

南通城市建设集团有限公司
2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人： 南通城市建设集团有限公司

注册金额： 人民币 35 亿元

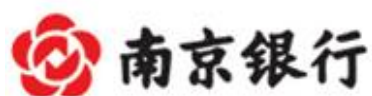
本期发行金额： 人民币 10 亿元

发行期限： 5 年

担保情况： 无

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理人：

南京银行股份有限公司



联席主承销商：兴业银行股份有限公司



二〇二六年八月

声明与承诺

发行人已剥离政府融资功能，转型成为自主经营、自担风险的市场化经营主体，地方政府不对企业债务承担风险。

本公司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。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，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。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、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、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、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。

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务融资工具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。

本公司董事会已批准本募集说明书，本公司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。

本公司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。

受托管理人(如有)承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和受托管理协议(如有)的约定，履行受托管理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

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。包括受托管理协议（如有）、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、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司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，本公司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“十五章备查文件”。

目录

目录	4
重要提示	8
一、发行人主体提示	8
二、发行条款提示	10
三、投资人保护机制相关提示	10
第一章 释义	12
第二章 风险提示及说明	15
一、本期债务融资工具的投资风险	15
二、发行人有关的风险	15
第三章 发行条款	26
一、主要发行条款	26
二、发行安排	27
第四章 募集资金运用	29
一、募集资金用途	29
二、募集资金的管理	31
三、发行人承诺	31
四、偿债保障措施	32
第五章 企业基本情况	34
一、基本情况	34
二、历史沿革	35
三、股东及实际控制人	43
四、独立经营情况	44
五、权益投资情况及下属公司简介	45
六、发行人的治理结构	58

七、发行人人员基本情况	69
八、发行人主营业务情况	73
九、发行人主要在建项目及未来投资规划	123
十、发行人发展战略	125
十一、发行人行业状况	126
十二、发行人其他重要事项	130
第六章 发行人财务状况	134
一、发行人近年财务报告编制及审计情况	134
二、财务报表合并范围及变动情况	136
三、发行人最近三年及一期财务报表	143
四、发行人合并报表财务状况分析	152
五、有息债务	224
六、关联交易	240
七、或有事项	247
八、发行人受限资产情况	248
九、金融衍生产品、大宗商品期货、理财产品、海外投资等	249
十、直接债务融资计划	250
十一、其他需要说明的事项	250
第七章 发行人资信情况	252
一、发行人主要银行授信情况	252
二、债务违约记录	253
三、发行人直接债务融资情况	253
四、其他重大事项	255
第八章 债务融资工具信用增进	256
第九章 税项	257

一、增值税	257
二、所得税	257
三、印花税	257
第十章 信息披露安排	258
一、发行人信息披露机制	258
二、信息披露安排	258
第十一章 持有人会议机制	262
一、会议目的与效力	262
二、会议权限与议案	262
三、会议召集人与召开情形	262
四、会议召集与召开	264
五、会议表决和决议	266
六、其他	267
第十二章 主动债务管理	269
一、置换	269
二、同意征集机制	269
第十三章 违约、风险情形及处置	273
一、违约事件	273
二、违约责任	273
三、发行人义务	273
四、发行人应急预案	273
五、风险及违约处置基本原则	274
六、处置措施	274
七、不可抗力	274
八、争议解决机制	275

九、弃权	275
第十四章 本期中期票据发行有关机构	276
一、发行人	276
二、牵头主承销商兼簿记管理人	276
三、联席主承销商	276
四、存续期管理机构	276
五、审计机构	277
六、律师事务所	277
七、登记托管机构	278
八、技术支持机构	278
第十五章 备查文件	279
一、备查文件	279
二、文件查询地址	279
第十六章 附录	281
附录 1: 有关财务指标的计算公式	281

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、存货占总资产比重较大及跌价风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存货金额为 3,776,680.21 万元，占发行人资产总额的比例分别为 27.88%。部分存货结算周期较长，回款较慢。未来南通市房地产市场的波动和未来房价走势的不确定性可能对发行人土地资产收益的实现产生不利影响。发行人存货存在跌价风险，可能对发行人的盈利和资产规模造成一定影响。

2、未来资本支出大幅增加的风险

发行人作为南通市最主要的代建主体和投融资主体，未来五年需要继续推进南通市区内道路、景观、环境和轨道交通等基础设施建设项目，对资金的需求也会相应增加，预计未来五年资本支出较大。由于基础设施建设投资规模大且回收期较长，持续的资本支出将给发行人的资金筹措和管理带来一定的压力，可能会引发一定程度的财务风险。

3、应收款项占比较大且回收不及时的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款和其他应收款账面价值合计分别为 1,508,193.43 万元，占发行人资产总额的比例分别为 11.13%。发行人应收款项对手方主要是南通市财政局及其他国有企业的往来，风险整体可控，但如不能及时回收，将对发行人经营流动性造成一定的风险。

(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）及 MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7（重要事项）的情形，具体如下：

1、发行人取消监事会并设立审计委员会

2026 年 1 月，发行人发布《南通城市建设集团有限公司关于监事会及监事调整的公告》：根据发行人股东决定，取消公司监事会，公司不设立监事、监事会。设审计委员会，并对公司章程进行了修订。发行人本次解散监事会并设立审计委员会系根据南通市南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具的相关文件。截至本募集说明书签署日，上述事项工商备案登记手续已办理完成，公司章程已更新。发行人上述监事人员变动不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生影响。

2、发行人关于董事和审计委员会成员调整的有关事项

2026 年 4 月 10 日，根据中国共产党南通市委委员会印发的《关于杨晓峰等同志职务任免的通知》、南通市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《南通城市建设集团有限公司股东决定》以及南通城市建设集团有限公司（以下简称“公司”）的董事会决议等：

(1)杨晓峰同志任南通城市建设集团有限公司党委副书记、副董事长；

(2)免去陆强新、陆思源、罗伯乐、朱彬同志公司董事职务，委派沈健宏、吕东芹、李颖、储健同志为公司董事；

(3)免去杨维同志职工董事职务，选举杨晓峰同志为职工董事；

(4)选举沈健宏、朱峭嵘、储健为审计委员会委员，沈健宏为主任委员。

上述变动系公司经营中的正常事项，不会对公司的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生不良影响。上述变动后公司治理结构符合《公司法》等相关法律法规和公司章程规定。

3、发行人经办会计师事务所受到行政处罚

2025年5月19日，中国证券监督管理委员会新疆监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）下达《行政处罚决定书》（【2025】3号），针对信永中和在新疆中泰化学股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会新疆监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师马文俊、范建平、赵金义给予警告和罚款的行政处罚。

2025年6月10日，中国证券监督管理委员会四川监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》（【2025】4号），针对信永中和在西科农业集团股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会四川监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师王庆、阳历给予警告和罚款的行政处罚。

2025年7月11日，中国证券监督管理委员会对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》（【2025】90号），针对信永中和在恒信玺利实业股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师杨宏、张媛媛、雷波涛、苗亚飞给予警告和罚款的行政处罚。

2025年8月15日，深圳证券交易所会计监管部对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《关于对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的监管函》（会计部监管函【2025】第4号），针对信永中和在海联金汇科技股份有限公司年报审计项目中出现的违规问题，深圳证券交易所会计监管部给予信永中和监管函，督促相关人员扎实开展审计工作，并给予经办会计师通报批评的处分，并记入诚信档案。

上述行政处罚涉及项目的签字注册会计师均未参与发行人 2023 年度、2024

年度年报的审计工作，发行人 2023 年度和 2024 年度报告的签字注册会计师陈荣芳、季昊楠也未参与上述被行政处罚项目的审计工作，发行人 2023 年度和 2024 年度审计报告客观公允反映了公司的相关情况，上述处罚不会影响本期中期票据的发行。

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

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“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，如涉及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；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，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，如涉及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；聘请、解聘、变更本期债务融资工具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，发行人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本期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）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。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“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：

【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“持有人会议机制”章节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“主动债务管理”章节之“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

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	
发行人本部/公司/本公司	指南通城市建设集团有限公司
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
本期债务融资工具/本期中期票据	指南通城市建设集团有限公司2026年度第二期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
主承销商/主承销商成员	指南京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
牵头主承销商	指南京银行股份有限公司
联席主承销商	指兴业银行股份有限公司
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
承销团	指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
余额包销	指本期债务融资工具的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《南通城市建设集团有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》
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
承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》

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南京银行股份有限公司
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	指中国国内商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《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(为本募集说明书之目的,在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)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
近三年又一期	指2023年、2024年、2025年及2026年一季度
二、特定词语释义	
水务公司	指南通市水务有限公司
东港排水	指南通市东港排水有限公司
洪江排水	指南通市洪江排水有限公司
南通港口集团	指南通港口集团有限公司
众和担保公司	指南通众和融资担保集团有限公司
科创担保公司	指南通市科技创新担保有限公司
国发物资	指南通国发物资供应有限公司
国源水务	指南通国源水务有限公司
沪通铁路大桥	指南通沪通铁路大桥控股有限公司
洁源环保	指南通洁源环保科技有限公司
江海大道快速化工程公司	指南通江海大道快速化工程有限公司
园林建设管理公司	指南通城市建设集团园林建设管理有限公司
国盛建设	指南通国盛城镇建设发展有限公司
城市照明管理处	指南通市城市照明管理处
绿化造园	指南通市绿化造园开发有限公司
轨交公司	指南通轨道交通集团有限公司
保安公司	指南通市保安服务有限公司
五山建设	指南通五山建设发展有限公司

铁建建设	指南通铁建建设构件有限公司
南通国投	指南通国有资产投资控股有限公司
南通新晟	指南通新晟城市发展有限公司
通城资产公司	指南通通城资产经营有限公司
南通路桥	指南通路桥工程有限公司
汽运集团/南通汽运	指南通汽运实业集团有限公司
富民港排水	指南通市经济技术开发区富民港排水有限公司
九州市政	指江苏九州市政工程有限公司
暂行办法	指《南通市市本级政府投资建设项目资金管理暂行办法》(通政发[2018]40号)

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，但发行人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、发行人有关的风险

（一）财务风险

1、应收款项占比较大且回收不及时的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款和其他应收款账面价值合计分别为 196,495.00 万元和 1,311,698.45 万元，占发行人资产总额的比例分别为 1.45%和 9.68%。发行人应收款项对手方主要是南通市财政局及其他国有企业的往来，风险整体可控，但如不能及时回收，将对发行人经营流动性造成一定的风险。

2、存货规模较大且部分结转较慢的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存货金额分别为 3,776,860.21 万元，占发行人资产总额的比例分别为 27.88%。发行人存货中存在已完工未结算项目，该部分存货结算周期较长，回款较慢，对发行人的资金产生一定程度的占用。未来南通市房地产市场的波动和未来房价走势的不确定性可能对发行人土地资产收益的实现产生不利影响。发行人存货存在跌价风险，可能对发行人的盈利和资产规模

造成一定影响。

3、资产负债率和有息债务规模较大且持续增加及直接融资占比较高的风险

截至 2025 年末，发行人负债总额分别为 8,951,017.37 万元，资产负债率分别为 65.83%。截至 2025 年末，发行人全部债务为 505.27 亿元，债务规模较大。截至 2025 年末，发行人有息债务总余额为 655.28 亿元，有息债务规模较大。其中，银行借款余额为 297.56 亿元，占有息负债余额的比例为 45.41%，发行人一年内到期的有息负债金额为 203.07 亿元，发行人短期偿付压力较大。发行人资产负债率和有息负债余额处于较高水平，如果发行人不能将有息负债和资产负债率控制在适当的范围，将可能限制发行人进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

4、盈利能力波动，毛利率持续为负及未来收益实现存在不确定性的风险

截至 2025 年末，发行人营业收入分别为 601,608.22 万元。营业利润分别为 30,738.65 万元，营业利润率分别为 5.11%。报告期内，发行人毛利率分别为 -10.73%，整体仍为负值。发行人营业利润率具有一定幅度的波动，毛利率持续为负，存在主营业务盈利能力波动、未来收益实现不确定的风险。

5、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计 453,597.72 万元，占同期末经审计净资产的 9.76%，发行人存在受限资产规模较大的风险。如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响发行人的经营活动，给发行人的经营带来一定风险。

6、政府财政性资金流入不确定风险

发行人主营业务包括基础设施建设及公共事业运营等，业务收入部分来自政府，对政府有一定的依赖性。若未来发行人财政性资金流入难以持续，发行人盈利水平将受到一定程度的影响。

7、经营性净现金流波动风险

报告期内，发行人经营性净现金流净额分别为 -17,344.91 万元和 260,124.53 万元，波动较大。2025 年度经营活动净现金流已转正，但未来不能排除发行人经营活动现金流量净额为负的可能，可能会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

8、资产流动性较弱的风险

截至 2025 年末，发行人流动资产合计分别为 66,389,220.06 万元，占资产总额的比重分别为 46.99%。截至报告期各期末发行人的流动资产中存货分别为 3,769,186.98 万元，分别占同期末总资产的 27.72%，存货周转率分别为 0.17 次。

资产流动性偏弱可能对发行人的日常经营和偿债能力造成一定的影响。

9、对外担保事项风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 229,868.70 万元，占期末净资产的比例为 4.93%，主要为对南通市国有企业的担保，代偿风险较低，但仍不能排除未来出现经营困难、无法偿还发行人担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险的可能。

10、主要业务收入来自子公司的风险

发行人为控股型公司，集团内主要业务开展主要为下属子公司，收益构成多来自于下属子公司，如果未来下属子公司分红策略发生变化，可能会影响发行人的相关收益，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

11、轨道交通投资及运营风险

截至 2025 年末，发行人轨道交通 1 号线一期工程 and 2 号线一期工程已全部投完。近两年，发行人轨道交通业务收入分别为 12,115.69 万元和 12,011.52 万元，毛利润分别为 -96,845.05 万元和 -116,184.15 万元，毛利率分别为 -799.34% 和 -967.27%。由于地铁业务具备准公益性特点，收费机制市场化程度较低，目前仍需票务收入外的政府补贴方能覆盖日常运营成本并实现一定的收支结余。发行人轨道交通项目建设投入大，投入回收周期长，报告期内持续亏损，未来存在一定的投资运营风险。

12、非经常性损益占利润总额比重较大风险

报告期各期，发行人非经常性损益金额分别为 4,004.61 万元和 3,664.17 万元，占利润总额的比例分别为 21.66% 和 11.68%。最近两年，发行人政府补助金额（列入其他收益及营业外收入的政府补助合计）分别为 293,982.56 万元和 325,815.94 万元，分别占同期利润总额的比例为 1,590.18% 和 1,038.71%。若未来因财政补贴难以持续或投资收益不稳定等原因使得发行人非经常性损益出现波动，将会对发行人盈利能力产生一定不利影响。

13、公交客运业务亏损风险

报告期各期，发行人公交客运业务毛利润分别为 -26,788.60 万元和 -27,880.84 万元，毛利率分别为 -412.69% 和 -412.14%，毛利率持续为负。公交业务具有公益性质，票价收入与营运成本倒挂，主要依靠政府对亏损及燃油等补助。若未来因财政补贴难以持续导致公交客运业务板块亏损持续增加，将会对发行人盈利能力产生一定不利影响。

14、港口业务建设资本支出压力的风险

在长江大保护要求下，南通市政府为保护饮用水安全，加大沿江生态保护力

度，加快沿江港口转型和解决港城矛盾，实施“退港还城”政策。在南通市政府统一部署下，南通港口集团进行整体搬迁，同时剥离集装箱业务。与此同时，南通港集团搬迁至新码头。若后续建设成本扩大，将一定程度上存在资本支出压力的风险。

15、部分土地使用权未办理权证的风险

截至 2025 年末，发行人存货中存在部分土地使用权证尚在办理中。报告期内，发行人子公司通过招拍挂方式取得了部分土地使用权，上述土地使用权的权证目前尚在办理中，发行人部分土地使用权存在未办理权证的风险。

16、固定资产折旧相关风险

截至 2025 年末，发行人固定资产账面价值为 5,016,952.59 万元，主要为南通市轨道交通 1 号和 2 号线项目。2024-2025 年度，发行人固定资产相关折旧额分别为 207,433.07 万元和 169,225.05 万元。报告期内，轨道交通 1 号和 2 号线项目完工由在建工程转入固定资产，固定资产折旧增加较多，若后续相关资产折旧进一步增加，发行人盈利水平将受到一定影响。

17、部分政府补助未及时收到风险

最近两年，发行人计入其他收益和计入营业外收入的政府补助金额合计为 293,982.56 万元和 325,815.94 万元，分别占同期利润总额的比例为 1,590.18%和 1,038.71%，部分报告期内确认的政府补贴截至目前尚未收到。发行人主营业务涉及较多公共事业运营，对政府补助较为依赖，若后续长期未收到政府补助，可能对发行人主营业务的运营产生一定影响。

18、固定资产、在建工程规模较大的风险

报告期内，发行人固定资产净额分别为 4,994,122.09 万元和 5,016,952.59 万元，占总资产的比例分别为 36.91%和 36.89%；在建工程分别为 239,267.36 万元和 212,318.88 万元，占总资产的比例分别为 1.77%和 1.56%；固定资产、在建工程合计金额呈现增长趋势，存在固定资产、在建工程资产规模较大风险。

19、长期股权投资风险

截至报告期各期末，发行人长期股权投资余额 531,178.32 万元和 391,973.49 万元，占同期总资产的比例分别为 3.93%和 2.88%，主要为对合联营企业的股权投资。2024 年度，发行人部分合联营企业投资收益为负。未来若被投资单位经营情况弱化，发行人面临一定的投资亏损风险。

20、存货中房地产项目的跌价风险

截至报告期末，发行人存货-开发成本科目中主要房地产项目包括元瑞雅苑、嘉盛苑、万濠朗润、上瑞嘉苑等，上述项目销售进度相对较低，由于目前房地产

市场受政策影响较大，项目可能存在一定去化压力，发行人存货中房地产项目存在跌价风险，可能对发行人的盈利和资产规模造成一定影响。

21、存货中土地使用权规模较大的风险

截至报告期末，发行人存货中土地资产账面价值为 2,861,785.23 万元，占期末存货账面价值的 75.93%，主要为房地产项目储备地块，由于目前房地产市场受政策影响较大，上述地块后续开发进展及未来收益存在一定不确定性，发行人存货中土地资产存在跌价风险，可能对发行人的盈利和资产规模造成一定影响。

22、轨道交通运营收费权质押风险

发行人以轨道一号线、二号线运营票款收费权及其项下全部收益形成的应收账款作质押担保，向银行取得长期借款。发行人主要运营线路收费权及其项下全部收益均已质押，若上述质押贷款发生违约情形，相关运营线路的票款收入将不能作为本期债券还款来源，将对本期债券的偿付产生不利影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业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，可能对发行人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、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是暴雨、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。燃气、自来水、污水处理等行业与环境保护、人民群众身心健康息息相关，发行人在这些业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准。随着人民生活水平和环保意识的逐渐提高，对水质安全、燃气使用安全等方面要求也越来越高，水体污染、燃气管道爆炸等突发情况随时可能发生，将对发行人的经营带来不利影响。

4、市场竞争风险

发行人在南通市基础设施以及附属设施建设方面占有主导地位,但随着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加快,发行人目前的行业地位可能面临挑战。

5、经济合同纠纷风险

随着发行人业务领域的拓展、经营活动的深化,发行人及所属子公司在实际经营活动中需签订大量的经济合同,由此可能产生合同纠纷,从而可能给发行人的经营管理增加成本和风险。

6、投资控股型企业的经营风险

发行人为投资控股型企业,报告期内发行人主要业务由各子公司负责经营。发行人建立了较为完善的内部管理制度,以规范对子公司的管理控制,但该架构仍然对发行人的管控能力提出挑战,如发行人对子公司、参股公司管控力度不足,不能根据实际情况完善内部管理模式和内控制度,则将对发行人的业务开展、品牌声誉会产生一定不利影响。

7、合同定价风险

发行人的业务涉及公用事业,而我国公用事业业务的价格形成在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逐步往市场化方向转变,但仍基本属于政府主导定价的模式。因此,这种在定价过程中排斥供求关系的情况,使发行人面临公用事业定价风险。

8、突发事件引发的经营风险

安全、有序生产是发行人正常经营的基础,也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产经营的因素众多,包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发,发行人虽已建立和制定突发事件应急预案,但其子公司、员工较多,如果子公司发生安全生产或遭受外部影响等突发事件,这将对发行人的正常经营带来潜在不利影响。

9、多元化经营管理风险

发行人经营业务主要涉足港口、水务、路桥、汽运和商品房开发销售等多个业务板块,多元化的经营加大了发行人在投资决策、内控等方面的管理难度。同时,发行人为投资控股型公司,业务主要由下属子公司经营,合并口径收入及利润主要来源于子公司,其经营状况、财务状况、分红政策对发行人收入直接影响较大。若下属子公司经营状况、财务状况或分红政策发生重大不利变化,可能影响发行人对本期债券的偿付能力。

10、商品房在建及拟建项目去化压力及商品房开发业务收入波动的风险

截至 2025 年末，发行人在建商品房项目包含嘉盛苑、万濠朗润、元瑞雅苑和上瑞嘉苑，其中嘉盛苑地处海门区红海路南、江海路东侧，该项目于 2022 年 10 月开始销售，截至报告期末已回款 1.05 亿元，销售进度 7.60%。截至 2025 年末，发行人拟建商品房项目包括 R24007 和 R24017 项目，计划总投资 17.50 亿元，发行人存货中土地资产账面价值 286.18 亿元，主要为房地产项目储备地块。由于目前房地产市场受政策影响较大，上述在建及拟建项目建成后可能存在一定去化压力。且随着目前其他在售项目逐渐告罄，发行人商品房开发业务可能存在收入波动的风险。

11、港口贸易业务收入下降的风险

在长江大保护要求下，南通市政府为保护饮用水安全，加大沿江生态保护力度，加快沿江港口转型和解决港城矛盾，实施“退港还城”政策。在南通市政府统一部署下，南通港口集团进行整体搬迁，同时剥离集装箱业务。与此同时，南通港集团搬迁至新码头。近年来，港口集团传统业务收入规模下滑明显，新建码头和泊位尚需一定投资。如果港口搬迁工作进展及新港口运营不及预期，将会对发行人港口业务板块收入带来一定的不利影响。

12、优质资产划转风险

发行人拥有南通市较为优质的经营性资产和土地资产，发行人的控股股东为南通市国资委，政府可将优质资产注入发行人，也可能对发行人的优质资产进行划转，一旦其中部分优质资产出现划转，发行人净资产规模、盈利能力和偿债能力将会出现显著下降，故发行人存在优质资产划转的风险。

（三）管理风险

1、公司治理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。此外，发行人近年来通过对不同行业进行战略投资快速扩大了经营规模 and 市场份额。然而，公司规模的增长以及多行业的发展对发行人的整合能力提出了较高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，将可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

2、下属子公司管理风险

发行人子公司数量较多，经营业务各不相同，发行人组织结构和管理体系日益复杂。发行人若对子公司不能实现有效控制，无法有效整合下属子公司资源，不能建立适应集团化管理需要的相关制度，则可能无法有效对下属子公司的战略规划、生产经营和财务进行统筹管理，从而影响发行人的经营发展和盈利能力。

3、国有资产管理风险

发行人在南通市人民政府授权范围内从事国有资本的投资和运营，同时也是南通市政府基建的投资运营主体，发行人的投资和运营与政府有一定的依赖性，如果未来发生国有资产管理体制、政府投融资体制调整，将对发行人未来发展产生一定影响。

4、工程管理风险

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

5、投资融资管理风险

发行人作为南通市城建施工建设主体，承担了南通市大部分市政工程的建设任务。这些投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着南通市未来城市建设的加速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营较为稳定。然而，近年来国内企业因董事、总经理等高管突然无法正常履职导致董事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

7、董事、审计委员会委员及高管变动风险

2026 年 1 月，发行人发布《南通城市建设集团有限公司关于监事会及监事调整的公告》：根据发行人股东决定，取消公司监事会，公司不设立监事、监事会。设审计委员会，并对公司章程进行了修订。

2026 年 4 月，发行人发布《南通城市建设集团有限公司关于董事和审计委员会成员调整的公告》：根据中国共产党南通市委委员会印发的《关于杨晓峰等同志职务任免的通知》、南通市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《南通城市建设集团有限公司股东决定》以及发行人董事会决议等，发行人副董事长、董事、职工董事和审计委员会委员进行人员调整。

上述变更为发行人日常人事调整，不影响企业正常经营。但仍不排除，后续发行人可能发生新的人事变动，变动中可能涉及发行人重要核心员工，从而对正常经营带来不利影响，出现相关经营管理风险。

8、审计会计师事务所变更风险

2025 年 11 月，发行人对审计会计师事务所进行变更，由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）变更为南通万隆会计师事务所（普通合伙）。本次审计机构变更，属于发行人日常经营活动范围，不会影响发行人的生产经营情况和偿债能力。虽然，此次审计机构变更系因公司业务发展及整体审计工作的需要，发行人重新选聘审计机构，但仍不排除企业在审计师变更过程中，新任审计机构存在既往财务数据了解不详，出具的财务数据可能存在失真的情况，从而出现审计会计师事务所变更风险。

（四）政策风险

1、国家产业政策变动风险

城市基础设施业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2、政府定价风险

发行人提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管，南通市政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果未来主营业务成本上涨，而政府相关部门未能及时调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

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，并按照要求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、投融资体制政策风险

发行人属国有企业，从事国有资本的运营、管理业务，承担国有资产的保值、增值职能，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策作出调整，将可能对发行人的经营策略、经营状况产生影响。

5、地方政府平台政策变动风险

2010年以来，国务院及有关部委陆续印发了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19号）、《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、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预【2010】412号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）、《2013年第24号公告：36个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署24号公告）、《2013年第32号公告：全国政府性债务审计结果》（审计署32号公告）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发【2015】40号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发【2015】42号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《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）、《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预【2017】62号）、《财政部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》（财预【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，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高，发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是其投融资业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。

6、土地政策变化的风险

土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

（五）特殊风险

1、经办会计师事务所受到行政处罚的风险

2025年5月，中国证券监督管理委员会新疆监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》，针对信永中和在新疆中泰化学股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会新疆监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师马文俊、范建平、赵金义给予警告和罚款

的行政处罚。

2025年6月，中国证券监督管理委员会四川监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》，针对信永中和在西科农业集团股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会四川监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师王庆、阳历给予警告和罚款的行政处罚。

2025年7月，中国证券监督管理委员会对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》，针对信永中和在恒信玺利实业股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师杨宏、张媛媛、雷波涛、苗亚飞给予警告和罚款的行政处罚。

2025年8月，深圳证券交易所会计监管部对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《关于对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的监管函》，针对信永中和在海联金汇科技股份有限公司年报审计项目中出现的违规问题，深圳证券交易所会计监管部给予信永中和监管函，督促相关人员扎实开展审计工作，并给予经办会计师通报批评的处分，并记入诚信档案。

若上述行政处罚涉及项目的签字注册会计师参与发行人年报的审计工作，可能影响发行人的声誉风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	南通城市建设集团有限公司 2026 年度第二期中期票据
公司全称	南通城市建设集团有限公司
牵头主承销商	南京银行股份有限公司
联席主承销商	兴业银行股份有限公司
簿记管理人	南京银行股份有限公司
本期债务融资工具存续期管理机构	南京银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额 221.40 亿元（¥22,140,000,000.00 元），其中包括中期票据 69.00 亿元；超短期融资券 20.00 亿元；企业债 14.00 亿元；公司债 118.40 亿元
注册通知书文号	中市协注【2025】MTN978 号
注册金额	人民币叁拾伍亿元整（¥3,500,000,000.00 元）
本期债务融资工具发行金额	人民币壹拾亿元整（¥1,000,000,000.00 元）
本期债务融资工具期限	5 年
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100 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	主承销机构以余额包销的方式主承销本期债务融资工具
公告日期	2026 年 8 月 10 日
发行日期	2026 年 8 月 11 日
起息日	2026 年 8 月 12 日
缴款日	2026 年 8 月 12 日
债权债务登记日	2026 年 8 月 12 日
上市流通日	2026 年 8 月 13 日
付息日	在本期债务融资工具存续期内，付息日为每年的 8 月 12 日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
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	本期债务融资工具到期日前 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》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作
兑付日期	2031 年 8 月 12 日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，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类于发行人其他普通债务
担保情况及其他增信措施	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南京银行股份有限公司，本期债务融资工具的承销团成员须在 2026 年 8 月 11 日 9:00 至 2026 年 8 月 11 日 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《南通城市建设集团有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（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。

