇源贸易有限公司	商品贸易		100.00	投资设立
连云港海连置业有限公司	商品房开发	100.00		投资设立
连云港源运实业有限公司	投资建设	100.00		收购
连云港新海连市政园林工程有限公司	市政园林工程		100.00	收购
连云港启源工程管理有限公司	咨询服务		100.00	收购
连云港浦源工程管理有限公司	工程管理		100.00	收购
连云港诚运工程管理有限公司	工程管理		80.00	收购

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏新海连商业保理有限公司	商业保理	100.00		投资设立
连云港新奥医药科技有限公司	工程管理	100.00		投资设立
连云港中华药港产业发展有限公司	投资管理	100.00		投资设立
连云港云鸿新材料产业有限公司	新材料研发	100.00		投资设立

4、2025年1-3月合并范围变化情况

（1）本期新纳入合并范围的子公司

无。

（2）本期不再纳入合并范围的子公司

无。

（四）会计政策和会计估计变更情况

1、会计政策变更

近三年，公司无会计政策变更。

2、会计估计变更

近三年，公司无重要会计估计变更。

（五）发行人近三年及一期财务报表

1、合并资产负债表

表6-4 近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2023年末	2024年末	2025年3月末
货币资金	550,791.54	434,430.53	350,781.34	655,652.67
应收票据		430.00	44,855.58	37,470.00
应收账款	1,226,435.22	1,314,829.41	1,381,784.98	1,353,088.14
预付款项	2,041.22	1,095.86	5,195.70	6,240.38
其他应收款	207,230.95	267,557.97	312,209.80	273,372.80
存货	447,091.32	400,645.30	468,554.52	475,344.23
一年内到期的非流动资产	2,559.18			-
其他流动资产	2,915.79	7,488.37	4,753.94	4,753.94
流动资产合计	**2,439,065.22**	**2,426,477.44**	**2,568,135.87**	**2,805,922.16**
其他权益工具投资	9,297.91	8,557.26	12,549.36	12,116.61
其他非流动金融资产	21,500.00	20,143.04	20,143.04	20,143.04
长期应收款	1,776,275.94	1,733,212.67	1,669,230.21	1,669,230.21
长期股权投资	56,880.82	71,752.23	70,908.81	70,908.81

项目	2022年末	2023年末	2024年末	2025年3月末
投资性房地产	770,804.45	897,655.92	1,012,842.68	1,012,842.68
固定资产	61,929.19	147,409.96	76,804.18	77,754.56
在建工程	18,748.72	63,239.49	81,101.83	83,519.03
无形资产	689,717.96	666,963.13	653,734.77	650,649.10
商誉	3,405.62	3,405.62	3,454.37	3,405.62
长期待摊费用	344.82	265.08	290.92	243.76
递延所得税资产	478.00	2,722.33	2,514.29	2,514.29
其他非流动资产	6,658.69	5,555.80	5,555.80	5,555.80
非流动资产合计	**3,416,042.12**	**3,620,882.53**	**3,609,130.27**	**3,608,883.51**
资产总计	**5,855,107.34**	**6,047,359.97**	**6,177,266.14**	**6,414,805.67**
短期借款	441,724.83	463,793.27	531,751.05	495,706.00
应付票据	15,050.00	40,580.00	42,000.00	14,864.80
应付账款	99,390.77	77,700.39	67,179.22	66,538.76
预收款项	1,937.50	15.52	8.86	
合同负债	27,532.25	55,040.22	38,967.37	44,503.31
应付职工薪酬	71.63	74.60	67.43	86.89
应交税费	38,629.30	38,090.38	35,681.75	31,684.51
其他应付款	6,535.20	8,621.77	21,610.98	19,056.32
一年内到期的非流动负债	1,017,122.37	884,154.70	909,532.44	1,064,706.70
其他流动负债	29,300.27	11,373.02	48,147.74	40,211.68
流动负债合计	**1,677,294.11**	**1,579,443.87**	**1,694,946.83**	**1,777,358.97**
长期借款	859,174.86	956,646.00	976,138.03	1,010,882.03
应付债券	974,017.73	1,075,206.44	1,010,093.49	1,101,000.00
长期应付款	142,771.88	182,844.78	175,773.17	200,944.51
递延所得税负债	83,671.58	95,512.46	109,435.49	109,435.49
递延收益	14,066.96	11,381.53	9,548.87	10,045.78
非流动负债合计	**2,073,703.01**	**2,321,591.21**	**2,280,989.04**	**2,432,307.81**
负债合计	**3,750,997.12**	**3,901,035.08**	**3,975,935.88**	**4,209,666.77**
实收资本	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13
资本公积金	18,055.69	18,055.69	18,055.69	18,055.69
其他综合收益	171,125.07	187,302.27	204,115.34	203,495.83
盈余公积金	50,077.31	51,191.43	53,376.69	53,376.69
未分配利润	459,505.72	473,410.08	485,975.72	490,432.72
归属于母公司所有者权益合计	**2,018,818.91**	**2,050,014.59**	2,081,578.56	2,085,416.05
少数股东权益	85,291.31	96,310.30	119,751.70	119,722.84
所有者权益合计	**2,104,110.22**	**2,146,324.89**	**2,201,330.26**	**2,205,138.89**
负债和所有者权益总计	**5,855,107.34**	**6,047,359.97**	**6,177,266.14**	**6,414,805.67**

2、合并利润表

表6-5 近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025.1-3

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025.1-3
营业总收入	**411,887.08**	**340,111.74**	**288,479.35**	**80,441.67**
营业收入	411,887.08	340,111.74	288,479.35	80,441.67
营业总成本	**399,993.10**	**333,790.69**	**291,075.13**	**77,038.48**
营业成本	360,686.07	292,471.49	258,447.66	69,592.74
税金及附加	10,905.44	10,136.76	7,100.10	1,047.85
销售费用	884.08	922.30	941.76	459.13
管理费用	19,749.41	23,707.85	21,404.25	4,632.76
财务费用	7,768.10	6,552.29	3,181.36	1,306.00
其中：利息费用	7,693.26	11,792.09	11,857.77	-
减：利息收入	1,070.63	5,391.35	9,149.03	-
加：其他收益	23,204.27	8,365.44	2,319.02	1,200.00
投资净收益	-304.18	502.43	335.96	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-814.47	-123.42	-264.09	-
公允价值变动净收益	9,088.44	15,983.78	21,613.06	-
信用减值损失	-1,678.41	-503.22	744.64	-
资产处置收益	-3.10	399.28	1,424.46	-
营业利润	**42,201.00**	**31,068.75**	**23,841.37**	**4,603.19**
加：营业外收入	894.56	137.27	318.31	-
减：营业外支出	2,806.06	3,714.68	5.40	72.07
利润总额	**40,289.50**	**27,491.34**	**24,154.27**	**4,531.12**
减：所得税	-1,011.85	5,853.88	9,481.97	74.13
净利润	**41,301.35**	**21,637.46**	**14,672.30**	**4,457.00**

3、合并现金流量表

表 6-6 近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025.1-3
销售商品、提供劳务收到的现金	370,445.72	229,488.35	366,961.43	61,962.55
收到的税费返还	12,856.77	945.10	4,564.72	-
收到其他与经营活动有关的现金	219,026.56	337,700.59	467,042.03	75,025.05
经营活动现金流入小计	**602,329.05**	**568,134.04**	**838,568.18**	**136,987.60**
购买商品、接受劳务支付的现金	335,193.50	287,363.26	211,238.92	53,370.16
支付给职工以及为职工支付的现金	4,117.12	4,184.31	4,417.27	1,304.38
支付的各项税费	24,323.28	25,279.65	19,573.63	7,070.66
支付其他与经营活动有关的现金	226,758.21	294,102.61	341,264.84	66,403.93
经营活动现金流出小计	**590,392.10**	**610,929.83**	**576,494.65**	**128,149.14**
经营活动产生的现金流量净额	**11,936.95**	**-42,795.79**	**262,073.53**	**8,838.46**
收回投资收到的现金	-	8,465.83	-	-
取得投资收益收到的现金	644.20	625.85	648.92	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,387.90	1,480.92	1,004.91	-
收到其他与投资活动有关的现金	40,606.71		2,000.00	-
投资活动现金流入小计	**47,638.81**	**10,572.60**	**3,653.83**	**-**

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025.1-3
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,851.58	22,959.57	22,459.68	966.79
投资支付的现金	6,398.63	20,994.83	3,002.00	1,205.10
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**71,250.21**	**45,954.40**	**25,461.68**	**2,171.89**
投资活动产生的现金流量净额	**-23,611.40**	**-35,381.80**	**-21,807.85**	**-2,171.89**
吸收投资收到的现金	33,400.00	14,700.00	23,520.00	-
取得借款收到的现金	1,460,567.16	1,729,692.91	1,363,033.85	438,870.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	161,698.32	206,704.15	-
发行债券收到的现金				310,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,523,967.16**	**1,906,091.23**	**1,593,258.00**	**748,870.00**
偿还债务支付的现金	1,423,221.08	1,652,812.66	1,428,360.34	422,965.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,673.15	175,678.16	143,542.33	34,608.78
支付其他与筹资活动有关的现金	70,522.04	84,413.32	202,615.39	4,643.60
筹资活动现金流出小计	**1,662,416.26**	**1,912,904.14**	**1,774,518.06**	**462,218.21**
筹资活动产生的现金流量净额	**-138,449.11**	**-6,812.91**	**-181,260.06**	**286,651.79**
汇率变动对现金的影响	127.30	45.97	28.58	52.96
现金及现金等价物净增加额	**-149,996.26**	**-84,944.54**	**59,034.19**	**293,371.33**
期初现金及现金等价物余额	450,637.94	300,641.68	215,697.14	274,731.34
期末现金及现金等价物余额	300,641.68	215,697.14	274,731.34	568,102.67

4、母公司资产负债表

表 6-7 近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
货币资金	198,364.68	117,366.02	102,541.18	366,906.65
应收票据	140.00	-	-	-
应收账款	652,865.85	828,154.88	760,801.76	735,054.66
预付款项	9.59	5.17	6.06	5.48
其他应收款	1,026,989.68	1,363,181.33	1,712,547.12	1,728,088.45
存货	50.51	-	-	-
流动资产合计	**1,878,420.31**	**2,308,707.40**	**2,575,896.12**	**2,830,055.25**
其他权益工具投资	9,297.91	8,557.26	12,549.36	12,116.61
长期应收款	953,577.27	923,577.27	708,868.30	708,868.30
长期股权投资	1,381,076.91	1,406,848.33	1,412,578.17	1,408,578.17
投资性房地产	377,979.58	398,505.63	427,480.58	427,480.58
固定资产	28,022.09	26,621.58	24,135.79	23,811.80
在建工程	4,433.31	4,487.46	3,336.97	3,336.97
无形资产	634,396.29	620,697.07	605,752.01	602,723.25
递延所得税资产	124.82	179.18	179.18	179.18
其他非流动资产	6,658.69	5,555.80	5,555.80	5,555.80
非流动资产合计	**3,395,566.86**	**3,395,029.58**	**3,200,436.16**	**3,192,650.65**
资产总计	**5,273,987.18**	**5,703,736.98**	**5,776,332.28**	**6,022,705.90**

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
短期借款	137,580.02	167,412.84	176,538.85	174,800.00
应付票据	30,000.00	-	-	11,000.00
应付账款	52,534.43	46,570.64	41,881.69	39,938.73
预收款项	-	-	1,000.00	-
合同负债	2,398.12	1,194.81	336.63	1,104.06
应付职工薪酬	0.31	7.70	0.40	0.40
应交税费	5,643.09	5,239.34	5,387.03	5,711.18
其他应付款	888,002.30	1,466,387.88	1,637,331.67	1,630,746.28
一年内到期的非流动负债	796,097.50	622,880.49	664,918.47	772,386.96
其他流动负债	20,232.81	17,145.97	23,092.91	18,574.38
流动负债合计	**1,932,488.58**	**2,326,839.68**	**2,550,487.64**	**2,654,261.98**
长期借款	279,452.00	209,589.62	105,436.80	119,812.50
应付债券	974,017.73	1,075,206.44	1,010,093.49	1,101,000.00
长期应付款(合计)	32,319.33	25,124.53	9,101.99	45,268.90
递延所得税负债	54,247.43	60,247.33	69,636.31	69,636.31
非流动负债合计	**1,340,036.50**	**1,370,167.91**	**1,194,268.59**	**1,335,717.71**
负债合计	**3,272,525.08**	**3,697,007.59**	**3,744,756.23**	**3,989,979.69**
实收资本(或股本)	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13
资本公积金	23,771.70	23,771.70	23,771.70	23,771.70
其它综合收益	110,300.67	109,726.72	112,720.80	112,312.66
盈余公积金	50,077.31	51,191.43	53,376.69	53,376.69
未分配利润	497,257.30	501,984.40	521,651.73	523,210.03
归属于母公司所有者权益合计	**2,001,462.10**	**2,006,729.39**	**2,031,576.05**	**2,032,726.21**
所有者权益合计	**2,001,462.10**	**2,006,729.39**	**2,031,576.05**	**2,032,726.21**
负债和所有者权益总计	**5,273,987.18**	**5,703,736.98**	**5,776,332.28**	**6,022,705.90**

5、母公司利润表

表 6-8 近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025.1-3
营业总收入	**241,457.89**	**170,909.07**	**167,930.99**	**35,074.62**
营业收入	241,457.89	170,909.07	167,930.99	35,074.62
营业总成本	**233,716.12**	**175,579.82**	**168,736.20**	**34,693.88**
营业成本	205,429.66	150,442.66	147,901.66	29,946.33
税金及附加	8,924.97	8,133.16	4,373.77	596.84
销售费用	-	-	3.79	-
管理费用	16,928.17	17,001.72	16,454.00	4,048.61
财务费用	2,433.32	2.29	2.97	102.09
其中：利息费用	2,430.71	-	-	-
减：利息收入	2.84	4.62	2.71	-
加：其他收益	22,680.50	3,651.00	0.15	1,200.00
投资收益	-304.17	502.45	327.89	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-814.47	-123.41	-272.16	-
公允价值变动净收益	7,209.33	20,526.05	28,992.77	-
信用减值损失	-	-217.44	-	-
资产处置收益	-2.34	-0.02	1,424.52	-
营业利润	**37,325.09**	**19,791.28**	**29,940.13**	**1,580.74**
加：营业外收入	722.69	27.63	303.41	
减：营业外支出	2,804.95	2,540.82	-	22.44
利润总额	**35,242.82**	**17,278.08**	**30,243.54**	**1,558.29**
减：所得税	-4,874.85	6,136.85	8,390.95	
净利润	**40,117.67**	**11,141.23**	**21,852.58**	**1,558.29**

6、母公司现金流量表

表 6-9 近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025.1-3
销售商品、提供劳务收到的现金	220,871.81	67,436.12	181,649.36	32,688.08
收到的税费返还	-	-	0.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	109,669.19	227,047.22	203,699.35	43,487.02
经营活动现金流入小计	**330,540.99**	**294,483.34**	**385,349.16**	**76,175.10**
购买商品、接受劳务支付的现金	97,837.73	14,929.81	4,503.44	33,164.80
支付给职工以及为职工支付的现金	1,234.31	1,127.43	1,407.85	364.72
支付的各项税费	19,257.51	17,246.62	12,563.98	4,878.32
支付其他与经营活动有关的现金	6,797.88	3,067.46	122,840.06	33,166.94
经营活动现金流出小计	**125,127.44**	**36,371.32**	**141,315.33**	**71,574.78**
经营活动产生的现金流量净额	**205,413.55**	**258,112.03**	**244,033.84**	**4,600.33**
收回投资收到的现金	-	7,108.87	-	-
取得投资收益收到的现金	510.29	625.85	600.05	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.83	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,973.87	-	-	-
投资活动现金流入小计	**3,484.17**	**7,734.73**	**600.88**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	263.73	14,555.06	3,561.82	754.22
投资支付的现金	5,758.63	26,894.83	6,002.00	1,000.00
投资活动现金流出小计	**6,022.35**	**41,449.89**	**9,563.82**	**1,754.22**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,538.19**	**-33,715.16**	**-8,962.94**	**-1,754.22**
取得借款收到的现金	1,066,878.50	1,055,420.56	769,602.85	96,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	310,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,066,878.50**	**1,055,420.56**	**769,602.85**	**406,000.00**
偿还债务支付的现金	1,137,860.05	1,226,281.07	893,008.50	129,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,280.62	114,218.40	80,456.11	13,686.64
支付其他与筹资活动有关的现金	5,828.63	-	16,350.59	1,394.00
筹资活动现金流出小计	**1,257,969.29**	**1,340,499.47**	**989,815.21**	**144,480.64**
筹资活动产生的现金流量净额	**-191,090.79**	**-285,078.91**	**-220,212.36**	**261,519.36**
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-

现金及现金等价物净增加额	**11,784.57**	**-60,682.04**	**14,858.54**	**264,365.47**
期初现金及现金等价物余额	128,580.11	140,364.68	79,682.64	94,541.18
期末现金及现金等价物余额	140,364.68	79,682.64	94,541.18	358,906.65

二、发行人重大会计科目分析

根据2024年度审计报告，截至2024年末，发行人总资产6,177,266.14万元，负债总额3,975,935.88万元，所有者权益2,201,330.26万元，资产负债率64.36%。2024年度，公司实现营业收入288,479.35万元，净利润14,672.30万元；经营活动现金流入量为838,568.18万元，经营活动净现金流量为262,073.53万元。

截至2025年3月末，发行人未经审计的总资产6,414,805.67万元，负债总额4,209,666.77万元，所有者权益2,205,138.89万元，资产负债率65.62%。2025年1-3月，公司实现营业收入80,441.67万元，净利润4,457.00万元；经营活动现金流入量为136,987.60万元，经营活动净现金流量为8,838.46万元。

（一）资产结构分析

1、流动资产分析

表 6-10 发行人近三年及一期末流动资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	550,791.54	9.41	434,430.53	7.18	350,781.34	5.68	655,652.67	10.22
应收票据	-	-	430.00	0.01	44,855.58	0.73	37,470.00	0.58
应收账款	1,226,435.22	20.95	1,314,829.41	21.74	1,381,784.98	22.37	1,353,088.14	21.09
预付款项	2,041.22	0.03	1,095.86	0.02	5,195.70	0.08	6,240.38	0.10
其他应收款	207,230.95	3.54	267,557.97	4.42	312,209.80	5.05	273,372.80	4.26
存货	447,091.32	7.64	400,645.30	6.63	468,554.52	7.59	475,344.23	7.41
一年内到期的非流动资产	2,559.18	0.04	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	2,915.79	0.05	7,488.37	0.12	4,753.94	0.08	4,753.94	0.07
流动资产合计	**2,439,065.22**	**41.66**	**2,426,477.44**	**40.12**	**2,568,135.87**	**41.57**	**2,805,922.16**	**43.74**

发行人主要流动资产科目包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等，近三年及一期末，发行人流动资产分别为2,439,065.22万元、2,426,477.44万元、2,568,135.87万元和2,805,922.16万元，占总资产的比重分别为41.66%、40.12%、41.57%和43.74%。具体情况如下：

（1）货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为550,791.54万元、434,430.53万元、350,781.34万元和655,652.67万元，分别占总资产的比重为9.41%、7.18%、5.68%和10.22%，货币资金总额及其占总资产的比重在报告期内呈波动趋势。

表6-11 发行人近一年及一期末货币资金情况表

单位：万元、%

科目	2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	0.03	<0.01
银行存款	218,230.03	62.21	416,474.73	63.52
其他货币资金	132,551.31	37.79	239,177.94	36.48
合计	**350,781.34**	**100.00**	**655,652.70**	**100.00**

截至2023年末，公司货币资金余额434,430.53万元，较上年末减少116,361.01万元，降幅21.13%。截至2024年末，公司货币资金余额350,781.34万元，较上年末减少83,649.19万元，降幅19.25%。截至2025年3月末，公司货币资金余额655,652.67万元，较上年末增加304,871.33万元，增幅86.91%，主要系一季度发行债券较多所致。

截至2025年3月末，公司受限货币资金余额为87,550.00万元，占货币资金余额的比重为13.35%，主要为银行定期存单和银行承兑保证金。

（2）应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为1,226,435.22万元、1,314,829.41万元、1,381,784.98万元和1,353,088.14万元，占公司总资产的比重分别为20.95%、21.74%、22.37%和21.09%。公司应收账款主要是因开展基础设施建设业务、园区建设业务所形成。

截至2023年末，公司应收账款1,314,829.41万元，较上年末增加88,394.19万元，增幅7.21%。截至2024年末，公司应收账款1,381,784.98万元，较上年末增加66,955.57万元，增幅5.09%。截至2025年3月末，公司应收账款1,353,088.14万元，较上年末减少28,696.84万元，降幅2.08%。

2024年末，公司应收账款账龄1年内的占比30.11%。截至2024年末，公司按组合计提坏账准备的应收账款占应收账款期末余额的100.00%，其中：按账龄组合占比1.25%，其他组合占比98.75%；截至2024年末计提坏账准备1,445.47万元，计提比例0.10%。

公司对于应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失：1）当运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。2）当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的贷款或应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。在应收款

项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

表 6-12 近一年及一期末应收账款金额账龄分析表

单位：万元、%

项目	2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	416,495.47	30.14	392,936.80	29.04
1-2年	370,472.52	26.81	374,670.11	27.69
2-3年	178,530.18	12.92	207,428.41	15.33
3-4年	160,032.86	11.58	216,629.41	16.01
4-5年	184,824.59	13.38	158,040.69	11.68
5年以上	72,874.84	5.27	3,382.72	0.25
减：坏账准备	1,445.47	0.10	-	-
合计	**1,381,784.98**	**100.00**	**1,353,088.14**	**100.00**

表 6-13 2024年末应收账款金额主要单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
江苏新海诚发展集团有限公司	915,094.24	66.16	项目建设款	否
连云港经济技术开发区管理委员会	302,721.81	21.89	项目建设款	是
连云港经济技术开发区财政局	119,632.23	8.65	项目建设款	是
海南合旭国际贸易有限责任公司	4,951.68	0.36	商品销售款	否
南通达高农业科技有限公司	4,038.88	0.29	商品销售款	否
合计	**1,346,438.84**	**97.34**		

表 6-14 2025年3月末应收账款金额主要单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
江苏新海诚发展集团有限公司	877,865.11	64.88	项目建设款	否
连云港经济技术开发区管理委员会	302,721.81	22.37	项目建设款	是
连云港经济技术开发区财政局	119,632.23	8.84	项目建设款	是
连云港渤登兴岸贸易有限公司	15,099.65	1.12	商品销售款	否
泉州市华和通信技术有限公司	4,618.69	0.34	商品销售款	否
合计	**1,319,937.48**	**97.55**		

发行人应收账款中存在与政府的往来款项。近一年及一期末，发行人与连云港经济技术开发区财政局、连云港经济技术开发区管委会的应收款项合计额均为422,354.03万元。发行人与连云港经济技术开发区财政局、连云港经济技术开发区管委会所形成的应收款系从事委托代建业务所形成，且与政府签订了相关协议，

符合法律法规的规定，不存在替政府融资的行为，符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财综[2016]4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预[2017]50号文、财预[2017]62号文、财预[2017]87号文、财金[2018]23号文、审计署2013年第24号和32号公告等文件、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。经征询连云港市财政局意见，发行人与政府之间的应收款主要是因实施委托代建业务所形成的款项，具有正常的经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

（3）预付账款

公司预付账款主要包括预付给项目建设单位的工程款、预付征地补偿款及预付货款。近三年及一期末，公司预付账款分别为2,041.22万元、1,095.86万元、5,195.70万元和6,240.38万元，分别占公司资产的0.03%、0.02%、0.08%和0.10%。截至2023年末，公司预付账款1,095.86万元，较上年末减少945.36万元，降幅46.31%，主要系预付货款减少所致。截至2024年末，公司预付账款5,195.70万元，较上年末增加4,099.84万元，增幅374.12%，主要系预付货款、工程款增加所致。截至2025年3月末，公司预付账款6,240.38万元，较上年末增加1,044.68万元，增幅20.11%。

公司预付款项主要是预付货款、工程款等，具有真实的交易背景，不存在替政府融资行为。发行人承诺其与政府往来款符合43号文要求，不增加政府债务。经征询连云港市财政局意见，发行人与政府之间的预付账款具有正常的经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

表 6-15 近一年及一期末预付账款账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	5,186.97	99.83	6,074.39	97.34
1-2 年	3.08	0.06	70.52	1.13
2-3 年	1.65	0.03	69.27	1.11
3 年以上	4.00	0.08	26.21	0.42
合计	**5,195.70**	**100.00**	**6,240.38**	**100.00**

表 6-16 截至 2024 年末公司预付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方

江苏苏豪金属有限公司	4,604.36	88.62	销售款	否
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	309.84	5.96	工程款	否
上海连瑞融资租赁股份有限公司	125.00	2.41	预付租金	否
山东新达工程设计有限公司	50.00	0.96	工程款	否
中国石油天然气股份有限公司江苏连云港销售分公司	47.40	0.91	预付加油款	否
合计	**5,136.61**	**98.86**		

表6-17 截至2025年3月末公司预付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
江苏苏豪金属有限公司	4,621.60	89.70	销售款	否
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	309.76	6.01	工程款	否
上海连瑞融资租赁股份有限公司	125.00	2.43	预付租金	否
山东新达工程设计有限公司	50.00	0.97	工程款	否
中国石油天然气股份有限公司江苏连云港销售分公司	46.01	0.89	预付加油款	否
合计	**5,152.37**	**100.00**		

（4）其他应收款

公司其他应收款主要包括关联公司拆借款、往来款等。近三年及一期末，公司其他应收款分别为207,230.95万元、267,557.97万元、312,209.80万元和273,372.80万元，占公司总资产的比重分别为3.54%、4.42%、5.05%和4.26%。

截至2023年末，公司其他应收款267,557.97万元，较上年末增加60,327.02万元，增幅29.11%。截至2024年末，公司其他应收款312,209.80万元，较2023年末增加44,651.83万元，增幅16.69%。截至2025年3月末，公司其他应收款273,372.80万元，较上年末减少38,837.01万元，降幅12.44%，主要系经营性往来款减少。

公司其他应收款主要是拆借款、往来款，具有真实的交易背景，不存在替政府融资行为。发行人承诺其与政府往来款符合43号文要求，不增加政府债务。经征询连云港市财政局意见，发行人与政府之间的其他应收款具有正常的经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

表6-18 近一年及一期末其他应收款账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	204,040.12	65.20	131,533.17	38.23
1-2年	81,333.29	26.05	101,176.22	29.41
2-3年	10,321.24	3.31	50,296.04	14.62

3-4 年	4,174.35	1.34	35,616.32	10.35
4-5 年	2,244.94	0.72	20,249.09	5.89
5 年以上	10,320.99	3.31	4,916.16	1.43
坏账准备	225.13	0.07	225.13	0.07
合计	**312,209.80**	**100.00**	**343,561.87**	**100.00**

表 6-19 2024 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
江苏新海诚发展集团有限公司	95,753.11	30.67	往来款	否
连云港连诚贸易有限公司	60,968.10	19.53	往来款	否
江苏拓亿供应链管理有限公司	29,438.02	9.43	往来款	否
江苏新顶旭科技创业投资有限公司	27,653.00	8.86	往来款	否
连云港市连云区住房和城乡建设局	22,166.17	7.10	工程款	否
合计	**235,978.40**	**75.58**		

注：上表中其他应收款中的往来款均为借款。发行人其他应收款中的借款主要针对区内国有企业，经有权机构同意后，双方签订借款协议，按照借款协议执行，流程符合公司相关规定。

表 6-20 2025 年 3 月末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
江苏新海诚发展集团有限公司	94,253.11	27.43	往来款	否
连云港连诚贸易有限公司	51,168.10	14.89	往来款	否
江苏拓亿供应链管理有限公司	28,448.02	8.28	往来款	否
江苏新顶旭科技创业投资有限公司	25,653.00	7.47	往来款	否
连云港市连云区住房和城乡建设局	22,166.17	6.45	工程款	否
合计	**221,688.40**	**64.53**		

注：上表中其他应收款中的往来款及拆借款均为有偿性资金往来。发行人其他应收款中的借款主要对区内国有企业，经有权机构同意后，双方签订借款协议，按照借款协议执行，流程符合公司相关规定。

公司对于应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失：1）当运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。2）当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的贷款或应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。公司对于应收款项中关联方及其相关单位、部门之间发生的其他应收款项，不计提坏账准备。截至近一年及一期末，公司计提坏账准备225.13万元，

为按单项金额虽不重大但单项计提的坏账分类计提标准确认的坏账准备225.13万元。

表6-21 近一年及一期末其他应收款坏账准备计提表

单位：万元

项目	2024年末	2025年3月末
坏账准备	225.13	225.13

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货分别为447,091.32万元、400,645.3万元、468,554.52万元和475,344.23万元，分别占公司资产7.64%、6.63%、7.59%和7.41%。公司存货主要为合同履约成本、开发产品和土地资产。

2023年末，公司存货400,645.30万元，较上年末减少46,446.02万元，降幅10.39%。2024年末，公司存货468,554.52万元，较上年末增加67,909.22万元，增幅16.95%。2025年3月末，公司存货475,344.23万元，较上年末增加6,789.71万元，增幅1.45%。

表6-22 近一年及一期末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	9.81	0.00%	1520.33	0.32%
库存商品	0.20	0.00%	3.46	0.00%
合同履约成本	125,514.34	26.79%	133,381.59	28.06%
开发产品	343,030.16	73.21%	340,438.85	71.62%
土地资产	-	-	-	-
合计	**468,554.52**	**100.00%**	**475,344.23**	**100.00%**

表6-23 截至2025年3月末公司合同履约成本前五大明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	猴嘴旧城改造项目	69,531.95
2	排淡河生态廊道建设项目	1,981.33
3	电子信息产业总部	509.68
4	开发区港逸花园项目景观绿化一标段	446.58
5	联瑞新材料项目用地山场碎石路基工程	407.02
	合计	**72,876.55**

表6-24 截至2025年3月末公司开发产品前五大明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	港馨花园二期B区	74,361.58

序号	项目名称	金额
2	花果山经济总部研发中心	51,140.37
3	港馨花园二期A区	49,581.91
4	平湖里小区	34,032.87
5	LTC2023-29#-土地	33,390.11
	合计	**242,506.85**

（6）一年内到期的非流动资产

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动资产分别为2,559.18万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，分别占公司资产0.04%、0.00%、0.00%和0.00%。

（7）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为2,915.79万元、7,488.37万元、4,753.94万元和4,753.94万元，占资产总额的比重分别为0.05%、0.12%、0.08%和0.07%。公司其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税额、预缴的其他的税费及委托贷款。

截至2023年末，公司其他流动资产7,488.37万元，较上年末增加4,572.58万元，增幅156.82%，主要系年内增加2,000.00万元委托贷款。截至2024年末，公司其他流动资产4,753.94万元，较上年末减少2,734.43万元，降幅36.52%，主要系待抵扣增值税进项税额减少所致。截至2025年3月末，公司其他流动资产4,753.94万元，较上年末无变化。

表6-25 近一年及一期末其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2024年末	2025年3月末
待抵扣税金	4,752.80	4,752.80
预交税金	1.14	1.14
委托贷款	-	-
合计	**4,753.94**	**4,753.94**

2、非流动资产分析

表6-26 发行人近三年及一期末非流动资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	9,297.91	0.16	8,557.26	0.14	12,549.36	0.20	12,116.61	0.19
其他非流动金融资产	21,500.00	0.37	20,143.04	0.33	20,143.04	0.33	20,143.04	0.31
长期应收款	1,776,275.94	30.34	1,733,212.67	28.66	1,669,230.21	27.02	1,669,230.21	26.02
长期股权投资	56,880.82	0.97	71,752.23	1.19	70,908.81	1.15	70,908.81	1.11

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	770,804.45	13.16	897,655.92	14.84	1,012,842.68	16.40	1,012,842.68	15.79
固定资产	61,929.19	1.06	147,409.96	2.44	76,804.18	1.24	77,754.56	1.21
在建工程	18,748.72	0.32	63,239.49	1.05	81,101.83	1.31	83,519.03	1.30
无形资产	689,717.96	11.78	666,963.13	11.03	653,734.77	10.58	650,649.10	10.14
商誉	3,405.62	0.06	3,405.62	0.06	3,454.37	0.06	3,405.62	0.05
长期待摊费用	344.82	0.01	265.08	0.00	290.92	0.00	243.76	0.00
递延所得税资产	478.00	0.01	2,722.33	0.05	2,514.29	0.04	2,514.29	0.04
其他非流动资产	6,658.69	0.11	5,555.80	0.09	5,555.80	0.09	5,555.80	0.09
非流动资产合计	**3,416,042.12**	**58.34**	**3,620,882.53**	**59.88**	**3,609,130.27**	**58.43**	**3,608,883.51**	**56.26**

公司非流动资产主要由长期应收款、投资性房地产及无形资产等构成，近三年及一期末，公司非流动资产分别为3,416,042.12万元、3,620,882.53万元、3,609,130.27万元和3,608,883.51万元，占总资产的比重分别为58.34%、59.88%、58.43%和56.26%。具体情况如下：

（1）长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为56,880.82万元、71,752.23万元、70,908.81万元和70,908.81万元，占资产总额的比重分别为0.97%、1.19%、1.15%和1.11%。

截至2023年末，公司长期股权投资71,752.23万元，较上年末增加14,871.41万元，增幅26.14%，主要系当年增加对连云港经济技术开发区新诚新材料投资合伙企业（有限合伙）投资19,494.83万元所致。截至2024年末，公司长期股权投资70,908.81万元，较上年末减少843.42万元，降幅1.18%。截至2025年3月末，公司长期股权投资70,908.81万元。

截至2025年3月末，公司长期股权投资明细见下表：

表6-27 截至2025年3月末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

联营企业	投资时间	账面金额	持股比例
连云港市创亿科技小额贷款有限公司	2011年	10,929.32	46.67
连云港经济技术开发区新海连创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2019年	22,134.10	99.50
连云港亚欧一带一路供应链基地有限公司	2019年	9,147.51	30.00
连云港江连投资开发有限公司	2011年	-	27.69
新海连控股有限公司	2019年	4,760.25	12.00
连云港能连科技有限公司	2009年	800.00	26.67
连云港经济技术开发区新诚新材料投资合伙企业（有限合伙）	2022年	19,931.45	39.50

联营企业	投资时间	账面金额	持股比例
连云港经济技术开发区新诚新能源投资合伙企业（有限合伙）	2022年	1,077.54	39.50
连云港经济技术开发区新诚新医药投资合伙企业（有限合伙）	2022年	1,235.97	39.50
连云港自贸试验区新诚产业投资合伙企业（有限合伙）	2022年	842.18	39.50
连云港经济技术开发区新诚乡村产业投资合伙企业（有限合伙）	2022年	50.51	39.50
合计		**70,908.81**	

（2）长期应收款

近三年及一期末，公司长期应收款分别为1,776,275.94万元、1,733,212.67万元、1,669,230.21万元和1,669,230.21万元，分别占公司资产总额的比重为30.34%、28.66%、27.02%和26.02%。公司长期应收款系应收连云港经济技术开发区管委会及财政局的款项，且账龄超过1年以上。

截至2023年末，公司长期应收款1,733,212.67万元，较上年末减少43,063.27万元，降幅2.42%。截至2024年末，公司长期应收款1,669,230.21万元，较上年末减少63,982.46万元，降幅3.69%。截至2025年3月末，公司长期应收款1,669,230.21万元，较上年末无变化。

发行人长期应收款主要为应收连云港经济技术开发区管委会及财政局款项，对应的业务板块主要为委托代建板块（包括基础设施建设、保障房建设、土地开发整理等），所具体对应的项目已在第五章第八部分各业务板块中详细列明。发行人上述款项均有相关的业务背景，业务合法合规，不存在替政府违规融资行为。经征询连云港市财政局意见，发行人与政府之间的长期应收款具有正常的经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

表 6-28 发行人长期应收款未来三年回款计划

单位：万元

回款单位	2025年回款金额	2026年回款金额	2027年回款金额
连云港经济技术开发区管委会	86,660.63	86,660.63	86,660.63
合计	**86,660.63**	**86,660.63**	**86,660.63**

注：回款计划数据为基于连云港经济技术开发区管委会出具的《应收款项情况说明》所预测。

发行人长期应收款对象为连云港经济技术开发区管委会及财政局，未见无法收回或收回的可能性极小的情形，未计提坏账准备符合会计准则规定。

（3）投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为770,804.45万元、897,655.92万元、1,012,842.68万元和1,012,842.68万元，分别占公司资产的13.16%、14.84%、16.40%和15.79%。

截至2023年末，公司投资性房地产897,655.92万元，较上年末增加126,851.47万元，增幅16.46%，主要为2023年12月31日，经董事会决议，公司原自用房产（苏（2023）连云港市不动产权第0074783-0074794号土地对应的房产）改为出租，自固定资产转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币88,708.94万元，低于其原账面价值人民币93,728.03万元之间的差额计入公允价值变动损益；公司原自用土地使用权（苏（2023）连云港市不动产权第0074783-0074794号土地使用权、苏（2021）连云港市不动产权0030958号土地使用权）停止自用，用于赚取租金或资本增值，自存货改为以公允价值计量的投资性房地产，转换日其公允价值人民币28,359.97万元，超过其原账面价值人民币3,920.79万元之间的差额计入其他综合收益。

截至2024年末，公司投资性房地产1,012,842.68万元，较上年末增加115,186.76万元，增幅12.83%，主要为2024年12月31日，经董事会决议，公司自用房产改为出租，自固定资产转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值人民币69,642.03万元低于其原账面价值人民币71,394.83万元之间的差额计入公允价值变动损益；公司原自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值，自存货改为以公允价值计量的投资性房地产，转换日其公允价值人民币31,593.80万元超过其原账面价值人民币3,074.26万元之间的差额计入其他综合收益。

近年来连云港经济社会增长迅速，2019年中国（江苏）自由贸易试验区连云港片区挂牌更是为连云港经济技术开发区带了新的历史机遇。经董事会决议同意，发行人将上述土地使用权用于资本增值，自无形资产转入作投资性房地产并采用公允价值计量，自变更后至本募集说明书签署日上述土地未进行出让，未来将围绕自贸区打造“一带一路”沿线国家（地区）交流合作平台，结合区域整体规划，对土地实现更高质量的开发。鉴于发行人董事会出具决议将持有上述土地目的变更为资本增值，并经资产权属核查和资产价值评估，发行人上述土地转入投资性房地产的操作符合企业会计准则规定。

表6-29 截至2024年末公司投资性房地产变动明细表

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	**470,304.28**	**427,351.64**	**897,655.92**
二、本期变动	**83,705.59**	**31,481.17**	**115,186.76**

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
加：外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	69,642.03	31,593.80	101,235.83
企业合并增加	-	-	-
减：处置	-	9,414.93	9,414.93
其他转出	-	-	-
公允价值变动	14,063.56	9,302.30	23,365.86
三、期末余额	**554,009.87**	**458,832.81**	**1,012,842.68**

表6-30 截至2024年末发行人主要投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

序号	产权证书编号	权利人	坐落位置	证载用途	土地面积	账面价值	抵押情况
1	苏(2024)连云港市不动产权第 0075540 号	江苏新海连发展集团有限公司	连云区金海路南、鹰游山路东	城市	122,704.68	15840.69	否
2	连国用（2016)第 LY001117	江苏新海连发展集团有限公司	连云港经济技术开发区入海水道西	商服用地（051）	68,166.90	4328.49	是
3	连国用(2020)LY002877	江苏新海连发展集团有限公司	开发区 242 省道南、松竹路东	城镇住宅用地	111,904.80	64782.86	否
4	连国用（2012）第 XP007120	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区金桥路东、先锋路北	商务金融用地（053）	179,245.40	33854.46	是
5	连国用(2010)第 LY003537 号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区 242 省道南，入海水道西	商服用地（051）	61,718.00	3919	是
6	连国用（2012）第 XP007121 号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区金桥路西、先锋路北	商务金融用地（053）	142,839.30	34446.26	是
7	连国用（2012）第 XP007119	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区打浦路东、先锋路北	商务金融用地（053）	157,376.40	37951.93	是
8	连国用（2010）第 LY002776 号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区临港东片区汇晶路东、242 省道南	商务金融用地（053）	62,484.60	4982.37	是
9	连国用（2012）第 LY000244 号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区新东方大道北、入海水道西	商服用地（05)	117,148.60	7365.4	否
10	连国用（2016）第 LY001115	江苏新海连发展集团有限公司	连云港经济技术开发区入海水道西	商服用地（051）	107,035.60	6729.57	是

11	连国用（2010）第LY002876号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区242省道南、松竹路东	城镇住宅用地（071）	103,284.40	59792.42	否
12	连国用（2011）第LY001041号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港经济技术开发区入海水道西	批发零售用地	86,306.90	5480.36	否
13	苏（2017）连云港市不定产权第0009507号	连云港瑞豪投资发展有限公司	开发区花果山大道828号开发区工业会展中心	文体娱乐用地	152,999.64	24788.22	是
14	苏(2024)连云港市不动产权第0075541号	连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	连云区金海路南、鹰游山路东	城市	108,267.98	13976.97	否
15	苏(2024)连云港市不动产权第0075542号	连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	连云区金海路南、鹰游山路东	城市	173,516.05	22400.24	否
16	苏(2024)连云港市不动产权第0075543号	连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	连云区金海路南、鹰游山路东	城市	5,688.32	734.34	否
17	苏（2019）连云港市不动产权第0060391号	连云港经济技术开发区经济发展有限公司	连云区金海路南、鹰游山路东	城市	156,546.40	20209.53	否

18	苏（2019）连云港市不动产权第0060590号苏（2019）连云港市不定产权第0060619号苏（2019）连云港市不动产权第0060621号苏（2019）连云港市不动产权第0060617号苏（2019）连云港市不动产权第0060611号苏（2019）连云港市不动产权第0060606号苏（2019）连云港市不动产权第0060605号苏（2019）连云港市不动产权第0060622号	连云港耀连实业发展有限公司	开发区银珠路17号中德产业园二期仓库2； 开发区银珠路17号中德产业园二期A1-3厂房； 开发区银珠路17号中德产业园二期A2-2厂房； 开发区银珠路17号中德产业园二期B1-2厂房； 开发区银珠路17号中德产业园二期B2-2厂房； 开发区银珠路17号中德产业园二期C1-3厂房； 开发区银珠路17号中德产业园二期C1-4厂房；	工业用地	68,425.62	2591.7	是
19	苏（2021）连云港市不动产权第0030958号	连云港瑞豪投资发展有限公司	开发区花果山大道东侧	商服用地	51,750.10	24082.49	否
20	苏（2021）连云港市不动产权第0030958号	连云港瑞豪投资发展有限公司	开发区花果山大道东侧	商服用地	66,000.00	30713.84	否

21	苏（2017）连云港市不动产权第0000191号、苏（2017）连云港市不动产权第0000187号、苏（2017）连云港市不动产权第0000192号、苏（2017）连云港市不动产权第0000186号、苏（2017）连云港市不动产权第0000194号、苏（2017）连云港市不动产权第0000185号、苏（2017）连云港市不动产权第0000188号、苏（2017）连云港市不动产权第0000189号、苏（2017）连云港市不动产权第0000190号	连云港耀连实业发展有限公司	开发区黄海大道999号1-9号	工业用地	77,075.00	2886.84	是
22	苏（2023）连云港市不动产权第0074794号	江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	连云港经济技术开发区花果山大道567-4	工业	132,387.00	5103.9	是
23	苏（2024）连云港市不动产权第0057548号等21项	江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	连云港经济技术开发区金桥路82号	工业用地	195,862.00	7511.31	否

24	苏（2016）连云港市不动产权第0014910号	江苏新海连发展集团有限公司		商服用地	93,613.40	24359.62	是
合计					**2,602,347.09**	**458,832.81**	

（4）固定资产

近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为61,929.19万元、147,409.96万元、76,804.18万元和77,754.56万元，占总资产的比重分别为1.06%、2.44%、1.24%和1.21%。

截至2023年末，公司固定资产净额147,409.96万元，较上年末增加85,480.77万元，增幅138.03%，主要系当年固定资产转入房屋及建筑物账面原值184,292.63万元。截至2024年末，公司固定资产账面价值76,804.18万元，较上年末减少70,605.78万元，降幅47.90%。截至2025年3月末，公司固定资产账面价值77,754.56万元，较上年末增加950.38万元，增幅1.24%。

发行人固定资产折旧政策：将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

表 6-31 固定资产使用寿命、残值率和折旧率

名称	使用寿命	残值率	折旧率
房屋建筑物	20-40 年	5%	2.38%-4.75%
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
办公设备及其他设备	5 年	0-5%	19.00%-20.00%
运输工具	5-10 年	0-5%	9.50%-20.00%
电子设备	5 年	5%	19.00%

表 6-32 近一年及一期末固定资产账面价值明细

单位：万元

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	65,831.82	85.71	70,375.65	90.51
机器设备	8,926.29	11.62	6,018.20	7.74
运输设备	427.30	0.56	373.22	0.48
办公设备及其他设备	1,611.91	2.10	979.71	1.26
其他设备	6.85	0.01	7.78	0.01
合计	**76,804.18**	**100.00**	**77,754.56**	**100.00**

（5）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 18,748.72 万元、63,239.49 万元、81,101.83 万元和 83,519.03 万元，分别占公司总资产的 0.32%、1.05%、1.31%和 1.30%。

2023 年末，公司在建工程余额 63,239.49 万元，较上年末增加 44,490.77 万元，增幅 237.30%，主要系当年房建项目投入增加 43,077.78 万元。2024 年末，公司

在建工程余额81,101.83万元，较上年末增加17,862.34万元，增幅28.25%，主要是厂房工程支出增加。2025年3月末，公司在建工程余额83,519.03万元，较上年末增加2,417.20万元，增幅2.98%。

表6-33 近一年末在建工程明细

单位：万元

项目	期末余额			项目性质	建设期间	是否签订协议
	账面余额	减值准备	账面价值			
房建工程	73,572.87	-	73,572.87	自建	—	是
光大豪锐项目	2,638.97	-	2,638.97	自建	—	是
管网设施	2,765.15	-	2,765.15	自营	2020-2024	是
跨境电商平台工程	1,579.89	-	1,579.89	自营	2021-2023	是
光伏发电项目	27.64	-	27.64	自营	2021-2023	是
LED大屏工程	115.92	-	115.92	自营	—	是
智慧能源管理平台工程	0.00	-	-	自营	—	是
联电联产项目	161.06	-	161.06	自营	—	是
标示展示牌工程	240.35	-	240.35	自营	—	是
合计	**81,101.83**		**81,101.83**	—	—	—