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。

3、债务融资工具发行过程中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 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为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）。

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8月12日16:00前。

2、簿记管理人将在2026年8月11日通过集中簿记建档系统发送本期债务融资工具的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获配本期债务融资工具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16:00前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：南京银行股份有限公司

资金账号：01010125640000026

户名：南京银行债券承销专户

人行支付系统号：313301008887

汇款用途：南通城市建设集团有限公司2026年度第二期中期票据承销款

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，以及承销协议、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登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、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登记日的次一工作日，本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本次中期票据注册金额为35.00亿元，本期发行10.00亿元，募集资金用于偿还发行人有息债务。本次募集资金待偿还债务均不属于政府一类债务。

本期中期票据募集资金用于偿还发行人的有息债务，以进一步拓宽融资渠道，提高直接融资比例，优化融资结构，降低融资成本，减轻企业负担，增强企业竞争力，具体情况如下：

表4-1：发行人拟偿还有息负债明细表

单位：万元、%

融资人	业务种类	债券简称	起息日	到期日	发行金额	余额	利率	担保方式	用途	拟使用募集资金偿还本金金额	拟偿还利息金额	拟用款时间	是否属于政府一类债务
发行人本部	SCP	26 南通城建 SCP003	2026-05-27	2026-08-21	100,000.00	100,000.00	1.40	信用	偿还有息负债	100,000.00	0.00	2026-08-21	否
合计	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00	-	-	-	100,000.00	0.00	-	-

二、募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。募集资金将纳入专户管理，将严格依照披露的募集资金用途进行使用，不进行挪用，如因经营需要确须变更募集资金用途，公司将及时按照相关规定对相关事项进行披露。发行人指定南京银行股份有限公司作为资金监管行，设定资金监管专项账户，并签订了募集资金监管协议，开立了资金监管专项账户，账户信息如下：

账户名称：南通城市建设集团有限公司

开户银行：南京银行股份有限公司南通崇川支行

银行账户：0613270000001169

中国人民银行支付系统号：313306006132

本公司已按照《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。

本公司承诺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，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。

三、发行人承诺

1、本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，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

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

市公司二级市场股票投资。

3、发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

四、偿债保障措施

（一）偿债计划

为了充分有效维护本期中期票据持有人利益，发行人制定了一系列工作计划，包括安排未来偿付资金和制定管理措施，指定责任部门和专职人员，做好组织协调、加强信息披露工作，形成一套保障措施。发行人将严格按照本期中期票据发行条款的约定，履行还本付息义务，具体保障计划如下：

1、设立专门的工作小组，发行人将设立专门的工作小组，负责本期中期票据本息偿付以及相关工作。组成人员包括发行人总经理、财务负责人及财务部相关人员。

2、严格、及时的信息披露机制发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，使发行人经营变化情况、偿债能力变化情况、募集资金使用等情况受到本期中期票据投资人的监督。

（二）偿债保障措施

为了履行本期中期票据到期偿还本息的义务，公司制订了详细的还款计划，考虑主要通过货币资金和经营活动产生的现金流量用于支付到期中期票据的本息，并借助银行授信提前安排好还款现金。如果遇到自然灾害、公司资产整合工作未能顺利完成、公司财务状况恶化等情形，发行人将采取以下应急还债措施来确保中期票据如期偿还。

1、发行人不断增强的资产实力、持续稳定的营业收入、良好的盈利能力是本期债务融资工具按期偿付的根本保障

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产总额分别为 13,025,777.34 万元、13,531,281.74 万元、13,598,171.01 万元和 13,547,748.30 万元，总体呈增长态势；2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 629,793.73 万元、568,492.99 万元、601,608.22 万元和 117,026.38 万元，净利润分别为 13,606.31 万元、13,865.69 万元、12,912.11 万元和 3,227.88 万元，净利润率分别为 2.16%、2.44%、2.15%和 2.38%。发行人资产实力不断增强，营业收入持续稳定，盈利能力良好，为本期中期票据按期偿付提供了根本保障。

2、较为稳定的可变现资产

发行人的资产中，货币资金、应收账款、投资性房地产及固定资产等可变现能力较强。2026 年 3 月末，发行人货币资金、应收账款、投资性房地产及固定资产合计 6,175,852.85 万元，为发行人偿还债务提供了相应的支持。

3、通畅的融资渠道和较强的融资能力是本期债务融资工具按期偿付的有效补充

发行人具有良好的信用记录，与多家银行保持了长期良好的合作关系。截至 2026 年 3 月末，发行人及其子公司各类可用银行总授信额度为 19,507,907.64 万元，其中已使用授信额度 6,350,320.46 万元，未使用授信额度 13,157,587.18 万元。通畅的融资渠道和较强的融资能力有效的促进了发行人项目建设的推进，确保了其资金需求和周转。

4、股东的大力支持为发行人的经营提供了良好的保障

公司是南通市属一类企业，是南通市重大城市基础设施建设主体和公用事业资产的运营主体，在南通市国有企业中具有重要地位。2023-2025 年度，发行人共收到政府补助收入分别为 196,426.13 万元、294,016.76 万元和 325,815.94 万元。

5、其他保证措施

如果发行人出现了财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，保护投资者的利益。

第五章 企业基本情况

一、基本情况

- 1、注册名称：南通城市建设集团有限公司
- 2、注册地址：南通市府东路9号1幢
- 3、法定代表人：张建中
- 4、注册资本：人民币2,309,310.00万元
- 5、实缴资本：人民币2,309,310.00万元
- 6、设立日期：2012年12月7日
- 7、统一社会信用代码：913206000586539525
- 8、联系人：宋丽嘉
- 9、电话：13773638306
- 10、传真号码：0513-59001807
- 11、邮政编码：226001

12、经营范围：城市道路、桥梁、轨道交通、绿化造园、景区建设、城市基础设施、市政公用设施的建设；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人本部及合并范围子公司业务合法合规性情况：

（1）发行人子公司存在名股实债事项，具体情况如下：

中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发建设基金”）、南通汽运实业集团有限公司（发行人子公司）、南通农副产品物流有限公司（目标公司）、南通国有资产投资控股有限公司于2015年、2016年共同签订投资协议，中国农发重点建设基金有限公司同意基于协议中的各项条款以人民币现金25,000.00万元对南通农副产品物流有限公司进行增资，增资款用于南通农副产品物流有限公司批发市场二期建设，投资期限10年，投资期内，农发建设基金享有的平均年化投资收益率为1.2%。投资期满后，农发建设基金有权要求南通国有资产投资控股有限公司对其持有的股权进行回购、逐年减资退出或市场化退出。此次增资的工商信息变更登记于2016年10月完成，农发建设基金持有保障房公司45.45%的股权，但不向南通农副产品物流有限公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接但与

公司的日常经营。

(2) 发行人本部及合并范围子公司无土地开发整理业务，无保障性安居住房等业务，存在基础设施建设业务。发行人基础设施建设业务为委托代建模式，符合国家相关规定。

(3) 发行人本部及合并范围子公司不存在 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；发行人 2018 年 8 月前的项目存在 BT 模式，2012 年 12 月 11 日，发行人本部与南通市财政局签订《关于南通市基础设施项目建设与移交收购框架协议》，该 BT 业务协议签订于财预【2012】463 号文之前，此后无新增。该业务模式及会计处理方式合法合规，符合国发【2010】19 号文、财预【2012】463 号文及国办发【2015】40 号文等的有关规定。

(4) 发行人存在来自政府的应收款项，主要是 2018 年 8 月前通过委托代建模式开展的基础设施建设业务，该项业务形成的应收款项为应收当地财政局的项目回购款系工程背景，不存在替政府融资行为，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。

经征询南通市财政局意见，以上情况属实。发行人业务经营合法合规，发行本期中期票据不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。发行人承诺：南通市人民政府国有资产监督管理委员会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。

二、历史沿革

(一) 发行人历史沿革

发行人成立于 2012 年 12 月 7 日，是由南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的公司，经多次增资后，截至本募集说明书签署日，公司注册资本

2,309,310.00万元，实缴资本为2,309,310.00万元。

表5-1：发行人历史沿革情况表

单位：万元

时间	重要变更事项	注册资本	实收资本	股东
2012 年 12 月	企业设立	500,000.00	100,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 1 月	第二次出资	500,000.00	170,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 4 月	第三次出资	500,000.00	200,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 5 月	第四次出资	500,000.00	300,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 5 月	第五次出资	500,000.00	308,356.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 7 月	第六次出资	500,000.00	404,714.448	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 7 月	第七次出资	500,000.00	440,783.768	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 10 月	第八次出资	500,000.00	446,399.9422	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2013 年 12 月	第九次出资（南通新天会计师事务所有限公司于 2013 年 12 月 13 日出具（通新天验[2013]074 号），确认截止 2013 年 12 月 12 日，实收资本为人民币 500000 万元）	500,000.00	500,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2014 年 3 月	增资	558,000.00	558,000.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2014 年 11 月	增资	578,411.85594	578,411.85594	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2014 年 12 月	增资	605,500.00	605,500.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2016 年 2 月	增资	755,500.00	755,500.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2018 年 6 月	根据南通市人民政府下发的《市政府关于城建集团与国投公司实施资产重组事项的批复》，市政府同意将市国资委持有国投公司全部权益（不含兴东机场权益，以审计结果为准）授权城建集团经营，国投公司为城建集团的全资子公司，城建集团以此增资 25 亿元。	1,005,500.00	1,005,500.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会

时间	重要变更事项	注册资本	实收资本	股东
2018 年 11 月	根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司注册资本的批复》（通国资发【2018】322 号），将财政已拨付用于轨道建设的资金增加注册资本 303,010.00 万元	1,005,500.00	1,308,510.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2019 年 11 月	根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司 14 亿元注册资本的批复》将南通市财政转入的 14 亿元轨道专项资金转增注册资本	1,005,500.00	1,448,510.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2020 年 3 月	根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司 10 亿元注册资本的批复》	1,005,500.00	1,548,510.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2021 年 8 月	工商变更完成	1,548,510.00	1,548,510.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2021 年 12 月	根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加城建集团注册资本金的批复》	2,096,510.00	2,096,510.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
2022 年 6 月	增资	2,309,310.00	2,309,310.00	南通市人民政府国有资产监督管理委员会

公司成立时注册资本为 500,000 万元，由股东分期投入，具体如下：

（1）第一期（通万会验字[2012]第 067 号验资报告）：2012 年 12 月 6 日，南通市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式认缴注册资本 100,000 万元，占已登记注册资本总额的 20%；

（2）第二期（通万会验字[2013]第 005 号验资报告）：2013 年 1 月 29 日，南通市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式认缴注册资本 70,000 万元，累计实缴注册资金 170,000 万元，占已登记注册资本总额的 34%；

（3）第三期（通万会验字[2013]第 023 号验资报告）：2013 年 4 月 10 日，南通市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式认缴注册资本 30,000 万元，累计实缴注册资金 200,000 万元，占已登记注册资本总额的 40%；

（4）第四期（通万会验字[2013]第 031 号验资报告）：2013 年 5 月 8 日，南通市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式认缴注册资本 100,000 万元，累

计实缴注册资金300,000万元，占已登记注册资本总额的60%；

（5）第六期（通爱会内验字[2013]第048号验资报告）：2013年5月31日，根据市政府批复、公司股东决定和章程修正案的规定，将公司资本公积转增实收资本，本期认缴注册资本8,356.00万元，累计实缴注册资金308,356万元，占已登记注册资本总额的61.67%。此次注入的资产为城市照明公司的路灯等实物资产注入，由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建，所以该部分资产不能产生现金流。

（6）第六期（通爱会内验字[2013]第050号验资报告）：2013年7月1日，根据市政府批复、公司股东决定和章程修正案的规定，将公司资本公积转增实收资本，本期认缴注册资本96,358.448万元，累计实缴注册资金404,714.448万元，占已登记注册资本总额的80.94%。此次注入的资产为东港排水和洪江排水的污水处理设备、管网等实物资产注入，由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业，负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理，由自来水公司代收污水处理费，最后按照市场价格公允的划拨给污水公司，从而形成现金流，因此该部分资产能产生现金流。

（7）第七期（通爱会内验字[2013]第066号验资报告）：2013年7月31日，根据市政府批复、公司股东决定和章程修正案的规定，将公司资本公积转增实收资本，本期认缴注册资本36,069.32万元，累计实缴注册资金440,783.768万元，占已登记注册资本总额的88.16%。此次注入的资产包括：洪江排水的全部股权作价18,901.22万元；东港排水的全部股权作价13,706.54万元；绿化造园的全部股权作价3,461.56万元；由于洪江排水和洪江排水是一个按照市场机制运营的企业，负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理，由自来水公司代收污水处理费，最后按照市场价格公允的划拨给洪江排水和洪江排水，从而形成现金流；而绿化造园也是一个按照市场机制运营的企业，公司由于具有较好的资质，所以在市场上通过招投标的形式获得项目后进行运作，进而产生现金流，此次注入的所有资产全部能产生现金流。

（8）第八期（通新天验[2013]第063号验资报告）：2013年10月31日，根据市政府批复、公司股东决定和章程修正案的规定，将公司资本公积转增实收资本，本期认缴注册资本5,616.1742万元，累计实缴注册资金446,399.9422万元，占已登记注册资本总额的89.28%。此次注入的资产包括：南通市墙改办的房产作价3,062.625万元；散办房产的房产作价201.4030万元；质监站的房产作价2,352.10万元；该部分房产注入后，产生了一定的租赁费用，因此此次注入的所有资产全部能产生现金流。

（9）第九期（通新天验[2013]第074号验资报告）：2013年12月12日，根据

市政府批复、公司股东决定和章程修正案的规定，将公司资本公积转增实收资本，本期认缴注册资本53,600.0578万元，累计实缴注册资金500,000万元，至此公司成立时的注册资本500,000万元全部到位。此次注入的资产包括：城市照明的路灯等实物资产注入，由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建，所以该部分资产不能产生现金流。

(10) 2014年根据南通市国资委《关于同意将两家污水厂改扩建资产授权南通城市建设集团有限公司的批复》（通国资发[2014]36号），按江苏振兴资产评估有限公司出具苏振兴评报字[2013]049-3号评估报告，以东港排水三期扩建项目对本集团增资27,975.17万元，由于东港排水的运营模式是先行对南通市港闸区的污水进行处理，污水处理费用是算在自来水费中，由自来水公司代收，之后按照市场公允价格划拨给东港排水，从而形成现金流。

(11) 2014年根据南通市国资委《关于同意将两家污水厂改扩建资产授权南通城市建设集团有限公司的批复》（通国资发[2014]36号），按江苏振兴资产评估有限公司出具的苏振兴评报字[2014]009号、苏振兴评报字[2013]049-1号、苏振兴评报字[2013]049-2号评估报告，以洪江排水一期和洪江排水二期对本集团增加投资37,688.96万元，由于洪江排水的运营模式是先行对南通市崇川区的污水进行处理，污水处理费用是算在自来水费中，由自来水公司代收，之后按照市场公允价格划拨给洪江排水，从而形成现金流。

(12) 2014年根据南通市国资委《关于同意增加南通城市建设集团有限公司授权资产的批复》（国发资[2014]222号），按南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司出具的评估报告通龙房地估[2014]字第200号，以古港花都实物资产对本集团增加投资11,221.20万元，由于古港花都目前对外有苗圃的种植等业务，均能产生较稳定的现金流，所以此次的资产注入能够产生现金流。

(13) 2014年根据南通市国资委批复，按南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司出具的评估报告通龙房地估[2014]字第156号、南通爱德信房地产评估事务所有限有限公司出具的评估报告通爱房评报字[2014]第002号、江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司出具的评估报告（苏通）金土地(2014)(房估)字第174号，以房产资产（写字楼资产）对本集团增加投资2,458.95万元。该部分房产注入后，产生了一定的租赁费用，因此此次注入的所有资产全部能产生现金流。

(14) 2014年根据南通市国资委批复，按江苏振兴资产评估有限公司出具的苏振兴评报字[2014]4014号评估报告，以路灯资产等实物资产对本集团增加投资12,984.47万元，目前实际转入实收资本的金额为5,743.86万元。此次注入的资产为城市照明的路灯等实物资产注入，由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建，所以该部分资产不能产生现金流。

(15) 2014年根据南通市国资委批复,以南通市垃圾处理中心整体改制后净资产20,411.86万元对本集团增加投资,此次注入的资产包括:南通市垃圾处理中心(现更名为:洁源环保)整体改制后的股权资产注入,洁源环保目前是一个按照市场机制运营的企业,主要为维护城市环境卫生提供生活垃圾处理保障服务,能够产生较为稳定的现金流,因此此部分能产生现金流。

(16) 2016年为了支持集团的运营发展和实体化改革,根据《关于同意南通城市建设集团有限公司2016年增资的批复》(通国资发【2016】29号),南通市人民政府国有资产监督管理委员会于2016年向集团增资15亿元,以货币资金出资。

(17) 2018年6月,根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加南通城市建设集团有限公司授权资产的通知》(通国资发[2018]78号),按南通国有资产投资控股有限公司2017年12月31日归属于南通市国资委的所有者权益1,880,289.64万元,授权集团经营管理,其中250,000.00万元增加注册资本,其余增加资本公积。

(18) 2018年11月,根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司注册资本的批复》(通国资发[2018]322号),将财政已拨付用于轨道建设的资金增加注册资本303,010.00万元。

(19) 2019年11月,根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司14亿元注册资本的批复》(通国资发[2020]6号)将南通市财政转入的14亿元轨道专项资金转增注册资本。

(20) 2020年3月,根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司10亿元注册资本的批复》(通国资发[2020]60号)将南通市财政转入的10亿元轨道专项资金转增注册资本。

上述增加的注册资本543,010.00万元部分,已于2021年8月3日办理工商变更登记。

(21) 2021年,根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加城建集团注册资本金的批复》(通国资发[2021]215号),将财政已拨付轨道发展专项的资金增加注册资本440,000.00万元;将2020年至2021年市及相关区财政共拨付南通城市轨道交通有限公司轨道交通2号线一期工程的资本金增加注册资本88,000.00万元;将市财政出资定向用于南通港口集团有限公司增资的资金增加注册资本90,000.00万元。

上述增加的注册资本548,000.00万元部分,已于2022年2月9日完成工商变更

登记。

(22) 2022年, 根据南通城市建设集团有限公司股东决定, 南通市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式增缴注册资本21.28亿元, 累计实缴注册资金230.931亿元。

上述增加的注册资本212,800.00万元部分, 已于2022年6月24日办理工商变更登记。

截至本募集说明书签署日, 发行人注册资本2,309,310.00万元, 实收资本为2,309,310.00万元。

发行人在2013-2014年由南通市人民政府国有资产监督管理委员会划拨注入了城市照明路灯等公益性资产, 资产的注入均在财预〔2017〕50号文颁布之前, 符合财预〔2017〕50号文等相关规定。

经征询南通市财政局意见, 南通市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的注资行为合规合法, 符合〔2017〕50号文的规定, 暂无整改要求。发行人除上述城市照明路灯等公益性资产注入外不存在将政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产作为资本注入的情况, 不存在承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。

截至本募集说明书签署日, 公司注册资本没有发生变化。发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的问题。

(二) 发行人无偿划转情况

1、基本情况

根据《关于调整南通城市建设集团有限公司授权资产的通知》(通国资发【2023】61号), 将发行人全资子公司南通国有资产投资控股有限公司(以下简称南通国投)所持有的南通新源投资发展有限公司(以下简称“新源公司”)100%股权授权南通科创投资集团有限公司(以下简称“科创集团”)经营管理。授权后, 南通国投不再持有新源公司股权。截至本募集说明书签署日, 发行人已按照有关规定完成了上述资产无偿划转的工商变更登记手续。本次交易未导致发行人业务、资产、收入发生重大变化, 且划转的资产总额、资产净额和营业收入占发行人最近一个会计年度经审计资产总额、资产净额和营业收入的比例未达到50%以上, 本次交易不构成重大资产重组。

根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将城建集团所持五山公司股权无偿划转给文旅集团的通知》(通国资发【2024】42号), 将发

行人所持有的南通五山旅游发展有限公司（以下简称“五山公司”）100%股权无偿划转给南通文化旅游产业发展集团有限公司。截至本募集说明书签署日，发行人已完成了上述资产无偿划转的工商变更登记手续。本次交易未导致发行人业务、资产、收入发生重大变化，且划转的资产总额、资产净额和营业收入占发行人最近一个会计年度经审计资产总额、资产净额和营业收入的比例未达到 50% 以上，本次交易不构成重大资产重组。

根据 2022 年 12 月 31 日的审计结果，新源公司总资产 187,317.11 万元，净资产 169,350.17 万元，销售收入 128.59 万元，净利润 2,622.98 万元。净资产占发行人 2022 年经审计净资产 4,516,273.46 万元的比例为 3.75%，未超过 10%。营业收入占发行人 2022 年未经审计营业收入 903,881.89 万元的比例为 0.00%，未超过 30%。净利润占发行人 2022 年经审计净利润 37,743.51 万元的比例为 6.95%，未超过 30%。

根据 2023 年 12 月 31 日的审计结果，五山公司总资产 14,934.56 万元，净资产为 10,918.10 万元，营业收入 6,880.79 万元，净利润-356.96 万元。净资产占发行人 2023 年经审计净资产 4,615,498.08 万元的比例为 0.24%，未超过 10%。营业收入占发行人 2023 年经审计营业收入 629,793.73 万元的比例为 1.09%，未超过 30%。净利润占发行人 2023 年经审计净利润 13,606.31 万元的比例为 0.00%，未超过 30%。

2023 年 5 月 29 日，新源公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使公司资产、负债和净资产规模有所下降，但该无偿划转为公司调整业务板块所致，对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 3.75%，未超过公司划转前净资产的 10%；营业收入减少率为 0.00%，未超过公司划转前营业收入的 30%；净利润减少率为 6.95%，未超过公司划转前净利润的 30%。

2024 年 5 月 16 日，五山公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使公司资产、负债和净资产规模有所下降，但该无偿划转为公司调整业务板块所致，对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 0.24%，未超过公司划转前净资产的 10%；营业收入减少率为 1.09%，未超过公司划转前营业收入的 30%；净利润减少率为 0.00%，未超过公司划转前净利润的 30%。

上述并表子公司的总资产、净资产、销售收入和净利润不达发行人上述指标的 50%，剥离子公司不构成重大重组。

发行人无偿划出并表子公司新源公司 2022 年度/末情况如下：

单位：万元

子公司名称	总资产	占发行人比例	净资产	占发行人比例	营业收入	占发行人比例	净利润	占发行人比例
南通新源投资发展有限公司	187,317.11	1.53%	169,350.17	3.75%	128.59	0.00	2,622.98	6.95%
发行人	12,273,127.83	-	4,516,273.46	-	903,881.89	-	37,743.51	-

发行人无偿划出并表子公司五山公司 2023 年度/末情况如下：

单位：万元

子公司名称	总资产	占发行人比例	净资产	占发行人比例	营业收入	占发行人比例	净利润	占发行人比例
南通五山旅游发展有限公司	14,934.56	0.11%	10,918.10	0.24%	6,880.79	1.09%	-356.96	0.00
发行人	13,025,777.34	-	4,615,498.08	-	629,793.73	-	13,606.31	-

2、无偿划转履行的程序

标的公司：南通新源投资发展有限公司、南通五山旅游发展有限公司

交易价格：无偿

决策程序：发行人将持有的南通新源投资发展有限公司100%国有股权无偿划转给权南通科创投资集团有限公司。

发行人将持有的南通五山旅游发展有限公司100%国有股权无偿划转给权南通文化旅游产业发展集团有限公司。

无偿划转由南通市人民政府国有资产监督管理委员会做出，具有法定效力。

上述程序符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程。

3、无偿划转实施进程

截至本募集说明书签署日，发行人无偿划转南通新源投资发展有限公司的手续已经全部履行完，南通五山旅游发展有限公司的手续未全部履行完。

4、无偿划转的合规性

以上无偿划转事项履行了必要的法律程序，取得了相关有权机构的许可，符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程的规定。

以上无偿划转不涉及保密事项；不涉及境外资产。

三、股东及实际控制人

（一）股权结构

表 5-2：截至本募集说明书签署日公司股东及持股情况表

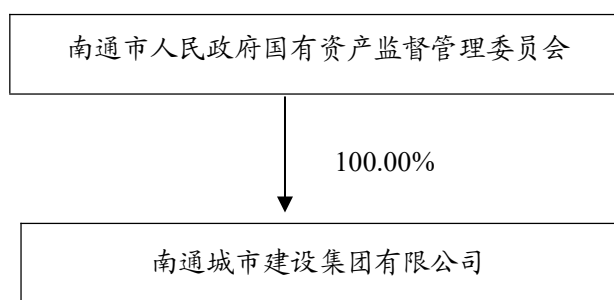
股东名称	股东性质	持股比例(%)
------	------	---------

股东名称	股东性质	持股比例(%)
南通市人民政府国有资产监督管理委员会	国有资本	100.00

(二) 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所示：

图 5.1：发行人控股股东及实际控制人



截至本募集说明书签署日，发行人注册及实收资本均为 2,309,310.00 万元，全部由南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资，为国有资本。发行人业务上接受南通市人民政府的指导，实际控制人为南通市人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人的出资人、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。本次中期票据的发行已经得到出资人、实际控制人南通市人民政府的有效授权。

四、独立经营情况

发行人在控股股东授权的范围内，进行经营和管理，发行人与控股股东之间在业务、人员、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

(一) 资产方面

发行人与控股股东在资产方面已经分开，公司具有独立的企业法人资格，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标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。

(二) 人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司已经建立独立的组织机构并配备了相应的人员，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司不存在在控股股东单位兼职情况，也不存在控股股东干预发行人人事任免情况。

(三) 机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，公司拥有独立的决策机构和生产经营单位，机构设置完整健全，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，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。

（四）财务方面

发行人与控股股东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）业务方面

发行人与出资人南通市人民政府国有资产监督管理委员会在业务经营方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。

（六）经营独立情况

发行人的控股股东属于政府机构，只对发行人的资质进行监管，不对企业经营方面进行控制。发行人独立完成投资决策和投资项目的管理，具有独立完整的经营决策权力和管理体系。

五、权益投资情况及下属公司简介

（一）全资及控股子公司情况

截至2026年3月末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司共126家。具体情况详见下表所示：

表5-3：发行人截至2026年3月末纳入合并报表范围内子公司概况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
1	南通国发物资供应有限公司	20,000.00	100	1
2	南通沪通铁路大桥控股有限公司	11,000.00	100	1
3	南通洁源环保科技有限公司	20,000.00	100	4
4	南通江海大道快速化工程有限公司	160,000.00	100	1
5	南通高铁枢纽建设管理有限公司	30,000.00	100	1
6	南通新晟城市发展有限公司	45,650.00	93.27	1
7	南通路桥工程有限公司	60,008.00	93.02	3