（6）无形资产

近三年及一期末，公司无形资产分别为689,717.96万元、666,963.13万元、653,734.77万元和650,649.10万元，分别占公司资产的11.78%、11.03%、10.58%和10.14%。

截至2023年末，公司无形资产余额666,963.13万元，较上年末减少22,754.83万元，降幅3.30%。

截至2024年末，公司无形资产余额653,734.77万元，较上年末减少13,228.36万元，降幅1.98%。

表6-34 近一年及一期末发行人无形资产情况表

单位：万元

项目	2024年末	本期增加额	本期减少额	2025年3月末
原值	**867,278.61**			**867,278.61**
土地使用权	867,151.47			867,151.47
软件	127.14			127.14
累计摊销	**213,543.83**	**3,085.69**		**216,629.52**
土地使用权	213,467.32	3,035.06		216,502.38
软件	76.51	50.63		127.14
账面价值	**653,734.77**		**3,085.69**	**650,649.09**

项目	2024年末	本期增加额	本期减少额	2025年3月末
土地使用权	653,684.15		3,035.06	650,649.09
软件	50.63		50.63	-

发行人摊销政策：使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均分摊。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各项无形资产的摊销年限分别为：

类别	摊销方法	摊销年限（年）
土地使用权	直线法	40-70
软件	直线法	2

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计评估变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表面该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

表6-35 近一年末无形资产中主要土地使用权明细表

单位：万元、㎡

序号	取得方式	证书编号	权利人	坐落位置	证载用途	土地面积	账面价值	抵押情况	是否缴纳出让金
1	出让	国海证073200030号	江苏新海连发展集团有限公司	台北盐场虾塘外侧海域	建设填海造地用海	249,700.00	299.64	否	是
2	出让	连国用（2014）第LY004142	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	329,813.30	37,162.04	是	是
3	出让	连国用(2011)第LY004152号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区242省道南、恒山路东	城镇住宅用地（071）	76,909.00	4,796.03	是	是
4	出让	连国用(2011)第LY004267号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地、商务金融用地	334,930.00	37,994.03	是	是
5	出让	连国用(2013)第LY000234号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	290,027.80	33,208.89	是	是
6	出让	连国用（2010）第XP007890	江苏新海连发展集团有限公司	开发区振华路北	工业用地（061）	5,882.30	58.24	否	是
7	出让	连国用（2010）第LY002875	江苏新海连发展集团有限公司	开发区出口加工区	工业用地（061）	23,024.00	215.53	否	是

8	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0041864号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港242省道北（连云新城）	城镇住宅用地	399,606.80	45,990.56	是	是
9	出让	连国用（2010）第LY002868	江苏新海连发展集团有限公司	开发区出口加工区	工业用地（061）	16,481.20	188.01	否	是
10	出让	连国用（2013）第LY003894号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	318,040.82	36,271.46	是	是
11	出让	连国用(2011)第LY004153号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区242省道南	城镇住宅用地（071）	78,920.00	4,920.60	是	是
12	出让	苏（2018）连云港市不动产权第0060591号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地	233,263.80	26,375.79	是	是
13	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0041872号	江苏新海连发展集团有限公司	连云区242省道北（连云新城）	城镇住宅用地	340,204.80	40,795.05	是	是
14	出让	连国用（2013）第LY000237	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	314,038.40	35,794.61	是	是
15	出让	连国用（2013）第LY000324	江苏新海连发展集团有限公司	开发区临港产业区242省道北	工业用地（061）	1,915,723.00	44,537.16	是	是
16	出让	连国用（2010）第LY002870	江苏新海连发展集团有限公	开发区出口加工区	工业用地（061）	46,583.50	436.31	否	是

			司						
17	出让	连国用（2013）第LY000233号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	294,446.30	33,316.17	否	是
18	出让	连国用(2013)第LY000236号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	211,408.80	24,078.32	否	是
19	出让	连国用（2013）第LY001039号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港经济技术开发区盐汇路南、松竹路东	城镇住宅用地（071）	121,989.10	4,046.93	否	是
20	出让	连国用（2013）第LY000235号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地（071）、商服用地（05）	280,081.20	31,839.26	否	是
21	出让	连国用（2015）第LY002833号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区临港产业区242省道北	城镇住宅用地(071)、商服用地(05)	327,387.80	37,138.46	是	是
22	出让	连国用（2013）第LY002042号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-01地块	其他商服用地（054）	129,159.40	13,879.25	否	是
23	出让	连国用（2013）第LY002036号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-02地块	其他商服用地（054）	124,141.50	13,324.08	是	是
24	出让	连国用（2013）第LY002040号	江苏新海连发展集团有限公	连云港开发区青口盐场K-03	其他商服用地（054）	124,584.60	13,403.39	是	是

			司	地块					
25	出让	连国用（2013）第LY002038号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-04地块	其他商服用地（054）	125,493.20	13,482.70	是	是
26	出让	连国用（2013）第LY002041号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-05地块	其他商服用地	120,632.40	12,927.53	是	是
27	出让	连国用（2013）第LY002043号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-06地块	其他商服用地	120,632.50	12,927.53	否	是
28	出让	连国用（2014）第LY002992号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-07地块	其他商服用地（054）	124,680.64	13,782.13	是	是
29	出让	苏（2016）连云港市不动产权第0040684号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-13地块	其他商服用地	128,921.00	14,271.44	是	是
30	出让	苏（2016）连云港市不动产权第0040683号	江苏新海连发展集团有限公司	连云港开发区青口盐场K-08地块	其他商服用地	132,695.66	14,679.19	是	是
31	出让	连国用（2015）第LY001113号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区江宁工业集中区242省道南、仙霞山路西	商服用地	33,185.10	2,063.77	否	是

32	出让	苏（2016）连云港市不动产权第0003105号（原不动产权证：连国用（2012）第LY000453号）	江苏新海连发展集团有限公司	开发区江宁工业集中区燕山路东、钱江路南	批发零售用地	19,999.60	494.87	否	是
33	出让	苏（2016）连云港市不动产权第0027543号	江苏新海连发展集团有限公司	开发区大浦路78号	工业用地	66,666.90	1,003.51	是	是
34	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042312号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北粗格栅及进水泵房	公共基础设施用地	49,870.06	3,107.59	否	是
35	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042323号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北MSBR池1号	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
36	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042322号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北机修仓库	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
37	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042315号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北尾水泵房	公共基础设施用地	49,870.06		否	是

38	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042320号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北传达室	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
39	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042324号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北鼓风机房及变电所	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
40	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042325号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北MSBR池2号	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
41	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042321号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北脱水机房及加药间	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
42	出让	苏（2019）连云港市不动产权第0042326号	江苏新海连水务有限公司	开发区临港产业区云桥路西云池路北综合楼	公共基础设施用地	49,870.06		否	是
43	出让	未办理	未办理	宋跳原冶金院地块	-	-	65.05	否	是
44	出让	苏（2017）连云港市不动产权第0039699号	连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	开发区临港产业区	仓储用地	230,653.30	2,002.47	否	是

45	出让	国海证 073200040 号	连云港新东港实业公司	台北盐场虾塘外侧海域	建设填海造地用海	311,400.00	239.78	否	是
46	出让	国海证 073200041 号	连云港新东港实业公司	台北盐场虾塘外侧海域	建设填海造地用海	105,100.00	80.93	否	是
47	出让	国海证 2012B32070304948 号	连云港经济技术开发区经济发展有限公司	碱厂渣外侧海域	建设填海造地用海	325,400.00	224.83	否	是
48	出让	连国用（2014）第 LY001052 号	连云港经济技术开发区经济发展有限公司	开发区临港产业区 242 省道北	城镇住宅用地、商服用地	338,779.80	38,479.87	是	是
49	出让	苏(2021）连云港市不动产权第 0057376 号	连云港新奥医药科技有限公司	开发区金桥路东、东晋路南侧	工业用地	40,489.00	1,101.82	是	是
50	出让	苏（2024）连云港市不动产权第 0063069 号	连云港新海连热电联产有限责任公司	开发区 242 省道西侧	出让	107,129.00	2,679.32	否	是
合计						**9,367,036.06**	**653,684.15**		

（二）负债结构分析

1、流动负债分析

表 6-36 发行人近三年及一期末流动负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	441,724.83	11.78	463,793.27	11.89	531,751.05	13.37	495,706.00	11.78
应付票据	15,050.00	0.40	40,580.00	1.04	42,000.00	1.06	14,864.80	0.35
应付账款	99,390.77	2.65	77,700.39	1.99	67,179.22	1.69	66,538.76	1.58
预收款项	1,937.50	0.05	15.52	0.00	8.86	0.00		
合同负债	27,532.25	0.73	55,040.22	1.41	38,967.37	0.98	44,503.31	1.06
应付职工薪酬	71.63	0.00	74.60	0.00	67.43	0.00	86.89	0.00
应交税费	38,629.30	1.03	38,090.38	0.98	35,681.75	0.90	31,684.51	0.75
其他应付款	6,535.20	0.17	8,621.77	0.22	21,610.98	0.54	19,056.32	0.45
一年内到期的非流动负债	1,017,122.37	27.12	884,154.70	22.66	909,532.44	22.88	1,064,706.70	25.29
其他流动负债	29,300.27	0.78	11,373.02	0.29	48,147.74	1.21	40,211.68	0.96
流动负债合计	**1,677,294.11**	**44.72**	**1,579,443.87**	**40.49**	**1,694,946.83**	**42.63**	**1,777,358.97**	**42.22**

发行人主要流动负债科目包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。近三年及一期末，公司流动负债分别为1,677,294.11万元、1,579,443.87万元、1,694,946.83万元和1,777,358.97万元，占负债总额的比重分别为44.72%、40.49%、42.63%和42.22%，具体情况如下：

（1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为441,724.83万元、463,793.27万元、531,751.05万元和495,706.00万元，分别占公司负债总额的11.78%、11.89%、13.37%和11.78%。

截至2023年末，公司短期借款463,793.27万元，较上年末增加22,068.44万元，增幅5.00%。截至2024年末，公司短期借款531,751.05万元，较2023年末增加67,957.78万元，增幅14.65%，主要是公司营运资金需求增长，导致银行流动资金贷款增加。截至2025年3月末，公司短期借款495,706.00万元，较上年末减少36,045.05万元，降幅6.78%。

表 6-37 发行人 2024 年末短期借款担保结构表

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	34,750.00	6.54%
保证借款	279,013.92	52.47%

项目	金额	占比
抵押借款	53,000.00	9.97%
质押借款	75,149.00	14.13%
组合借款	89,249.00	16.78%
应计利息	589.13	0.11%
合计	**531,751.05**	**100.00%**

（2）应付账款

近三年及一期末，公司应付账款分别为99,390.77万元、77,700.39万元、67,179.22万元和66,538.76万元，分别占公司负债总额的2.65%、1.99%、1.69%和1.58%。公司应付账款主要是应付工程款。

截至2023年末，公司应付账款较年初减少21,690.38万元，降幅为21.82%，主要系工程款支付所致。截至2024年末，公司应付账款较年初减少10,521.17万元，降幅为13.54%。截至2025年3月末，公司应付账款较年初减少640.46万元，降幅为0.95%。

表6-38 近一年及一期末应付账款的账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2024年末		2025年3月末	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	15,182.84	22.60	9,075.89	13.64
1-2年	4,201.48	6.25	10,646.20	16.00
2-3年	783.49	1.17	7,898.15	11.87
3年以上	47,011.40	69.98	38,918.52	58.49
合计	**67,179.22**	**100.00**	**66,538.76**	**100.00**

表6-39 截至2024年末公司应付账款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	性质
江苏金桥盐化集团有限责任公司台北盐场	30,857.82	45.93	工程款
南京禾浩通信科技有限公司	5,481.49	8.16	工程款
中铁建设集团有限公司华东分公司	5,100.00	7.59	工程款
连云港市工业投资集团有限公司	2,927.47	4.36	工程款
中冶天工集团有限公司	2,741.88	4.08	工程款
合计	**47,108.66**	**70.12**	

表6-40 截至2025年3月末公司应付账款前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	性质
江苏金桥盐化集团有限责任公司台北盐场	30,174.09	45.35	工程款
南京禾浩通信科技有限公司	5,351.71	8.04	工程款

单位名称	金额	占比	性质
中铁建设集团有限公司华东分公司	5,100.00	7.66	工程款
连云港市工业投资集团有限公司	2,927.47	4.40	工程款
中冶天工集团有限公司	2,587.33	3.89	工程款
合计	**46,140.60**	**69.34**	

（3）其他应付款

近三年及一期末，其他应付款主要是往来款，公司其他应付款分别为6,535.20万元、8,621.77万元、21,610.98万元和19,056.32万元，分别占公司负债总额的0.17%、0.22%、0.54%和0.45%。近年来，公司其他应付款呈波动上升趋势，总体来看占负债总额比重较小，对负债总额影响不大。

截至2023年末，公司其他应付款8,621.77万元，较2022年末增加2,086.57万元，增幅31.93%，主要是经营性往来款增加。截至2024年末，公司其他应付款21,610.98万元，较年初增加12,989.21万元，增幅为150.66%，主要是经营性往来款增加。

表 6-41 近一年及一期末公司其他应付款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,012.20	41.70	5,745.48	30.15
1-2 年	6,785.89	31.40	1,457.81	7.65
2-3 年	408.49	1.89	918.51	4.82
3 年以上	5,404.40	25.01	10,934.52	57.38
合计	**21,610.98**	**100.00**	**19,056.32**	**100.00**

表6-42 2024年末公司其他应付款金额前五名单位情况表

单位：万元

债权人（项目）名称	金额	占比	款项性质
连云港明达工程爆破有限公司	982.61	4.55%	工程款
虎山开采项目	830.55	3.84%	工程款
连徐公路零公里处拆迁项目	595.88	2.76%	工程款
连云港三新供电服务有限公司	362.33	1.68%	工程款
连云港迎曙工贸公司	299.56	1.39%	工程款
合计	**3,070.92**	**14.21%**	

表6-43 2025年3月末公司其他应付款金额前五名单位情况表

单位：万元

债权人（项目）名称	金额	占比	款项性质
连云港明达工程爆破有限公司	982.61	5.16%	工程款
虎山开采项目	830.55	4.36%	工程款
连云港迎曙工贸公司	299.56	1.57%	工程款
江苏诺泰澳赛诺生物制药股份有限公司	277.85	1.46%	工程款

债权人（项目）名称	金额	占比	款项性质
连云港正道新能源有限公司	200.00	1.05%	工程款
合计	**2,590.57**	**13.59%**	

发行人承诺其与政府往来款符合43号文要求，不增加政府债务。

（4）合同负债

近三年及一期末，公司合同负债分别为27,532.25万元、55,040.22万元、38,967.37万元和44,503.31万元，占负债总额的0.73%、1.41%、0.98%和1.06%。公司合同负债主要为预收工程款等款项。2023年末，公司合同负债较上年末增加27,507.97万元，增幅99.91%，主要系年内新增预付工程款27,313.19万元。2024年末，公司合同负债较上年末减少16,072.85万元，降幅29.20%。2025年3月末，公司合同负债较上年末增加5,535.94万元，增幅14.21%。

表6-44 近一年及一期末公司合同负债结构表

单位：万元

项目	2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比
预收工程款	35,599.70	91.36%	41,183.36	92.54%
预收货款	1,951.37	5.01%	2,372.03	5.33%
预收物业、水电等	1,416.30	3.63%	947.92	2.13%
合计	**38,967.37**	**100.00%**	**44,503.31**	**100.00%**

表6-45 2025年3月末合同负债金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	性质	是否关联
港馨花园	15,446.85	34.71	预收工程款	否
港馨花园二期B区	15,075.11	33.87	预收工程款	否
港馨花园二期A区	1,321.94	2.97	预收工程款	否
北京立牧能源有限责任公司	973.45	2.19	预收工程款	否
江苏禾润焦炭贸易有限公司	817.33	1.84	预收货款	否
合计	**33,634.68**	**75.58**		

表6-46 2025年3月末合同负债按账龄列示

单位：万元

账龄	金额	占比
1年以内	21,364.74	48.01%
1-2年	19,643.31	44.14%
2-3年	1,295.17	2.91%
3年以上	2,200.09	4.94%
合计	**44,503.31**	**100.00%**

（5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为1,017,122.37万元、884,154.7万元、909,532.44万元和1,064,706.70万元，分别占公司负债总额的27.12%、22.66%、22.88%和25.29%。

截至2023年末，公司一年内到期的非流动负债为884,154.70万元，较2022年末降低132,967.67万元，降幅13.07%。截至2024年末，公司一年内到期的非流动负债为909,532.44万元，较2023年末增长25,377.74万元，增幅为2.87%；截至2025年3月末,公司一年内到期的非流动负债较上年末增加155,174.26万元，增幅17.06%。

表6-47 发行人近一年末一年内到期的非流动负债构成表

单位：万元

项目	2024年末	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	185,556.87	20.40%
一年内到期的长期借款利息	1,532.42	0.17%
一年内到期的应付债券	546,813.64	60.12%
一年内到期的应付债券利息	30,591.57	3.36%
一年内到期的长期应付款	145,037.95	15.95%
合计	**909,532.44**	**100.00%**

（6）其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债分别为29,300.27万元、11,373.02万元、48,147.74万元和40,211.68万元，分别占公司负债总额的0.78%、0.29%、1.21%和0.96%。

截至2023年末,公司其他流动负债11,373.02万元,较2022年末减少17,927.25万元，降幅61.18%，主要系当年工程结算净额减少20,115.87万元。截至2024年末，公司其他流动负债48,147.74万元，较2023年末增长36,774.72万元，增幅323.35%,主要是工程结算增加。截至2025年3月末,公司其他流动负债40,211.68万元，较上年末减少7,936.05万元，降幅16.48%。

2、非流动负债分析

表6-48 发行人近三年及一期末非流动负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	859,174.86	22.91	956,646.00	24.52	976,138.03	**24.55**	1,010,882.03	**24.01**
应付债券	974,017.73	25.97	1,075,206.44	27.56	1,010,093.49	**25.41**	1,101,000.00	**26.15**

长期应付款	142,771.88	3.81	182,844.78	4.69	175,773.17	**4.42**	200,944.51	**4.77**
递延所得税负债	83,671.58	2.23	95,512.46	2.45	109,435.49	**2.75**	109,435.49	**0.24**
递延收益	14,066.96	0.38	11,381.53	0.29	9,548.87	**0.24**	10,045.78	**2.60**
非流动负债合计	**2,073,703.01**	**55.28**	**2,321,591.21**	**59.51**	**2,280,989.04**	**57.37**	**2,432,307.81**	**57.78**

发行人非流动负债科目包括长期借款、应付债券、长期应付款等。近三年及一期末,公司非流动负债分别为2,073,703.01万元、2,321,591.21万元、2,280,989.04万元和2,432,307.81万元，占负债总额的比重分别为55.28%、59.51%、57.37%和57.78%，非流动负债占比总体呈波动趋势。具体情况如下：

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为859,174.86万元、956,646.00万元、976,138.03万元和1,010,882.03万元，分别占负债总额的22.91%、24.52%、24.55%和24.01%。近三年及一期末公司长期借款呈增长趋势。

截至2023年末，公司长期借款956,646.00万元，较上年末增加97,471.14万元，增幅为11.34%。截至2024年末，公司长期借款976,138.03万元，较年初增加19,492.03万元，增幅为2.04%，主要是项目贷款增加所致。截至2025年3月末,公司长期借款1,010,882.03万元,较上年末增加34,744.00万元,增幅为3.56%。

表6-49 近一年末公司长期借款分类表

单位：万元、%

项目	2024年末	
	金额	占比
信用借款	25,489.00	2.61%
保证借款	389,522.90	39.90%
抵押借款	68,450.00	7.01%
组合借款	678,233.00	69.48%
应计利息	1,532.42	0.16%
减：一年内到期的长期借款	187,089.29	19.17%
合计	**976,138.03**	**100.00%**

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为974,017.73万元、1,075,206.44万元、1,010,093.49万元和1,101,000.00万元，分别占公司负债总额的25.97%、27.56%、25.41%和26.15%。

截至2023年末，公司应付债券1,075,206.44万元，较上年末增加101,188.71万元，增幅10.39%。截至2024年末，公司应付债券1,010,093.49万元，较年初减少65,112.95万元,降幅6.06%。截至2025年3月末,公司应付债券1,101,000.00万元，较上年末增加90,906.51万元，增幅9.00%。

（3）长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别为142,771.88万元、182,844.78万元、175,773.17万元和200,944.51万元，分别占公司负债总额的3.81%、4.69%、4.42%和4.77%，呈波动增长态势。

截至2023年末，公司长期应付款较上年末增加40,072.90万元，增幅28.07%，主要系当年增加融资租赁款76,584.62万元。截至2024年末，公司长期应付款较上年末减少7,071.61万元，降幅3.87%。截至2025年3月末，公司长期应付款较上年末增加25,171.35万元，增幅14.32%。

近一年及一期末，公司长期应付款前五大情况如下所示：

表6-50 发行人2024年末长期应付款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	与发行人关系
连云港市同城地产集团有限责任公司	17,400.00	9.90	借款	非关联方
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	13,717.63	7.80	租赁款	非关联方
中交融资租赁有限公司	8,805.65	5.01	租赁款	非关联方
国药控股(中国)融资租赁有限公司	8,273.05	4.71	租赁款	非关联方
远东国际融资租赁有限公司	7,749.89	4.41	租赁款	非关联方
合计	**55,946.22**	**31.83**		

表6-51 发行人2025年3月末长期应付款前五大明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	与发行人关系
华澳国际信托有限公司	26,100.00	12.99	租赁款	非关联方
连云港市同城地产集团有限责任公司	17,050.00	8.48	借款	非关联方
浦银金融租赁股份有限公司	16,666.67	8.29	租赁款	非关联方
江苏淮海融资租赁有限公司	13,748.64	6.84	租赁款	非关联方
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	12,089.03	6.02	租赁款	非关联方
合计	**85,654.34**	**42.63**		

（三）所有者权益结构分析

表6-52 发行人近三年及一期末所有者权益结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2022年末		2023年末		2024年末		2025年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1,320,055.13	62.74	1,320,055.13	61.50	1,320,055.13	59.97	1,320,055.13	59.97
资本公积金	18,055.69	0.86	18,055.69	0.84	18,055.69	0.82	18,055.69	0.82
其他综合收益	171,125.07	8.13	187,302.27	8.73	204,115.34	9.27	203,495.83	9.24
盈余公积金	50,077.31	2.38	51,191.43	2.39	53,376.69	2.42	53,376.69	2.42
未分配利润	459,505.72	21.84	473,410.08	22.06	485,975.72	22.08	490,432.72	22.28
归属于母公司所有者权益合计	**2,018,818.91**	**95.95**	**2,050,014.59**	**95.51**	2,081,578.56	94.56	2,085,416.05	94.73
少数股东权益	85,291.31	4.05	96,310.30	4.49	119,751.70	5.44	119,722.84	5.44
所有者权益合计	**2,104,110.22**	**100.00**	**2,146,324.89**	**100.00**	**2,201,330.26**	100.00	**2,205,138.89**	100.17

近三年及一期末，公司所有者权益总额分别为2,104,110.22万元、2,146,324.89万元、2,201,330.26万元和2,205,138.89万元，呈现上升趋势。

1、实收资本

近三年及一期末，公司实收资本分别为1,320,055.13万元、1,320,055.13万元、1,320,055.13万元和1,320,055.13万元，占同期末所有者权益的比重分别为62.74%、61.5%、59.97%和59.86%。

发行人注册资本已全部到位，股东注资合法合规，不含政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产，实收资本构成明细如下：

表6-53 截至2025年3月末公司实收资本构成明细表

单位：万元、%

出资方式	金额	占比
货币资金	314,184.63	23.80
股权	1,000.00	0.08
实物资产	1,004,870.50	76.12
其中：土地	808,456.50	61.24
房屋建筑物	196,414.00	14.88
合计	**1,320,055.13**	**100.00**

表6-54 公司实收资本中土地出资明细表

单位：元/平方米、亩、万元

序号	土地使用权人	取得时间	土地证号	面积	金额	土地性质	取得方式	获取土地相关权益是否合法合规	近期该区域土地均价	用途	土地出让金缴纳情况	入账价值	入账依据
1	发行人	2008	连国用（2008）字第 LY002806 号	279.45	2,498.08	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	2,498.08	原始价值入账
2	发行人	2008	连国用（2008）字第 LY002809 号	201.85	1,804.44	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	1,804.44	原始价值入账
3	发行人	2008	连国用（2008）字第 LY002808 号	199.02	1,779.09	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	1,779.09	原始价值入账
4	发行人	2010	连国用（2010）第 P007891 号	9.98	119.79	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	119.79	原始价值入账
5	发行人	2011	连国用（2010）第 P007890 号	8.82	100.00	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	100.00	原始价值入账
6	发行人	2011	连国用（2010）第 LY002869 号	21.16	236.05	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	236.05	原始价值入账
7	发行人	2011	连国用（2010）第 LY002868 号	35.19	331.23	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	331.23	原始价值入账
8	发行人	2011	连国用（2010）第 LY002870 号	69.98	779.12	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	779.12	原始价值入账
9	发行人	2003	连国用（2003）字第 A002428 号	346.87	8,767.45	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	8,767.45	原始价值入账
10	发行人	2003	连国用（2003）字第 A002429 号	212.72	5,376.51	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	5,376.51	原始价值入账
11	发行人	2003	连国用（2003）字第 A002430 号	247.24	6,249.24	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	6,249.24	原始价值入账
12	发行人	2003	连国用（2003）字第 A002432 号	46.21	554.47	工业	出让	是	300.00	工业	已全额缴纳	554.47	原始价值入账
13	发行人	2006	连国用（2006）字第 LY00571 号	4,714.92	116,301.18	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	116,301.18	原始价值入账
14	发行人	2006	连国用（2006）字第 LY00572 号	2,873.59	70,881.75	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	70,881.75	原始价值入账

序号	土地使用权人	取得时间	土地证号	面积	金额	土地性质	取得方式	获取土地相关权益是否合法合规	近期该区域土地均价	用途	土地出让金缴纳情况	入账价值	入账依据
15	发行人	2006	连国用（2006）字第LY00573号	2,001.27	49,364.52	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	49,364.52	原始价值入账
16	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002204号	471.06	4,626.71	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	4,626.71	原始价值入账
17	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002205号	441.67	8,592.47	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	8,592.47	原始价值入账
18	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002206号	494.73	15,863.01	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	15,863.01	原始价值入账
19	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002207号	538.3	29,082.19	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	29,082.19	原始价值入账
20	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002200号	420.12	53,537.67	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	53,537.67	原始价值入账
21	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002196号	349.9	98,482.87	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	98,482.87	原始价值入账
22	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002195号	502.4	50,005.05	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	50,005.05	原始价值入账
23	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002197号	491.08	48,879.00	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	48,879.00	原始价值入账
24	发行人	2008	连国用（2008）字第LY000199号	508.17	50,579.82	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	50,579.82	原始价值入账
25	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002201号	435.04	43,707.19	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	43,707.19	原始价值入账
26	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002203号	604.89	60,529.51	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	60,529.51	原始价值入账
27	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002208号	477.06	47,737.92	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	47,737.92	原始价值入账
28	发行人	2006	连国用（2008）字第LY002209号	317.11	31,690.18	商住	出让	是	6000.00	商住	已全额缴纳	31,690.18	原始价值入账
	合计			**17,319.80**	**808,456.51**							**808,456.50**	

连云港经济技术开发区管理委员会对发行人的上述土地注资均合法合规，并严格执行了《土地管理法》等有关规定，注入土地全部为国有出让土地；发行人实收资本中除土地外的实物资产主要为综合楼、商务中心等房屋建筑物。发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，发行人注册资本已足额到位，不存在虚增资产，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产等情况。

2、资本公积

近三年及一期末，公司资本公积余额分别为18,055.69万元、18,055.69万元、18,055.69万元和18,055.69万元，占同期末所有者权益的比重分别为0.86%、0.84%、0.82%和0.82%。

表6-55 截至2024年末公司资本公积变动情况

单位：万元

项目	年初余额	2024年度增加	2024年度减少	期末余额
资本溢价	58.69	-	-	58.69
其他资本公积	17,996.99	-	-	17,996.99
合计	**18,055.69**	-	-	**18,055.69**

表6-56 截至2025年3月末公司资本公积明细

单位：万元

	金额	内容
资本公积明细	201.32	接收开发区昌盛实业发展公司无偿划入、开发区管委会划拨丰田TV7250小轿车
	9.03	开发区管委会无偿划拨给子公司连云港新海连物业服务有限公司固定资产运输车一辆
	21,994.17	开发区管委会无偿划拨江苏新海科产业发展有限公司51%股权
	499.23	收市产权交易所交来经济发展公司股权出售款、收中行交来区建业地产公司原打包债权收回款等
	45.12	开发区管委会无偿划拨开发区经发局孵化器大楼资产
	-4,693.18	2021年度母公司对控股子公司连云港高科投资发展有限公司增资182,200.00万元，持股比例从81.58%上升至96.82%，形成当期购买少数股东权益，合并层面调整长期股权投资至子公司账面价值，故冲回资本公积4,693.18万元
合计	**18,055.69**	

3、盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积余额分别为50,077.31万元、51,191.43万元、

53,376.69万元和53,376.69万元，占同期末所有者权益的比重为2.38%、2.39%、2.42%和2.42%。

4、未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润分别为459,505.72万元、473,410.08万元、485,975.72万元和490,432.72万元，分别占公司所有者权益总额的21.84%、22.06%、22.08%和22.24%，呈增长趋势，主要因为发行人近年未进行股利分配。截至本募集说明书签署日，发行人尚无利润分配计划。

三、重要财务指标分析

（一）偿债能力分析

表 6-57 近三年及一期主要偿债能力指标表

指标	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 3 月末
流动比率	1.45	1.54	1.52	1.58
速动比率	1.19	1.28	1.24	1.31
资产负债率（%）	64.06	64.51	64.36	65.62
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.39	0.57	0.37	-

1、短期偿债能力

近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.45、1.54、1.52 和 1.58；速动比率分别为 1.19、1.28、1.24 和 1.31，总体呈波动上升趋势。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 64.06%、64.51%、64.36%和 65.62%，有所上升，但总体来看，公司资产负债率仍处于较合理水平。公司近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.39 和 0.57、0.37，虽然偏弱但符合行业特点。总体来说，公司具有较强的长期偿债能力。

（二）盈利能力分析

表6-58 公司近三年及一期利润表构成情况

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业总收入	**411,887.08**	**340,111.74**	**288,479.35**	**80,441.67**
营业收入	411,887.08	340,111.74	288,479.35	80,441.67
营业总成本	**399,993.10**	**333,790.69**	**291,075.13**	**77,038.48**
营业成本	360,686.07	292,471.49	258,447.66	69,592.74
税金及附加	10,905.44	10,136.76	7,100.10	1,047.85

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-3月
销售费用	884.08	922.30	941.76	459.13
管理费用	19,749.41	23,707.85	21,404.25	4,632.76
财务费用	7,768.10	6,552.29	3,181.36	1,306.00
其中：利息费用	7,693.26	11,792.09	11,857.77	
减：利息收入	1,070.63	5,391.35	9,149.03	
加：其他收益	23,204.27	8,365.44	2,319.02	1,200.00
投资净收益	-304.18	502.43	335.96	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-814.47	-123.42	-264.09	
公允价值变动净收益	9,088.44	15,983.78	21,613.06	
信用减值损失	-1,678.41	-503.22	744.64	
资产处置收益	-3.10	399.28	1,424.46	
营业利润	**42,201.00**	**31,068.75**	**23,841.37**	**4,603.19**
加：营业外收入	894.56	137.27	318.31	
减：营业外支出	2,806.06	3,714.68	5.4	72.07
利润总额	**40,289.50**	**27,491.34**	**24,154.27**	**4,531.12**
减：所得税	-1,011.85	5,853.88	9,481.97	74.13
净利润	**41,301.35**	**21,637.46**	**14,672.30**	**4,457.00**

近三年及一期，公司营业收入分别为411,887.08万元、340,111.74万元、288,479.35万元和80,441.67万元；营业成本分别为360,686.07万元、292,471.49万元、258,447.66万元和69,592.74万元；毛利率分别为12.43%、14.01%、10.41%和13.49%，毛利率呈波动态势。

近三年及一期，公司其他收益分别为23,204.27万元、8,365.44万元、2,319.02万元和1,200.00万元，主要是取得的政府补助。

近三年及一期，公司公允价值变动收益分别为9,088.44万元、15,983.78万元、21,613.06万元和0.00万元，公允价值变动收益均来自投资性房地产评估增值。

近三年及一期，公司信用减值损失分别为-1,678.41万元、-503.22万元、744.64万元和0.00万元，主要是受应收账款坏账损失影响所致。

近三年及一期，公司净利润分别为41,301.35万元、21,637.46万元、14,672.30万元和4,457.00万元，整体呈下降态势，主要是近年来其他收益、公允价值变动收益等非经常性损益整体呈下降趋势所致。

1、期间费用分析

公司近三年及一期期间费用情况如下：

表6-59 发行人近三年及一期期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2022年度		2023年度		2024年度		2025.1-3	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	884.08	3.11	922.3	2.96	941.76	3.69	459.13	7.18
管理费用	19,749.41	69.54	23,707.85	76.03	21,404.25	83.85	4,632.76	72.41
财务费用	7,768.10	27.35	6,552.29	21.01	3,181.36	12.46	1,306.00	20.41
期间费用总额	**28,401.59**	**100.00**	**31,182.44**	**100.00**	**25,527.37**	**100.00**	**6,397.89**	**100.00**
期间费用率	**6.90**		**9.17**		**8.85**		**7.95**	

近三年及一期，发行人期间费用总额分别28,401.58万元、31,182.44万元、25,527.37万元和6,397.89万元，分别占当年营业收入的6.90%、9.17%、8.85%和7.95%，其中管理费用占比最高。

近三年及一期,公司管理费用分别为19,749.41万元、23,707.85万元、21,404.25万元和4,632.76万元，在期间费用总额中占比分别为69.54%、76.03%、83.85%和72.41%。管理费用主要是职工薪酬福利、无形资产减值费用以及外付劳务费用，业务招待费比例较低。

近三年及一期，公司财务费用分别为7,768.10万元、6,552.29万元、3,181.36万元和1,306.00万元。公司财务费用主要包括利息支出、银行存款利息、子公司收到银票贴现费用、相关手续费、中间业务收入等。

2、盈利能力指标分析

表6-60 近三年及一期主要盈利能力指标表

单位：万元、%

指标	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-3月
营业收入	411,887.08	340,111.74	288,479.35	80,441.67
营业毛利率	12.43	14.01	10.41	13.49
营业利润率	10.25	9.13	8.26	5.72
净利润率	10.03	6.36	5.09	5.54
总资产报酬率	0.82	0.36	0.24	0.07
净资产收益率	2.08	1.02	0.67	0.20

注：2025年1-3月总资产报酬率及净资产收益率经年化处理。

近三年及一期，公司营业收入、毛利率、净利润率、营业利润率呈波动趋势，主要是公司营业收入主要为基建、贸易业务收入，成本较高所致；总资产报酬率、净资产收益率等盈利能力指标有所下降且总体水平偏低，主要是公司资产规模总体偏大，由于大部分项目处于建设初期，尚未投入运营，没有产生相应的收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征，在行业中处于合理水平。

（三）资产运营效率分析

表 6-61 近三年及一期主要营运效率指标表

指标	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
应收账款周转率	0.37	0.27	0.21	0.06
存货周转率	0.95	0.69	0.59	0.15
总资产周转率	0.07	0.06	0.05	0.01

注：2025年一季度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率指标均未进行年化处理。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为0.37、0.27、0.21和0.24，持续降低，主要原因是发行人属于基础设施建设、土地开发整理及园区建设行业，其行业特点是投资数额巨大、建设周期及资金回收期较长，导致应收账款周期较长。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.95、0.69、0.59和0.59，总资产周转率分别为0.07、0.06、0.05和0.05，均呈下降趋势且周转率低，与其行业特性有关。

四、现金流量情况分析

表 6-62 发行人近三年及一期现金流结构分析表

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
经营活动现金流入	602,329.05	568,134.04	838,568.18	136,987.60
经营活动现金流出	590,392.10	610,929.83	576,494.65	128,149.14
经营活动产生的现金流量净额	**11,936.95**	**-42,795.79**	**262,073.53**	**8,838.46**
投资活动现金流入	47,638.81	10,572.60	3,653.83	-
投资活动现金流出	71,250.21	45,954.40	25,461.68	2,171.89
投资活动产生的现金流量净额	**-23,611.40**	**-35,381.80**	**-21,807.85**	**-2,171.89**
筹资活动现金流入	1,523,967.16	1,906,091.23	1,593,258.00	748,870.00
筹资活动现金流出	1,662,416.26	1,912,904.14	1,774,518.06	462,218.21
筹资活动产生的现金流量净额	**-138,449.11**	**-6,812.91**	**-181,260.06**	**286,651.79**

表 6-63 发行人近三年及一期经营性现金流入明细分析表

单位：万元

科目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
销售商品、提供劳务收到的现金	**370,445.72**	**229,488.35**	**366,961.43**	**61,962.55**
其中：市政道路建设	101,077.56	65,118.58	95,134.65	12,561.64
保障房建设	3,102.32	1,567.18	1,615.32	120.66
园区建设	85,963.14	66,688.83	116,248.32	1,468.54
土地开发整理	29,608.95	23,146.55	21,012.85	14,397.35
其他业务	150,693.75	72,967.21	132,950.29	33,414.35

科目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-3月
收到的税费返还	**12,856.77**	**945.10**	**4,564.72**	**-**
收到其他与经营活动有关的现金	**219,026.56**	**337,700.59**	**467,042.03**	**75,025.05**
其中：政府补贴收入	23,204.27	8,365.44	2,319.02	1,200.00
收到合并范围外公司的往来款	195,822.29	329,335.15	464,723.00	73,825.05
经营活动产生的现金流入合计	**602,329.05**	**568,134.04**	**838,568.18**	**136,987.60**

1、经营活动现金流量

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为602,329.05万元、568,134.04万元、838,568.18万元和136,987.60万元，与同期营业收入之比分别为1.46、1.67、2.91和1.70。近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为219,026.56万元、337,700.59万元、467,042.03万元和75,025.05万元。2023年经营性现金流入较上年减少34,195.01万元，降幅5.68%。2024年经营性现金流入较上年增加270,434.14万元，增幅47.60%。

近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为590,392.10万元、610,929.83万元、576,494.65万元和128,149.14万元，与同期营业成本之比分别为1.64、2.09、2.23和1.84。对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年支付的其他与经营活动有关的现金，形成原因为公司正常经营活动的支出及部分同政府的往来，与收到的其他与经营活动有关的现金具有较高的配比性。近三年及一期，公司支付的其他与经营活动有关的现金分别为226,758.21万元、294,102.61万元、341,264.84万元和66,403.93万元，与同期收到的其他与经营活动有关的现金之比分别为1.04、0.87、0.73和0.89。2023年，公司支付其他与经营活动有关的现金达294,102.61万元，较上年度增加67,344.40万元，增幅29.70%，主要是拆借款及往来款变动导致。2024年，公司支付其他与经营活动有关的现金达341,264.84万元，较上年度增加47,162.23万元，增幅16.04%，主要是拆借款及往来款变动导致。

近三年及一期，公司经营活动净现金流分别为11,936.95万元、-42,795.79万元、262,073.53万元和8,838.46万元，发行人2022-2023年度经营性现金流量净额呈下降趋势，主要系发行人近两年新增了部分项目建设，经营性板块流出增长，而其产生的收益待项目完工运营后逐步产生；加之发行人贸易板块中，部分采购成本还未回款，暂未形成收入，预计后续陆续回款。2024年度发行人经营性现金流量净额由正转负，经营活动现金流情况有所改善。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，公司投资活动现金流入分别为47,638.81万元、10,572.6万元、3,653.83万元和0.00万元，公司投资活动产生的现金流出分别为71,250.21万元、45,954.4万元、25,461.68万元和2,171.89万元，投资活动现金净流量分别为

-23,611.4万元、-35,381.8万元、-21,807.85万元和-2,171.89万元。近几年来，新海连的投资规模较大，主要用于股权投资、项目投资等，导致了公司投资活动现金净流量为负。公司投资活动现金流入主要来源为对外投资的投资收益；投资活动现金流出中主要部分为投资相关项目所支付的现金。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为1,523,967.16万元、1,906,091.23万元、1,593,258.00万元和748,870.00万元，呈波动态势，主要是公司近年来到期的债务规模较大，而公司现阶段自身的经营性现金流尚不能完全覆盖其到期的债务，一定程度上仍依赖再融资。目前，公司融资渠道较为畅通，能够筹措资金偿付到期债务及正常经营业务开展。

近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为1,662,416.26万元、1,912,904.14万元、1,774,518.06万元和462,218.21万元，总体呈波动趋势，主要是公司近年来到期的债务规模较大，公司偿还债务所支付的现金较多。

近三年及一期，公司筹资活动净现金流量分别是-138,449.11万元、-6,812.91万元、-181,260.06万元和286,651.79万元，总体呈波动趋势。近三年度筹资活动净现金流量持续为负，主要系发行人偿还有息负债较多。总体而言，公司的对外筹资能力为到期债务的偿还和正常经营活动的开展提供一定支持。

五、有息负债情况

（一）有息负债结构

1、借款结构

截至2025年3月末，公司有息债务余额3,873,239.25万元。

表 6-64 发行人近一期末有息债务结构表

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	495,706.00	12.80%
长期借款	1,010,882.03	26.10%
一年内到期的非流动负债	1,064,706.70	27.49%
应付债券	1,101,000.00	28.43%
长期应付款	200,944.51	5.19%
合计	**3,873,239.25**	**100.00%**

2、借款类别

表6-65 发行人近一期末有息债务担保结构表

单位：万元

项目	金额	占比
信用	3,199,157.69	82.60%
保证	3,840.00	0.10%
抵押	601,241.55	15.52%
质押	69,000.00	1.78%
合计	**3,873,239.25**	**100.00%**

表6-66 发行人近一期末有息债务期限结构表

单位：万元

项目	金额	占比
1年（含）以内	1,560,412.70	40.29%
1-2年（含）	623,703.37	16.10%
2-3年（含）	366,957.69	9.47%
3-5年（含）	467,790.50	12.08%
5年以上	854,374.98	22.06%
合计	**3,873,239.25**	**100.00%**

表6-67 发行人近一期末有息债务融资方式结构表

单位：万元

项目	金额	占比
银行借款	1,678,030.98	43.32%
直接融资	1,821,900.00	47.04%
非标融资	373,308.27	9.64%
合计	**3,873,239.25**	**100.00%**

（二）银行借款情况

表 6-68 发行人近一期末银行借款明细表

单位：万元

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
新海连	工商银行	3,500.00	3.40%	2025/3/28	2026/3/27
乾尚	工商银行	999.00	3.45%	2024/6/28	2025/6/27
陇智	工商银行	999.00	3.45%	2024/6/28	2025/6/27
水务	工商银行	999.00	3.45%	2024/7/31	2025/7/30
新海连工程	工商银行	999.00	3.35%	2024/10/31	2025/9/24
新海连	江苏银行	15,000.00	4.56%	2024/12/20	2025/11/20
城投	江苏银行	3,900.00	4.56%	2024/11/24	2025/11/13
源运	江苏银行	850.00	3.85%	2024/5/28	2025/5/24
乾尚	江苏银行	3,900.00	4.40%	2025/3/28	2026/3/27
市政	江苏银行	420.00	3.85%	2024/4/24	2025/4/23
鑫源	农发行	1,000.00	3.45%	2024/6/28	2025/6/27
能源	苏州农商行	980.00	4.35%	2025/3/10	2026/3/9
源运	华夏银行	2,000.00	4.30%	2025/1/17	2026/1/16

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
鑫科	华夏银行	4,300.00	4.30%	2025/1/17	2026/1/16
能源	华夏银行	19,600.00	3.80%	2025/3/20	2025/9/15
水务	华夏银行	1,980.00	4.30%	2024/3/8	2026/3/5
陇智	华夏银行	7,000.00	4.30%	2024/11/8	2025/11/8
瑞豪	华夏银行	4,000.00	4.30%	2024/11/8	2025/11/8
市政	南京银行	1,000.00	3.85%	2025/1/20	2026/1/15
新海连	南京银行	5,000.00	4.20%	2024/11/5	2025/11/3
陇智	南京银行	1,000.00	3.85%	2024/5/11	2025/5/9
物业	南京银行	1,000.00	4.35%	2024/6/17	2025/6/9
热力	南京银行	1,000.00	3.85%	2025/1/13	2026/1/8
新奥	南京银行	1,000.00	3.85%	2024/5/21	2025/5/20
热电联产	南京银行	2,000.00	4.20%	2024/10/30	2025/10/29
乾尚	南京银行	1,000.00	3.85%	2024/5/11	2025/5/9
新能源科技	南京银行	4,000.00	4.80%	2025/2/21	2026/1/2
能源	南京银行	14,000.00	4.80%	2025/3/25	2025/9/25
国展	南京银行	4,000.00	4.80%	2025/2/21	2026/1/2
中华药港	南京银行	4,000.00	4.80%	2025/2/21	2026/1/2
鑫源	南京银行	4,000.00	4.80%	2025/2/21	2026/1/2
新海连	南京银行	12,000.00	4.14%	2025/2/26	2025/5/26
热电联产	南京银行	3,000.00	4.20%	2025/2/27	2026/2/24
泽环连	南京银行	1,000.00	3.85%	2025/1/1	2025/12/15
浦源	南京银行	1,000.00	3.85%	2025/1/13	2026/1/9
新海连	南京银行	12,600.00	4.20%	2024/11/15	2025/11/3
源运	光大银行	5,000.00	4.50%	2025/1/2	2026/1/1
乾尚	光大银行	2,200.00	4.50%	2025/1/2	2026/1/1
物业	光大银行	3,000.00	4.50%	2025/2/25	2026/2/24
陇智	光大银行	4,000.00	4.50%	2025/3/12	2026/3/11
鑫源	光大银行	1,000.00	4.00%	2025/3/7	2026/3/6
市政	光大银行	1,000.00	4.00%	2025/3/7	2026/3/6
新能源科技	光大银行	950.00	3.85%	2024/4/25	2025/4/21
商业保理	光大银行	1,000.00	3.80%	2024/12/30	2025/12/29
瑞豪	太仓银行	5,600.00	4.50%	2024/9/30	2025/9/27
能源	北京银行	20,000.00	4.00%	2024/12/9	2025/12/5
能源	北京银行	2,000.00	4.30%	2024/12/26	2025/6/23
乾尚	北京银行	3,000.00	4.30%	2024/12/26	2025/6/23
新海连	浙商银行	12,000.00	5.00%	2024/8/8	2025/8/7
新海连	浙商银行	16,900.00	5.00%	2024/7/30	2025/7/28
能源	浙商银行	9,650.00	5.00%	2025/1/20	2026/1/16
能源	浙商银行	20,000.00	5.00%	2025/1/17	2026/1/16
新海连	浙商银行	11,400.00	5.00%	2024/11/12	2025/11/11
新海连	浙商银行	4,000.00	5.00%	2024/11/28	2025/11/27