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
8	江苏九州市政工程有限公司	5,000.00	100	1
9	江苏格胜新材料科技有限公司	4,500.00	100	3
10	芜湖恒晟路桥工程有限公司	1,000.00	100	1
11	香港苏通投资有限公司	未公开	100	1
12	南通城市建设集团项目管理有限公司	12,300.00	100	1
13	南通市城信建设监理有限公司	500.00	100	1
14	南通国盛城镇建设发展有限公司	31,000.00	100	1
15	南通固盛建材有限公司	10,000.00	75	1
16	南通市保安服务有限公司	1,563.00	100	4
17	南通市保安培训学校	200.00	100	1
18	南通通安聚龙外包服务有限公司	1,000.00	51	1
19	南通市红旗机动车驾驶员培训有限责任公司	50.00	100	2
20	南通市绿化造园开发有限公司	4,461.56	100	4
21	南通新纪元花卉有限公司	288.00	100	1
22	南通润绿园林工程有限公司	300.00	100	1
23	南通市华艺物业有限公司	50.00	100	1
24	南通铁建建设构件有限公司	10,000.00	51	1
25	江苏致豪房地产开发有限公司	39,000.00	100	4
26	南通北城致豪房地产开发有限公司	1,000.00	70	1
27	南通诚文房地产开发有限公司	1,000.00	100	1
28	南通致盟房地产开发有限公司	3,400.00	100	1
29	南通致城房地产开发有限公司	5,000.00	51	1
30	南通致豪优家物业服务有限公司	500.00	100	1
31	南通致新房地产开发有限公司	5,000.00	40	1
32	南通致品房地产开发有限公司	5,000.00	55	1
33	南通致宏房地产开发有限公司	5,000.00	60	1
34	南通致同房地产开发有限公司	5,000.00	100	1
35	南通国有资产投资控股有限公司	472,200.00	100	4
36	南通国信资产管理有限公司	10,977.02	100	4
37	南通国信城市服务有限公司	6,000.00	100	1

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
38	南通市燃气有限公司	463.70	100	4
39	南通新豪置业有限公司	40,000.00	100	1
40	南通新晖置业有限公司	2,000.00	100	1
41	南通新创置业有限公司	2,000.00	70	1
42	南通建设交通集团有限公司	15,000.00	100	1
43	南通建交建筑工程有限公司	10,008.00	100	3
44	南通通沪高速公路有限公司	290,280.00	64.69	1
45	南通市城市照明管理处	961.00	100	4
46	南通轨道交通集团有限公司	1,736,000.00	100	1
47	南通轨道置业有限公司	79,398.33	100	3
48	南通国城房地产开发有限公司	6,727.00	55	3
49	南通扬瑞置业有限公司	5,000.00	70	1
50	南通国诚行商业管理有限公司	5,300.00	100	3
51	南通道达置业有限公司	57,780.00	100	1
52	南通道达尚瑞置业有限公司	5,000.00	60	1
53	南通轨道城市服务有限公司	1,000.00	100	1
54	南通轨道资源开发有限公司	2,000.00	100	1
55	南通轨道建设发展有限公司	5,000.00	100	1
56	南通水务集团有限公司	200,000.00	100	4
57	南通市龙川经贸有限公司	1,052.65	100	1
58	南通市水务工程有限公司	10,000.00	100	1
59	南通开发区自来水供应有限公司	345.43	100	1
60	南通市建设工程质量检测站有限公司	1,788.00	100	1
61	南通市排水管网有限公司	5,000.00	100	1
62	南通能达水务有限公司	10,225.55	100	3
63	南通市东港排水有限公司	105,785.17	100	2
64	南通市洪江排水有限公司	41,712.62	100	2
65	南通市经济技术开发区富民港排水有限公司	3,960.00	100	3
66	南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	3,000.00	100	3
67	南通市江海水务有限公司	10,000.00	100	1

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
68	南通给水排水设计院有限公司	300.00	100	1
69	南通苏锡通园区江海自来水有限公司	10.00	100	1
70	南通市水质检测有限公司	500.00	100	1
71	南通港口集团有限公司	96,600.44	100	4
72	南通港口轮驳有限公司	15,000.00	100	1
73	南通洋口港拖轮有限公司	8,000.00	51	1
74	太仓港船舶服务有限公司	717.50	100	1
75	南通港宇拖轮服务有限公司	288.16	50	1
76	南通港口货运中心有限公司	10,000.00	100	1
77	南通东舟国际货运有限公司	900.00	65	1
78	南通中理外轮理货有限公司	1,123.46	84	1
79	南通长江水上工程有限公司	167.00	100	1
80	南通港码头管理有限公司	101,000.00	100	1
81	南通新江海港口开发有限公司	10,000.00	100	1
82	南通通远港口有限公司	50,000.00	100	1
83	江苏运通港口物流发展有限公司	8,000.00	51	1
84	南通通洋港口有限公司	2,470.00	80.97	1
85	南通港数智科技有限公司	1,000.00	51	1
86	南通汽运实业集团有限公司	7,344.90	100	4
87	南通客货运输服务有限公司	1,005.00	100	1
88	启东飞鹤公交有限公司	600.00	80	3
89	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	1,000.00	100	1
90	南通飞鹤快速客运有限公司	1,000.00	90	1
91	南通飞鹤公共交通有限公司	300.00	100	1
92	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	100	1
93	如皋飞鹤公共交通有限公司	500.00	75	1
94	南通恒安机械制造有限公司	300.00	71	1
95	南通奥凯汽车新材料有限公司	350.00	51	1
96	启东市汽车运输集团有限公司	500.00	100	3
97	海安市飞鹤公共交通有限公司	500.00	97.1	1

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
98	南通汽运车辆检测有限公司	50.00	100	1
99	南通农副产品物流有限公司	33,700.00	43.64	1
100	南通市通州区飞鹤食品贸易有限公司	100.00	100	1
101	如东飞鹤公共交通有限公司	1,000.00	100	1
102	南通通农农副产品配送有限公司	1,000.00	100	1
103	启东市众诚汽车销售服务有限公司	208.00	100	3
104	启东市环宇驾驶培训学校有限公司	50.00	100	3
105	启东市环宇汽车修理有限公司	50.00	100	3
106	南通市海门飞鹤公共交通有限公司	500.00	60	1
107	江苏惠生农副产品物流有限公司	1,000.00	100	1
108	江苏长运定制客运服务南通有限公司	2,000.00	97.5	1
109	江苏龙捷飞鹤汽车服务有限公司	1,000.00	60	1
110	南通旅游服务中心有限公司	500.00	100	3
111	南通通州湾飞鹤公共交通有限公司	1,300.00	51	1
112	南通江海公交汽车充电服务有限公司	50.00	100	1
113	南通飞鹤会展服务有限公司	50.00	100	1
114	南通市交通综合枢纽站务有限公司	10,000.00	100	3
115	南通飞鹤汽车服务有限公司	100.00	100	3
116	南通汽运广告传媒有限公司	100.00	100	1
117	海安市大达客运出租公司	72.00	100	5
118	南通市通州区永新租赁服务有限公司	50.00	60	5
119	南通市公共交通集团有限公司	59,984.89	100	4
120	南通公交集团物资供应有限公司	110.00	100	1
121	南通优巴广告传媒有限公司	50.00	100	1
122	南通公交集团车辆安全检测有限公司	10.00	100	1
123	南通市公交捷运电动汽车充电服务有限公司	400.00	100	1
124	南通市通安后勤服务有限公司	150.50	100	4
125	南通新通安投资开发有限公司	600.00	100	4
126	南通通安汽车修理有限公司	50.00	100	4

注1：取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、授权转入；5、其他。

注2: 本集团对南通致新房地产开发有限公司持股比例为40%，但根据投资协议，本集团对其拥有实际控制权。

主要子公司情况介绍如下:

1、南通国发物资供应有限公司

南通国发物资供应有限公司注册成立于2013年2月7日，系由南通城市建设集团有限公司设立的全资子公司，注册资本人民币20,000.00万元，由南通城市建设集团有限公司全资投入，法定代表人朱红军，注册地址为南通市府东路9号1幢。公司经营范围为沥青及沥青制品、建筑材料、路面施工材料、机械设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2025年末，该子公司总资产20,039.94万元，净资产19,999.94万元，2025年实现营业收入0万元，净利润0万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产20,039.88万元，净资产19,999.88万元，2026年1-3月实现营业收入0.00万元，净利润-0.06万元。该子公司无经营收入，主要是因为企业准备注销，公司已停止运营。

2、南通沪通铁路大桥控股有限公司

南通沪通铁路大桥控股有限公司成立于2013年8月9日，注册地址为南通市府东路9号1幢，法定代表人董新平，注册资本110,000万元。经营范围为沪通铁路大桥项目投资建设、运营、管理；城市道路、绿化造园、市政公用设施、景区的建设；大型工程施工机械设备及配套材料、建筑工程材料的销售。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；机械设备销售（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2025年末，该子公司总资产160,394.12万元，净资产110,796.12万元，2025年实现营业收入0.00万元，净利润0万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产160,394.08万元，净资产110,796.08万元，2026年1-3月实现营业收入0.00万元，净利润-0.03万元。净利润为负主要为运营成本，由于该子公司未收到投资收益，因此净利润为负数。

3、南通洁源环保科技有限公司

南通洁源环保科技有限公司成立于2014年8月7日，注册地址为南通市府东路9号1幢，法定代表人宋丽嘉，注册资本20,000.00万元。经营范围为城市垃圾无害

化、资源化、减量化综合处理技术的研究；为维护城市环境卫生提供生活垃圾处理保障服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2025年末，该子公司总资产19,629.32万元，净资产19,614.80万元，2025年实现营业收入466.97万元，净利润-104.25万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产19,604.81万元，净资产19,590.25万元，2026年1-3月实现营业收入113.08万元，净利润-24.54万元。

自2019年起，公司不再确认垃圾服务收入，相关运营成本由财政拨款弥补。2025年及2026年1-3月，净利润为负原因主要是财政拨款没足额到位。

4、南通江海大道快速化工程有限公司

南通江海大道快速化工程有限公司成立于2015年9月24日，注册地址为南通市府东路9号1幢，法定代表人宋丽嘉，注册资本160,000.00万元。经营范围为道路工程施工；城市基础设施投资、开发、建设；建筑工程施工；项目工程管理；建筑材料、金属材料销售。(不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2025年末，该子公司总资产399,799.56万元，净资产399,799.56万元，2025年实现营业收入0.00万元，净利润-0.33万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产399,799.49万元，净资产399,799.49万元，2026年1-3月实现营业收入0.00万元，净利润-0.07万元。净利润为负数主要原因是管理费用。

5、南通国盛城镇建设发展有限公司

南通国盛城镇建设发展有限公司成立于2014年7月7日，注册地址为江苏省南通市崇川区紫东花苑85幢，法定代表人许逸群，注册资本31,000.00万元。经营范围为城市基础设施投资、开发、建设；有形市场投资；土地一级开发；城镇化建设项目的工程施工；工程管理；花卉盆景、苗木、园林工具、建筑材料、装潢材料、金属材料、照明器材、监控设备、办公用品及耗材、五金交电、普通机械及配件、电子产品、工艺品的销售。(不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2025年末，该子公司总资产70,430.56万元，净资产30,829.41万元，2025年实现营业收入17,485.82万元，净利润67.60万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产65,321.05万元，净资产30,991.61万元，2026年1-3月实现营业收入3,198.38万元，净利润162.20万元。

6、南通市城市照明管理处

南通市城市照明管理处成立于1993年4月1日，注册地址为南通市教育路34号，法定代表人金伟民，注册资本961.00万元。经营范围为承接动力和室内外道路照明，建筑照明的设计、施工和维修。照明灯具、路灯器材、路灯自动监控仪器加工制作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2025年末，该子公司总资产24,529.39万元，净资产18,882.92万元，2025年实现营业收入5,622.72万元，净利润584.78万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产24,721.30万元，净资产18,883.71万元，2026年1-3月实现营业收入1,285.29万元，净利润0.79万元。

7、南通市绿化造园开发有限公司

南通市绿化造园开发有限公司成立于1990年7月28日，注册地址为南通市苏锡通科技产业园区江成路1088号5号楼8203-149室，法定代表人陆春，注册资本4,461.56万元。经营范围为园林绿化工程、土建工程施工；绿化养护；园林设计、景观设计；花卉种植；小品建筑工程、园林古建工程专业承包；城市雕塑、建筑装璜服务；花卉盆景、苗木、园林工具、鸟、虫、鱼、建筑材料、装璜材料、日用百货、日用杂品、五金交电、服装鞋帽批发、零售；自有房屋租赁；花卉租摆；门房、停车场管理服务。休闲观光活动；城市公园管理；票务代理服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建筑劳务分包；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：休闲观光活动；城市公园管理；票务代理服务（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2025年末，该子公司总资产25,700.64万元，净资产14,141.46万元，2025年实现营业收入12,245.72万元，净利润611.95万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产23,877.61万元，净资产14,024.11万元，2026年1-3月实现营业收入3,451.71万元，净利润-117.35万元。该子公司净利润为负主要是因绿化工程收入暂未到确认节点所致。

8、南通城市轨道交通有限公司

南通城市轨道交通有限公司成立于2016年12月19日，注册地址为南通市崇川区崇川路158号，法定代表人吴志华，注册资本1,736,000.00万元。经营范围为城市轨道交通工程项目施工；土地开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

许可项目：城市公共交通；道路旅客运输经营；各类工程建设活动；互联网信息服务；房地产开发经营；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程质量检测；建设工程监理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；公共铁路运输；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

一般项目：停车场服务；软件开发；物联网技术服务；信息技术咨询服务；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；规划设计管理；城市轨道交通设备制造；对外承包工程；工程管理服务；市场营销策划；广告设计、代理；会议及展览服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；以自有资金从事投资活动；广告制作；交通设施维修；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；运输设备租赁服务；机械设备租赁；办公用品销售；销售代理；针纺织品销售；食用农产品零售；化妆品零售；化妆品批发；日用百货销售（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2025年末，该子公司总资产5,013,977.59万元，净资产1,503,324.93万元，2025年实现营业收入43,631.27万元，净利润-14,158.59万元。净利润为负主要是运营成本所致。

截至2026年3月末，该子公司总资产5,028,413.98万元，净资产1,500,595.15万元，2026年1-3月实现营业收入10,346.79万元，净利润-2,729.78万元。

9、南通市保安服务有限公司

南通市保安服务有限公司成立于1992年9月28日，注册地址为南通市港闸区石桥路333号，法定代表人方俊，注册资本1,563.00万元。经营范围为门卫、巡逻、守护（含武装守护）、押运（含武装押运）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护；劳务派遣（以上项目按许可证核定的范围和期限经营）；人力资源中介服务；国内人力资源服务外包；标牌制作；销售防盗、防火、报警等安全设备及器材（除专营）及售后服务；照相服务；停车场管理服务；道路普通货物运输；货运代理；普通货物仓储；物业管理；以服务外包形式从事银行专用设备的租赁（除金融租赁）、寄库服务、银行自助设备的日常维护

及管理、纸（硬）币清分整理服务；档案管理与寄存服务，档案的送取、扫描、录入服务；汽车租赁；企业营销与策划、庆典活动策划与服务、文化艺术活动策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：紧急救援服务；危险化学品应急救援服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；消防技术服务（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2025年末，该子公司总资产32,068.31万元，净资产25,628.65万元，2025年实现营业收入31,409.81万元，净利润2,022.91万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产32,263.16万元，净资产26,161.66万元，2026年1-3月实现营业收入7,558.80万元，净利润533.01万元。

10、南通铁建建设构件有限公司

南通铁建建设构件有限公司成立于2017年12月7日，注册地址为南通苏通科技产业园区南通农场原大明砖瓦厂内，法定代表人冒俊，注册资本10,000.00万元。经营范围为盾构管片及其他混凝土预制构件、商品混凝土、金属材料、建筑材料的生产、销售；普通货物道路运输、罐体运输；机械设备的租赁；房屋建筑工程、市政工程施工；预应力混凝土轨枕生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2025年末，该子公司总资产29,251.70元，净资产20,947.49万元，2025年实现营业收入7,043.10万元，净利润69.09万元。

截至2026年3月末，该子公司总资产26,155.79万元，净资产20,900.63万元，2026年1-3月实现营业收入1190.76万元，净利润-46.86万元。该子公司净利润为负主要是因部分工程收入暂未到确认节点所致。

11、南通国有资产投资控股有限公司

南通国有资产投资控股有限公司成立于2003年3月30日，注册地址为南通市府东路9号1幢，法定代表人朱峭嵘，注册资本472,200.00万元。经营范围为投资、资本运营、产权管理；接受市政府委托承担城市建设及政府性投资项目的投资、运营和管理服务；统筹安排财政拨付的专项资金；受国资委委托履行出资人职能；建筑工程项目管理；土地一级开发；房地产开发；水利工程项目管理；基础设施建设管理；土地整理修复。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：货物进出口；技术进出口（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2025年末,该子公司总资产4,231,799.84万元,净资产2,330,538.97万元,2025年实现营业收入294,148.28万元,净利润36,304.10万元。

截至2026年3月末,该子公司总资产4,209,128.19万元,净资产2,341,446.18万元,2026年1-3月实现营业收入71,924.81万元,净利润115.57万元。

12、南通新晟城市发展有限公司

南通新晟城市发展有限公司成立于2019年9月2日,注册地址为南通市府东路9号1幢,法定代表人杨维,注册资本45,650.00万元。经营范围为公路工程、公路路面工程、公路路基工程、桥梁工程、市政公用工程、交通安全设施工程、公路养护工程、轨道交通、绿化造园工程、景观工程、房屋建筑、农业设施工程的施工;物业管理服务;展览展示服务;建筑设备租赁;建筑工程技术咨询;建筑劳务分包;建筑材料、沥青的销售;房地产开发;自营和代理上述商品及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2025年末,该子公司总资产568,340.51万元,净资产126,595.21万元,2025年实现营业收入175,284.82万元,净利润11,579.64万元。

截至2026年3月末,该子公司总资产535,265.71万元,净资产135,712.04万元,2026年1-3月实现营业收入35,343.01万元,净利润9,077.17万元。

13、江苏致豪房地产开发有限公司

江苏致豪房地产开发有限公司成立于2007年3月16日,注册地址为南通市崇川区新城桥街道翰林府12幢2层,法定代表人冯惇,注册资本39,000.00万元。经营范围为许可项目:房地产开发经营;住宅室内装饰装修;建设工程设计;建设工程施工;食品销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

一般项目:食品销售(仅销售预包装食品);住房租赁;非居住房地产租赁;工程管理服务;机械设备租赁;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;谷物种植;农副产品销售;树木种植经营;中草药种植;租赁服务(不含许可类租赁服务)(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)限分支机构经营:动物饲养;林木种子生产经营;餐饮服务。

截至2025年末,该子公司总资产1,000,628.94万元,净资产80,845.85万元,2025年实现营业收入10,672.74万元,净利润-12,941.61万元。该子公司净利润为负,系受房地产市场整体下行的影响,

截至2026年3月末，该子公司总资产1,022,701.54万元，净资产79,552.64万元，2026年1-3月实现营业收入840.17万元，净利润-1,293.21万元。

（二）发行人联营、合营公司

截至2026年3月末，发行人对合营企业、联营企业及其他企业投资基本情况：

表5-4：2026年3月末发行人合营、联营企业概况

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册资本	持股比例		核算科目
			直接	间接	
1	南通大众燃气有限公司	40,000.00		50.00	长期股权投资
2	南通港宇拖轮服务有限公司	288.16		50.00	长期股权投资
3	江苏华电华汇能源有限公司	25,180.00	10.00		长期股权投资
4	南通招通置业有限公司	80,000.00		20.00	长期股权投资
5	南通招城置业有限公司	150,000.00		20.00	长期股权投资
6	沪苏南通新机场建设投资有限公司	100,000.00	49.00		长期股权投资
7	江苏大运交通运输集团股份有限公司	40,000.00		20.00	长期股权投资
8	南通友好出租汽车有限公司	100.00		47.00	长期股权投资
9	南通飞鹤迎驾汽车俱乐部有限公司	110.00		49.00	长期股权投资
10	南通畅行科技股份有限公司	4,000.00		50.00	长期股权投资
11	江苏广汇交通能源有限公司	1,000.00		27.00	长期股权投资
12	如东畅行公共交通有限公司	3,000.00		49.00	长期股权投资
13	南通紫荆濠昀城市发展投资合伙企业（有限合伙）	3,080.79		30.00	长期股权投资
14	南通港集团有限公司	4,000.00		19.09	长期股权投资
15	南通天生港发电有限公司	100.00		29.98	长期股权投资
16	南通中燃船舶燃料有限公司	40,000.00		25.00	长期股权投资
17	南通通海港口有限公司	1,000.00		49.00	长期股权投资
18	江苏沪通集装箱码头有限公司	1,000.00		30.00	长期股权投资
19	南通吕四港拖轮有限公司	3,000.00		45.00	长期股权投资
20	灌云北环建设投资开发有限公司	110.00		90.00	长期股权投资
21	南通市阳光颐养中心有限公司	10.00		30.00	长期股权投资
22	南通招瑞置业有限公司	400.00		39.90	长期股权投资
23	南通中豪开发置业有限公司	35,000.00		38.00	长期股权投资
24	南通盛荣置业有限公司	80,000.00		49.00	长期股权投资
25	南通润昇房地产开发有限公司	75,000.00		20.00	长期股权投资

序号	被投资单位	注册资本	持股比例		核算科目
			直接	间接	
26	南通天城餐厨废弃物处理有限公司	500.00		20.00	长期股权投资
27	南通通龙城市运营管理服务有限公司	79,000.00		49.00	长期股权投资
28	南通海安聚龙科技有限公司	100,000.00		49.00	长期股权投资
29	南通市海城房地产开发有限公司	13,801.00		40.00	长期股权投资
30	南通道达腾源置业有限公司	5,000.00		30.64	长期股权投资
31	南通安洋置业有限公司	2,000.00		30.00	长期股权投资
32	南通腾聚置业有限公司	110.00		30.00	长期股权投资
33	南通振驰置业有限公司	13,905.00		16.50	长期股权投资
34	江苏中轨道交通科技有限公司	8,000.00		49.00	长期股权投资
35	南通市新创道置业有限公司	4,000.00		30.00	长期股权投资

注1：本集团尚未对南通市通州区畅行公共交通有限公司实际出资。

注2：本集团对灌云北环建设投资开发有限公司持股比例为90%，但根据投资协议，本集团对其无实际控制权。

注3：本集团对南通市新致房地产开发有限公司持股比例为55%，但根据投资协议，本集团对其无实际控制权。本集团目前尚未对其实际出资。

注4：本集团对南通科豪开发置业有限公司持股比例为51%，但根据投资协议，本集团对其无实际控制权。本集团目前尚未对其实际出资。

注5：本集团对南通港集团有限公司持股比例为19.09%，南通港集团建设投资有限公司和江苏通吕港口发展有限公司为南通港集团有限公司子公司。

发行人主要联营、合营公司简介：

1、江苏华电华汇能源有限公司

江苏华电华汇能源有限公司成立于2018年7月6日，注册资本25,180.00万元，注册地址为启东市吕四港经济开发区石堤大道166号，法定代表人为沈云峰。经营范围为天然气销售（仅限燃料用途），天然气管道（网）投资、管理，天然气利用技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、南通天生港发电有限公司

南通天生港发电有限公司成立于1994年9月28日，注册资本5,298.00万美元，住所为江苏省南通市天生港镇，法定代表人为包晓明，经营范围为：从事生产销售电力、热力及相关产品；餐饮、住宿及配套服务；货物装卸、仓储的港口经营（集装箱、危险货物除外）；火电机组检修、维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在未转移产权、权益不清或合并依据

不充分的权益投资情况。

六、发行人的治理结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》及其它有关法律和法规组建，制定了较为规范、严谨的公司章程，公司章程为发行人的最高行为准则，所有的企业行为均在章程指导下完成。发行人已通过自设立以来的历次工商年检，不存在依据法律、法规及规范性文件规定需要停止营业、解散、终止、被撤销或被吊销营业执照的情形，为合法存续的主体。发行人已设置了较合理的法人治理结构和组织架构，管理办法健全，管理制度规范，为正常运营提供了较好的制度保障。公司依法设立了董事会以及高级管理人员的公司治理结构。

1、股东会

发行人不设股东会，由南通市国资委行使股东会职权。市国资委对发行人行使下列职权：

- （1）对公司发展战略和规划实行备案管理，审批公司的主业及调整方案；
- （2）对公司年度投资计划实行备案管理，审批列入负面清单特别监管类的投资项目；
- （3）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；
- （4）根据工作需要听取董事会工作报告并质询；
- （5）选聘年度财务决算主审会计师事务所；
- （6）审批公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- （7）对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- （11）决定公司章程的制定和修改；
- （12）按照规定权限对国有资产转让、国有产权变动事项进行批准，对相应

资产评估进行核准或备案；

(13) 按照规定权限对重大财务事项进行批准或备案；

(14) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

(15) 法律、行政法规规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由9名董事组成，根据国有企业领导人员管理权限和《公司法》规定程序依法委派。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会设董事长1名，设副董事长2名。董事长、副董事长和执行公司事务的董事的产生依照《公司法》和市属企业领导人员管理有关规定执行，由股东从董事会成员中指定。董事每届任期不得超过3年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过6年。董事会是公司的经营决策主体，定战略、做决策、防风险，行使下列职权：

(1) 制定贯彻市委、市政府决策部署和落实市发展战略重大举措的方案；

(2) 制定公司发展战略和规划；

(3) 制定公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围的投资项目；

(4) 制定公司的年度财务预算方案；

(5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(7) 制订公司年度债券发行计划及发行公司债券的方案；

(8) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

(9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(10) 制订重大国有资产转让、国有产权变动方案；决定权限范围内的资产转让、国有产权变动等事项；

(11) 制定公司的年度财务决算方案；

(12) 制定公司的基本管理制度；

(13) 决定公司内部管理机构的设置；

(14) 制订公司内部有关重大改革重组事项方案;

(15) 根据有关规定和程序,聘任或者解聘公司高级管理人员;制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度,组织实施经理层成员经营业绩考核,决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项;

(16) 制订公司的重大收入分配方案,包括公司工资总额预算与清算方案等(市国资委另有规定的,从其规定);批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案,按照有关规定,审议子公司职工收入分配方案;

(17) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案,在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下,决定公司的资产负债率上限;

(18) 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的参审会计师事务所及其报酬;

(19) 审议批准一定金额范围的融资方案、资产损失财务核销、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案;

(20) 根据授权审议批准公司出借资金、提供担保事项;

(21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度,加强内部合规管理;决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系,对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

(22) 指导、检查和评估公司内部审计工作,决定公司内部审计机构的负责人,建立审计部门向董事会负责的机制,审议批准年度审计计划和重要审计报告;

(23) 制订董事会的工作报告;

(24) 听取总经理工作报告,检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况,建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度;

(25) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项;

(26) 审议批准公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案;

(27) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项;

(28) 法律、行政法规规定或市国资委授权行使的其他职权。

3、总经理

发行人设总经理1名,由董事会聘任或解聘。经理层是公司的执行机构,谋

经营、抓落实、强管理。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，并行使下列职权：

- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- （2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施
- （3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- （4）根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额范围的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- （5）拟订年度债券发行计划及一定金额范围的其他融资方案，批准一定金额范围的其他融资方案；
- （6）拟订公司的担保方案；
- （7）拟订公司一定金额范围的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额范围的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；
- （8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- （9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；
- （11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- （12）拟订公司的改革、重组方案；
- （13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；
- （14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- （15）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；
- （16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；
- （17）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

(18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作;

(19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议;

(20) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

4、董事长

董事长是董事会规范运行的第一责任人,享有董事的各项权利,承担董事的各项义务。董事长行使下列职权:

(1) 向董事会传达上级精神和国资监管政策,通报有关监督检查所指出的需要董事会推动落实的工作、督促整改的问题;

(2) 组织开展战略研究,每年至少主持召开1次由董事会和经理层成员共同参加的战略研讨或者评估会;

(3) 确定年度董事会定期会议计划,包括会议次数、会议时间等,必要时决定召开董事会临时会议;

(4) 确定董事会会议议题,对拟提交董事会讨论的有关议案进行初步审核,决定是否提交董事会讨论表决;

(5) 召集并主持董事会会议,使每位董事能够充分发表个人意见,在充分讨论的基础上进行表决;

(6) 及时掌握董事会各项决议的执行情况,并对决议执行情况进行督促、检查;对发现的问题,应当及时提出整改要求;对检查的结果及发现的重大问题应当在下次董事会会议上报告;

(7) 组织制订、修订公司基本管理制度和董事会运行的规章制度,并提交董事会讨论表决;

(8) 组织制订公司的利润分配、弥补亏损、增减注册资本、发行公司债券的方案,公司合并、分立、解散、清算、申请破产变更公司形式的方案,以及董事会授权其组织制订的其他方案并提交董事会讨论表决;

(9) 根据董事会决议,负责签署公司聘任、解聘高级管理人员的文件;根据市国资委规定,代表董事会与高级管理人员签署经营业绩责任书等文件;签署法律、行政法规规定和经董事会授权应当由董事长签署的其他文件;

(10) 组织起草董事会年度工作报告,代表董事会向市国资委报告年度工作;

(11) 组织制订公司年度审计计划、审核重要审计报告,并提交董事会审议

批准;

(12) 提出各专门委员会的设置方案或者调整建议及人选建议,提交董事会讨论表决;

(13) 与外部董事进行会议之外的沟通,听取外部董事的意见,并组织外部董事进行必要的工作调研和业务培训;

(14) 在出现不可抗力情形或者发生重大危机,无法及时召开董事会会议的紧急情况下,在董事会职权范围内,行使符合法律、行政法规、企业利益的特别处置权,事后向董事会报告并按程序予以追认;

(15) 法律、行政法规或者董事会授予的其他职权。

5、审计委员会

发行人不设监事会、监事,由董事会审计委员会、内部审计等机构行使相关职权。董事会设审计委员会,审计委员会委员 3 人,由董事会从董事会成员中选举产生。审计委员会一般由外部董事组成,符合审计委员会专业要求的职工董事可以成为该委员会委员,主任委员由外部董事担任。审计委员会的工作职责主要包括以下方面:

(1) 负责指导内部审计工作;

(2) 负责审阅财务报告并对其发表意见;

(3) 负责选聘会计师事务所工作,并监督其审计工作开展情况;

(4) 根据内部审计机构提交的内部审计报告及相关资料,对企业内部控制有效性进行评估,并向董事会提交书面报告;

(5) 负责指导企业建立风险管理制度,审议年度风险管理报告、重大风险事项报告等,并提出风险防控建议;

(6) 负责对企业合规管理体系建设及有效性进行监督和评价;

(7) 按照相关法律法规及政策要求履行监事会相关工作职责;

(8) 负责企业董事会授权的其他事宜及法律法规、规章和规范性文件规定的其他事项。

(二) 内部控制制度

发行人重视内部控制体系的建设,依据相关法律、法规、规定和南通城市建设集团有限公司章程,制定并不断完善了一系列的内部控制制度。

1、对子公司的管理

发行人制定了《南通城市建设集团有限公司控股参股公司管理办法》，基本建立了对下属子公司的管理体系。根据办法，发行人对子公司行使协调、监督、考核等职能，按出资比例向子公司委派高级管理人员，掌握子公司生产经营情况，要求其定期向公司提交月份、季度、半年度、年度财务报表及经营情况报告等；建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设与执行以及经营业绩等方面进行综合考核，使公司对控股子公司的管理得到有效控制。

2、财务管理

发行人制定了《南通城市建设集团有限公司财务核算原则》及《费用报销制度》，明确了财务管理的基本任务和各个岗位的工作职责，明确了发行人集团本部及控股子公司财务报告的编制和分析工作，保证公司财务会计报告的真实、完整，强化了公司内部财务管理。发行人通过严格执行财务管理制度、规范财务管理工作，以促进经营业务发展，提高经济效益，防范财务风险。

3、投资管理

发行人制定了《南通城市建设集团有限公司投资管理制度》，根据制度，公司成立投资决策审核会负责投资项目的审核与决策，投资项目必须先进行可行性研究，形成投资建议书上报投资决策审核会，投资决策审核会在进行项目充分评估后作出决策，并报董事会备案。制度同时细化了投资项目各阶段的财务管理操作措施，对发行人本部及下属子公司在对投资项目实现动态财务监督、节约投资成本、提高投资收益、保障公司权益等方面起到了全面指导作用。

4、融资管理

发行人制定了《南通城市建设集团有限公司融资管理制度》，规定了由财务审计部内部的融资部负责拟定公司资金计划，由融资部组织并实施公司资金筹措、使用和管理。融资部根据公司资金使用计划拟定年（月）度资金筹措计划和方案，合理确定融资规模和融资结构。公司年度融资总额须经由董事会审议。

5、担保管理

发行人制定了《南通城市建设集团有限公司担保管理制度》，确定了对外担保、对内担保的细则，明确了担保的对象审查、担保的审批程序、担保的后续管理和相关人员的责任等。发行人原则上只为集团内企业、市属企业及主要子公司的重要关联企业进行担保，重大对外提供担保事项需经董事会审批。

6、关联交易管理

发行人按照《企业会计制度》等有关规定，并结合企业的经营特点和管理要求，明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

7、安全生产管理

发行人根据《中华人民共和国安全生产法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《安全生产许可证条例》等相关规定，制定了《安全生产委员会工作实施细则》、《重点工程管理办法》、《南通城市建设集团有限公司安全生产管理制度》等一系列安全生产管理制度及实施办法，包括了安全生产（作业）教育、安全生产（作业）检查、安全生产（作业）责任制、消防安全管理、关键装置重点部位安全管理、危险化学品管理以及事故管理规定等，明确了安全生产全流程的规定程序和应急预案。公司严格按照安全制度组织生产（作业），做好各项安全（作业）防护措施，消除安全事故隐患，防范风险，以保证公司有效地运行。

8、信息披露管理制度

为规范南通城市建设集团有限公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法规范运作，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规，制定《南通城市建设集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》。

9、预算管理制度

为进一步规范预算管理工作，提高企业管理能力，发行人根据《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关财务会计制度规定及《公司章程》规定，结合公司实际制定了《预算管理制度》，主要内容包括预算管理机构 and 职责、预算编制的内容及依据、预算的执行和调整等。发行人及各下属公司组织开展内部预算编制、执行、监督和考核工作，完善预算工作体系，推进实施全面预算管理。

10、突发事件应急预案

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案所称突发事件是指突然

发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、负面报道、公司治理事件。发行人设立了重大突发事件应急指挥部，由董事长任总指挥，副总经理任副指挥，成员由其他高级管理人员及相关职能部门负责人组成。应急指挥部在董事会的领导下，负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

预案对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：工作原则、适用范围、组织体系与职责、预防预警、信息报告、管理层应急选举方案、应急决策与处置、责任追究等方面、在预防预警方面，预案强调进行重大危险源辨识和风险评估，确定可能发生的重大突发事件种类，做好突发事件预想和应急准备工作，采取针对性预防措施，防止各类突发事件的发生及扩大。设置突发事件预警级别，列举发生可能性较大的时间情形。根据对突发事件的预报和预测结果，以及政府发布的预警等级，由负责各专项突发事件的职能部门及单位采取相应措施。在应急处置方面，预案规范重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即进行先期处置，分管领导要亲临现场，采取有效措施控制事态，最大限度减少危害和影响，并将情况及时上报。集团根据突发事件的性质和发展态势，视情况决定派出工作组赴事发单位指导和协助做好应急处置工作。在善后处理方面，预案规定重大突发事件应急处置工作结束，或者相关危险因素消除后，事发单位要高度重视，尽快恢复生产生活，并按照国家政策规定，认真做好善后处理工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司管理处无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《南通城市建设集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

11、资金运营内控制度

发行人按照要求制定了有关资金使用管理办法以及内控手册等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

12、资金管理模式

发行人根据自身实际状况制定了相关的资金管理制度，突出预算管理、流程规范，明确审批权责，有效控制了公司成本费用及资金风险，保障了各项经营活动高效、有序进行。公司所有的资金支出依照已批准的预算及审批程序核准后支付，同时资金管理人员定期向财务部经理、财务分管领导汇报资金收付情况。

13、短期资金调度应急预案

在短期资金调度应急预案方面，发行人自有资金及筹措的借款资金将首先保障公司本部营运所需，顺序优先于各子公司的内部借贷。发行人资金管理实行统筹规划、合理布局，科学使用企业债券、短期融资券、中期票据等直接融资工具。

（三）对合并子公司的管理制度

发行人为加强对子公司的管理，保证母公司投资的安全、完整，确保母公司合并财务报表的真实可靠，根据国家有关法律法规的规定，制定了《南通城市建设集团有限公司对子公司的管理制度》。

发行人母公司在对子公司管理过程中，实施以下的管理措施：

1、对子公司的组织及人员的管理，通过选任董事、经理、财务负责人等方式，行使出资人权利。

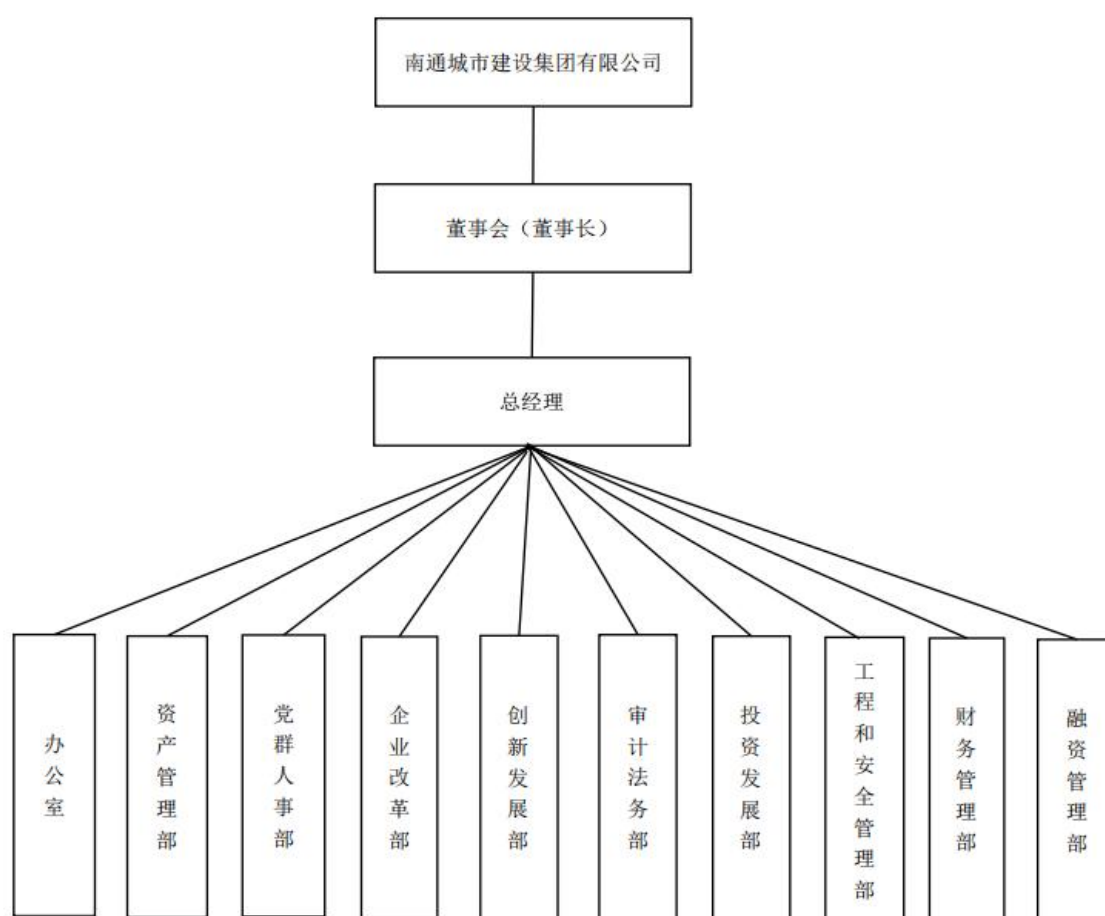
2、对子公司业务层面的管理，通过建立业绩目标、预算控制、重大投资、筹资、利润分配的控制、对外担保控制、对外捐赠控制、关联交易控制、考核与审计监督等政策和程序，对子公司有关财务事项和业务活动实施有效的管理。

3、合并财务报表及其管理，明确合并财务报表编制与报送流程及审批制度，确保母子公司合并财务报表的真实可靠。

发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力。

（四）组织机构设置

图5.2：发行人组织结构图



（五）主要部门职能

发行人发行人内部主要职能机构简介如下：

1.办公室：负责集团日常行政事务，包括综合文秘、董事会、监事会、总经理办公会等会务、信息宣传、建议提案、联络接待、文件收发、文书档案、用印管理、保密工作、信息化建设、信访维稳、后勤保障、交办督办等。

2.资产管理部：负责指导集团授权及子公司管理资产的处置与盘活工作，包括建立资产管理体系、制定资产管理制度、资产清核与台账管理、集团内部资源整合等工作。

3.党群人事部：负责集团党委主体责任相关工作，包括党委日常事务、党委会工作、党委综合文字材料；负责集团机构岗位设置、子公司班子建设、干部队伍建设、人才队伍建设、人事管理、人员招聘工作；负责子公司年度薪酬管理、干部职工教育培训、企业文化建设、精神文明建设、群团等工作；负责党内监督、

作风督查、廉洁从业教育等党风廉政建设工作。

4.企业改革部：负责集团实际经营企业管理、资产管理等工作，包括集团本部及子公司目标制定与考核、运营分析、资产管理、改革改制、内控制度建设、子公司“三会”管理等。

5.创新发展部：负责集团科技创新、产业创新、新质生产力培育、信息化建设。包括制定集团创新发展战略、年度创新工作计划；指导各子公司创新资源整合，对接高校、科研院所、科创企业等主体，开展产学研合作、技术引进；研究科创政策，统筹集团专利、技术等方面知识产权的申报，争取科创专项资金和政策支持；营造科技创新氛围。

6.审计法务部：负责集团内部审计工作，编制集团年度内审计划并组织实施，对接联系集团外部审计，并牵头组织审计整改落实；负责集团法治建设工作，处理集团日常法律事务，对涉法事务出具法律意见，防范法律风险。

7.投资发展部：负责集团发展战略、股权投资、自营投资项目管理，包括投资计划、项目论证与评价、基金投资、股权投资企业“三会”管理等；管控投资风险。

8.工程和安全管理部：负责工程项目方案前期研究和管理，包括设计方案、项目施工图、项目实施重大变更、重要节点实施方案审查；工程现场管理、文明施工、项目移交等。负责集团及子公司安全生产管理、工程投诉处理等。

9.财务管理部：负责集团财务管理、预算管理、财务制度、收入、成本、税务、资金及理财管理、财务风险、收益收缴、财务印鉴票证及档案管理；工程项目预算、审计、决算管理。

10.融资管理部：负责集团债务管理和融资工作，包括编制债务计划、实施融资方案、审核对外担保、管控债务风险等。

（六）无偿划转对于发行人治理结构的影响

2023年5月，发行人无偿划转南通新源投资发展有限公司股权。本次无偿划转不影响发行人的治理结构。

2024年5月，发行人无偿划转南通五山旅游发展有限公司股权。本次无偿划转不影响发行人的治理结构。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事及高管情况

发行人拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源制度和专门的劳动人事职能机构。发行人依据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规制定了公司章程，设立了董事会等组织机构。发行人高级管理人员的人事任免、职权行使等基本依据章程由发行人独立管理并行使权利。

1、董事会和审计委员会委员人员情况

表5-5：截至本募集说明书签署日公司董事会和审计委员会委员人员名单

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	是否 公务员兼职
张建中	男	1976 年 9 月	董事长、党委书记	2022 年 6 月-至今	否
朱峭嵘	男	1969 年 6 月	副董事长、总经理、 审计委员会委员	2024 年 2 月-至今	否
沙向军	男	1976 年 3 月	董事	2021 年 12 月-至今	否
沈健宏	男	1967 年 12 月	董事、审计委员会主 任委员	2026 年 4 月-至今	否
吕东芹	男	1983 年 2 月	董事	2026 年 4 月-至今	否
李颖	女	1975 年 8 月	董事、副总经理	2026 年 4 月-至今	否
顾晓春	男	1978 年 5 月	董事	2021 年 12 月-至今	否
储健	男	1969 年 7 月	董事、审计委员会委 员	2026 年 4 月-至今	否
杨晓峰	女	1974 年 1 月	副董事长、职工董事	2026 年 4 月-至今	否

张建中，董事长，男，1976年9月出生，研究生学历，历任南通市建委工程建设科副主任科员；南通市建设局工程建设管理处副处长、处长；南通市人民政府驻西南办事处副主任；市建设局局长助理；南通市住房保障和房产管理局副局长；南通市市级政府投资项目建设中心主任；如东县人民政府副县长；南通市人民政府副秘书长。现任南通城市建设集团有限公司董事长。

朱峭嵘，副董事长、总经理、审计委员会委员，男，1969年6月出生，中共党员，本科学历。历任南通市建筑工程检测中心工作、如皋桃园镇科技副镇长、南通市建设局工程处科员、副处长、副处长（主持工作）、南通市城乡建设局城建处处长、南通城市建设集团有限公司副总经理。现任南通城市建设集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理、审计委员会成员。

沙向军，董事，男，1976年3月出生，大学学历，历任南通市旅游局办公室（政策法规处）主任、副局长、党组成员。现任南通城市建设集团有限公司副董事长。

顾晓春，董事，男，1978年5月出生，本科学历。历任如皋市政府办秘书；如皋市政府办综合一科副科长；如皋市政府办公室主任助理；如皋市政府办公室副主任、党组成员；如皋市委办公室副主任；如皋市九华镇党委书记；如皋市吴

窑镇党委书记；南通沿海开发集团有限公司副总经理。现任南通城市建设集团有限公司董事。

杨晓峰，副董事长、职工董事，女，1974年1月出生，研究生学历。历任南通市房产管理局生产技术科科员、房屋安全管理处科员、团委副书记；南通市住房保障和房产管理局房屋安全管理处处长、政策性住房建设管理处处长；南通市保障房建设投资集团有限公司副总经理；现任南通城市建设集团有限公司党委副书记、副董事长、职工董事。

沈健宏，董事、审计委员会主任委员，男，1967年12月出生，硕士。历任通棉一厂一纺工场主任助理、副主任；江苏大生集团有限公司技术开发中心副主任、主任、投资发展部部长；江苏大生集团有限公司总经理助理兼投资发展部部长；江苏大生集团有限公司总经理助理；江苏大生集团有限公司副总经理；江苏大生集团有限公司副董事长（主持董事会工作）、党委副书记（兼江苏南通二棉有限公司董事长）；江苏大生集团有限公司董事长、党委书记；南通沿海开发集团有限公司党委书记、董事长；南通沿海开发集团有限公司执行董事；现任南通城市建设集团有限公司董事、审计委员会主任委员。

吕东芹，董事，男，1983年2月出生，大学学历，中共党员，高级工程师。历任南通通海港口有限公司董事长，南通新江海港口开发有限公司董事长，南通通远港口有限公司董事长、总经理，南通通洋港口有限公司党总支书记、董事长，江苏沪通集装箱码头有限公司党支部书记、董事长，南通港数智科技有限公司董事长，现任南通港（港口）集团有限公司党委委员、副总经理，南通通远港口有限公司董事长，江苏沪通集装箱码头有限公司党支部书记、董事长及南通城市建设集团有限公司董事。

李颖，董事、副总经理，女，1975年8月出生，大学学历。现任南通文化旅游产业发展集团有限公司党委委员、副总经理及南通城市建设集团有限公司董事。

储健，董事、审计委员会委员，男，1969年7月出生，高级会计师，硕士学历。历任南通市财政局商贸科办事员，科员；南通市财政局文教行政财务科副科长；南通市财政局外金科副科长，外经金融处副处长；南通市财政局行政政法处副处长；南通市财政局经济建设处主任科员、南通市财政投资评审中心主任；南通科技投资集团股份有限公司副总经理、董秘；中航爱维客汽车有限公司副总经理、党总支副书记；南通沿海开发集团有限公司董事；现任南通城市建设集团有限公司董事、审计委员会委员。

2、高级管理人员情况

表5-6: 截至本募集说明书签署日公司高级管理人员名单

职务	姓名	性别	出生日期	任职有效期	是否 公务员兼职
非董事高管	董新平	男	1981 年 7 月	2020 年 12 月-至今	否
非董事高管	张海荣	男	1977 年 10 月	2026 年 4 月-至今	否
非董事高管	刘冬明	男	1973 年 9 月	2026 年 4 月-至今	否

董新平，男，1981年7月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师，注册会计师。历任江苏省南通质量技术监督局计划财务科技处科员、副主任科员、副处长、主任科员，南通市质量技术监督局认证认可监督管理处副处长、主任科员。现任南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

张海荣，男，1977年10月出生，大学本科学历。历任如东县司法局办公室副主任；如东县人大办公室秘书；如东县人大办公室副主任、研究室副主任；如东县人大内务司法工委主任；如东县袁庄镇镇长、党委副书记；如东县商务局副局长、党组副书记；江苏省仓东农业发展有限公司副总经理；江苏省仓东农业发展有限公司总经理；南通沿海开发集团有限公司党委委员、副总经理；现任南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

刘冬明，男，1973年9月出生，大学本科学历。历任南通市发改委发展规划处副处长、处长，中天科技集团有限公司副总裁，南通市发改委规划处处长、资源节约与环境保护处处长，南通市保障房建设投资有限公司党委委员、副总经理；现任南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

发行人董事与高级管理人员不存在公务员兼职和领取报酬的情况，符合《公务员法》第四十二条的规定，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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（二）发行人员工情况

截至2026年3月末，发行人在职员工合计582人。按学历划分，全部为高中/中专以上学历；按年龄划分，30岁以下103人，30-50岁393人，50岁以上86人。

表5-7: 员工学历和年龄结构情况表

单位：人

学历	人数	占比	年龄	人数	占比
本科及以上	429	73.71%	30 岁以下	103	17.70%
大专	92	15.81%	30-50 岁	393	67.53%
高中/中专	61	10.48%	50 岁以上	86	14.78%
合计	582	100.00%	-	582	100.00%

八、发行人主营业务情况

(一) 经营范围

1、发行人本部营业执照经营范围

发行人经营范围为：城市道路、桥梁、轨道交通、绿化造园、景区建设、城市基础设施、市政公用设施的建设；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、发行人主营业务

发行人主营业务主要包括城市基础设施建设、绿化服务、城市照明、保安服务、自来水销售、港口业务、公交客运、担保业务、混凝土销售、管片销售等业务。

(二) 营业收入、成本、利润及利润率

1、营业收入分析

表5-8：发行人近三年及最近一期各业务板块营业收入情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
港口业务	19,075.07	14.05	67,621.89	11.24	73,472.50	12.92	146,150.29	23.21
路桥业务	32,937.17	24.26	172,368.33	28.65	156,231.56	27.48	152,449.33	24.21
自来水销售	30,856.51	22.73	140,561.79	23.36	128,425.61	22.59	133,156.63	21.13
汽运业务	18,121.87	13.35	72,659.53	12.08	79,298.71	13.95	77,120.51	12.24
绿化服务	3,164.02	2.33	10,520.57	1.75	15,249.99	2.68	13,748.26	2.18
城市基础设施建设	5,091.85	3.75	19,580.43	3.25	22,068.05	3.88	1,682.44	0.27
商品房开发销售	7,821.80	5.76	39,194.40	6.51	2,571.55	0.45	6,859.08	1.09
混凝土销售	1,352.44	1.00	8,551.50	1.42	19,673.36	3.46	26,240.35	4.17
管片销售	1,190.76	0.88	6,488.68	1.08	6,726.71	1.18	1,417.43	0.23
保安服务	6,977.58	5.14	28,555.31	4.75	31,811.55	5.60	33,048.86	5.25
城市照明	898.28	0.66	5,135.00	0.85	5,836.52	1.03	10,529.33	1.67
公交客运	1,041.99	0.77	6,764.84	1.12	6,491.25	1.14	6,836.07	1.09
轨道交通	1,535.46	1.13	12,011.52	2.00	12,115.69	2.13	9,601.34	1.52
驾校培训	388.82	0.29	1,511.00	0.25	728.80	0.13	670.37	0.11
租赁业务	2,777.64	2.05	6,391.63	1.06	6,323.37	1.11	-	-
其他业务	2,510.21	1.85	3,691.79	0.61	1,467.74	0.26	10,283.43	1.63
合计	135,741.46	100.00	601,608.22	100.00	568,492.99	100.00	629,793.72	100.00

注：发行人于2023年成立建交集团，收入纳入城市基础设施建设板块进行核算。

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人营业收入分别为629,793.72万元、568,492.99万元、601,608.22万元及135,741.46万元，近几年发行人营业收入波动较大。

2024年度营业收入较2023年度减少61,300.73万元，同比减幅9.73%。主要是港口业务停产半年、房地产行业萎靡等所致。

2025年度营业收入较2024年度增加33,115.23万元，同比增幅5.83%。主要是路桥业务和商品房开发销售业务增长等所致。

2026年1-3月，发行人实现营业收入135,741.46万元，较同期增加18,715.08万元，同比增加15.99%。主要是由于发行人港口业务、路桥业务和商品房开发销售业务同比收入增加所致。

2、营业成本分析

表5-9：发行人近三年及最近一期各业务板块营业成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
港口业务	18,010.48	11.31	55,584.18	8.34	65,356.37	10.38	140,076.03	21.76
路桥业务	27,487.30	17.26	151,125.32	22.69	133,385.02	21.17	134,449.75	20.88
自来水销售	23,793.34	14.94	114,072.92	17.12	118,435.67	18.80	119,781.93	18.61
汽运业务	22,070.79	13.86	73,641.49	11.05	84,208.34	13.37	83,867.93	13.03
绿化服务	3,247.08	2.04	9,654.00	1.45	11,505.53	1.83	10,712.48	1.66
城市基础设施建设	3,860.77	2.42	27,066.76	4.06	16,502.63	2.62	205.1	0.03
商品房开发销售	9,058.66	5.69	23,526.43	3.53	165.50	0.03	-386.39	-0.06
混凝土销售	1,884.07	1.18	10,876.91	1.63	18,334.10	2.91	22,132.65	3.44
管片销售	746.84	0.47	5,045.82	0.76	4,232.57	0.67	971.26	0.15
保安服务	5,764.59	3.62	23,027.66	3.46	23,729.86	3.77	24,726.28	3.84
城市照明	517.51	0.32	3,898.80	0.59	3,851.34	0.61	8,180.87	1.27
公交客运	9,472.63	5.95	34,645.69	5.20	33,279.85	5.28	34,514.45	5.36
轨道交通	29,990.13	18.83	128,195.67	19.24	108,960.74	17.30	53,051.94	8.24
驾校培训	112.33	0.07	604.52	0.09	-	-	623.5	0.1
租赁业务	927.73	0.58	3,127.32	0.47	4,840.24	0.77	-	-
其他业务	2,323.73	1.46	2,078.72	0.31	3,135.07	0.50	10,866.13	1.69
合计	159,267.99	100.00	666,172.20	100.00	629,922.82	100.00	643,773.91	100.00