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
陇智	农业银行	5,000.00	3.60%	2025/3/28	2026/3/23
新海连	中信银行	16,200.00	4.00%	2024/7/24	2025/7/24
物业	中信银行	1,000.00	3.65%	2024/6/7	2025/6/6
新能源科技	苏州银行	1,000.00	3.45%	2024/6/29	2025/6/26
能源	苏州银行	9,000.00	5.00%	2024/12/18	2025/11/24
能源	苏州银行	1,000.00	5.00%	2024/12/19	2025/11/25
能源	苏州银行	1,000.00	5.00%	2024/12/23	2025/11/25
能源	苏州银行	25,000.00	5.00%	2025/1/1	2025/12/17
源运	东方农商行	5,000.00	4.30%	2025/2/10	2026/1/21
水务	东方农商行	4,500.00	4.35%	2024/12/30	2025/12/18
市政	东方农商行	1,000.00	4.35%	2024/7/31	2025/7/9
乾尚	东方农商行	3,400.00	4.35%	2024/6/21	2025/6/13
泽环连	东方农商行	1,500.00	4.35%	2024/11/29	2025/11/21
浦源	东方农商行	4,500.00	4.35%	2024/6/28	2025/6/21
新海连	兴业银行	33,000.00	3.21%	2024/12/6	2025/12/6
水务	交通银行	8,000.00	4.10%	2024/6/24	2025/6/23
物业	交通银行	600.00	3.10%	2025/2/6	2026/1/21
热力	交通银行	600.00	3.10%	2025/2/27	2026/2/26
国展	交通银行	600.00	3.10%	2025/2/5	2026/1/23
市政	交通银行	950.00	3.45%	2024/6/20	2025/6/19
中华药港	交通银行	4,000.00	3.70%	2025/3/28	2026/3/25
鑫源	交通银行	600.00	3.10%	2025/3/28	2026/3/27
启源	交通银行	600.00	3.10%	2025/3/28	2026/3/27
陇源	中国银行	990.00	3.10%	2025/2/28	2026/2/27
云鸿	中国银行	990.00	3.10%	2025/2/28	2026/2/27
物业	中国银行	1,000.00	3.10%	2025/2/28	2026/2/27
陇智	中国银行	1,000.00	3.10%	2025/2/28	2026/2/27
国展	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/10	2025/12/5
新能源科技	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/13	2025/12/12
鑫源	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/12	2025/12/11
中华药港	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/13	2025/12/10
诚运	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/24	2025/12/23
新海连工程管理	中国银行	1,000.00	3.10%	2024/12/29	2025/12/25
泽环连	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/30	2025/12/29
源运	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/30	2025/12/29
浦源	中国银行	1,000.00	2.54%	2024/12/31	2025/12/29
启源	中国银行	980.00	3.10%	2024/12/29	2025/12/25
能源	民生银行	3,000.00	4.30%	2024/9/24	2025/9/23
物业	民生银行	2,000.00	4.20%	2024/12/27	2025/12/26
能源	张家港银行	990.00	3.80%	2025/1/23	2026/1/22
物业	张家港银行	990.00	3.80%	2025/1/23	2026/1/22

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
陇智	张家港银行	990.00	3.80%	2025/1/23	2026/1/22
新海连	恒丰银行	17,000.00	4.00%	2024/6/28	2025/6/26
国展	恒丰银行	800.00	3.20%	2025/3/31	2026/3/9
能源	上海银行	2,000.00	4.20%	2024/12/27	2025/6/26
乾尚	上海银行	2,000.00	4.20%	2024/12/27	2025/6/26
泽环连	上海银行	1,000.00	3.45%	2024/12/19	2025/12/29
热电联产	上海银行	1,000.00	3.45%	2024/12/19	2025/12/29
鑫科	宁波银行	3,000.00	4.70%	2025/3/28	2025/9/26
热力	宁波银行	8,000.00	4.70%	2025/3/28	2025/9/26
新海连	广发银行	16,200.00	4.20%	2024/5/31	2025/5/26
源运	邮储银行	2,000.00	3.20%	2025/1/24	2026/1/23
能源	进出口银行	25,000.00	3.10%	2024/11/8	2025/11/8
耀连	工商银行	4,125.00	4.90%	2020/12/22	2030/12/22
新海连	工商银行	13,050.00	4.30%	2023/9/22	2038/9/19
新海连	工商银行	10,000.00	3.95%	2024/3/31	2039/3/26
热力	工商银行	7,500.00	5.05%	2018/9/29	2028/9/28
能源	工商银行	4,400.00	4.30%	2023/1/20	2033/1/10
鑫科	工商银行	2,500.00	5.05%	2018/3/29	2027/3/29
鑫科	工商银行	3,288.00	3.95%	2024/3/31	2031/3/26
鑫科	工商银行	36,612.00	4.30%	2023/5/30	2043/3/15
耀连	工商银行	3,000.00	5.05%	2019/3/29	2029/3/26
城投	工商银行	3,840.00	3.60%	2024/10/14	2034/9/24
新海科	江苏银行	1,354.00	5.88%	2017/5/30	2027/5/30
新海连	江苏银行	6,000.00	5.39%	2020/3/16	2028/2/27
高科	江苏银行	4,000.00	5.39%	2022/1/1	2028/12/27
物业	江苏银行	7,420.00	4.90%	2023/2/27	2030/12/30
能源	江苏银行	7,200.00	4.80%	2023/2/16	2038/2/12
水务	江苏银行	16,200.00	4.80%	2023/2/16	2035/2/12
鑫科	江苏银行	32,035.00	4.30%	2023/6/16	2043/3/15
新海连	江苏银行	3,262.50	4.65%	2024/2/29	2030/12/17
新东夷	农发行	59,800.00	4.45%	2017/4/28	2032/4/28
鑫科	农发行	75,500.00	4.65%	2021/1/11	2036/1/11
鑫科	农发行	58,250.00	4.70%	2022/9/30	2037/9/26
水务	农发行	34,000.00	4.20%	2023/6/14	2038/6/8
新奥	农发行	21,400.00	4.90%	2021/11/9	2036/11/1
源运	农发行	20,000.00	3.70%	2025/1/5	2044/12/18
热力	农发行	30,000.00	4.20%	2024/5/16	2036/5/14
新海连	国开行	49,400.00	3.50%	2025/1/2	2045/1/1
新海连	建设银行	5,450.00	4.25%	2021/1/1	2027/1/1
能源	建设银行	4,500.00	3.70%	2023/4/12	2033/3/25
新能源科技	建设银行	8,170.00	3.40%	2024/12/31	2034/12/30

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
高科	建设银行	9,660.00	3.20%	2025/3/31	2045/3/30
高科	建设银行	22,037.55	4.30%	2022/4/2	2025/12/20
乾尚	华夏银行	1,800.00	5.00%	2023/2/1	2026/1/28
中华药港	华夏银行	980.00	4.10%	2025/3/3	2028/2/28
热力	浦发银行	4,500.00	5.88%	2019/1/11	2027/1/11
热力	浦发银行	22,596.00	4.20%	2024/9/14	2034/8/1
鑫科	浦发银行	6,902.00	4.30%	2023/6/30	2043/3/15
能源	浦发银行	4,165.00	4.20%	2023/10/26	2037/10/1
耀连	浦发银行	6,855.00	4.94%	2020/3/19	2027/3/1
水务	南京银行	29,018.00	5.39%	2023/1/31	2030/1/8
新海科	光大银行	21,250.00	4.90%	2024/5/11	2027/5/10
新海连	光大银行	20,250.00	4.49%	2023/6/27	2026/6/26
新能源科技	农业银行	11,500.00	3.60%	2025/1/24	2039/12/30
新能源科技	农业银行	4,000.00	3.60%	2025/2/28	2038/2/28
水务	农业银行	8,000.00	4.00%	2023/5/19	2038/5/14
鑫科	农业银行	9,154.00	4.30%	2023/6/13	2043/3/15
鑫科	农业银行	33,625.00	5.00%	2020/3/14	2034/9/5
乾尚	中信银行	17,792.00	4.60%	2024/3/29	2033/12/20
水务	中信银行	23,500.00	4.30%	2023/1/31	2034/9/20
能源	苏州银行	3,162.50	4.90%	2023/3/27	2030/3/27
新能源科技	兴业银行	3,516.00	5.39%	2022/12/16	2037/12/12
物业	兴业银行	5,120.00	5.39%	2022/12/29	2032/12/28
新能源科技	交通银行	4,520.40	4.75%	2022/12/16	2034/11/3
新海连	交通银行	12,400.00	5.39%	2020/5/28	2027/5/20
高科	中国银行	49,000.00	3.54%	2024/7/2	2038/6/15
鑫科	中国银行	10,087.50	5.00%	2020/6/9	2034/9/5
热力	中国银行	27,500.00	3.95%	2024/2/22	2033/12/15
瑞豪	中国银行	4,000.00	5.15%	2018/3/1	2027/3/1
水务	中国银行	29,647.08	4.20%	2023/1/31	2034/12/15
新能源科技	中国银行	20,000.00	3.10%	2025/3/27	2034/12/15
鑫科	招商银行	10,087.50	5.00%	2020/4/3	2034/9/5
瑞豪	民生银行	11,110.00	5.39%	2020/4/30	2028/4/29
能源	民生银行	12,500.00	4.20%	2025/1/27	2035/1/26
热力	邮储银行	10,000.00	4.00%	2025/1/1	2034/12/29
新能源科技	邮储银行	2,000.00	4.00%	2025/3/21	2035/3/19
鑫源	邮储银行	990.00	3.20%	2025/3/28	2026/3/27
新海科	民生银行	5,400.00	6.13%	2019/1/2	2027/1/1
耀连	工商银行	500.00	4.90%	2020/12/22	2030/12/22
新海连	工商银行	650.00	4.30%	2023/9/22	2038/9/19
热力	工商银行	2,500.00	5.05%	2018/9/29	2028/9/28
能源	工商银行	400.00	4.30%	2023/1/20	2033/1/10

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
鑫科	工商银行	2,500.00	5.05%	2018/3/29	2027/3/29
鑫科	工商银行	376.00	3.95%	2024/3/31	2031/3/26
鑫科	工商银行	788.00	4.30%	2023/5/30	2043/3/15
城投	工商银行	160.00	3.60%	2024/10/14	2034/9/24
耀连	工商银行	1,000.00	5.05%	2019/3/29	2029/3/26
新海科	江苏银行	17,572.00	5.88%	2017/5/30	2027/5/30
新海连	江苏银行	3,000.00	5.39%	2020/3/16	2028/2/27
高科	江苏银行	1,000.00	5.39%	2022/1/1	2028/12/27
物业	江苏银行	1,390.00	4.90%	2023/2/27	2030/12/30
能源	江苏银行	600.00	4.80%	2023/2/16	2038/2/12
水务	江苏银行	1,800.00	4.80%	2023/2/16	2035/2/12
鑫科	江苏银行	690.00	4.30%	2023/6/16	2043/3/15
新海连	江苏银行	675.00	4.65%	2024/2/29	2030/12/17
新东夷	农发行	9,200.00	4.45%	2017/4/28	2032/4/28
高科	农发行	12,200.00	5.39%	2019/6/21	2025/6/21
鑫科	农发行	9,000.00	4.65%	2021/1/11	2036/1/11
鑫科	农发行	2,250.00	4.70%	2022/9/30	2037/9/26
水务	农发行	1,000.00	4.20%	2023/6/14	2038/6/8
新奥	农发行	5,400.00	4.90%	2021/11/9	2036/11/1
能源	建设银行	200.00	3.70%	2023/4/12	2033/3/25
新能源科技	建设银行	300.00	3.40%	2024/12/31	2034/12/30
高科	建设银行	140.00	3.20%	2025/3/31	2045/3/30
高科	建设银行	4,400.00	4.30%	2022/4/2	2025/12/20
中华药港	华夏银行	20.00	4.10%	2025/3/3	2028/2/28
市政	华夏银行	1,890.00	4.30%	2023/9/26	2025/9/26
鑫科	浦发银行	148.00	4.30%	2023/6/30	2043/3/15
能源	浦发银行	490.00	4.20%	2023/10/26	2037/10/1
耀连	浦发银行	3,429.00	4.94%	2020/3/19	2027/3/1
水务	南京银行	3,982.00	5.39%	2023/1/31	2030/1/8
新海科	光大银行	2,500.00	4.90%	2024/5/11	2027/5/10
新海连	光大银行	2,700.00	4.49%	2023/6/27	2026/6/26
热力	浦发银行	404.00	4.20%	2024/9/14	2034/8/1
水务	农业银行	3,700.00	4.00%	2023/5/19	2038/5/14
鑫科	农业银行	196.00	4.30%	2023/6/13	2043/3/15
鑫科	农业银行	3,625.00	5.00%	2020/3/14	2034/9/5
乾尚	中信银行	708.00	4.60%	2024/3/29	2033/12/20
水务	中信银行	3,000.00	4.30%	2023/1/31	2034/9/20
能源	苏州银行	728.33	4.90%	2023/3/27	2030/3/27
热力	浦发银行	3,000.00	5.88%	2019/1/11	2027/1/11
新能源科技	兴业银行	292.00	5.39%	2022/12/16	2037/12/12
物业	兴业银行	730.00	5.39%	2022/12/29	2032/12/28

借款人	贷款银行	借款金额	利率	借款日	到期日
高科	兴业银行	15,000.00	5.00%	2023/1/19	2026/1/16
新海连	交通银行	14,920.00	5.39%	2017/6/8	2025/6/8
新能源科技	交通银行	497.70	4.75%	2022/12/16	2034/11/3
新海连	交通银行	3,000.00	5.39%	2020/5/28	2027/5/20
鑫科	中国银行	1,087.50	5.00%	2020/6/9	2034/9/5
瑞豪	中国银行	4,000.00	5.15%	2018/3/1	2027/3/1
水务	中国银行	1,852.92	4.20%	2023/1/31	2034/12/15
鑫科	招商银行	1,087.50	5.00%	2020/4/3	2034/9/5
瑞豪	民生银行	3,714.00	5.39%	2020/4/30	2028/4/29
新海科	民生银行	2,500.00	6.13%	2019/1/2	2027/1/1
热力	上海银行	9,600.00	3.65%	2023/3/10	2026/3/10
新海连	国开行	2,600.00	3.50%	2025/1/2	2045/1/1
高科	国开行	350.00	4.35%	2015/12/30	2040/12/30
合计		**1,678,030.98**			

（三）直接融资情况

表6-69 近一期末发行人直接融资存续情况表

单位：万元

发行人	债项简称	增信方式	融资金额	利率	借款日	到期日
新海连	24 海连 01	信用	120,000.00	2.35%	2024/7/23	2029/7/23
新海连	24 海连 02	信用	120,000.00	2.60%	2024/10/17	2029/10/17
新海连	23 海连 01	信用	60,000.00	5.20%	2023/1/13	2026/1/13
新海连	23 海连 02	信用	100,000.00	5.10%	2023/3/23	2026/3/23
新海连	23 海连 G1	信用	100,000.00	3.80%	2023/8/21	2026/8/21
新海连	22 新海连 PPN001	信用	50,000.00	3.80%	2022/10/28	2025/10/28
新海连	23 新海连 PPN001	信用	50,000.00	4.00%	2023/9/18	2026/9/18
新海连	22 新海连 MTN001	信用	60,000.00	4.20%	2022/4/20	2025/4/20
新海连	22 新海连 MTN002	信用	80,000.00	4.10%	2022/4/27	2025/4/27
新海连	22 新海连 MTN003	信用	40,000.00	3.80%	2022/5/20	2025/5/20
新海连	22 新海连 MTN004	信用	60,000.00	3.80%	2022/6/2	2025/6/2
新海连	22 新海连 MTN005	信用	50,000.00	3.94%	2022/6/13	2025/6/13
新海连	22 新海连 MTN006	信用	50,000.00	3.90%	2022/7/8	2025/7/8
新海连	22 新海连 MTN007	信用	40,000.00	3.75%	2022/7/20	2025/7/20
新海连	22 新海连 MTN008	信用	70,000.00	3.70%	2022/8/17	2025/8/17
新海连	23 新海连 MTN001	信用	60,000.00	4.40%	2023/6/9	2026/6/9
新海连	23 新海连 MTN002	信用	60,000.00	4.30%	2023/7/13	2026/7/13
新海连	23 新海连 MTN003	信用	60,000.00	3.80%	2023/8/24	2026/8/24
新海连	23 新海连 MTN004	信用	40,000.00	3.87%	2023/10/27	2026/10/27
新海连	24 新海连 MTN001	信用	40,000.00	3.07%	2024/1/17	2027/1/17
新海连	24 新海连 MTN002	信用	40,000.00	3.07%	2024/1/26	2027/1/26
新海连	24 新海连 MTN003	信用	60,000.00	2.40%	2024/6/21	2027/6/21

发行人	债项简称	增信方式	融资金额	利率	借款日	到期日
新海连	24新海连MTN004	信用	41,000.00	2.60%	2024/11/5	2027/11/5
新海连	25新海连MTN001	信用	70,000.00	2.50%	2025/2/19	2030/2/19
新海连	25新海连MTN002	信用	40,000.00	2.60%	2025/2/26	2030/2/26
新海连	25新海连MTN003	信用	60,000.00	2.68%	2025/3/6	2030/3/6
新海连	25新海连MTN004	信用	60,000.00	2.49%	2025/3/1	2028/3/13
新海连	25新海连MTN005	信用	80,000.00	2.45%	2025/3/20	2028/3/20
新海连	24新海连SCP003	信用	60,900.00	2.14%	2024/8/26	2025/5/23
	合计		**1,821,900.00**			

（四）信托/租赁融资情况

表6-70 近一期末发行人信托/租赁融资情况表

单位：万元

借款人	贷款机构	借款方式	借款金额	利率	借款日	到期日
水务	财通租赁	信用	5,500.00	5.50%	2022/11/9	2026/11/9
热力	稠州租赁	信用	1,745.00	4.72%	2023/12/22	2026/12/22
热力	海通租赁	信用	2,786.30	5.47%	2023/12/29	2026/12/28
水务	横琴租赁	信用	4,008.01	6.00%	2023/11/27	2026/11/27
热力	华宝租赁	信用	4,298.35	5.59%	2023/12/28	2026/12/28
耀连	江苏金租	信用	5,327.75	6.49%	2024/1/4	2027/1/4
新能源科技	连瑞租赁	信用	1,754.78	5.26%	2024/3/22	2027/3/22
新能源科技	连瑞租赁	信用	2,598.42	5.26%	2024/7/1	2027/7/1
新奥	苏银金租	信用	4,310.40	6.83%	2021/12/6	2026/12/5
新海连	鈊渝金租	信用	1,000.00	5.62%	2020/12/30	2025/12/30
新海连	信达金租	信用	5,550.25	4.80%	2021/4/2	2026/2/25
热力	渝农商租赁	信用	2,219.64	5.80%	2022/3/24	2027/3/28
新海连	越秀租赁	信用	3,119.60	6.59%	2023/10/25	2026/10/25
水务	中建投租赁	信用	2,471.25	5.90%	2024/1/25	2027/1/15
鑫科	中交租赁	信用	7,100.83	6.50%	2024/1/5	2027/1/5
热力	海发宝诚	信用	2,748.19	6.79%	2024/6/25	2026/6/25
高科	国开行	信用	17,050.00	4.35%	2015/12/30	2040/12/30
水务	远东租赁	信用	1,975.34	6.99%	2024/8/29	2026/8/29
水务	远东租赁	信用	3,215.36	6.99%	2024/8/30	2026/8/30
热力	远东租赁	信用	2,595.36	6.99%	2024/7/30	2026/7/30
热力	远东租赁	信用	2,595.36	6.99%	2024/7/30	2026/7/30
新能源科技	浦银金租	信用	16,666.67	6.30%	2025/1/2	2028/1/21
新海连	江苏省国际信托	信用	9,499.05	5.90%	2024/11/27	2026/11/27
新能源科技	江苏金租	信用	3,440.36	6.52%	2024/12/2	2027/12/2
新能源科技	江苏金租	信用	4,410.51	6.52%	2025/1/6	2027/12/12
新能源科技	苏豪租赁	信用	3,419.51	6.86%	2024/11/29	2027/10/21
新能源科技	昆仑租赁	信用	6,845.01	5.40%	2025/3/19	2028/3/19

借款人	贷款机构	借款方式	借款金额	利率	借款日	到期日
新海连	华澳信托	信用	26,100.00	5.75%	2025/3/28	2027/3/28
能源	海通租赁	信用	12,089.03	6.83%	2024/12/5	2027/12/5
中华药港	通达金租	信用	10,000.00	6.40%	2025/3/20	2028/3/20
市政	苏豪租赁	信用	3,435.06	6.22%	2025/3/24	2028/3/23
城投	淮海租赁	信用	13,748.64	6.40%	2025/3/27	2028/3/27
热力	国药租赁	信用	7,320.49	6.97%	2024/7/30	2027/7/30
水务	财通租赁	信用	5,300.00	5.50%	2022/11/9	2026/11/9
热力	稠州租赁	信用	1,665.46	4.72%	2023/12/22	2026/12/22
热力	海通租赁	信用	3,545.33	5.47%	2023/12/29	2026/12/28
水务	横琴租赁	信用	5,069.66	6.00%	2023/11/27	2026/11/27
水务	华宝租赁	信用	6,986.47	4.84%	2023/1/30	2026/1/30
热力	华宝租赁	信用	5,459.72	5.59%	2023/12/28	2026/12/28
热力	冀银金租	信用	1,799.81	6.41%	2022/5/27	2025/5/27
耀连	江苏金租	信用	4,992.99	6.49%	2024/1/4	2027/1/4
新能源科技	江苏金租	信用	1,179.17	6.52%	2024/12/2	2027/12/2
新能源科技	江苏金租	信用	2,589.49	6.52%	2025/1/6	2027/12/12
能源	江苏金租	信用	5,327.75	6.49%	2023/3/30	2026/3/30
新能源科技	连瑞租赁	信用	1,664.94	5.26%	2024/3/22	2027/3/22
新能源科技	连瑞租赁	信用	1,621.81	5.26%	2024/7/1	2027/7/1
热力	浦银金租	信用	3,000.00	5.72%	2020/12/30	2025/12/30
新奥	苏银金租	信用	5,416.91	6.83%	2021/12/6	2026/12/5
水务	苏银金租	信用	5,326.47	6.52%	2023/1/4	2026/1/4
新能源科技	浦银金租	信用	8,333.33	6.30%	2025/1/2	2028/1/21
耀连	苏银金租	信用	3,551.00	6.52%	2023/1/5	2026/1/5
耀连	苏银金租	信用	3,551.00	6.52%	2023/1/5	2026/1/5
新海连	鈊渝金租	信用	1,000.00	5.62%	2020/12/30	2025/12/30
新海连	信达金租	信用	10,713.30	4.80%	2021/4/2	2026/2/25
热力	渝农商租赁	信用	2,108.13	5.80%	2022/3/24	2027/3/28
水务	元晟租赁	信用	3,555.87	5.32%	2022/6/24	2025/6/24
新海连	越秀租赁	信用	3,328.66	6.59%	2023/10/25	2026/10/25
水务	中建投租赁	信用	2,330.67	5.90%	2024/1/25	2027/1/15
热力	海发宝诚租赁	信用	10,091.38	6.79%	2024/6/25	2026/6/25
鑫科	中交租赁	信用	6,657.44	6.50%	2024/1/5	2027/1/5
新海连	江苏省国际信托	信用	8,900.00	6.95%	2023/4/27	2025/4/27
新能源科技	苏豪租赁	信用	1,580.49	6.86%	2024/11/29	2027/10/21
新能源科技	昆仑租赁	信用	3,154.99	5.40%	2025/3/19	2028/3/19
能源	海通租赁	信用	6,374.51	6.83%	2024/12/5	2027/12/5
中华药港	通达金租	信用	5,000.00	6.40%	2025/3/20	2028/3/20
市政	苏豪租赁	信用	1,564.94	6.22%	2025/3/24	2028/3/23
城投	淮海租赁	信用	6,251.36	6.40%	2025/3/27	2028/3/27

借款人	贷款机构	借款方式	借款金额	利率	借款日	到期日
水务	远东租赁	信用	5,546.50	6.99%	2024/8/29	2026/8/29
水务	远东租赁	信用	4,302.71	6.99%	2024/8/30	2026/8/30
热力	远东租赁	信用	4,924.93	6.99%	2024/7/30	2026/7/30
热力	远东租赁	信用	4,924.93	6.99%	2024/7/30	2026/7/30
热力	国药租赁	信用	3,671.64	6.97%	2024/7/30	2027/7/30
合计			**373,308.27**			

六、关联交易情况

（一）定价政策

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

（二）关联方及关联交易

1、控股股东

截至2024年末，发行人控股股东情况如下：

发行人控股股东名称	关联关系	企业类型	注册地
江苏新海连控股有限公司	控股股东	有限责任公司	连云港市

2、存在控制关系的关联方

（1）发行人子公司情况

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
江苏新海科产业投资发展有限公司	投资控股	100.00		收购
连云港瑞豪投资发展有限公司	投资建设		100.00	收购
江苏鑫科医药产业投资发展有限公司	生物医药		100.00	投资设立
连云港鑫源园林绿化工程有限公司	园林绿化		100.00	投资设立
连云港耀连实业发展有限公司	开发建设		100.00	投资设立
连云港新海连工程管理有限公司	开发建设		51.00	投资设立
连云港陇智建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港智源融资租赁有限公司	融资租赁	100.00		投资设立
连云港乾尚建设工程有限公司	市政工程	100.00		投资设立
连云港新东夷建设工程有限公司	房地产建筑	100.00		投资设立
江苏新海连能源有限公司	能源贸易	100.00		投资设立
江苏新海连水务有限公司	水务		100.00	投资设立
连云港新海连热力有限公司	热力		100.00	投资设立
江苏新海连新能源科技有限公司	光伏发电		100.00	投资设立

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
连云港新海连热电联产有限责任公司	热电生产与供应		100.00	投资设立
连云港一带一路综合保税服务有限公司	资产管理	100.00		投资设立
江苏新海连国际会展中心有限公司	展会服务	100.00		投资设立
连云港泽环连实业发展有限公司	市政工程	100.00		投资设立
江苏新海连物业服务有限公司	物业服务	100.00		投资设立
连云港经济技术开发区城市投资经营有限公司	投资发展	98.51	1.49	投资设立
连云港江连投资开发有限公司	实业投资		100.00	收购
连云港新东港实业有限责任公司	开发建设	97.65		投资设立
连云港经济技术开发区经济发展有限公司	投资控股	31.52	68.48	投资设立
连云港高科投资发展有限公司	房地产开发	94.74		投资设立
香港智源有限公司	投资控股	100.00		投资设立
ZHIYUANGroup(BVI)Co.,ltd	投资控股	100.00		投资设立
连云港陇源贸易有限公司	商品贸易		100.00	投资设立
连云港海连置业有限公司	商品房开发	100.00		投资设立
连云港源运实业有限公司	投资建设	100.00		收购
连云港新海连市政园林工程有限公司	市政园林工程		100.00	收购
连云港启源工程管理有限公司	咨询服务		100.00	收购
连云港浦源工程管理有限公司	工程管理		100.00	收购
连云港诚运工程管理有限公司	工程管理		80.00	收购
江苏新海连商业保理有限公司	商业保理	100.00		投资设立
连云港新奥医药科技有限公司	工程管理	100.00		投资设立
连云港中华药港产业发展有限公司	投资管理	100.00		投资设立
连云港云鸿新材料产业有限公司	新材料研发	100.00		投资设立

（2）发行人合营和联营企业情况

表6-71 2024年发行人合营和联营企业明细表

合营或联营企业名称	与本公司的关系
连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司	联营公司

（3）其他关联方情况

名称	与本公司的关系
连云港经济技术开发区管理委员会	地方政府机构
连云港经济技术开发区财政局	地方政府机构

3、关联交易定价

公司的关联交易，遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避表决的原则；公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三

方的价格或收费的标准。

4、关联方交易情况

（1）购销商品、接受和提供劳务的关联交易

表6-72 发行人销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2023年金额	2024年金额
连云港经济技术开发区管理委员会	工程代建收入	7,671.18	15,462.84

（2）关联租赁情况

表6-73 发行人作为出租方的关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023年确认的租赁收入	2024年确认的租赁收入
连云港经济技术开发区管理委员会	办公楼、产业园租赁	6,329.99	980.13

（3）关联方应收应付款项

表6-74 应收项目情况

单位：万元

项目名称	2022年12月31日		2023年12月31日		2024年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
连云港经济技术开发区财政局	343,376.45	-	157,609.60	-	119,632.23	-
连云港经济技术开发区管理委员会	245,205.95	-	352,457.44	-	302,721.81	-
合计	**588,582.40**	**-**	**510,067.04**	**-**	**422,354.03**	**-**
其他应收款：						
连云港江连投资开发有限公司	16,942.43	-	34,435.92	-	-	-
连云港市创亿科技小额贷款股份有限公司	-	-	12,075.81	-	-	-
合计	**16,942.43**	**-**	**46,511.73**	**-**	**-**	**-**
长期应收款						
连云港经济技术开发区管委会	1,776,275.94	-	1,710,627.61	-	1,644,763.03	-
合计	**1,776,275.94**	**-**	**1,710,627.61**	**-**	**1,644,763.03**	**-**

七、重大或有事项

（一）对外担保

截至2024年末及2025年3月末，发行人合并范围内均无对外担保。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至2024年末，发行人无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债事项。

（三）承诺事项履行情况

截至2024年末，发行人无重大承诺事项。

八、资产抵押、质押及其他被限制用途资产情况

截至2025年3月末，发行人受限资产合计974,602.49万元，占同期总资产的比重为15.19%，占同期净资产的比重为44.20%。

（一）抵押情况

截至2025年3月末，已抵押资产总额887,052.49万元，明细如下：

表6-75　截至2025年3月末发行人资产抵押明细表

单位：万元、亩

资产名称	受限金额	抵押权人	抵押期限	面积
苏（2019）连云港市不动产权第0011569	46,513.62	中国农业发展银行	2019/6/21-2025/6/16	91,210.06
苏（2019）连云港市不动产权第0038179号	23,169.56	中国银行	2021/1/22-2025/12/15	45,603.00
苏（2021）连云港市不动产权第0026032号	6,801.74	中国建设银行	2022/3/28-2027/3/28	62,796.00
苏（2016）连云港市不动产权第0011034号	8,605.31	兴业银行	2023/1/17-2026/1/16	44,508.00
连国用（2016)第LY001117	4,328.49	民生银行	2020/04/29-2028/04/29	68,166.90
连国用（2012）第XP007120	33,854.46	中国银行	2018/7/27-2026/10/15	179,245.40
连国用(2010)第LY003537号	3,919.00	中国工商银行	2018/3/29-2027/3/29	61,718.00
连国用（2012）第XP007119	37,951.93	中国工商银行	2018/9/29-2028/9/25	157,376.40
连国用（2010）第LY002776号	4,982.37	交通银行	2017/5/31-2025/5/26	62,484.60
连国用（2016）第LY001115	6,729.57	北京银行	2024/12/19-2025/12/5	107,035.60
苏（2017）连云港市不定产权第0009507号	24,788.22	苏州银行	2024/12/18-2025/12/19	152,999.64
苏（2019）连云港市不动	2,591.70	工商银行	2020/12/22-2030/12/16	68,425.62

产权第0060590号苏（2019）连云港市不定产权第0060619号苏(2019）连云港市不动产权第0060621号苏（2019）连云港市不动产权第0060617号苏（2019）连云港市不动产权第0060611号苏（2019）连云港市不动产权第0060606号苏（2019）连云港市不动产权第0060605号苏（2019）连云港市不动产权第0060622号				
苏（2017）连云港市不动产权第0000191号、苏（2017）连云港市不动产权第0000187号、苏（2017）连云港市不动产权第0000192号、苏（2017）连云港市不动产权第0000186号、苏（2017）连云港市不动产权第0000194号、苏（2017）连云港市不动产权第0000185号、苏（2017）连云港市不动产权第0000188号、苏（2017）连云港市不动产权第0000189号、苏（2017）连云港市不动产权第0000190号	2,886.84	工商银行	2019/7/16-2029/3/26	77,075.00
苏（2023）连云港市不动产权第0074794号	5,103.90	-	-	132,387.00
苏（2016）连云港市不动产权第0014910号	24,359.62	江苏银行	2021/3/11-2026/3/11	93,613.40
苏（2020）连云港市不动产权第0001441号	61,899.05	融资租赁抵押	2021/3/11-2026/3/11	47,471.78
苏（2017）连云港市不动产权第0084169号	61,748.10	中国工商银行	2023/9/22-2038/9/19	5,199.32
苏（2017）连云港市不动产权第0000191号	2,100.94	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	5,354.43

苏（2017）连云港市不动产权第0000187号	2,100.94	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	5,354.43
苏（2017）连云港市不动产权第0000192号	1,522.33	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	3,879.79
苏（2017）连云港市不动产权第0000186号	1,602.05	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	4,082.96
苏（2017）连云港市不动产权第0000194号	2,342.17	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	5,969.22
苏（2017）连云港市不动产权第0000185号	1,574.51	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	4,012.78
苏（2017）连云港市不动产权第0000188号	3,405.86	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	8,680.14
苏（2017）连云港市不动产权第0000189号	3,405.86	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	8,680.14
苏（2017）连云港市不动产权第0000190号	3,405.86	中国工商银行	2019/7/16-2029/3/26	8,680.14
苏（2019）连云港市不动产权第0060590号	879.38	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	2,168.88
苏（2019）连云港市不动产权第0060605号	3,533.80	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	8,715.69
苏（2019）连云港市不动产权第0060606号	3,542.22	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	8,736.45
苏（2019）连云港市不动产权第0060611号	1,578.98	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	3,894.36
苏（2019）连云港市不动产权第0060617号	1,633.04	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	4,027.69
苏（2019）连云港市不动产权第0060619号	2,189.98	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	5,401.32
苏（2019）连云港市不动产权第0060621号	2,438.12	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	6,013.30
苏（2019）连云港市不动产权第0060622号	3,542.22	中国工商银行	2020/12/16-2030/12/16	8,736.45
苏（2023）连云港市不动产权第0074783号	87,225.08	中国农业银行	2023/9/4-2034/9/9	25,721.69
苏（2023）连云港市不动产权第0074784号				24,365.31
苏（2023）连云港市不动产权第0074785号				12,864.65
苏（2023）连云港市不动产权第0074786号				16,715.96
苏（2023）连云港市不动产权第0074787号				18,460.65

苏（2023）连云港市不动产权第0074788号				30,239.03
苏（2023）连云港市不动产权第0074789号				14,685.26
苏（2023）连云港市不动产权第0074790号				20,391.87
苏（2023）连云港市不动产权第0074791号				20,375.88
苏（2023）连云港市不动产权第0074792号				14,610.04
苏（2023）连云港市不动产权第0074793号				693.49
苏（2023）连云港市不动产权第0074794号				35,284.90
连国用（2014）第LY004142	37,316.34	中国农业发展银行	2023/8/16-2026/4/30	329,813.30
连国用(2011)第LY004152号	4,773.39	中国银行	2018/8/15-2026/10/15	76,909.00
连国用(2013)第LY000234号	33,052.15	中国银行	2020/1/10-2026/12/15	290,027.80
苏（2019）连云港市不动产权第0041864号	45,773.48	兴业银行	2024/12/6-2025/11/18	399,606.80
连国用(2011)第LY004153号	4,897.38	建设银行	2024/9/27-2025/9/22	78,920.00
苏（2019）连云港市不动产权第0041872号	40,602.50	南京银行	2022/12/14-2025/12/13	340,204.80
连国用（2013）第LY000237	35,625.65	华澳信托	2025/3/28-2027/3/28	314,038.40
连国用（2013）第LY000324	44,326.94	江苏银行	2020/3/13-2028/2/27	1,915,723.00
连国用(2013)第LY000236号	23,964.67	华夏银行	2025/3/20-2025/9/15	211,408.80
连国用（2013）第LY001039号	4,027.83	南京银行	2025/3/25-2025/9/25	121,989.10
连国用（2013）第LY002036号	13,261.19	光大银行	2023/6/27-2026/6/26	124,141.50
连国用（2013）第LY002040号	13,340.13	光大银行	2023/6/27-2026/6/26	124,584.60
连国用（2013）第LY002038号	13,419.06	兴业银行	2020/2/18-2026/8/17	125,493.20
连国用（2014）第LY002992号	13,717.08	工商银行	2019/3/26-2029/3/26	124,680.64

苏（2016）连云港市不动产权第0040684号	14,204.07	交通银行	2017/5/31-2025/5/26	128,921.00
苏（2016）连云港市不动产权第0040683号	14,609.91	交通银行	2017/5/31-2025/5/26	132,695.66
苏（2016）连云港市不动产权第0027543号	998.78	中国银行	2018/08/03-2026/08/02	66,666.90
连国用（2014）第LY001052号	38,298.24	浙商银行	2025/1/15-2026/1/16	338,779.80
苏(2021）连云港市不动产权第0057376号	1,096.62	中国农业发展银行	2023/11/9-2036/11/1	40,489.00
苏（2016）连云港市不动产权第0028980号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0028981号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0028982号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0028984号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0028986号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0028987号	219.67	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	4,633.45
苏（2016）连云港市不动产权第0027543号	172.24	中国银行	2018/8/3-2026/8/2	3,627.44

（二）质押情况

截至2025年3月末，发行人质押资产总额87,550.00万元，主要为银行定期存单，明细如下：

表6-76 截至2025年3月末发行人资产质押明细表

单位：万元

科目	质押金额	质押物说明
货币资金	87,550.00	定期存单质押
合计	**87,550.00**	

（三）其他受限资产

截至2025年3月末，本公司及子公司不存在应收账款质押、融资租赁等其他所有权或使用权受到限制的情形。

九、发行人持有金融衍生产品、大宗商品期货、理财产品情况

（一）金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署日，发行人不存在参与金融衍生品、大宗商品期货情况。

（二）重大理财产品投资

截至本募集说明书签署日，发行人不存在参与重大理财产品投资情况。

（三）海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无海外投资。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期超短期融资券外，发行人暂无其他注册及发行直接债务融资工具计划。

十一、其他事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他事项。

第七章 发行人资信状况

一、发行人授信情况

发行人在各金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2025年3月末,发行人及下属企业与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、南京银行、江苏银行、兴业银行等多家金融机构建立授信关系，取得的人民币授信总额达到3,750,645.00万元，其中未使用授信1,699,305.75万元。

表7-1：截至2025年3月末发行人金融机构授信明细表

单位：万元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	可用金额
1	国家开发银行	81,400.00	69,400.00	12,000.00
2	中国农业发展银行	555,000.00	339,000.00	216,000.00
3	江苏银行	293,895.00	128,268.50	165,626.50
4	中国工商银行	301,850.00	104,685.00	197,165.00
5	华夏银行	45,800.00	43,570.00	2,230.00
6	中国建设银行	116,500.00	54,857.55	61,642.45
7	苏州农商行	980.00	980.00	-
8	南京银行	212,700.00	105,600.00	107,100.00
9	浦发银行	143,000.00	52,489.00	90,511.00
10	光大银行	119,550.00	64,850.00	54,700.00
11	北京银行	42,500.00	25,000.00	17,500.00
12	中国银行	227,200.00	161,135.00	66,065.00
13	徽商银行	57,300.00	-	57,300.00
14	太仓银行	8,190.00	5,600.00	2,590.00
15	中国农业银行	108,000.00	78,800.00	29,200.00
16	交通银行	131,350.00	51,288.10	80,061.90
17	兴业银行	110,900.00	57,658.00	53,242.00
18	中国民生银行	87,000.00	40,224.00	46,776.00
19	东方农商行	52,900.00	19,900.00	33,000.00
20	中信银行	63,700.00	62,200.00	1,500.00
21	张家港银行	2,970.00	2,970.00	-
22	浙商银行	126,500.00	73,950.00	52,550.00
23	招商银行	18,000.00	11,175.00	6,825.00
24	苏州银行	51,800.00	40,890.83	10,909.17
25	上海银行	17,000.00	15,600.00	1,400.00
26	恒丰银行	18,800.00	17,800.00	1,000.00
27	广发银行	16,200.00	16,200.00	-

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	可用金额
28	宁波银行	11,000.00	11,000.00	-
29	邮储银行	44,990.00	14,990.00	30,000.00
30	进出口银行	25,000.00	25,000.00	-
31	中建投租赁	17,000.00	4,801.92	12,198.08
32	稠州租赁	20,000.00	3,410.45	16,589.55
33	中交租赁	20,000.00	13,758.27	6,241.73
34	连瑞租赁	15,000.00	7,639.94	7,360.06
35	横琴租赁	15,000.00	9,077.67	5,922.33
36	浦银金租	45,000.00	28,000.00	17,000.00
37	釷渝金租	20,000.00	2,000.00	18,000.00
38	越秀租赁	10,000.00	6,448.27	3,551.73
39	信达金租	50,000.00	16,263.55	33,736.45
40	江苏金租	54,000.00	27,268.02	26,731.98
41	渝农商租赁	10,000.00	4,327.78	5,672.22
42	苏银金租	80,000.00	22,155.77	57,844.23
43	冀银金租	10,000.00	1,799.81	8,200.19
44	元晟租赁	20,000.00	3,555.87	16,444.13
45	淮海租赁	20,000.00	20,000.00	-
46	财通租赁	20,000.00	10,800.00	9,200.00
47	远东租赁	42,000.00	30,080.49	11,919.51
48	华宝租赁	36,170.00	16,744.54	19,425.46
49	通达金租	15,000.00	15,000.00	-
50	昆仑租赁	10,000.00	10,000.00	-
51	海通租赁	30,500.00	24,795.17	5,704.83
52	江苏省国际信托	27,900.00	18,399.05	9,500.95
53	海发宝诚	20,000.00	12,839.57	7,160.43
54	苏豪租赁	10,000.00	10,000.00	-
55	华澳信托	26,100.00	26,100.00	-
56	国药租赁	15,000.00	10,992.13	4,007.87
	合计	**3,750,645.00**	**2,051,339.25**	**1,699,305.75**

二、发行人债务违约记录

根据中国人民银行“企业征信系统”相关记录，发行人本部未结清信贷信息中无不良记录。公司已结清信贷信息中有8笔欠息，其中，7笔已于2015年12月及之前结清，欠息均系银行系统问题；1笔欠息根据银行出具的说明，亦系银行系统问题；公司已结清信贷信息中有28笔不良类记录，主要系中国银行于2006年将公司债务重组贷款(短贷长用形式的授信按照项目贷款的要求进行债务重组）纳入关注类贷款，其他银行依据分类不优于他行原则，亦将公司列入关注类，由于人民银行将不良、关注类贷款整合并入不良类，因此在征信报告中显示为不良

类，公司已按时偿还本息。

三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人在境内外发行过多期债券，包括海外公司债、企业债、短期融资券、超短期融资券及定向工具等，均能够按时、足额兑付本息，未出现逾期、欠息等违约事项。

截至本募集说明书签署日，发行人发行的各类债券明细如下：

表7-2：截至本募集说明书签署日发行人已发行的直接债务明细（美元）

单位：亿美元

序号	证券简称	发行主体	发行额	余额	起息日	到期日	期限	兑付情况
1	16新海连美元债001	智源（BVI）	USD2.00	USD0.00	2016/1/11	2019/1/11	3年	已兑付
2	16新海连美元债002	智源（BVI）	USD1.00	USD0.00	2016/9/13	2019/1/11	3年	已兑付
合计			**USD3.00**	**USD0.00**				

表7-3：截至本募集说明书签署日发行人已发行的直接债务明细（人民币）

单位：亿元、%

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
1	25海连01	2025/12/16	2025/12/18	2030/12/18	6.00	6.00	2.59	私募公司债
2	24海连03	2024/10/15	2024/10/17	2029/10/17	12.00	12.00	2.60	私募公司债
3	24海连02	2024/7/23	2024/7/25	2029/7/25	12.00	12.00	2.35	私募公司债
4	23海连G1	2023/8/17	2023/8/21	2026/8/21	10.00	10.00	3.80	一般公司债
5	23海连02	2023/3/22	2023/3/24	2026/3/24	10.00	10.00	5.10	私募公司债
6	23海连01	2023/1/11	2023/1/13	2026/1/13	6.00	-	5.20	私募公司债
7	22海连01	2022/1/5	2022/1/7	2025/1/7	4.70	-	4.98	私募公司债
8	21海连03	2021/11/15	2021/11/17	2024/11/17	14.30	-	5.40	私募公司债
9	21海连02	2021/8/12	2021/8/16	2024/8/16	5.00	-	5.48	私募公司债
10	21海连01	2021/4/22	2021/4/26	2023/4/26	6.00	-	5.84	私募公司债
11	20海连02	2020/12/4	2020/12/8	2023/12/8	10.00	-	6.00	私募公司债