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人营业成本分别为643,773.91万元、

629,922.82万元、666,172.20万元及159,267.99万元，营业成本变动趋势与营业收入基本保持一致。

2024年度营业成本较2023年度减少13,851.09万元，同比减少2.15%，变动幅度与营业收入基本保持一致，主要是港口业务成本减少。

2025年度营业成本较2024年度增加36,249.38万元，同比增长5.75%，变动幅度与营业收入基本保持一致，主要是商品房开发销售业务成本增加。

2026年1-3月，发行人营业成本159,267.99万元，较同期增加12,133.88万元，同比增加8.25%，变动幅度与营业收入基本保持一致，主要原因是港口业务、路桥业务和商品房开发销售业务成本有所上升。

3、毛利润分析

表5-10：发行人近三年及最近一期各业务板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
港口业务	1,064.60	-4.53	12,037.71	-18.64	8,116.13	-13.21	6,074.26	-43.45
路桥业务	5,449.86	-23.16	21,243.02	-32.90	22,846.54	-37.19	17,999.58	-128.75
自来水销售	7,063.17	-30.02	26,488.86	-41.03	9,989.95	-16.26	13,374.70	-95.67
汽运业务	-3,948.92	16.78	-981.96	1.52	-4,909.63	7.99	-6,747.42	48.26
绿化服务	-83.06	0.35	866.57	-1.34	3,744.46	-6.10	3,035.78	-21.71
城市基础设施建设	1,231.08	-5.23	-7,486.33	11.60	5,565.42	-9.06	1,477.34	-10.57
商品房开发销售	-1,236.86	5.26	15,667.97	-24.27	2,406.05	-3.92	7,245.47	-51.83
混凝土销售	-531.63	2.26	-2,325.42	3.60	1,339.26	-2.18	4,107.70	-29.38
管片销售	443.92	-1.89	1,442.86	-2.23	2,494.15	-4.06	446.17	-3.19
保安服务	1,212.99	-5.16	5,527.65	-8.56	8,081.70	-13.16	8,322.58	-59.53
城市照明	380.77	-1.62	1,236.21	-1.91	1,985.18	-3.23	2,348.46	-16.80
公交客运	-8,430.65	35.83	-27,880.84	43.18	-26,788.60	43.61	-27,678.38	197.98
轨道交通	-28,454.67	120.95	-116,184.15	179.95	-96,845.05	157.65	-43,450.60	310.80
驾校培训	276.49	-1.18	906.48	-1.40	728.80	-1.19	46.87	-0.34
租赁业务	1,849.91	-7.86	3,264.31	-5.06	1,483.13	-2.41	-	-
其他业务	186.48	-0.79	1,613.07	-2.50	-1,667.32	2.71	-582.70	4.17
合计	-23,526.53	100.00	-64,563.98	100.00	-61,429.83	100.00	-13,980.19	100.00

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 -13,980.19 万元、-61,429.83 万元、-64,563.98 万元及 -23,526.53 万元，毛利润波动趋势与营业收入、营业成本呈现同向波动。

发行人公交客运业务近三年及一期毛利润持续为负主要是由于公司公交客运业务属于社会公益性事业，公交车票价由政府实行管控，采取低票价政策，而公交车购置成本、燃油费以及人工费用等运营成本逐年攀升，且远远高于票价收入。公交客运车运营亏损属于政策性亏损，该部分亏损由政府提供公交惠民补贴及燃油补贴等来弥补。

2024年度毛利润较2023年度减少47,449.64万元，同比下降339.41%，主要轨道交通、城市基础建设和自来水销售业务收入的减少，带动了毛利润大幅下降。

2025年度毛利润较2024年度减少3,134.15万元，同比下降5.10%，主要是由于汽运、公交客运和轨道交通板块具有公益性质，运营成本较高而票价收入偏低，收入难以覆盖成本。

2026年1-3月毛利润较上年同期增加6,581.20万元，主要发行人路桥业务增加所致。

4、毛利率分析

表5-11：发行人近三年及最近一期各业务板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
港口业务	5.58	17.80	11.05	4.16
路桥业务	16.55	12.32	14.62	11.81
自来水销售	22.89	18.84	7.78	10.04
汽运业务	-21.79	-1.35	-6.19	-8.75
绿化服务	-2.63	8.24	24.55	22.08
城市基础设施建设	24.18	-38.23	25.22	87.81
商品房开发销售	-15.81	39.98	93.56	105.63
混凝土销售	-39.31	-27.19	6.81	15.65
管片销售	37.28	22.24	37.08	31.48
保安服务	17.38	19.36	25.40	25.18
城市照明	42.39	24.07	34.01	22.30
公交客运	-809.09	-412.14	-412.69	-404.89
轨道交通	-1853.17	-967.27	-799.34	-452.55
驾校培训	71.11	59.99	100.00	6.99
租赁服务	66.60	51.07	23.45	-
其他业务	7.43	43.69	-113.60	-5.67
合计	-17.33	-10.73	-10.81	-2.22

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人毛利率分别为-2.22%、-10.81%、

-10.73%及-17.33%。

2023年毛利率为负，主要是子公司致豪房地产本期完工结算时冲回多暂估的成本，导致成本为负数，毛利率为负数。

2024 年毛利率为负，主要是轨道交通业务运营成本较大，导致毛利润为负数。

2025 年毛利率为负，主要是由于汽运、公交客运和轨道交通板块具有公益性质，运营成本较高而票价收入偏低，收入难以覆盖成本。

2026年1-3月，发行人毛利率为-17.33%，主要是轨道交通运营成本较大，利润为负值。

（三）分板块业务情况

1、城市基础设施建设板块

（1）经营情况

表 5-12：发行人近三年及最近一期城市基础设施建设板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	5,091.85	19,580.43	22,068.05	1,682.44
成本	3,860.77	27,066.76	16,502.63	205.10
毛利润	1,231.08	-7,486.33	5,565.42	1,477.34
毛利率	24.18%	-38.23%	25.22%	87.81%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人城市基础设施建设收入分别为 1,682.44 万元、22,068.05 万元、19,580.43 万元及 5,091.85 万元，占营业收入的比重分别为 0.27%、3.88%、3.25%及 3.75%；城市基础设施建设成本分别为 205.10 万元、16,502.63 万元、27,066.76 万元及 3,860.77 万元，占营业成本的比重分别为 0.03%、2.62%、4.06%及 2.42%；城市基础设施建设毛利润分别为 1,477.34 万元、5,565.42 万元、-7,486.33 万元及 1,231.08 万元。毛利率分别是 87.81%、25.22%、-38.23%及 24.81%，

2023-2025 年，城市基础设施建设板块占发行人营业收入、成本、毛利润的比重逐年上升，主要是 2018 年 8 月南通市政府印发了《南通市市本级政府投资建设项目资金管理暂行办法》（通政发[2018]40 号）（以下简称《暂行办法》）以后，城市基础设施建设板块业务模式及收入确认有所调整，发行人不再负责代建项目资本金出资和项目融资，改为收取委托代建管理费。《暂行办法》实施前，发行人每年末根据竣工项目投资总额的 108%全额确认工程建设收入；《暂行办

法》实施后新开工代建项目，发行人仅确认委托代建管理费，管理费率为 0.40%-2.00%。收入确认方式的调整导致发行人 2019 年城市基础设施建设板块的营业收入、营业成本、毛利润大幅下滑。

（2）业务运营及盈利模式

公司城市基础设施建设业务主要包括南通市市级城市主次道路、桥梁等设施以及附属设施建设，在发行人成立之前，上述业务主要由南通市城市建设工程管理中心负责实施，现由发行人本部负责。

南通市财政局与南通城市建设集团有限公司于 2012 年 12 月 21 日签订了《关于南通市基础设施项目建设与移交收购框架协议》，发行人 2018 年 8 月前的项目存在 BT 模式，该业务模式及会计处理方式合法合规，符合财预[2012]463 号文的相关规定。南通城市基础设施建设项目主要采取“委托建设、政府回购、资金分期支付”的开发模式。发行人受南通市财政局委托，按照南通市政府年度规划，对具体项目先期投资建设，南通市财政局在项目完成竣工验收后，根据之前双方签订的协议，按期足额向发行人支付回购资金。项目回购资金包括项目投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）以及按项目投资总额的 8%计收的委托建设管理费。发行人代建项目确认收入时间的依据主要是按照以下几个原则：①公司已根据委托建设项目协议履行了义务；②客户可以从商品或服务的本身获益，或将其与客户易于获得其他资源相结合而可以获益；③客户已获得商品或服务的控制权时。每年年初南通市人民政府会下发《关于南通市市区城建计划的通知》，文件已明确当年南通市区相关的规划建设和项目实施主体。对于项目实施主体为南通城市建设集团有限公司的项目，发行人统一按照 2012 年 12 月 21 日与南通市财政局签订的《关于南通市基础设施项目建设与移交收购框架协议》进行项目建设，同时南通市财政局也根据上述框架协议予以定期支付工程款项。

2018 年 8 月，南通市政府印发了《暂行办法》（通政发[2018]40 号），该办法实施后开工的代建项目，由南通市财政全额投资，公司不负责资本金出资和项目融资，仅收取委托代建管理费，管理费率为 0.40%-2.00%，随着项目总概算的增加，管理费率逐级递减。

（3）会计处理方式

发行人严格按照建造合同进行核算，城市基础建设业务会计处理方式——《暂行办法》实施前投资项目：

集团对外支付项目工程款时，会计分录如下：

借：工程施工——直接支付工程款

贷：货币资金

集团根据各项目的回购情况确认收入并结转成本，会计分录如下：

借：营业成本

工程施工——工程毛利

贷：营业收入

借：应收账款——市财政

贷：工程施工——直接支付工程款

工程施工——工程毛利

集团获取市财政支付的回购款时，会计分录如下：

借：货币资金

贷：应收账款——市财政

支付城建工程施工款，在现金流量表中是进入“经营活动现金流出-购买商品、接受劳务支付的现金”；收到财政回款的时候，在现金流量表中是进入“经营活动现金流入-销售商品、提供劳务收到的现金”。

《暂行办法》实施后，对于继续建设的代建老项目，由南通市财政局拨付工程款至城建集团，城建集团代付至施工单位；对于新开工的代建项目，由南通市财政局直接支付工程款，实报实支。

A、老项目

财政预拨工程款：

借：银行存款

贷：其他应付款-财政预拨工程款

施工单位开票：

借：存货-委托代建项目

贷：应付账款-施工单位

工程付款：

借：应付账款-施工单位

贷：存货-受托建设项目

借：其他应付款-财政预拨工程款

贷：银行存款

发行人代建收入确认：

借：应收账款-南通市财政局

贷：营业收入-代建收入

代建项目审计结算：

借：存货-受托建设项目

贷：存货-委托建设项目

集团根据各项目的管理费率确认管理费收入，会计分录如下：

借：应收账款——市财政

贷：营业收入——代建管理费

集团获取市财政支付的管理费时，会计分录如下：

借：货币资金

贷：应收账款——市财政

B、新项目

发行人根据监理报告、施工单位开具的发票、发起支付令

借：存货-委托建设项目

贷：应付账款-新项目-施工单位

工程付款（国库支付令）：

借：应付账款-新项目-施工单位

贷：存货-受托建设项目

发行人代建收入确认：

借：应收账款-南通市财政局

贷：营业收入-代建收入

代建项目审计结算:

借: 存货-受托建设项目

贷: 存货-委托建设项目

现金流量表处理方式: 发行人收到财政支付的工程款, 在现金流量表中计入“经营活动现金流入-收到的其他与经营活动有关的现金”; 发行人支付工程款时, 在现金流量表中计入“经营活动现金流出-支付的其他与经营活动有关的现金”。

(4) 近三年一期城市基础设施建设业务情况

①最近一期主要已完工项目情况

表 5-13：截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工项目情况表

单位：年、万元

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年度	2028 年度	
1	通京大道快速化改造工程（一期）	本项目南起江海大道立交高架跳台（K0+975.846），向北下穿宁启铁路后与现状道路相接，全长约 1.564km。主要包含高架、道路、桥梁、雨水、污水、给水、燃气、电力及通信、配套交通、照明、雨水泵站及绿化等	通行审批【2021】157 号	2022-2023	26,431.00	26,431.00	25,785.36	是	2024-2026	645.64	-	-	是
2	虹桥路综	本项目西至长江路，冬至工农路，	通行审批【2020】	2020-2022	55,372.70	55,372.70	36,028.77	是	2023-2026	9,343.93	-	-	是

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年度	2028 年度	
	合改造工程	全长 4.2 公里，主要建设内容为道路、景观、绿化、桥涵、管线、给排水、交通设施、照明亮化及其他配套设施等	121 号										
3	南通西站高铁广场（原南通西站高铁枢纽工	南通西站综合交通枢纽工程，土建施工包括站南路、站北路、站东路及内部的辅路、东西高架匝道、站区地下空间、站房投影外的下沉广场、过街通道土建工程及相关附属设施。机电	通行审批【2019】184 号	2018-2020	86,402.00	86,402.00	16,816.92	是	2024-2027	20,000.00	9,585.08	-	是

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年度	2028 年度	
	程)	安装包括通风空调、给排水及消防、供配电、电气、通信、交通及导向工程、电梯工程、装饰装修工程。景观绿化及硬质铺装包括地面广场及下沉广场硬质铺装、景观绿化、景观照明及监控喷灌系统。长途客运站与公交场站共建工程包括客运站、公交场站停车区域、办公区域、售票区域等											

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年度	2028 年度	
4	姚港闸迁建及近闸段整治工程	姚港闸站迁建及近闸段整治工程，将姚港闸拆除迁移至下游 288m 处，水闸净宽 10m，泵站流量 8m³/s，项目总投资额 7500 万元。建设内容为：拆除现有的积水点强排泵站，新建箱涵、新建护岸、新建交通农桥、疏浚、闸站工程、河道工程、堤防工程等。	通行审批（2021）199 号	2022.11-2023.12	7,500.00	7,500.00	4,958.50	是	2024-2027	500	41.5	-	是
5	海港引河南闸	本工程的主要功能为防洪、排涝、水资源调度及改善水	通行审批（2020）	2020.12-2022.5	18,000.00	18,000.00	14,581.84	是	2023-2026	1,418.16	0	0	是

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年度	2028 年度	
	站项目	环境。水闸净宽 16m，设计流量 160m³/s，采用单孔上卧式弧形门；泵站为双向引水排涝流量 48m³/s 的泵站，采用 3 台单机流量 16m³/s 的竖井贯流泵。主要建筑物包括泵站、水闸、进、出水池以及内外河海漫、翼墙及管理房等。项目总投资额 18000 万元，资金来源为市城建资金。	238 号										

序号	项目名称	项目简介	批文号	建设期间	总投（含管理费）	项目已投	已支付工程款	是否签署协议	回款期间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
										2026 年 4-12 月	2027 年 度	2028 年 度	
	合计	-	-	-	193,705.70	193,705.70	98,171.39	-		31,907.73	9,626.58		-

②主要在建项目情况

截至2026年3月末，公司主要在建基础设施项目为南通火车站综合客运枢纽工程、深南路大桥项目、太平路大桥、通师一附滨江校区工程等，主要在建项目总投资30.08亿元，已完成投资15.13亿元。公司在建项目符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、财综【2016】4号文、财预【2017】50号、财预【2017】87号、财金【2018】23号等法律法规与有关政策规定。

表 5-14: 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建项目情况

单位: 年、万元

序号	项目	建设期间	总投资金额	已投资金额	自有资金比例	资本金是否到位	合规性文件	是否签署协议	投资计划		
									2026 年	2027 年	2028 年
1	深南路大桥工程	2022-2024	33,480.00	33,480.00	0	是	是	是	981.5	0	0
2	太平路大桥工程	2022-2024	25,965.00	25,965.00	0	是	是	是	260.45	0	0
3	通师一附滨江校区工程	2024-2025	19,476.00	13,633.20	0	是	是	是	5,842.80	0	0
4	启秀中学滨江校区工程	2024-2025	20,255.00	14,178.50	0	是	是	是	6,076.50	0	0
5	滨江景观带工程 EPC 总承包项目	2020 至今	81,264.60	24,150.00	0	是	是	是	6,000.00	51,114.60	0
6	滨江国际街区道路桥梁及市政管网项目一标段	2020-至今	25,538.20	22,738.20	0	是	是	是	2,800.00	0	0
7	南通火车站综合客运枢纽工程	2024-2027	94,870.00	17,195.00	100	是	是	是	74,000.00	3,675.00	0
	合计	-	300,848.80	151,339.90	-	-	-	-	94,719.30	54,789.60	0

2018年8月南通市政府印发了《南通市市本级政府投资建设项目资金管理暂行办法》（通政发[2018]40号）以后，发行人城市基础设施建设板块业务模式及收入确认有所调整，发行人不再负责代建项目资本金出资和项目融资，改为收取委托代建管理费。所以，在2018年8月之后发行人基础设施建设项目均不签署回款协议，不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形，符合国家有关政策，合法合规。

③主要拟建项目情况

2025年拟建苏通第二过江通道工程。苏通第二过江通道是《长江干线过江通道布局规划（2020-2035）年》中明确2025年前重点推动建设的过江通道项目，是204国道和南通至苏州高速公路（S95）的过江设施。贯彻落实长三角区域一体化发展和长江经济带发展国家战略，优化长江干线过江通道布局，完善区域路网，推进苏通地区跨江融合发展。

项目路线起自沈海高速公路（G15）与沪陕高速公路（G40）交叉的小海枢纽，向西南沿通启运河布线，于南通市通富南路南侧嘉达港务厂区接跨江段，连续跨越长江通州沙东水道、通州沙沙体和通州沙西水道，在苏州市张家港常阴沙现代农业示范区登陆，向南经张家港市南丰镇、常熟市海虞镇后，与沪武高速公路（G4221）设置枢纽交叉，终点接204国道。路线全长约43公里，其中跨江段及引桥长约15.5公里，北接线长约11公里，南接线长约16.5公里。

本项目估算投资445.8亿元，采用经营性高速公路收费模式投资建设。其中，项目资本金占总投资的50%，由南通城市建设集团有限公司、江苏苏通大桥有限责任公司、苏州苏通第二过江通道投资有限公司共同出资成立的江苏苏通第二过江通道有限公司承担。按照《收费公路管理条例》，本项目贷款通过收取车辆通行费偿还。

2012年12月11日，发行人本部与南通市财政局签订《关于南通市基础设施项目建设与移交收购框架协议》，该BT业务协议在财预[2012]463号出台前签订，财预[2012]463号出台后至2018年8月发行人有新增BT项目，符合国家相关法律法规及政策规定；发行人现有的代建业务模式符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、财综【2016】4号文、财预【2017】50号、财预【2017】87号、财金【2018】23号文等法律法规与有关

政策规定。

2、绿化服务板块

(1) 经营情况

表 5-15：发行人近三年及最近一期绿化服务板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	3,164.02	10,520.57	15,249.99	13,748.26
成本	3247.08	9,654.00	11,505.53	10,712.48
毛利润	-83.06	866.57	3,744.46	3,035.78
毛利率	-2.63%	8.24%	24.55%	22.08%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人绿化服务收入分别 13,748.26 万元、15,249.99 万元、10,520.57 万元及 3,164.02 万元，占营业收入的比重分别为 2.18%、2.68%、1.75%及 2.33%；绿化服务成本分别为 10,712.48 万元、11,505.53 万元、9,654.00 万元及 3,247.08 万元，占营业成本的比重分别为 1.66%、1.83%、1.45%及 2.04%；绿化服务毛利润分别为 3,035.78 万元、3,744.46 万元、866.57 万元及 -83.06 万元。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人绿化服务板块毛利率分别是 22.08%、24.55%、8.24%及 -2.63%。发行人绿化服务毛利率波动主要系当期中标绿化工程项目定价波动所致。

(2) 业务模式

发行人绿化服务业务由全资子公司南通市绿化造园开发有限公司运营。绿化造园拥有城市园林绿化企业一级资质，主要从事绿化服务及花卉苗圃销售等业务。

发行人通过招投标积极参与绿化工程施工，并通过苗圃花卉销售和绿化养护业务，实现多元化经营。绿化工程施工主要系政府性绿化项目，绿化养护业务主要由南通市级相关部门直接授权经营。此外，绿化造园拥有 100 亩菊花基地和 1,000 亩苗圃基地，培育的花卉及苗圃主要供应南通市政府用于节假日布置以及其他道路布置。

总体来看，绿化造园的资质等级很高，近年来通过招投标积极参与绿化工程施工，市场化程度较高，并通过不断拓展苗圃花卉销售和直接授权的绿化养护业务实现多元化经营，为营业收入的进一步增长提供支撑。

发行人绿化服务业务板块的运营符合国发〔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 号文等法律法规与有关政策规定。

3、城市照明板块

表 5-16：发行人近三年及最近一期城市照明板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	898.28	5,135.00	5,836.52	10,529.33
成本	517.51	3,898.80	3,851.34	8,180.87
毛利润	380.77	1,236.21	1,985.18	2,348.46
毛利率	42.39%	24.07%	34.01%	22.30%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人城市照明收入分别为 10,529.33 万元、5,836.52 万元、5,135.00 万元和 898.28 万元，占营业收入的比重分别为 1.67%、1.03%、0.85%和 0.66%；城市照明成本分别为 8,180.87 万元、3,851.34 万元、3,898.80 万元和 517.51 万元，占营业成本的比重分别为 1.27%、0.61%、0.59%和 0.32%；城市照明毛利润分别为 2,348.46 万元、1,985.18 万元、1,236.21 万元和 380.77 万元。2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人城市照明板块毛利率分别是 22.30%、34.01%、24.07%和 42.39%。受市政亮化工程量减少的影响，近年发行人城市照明收入有所下滑。

发行人城市照明业务板块的运营符合国发〔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 号文等法律法规与有关政策规定。

4、保安服务板块

(1) 经营情况

表 5-17：发行人近三年及最近一期保安服务板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	6,977.58	28,555.31	31,811.55	33,048.86
成本	5,764.59	23,027.66	23,729.86	24,726.28
毛利润	1,212.99	5,527.65	8,081.70	8,322.58

毛利率	17.38%	19.36%	25.40%	25.18%
-----	--------	--------	--------	--------

保安服务板块主要是由其全资子公司南通市保安服务总公司进行运营。保安公司成立于 1988 年，前身是南通市主城区公安分局成立的下属企业，后与其余三家保安公司合并成为现在的保安公司。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人保安服务收入分别为 33,048.86 万元、31,811.55 万元、28,555.31 万元及 6,977.58 万元；保安服务成本分别为 24,726.28 万元、23,729.86 万元、23,027.66 万元及 5,764.59 万元；保安服务毛利润分别为 8,322.58 万元、8,081.70 万元、5,527.65 万元及 1,212.99 万元。2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人保安服务板块毛利率分别是 25.18%、25.40%、19.36%和 17.38%。由于公司保安业务的垄断性和品牌优势，毛利率较高，收入较为稳定。

（2）业务模式

保安服务板块是城建集团在 2015 年新增的主营业务，主要是由其全资子公司南通市保安服务有限公司进行运营。南通市保安服务总公司成立于 1992 年，前身是南通市主城区公安分局成立的下属企业，后与其余三家保安公司合并成立现在的保安公司，自 2015 年开始划入南通城建旗下。南通市保安服务总公司的主营业务主要包括门卫、守护、巡逻、场所、押运保安劳务服务等服务等。目前，南通市的保安 90%以上都是由南通市保安服务总公司统一招聘、培训上岗，随后按照需求委派到各单位进行人防等工作。保安公司人员全部隶属于南通市保安服务总公司。目前，南通市保安服务总公司保安人数已经达到了近 4 千人左右。

随着市场发展，保安服务需求不断增加，公司子公司在南通市场居于垄断地位，随着业务承接量增加，保安服务业务收入稳步增加。

该业务板块符合国家有关法律法规及政策规定。

5、驾校培训

驾校培训是发行人在 2015 年新增的主营业务收入，由其全资子公司南通市红旗驾驶员培训中心进行运营，主要从事南通市区以及下属六个县区的驾驶员考试培训工作。由于其收入较小，其在主营业务收入中占比较低，2019 年以后未开展此项业务。

发行人驾校培训业务板块的运营符合国发〔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 号文等法律法规与有关政策规定。

6、自来水销售板块

(1) 经营情况

表 5-18: 发行人近三年及最近一期自来水销售板块分析表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	140,561.79	128,425.61	133,156.63	30,856.51
成本	114,072.93	118,435.67	119,781.93	23,793.34
毛利润	26,488.86	9,989.95	13,374.70	7,063.17
毛利率	18.84%	7.78%	10.04%	22.89%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月, 发行人自来水销售业务收入分别为 30,856.51 万元、133,156.63 万元、128,425.61 万元及 140,561.79 万元, 占营业收入的比重分别为 21.13%、22.59%、23.36%以及 22.73%; 自来水销售业务成本分别为 23,793.34 万元、119,781.93 万元、118,435.67 万元及 114,072.93 万元, 占营业成本的比重分别为 18.61%、18.80%、17.12%及 14.94%; 自来水销售业务毛利润分别为 7,063.17 万元、13,374.70 万元、9,989.95 万元及 26,488.86 万元。2023-2025 年度和 2026 年 1-3 月, 发行人自来水销售业务板块毛利率分别是 22.89%、10.04%、7.78%和 18.84%。由于公司自来水销售业务的垄断性和品牌优势, 毛利率较高, 收入较为稳定。

(2) 业务模式

发行人自来水业务主要由子公司南通市水务有限公司经营, 水务公司系南通市主城区唯一的自来水生产供应企业, 集自来水生产、供应、工程设计、工程施工为一体, 主要负责南通市全市的自来水管网施工铺设, 市区范围的自来水供应以及如东、海门等部分县市的原水供应。截至 2025 年末, 发行人已投入运营的自来水厂共 3 座, 日供水能力共计 200 万立方米, 其中狼山水厂 60 万立方米/日、洪港水厂 60 万立方米/日、崇海水厂 80 万立方米/日。从业务运营情况看, 2023 年-2025 年, 发行人自来水生产量分别为 5.88 亿立方米、5.92 亿立方米和 6.11 亿立方米, 销售量分别为 5.58 亿立方米、5.63 亿立方米和 5.84 亿立方米, 近年来随着南通市区域经济发展及下属水厂扩建并投入运营, 发行人自来水生产及销售较为稳定。

表5-19: 近三年水务公司业务运营情况

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
日供水能力 (万立方米)	200.00	200.00	200.00
生产量 (亿立方米)	6.11	5.92	5.88
销售量 (亿立方米)	5.84	5.63	5.58