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
12	20海连01	2020/8/14	2020/8/18	2023/8/18	10.00	-	5.10	私募公司债
公司债券小计		-	-	-	**106.00**	**50.00**		
13	12新海连债	2012/8/27	2012/8/27	2020/8/27	13.00	-	7.00	企业债
14	09新海连债	2009/11/11	2009/11/11	2016/11/11	15.00	-	7.20	企业债
企业债小计		-	-	-	**28.00**	-		
15	26新海连SCP002	2026/2/4	2026/2/6	2026/11/3	4.81	4.81	1.74	超短期融资券
16	26新海连SCP001	2026/1/21	2026/1/22	2026/10/19	3.00	3.00	1.79	超短期融资券
17	25新海连MTN008	2025/9/23	2025/9/24	2030/9/24	6.00	6.00	2.67	中期票据
18	25新海连MTN007	2025/7/28	2025/7/29	2030/7/29	6.90	6.90	2.34	中期票据
19	25新海连SCP002	2025/6/25	2025/6/27	2026/3/24	6.19	-	1.78	超短期融资券
20	25新海连SCP001	2025/6/18	2025/6/20	2025/10/18	6.00	-	1.79	超短期融资券
21	25新海连MTN006	2025/4/14	2025/4/16	2030/4/16	6.00	6.00	2.55	中期票据
22	25新海连MTN005	2025/3/18	2025/3/20	2028/3/20	8.00	8.00	2.45	中期票据
23	25新海连MTN004	2025/3/12	2025/3/13	2028/3/13	6.00	6.00	2.49	中期票据
24	25新海连MTN003	2025/3/4	2025/3/6	2030/3/6	6.00	6.00	2.68	中期票据
25	25新海连MTN002	2025/2/24	2025/2/26	2030/2/26	4.00	4.00	2.60	中期票据
26	25新海连MTN001	2025/2/18	2025/2/19	2030/2/19	7.00	7.00	2.50	中期票据
27	24新海连MTN004	2024/11/1	2024/11/5	2027/11/5	4.10	4.10	2.60	中期票据
28	24新海连SCP003	2024/8/23	2024/8/26	2025/5/23	6.09	-	2.14	超短期融资券

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
29	24新海连MTN003	2024/6/19	2024/6/21	2027/6/21	6.00	6.00	2.40	中期票据
30	24新海连SCP002	2024/3/20	2024/3/22	2024/12/17	4.10	-	2.48	超短期融资券
31	24新海连SCP001	2024/3/14	2024/3/18	2024/9/14	5.00	-	2.45	超短期融资券
32	24新海连MTN002	2024/1/24	2024/1/26	2027/1/26	4.00	4.00	3.07	中期票据
33	24新海连MTN001	2024/1/15	2024/1/17	2027/1/17	4.00	4.00	3.07	中期票据
34	23新海连SCP004	2023/12/20	2023/12/22	2024/4/20	4.00	-	3.00	超短期融资券
35	23新海连MTN004	2023/10/25	2023/10/27	2026/10/27	4.00	4.00	3.87	中期票据
36	23新海连SCP003	2023/9/20	2023/9/22	2024/5/21	6.00	-	3.02	超短期融资券
37	23新海连PPN001	2023/9/14	2023/9/18	2026/9/18	5.00	5.00	4.00	定向工具
38	23新海连MTN003	2023/8/22	2023/8/24	2026/8/24	6.00	6.00	3.80	中期票据
39	23新海连MTN002	2023/7/11	2023/7/13	2026/7/13	6.00	6.00	4.30	中期票据
40	23新海连MTN001	2023/6/7	2023/6/9	2026/6/9	6.00	6.00	4.40	中期票据
41	23新海连SCP002	2023/3/15	2023/3/17	2023/12/12	7.00	-	3.27	超短期融资券
42	23新海连SCP001	2023/2/22	2023/2/23	2023/8/22	5.00	-	3.25	超短期融资券
43	22新海连SCP005	2022/12/20	2022/12/22	2023/4/25	6.00	-	4.45	超短期融资券
44	22新海连PPN001	2022/10/26	2022/10/28	2025/10/28	5.00	-	3.80	定向工具
45	22新海连MTN008	2022/8/15	2022/8/17	2025/8/17	7.00	-	3.70	中期票据
46	22新海连SCP004	2022/7/25	2022/7/27	2022/11/24	6.00	-	2.27	超短期融资券
47	22新海连MTN007	2022/7/18	2022/7/20	2025/7/20	4.00	-	3.75	中期票据

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
48	22新海连MTN006	2022/7/6	2022/7/8	2025/7/8	5.00	-	3.90	中期票据
49	22新海连MTN005	2022/6/9	2022/6/13	2025/6/13	5.00	-	3.94	中期票据
50	22新海连MTN004	2022/5/31	2022/6/2	2025/6/2	6.00	-	3.80	中期票据
51	22新海连MTN003	2022/5/18	2022/5/20	2025/5/20	4.00	-	3.80	中期票据
52	22新海连MTN002	2022/4/25	2022/4/27	2025/4/27	8.00	-	4.10	中期票据
53	22新海连MTN001	2022/4/18	2022/4/20	2025/4/20	6.00	-	4.20	中期票据
54	22新海连SCP003	2022/3/8	2022/3/10	2022/7/15	6.00	-	2.95	超短期融资券
55	22新海连SCP002	2022/2/14	2022/2/16	2022/5/17	4.00	-	3.00	超短期融资券
56	22新海连SCP001	2022/1/10	2022/1/12	2022/7/11	2.00	-	3.20	超短期融资券
57	21新海连SCP003	2021/12/1	2021/12/3	2022/6/1	6.00	-	3.40	超短期融资券
58	21新海连SCP002	2021/9/10	2021/9/14	2021/12/13	6.00	-	3.50	超短期融资券
59	21新海连MTN002	2021/9/3	2021/9/7	2024/9/7	6.00	-	5.25	中期票据
60	21新海连SCP001	2021/6/21	2021/6/23	2021/9/21	6.00	-	3.88	超短期融资券
61	21新海连MTN001	2021/3/18	2021/3/22	2024/3/22	6.00	-	5.95	中期票据
62	21新海连PPN001	2021/1/19	2021/1/20	2024/1/20	5.00	-	5.70	定向工具
63	20新海连SCP004	2020/10/27	2020/10/29	2021/7/26	5.00	-	3.70	超短期融资券
64	20新海连PPN003	2020/10/22	2020/10/26	2023/10/26	5.00	-	5.40	定向工具
65	20新海连MTN002	2020/10/14	2020/10/16	2023/10/16	6.00	-	4.75	中期票据
66	20新海连MTN001	2020/7/14	2020/7/16	2023/7/16	6.00	-	5.10	中期票据

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
67	20新海连SCP003	2020/4/27	2020/4/29	2020/12/29	7.50	-	3.28	超短期融资券
68	20新海连SCP002	2020/4/1	2020/4/3	2020/12/29	2.50	-	3.35	超短期融资券
69	20新海连PPN002	2020/3/6	2020/3/10	2023/3/10	5.00	-	5.00	定向工具
70	20新海连PPN001	2020/1/13	2020/1/14	2023/1/14	5.00	-	6.20	定向工具
71	20新海连SCP001	2020/1/2	2020/1/6	2020/10/2	5.00	-	4.10	超短期融资券
72	19新海连MTN004	2019/10/16	2019/10/18	2022/10/18	5.00	-	5.20	中期票据
73	19新海连CP003	2019/9/2	2019/9/3	2020/9/3	5.00	-	4.40	短融
74	19新海连MTN003	2019/8/19	2019/8/21	2022/8/21	5.00	-	5.47	中期票据
75	19新海连MTN002	2019/8/7	2019/8/9	2022/8/9	5.00	-	5.51	中期票据
76	19新海连MTN001	2019/5/13	2019/5/15	2022/5/15	5.00	-	5.47	中期票据
77	19新海连CP002	2019/5/6	2019/5/7	2020/5/7	5.00	-	4.70	短融
78	19新海连PPN002	2019/3/13	2019/3/15	2022/3/15	6.00	-	6.48	定向工具
79	19新海连PPN001	2019/2/25	2019/2/28	2022/2/28	5.00	-	6.50	定向工具
80	19新海连CP001	2019/1/7	2019/1/9	2020/1/9	6.00	-	5.50	短融
81	18新海连CP001	2018/10/15	2018/10/17	2019/10/17	6.00	-	6.79	短融
82	18新海连MTN002	2018/9/19	2018/9/21	2021/9/21	5.00	-	7.80	中期票据
83	18新海连MTN001	2018/3/8	2018/3/12	2021/3/12	5.00	-	6.80	中期票据
84	17新海连PPN002	2017/10/24	2017/10/25	2020/10/25	6.00	-	6.29	定向工具
85	17新海连MTN002	2017/8/29	2017/8/31	2022/8/31	5.00	-	6.28	中期票据

序号	证券简称	发行日期	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
86	17新海连MTN001	2017/8/22	2017/8/23	2022/8/23	5.00	-	6.29	中期票据
87	17新海连PPN001	2017/8/21	2017/8/22	2020/8/22	5.00	-	6.15	定向工具
88	16新海连PPN001	2016/8/24	2016/8/25	2019/8/25	5.00	-	4.50	定向工具
89	16新海连CP001	2016/8/11	2016/8/12	2017/8/12	7.00	-	3.10	短融
90	16新海连MTN001	2016/4/20	2016/4/21	2021/4/21	5.00	-	4.80	中期票据
91	15新海连PPN001	2015/11/25	2015/11/26	2018/11/26	5.00	-	5.48	定向工具
92	15新海连MTN001	2015/10/28	2015/10/29	2020/10/29	5.00	-	4.64	中期票据
93	15新海连CP001	2015/7/15	2015/7/16	2016/7/16	7.00	-	4.27	短融
94	14新海连CP001	2014/11/5	2014/11/6	2015/11/6	6.00	-	4.35	短融
95	14新海连PPN002	2014/9/4	2014/9/5	2017/9/5	4.00	-	7.30	定向工具
96	14新海连MTN002	2014/8/25	2014/8/27	2019/8/27	4.50	-	7.20	中期票据
97	14新海连PPN001	2014/4/29	2014/4/30	2017/4/30	4.00	-	7.60	定向工具
98	14新海连MTN001	2014/1/14	2014/1/16	2019/1/16	4.50	-	8.20	中期票据
99	13新海连PPN001	2013/11/7	2013/11/8	2016/11/8	4.00	-	7.00	定向工具
非金融企业债务融资工具小计					**453.19**	**102.81**		
合计					**587.19**	**152.81**		

第八章 发行人2025年1-9月基本情况

一、发行人2025年1-9月各主营业务板块经营情况

根据发行人2022-2024年度经审计的财务报告及2025年三季度未经审计的财务报表，公司营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

表8-1：2022-2024年及2025年1-9月发行人营业收入结构表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	98,019.65	23.80	90,927.45	26.73	82,163.37	28.48	62,010.57	26.52
保障房建设	3,855.23	0.94	29,882.00	8.79	25,491.21	8.84	795.48	0.34
土地整理开发	5,897.86	1.43	5,923.10	1.74	6,064.99	2.10	4,895.34	2.09
园区建设	115,422.98	28.02	99,716.71	29.32	88,089.02	30.54	49,799.46	21.30
其他	188,691.36	45.81	113,662.48	33.42	86,670.77	30.04	116,343.76	49.75
其中：货物销售	100,579.84	24.42	69,083.69	20.31	51,994.05	18.02	83,558.84	35.73
合计	**411,887.08**	**100.00**	**340,111.74**	**100.00**	**288,479.35**	**100.00**	**233,844.61**	**100.00**

注：其他业务还包括商业保理、房屋租赁等，金额及占比较小，故未列示。

表8-2：2022-2024年及2025年1-9月发行人营业成本结构表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	87,198.28	24.18	75,784.21	25.91	72,463.66	28.04	54,573.09	26.93
保障房建设	2,290.91	0.64	24,832.31	8.49	27,151.32	10.51	701.23	0.35
土地整理开发	5,246.74	1.45	4,936.65	1.69	5,341.62	2.07	4,307.99	2.13
园区建设	102,673.38	28.47	83,109.69	28.42	77,647.54	30.04	43,824.55	21.63
其他	163,276.76	45.27	103,808.63	35.49	75,843.52	29.35	99,227.39	48.97
其中：货物销售	99,202.38	27.50	68,256.65	23.34	51,855.63	20.06	81,553.52	40.25
合计	**360,686.07**	**100.00**	**292,471.49**	**100.00**	**258,447.66**	**100.00**	**202,634.25**	**100.00**

表8-3：2022-2024年及2025年1-9月发行人营业毛利情况表

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2023年度		2024年度		2025年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	10,821.37	21.14	15,143.24	31.79	9,699.72	32.30	7,437.48	23.83
保障房建设	1,564.32	3.06	5,049.69	10.60	-1,660.11	-5.53	94.25	0.30
土地整理开发	651.12	1.27	986.44	2.07	723.36	2.41	587.34	1.88
园区建设	12,749.60	24.90	16,607.02	34.86	10,441.48	34.77	5,974.91	19.14
其他	25,414.60	49.64	9,853.86	20.68	10,827.25	36.05	17,116.37	54.84
其中：货物销售	1,377.46	2.69	827.04	1.74	138.42	0.46	2,005.32	6.43

业务板块	2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	51,201.01	100.00	47,640.24	100.00	30,031.70	100.00	31,210.36	100.00

表 8-4：2022-2024 年及 2025 年 1-9 月发行人营业毛利率情况表

单位：%

业务板块	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
基础设施建设	11.04	16.65	11.81	11.99
保障房建设	40.58	16.90	-6.51	11.85
土地整理开发	11.04	16.65	11.93	12.00
园区建设	11.05	16.65	11.85	12.00
其他	13.47	8.67	12.49	14.71
其中：货物销售	1.37	1.20	0.27	2.40
合计	**12.43**	**14.01**	**10.41**	**13.35**

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 411,887.08 万元、340,111.74 万元、288,479.35 万元和 233,844.61 万元，较同期变化幅度分别为 3.92%、-17.43%、-15.18%和 13.58%。公司主营业务集中在城市基础设施建设业务，具体包括基础设施建设、保障房建设、土地开发整理及园区建设。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人城市基础设施建设业务收入合计分别 223,195.72 万元、226,449.26 万元、201,808.59 万元和 117,500.85 万元，占同期营业收入的比重分别为 54.19%、66.58%、69.96%和 50.25%，主业较为突出，但受项目进度等诸多因素影响，城市基础设施建设业务的各子板块波动变化较为明显。近年来，得益于能源贸易业务板块的开展，公司营业收入保持在较高规模。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 360,686.07 万元、292,471.49 万元、258,447.66 万元和 202,634.25 万元，较同期变化幅度分别为 0.64%、-18.91%、-11.63%和 14.05%，与营业收入基本呈同向变动。从板块来看，发行人城市基础设施建设业务成本分别为 197,409.31 万元、188,662.86 万元、182,604.14 万元和 103,406.86 万元，占同期营业成本的比重分别为 54.74%、64.51%、70.66%和 51.03%。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 51,201.01 万元、47,640.24 万元、30,031.70 万元和 31,210.36 万元，较同期变化幅度分别为 34.89%、-6.95%、-36.96%和 10.61%。城市基础设施建设毛利润贡献度较高，但受政府规划调整、项目进度等诸多因素影响，基础设施建设、保障房、土地开发整理及园区开发等具体业务板块的利润贡献度近年来波动较为明显。此外，其他业务也有较大毛利润贡献，其他业务板块主要包括能源贸易、房屋租赁、污水处理、供热服务、商品房销售和物业管理等，随着国有资产的进一步盘活，相关资产收益逐步体现。

2022-2024年及2025年1-9月，公司毛利率分别为12.43%、14.01%、10.41%和13.35%，总体呈波动态势。其中，发行人基础设施建设、土地开发整理、园区建设板块的毛利率整体平稳。

二、发行人2025年1-9月财务情况

（一）财务报告编制及审计情况说明

2025年1-9月，发行人财务报告编制基础未发生变化，重要会计政策未发生变更。2025年三季度财务报表未经审计。

（二）发行人2025年1-9月合并财务报表

1、合并资产负债表

表8-5：发行人2022-2024年及2025年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2023年末	2024年末	2025年9月末
货币资金	550,791.54	434,430.53	350,781.34	338,835.71
应收票据		430.00	44,855.58	41,213.00
应收账款	1,226,435.22	1,314,829.41	1,381,784.98	1,433,749.73
预付款项	2,041.22	1,095.86	5,195.70	6,131.13
其他应收款	207,230.95	267,557.97	312,209.80	237,298.46
存货	447,091.32	400,645.30	468,554.52	479,804.73
一年内到期的非流动资产	2,559.18			0.00
其他流动资产	2,915.79	7,488.37	4,753.94	3,517.92
流动资产合计	**2,439,065.22**	**2,426,477.44**	**2,568,135.87**	**2,540,550.68**
其他权益工具投资	9,297.91	8,557.26	12,549.36	12,792.59
其他非流动金融资产	21,500.00	20,143.04	20,143.04	20,143.04
长期应收款	1,776,275.94	1,733,212.67	1,669,230.21	1,669,230.21
长期股权投资	56,880.82	71,752.23	70,908.81	66,304.38
投资性房地产	770,804.45	897,655.92	1,012,842.68	1,012,842.68
固定资产	61,929.19	147,409.96	76,804.18	74,179.14
在建工程	18,748.72	63,239.49	81,101.83	88,354.24
无形资产	689,717.96	666,963.13	653,734.77	651,216.17
商誉	3,405.62	3,405.62	3,454.37	3,405.62
长期待摊费用	344.82	265.08	290.92	193.95
递延所得税资产	478.00	2,722.33	2,514.29	2,514.29
其他非流动资产	6,658.69	5,555.80	5,555.80	5,555.80
非流动资产合计	**3,416,042.12**	**3,620,882.53**	**3,609,130.27**	**3,606,732.11**
资产总计	**5,855,107.34**	**6,047,359.97**	**6,177,266.14**	**6,147,282.79**
短期借款	441,724.83	463,793.27	531,751.05	496,928.00
应付票据	15,050.00	40,580.00	42,000.00	27,723.80
应付账款	99,390.77	77,700.39	67,179.22	54,466.23

项目	2022年末	2023年末	2024年末	2025年9月末
预收款项	1,937.50	15.52	8.86	-
合同负债	27,532.25	55,040.22	38,967.37	30,655.15
应付职工薪酬	71.63	74.60	67.43	12.45
应交税费	38,629.30	38,090.38	35,681.75	28,239.73
其他应付款	6,535.20	8,621.77	21,610.98	26,923.57
一年内到期的非流动负债	1,017,122.37	884,154.70	909,532.44	981,786.52
其他流动负债	29,300.27	11,373.02	48,147.74	33,296.37
流动负债合计	**1,677,294.11**	**1,579,443.87**	**1,694,946.83**	**1,680,031.82**
长期借款	859,174.86	956,646.00	976,138.03	988,180.20
应付债券	974,017.73	1,075,206.44	1,010,093.49	960,000.00
长期应付款	142,771.88	182,844.78	175,773.17	193,717.11
递延所得税负债	83,671.58	95,512.46	109,435.49	109,435.49
递延收益	14,066.96	11,381.53	9,548.87	10,187.75
非流动负债合计	**2,073,703.01**	**2,321,591.21**	**2,280,989.04**	**2,261,520.54**
负债合计	**3,750,997.12**	**3,901,035.08**	**3,975,935.88**	**3,941,552.36**
实收资本	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13
资本公积金	18,055.69	18,055.69	18,055.69	18,055.69
其他综合收益	171,125.07	187,302.27	204,115.34	201,531.36
盈余公积金	50,077.31	51,191.43	53,376.69	53,376.69
未分配利润	459,505.72	473,410.08	485,975.72	493,055.48
归属于母公司所有者权益合计	**2,018,818.91**	**2,050,014.59**	**2,081,578.56**	**2,086,074.35**
少数股东权益	85,291.31	96,310.30	119,751.70	119,656.08
所有者权益合计	**2,104,110.22**	**2,146,324.89**	**2,201,330.26**	**2,205,730.43**
负债和所有者权益总计	**5,855,107.34**	**6,047,359.97**	**6,177,266.14**	**6,147,282.79**

2、合并利润表

表8-6：发行人2022-2024年度及2025年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-9月
营业总收入	**411,887.08**	**340,111.74**	**288,479.35**	**233,844.61**
营业收入	411,887.08	340,111.74	288,479.35	233,844.61
营业总成本	**399,993.10**	**333,790.69**	**291,075.13**	**229,932.80**
营业成本	360,686.07	292,471.49	258,447.66	202,634.25
税金及附加	10,905.44	10,136.76	7,100.10	4,622.99
销售费用	884.08	922.30	941.76	594.07
管理费用	19,749.41	23,707.85	21,404.25	17,274.57
财务费用	7,768.10	6,552.29	3,181.36	4,806.92
其中：利息费用	7,693.26	11,792.09	11,857.77	
减：利息收入	1,070.63	5,391.35	9,149.03	
加：其他收益	23,204.27	8,365.44	2,319.02	4,100.00

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-9月
投资净收益	-304.18	502.43	335.96	46.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-814.47	-123.42	-264.09	-
公允价值变动净收益	9,088.44	15,983.78	21,613.06	-
信用减值损失	-1,678.41	-503.22	744.64	-
资产处置收益	-3.10	399.28	1,424.46	-
营业利润	**42,201.00**	**31,068.75**	**23,841.37**	**8,058.37**
加：营业外收入	894.56	137.27	318.31	-
减：营业外支出	2,806.06	3,714.68	5.40	174.51
利润总额	**40,289.50**	**27,491.34**	**24,154.27**	7,883.85
减：所得税	-1,011.85	5,853.88	9,481.97	804.09
净利润	**41,301.35**	**21,637.46**	**14,672.30**	**7,079.76**

3、合并现金流量表

表8-7：发行人2022-2024年度及2025年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1-9月
销售商品、提供劳务收到的现金	370,445.72	229,488.35	366,961.43	179,395.58
收到的税费返还	12,856.77	945.10	4,564.72	-
收到其他与经营活动有关的现金	219,026.56	337,700.59	467,042.03	179,985.17
经营活动现金流入小计	**602,329.05**	**568,134.04**	**838,568.18**	**359,380.75**
购买商品、接受劳务支付的现金	335,193.50	287,363.26	211,238.92	149,207.01
支付给职工以及为职工支付的现金	4,117.12	4,184.31	4,417.27	2,132.46
支付的各项税费	24,323.28	25,279.65	19,573.63	17,360.00
支付其他与经营活动有关的现金	226,758.21	294,102.61	341,264.84	136,659.34
经营活动现金流出小计	**590,392.10**	**610,929.83**	**576,494.65**	**305,358.81**
经营活动产生的现金流量净额	**11,936.95**	**-42,795.79**	**262,073.53**	**54,021.94**
收回投资收到的现金	-	8,465.83	-	15,969.96
取得投资收益收到的现金	644.20	625.85	648.92	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,387.90	1,480.92	1,004.91	-
收到其他与投资活动有关的现金	40,606.71		2,000.00	-
投资活动现金流入小计	**47,638.81**	**10,572.60**	**3,653.83**	**15,969.96**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,851.58	22,959.57	22,459.68	5,783.25

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
投资支付的现金	6,398.63	20,994.83	3,002.00	1,402.60
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**71,250.21**	**45,954.40**	**25,461.68**	**7,185.85**
投资活动产生的现金流量净额	**-23,611.40**	**-35,381.80**	**-21,807.85**	**8,784.12**
吸收投资收到的现金	33,400.00	14,700.00	23,520.00	-
取得借款收到的现金	1,460,567.16	1,729,692.91	1,363,033.85	830,113.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	161,698.32	206,704.15	-
发行债券收到的现金	-	-	-	620,900.00
筹资活动现金流入小计	**1,523,967.16**	**1,906,091.23**	**1,593,258.00**	**1,451,013.00**
偿还债务支付的现金	1,423,221.08	1,652,812.66	1,428,360.34	1,402,791.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,673.15	175,678.16	143,542.33	125,402.53
支付其他与筹资活动有关的现金	70,522.04	84,413.32	202,615.39	6,573.55
筹资活动现金流出小计	**1,662,416.26**	**1,912,904.14**	**1,774,518.06**	**1,534,767.65**
筹资活动产生的现金流量净额	**-138,449.11**	**-6,812.91**	**-181,260.06**	**-83,754.65**
汇率变动对现金的影响	127.30	45.97	28.58	52.96
现金及现金等价物净增加额	**-149,996.26**	**-84,944.54**	**59,034.19**	**-20,895.63**
期初现金及现金等价物余额	450,637.94	300,641.68	215,697.14	274,731.34
期末现金及现金等价物余额	300,641.68	215,697.14	274,731.34	253,835.71

4、母公司资产负债表

表 8-8：发行人 2022-2024 年及 2025 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末
货币资金	198,364.68	117,366.02	102,541.18	146,880.89
应收票据	140.00	-	-	-
应收账款	652,865.85	828,154.88	760,801.76	797,716.62
预付款项	9.59	5.17	6.06	22.13
其他应收款	1,026,989.68	1,363,181.33	1,712,547.12	1,670,839.22
存货	50.51	-	-	-
流动资产合计	**1,878,420.31**	**2,308,707.40**	**2,575,896.12**	**2,615,458.85**
其他权益工具投资	9,297.91	8,557.26	12,549.36	12,116.61
长期应收款	953,577.27	923,577.27	708,868.30	708,868.30
长期股权投资	1,381,076.91	1,406,848.33	1,412,578.17	1,407,973.74
投资性房地产	377,979.58	398,505.63	427,480.58	427,480.58
固定资产	28,022.09	26,621.58	24,135.79	24,460.13
在建工程	4,433.31	4,487.46	3,336.97	3,336.97
无形资产	634,396.29	620,697.07	605,752.01	594,125.67

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 9 月末
递延所得税资产	124.82	179.18	179.18	179.18
其他非流动资产	6,658.69	5,555.80	5,555.80	5,555.80
非流动资产合计	**3,395,566.86**	**3,395,029.58**	**3,200,436.16**	**3,184,096.97**
资产总计	**5,273,987.18**	**5,703,736.98**	**5,776,332.28**	**5,799,555.83**
短期借款	137,580.02	167,412.84	176,538.85	176,900.00
应付票据	30,000.00	-	-	-
应付账款	52,534.43	46,570.64	41,881.69	41,880.10
预收款项	-	-	1,000.00	-
合同负债	2,398.12	1,194.81	336.63	1,142.73
应付职工薪酬	0.31	7.70	0.40	0.51
应交税费	5,643.09	5,239.34	5,387.03	5,624.64
其他应付款	888,002.30	1,466,387.88	1,637,331.67	1,643,479.36
一年内到期的非流动负债	796,097.50	622,880.49	664,918.47	713,469.86
其他流动负债	20,232.81	17,145.97	23,092.91	27,260.38
流动负债合计	**1,932,488.58**	**2,326,839.68**	**2,550,487.64**	**2,609,757.57**
长期借款	279,452.00	209,589.62	105,436.80	87,508.00
应付债券	974,017.73	1,075,206.44	1,010,093.49	960,000.00
长期应付款(合计)	32,319.33	25,124.53	9,101.99	43,023.56
递延所得税负债	54,247.43	60,247.33	69,636.31	69,636.31
非流动负债合计	**1,340,036.50**	**1,370,167.91**	**1,194,268.59**	**1,160,167.87**
负债合计	**3,272,525.08**	**3,697,007.59**	**3,744,756.23**	**3,769,925.44**
实收资本(或股本)	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13	1,320,055.13
资本公积金	23,771.70	23,771.70	23,771.70	23,771.70
其它综合收益	110,300.67	109,726.72	112,720.80	110,284.72
盈余公积金	50,077.31	51,191.43	53,376.69	53,376.69
未分配利润	497,257.30	501,984.40	521,651.73	522,142.15
归属于母公司所有者权益合计	**2,001,462.10**	**2,006,729.39**	**2,031,576.05**	**2,029,630.39**
所有者权益合计	**2,001,462.10**	**2,006,729.39**	**2,031,576.05**	**2,029,630.39**
负债和所有者权益总计	**5,273,987.18**	**5,703,736.98**	**5,776,332.28**	**5,799,555.83**

5、母公司利润表

表 8-9：发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业总收入	**241,457.89**	**170,909.07**	**167,930.99**
营业收入	241,457.89	170,909.07	167,930.99
营业总成本	**233,716.12**	**175,579.82**	**168,736.20**
营业成本	205,429.66	150,442.66	147,901.66
税金及附加	8,924.97	8,133.16	4,373.77
销售费用	-	-	3.79

管理费用	16,928.17	17,001.72	16,454.00
财务费用	2,433.32	2.29	2.97
其中：利息费用	2,430.71	-	-
减：利息收入	2.84	4.62	2.71
加：其他收益	22,680.50	3,651.00	0.15
投资收益	-304.17	502.45	327.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-814.47	-123.41	-272.16
公允价值变动净收益	7,209.33	20,526.05	28,992.77
信用减值损失	-	-217.44	-
资产处置收益	-2.34	-0.02	1,424.52
营业利润	**37,325.09**	**19,791.28**	**29,940.13**
加：营业外收入	722.69	27.63	303.41
减：营业外支出	2,804.95	2,540.82	-
利润总额	**35,242.82**	**17,278.08**	**30,243.54**
减：所得税	-4,874.85	6,136.85	8,390.95
净利润	**40,117.67**	**11,141.23**	**21,852.58**

6、母公司现金流量表

表 8-10：发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
销售商品、提供劳务收到的现金	220,871.81	67,436.12	181,649.36	94,922.08
收到的税费返还	-	-	0.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	109,669.19	227,047.22	203,699.35	244,602.94
经营活动现金流入小计	**330,540.99**	**294,483.34**	**385,349.16**	**339,525.01**
购买商品、接受劳务支付的现金	97,837.73	14,929.81	4,503.44	58,116.78
支付给职工以及为职工支付的现金	1,234.31	1,127.43	1,407.85	896.06
支付的各项税费	19,257.51	17,246.62	12,563.98	11,302.89
支付其他与经营活动有关的现金	6,797.88	3,067.46	122,840.06	89,226.50
经营活动现金流出小计	**125,127.44**	**36,371.32**	**141,315.33**	**159,542.23**
经营活动产生的现金流量净额	**205,413.55**	**258,112.03**	**244,033.84**	**179,982.78**
收回投资收到的现金	-	7,108.87	-	15,969.96
取得投资收益收到的现金	510.29	625.85	600.05	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.83	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,973.87	-	-	-
投资活动现金流入小计	**3,484.17**	**7,734.73**	**600.88**	**15,969.96**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	263.73	14,555.06	3,561.82	1,654.55
投资支付的现金	5,758.63	26,894.83	6,002.00	151,197.50
投资活动现金流出小计	**6,022.35**	**41,449.89**	**9,563.82**	**152,852.05**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,538.19**	**-33,715.16**	**-8,962.94**	**-136,882.09**
取得借款收到的现金	1,066,878.50	1,055,420.56	769,602.85	206,400.00
发行债券收到的现金	-	-	-	620,900.00
筹资活动现金流入小计	**1,066,878.50**	**1,055,420.56**	**769,602.85**	**827,300.00**
偿还债务支付的现金	1,137,860.05	1,226,281.07	893,008.50	759,278.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,280.62	114,218.40	80,456.11	81,579.92
支付其他与筹资活动有关的现金	5,828.63	-	16,350.59	5,752.12
筹资活动现金流出小计	**1,257,969.29**	**1,340,499.47**	**989,815.21**	**846,610.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**-191,090.79**	**-285,078.91**	**-220,212.36**	**-19,310.99**
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**11,784.57**	**-60,682.04**	**14,858.54**	**23,789.71**
期初现金及现金等价物余额	128,580.11	140,364.68	79,682.64	94,541.18
期末现金及现金等价物余额	140,364.68	79,682.64	94,541.18	118,330.89

（三）主要财务报表数据变化情况

表 8-11：发行人 2025 年 1-9 月主要财务数据情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	变化率	变动原因
资产总计	6,147,282.79	6,177,266.14	-0.49	变动较小
所有者权益合计	2,205,730.43	2,201,330.26	0.20	变动较小
负债合计	3,941,552.36	3,975,935.88	-0.86	变动较小
资产负债率	64.12	64.36	-0.25	变动较小
项目	**2025 年 1-9 月**	**2024 年 1-9 月**	**变化率**	**变动原因**
营业收入	233,844.61	205,887.62	13.58	园区建设、货物销售等业务收入增长
营业利润	8,058.37	16,100.89	-49.95	2025 年 1-9 月到位补贴较去年同期下降 10,539.39 万元
净利润	7,079.76	14,124.86	-49.88	2025 年 1-9 月到位补贴较去年同期下降 10,539.39 万元
经营活动产生的现金流量净额	54,021.94	50,607.97	6.75	变动较小
投资活动产生的现金流量净额	8,784.12	-13,636.26	-164.42	投资活动净流出减少，由于收回投资且支出减少所致

项目	2025年9月末	2024年末	变化率	变动原因
筹资活动产生的现金流量净额	-83,754.65	72,808.00	-215.03	本期到期债务规模较高所致

表8-12：发行人2025年1-9月主要报表项目变动情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末	2024年末	变化率	变动原因
长期待摊费用	193.95	290.92	-33.33	融资费用摊销减少
应付票据	27,723.80	42,000.00	-33.99	票据到期导致减少
应付职工薪酬	12.45	67.43	-81.54	奖金于年底计提，三季度末不对该项进行计提，导致金额减少
其他流动负债	33,296.37	48,147.74	-30.85	工程结算净额减少
项目	**2025年1-9月**	**2024年1-9月**	**变化率**	**变动原因**
其他收益	4,100.00	14,639.39	-71.99	到位政府补贴减少
营业利润	8,058.37	16,100.89	-49.95	到位政府补贴减少
营业外收入	-	58.39	-100.00	2024年是为保证金及其他资金利得，2025年无此事项
营业外支出	174.51	2.85	6,033.46	缴纳税务滞纳金增加
利润总额	7,883.85	16,156.44	-51.20	到位政府补贴减少
所得税费用	804.09	2,031.58	-60.42	税前利润减少
净利润	7,079.76	14,124.86	-49.88	到位政府补贴减少

三、发行人2025年9月末有息负债情况

截至2025年9月末，公司有息债务余额3,620,611.82万元。

表8-13：发行人2025年9月末有息债务结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	496,928.00	13.72
长期借款	988,180.20	27.29
一年内到期的非流动负债	981,786.52	27.12
应付债券	960,000.00	26.51
长期应付款	193,717.11	5.35
合计	**3,620,611.82**	**100.00**

四、发行人2025年9月末对外担保情况

截至2025年9月末，公司对外担保余额242,770.74万元，占发行人同期末净资产的11.01%。

表8-14：发行人2025年9月末对外担保情况

单位：万元

被担保人	担保总额	担保余额	贷款期限起始日	贷款期限截止日
江苏新海诚资产管理有限公司	26,500.00	24,419.10	2025/9/30	2040/9/30
连云港连诚贸易有限公司	1,000.00	1,000.00	2025/4/19	2026/3/18
江苏新海诚发展集团有限公司	33,800.00	33,800.00	2025/6/23	2026/6/17
江苏新海诚商业管理有限公司	1,000.00	1,000.00	2025/9/30	2026/9/16
江苏拓亿供应链管理有限公司	4,000.00	4,000.00	2025/7/11	2026/7/10
江苏新海诚发展集团有限公司	12,000.00	12,000.00	2025/4/17	2025/10/14
江苏新海诚发展集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2025/4/17	2025/10/14
江苏新海诚商业管理有限公司	990.00	990.00	2025/6/30	2026/6/24
江苏新海诚发展集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2025/8/29	2028/6/30
江苏新海诚发展集团有限公司	18,000.00	18,000.00	2025/9/9	2025/12/9
江苏新海诚发展集团有限公司	25,000.00	10,000.00	2025/9/28	2025/12/28
江苏新海诚发展集团有限公司	8,500.00	8,500.00	2025/8/13	2026/3/23
江苏新海诚发展集团有限公司	9,500.00	9,500.00	2025/8/20	2026/3/23
江苏拓亿供应链管理有限公司	4,000.00	4,000.00	2025/4/23	2026/4/23
连云港连诚贸易有限公司	990.00	990.00	2025/4/26	2026/1/23
江苏新海诚发展集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2025/9/12	2026/9/11
江苏新海诚发展集团有限公司	9,000.00	9,000.00	2025/8/20	2026/1/13
江苏新海连智能科技有限公司	5,000.00	5,000.00	2025/4/7	2026/1/5
江苏新海诚发展集团有限公司	12,000.00	12,000.00	2025/5/29	2026/5/28
江苏新海诚发展集团有限公司	3,000.00	3,000.00	2025/7/18	2026/7/16
江苏新海诚资产管理有限公司	3,000.00	3,000.00	2025/7/18	2026/7/16
江苏新海诚发展集团有限公司	5,000.00	5,000.00	2025/9/26	2026/9/25
江苏新海诚发展集团有限公司	37,000.00	36,630.00	2025/4/10	2026/4/10
江苏新海连智能科技有限公司	5,000.00	4,166.67	2025/4/21	2028/1/20
江苏新海诚资产管理有限公司	20,000.00	6,774.97	2025/4/13	2025/12/13
合计	**274,280.00**	**242,770.74**		

截至本募集说明书出具日，公司对外担保对象均为地方国有企业，各被担保对象经营整体稳健，信用情况良好，公司担保债务发生代偿的可能性较小。

五、发行人2025年9月末受限资产情况

截至2025年9月末，发行人受限资产合计1,039,335.43万元，占同期总资产的比重为16.91%，占同期净资产的比重为47.12%。

表8-15：截至2025年9月末发行人资产质押明细表

单位：万元

科目	质押金额	质押物说明
货币资金	85,000.00	定期存单质押、保证金

科目	质押金额	质押物说明
投资性房地产	518,755.71	抵、质押贷款
存货	15,407.06	抵、质押贷款
固定资产	1,482.40	抵、质押贷款
无形资产	418,690.27	抵、质押贷款
合计	**1,039,335.43**	

六、发行人2025年1-9月资信情况

发行人在各金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至2025年9月末，发行人及下属企业与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、南京银行、江苏银行、兴业银行等多家金融机构建立授信关系，取得的人民币授信总额达到3,932,475.00万元，其中未使用授信1,602,436.58万元。

表8-16：截至2025年9月末公司金融机构授信明细表

单位：万元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	可用金额
1	国家开发银行	81,400.00	68,100.00	13,300.00
2	中国农业发展银行	555,000.00	352,400.00	202,600.00
3	江苏银行	318,695.00	162,335.00	156,360.00
4	中国工商银行	301,850.00	129,921.10	171,928.90
5	华夏银行	45,800.00	43,545.00	2,255.00
6	中国建设银行	116,500.00	48,417.55	68,082.45
7	苏州农商行	980.00	980.00	0.00
8	南京银行	227,470.00	177,479.00	49,991.00
9	浦发银行	143,000.00	50,670.00	92,330.00
10	光大银行	119,550.00	94,266.50	25,283.50
11	北京银行	42,500.00	25,000.00	17,500.00
12	中国银行	280,000.00	163,964.79	116,035.21
13	徽商银行	57,300.00	4,000.00	53,300.00
14	太仓银行	8,190.00	5,790.00	2,400.00
15	中国农业银行	108,000.00	88,024.50	19,975.50
16	交通银行	138,950.00	42,794.25	96,155.75
17	兴业银行	113,900.00	73,192.00	40,708.00
18	中国民生银行	87,000.00	31,044.00	55,956.00
19	东方农商行	64,900.00	63,860.00	1,040.00
20	中信银行	63,700.00	59,146.00	4,554.00
21	张家港银行	2,970.00	2,970.00	0.00
22	浙商银行	126,500.00	85,650.00	40,850.00

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	可用金额
23	招商银行	18,000.00	13,631.25	4,368.75
24	苏州银行	66,800.00	48,026.67	18,773.33
25	上海银行	18,000.00	17,445.00	555.00
26	恒丰银行	24,760.00	24,760.00	0.00
27	广发银行	19,900.00	19,900.00	0.00
28	宁波银行	21,000.00	21,000.00	0.00
29	邮储银行	53,990.00	41,990.00	12,000.00
30	进出口银行	25,000.00	25,000.00	0.00
31	中建投租赁	17,000.00	3,651.03	13,348.97
32	稠州租赁	35,000.00	17,587.44	17,412.56
33	中交租赁	20,000.00	10,483.20	9,516.80
34	连瑞租赁	15,000.00	10,624.91	4,375.09
35	横琴租赁	15,000.00	6,582.82	8,417.18
36	浦银金租	45,000.00	21,833.33	23,166.67
37	鈊渝金租	20,000.00	1,000.00	19,000.00
38	越秀租赁	10,000.00	4,756.95	5,243.05
39	信达金租	50,000.00	10,970.42	39,029.58
40	江苏金租	54,000.00	20,337.63	33,662.37
41	渝农商租赁	10,000.00	3,288.10	6,711.90
42	苏银金租	81,400.00	34,032.16	47,367.84
43	淮海租赁	20,000.00	16,923.55	3,076.45
44	财通租赁	20,000.00	8,200.00	11,800.00
45	远东租赁	42,000.00	20,407.19	21,592.81
46	华宝租赁	36,170.00	10,600.48	25,569.52
47	通达金租	15,000.00	12,500.00	2,500.00
48	昆仑租赁	10,000.00	8,441.76	1,558.24
49	海通租赁	30,500.00	19,905.53	10,594.47
50	江苏省国际信托	27,900.00	17,999.05	9,900.95
51	海发宝诚	20,000.00	7,873.68	12,126.32
52	苏豪租赁	10,000.00	8,447.18	1,552.82
53	华澳信托	26,100.00	26,100.00	0.00
54	国药租赁	15,000.00	9,389.42	5,610.58
55	横琴金投保理	9,800.00	9,800.00	0.00
56	宿迁金租	10,000.00	10,000.00	0.00
57	中交租赁	8,000.00	8,000.00	0.00
58	永赢租赁	8,000.00	5,000.00	3,000.00
合计		**3,932,475.00**	**2,330,038.42**	**1,602,436.58**

第九章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无信用增进安排。

第十章 税项

本期超短期融资券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2026年1月1日生效的《中华人民共和国增值税法》及相关法规或公告，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)为增值税的纳税人，应当依照规定缴纳增值税。除税收法律法规另有免税规定外，一般企业投资者因持有债券所取得的利息收入以及转让债券所取得的收益，属于增值税征税范围。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业超短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，本公司无法预测国家是否或将于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

四、税项抵销

本期超短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《江苏新海连发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由金融发展部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日1个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1、江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书；

2、江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券法律意见书；

3、江苏新海连发展集团有限公司2022年度经审计的合并及母公司财务报告；

4、江苏新海连发展集团有限公司2023年度经审计的合并及母公司财务报告；

5、江苏新海连发展集团有限公司2024年度经审计的合并及母公司财务报告；

6、江苏新海连发展集团有限公司2025年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；

7、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七） 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

（十）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十一）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十二）债务融资工具信用增进安排发生变更；

（十三）企业转移债务融资工具清偿义务；

（十四）企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

（十五）企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

（十六）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十七）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十八）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十九）企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（二十）企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（二十一）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十二）债务融资工具信用评级发生变化；

（二十三）企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（二十四）发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十五）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进

展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《江苏新海连发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的相关规定，发行人的信息披露事务负责人为：

姓名：马建永

职务：常务副总经理

联系地址：连云港经济技术开发区花果山大道601号新海连大厦

联系电话：0518-80328961

传真：0518-80328905

邮箱：342631185@qq.com

如发行人的信息披露事务负责人发生变化，发行人将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《江苏新海连发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的相关规定另行公告。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）（如有）、受托管理人（如有）产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议（如有）及相关补充协议（如有）项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案 ：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】中信银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：冯宁卓

联系方式：010-66635953

联系地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱：fengningzhuo@citicbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期 足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2. 发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；发行人成立金融机构债权人委员会；发行人申请或被申请预重整；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10.发行人实际控制权变更；

11.发行人被申请破产；

12.其他情形（如有）。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起30个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至fengningzhuo@citicbank.com或寄送至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，

召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、

会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行

书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息;

（2）同意征集的实施背景及事项概要;

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜;

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等;

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;

（6）相关中介机构及联系方式（如有）;

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或 表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额 计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征

集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债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，法院受理关于发行人的破产申请；

4、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、违约责任

（一）【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。

（二）【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、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违

约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

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

七、处置措施

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：

【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，包括本金或利息的金额、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务融资工具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。

八、不可抗力

（一）不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

本公司或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

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

第十五章 发行有关机构

一、发行人

发行人：江苏新海连发展集团有限公司

地址：连云港经济技术开发区花果山大道601号新海连大厦七层

法定代表人：刘坚

联系人：于悠然

联系电话：0518-80322961

传真：0518-80322906

二、主承销商兼簿记管理人

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼中信大厦

法定代表人：方合英

联系人：赵志鹏

电话：010-66635951

传真：010-65559220

邮政编码：100020

三、联席主承销商

名称：中国民生银行股份有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街2号

法定代表人：高迎欣

联系人：刘艳君

电话：025-84099085

传真：/

四、存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼中信大厦

法定代表人：方合英

联系人：冯宁卓

电话：010-66635953

邮政编码：100020

五、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

电话：15862671075

传真：025/83206200

联系人：任华贵、苏宏春

六、律师事务所

名称：北京金诚同达（南京）律师事务所

注册地址：南京市建邺区奥体大街68号3栋12层

负责人：金文权

经办律师：解宇昊、陈茜

电话：025-87729999

传真：025-87729888

七、托管人

银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

地址：上海市北京东路2号

电话：021-23198800

传真：021-23198866

联系人：发行岗

八、集中簿记建档系统技术支持机构

北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭众

地址：北京市西城区金融大街乙17号

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

联系人：发行部

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

第十六章 备查文件

一、备查文件

（一）中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注【2025】SCP106号）；

（二）江苏新海连发展集团有限公司2022年度经审计的合并及母公司财务报告；

（三）江苏新海连发展集团有限公司2023年度经审计的合并及母公司财务报告；

（四）江苏新海连发展集团有限公司2024年度经审计的合并及母公司财务报告；

（五）江苏新海连发展集团有限公司2025年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；

（六）江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券募集说明书；

（七）江苏新海连发展集团有限公司2026年度第三期超短期融资券法律意见书；

（八）中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）发行人

名称：江苏新海连发展集团有限公司

地址：连云港经济技术开发区花果山大道601号新海连大厦七层

法定代表人：刘坚

联系人：于悠然

电话：0518-80328961

传真：0518-80322906

（二）主承销商、簿记管理人：

中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼中信大厦

法定代表人：方合英

联系人：赵志鹏

电话：010-66635951

传真：010-65559100

邮政编码：100020

投资者可通过中国货币网（http://www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（http://www.shclearing.com.cn）等交易商协会指定的渠道下载本募集说明书，或在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	（流动资产－存货）/流动负债
资产负债率	期末负债总额/期末资产总额×100%
EBITDA	净利润+计入财务费用的利息支出+所得税费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA利息保障倍数	EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
盈利能力指标	
毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
总资产报酬率	（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%
净资产收益率	净利润（含少数股东损益）/期初期末股东权益平均余额（含少数股东权益）×100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业总收入/应收账款平均净额
存货周转率	营业成本/存货平均净额
总资产周转率	营业收入/总资产平均余额

（本页无正文，为《江苏新海连发展集团有限公司 2026 年度第三期超短期融资券募集说明书》之签章页）

江苏新海连发展集团有限公司

2026 年 4 月 21 日