网管漏损率（%）	7.11	7.09	7.80
水压合格率（%）	100.00	100.00	100.00

表 5-20：水务公司各水厂总供水量情况

单位：万立方米

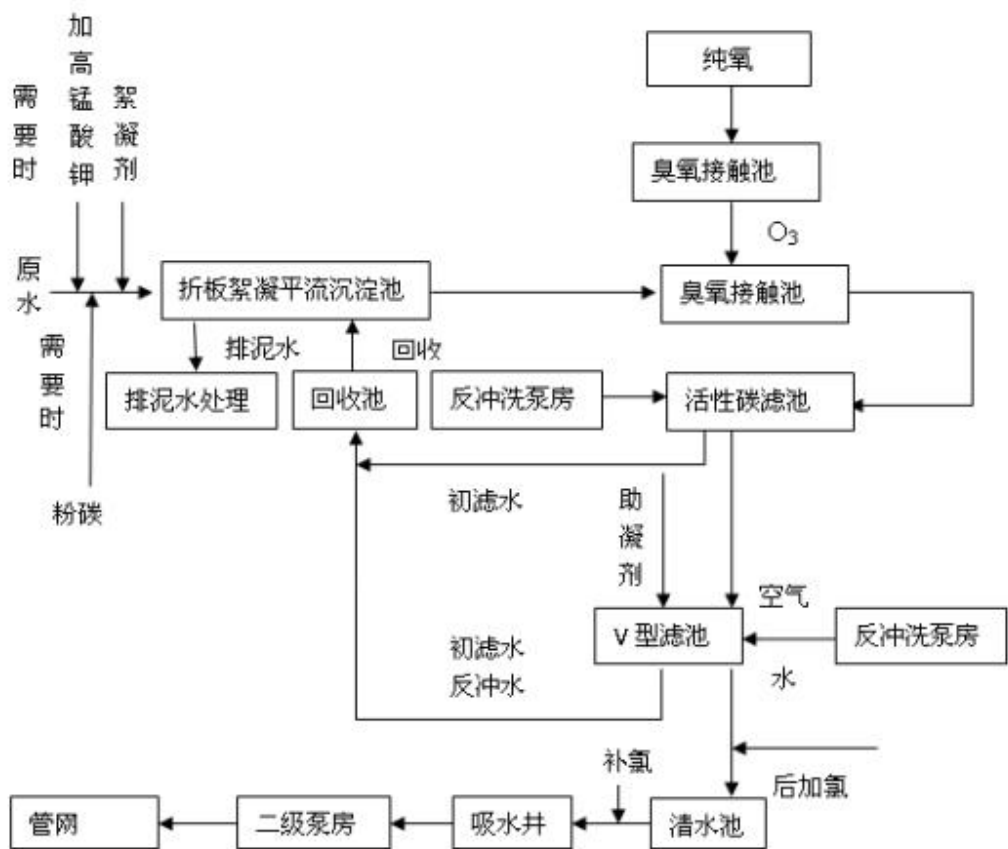
名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
狼山水厂	14,839.56	14,174.41	13,992.19
洪港水厂	15,832.37	15,403.43	15,362.54
崇海水厂	30,441.03	29,623.69	29,462.19
合计	61,112.96	59,201.53	58,816.93

①水源方面

水务公司拥有长江南通段最好的取水段，在一定程度上保证了自来水水质的稳定性，近年来水务公司水质综合合格率和水压综合合格率都一直稳定在99%以上。水务公司主要水源为长江，主要取水口为狼山水厂取水口、洪港水厂取水口和崇海水厂取水口。因此，水务公司水源获取成本低、自给率高。由于水源离水务公司水厂较近，因无需建设水库等水务工程和长距离输水管线，水务公司水源输配成本较低。同时，水务公司获取的水源水质良好，达到国家颁发的《地表水环境质量标准》二类水质标准，可满足水务公司的生产需求。此外，水务公司还拥有25口深水井，在主取水口发生长江水域大面积污染等紧急情况时，也能保证主城区居民的饮水得到满足。总而言之，水务公司既可以获取优质的水源，又降低了水源获取的成本。

②水处理技术

图5.3：水处理工艺图



水务公司现拥有包括平流沉淀净水生产系统、气水反冲洗V型过滤净水生产系统、真空负压闭环加氯系统、水厂滤池反冲洗全部回流使用系统、水质深度处理等水处理技术。2009年，水务公司研发的短流程超滤膜净水生产技术获南通市科技进步一等奖，在国内处于领先水平，出厂水质优于国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。为了提高供水应急处理能力，水务公司建有源水预警系统、粉末活性炭、高锰酸钾应急投加系统。

③制水成本

制水成本构成方面，2024年，水务公司的单位制水成本为595.39元/千立方米。水务公司制水成本主要有直接材料、直接工资、制造费用和其他费用等，其中，直接费用和制造费用占总成本的主要部分，受供水范围和供水量的增加使得人工费用及其他的占比较低。

表5-21：2025年发行人自来水业务制水成本构成明细

单位：元/千立方米

自来水业务制水成本构成	2025 年
直接材料	69.68
直接工资	56.28

自来水业务制水成本构成	2025 年
制造费用	276.93
其他费用	165.88
总成本	568.77

④管网铺设情况

近年来，随着南通市的经济发展和城市化进程、农改水、区域供水的推进，南通市的用水需求持续增长，水务公司加大管网铺设力度，努力扩大供水范围。

截至2025年末，供水管网总长度超过【3252】公里（DN75以上），服务人口数约【155】万，供水范围约【5900.00】平方公里。近两年，水务公司相继完成跃龙路DN1200、啬园路DN1800/1600、城北大道1000等管线的建设，南通市区基本建成环状供水。区域供水管线已经建成通如线、通汇线、通吕线、通扬线、通久线，目前通沪大道、锡通大道供水管线正在改造过程中。

水务公司使用的管网主要为球墨铸铁管、水泥管和复合管，标准使用年限分别为300个月（25年）、216个月（18年）和180个月（15年）。近年来，水务公司对管网进行升级换代，将原有水泥管更换为球墨铸铁管，球墨铸铁管已占全部管网的75%左右。

⑤供水结构

售水结构方面，水务公司的售水类别主要分为原水供应、生活用水、行政事业用水、工商用水和特种用水，其中原水供应、工商用水和生活用水销售量仍为公司主要的售水种类。

表5-22：2023-2025年度发行人自来水业务售水量结构情况

单位：万立方米

结构类别	2025 年度	2024 年度	2023 年度
原水供应	38,018.44	36,218.39	35,927.81
生活用水	8,456.26	8,362.99	8,238.5
行政事业用水	710.94	620.63	548.27
工商用水	9,134.14	8,806.94	8,258.33
特种用水	319.46	433.73	521.92
小区域农村转供用水	1,806.41	1,874.06	2,309.48
合计	58,445.65	56,316.74	55,804.31

⑥水价情况

根据江苏省财政厅《关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》（苏财

综〔2017〕17号)的规定,自2017年4月1日起,南通市取消城市公用事业附加费,市区自来水价格相应小幅下调,居民生活用水第一阶梯价格由2.90元/立方米调整为2.84元/立方米,第二阶梯价格由3.67元/立方米调整为3.61元/立方米,第三阶梯价格由5.98元/立方米调整为5.92元/立方米;生产用水到户价由3.50元/立方米调整为3.44元/立方米;特种用水价格由4.50元/立方米调整为4.38元/立方米。

在水费收缴方面,除各营业点可收费外,水务公司还与市内工、农、中、建、交等多家银行签订代缴协议,近年来水费回收率保持在98%以上。作为南通市主城区唯一的自来水生产供应企业,水务公司的自来水业务能够提供长期稳定的利润来源和现金收入。

发行人自来水销售业务板块的运营符合国发〔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号文等法律法规与有关政策规定。

7、港口业务板块

(1) 经营情况

表 5-23: 发行人近三年及最近一期港口业务板块分析表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	19,075.07	67,621.89	73,472.50	146,150.29
成本	18,010.48	55,584.18	65,356.37	140,076.03
毛利润	1,064.60	12,037.71	8,116.13	6,074.26
毛利率	5.58%	17.80%	11.05%	4.16%

2023-2025年度及2026年1-3月,发行人港口业务收入分别为146,150.29万元、73,472.50万元、67,621.89万元及19,075.07万元,占营业收入的比重分别为23.21%、12.92%、11.24%及14.05%;港口业务成本分别为140,076.03万元、65,356.37万元、55,584.18万元及18,010.48万元,占营业成本的比重分别为21.76%、10.38%、8.34%及11.31%;港口业务毛利润分别为6,074.26万元、8,116.13万元、12,037.71万元及1,064.60万元。2023-2025年度和2026年1-3月,发行人港口业务板块毛利率分别是4.16%、11.05%、17.80%和5.58%。

(2) 业务运营模式

2017年,南通国投通过股权并购方式控股南通港口集团有限公司,2018年4

月，发行人与南通国投重组完成，发行人新增港口业务。南通港口集团努力塑造服务规范、优质高效的港口形象，先后荣获全国口岸工作先进单位、全国卫生港、全国集装箱运输最佳集疏运港口、江苏省创建文明行业先进企业、江苏省服务质量奖、江苏省先进基层党组织、江苏省文明单位等荣誉称号。

南通港由海港区与河港区组成，为国家一类对外开放口岸，国家主枢纽港，上海国际航运中心组合港的主要成员，目前南通港口集团有限公司（以下简称“南通港口集团”）的业务仅在河港区范围内开展。截至2024年末，南通港口集团拥有长江岸线2,762.5米，码头设计年通过能力1,484.9万吨；总占地面积208.4万平方米，其中堆场面积110万平方米；拥有生产性泊位总数10座（均为通用泊位），其中万吨级以上泊位9座。

图5.4：南通港口集团货运业务操作流程

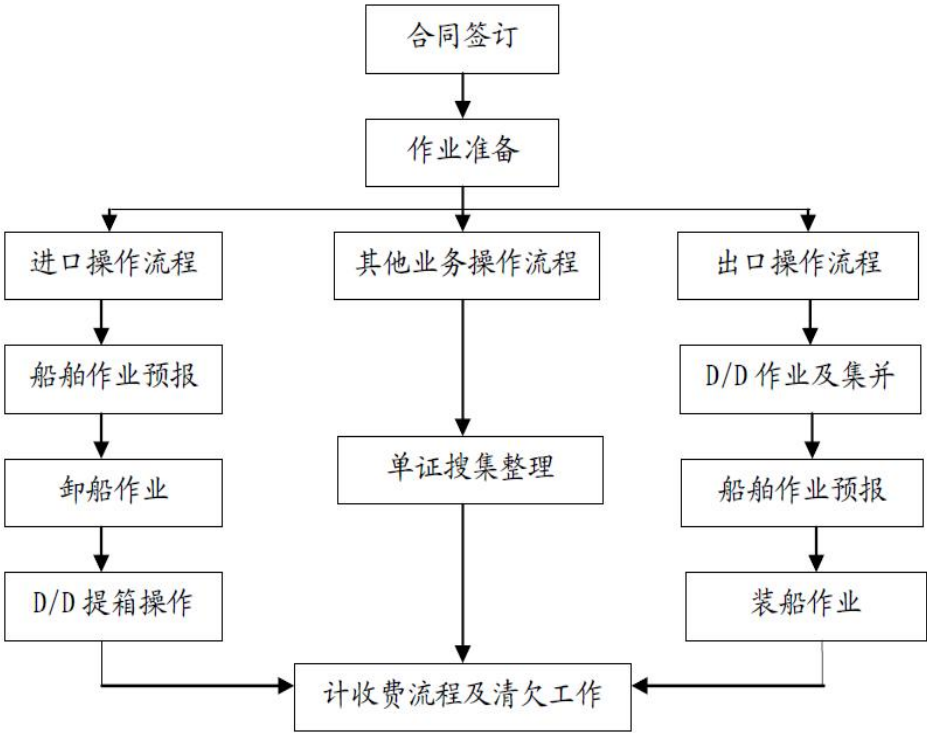
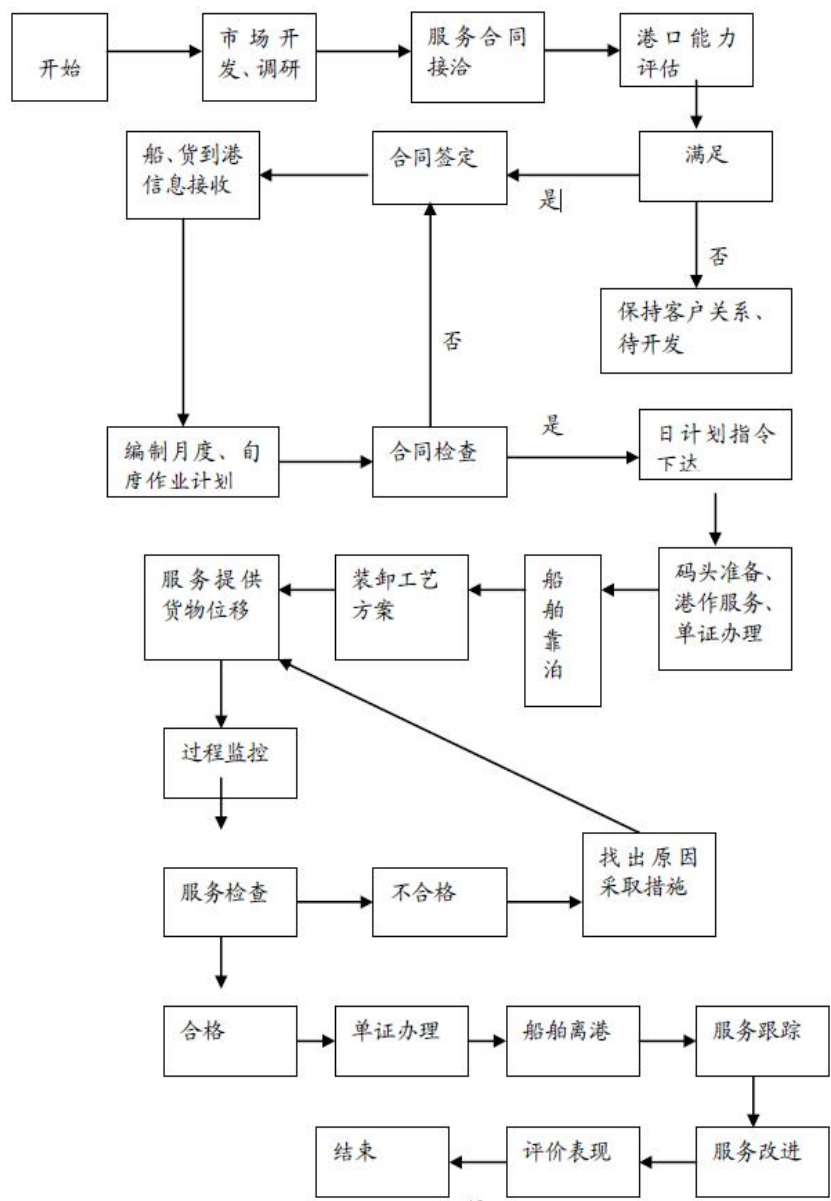


图 5.5: 散、杂货进、出口业务流程



南通港口集团主营业务主要包括装卸业务、拖带业务、理货业务、代理业务及其他业务等。

装卸业务包括货物装卸、港务管理、堆存等业务。具体业务包括大宗散货中转、件杂货中转、集装箱中转以及专业煤炭、江海中转等业务。大宗散货一直是南通港主营的货种，主要有铁矿石、有色金属矿石、非金属矿石、硫磺、粮食等。南通港铁矿石的中转量占长江港口的60%以上，长江沿线多数钢厂和贸易商均在南通港中转。南通港已成为长江下游及华东地区矿石和粮油的集散中转地。目前装卸业务是港口集团的主要业务。

表 5-24: 发行人泊位数量、码头设计年通过能力、吞吐量

单位: 个、万吨/年、万吨

期间	泊位数	码头设计年通过能力	吞吐量
2025 年度	19	2,665	1,641
2024 年度	10	1,485	491
2023 年度	7	5,000	393

表 5-25: 发行人吞吐量及其在南通港吞吐量的占比情况

单位: 万吨

主要货种	收费费率 (元/吨)	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		吞吐量	占比	吞吐量	占比	吞吐量	占比
化学肥料及农药	30-45	209.44	19.00%	236.65	48%	181.2	46%
金属矿	15-20	-	-	-	-	-	-
非金属矿	14-16	219.98	19.96%	133.44	27%	200.32	51%
矿建材料	8-10	-	-	-	-	-	-
钢铁	15-30	-	-	-	-	-	-
其他	-	96.78	8.78%	120.95	25%	11.58	3%
风电叶片(元/计费吨)	30-60	462.40	41.95%	-	-	-	-
设备(元/计费吨)	30-60	113.70	10.31%	-	-	-	-
合计	-	1,102.30	100%	491.04	100%	393.1	100%

拖带业务主要包括承接国内近海及长江内的大中型无动力工程船舶, 石油钻井平台、沉箱、绞吸式挖泥船的海上拖带以及港口内大中型船舶离靠码头服务。随着近年港口业的发展演变, 船舶拖带服务正逐渐从传统引航拖带一体化的行业职能中凸显出来, 日益成为港口运营行业细分中不可缺少的一部分, 并随着行业发展衍生出与之相关的驳运、救助打捞、浮吊等专业化程度较高的细分行业。

代理业务主要是为客户提供进出口货物代理、报关、报检、外汇结算及船舶代理、转船运输等服务。

理货业务主要是为国际国内航线船舶、国内外进出口货物以及集装箱提供公正理货服务及接受委托对货物进行监装监卸, 水尺计重、丈量等服务。

港口贸易业务品种以钢材为主, 建材、粮食等为补充, 盈利模式为赚取供销差价, 采购为现款结算, 销售结算账期在3个月以内。

发行人基于多年的铁矿石港口装卸服务, 持续打造“化肥+石英砂”装卸服务

品牌和全产业链风电设备出口基地，与江苏省港口集团有限公司签署合作意向，长江拖带业务稳固，同时积极拓展沿海市场，并大力开拓多元化港航服务业务，多点发力增收创效。

（3）港口情况

南通港规划建设10个港区，其中沿海2个、沿江8个。沿海港区包括洋口港区和吕四港区。沿江港区包括如皋港区、天生港区、南通港区、任港港区、狼山港区、富民港区、江海港区和通海港区。目前，港口集团拥有南通港区和狼山港区控制权，其中狼山港区是南通市和腹地大宗散、杂货、集装箱运输的重要港区，构成作为国家主枢纽港南通港的主体。

表 5-26：南通港规划建设的沿江 8 个港区情况

港区		功能
工业类港区	如皋港区	主要为如皋经济开发区服务，同时兼顾油品、液体化工及部分公共货物的仓储运输功能
	天生港区	主要为南通天生港发电厂、华能电厂、新兴热电厂及港闸开发区临港工业服务
	任港港区	主要为中远船务公司和中远川崎船舶有限公司造修船服务的工业港区
	富民港区	为国家级南通经济技术开发区服务，兼顾部分公共货物运输
公共类港区	南通港区	是南通港客、货运发展的综合港区，以杂货运输为主，兼顾客运
	狼山港区	外贸综合性港区，是南通市和腹地大宗散、杂货、集装箱运输的重要港区，构成南通港作为国家主枢纽港的主体
	江海港区	南通市油气品及液体化工港区，同时为南通经济技术开发区服务
	通海港区	是规划中未来发展外贸综合性港区，规划岸线总长约 10 公里以上，其中约 5 公里水深可达 20 米，南通港长江段未来发展的重点

（4）航道与码头

截至2025年末，港口集团拥有生产性泊位19座，码头设计年通过能力2,665万吨，全年吞吐量1,641万吨。

（6）其他情况

①价格情况

根据《中华人民共和国港口收费规则（内贸部分）》、《中华人民共和国交通部港口收费规则（外贸部分）》以及《关于调整港口内贸收费规定和标准的通知》的相关规定，目前港口集团集装箱外贸费率基本与交通部颁布费率一致，少数大客户略有优惠。而因长江下游岸线码头林立，竞争激烈，港口集团外贸进口散杂货费率无法达到交通部颁布的标准，平均下浮幅度为30%。

②吞吐量情况

2025年完成散货吞吐量1641万吨，24年集团公司以“运营增效”为主基调，港口运营稳中有进，横港沙作业区聚力打造“基地+产业链”装卸服务品牌；吕四作业区开辟多条班轮航线、件杂货吞吐量实现三年翻番。

③客户和供应商情况

港口集团主营业务主要包括装卸业务、拖带业务、理货业务、代理业务及其他业务等。装卸业务一直都是港口集团的主要收入来源。港口集团主要客户集中为装卸业务客户，包括大型钢铁集团、航运公司、水泥企业、化工及冶金企业。

④结算方式

由于主要客户合作期限较长，均签署年度合同，合作意向及货源稳定程度较高。发行人主要有两种结算方式：对绝大多数客户一般采取预收款方式进行结算，即客户在办理业务手续时先按照预计费用缴纳全额款项，服务完成后，根据实际发生费用多退少补，以上预收款形式是公司的主要结算方式；公司根据客户的业务规模确定部分大客户可以进行月度结算，并与该部分大客户签订年度业务合同，根据合同约定定期进行业务结算（一般为月度结算）。

⑤搬迁情况

在长江大保护要求下，南通市政府进行统一部署，南通港集团进行整体搬迁，同时剥离集装箱业务，搬迁港口主要涉及码头、堆场、港口仓库等。整体搬迁后，南通港集团不再拥有集装箱装卸业务，后期业务以散杂货为主。与此同时，南通港集团搬迁至新码头，目前尚在建设中投资。发行人港口业务收入规模下滑明显，新建码头和泊位尚需一定投资。如果港口搬迁工作进展及新港口运营不及预期，将会对公司港口业务板块收入带来一定的不利影响。

对策：目前公司近90%的吞吐量为中转运输吞吐量，主要中转货种包括铁矿石、铜精矿、钢铁、水泥、非金属矿石等，与江苏省及长江中上游地区的一些大型生产企业建立了的合作关系。南通港在江苏省及长江中上游地区经济发展和对外开放以及能源、原材料物资运输中发挥了举足轻重的作用，并承担着为苏北运河沿线地区提供部分物资转运的任务，竞争优势明显。此外，公司着力于发展拖带服务等港口运营行业中细分领域，拓展贸易业务，在未来发展中专业化程度较高的细分行业在公司主营业务中的地位将进一步提升。

发行人港口业务板块的运营符合国发〔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号文等法律法规与有关

政策规定。

8、路桥业务板块

(1) 经营情况

南通路桥拥有由住房和城乡建设部颁发的证书编号“D132061760”的国家公路工程施工总承包壹级、市政公用工程总承包壹级资质，同时具有路基、路面、桥梁工程专业承包壹级，公路工程试验检测综合乙级、公路养护工程专业承包贰级等多项专业承包资质。通过 ISO9001 质量体系、ISO14001 环境体系、OHSAS18001 职业健康安全体系认证。是江苏省本行业中的领先企业，是南通市规模最大、实力最强、最具影响力的行业龙头企业。

公司主营业务为高速公路的路基、路面及大型、特大型桥梁施工以及市政工程，具有多项专业资质，能同时满足近十条高速公路的施工要求，年生产能力超 50 亿元。截至 2025 年末，南通路桥在手未完成项目合同金额 39.39 亿元。2024 年和 2025 年，南通路桥新签合同分别为 32.09 亿元和 23.53 亿元，新签合同业务分为高速公路、市政工程、国省干道。

(2) 业务模式

1) 项目开拓

从上世纪 90 年代起，公司依据科学的管理体系、丰富的施工经验和现代化的技术装备，从南通逐渐发展到全省、从省内逐渐发展到省外，施工足迹遍布浙江、江西、安徽、四川、湖南、河南、广西、海南、内蒙等 10 省 16 市，先后参与建设江苏连徐高速、通启高速、宁连宁通高速，浙江同三高速、杭州湾大桥南接线，江西梨温高速、武吉高速，河南岭南高速、连霍高速，四川巴南高速、湖南洞新高速，江苏盐丰高速、宿扬高速等省内外三十多条高速公路、高等级公路，以及参与建设南通长江中路高架、高墩圩立交、通沪高架，安徽芜湖临江大桥、龙湖大道、泰州市东风路南段高架等市政工程建设，特别是一些“高、大、精、尖、特”项目的完成，打响了“南通路桥”的企业品牌，为企业赢得了广泛的赞誉。近年公司在国内承接的工程主要以江苏和安徽市场为主。

南通路桥的项目开拓主要由业务部负责，部门主要通过以下三种方式开拓项目：①派专人收集各地年度建设项目计划，筛选并跟踪；②与历年合作的招标人保持联系，积极跟进新建项目进展；③每个工作日专人浏览“中国招投标网”及各级公共资源交易平台这三种方式筛选项目标的。

2025 年度南通路桥合同签约情况如下表所示：

表5-27：南通路桥2025年度新承接项目情况

单位：个、亿元

项目	2025 年
----	--------

新承接合同个数	8
新承接合同金额	23.53
当期完成合同金额	17.72
在手未完成合同金额	39.39

表5-28：截至2026年3月末公司主要已完工路桥工程项目情况

单位：万元

业主单位	项目	合同额	合同签订时间	开工时间	竣工时间	经营模式	项目所在地	截至 2025 年末已回款
江苏省交通工程建设局	江苏省京沪高速公路淮安至江都段扩建工程主体施工项目 JHK-BY1 标段施工	60,093.01	2020.4.26	2020.4	2023.5.26	自主经营	扬州市宝应县	52,907.90
泰兴市交通产业（集团）有限公司	232 省道泰兴段工程（二期）施工项目 S232EQ-SG 标段	50,984.10	2021.4.19	2021.04	2023.6.2	自主经营	江苏省泰兴市	44,850.82
江苏京沪高速公路有限公司	京沪高速公路高邮服务区改扩建工程广场施工项目 JHK-FJSG14 标	10,647.88	2021.11.23	2022.02	2023.6.15	自主经营	江苏省高邮市	11,087.66
南通沿海开发集团有限公司	西站大道（二期）工程施工一标段	26,032.00	2022.1	2022.02	2023.11.30	自主经营	江苏省南通市通州区	17,510.17
江苏省交通工程建设局	阜宁至溧阳高速公路建湖至兴化段路基、桥梁工程施工项目 JHX-YC5 标	58,550.00	2021.1.15	2021.01	2024.1.30	自主经营	江苏省盐城市	54,306.39
南通市江海河联运项目建设指挥部	通扬线南通市区段（通拼线-幸福竖河段）航道整治工程桥梁施工项目（TYXNT-SG-QL 标段）	15,640.00	2021.6.10	2021.06	2023.12.29	自主经营	江苏省南通市	14,100.31
盐城市快速路网建设有限公司	343 国道大丰至盐都段工程 YF4 标段	57,196.33	2021.10.12	2021.08	2024.2.4	自主经营	江苏省盐城市	38,942.80
南通城市建设集团有限公司	深南路大桥工程	33,480.00	2021.10.12	2021.1	2024.6.28	自主经营	江苏省南通市	28,534.09
盐城市快速路网建设有限公司	204 国道阜宁花园至亭湖新兴段工程 YFDLM2 标段（二次）标段	26,478.80	2023.1.16	2023.1	2024.7.30	自主经营	江苏省盐城市	15,562.40

平广扩建工程 项目办公室	沪陕高速公路平潮至 广陵段扩建工程服务 区及收费广场路面施 工项目 PGK-FJLM 标	3,930.01	2023.7.24	2023.8	2024.9.25	自主经营	江苏省南 通市如皋 市	3,433.35
江苏省交通工 程建设局	常泰长江大桥路面施 工项目 CT-A8 标	49,221.96	2023.11.27	2024.05	2025.8	自主经营	江苏省常 州市	41,042.04
南通市崇川区 教育体育局南 通市崇川区政 府投资项目建 设中心	城中小学五龙汇校区 室外配套工程	1,522.31	2025.4.22	2025.6	2025.8	自主经营	江苏省南 通市崇川 区	456.69
合计	-	393,776.40	-	-	-	-	-	322,734.62

表 5-29：南通路桥 2026 年 3 月末在建项目情况表

单位：年、万元

序号	项目	业主单位	合同签订时间	经营模式	完工进度	建设期间	建设周期	合同金额	截至 2025 年末已投资	未来三年投资计划（金额）			是否按合同回款	已回款金额（含税）
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
1	352 省道东台西段工程路基桥涵施工项目 S352XD-LQ1 标段	东台市交通投资建设管理有限公司	2020.12.8	自主经营	88.79%	2020.12-2025.10	5	10,689.29	9,196.17	1,160.00	-	-	是	4,473.21
2	连云港至宿迁高速公路徐圩至灌云段路基、桥梁工程施工项目 LS-LYG3 标段	江苏省交通工程建设局	2022.1.21	自主经营	99.45%	2022.7-2024.6	2	60,120.83	43,018.82	240	-	-	是	49,088.75
3	通扬线通吕运河段航道整治工程-启东市 S335 大洋港桥	启东市城建交通工程总指挥部	2022.8.5	自主经营	95.91%	2023.4-2025.4	2	13,655.00	9,770.02	420	-	-	是	6,810.14
4	江阴靖江长江隧道南接线 JJSD-JY2 标	江苏省交通工程建设局	2022.10.28	自主经营	97.72%	2022.11-2025.6	2.5	64,255.00	43,712.91	1,100.00	-	-	是	54,609.62

序号	项目	业主单位	合同签订时间	经营模式	完工进度	建设期间	建设周期	合同金额	截至 2025 年末已投资	未来三年投资计划（金额）			是否按合同回款	已回款金额（含税）
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
5	长深高速公路连云港至淮安段扩建工程主体施工项目 LHK-LYG2 标段	江苏省交通工程建设局	2022.12.20	自主经营	84.08%	2023.7-2026.6	3	79,289.90	42,600.62	8,100.00	-	-	是	51,034.04
6	江苏省南京至盐城高速公路 NY-YZ4 标	宁盐高速公路扬州段工程建设指挥部	2023.8.21	自主经营	81.67%	2023.9-2026.12	3	43,207.34	23,272.64	5,300.00	-	-	是	26,350.77
7	348 省道射阳段工程（S348-SG2 标段）	射阳县交通工程建设中心	2023.11.29	自主经营	92.70%	2024.1-2026.6	2.5	12,177.09	9,200.04	730	-	-	是	5,279.26
8	江苏省沪陕高速公路如皋港东互通工程施工项目 RG-DHTSG01 标段	如皋市交通运输局	2024.1.30	自主经营	69.70%	2024.1-2025.8	1.5	3,378.00	1,976.22	860	-	-	是	130.23
9	沪武高速公路太仓至常州段扩建工程 HWK-CS3 标段	江苏省交通工程建设局	2024.8.30	自主经营	56.45%	2024.8-2027.7	3	54,515.00	26,217.29	15,000.00	6,000.00	-	是	22,635.64

序号	项目	业主单位	合同签订时间	经营模式	完工进度	建设期间	建设周期	合同金额	截至 2025 年末已投资	未来三年投资计划（金额）			是否按合同回款	已回款金额（含税）
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
10	徐州至淮北至 阜阳高速公路 亳州路面工程 施工 XHF-LM 标段	安徽省交控建 设管理有限公司	2024.9.4	自主 经营	97.46%	2024.9-2025.11	1	42,047.00	27,112.67	710	-	-	是	24,389.32
11	张靖皋长江大 桥施工暨股权 投资项目 ZJG-ZJG2 标	江苏省交通工 程建设局	2024.10.23	自主 经营	27.54%	2024.10-2027.7	3	136,575.00	25,544.10	35,000.00	33,000.00	-	是	13,657.50
12	通扬线通吕运 河段航道整治 工程（正余大 桥、兴隆大桥） 施工项目 TYXTL-XLDQ 标段	南通市海汇交 通建设工程有 限公司	2024.10.31	自主 经营	19.40%	2024.12-2026.11	2	8,808.00	1,417.69	4,000.00	1,900.00	-	是	3.86
13	沪武高速公路 太仓至常州段 扩建工程路面 施工项目 HWK-SZ21 标 段	江苏省交通工 程建设局	2024.12.4	自主 经营	40.57%	2024.11-2027.12	3	61,924.00	19,009.21	25,000.00	3,000.00	-	是	16,741.10

序号	项目	业主单位	合同签订时间	经营模式	完工进度	建设期间	建设周期	合同金额	截至 2025 年末已投资	未来三年投资计划（金额）			是否按合同回款	已回款金额（含税）
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
14	南通火车站综合客运枢纽一期配套 EPC 工程总承包项目	南通国盛城镇建设发展有限公司	2025.1.16	自主经营	18.38%	2025.2-2027.10	2.5	20,506.00	2,536.92	8,500.00	3,500.00	-	是	1,603.22
15	安达路、石桥路、友谊路下穿铁路通道工程施工-安达路施工	南通城市建设集团有限公司	2025.2	自主经营	12.55%	2025.2-2027.6	2	10,350.00	965.39	4,000.00	2,016.00	-	是	780.72
16	南通市紫琅第一小学东校区（暂定名）市外配套工程施工	南通市创新区管理办公室	2025.3	自主经营	86.16%	2025.3-2025.9	0.5	3,940.00	2,838.05	460	-	-	是	1,051.90
17	海太长江隧道（公路部分）北接线桥梁预制构件制造供货项目 HT-HW-YZL1 标段	江苏省交通工程建设局	2025.6.30	自主经营	12.19%	2025.10-2027.3	1.5	50,837.01	4,473.67	30,000.00	3,000.00	-	是	6,932.32
18	北沿江高铁启东西站配套道路工程（世纪大	启东市交通事业发展中心启东安瑞达开发	2025.7.22	自主经营	3.76%	2025.8-2027.7	2	40,606.11	619.9	12,000.00	4,000.00	-	是	-

序号	项目	业主单位	合同签订时间	经营模式	完工进度	建设期间	建设周期	合同金额	截至 2025 年末已投资	未来三年投资计划（金额）			是否按合同回款	已回款金额（含税）
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
	道西延、启迪路) QDXZPTDL-SG 标段	建设有限公司												
19	新扬高速公路宿迁枢纽至黄花塘枢纽段扩建工程建养总承包项目	江苏省交通工程建设局	2025.9	自主经营	0.00%	2025.9-2029.3	3.5	107,388.19	563.73	15,000.00	15,000.00	15,000.00	是	-
20	苏通第二过江通道东水道航道桥北锚碇施工项目 ST-A1 标段	江苏省交通工程建设局	2025.9	自主经营	0.00%	2025.10-2029.2	3.5	72,349.89	-	-	2,000.00	20,000.00	是	-
	合计	-	-	-	-	-	-	896,618.65	294,046.06	177,580.00	81,416.00	25,000.00	-	285,571.60

2) 工程施工

南通路桥工程部负责承接业务部接到的中标项目并组建项目部进行后续作业及日常管理。工程施工工程项目合同签订后，公司按照合同规定和业主要求，组建项目部。权属单位与项目部签订《项目管理目标责任书》明确项目经理部应担负的责任目标和各项管理任务。项目施工实行项目经理负责制，项目经理对项目施工负有全面管理的责任。项目经理部在施工期间应按照《项目管理目标责任书》的规定，做好各目标控制和各项管理及组织协调工作，确保项目管理的有效运作。南通路桥约有 250 至 300 人左右的项目人员。凭借南通路桥多年的施工经验，南通路桥会以 2-3 人业务骨干为团队核心，根据项目的不同调派相应人员组成 20 人左右的项目团队负责工程。为保证施工质量。

南通路桥工程部每月会组织项目部负责人对发包对象/分包单位进行综合打分考评以保证项目整体质量，具体考核指标分：资源配置、协调配合、项目质量、项目进度、安全文明施工及环保等。

南通路桥拥有大型机械设备厂、大型砼构件预制场、沥青砼拌和场、水泥砼拌和场。同时拥有与之配套的工程机械，如英国 ACP4000 型、德国 LINE3000 型、意大利博纳地 1000 型沥青拌和等设备碾压设备，以及大量国内领先品牌的路基桥梁设备及试验仪器设备 1,500 余台（套），能同时满足近十条高速公路的施工要求。

路桥工程大多为国家或地方重点工程，资金到位及时，行业管理规范，多由各地交通主管部门行使管理职能。此类工程都采取全国范围内公开招标形式，销售利润率保持在 4%-5%。前五大客户不固定。公司根据合同条件，按月计算工程量，由监理及建设方审核后根据工程进度按合同条款支付。

3) 主要供应商情况

公司的上游企业主要为各类建材供应商，除了钢材以外（为节省财务费用，钢材由总公司统一采购），其余材料主要在工程所在地采购，长期的合作使供应渠道畅通，沥青由母公司提供，按市场价格进行核算。公司从事建筑行业多年，可通过批量采购降低成本。在新开发市场公司一般择优选择供应商，由于建材供应商较多，公司调换供应商一般不会带来成本增加，议价能力相对较强。

公司路桥业务无以 BT、BOT、PPP 等特殊形式承接工程的情况。

（3）安全生产情况

发行人路桥业务板块当前主要在建项目为高速公路、桥梁等建设项目，通过集团、子公司、项目公司、施工项目部执行多级联合控制的安全管控机制，严格执行建筑行业安全规范及行业部门安全规范进行管理。发行人通过建立施工安全标准化、信息化的方式推动安全管理，在实际的安全管控过程中，发行人主要由安全环保监督部落实监督管理，实行安全和质量挂钩同步推进的安全管理理念。在平时的监督管理过程中主要采用安全生产大检查，专项监督检查和隐患排查治

理的管控模式，实施全方位安全管控。通过建立安全管理机构体系，完善各项安全管理制度，认真落实安全生产责任制，建立完善安全生产风险管控和隐患排查治理双重预防机制，加强安全生产培训教育，大力推行安全生产标准化建设，加大安全投入，并通过信息化植入，以音频、视频及行业技术手段科学管控安全，获取一手安全数据，形成安全管控数据分析体系，防范事故发生，确保施工安全。发行人工程质量管理按照“统一领导、分级管理”的原则进行，集团公司总部是工程质量的决策层，主要对各类工程质量管理活动进行宏观控制，直属单位是工程质量管理的管理层，负责贯彻执行集团公司有关战略规划、管理办法和制度，并遵循相关法律法规、监管机构及项目合同的管理要求，对所管辖项目或业务的建设运作、质量安全管控、进度控制等具体业务实施管理。从事工程建设管理、勘察、设计、施工、监理、检测、监测及各类咨询业务的各直属单位按照相关法律法规及合同约定，依法承担规定的各项责任和义务，对工程质量、安全负责。发行人各直属单位重视质量管理工作，已完工项目工程质量获得业内好评，积极开展品质工程建设、质量提升工作，不断提高集团公司工程建设内在质量和外在品位，争创省部级和国家级优质工程。

截至本募集说明书签署日，发行人路桥板块未发生重大安全生产事故。

9、公交客运板块

(1)经营情况

表 5-30：发行人近三年及最近一期公交客运板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	1,041.99	6,764.84	6,491.25	6,836.07
成本	9,472.63	34,645.68	33,279.85	34,514.45
毛利润	-8,430.64	-27,880.84	-26,788.60	-27,678.38
毛利率	-809.09%	-412.14%	-412.69%	-404.89%

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人公交客运业务收入分别为6,836.07万元、6,491.25万元、6,764.84万元及1,041.99万元；公交客运业务成本分别为34,514.45万元、33,279.85万元、34,645.68万元及9,472.63万元；公交客运业务毛利润分别为-27,678.38万元、-26,788.60万元、-27,880.84万元及-8,430.64万元。2023-2025年度和2026年1-3月，发行人公交客运业务板块毛利率分别是-404.89%、-412.69%、-412.14%和-809.09%。发行人公交客运业务近三年及一期毛利润持续为负主要是由于公司公交客运业务属于社会公益性事业，公交车票价由政府实行管控，采取低票价政策，而公交车购置成本、燃油费以及人工费用等运营成本逐年攀升，且远远高于票价收入。公交客运车运营亏损属于政策性亏损，该部分亏

损由政府提供公交惠民补贴及燃油补贴等来弥补。

(2) 业务运营模式

A、南通公交总公司

①运营情况

南通市公共交通总公司是南通从事市(郊)区客运交通的公用事业骨干企业。截至2025年公交公司下设5个营运分公司和1个汽车维修公司,拥有员工1912人,其中驾驶员1339人,拥有运营车辆1159辆,其中新能源车893辆,营运线路118条,线路覆盖到崇川区、港闸区、市经济开发区以及通州区部分乡镇,线路总长度1781.30公里,线网总长度829.70公里,净站点2288个,其中电子站牌607座,日发车次7432个,日营运里程134125.41公里,日客运量10.52万人次,拥有公交停车场31个,较好地满足了城市现代化发展的需求,为全市经济社会发展作出了积极贡献。南通公交线网已成为南通市客运大动脉。

表5-31: 近三年公交公司客运业务运营情况

项目	2025 年	2024 年	2023 年
车辆数(辆)	1,159.00	1,199.00	1,411.00
公交线路(条)	118	96	105
客运量(万人次)	3,803.30	4,182.00	4,123.00
行驶里程(万公里)	4,896.00	5,231.00	5,635.00

公交票价方面,近年来南通市公交投币票价一直执行1元/人次和2元/人次的收费标准,IC卡乘车价格标准为执行价格的7折,IC卡乘车人次占公司总乘客的23%以上。

②政府补贴情况

近年来燃料成本不断攀升,而票价受政府管制,使得公共交通业务盈利能力相对较弱,出现亏损为政策性亏损,主要是由于公交客运板块业务属于社会公益性事业,公交车票由政府实行监管,采取低票政策,而公交车购置成本、燃油费以及人工费用等运营成本较高,且高于票价收入,政府因此加大了财政补贴力度。

③物资采购情况

南通市公共交通总公司对固定资产公交车辆采购款较大,供货商主要为郑州宇通客车股份有限公司,采购渠道稳定可控。付款方式为车辆验收合格后5个月内,全部采用现金支付的方式,支付总货款95%,剩余5%作为质量保证金,车辆无故障运行36个月后支付。

公交公司设有自己的汽油库，汽车燃油采购由公交公司统一对外签订采购合同。供应商主要为中国石化销售有限公司江苏南通石油分公司、中国石油天然气股份有限公司江苏南通销售分公司、南通燃料股份有限公司、南通市九洲石油化工有限公司、江苏川东石油化工有限公司和中海油（南通）港口有限公司等，合作供应商稳定。成品油的结算方式为先付款后拉货，即中标后公交公司按中标价（含税）付款。公交公司设有自己的维修车间，汽车配件的采购主要由公交公司统一负责，采用招投标方式，与多家供货商合作，公交公司具有一定的议价能力。零配件货款结算方式为供货商将零配件在3个工作日内，送到采购商指定的交货地点，验收合格后，自使用起三个月后支付货款。先使用后付款的方式进行结账，经公交公司书面验收使用后，结账时供应商向公交公司提供增值税专用发票，公交公司收到发票后一个月内付款。

④公交站点情况

截至2025年末，拥有运营车辆1159辆，其中新能源车893辆，营运线路118条，线路覆盖到崇川区、港闸区、市经济开发区以及通州区部分乡镇，线路总长度1781.30公里，线网总长度829.70公里，净站点2288个，其中电子站牌607座，日发车次7432个，日营运里程134125.41公里，日客运量10.52万人次，拥有公交停车场31个，较好地满足了城市现代化发展的需求。

长期来看，南通公交的客运业务在区域内具有明显垄断地位，且市财政能够在经营方面持续给予较为有利的支持，公交公司的公交业务将保持明显的竞争优势。未来，受益于“公交优先”政策的扶持、低碳环保出行的趋势以及财政补贴力度的加大，发行人的公交业务将继续保持稳定发展。

B、汽运集团

2019年末，汽运集团66.2%的股权划入公司。汽运集团拥有道路客运一级资质和道路货运三级资质，是省市道路旅客运输龙头企业。目前已基本形成以班线客运和城乡公交为主业，农副产品物流、物业租赁、旅游为支柱，驾驶员培训、汽车维修及销售为补充的多元经济协调发展的产业格局。拥有9个一二级客运站和二个现代物流园区，营运客车2,500多辆、营运线路600多条、日发班次6,400多班，客运业务覆盖全国18个省、市、自治区。未来随着该收入的逐步体现，将成为公司新的收入贡献来源。

发行人该业务板块符合国家有关法律法规及政策规定。

表5-32：发行人近三年及最近一期汽运业务分析表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
收入	18,121.87	72,659.53	79,298.71	77,120.51
成本	22,070.79	73,641.49	84,208.34	83,867.93
毛利润	-3,948.92	-981.96	-4,909.63	-6,747.42
毛利率	-21.79%	-1.35%	-6.19%	-8.75%

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人汽运业务收入分别为77,120.51万元、79,298.71万元、72,659.53万元及18,121.87万元；汽运业务成本分别为83,867.93万元、84,208.34万元、73,641.49万元及22,070.79万元；汽运业务毛利润分别为-6,747.42万元、-4,909.63万元、-981.96万元及-3,948.92万元。2023-2025年度和2026年1-3月，发行人汽运业务板块毛利率分别是-8.75%、-6.19%、-1.35%和-21.79%。总体来看，公交客运业务的运营面临一定压力，未来随着汽运集团的并入，客运业务收入将大幅提升，但整体盈利状况仍需关注。

10、混凝土销售板块

表5-33：发行人近三年及最近一期混凝土销售板块分析表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
收入	1,352.44	8,551.50	19,673.36	26,240.35
成本	1,884.07	10,876.92	18,334.10	22,132.65
毛利润	-531.63	-2,325.42	1,339.26	4,107.70
毛利率	-39.31%	-27.19%	6.81%	15.65%

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人混凝土销售业务收入分别为26,240.35万元、19,673.36万元、8,551.50万元及1,352.44万元；混凝土销售业务成本分别为22,132.65万元、18,334.10万元、10,876.92万元及1,884.07万元；混凝土销售业务毛利润分别为4,107.70万元、1,339.26万元、-2,325.42万元及-531.63万元。2023-2025年度和2026年1-3月，发行人混凝土销售业务板块毛利率分别是15.65%、6.81%、-27.19%和-39.31%。

发行人混凝土销售板块的运营符合国发〔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号文等法律法规与有关政策规定。

11、管片销售板块

表5-34：发行人近三年及最近一期管片销售板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	1190.76	6,488.68	6,726.71	1,417.43
成本	746.84	5,045.82	4,232.57	971.26
毛利润	443.92	1,442.86	2,494.15	446.17
毛利率	37.28%	22.24%	37.08%	31.48%

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人管片销售业务收入分别为1,417.43万元、6,726.71万元、6,488.68万元及1,190.76万元；管片销售业务成本分别为971.26万元、4,232.57万元、5,045.82万元及746.84万元；管片销售业务毛利润分别为446.17万元、2,494.15万元、1,442.86万元及443.92万元。2023-2025年度和2026年1-3月，发行人管片销售业务板块毛利率分别是31.48%、37.08%、22.24%和37.28%。

管片销售板块主要是由发行人子公司南通铁建建设构件有限公司进行运营。南通铁建建设构件有限公司成立于2017年12月，是南通第一个地铁管片厂，该厂全面投产后，可年产10万平方米绿色装配式建筑构件和2万环地铁管片，为南通城市轨道交通工程提供管片保障。

发行人管片销售板块的运营符合国发〔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号文等法律法规与有关政策规定。

12、商品房开发板块

发行人房地产开发销售业务主要由子公司江苏致豪房地产开发有限公司及江苏致豪子公司负责。该板块业务相关的商品住宅和商业地产的经营模式完全按照市场化运作模式，通过政府土管部门组织的招拍挂方式获得出让土地进行投资开发建设。通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。

发行人用于项目开发的资金主要由自有资金和外部融资构成。目前，发行人获得外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行抵押取得项目开发贷款。

发行人不进行项目的工程施工建设，所有房地产开发项目均通过招投标的方式外包给专业建筑施工公司进场施工。发行人则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。

①销售模式及收入确认方式

发行人的房产销售采用自主销售的模式，由发行人结合市场情况制定销售策略和销售推广计划，自主组织销售团队进行销售。

目前发行人所开发的房地产项目以经济型的中档产品为主，强调楼盘的性价比，定价由本地发改委根据物价核价政策制定销售均价，然后由公司制定一房一价销售表经发改委备案后进行销售。销售资金回笼方式有一次性现金付款和银行按揭。按照政策规定，发行人在与购房人签订销售合同、按合同要求收到约定房款，完工并验收合格、完成交付后确认销售收入。

发行人不断改善治理，收入确认方式更加规范化，目前发行人在项目销售时，借记“货币资金”，贷记“预收账款”，待商品房完成交付后结转收入。

发行人根据项目工程进度结算工程款，截至目前，发行人所有工程款均已按合同约定和工程进度完成支付。

②会计处理方式

A、土地取得：按照取得成本计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

B、项目投入：按照发生的项目投入计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，其中：开发成本-资本化利息计入“分配股利、利润或偿付利息所支付的现金”。项目竣工后由“开发成本”转为“开发产品”。

C、项目预售：借记“货币资金”，贷记“预收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

D、项目收入结转：借记“预收账款”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”及“应交税金-应交增值税”；同时将存货中的“开发产品”结转主营业务成本。如果确认收入的同时收到销售款项，则现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

③资质及专业技术人员情况

江苏致豪为房地产开发贰级资质，精简高效的团队现有在册员工70人（含子公司），大专以上学历97%以上，专业技术人员占85.7%，其中27人拥有各专业国家注册执业资格证书，高级职称17名，中级职称30名。

④发行人房地产业务收入及近三年情况

2007年以来，发行人主要开发了9个房地产项目，分别为万通城、万濠华府、万濠星城、万濠世家、万濠山庄、万濠瑜园、万濠禧园、嘉盛苑、万濠朗润等商

业住宅小区。除嘉盛苑、万濠朗润在建外，其他项目均于2021年12月前竣备。

发行人近三年地产板块项目开发竣工及收入、单价情况明细如下：

表 5-35：发行人地产板块项目历史开发业绩

单位：平方米、元/平方米、万元

年度	总施工面积	竣工面积	其中：可售面积	当年预售面积	当年确认收入面积	销售均价	收入金额	类别
2020 年	158,848.00	49,616.93	1,174.90	1,174.90	2,915.25	22,243.00	6,484.00	别墅
			48,120.91	47,994.86	20,028.84	17,686.00	35,423.00	住宅
			2,627.10	-	-	-	-	商业
			4,181.76	4132.63	3048.04	5,505.00	1,678.00	储藏室
			804	654.00	200.00	145,074.00	2,901.00	车位（个数）
			628	125.00	125.00	30,296.00	379.00	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	46,865.00	-
2021 年	158,848.00	158,848.00	126.05	0.00	57,238.32	18,515.00	105,977	住宅
			2627.10	764.82	764.82	9,782.00	748.00	商业
			49.13	0.00	5,104.55	4,428.00	2,260.00	储藏室
			150	11.00	12.00	147,678.00	177.00	车位（个数）
			503	75.00	75.00	27,571.00	207.00	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	109,369.00	-
2022 年	945,457.00	0	126.05	-	53,282.09	19,589.00	104,376.00	住宅
			1862.28	-	-	-	-	商业
			49.13	49.13	4,407.74	4,359.00	2,422.00	储藏室
			139	4	824	150,413.00	12,394.00	车位（个数）
			428	9	9	26,667	24	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	119,216.00	-
2023 年	188403.46	0	127,207.47	25,388.04	-	-	-	住宅
			1,862.28	-	-	-	-	商业
			855.97	513.63	-	-	-	储藏室
			137	-	18	149,444.44	269.00	车位（个数）
			419	-	2	25,000.00	5.00	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	274.00	-
2024 年	187,192.00	0	101,819.29	13,274.54	-	-	-	住宅
			1,862.28	-	-	-	-	商业
			243.03	171.29	-	-	-	储藏室

			1,350	-	21	146,602.00	308	车位（个数）
			417	-	42	9,873.00	41	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	349.00	-
2025 年	207,432.00	93,932.00	127,030.00	15,898.89	6,579.40	14,718.68	9,684.01	住宅
			1,862.28	-	-	-	-	商业
			855.97	-	-	-	-	储藏室
			1,250.00	-	3.00	73,394.50	22.02	车位（个数）
			375.00	-	35.00	12,523.45	43.83	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	9,706.03	-
2026 年 3 月	113,500.00	0.00	163,653.38	12,477.40	586.80	10,091.65	592.18	住宅
			1,862.28	-	-	-	-	商业
			11,091.59	3,392.22	-	-	-	储藏室
			1,342.00	-	-	-	-	车位（个数）
			340.00	-	6.00	12,094.32	7.26	机械车位（个数）
			小计	-	-	-	599.43	-

⑤发行人房地产业务已完工项目情况

表5-36:截至2026年3月末公司主要已完工商品房项目情况

单位：万平方米、万元、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别 (住宅/商业/办公)	所在地	截至 2026 年 3 月末 已销售总额	销售 进度	回款金额	项目批文					销售安排		
								立项	土地证	建设规 划用地 许可证	建设工 程规划 许可证	建筑施 工许可 证	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年
1	南通致盟房地产	嘉盛苑	住宅	南通海门	11,232.95	10.20	10,923.95	海行审 备 (2021) 229 号	苏(2021) 海门区不 动产权第 0020801 号	地字第 320684 202100 096 号	建字第 3206842 0210011 8 号	建设项目编 码 3206842104 080001、施 工许可编号 3206842021 12280201	5000	5000	5000
	合计	-	-	-	11,232.95	10.20	10,923.95	-	-	-	-	-	5000	5000	5000

⑥ 发行人房地产业务在建项目

表 5-37: 发行人在运营房地产项目情况表

单位: 亿元

项目名称	万濠朗润	金螳府	万濠东郡
项目主体	南通致城房地产	南通致品房地产	南通致宏房地产
预计总投资	18	8	9.5
项目类别	住宅、配套商业	住宅	住宅
目前建设进度	至 3 月底完成 98%	至 3 月底完成 25%	至 3 月底完成 30%
目前销售进度	82%	40%	10%
截至 2026 年 3 月末已融资金额	3.3	2.5	1.8
建设期	2023.6-2026.6	2025.11-2027.8	2025.8-2027.6
截至 2026 年 3 月末已投资金额	14.81	3.68	4.18
项目批文情况	崇川行审备〔2023〕2 号	崇数据备〔2025〕74 号	崇数据备〔2025〕73 号

表 5-38: 截至 2026 年 3 月末发行人商品房在建项目情况

单位: 年、亿元

在建项目	计划建设期间	拟销售时间	总投资额	已投资额	未来投资计划		
					2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年及以后
万濠朗润	2023.6-2026.6	2023-2026	18	14.81	3.19	-	-
金螳府	2025.11-2027.8	2026-2028	8	3.68	1.82	1.29	1.21
万濠东郡	2025.8-2027.6	2026-2028	9.5	4.18	1.74	0.8	2.78
合计	-	-	35.5	22.67	6.75	2.09	3.99

⑦ 其他事项说明

发行人房地产业务合规性情况:

- 1、发行人具备房地产开发贰级资质;
- 2、发行人在房地产板块相关信息披露中不存在未披露或失实披露违法违规行为,也未受到行政处罚或刑事处罚;
- 3、发行人诚信合法经营,不存在下述行为:(1)违反供地政策(限制用地目录或禁止用地目录);(2)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;(3)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;(4)土地权属存在问题;(5)未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划;(6)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；（7）所开发的项目的合法合规性，如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；（8）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，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

13、其他业务板块

表5-39：发行人近三年及最近一期其他业务板块分析表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收入	2,510.21	3,691.79	1,467.74	10,283.43
成本	2,323.73	2,078.72	3,135.07	10,866.13
毛利润	186.48	1,613.07	-1,667.33	-582.7
毛利率	7.43%	43.69%	-113.60%	-5.67%

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人其他业务收入分别为10,283.43万元、1,467.74万元、3,691.79万元及2,510.21万元；其他业务成本分别为10,866.13万元、3,135.07万元、2,078.72万元及2,323.73万元；其他业务毛利润分别为-582.70万元、-1,667.33万元、1,613.07万元及186.48万元。2023-2025年度和2026年1-3月，发行人其他业务板块毛利率分别是-5.67%、-113.60%、43.69%和7.43%。

其他板块业务主要包括房屋租赁及其他零星业务。其他零星业务主要包括物业管理、标书费、停车场管理费等。

发行人物业的租金收入主要来源于集团及其下属企业管理的几处物业的租金收入。主要是发行人的一些商业房产租赁给当地的企业作为办公场所，发行人固定的收取一定的承租费，该部分的收入每年较为稳定，但占比不大。

发行人其他零星业务的收入来自于集团及其下属企业管理的物业管理、停车场管理费以及标书费等。该部分的收入每年也较为稳定，但由于占比不高，所以即使出现一些价格的波动，对发行人整体的主营业务收入还是影响不是很大。

发行人其他业务板块的运营符合国发〔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号文等法律法规与有关政策规定。

九、发行人主要在建项目及未来投资规划

（一）在建项目

截至2026年3月末，发行人主要在建项目为南通火车站综合客运枢纽开发工程。本项目为新建沪渝蓉铁路南通火车站配套综合开发项目，与周边市政项目共同构成完整的南通火车站综合客运枢纽项目。本项目建设内容包含配套地下空间与地面工程。其中配套地下空间的功能包含火车站枢纽工程配套的社会车、网约车、出租车停车场及配套商业开发；地面配套工程包含长途汽车站与公交站功能合建的客运综合体，商场与办公功能合建的商务楼，配套的智慧停车楼、酒店等。

工程总用地规模为5.6万m²，总建筑面积约11.1万m²。建设期为2024-2027年。本项目投资估算总金额为9.487亿元，其中工程费用7.98亿元，其他工程费用1.36亿元。为企业投资项目，资金来源为企业自筹。

表 5-40：截至 2026 年 3 月末主要在建工程火车站客运枢纽项目情况

单位:年、亿元

序号	项目	建设期	总投资 金额	截至 2026 年 3 月末已 投资金额	自有 资金 比例%	资本金 是否到 位	是否签 署回款 协议	合法合 规性	投资计划	
									2026 年 4-12 月	2027 年
1	南通火车站综合客运枢纽开发工程	2024-2027	9.487	4.8614	100.00	是	否	合法合规	4.1256	0.50
	合计	-	9.487	4.8614	100.00	-	-	-	4.1256	0.50

（二）拟建工程

2026年拟建苏通第二过江通道工程。苏通第二过江通道是《长江干线过江通道布局规划（2020-2035）年》中明确2025年前重点推动建设的过江通道项目，是204国道和南通至苏州高速公路（S95）的过江设施。贯彻落实长三角区域一体化发展和长江经济带发展国家战略，优化长江干线过江通道布局，完善区域路网，推进苏通地区跨江融合发展。

项目路线起自沈海高速公路（G15）与沪陕高速公路（G40）交叉的小海枢纽，向西南沿通启运河布线，于南通市通富南路南侧嘉达港务厂区接跨江段，连续跨越长江通州沙东水道、通州沙沙体和通州沙西水道，在苏州市张家港常阴沙现代农业示范区登陆，向南经张家港市南丰镇、常熟市海虞镇后，与沪武高速公路（G4221）设置枢纽交叉，终点接204国道。路线全长约43公里，其中跨江段及引桥长约15.5公里，北接线长约11公里，南接线长约16.5公里。

本项目估算投资445.8亿元，采用经营性高速公路收费模式投资建设。其中，项目资本金占总投资的50%，由南通城市建设集团有限公司、江苏苏通大桥有限责任公司、苏州苏通第二过江通道投资有限公司共同出资成立的江苏苏通第二过江通道有限公司承担。按照《收费公路管理条例》，本项目贷款通过收取车辆通行费偿还。

十、发行人发展战略

发行人作为南通市推进中心城市建设的重要主体，后续继续承担南通市级重大基础设施建设的任务，包括轨道交通建设。公司将继续夯实污水处理、绿化工程、照明工程、保安服务、自来水销售、港口业务、担保业务等各经营性板块，并拓展其他经营性业务，形成可持续发展战略。

第一、继续巩固南通市基础设施建设的垄断地位，为城市基础设施建设服务。发行人将按照南通市政府的部署，精心组织、积极筹措政府性重大项目和重点建设资金，抓紧实施在建重点工程建设，加快启动重点工程建设，完善交通基础设施建设，巩固在南通市内基础设施建设行业的垄断地位。

南通市轨道交通建设正处于实施阶段，进一步增强了公司城市基础设施建设主体地位。根据公司的投资计划，2020-2023年度城市基础设施建设支出预计每年约120亿元左右，主要是2016年12月，公司成立了全资子公司南通城市轨道交通有限公司，专门负责轨道交通项目的实施，目前规划轨道交通1号线和2号线。

第二、整合资源，积极推进融资工作，拓展融资渠道。公司将继续扩大和深化银行合作，有效利用银行贷款、债务融资工具、企业债券等融资渠道，做好融资项目的介绍和汇报等工作，获得银行和投资者对拟建工程的认可。同时，根据工程进度合理安排信贷资金发放，减少资金闲置，降低资金成本，努力提高自身盈利能力，降低财务风险。

第三、扩大主营业务范围，努力做好城市重点建设项目，重点实施城区道路、新城区发展及轨道交通建设等一系列重大项目。公司将加快推进南通市轨道交通项目、污水工程三期二阶段扩容项目、城区道路以及绿化景观等项目，未来面临较大的资本支出压力。

公共事业板块方面，公司积极投入水厂改造、管线铺设改造以及污水扩容工程、排水改造，预计改造后公司供水、污水处理规模将进一步提升，收入规模也将有所增长。同时，2019年合并汽运集团后，公交客运板块增加的业务将成为公司新的收入贡献来源。

总体来说，公司结合自身情况，制定了相应较为明晰的发展战略，能够保证自身业务的合理开展。

十一、发行人行业状况

发行人所处的南通市位于江苏东南部，长江三角洲北翼，中国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，东抵黄海、南望长江，与上海、苏州灯火相邀，西、北与泰州、盐城接壤，被誉为“北上海”。目前南通市下辖 4 区（崇川区、开发区、通州区、海门区）、1 县（如东县）、代管 3 个县级市（如皋市、启东市、海安市），面积 8,544 平方公里。根据财政部公布的最新 GDP 数据，2025 年南通市地区生产总值为 12,801.50 亿元，按可比价计算，同比增速 5.30%。南通市 GDP 在全省排名第 4，与上年持平。

近年来，随着南通市融入上海一小时都市圈以及中央创新区、通州湾示范区的建设，南通市的区位优势不断凸现，土地资产价格也持续走高。

图 5-6：南通区位图



（一）城市基础设施建设行业

1、行业现状

（1）国内城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并

得到国家产业政策的重点扶持。

（2）南通市城市基础设施建设行业

近年来，南通市政府逐步加大对市政基础设施的投入，使城市载体能力不断提高。南通市高度重视公用设施与国民经济其它产业的协调发展，在政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理，使全市公用基础设施有了长足的发展和巨大的变化。

2、行业政策及前景

根据《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》，到 2020 年建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济社会发展支撑能力显著增强。同时要求城市人民政府优先保障城市市政基础设施的用地需求，把加强和改善城市市政基础设施建设作为重点工作，确保必要投入。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。

近年来南通区域经济持续快速发展，综合实力明显增强。2025 年，南通市实现地区生产总值 12,801.50 亿元，比上年增长 5.30%；实现一般公共预算收入 730.04 亿元，比上年增长 4.20%。随着自身产业结构调整的逐步推进，同时得益于长三角一体化发展和江苏沿海开发两大国家战略叠加效应，南通市经济保持增长，综合实力不断提升。

3、竞争格局

发行人是经南通市人民政府批准成立的市属国有独资公司。作为南通市主要建设主体，近年来，发行人得到南通市政府的大力支持，在南通市基础设施建设等领域有着举足轻重的地位和作用，承接了大量关系南通市发展的重要项目，在城市基础设施项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系、建造和运营管理体系，为提升发行人市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。

（二）绿化服务行业现状及发展前景

近年来，随着国家“十三五”规划及“国家园林城市”、“国家生态园林城市”、“国家森林城市”、“美丽中国”等标准的陆续出台，地方政府在城市建设中开始重视对园林绿化的规划布局。同时，在城市化进程不断推进的背景下，全社会对城市居住舒适度的要求及房地产消费能力的提高刺激了园林绿化覆盖率的不断上

升。园林绿化服务行业被认为是“永远的朝阳产业”，其独特的绿色环保和生态概念已经获得越来越多的认同，园林绿化服务行业进入加速发展时期，市场前景广阔。

目前国内园林绿化行业从业企业较多，注册企业数量超过 1.7 万家，市场集中度较低，行业内各企业的实力和资质水平层次不齐，相差甚远。未来随着市场日益发展壮大，一批拥有一级资质的企业会在行业内竞争脱颖而出。公司处于东部沿海经济发达地区，市政绿地产业前景乐观，企业未来发展空间较大。

（三）城市供水行业

1、城市供水行业政策及发展趋势

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的6%，而我国人口却占全球的23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的1/4，在联合国可持续发展委员会统计的153个国家和地区中，排在第121位，并且还被列为世界13个人均水资源最贫乏的国家之一。中华人民共和国水利部估计目前全国水短缺总量近400亿立方米，相当于人均每年短缺30立方米，造成对工业企业每年损失超过2,000亿元人民币，并且对4,000万城市居民的生活造成了不利影响。

我国《节水型社会建设“十三五”规划》提出：到2020年，我国全年用水总量控制在6,700亿立方米，万元国内生产总值用水量降低20%，万元工业增加值用水量降低20%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。

当前，我国自来水行业已经步入成熟期。根据相关数据统计，目前我国供水能力与实际供水量的比值达到1.8，供水能力已经局部过剩。据中华人民共和国水利部估计我国城市需水量年增长率将保持15%以上，到2030年和2050年将分别增加到1,220亿立方米和1,540亿立方米。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

2、南通市供水现状及前景

南通地处我国黄海南部，长江入海口北岸，南与苏州、上海两市隔江相望，西与泰州市接壤，北与盐城市接壤，成陆至今已有5,000多年的历史，陆域面积

8001平方千米，海域面积8701平方千米。水资源的节约利用和水污染的治理是国务院提出的《节能减排综合性工作方案》中一个重要的内容，也是《南通市城市总体规划》对未来城市总体规划的要求之一。改革开放以来，南通地区经济迅速发展，城镇化水平上升至50%。南通市下辖六县区均建有各自的自来水公司和水厂，供水总范围为全市8,001平方公里，总供水需水量达到165万立方米/天，全年累计供水需水量达49,275万立方米。城市供水管网形成两座水库（现有1万立方米龙王桥水库和5万立方米城北水库站各一座），三个大环、环环连通的供水格局，以适应城市带状发展的要求。

3、发行人城市供水行业竞争格局

就目前我国水务行业整体而言，市场化程度和行业集中度均较低。由于目前的政策和法律体系，水务行业属于市政设施，地方政府仍是水业服务的最终责任主体，造成我国水务行业长期以来地方垄断性强，规模化不足，产权结构单一。随着市政公用事业的逐步放开，我国水务行业正经历由政府高度垄断到逐渐开放的市场化发展阶段。2002年以来，我国水务行业产业政策已经允许多元资本跨地区、跨行业参与市政公用企业经营，并结合特许经营的模式从事城市供排水业务经营。但是由于长期以来的政策制约和水务行业自然垄断的特征，目前我国水务行业的市场化程度和行业集中度仍然偏低。

在经营模式方面，许多城市的自来水厂主要由各地方政府授权下属市政部门或自来水公司经营管理，维持政府建、政府管、政府运营的非市场化状态。在盈利模式方面，供水业务采用政府定价和财政补贴的模式，市场化程度较低。

对于目前国内水务行业，无论是新建的自来水厂还是原有自来水厂的改造数量都非常巨大，国内水务市场都拥有广阔的空间。加之国家政策对于社会资本进入水务市场的鼓励，水务行业形成了跨国水务集团、民营企业、国内战略投资企业和属地公司转型企业等多种水务投资企业相互竞争的局势。

正是由于中国现有供水企业区域经营分散，行业集中度低，各类水务投资公司面临巨大的潜在市场机遇。因此，具有资本优势、拥有先进管理经验，并且能够有效进行资本和管理服务输出的公司将在今后的竞争中占得先机。

发行人是南通市政府最大的市政公用事业投融资主体，在南通市的城市供水业务中处于区域垄断地位。公司自来水供应业务主要由其全资子公司南通市自来水公司经营，不考虑区域内少量企业自备水源的供水量，目前占比已接近南通市城区供水量的100%。

（四）港口运营行业

1、港口运营行业现状及发展前景

港口作为国家基础设施的重要组成部分，在国民经济运行和现代物流中发挥着重要的作用。在经济全球化趋势增强、国际贸易进一步扩大的背景下，各国、各地区经济交往与联系日趋频繁。港口行业已成为以港口为中心、港口城市为载体、综合运输体系为动脉、港口相关产业为支撑、海陆腹地为依托，并实现彼此间相互联系、密切协调、有机结合、共同发展，进而推动区域繁荣的开放型产业。港口行业的发展与国民经济和对外贸易的增长呈正相关关系，目前，全球贸易的2/3以上、中国进出口贸易的90%以上，都是通过以港口为枢纽的水运完成。中国经济、对外贸易的稳步增长，带动港口吞吐量不断提升。2018年，外贸经济形势存在较大不确定性，欧美经济复苏前景仍不明朗，外贸需求增速或将继续放缓；中国经济由政策刺激性增长向内生自主增长方式转向，内部需求将逐步增长。未来我国港口集装箱吞吐量将保持温和增长态势，其中内贸集装箱占比将有所提升。

2、发行人港口运营行业竞争格局

南通港位于江苏省南通市境内，是我国一类开放口岸。港口处于海、江、河汇集处，连接长江流域六省一市，自然条件十分优越。南通港是国家主枢纽港，上海国际航运中心组合港的主要成员，目前已和世界上96个国家和地区的312个港口建有通航关系。目前发行人近90%的吞吐量为中转运输吞吐量，主要中转货种包括铁矿石、铜精矿、钢铁、水泥、非金属矿石等，与江苏省及长江中上游地区的一些大型生产企业建立了的合作关系。南通港在江苏省及长江中上游地区经济发展和对外开放以及能源、原材料物资运输中发挥了举足轻重的作用，并承担着为苏北运河沿线地区提供部分物资转运的任务，竞争优势明显。

十二、发行人其他重要事项

（一）法律法规执行情况

1、发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发【2015】40号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

2、发行人所涉及基础设施代建业务等合法合规，详情请见“第五章 企业基本情况-八、发行人主营业务情况-（三）分板块业务情况”章节。

3、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

发行人业务均属以企业法人身份独立运营，发行人包括本次发行的中期票据

在内的存量及新增债务均为按照市场化方式筹措并承担偿还责任，不涉及地方政府性债务，未列入国家审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。未来发行人将严格按照国发【2014】43号文件的相关要求，不承接没有收益的政府公益性项目，不涉及政府融资职能的剥离。

发行人未承担土地前期开发职能，未承担土地储备职能，也未进行土地储备融资。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。

（三）募集资金用途情况

本次募集资金中没有用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设，同时也未用于土地一级开发、房地产和金融相关业务。发行人融资行为不违反国发【2014】43号文有关规定，发行人举借债务不会增加地方政府债务规模、地方政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

（四）发行人规范运作情况

1、发行人具备健全的公司治理结构和财务制度，符合《公司法》、《企业会计准则》和发行人《公司章程》的相关规定。

2、发行人的董事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

3、发行人对纳入合并范围内的子公司拥有实际控制权。

4、发行人建立了健全的财务管理制度，财务报告符合会计制度要求。

5、发行人建立了突发事件应急处置方案，制定《突发事件应急预案管理制度》，以制度化的方式应对突发事件的发生。

（五）发行人生产经营情况

发行人实际主营业务包括城市基础设施建设代建业务、绿化服务业务、港口业务、担保业务及其他公共事业运营等。发行人生产经营情况合法合规，符合法律法规和配套规范性文件的规定及国家产业政策的要求。

（六）发行人资产真实性及合规性情况

发行人资产真实合规，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况；地方政府对发行人的注资行为合法合规；不存在储备土地、划拨土地、不存在未严格按规

定取得权证的出让地及作价出资和授权经营土地注资的情况。

（七）与政府相关的市场化安排

发行人参照《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351号）就2013年6月以后新增债务进行梳理。截至2013年6月30日，发行人5.70亿元人民币债务经审计已纳入“政府可能承担一定救助责任的债务”（政府性三类债务）。截至2014年12月31日，该项债务已归还1.90亿元人民币，发行人的“政府可能承担一定救助责任的债务”（政府性三类债务）余额为3.80亿元人民币。截至2024年3月末，发行人上述债务已全部归还，发行人已无地方政府负有偿还责任的债务（政府债务）、无地方政府负有担保责任的债务（政府担保债务）、无属于地方政府可能承担一定救助责任的其他相关债务（政府救助债务）上述三类债务。发行人本次中期票据的发行符合国发[2014]43号等相关政策文件要求，不会增加政府债务规模，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人作为南通市城市基础设施建设重点项目的建设单位，在近几年的经营发展过程中，与南通市政府形成了良好关系。在南通市政府基础设施的长期计划中，公司必将优先受益。

（八）发行人其他融资情况

发行人在融资过程中严格执行有关规定，没有吸收公众资金进行公益性项目建设，对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品，公开宣传、引导社会公众参与融资平台公司项目融资等行为，不存在“直接或间接吸收公众资金违规集资”的行为。

（九）审计署审计情况

1、按照《中华人民共和国审计法》规定和《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发明电【2013】20号）要求，2013年8月至9月，审计署统一组织南京特派办和江苏省各级审计机关相关审计人员，按照“见人、见账、见物，逐笔、逐项审核”的原则，南通市审计局对南通市政府性债务情况进行了全面审计，发行人不在此次审计范围内，未涉及此次审计。

在目前已公布的审计署审计意见及审计结果中，发行人及所在地区不存在需要整改的事项。

2、2014年8月，全国首次大规模进行土地出让金收支和耕地保护情况的全面审计。国家审计署对2008年至2013年，6年间地方政府总计约15万亿元的土地出让金展开了重点审计。此次审计是首次全国范围内进行土地出让金收支审计，审计内容涉及土地规划、计划、审批、征收等土地管理的全部环节。

发行人和主承销商就2014年土地专项审计情况进行了自查和专项尽职调查：发行人不在2014年土地专项审计范围内，并未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

（十）结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，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、财金〔2018〕23号文等国家相关政策及“六真”原则。

第六章 发行人财务状况

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

本募集说明书所涉及的发行人财务数据均来自于经审计的公司2023-2025年度财务报告和未经审计的公司2026年1-3月财务报表。在阅读本募集说明书中财务报表的信息时，应当参阅发行人上述的报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的说明。

发行人2023年合并及母公司财务报表已经由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告号为“XYZH/2024SUAA2B0097”的标准无保留意见审计报告。

发行人2024年合并及母公司财务报表已经由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告号为“XYZH/2025SUNTOB0051”的标准无保留意见审计报告。

发行人2025年合并及母公司财务报表已经由南通万隆会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了审计报告号为“通万会审字[2026]第122号”的标准无保留意见审计报告。

信永中和会计师事务所和南通万隆会计师事务所具备证券、期货相关从业资格。

(一) 会计报表编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。发行人财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司于报告期内的经营成果和现金流量。

发行人2023-2025年度财务报告以持续经营为基础，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。

(二) 发行人近年财务报告适用的会计制度及会计政策变更

1、发行人发生会计政策变更

(1) 2024 年度发行人会计政策变更

2023 年 10 月 25 日，财政部印发《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），发行人执行解释 17 号的三项内容，包括“一、关于流动负债与非流动负债的划分”、“二、关于供应商融资安排的披露”以及“三、关于售后租回交易的会计处理”。

2024 年 12 月 6 日，财政部印发《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”），发行人执行解释 18 号的两项内容，其中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目。

发行人执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行以上解释及规定，以上会计政策变更对发行人财务报表无影响，未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）2025 年发行人会计政策变更

根据财政部 2025 年 8 月 19 日发布的《地方政府专项债券相关业务会计处理暂行规定》（财会〔2025〕17 号），企业类项目单位应当在“长期应付款”科目下设置“专项债券”明细科目，核算该类专项债券资金的本金和利息。发行人据此进行了相关会计政策变更，并对年初母公司报表及合并报表中“应付债券”“长期应付款”“一年内到期的非流动负债”等项目进行了重分类。

2、重要会计估计变更及会计差错更正

2024 年度，轨交集团对“轨道交通及配套项目”中的土建工程项目调整为不计提折旧。轨交集团已向主管部门提交变更申请。

该会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，不会对以前年度的财务状况和经营成果产生影响。经测算，2024 年度固定资产折旧费用减少 411,883,141.34 元，同时，需向政府结算的其他收益（政府补助）减少 411,883,141.34 元，对利润总额无影响。

二、财务报表合并范围及变动情况

(一) 截至 2026 年 3 月末，发行人财务报表合并范围如下表所示：

表6-1：2026年3月末合并范围情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
1	南通国发物资供应有限公司	20,000.00	100	1
2	南通沪通铁路大桥控股有限公司	11,000.00	100	1
3	南通洁源环保科技有限公司	20,000.00	100	4
4	南通江海大道快速化工程有限公司	160,000.00	100	1
5	南通高铁枢纽建设管理有限公司	30,000.00	100	1
6	南通新晟城市发展有限公司	45,650.00	93.27	1
7	南通路桥工程有限公司	60,008.00	93.02	3
8	江苏九州市政工程有限公司	5,000.00	100	1
9	江苏格胜新材料科技有限公司	4,500.00	100	3
10	芜湖恒晟路桥工程有限公司	1,000.00	100	1
11	香港苏通投资有限公司	未公开	100	1
12	南通城市建设集团项目管理有限公司	12,300.00	100	1
13	南通市城信建设监理有限公司	500.00	100	1
14	南通国盛城镇建设发展有限公司	31,000.00	100	1
15	南通固盛建材有限公司	10,000.00	75	1
16	南通市保安服务有限公司	1,563.00	100	4
17	南通市保安培训学校	200.00	100	1
18	南通通安聚龙外包服务有限公司	1,000.00	51	1
19	南通市红旗机动车驾驶员培训有限责任公司	50.00	100	2
20	南通市绿化造园开发有限公司	4,461.56	100	4
21	南通新纪元花卉有限公司	288.00	100	1
22	南通润绿园林工程有限公司	300.00	100	1
23	南通市华艺物业有限公司	50.00	100	1
24	南通铁建建设构件有限公司	10,000.00	51	1
25	江苏致豪房地产开发有限公司	39,000.00	100	4

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
26	南通北城致豪房地产开发有限公司	1,000.00	70	1
27	南通诚文房地产开发有限公司	1,000.00	100	1
28	南通致盟房地产开发有限公司	3,400.00	100	1
29	南通致城房地产开发有限公司	5,000.00	51	1
30	南通致豪优家物业服务有限公司	500.00	100	1
31	南通致新房地产开发有限公司	5,000.00	40	1
32	南通致品房地产开发有限公司	5,000.00	55	1
33	南通致宏房地产开发有限公司	5,000.00	60	1
34	南通致同房地产开发有限公司	5,000.00	100	1
35	南通国有资产投资控股有限公司	472,200.00	100	4
36	南通国信资产管理有限公司	10,977.02	100	4
37	南通国信城市服务有限公司	6,000.00	100	1
38	南通市燃气有限公司	463.70	100	4
39	南通新豪置业有限公司	40,000.00	100	1
40	南通新晖置业有限公司	2,000.00	100	1
41	南通新创置业有限公司	2,000.00	70	1
42	南通建设交通集团有限公司	15,000.00	100	1
43	南通建交建筑工程有限公司	10,008.00	100	3
44	南通通沪高速公路有限公司	290,280.00	64.69	1
45	南通市城市照明管理处	961.00	100	4
46	南通轨道交通集团有限公司	1,736,000.00	100	1
47	南通轨道置业有限公司	79,398.33	100	3
48	南通国城房地产开发有限公司	6,727.00	55	3
49	南通扬瑞置业有限公司	5,000.00	70	1
50	南通国诚行商业管理有限公司	5,300.00	100	3
51	南通道达置业有限公司	57,780.00	100	1
52	南通道达尚瑞置业有限公司	5,000.00	60	1
53	南通轨道城市服务有限公司	1,000.00	100	1
54	南通轨道资源开发有限公司	2,000.00	100	1
55	南通轨道建设发展有限公司	5,000.00	100	1

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
56	南通水务集团有限公司	200,000.00	100	4
57	南通市龙川经贸有限公司	1,052.65	100	1
58	南通市水务工程有限公司	10,000.00	100	1
59	南通开发区自来水供应有限公司	345.43	100	1
60	南通市建设工程质量检测站有限公司	1,788.00	100	1
61	南通市排水管网有限公司	5,000.00	100	1
62	南通能达水务有限公司	10,225.55	100	3
63	南通市东港排水有限公司	105,785.17	100	2
64	南通市洪江排水有限公司	41,712.62	100	2
65	南通市经济技术开发区富民港排水有限公司	3,960.00	100	3
66	南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	3,000.00	100	3
67	南通市江海水务有限公司	10,000.00	100	1
68	南通给水排水设计院有限公司	300.00	100	1
69	南通苏锡通园区江海自来水有限公司	10.00	100	1
70	南通市水质检测有限公司	500.00	100	1
71	南通港口集团有限公司	96,600.44	100	4
72	南通港口轮驳有限公司	15,000.00	100	1
73	南通洋口港拖轮有限公司	8,000.00	51	1
74	太仓港船舶服务有限公司	717.50	100	1
75	南通港宇拖轮服务有限公司	288.16	50	1
76	南通港口货运中心有限公司	10,000.00	100	1
77	南通东舟国际货运有限公司	900.00	65	1
78	南通中理外轮理货有限公司	1,123.46	84	1
79	南通长江水上工程有限公司	167.00	100	1
80	南通港码头管理有限公司	101,000.00	100	1
81	南通新江海港口开发有限公司	10,000.00	100	1
82	南通通远港口有限公司	50,000.00	100	1
83	江苏运通港口物流发展有限公司	8,000.00	51	1
84	南通通洋港口有限公司	2,470.00	80.97	1
85	南通港数智科技有限公司	1,000.00	51	1

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
86	南通汽运实业集团有限公司	7,344.90	100	4
87	南通客货运输服务有限公司	1,005.00	100	1
88	启东飞鹤公交有限公司	600.00	80	3
89	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	1,000.00	100	1
90	南通飞鹤快速客运有限公司	1,000.00	90	1
91	南通飞鹤公共交通有限公司	300.00	100	1
92	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	100	1
93	如皋飞鹤公共交通有限公司	500.00	75	1
94	南通恒安机械制造有限公司	300.00	71	1
95	南通奥凯汽车新材料有限公司	350.00	51	1
96	启东市汽车运输集团有限公司	500.00	100	3
97	海安市飞鹤公共交通有限公司	500.00	97.1	1
98	南通汽运车辆检测有限公司	50.00	100	1
99	南通农副产品物流有限公司	33,700.00	43.64	1
100	南通市通州区飞鹤食品贸易有限公司	100.00	100	1
101	如东飞鹤公共交通有限公司	1,000.00	100	1
102	南通通农农副产品配送有限公司	1,000.00	100	1
103	启东市众诚汽车销售服务有限公司	208.00	100	3
104	启东市环宇驾驶培训学校有限公司	50.00	100	3
105	启东市环宇汽车修理有限公司	50.00	100	3
106	南通市海门飞鹤公共交通有限公司	500.00	60	1
107	江苏惠生农副产品物流有限公司	1,000.00	100	1
108	江苏长运定制客运服务南通有限公司	2,000.00	97.5	1
109	江苏龙捷飞鹤汽车服务有限公司	1,000.00	60	1
110	南通旅游服务中心有限公司	500.00	100	3
111	南通通州湾飞鹤公共交通有限公司	1,300.00	51	1
112	南通江海公交汽车充电服务有限公司	50.00	100	1
113	南通飞鹤会展服务有限公司	50.00	100	1
114	南通市交通综合枢纽站务有限公司	10,000.00	100	3
115	南通飞鹤汽车服务有限公司	100.00	100	3

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	层级
116	南通汽运广告传媒有限公司	100.00	100	1
117	海安市大达客运出租公司	72.00	100	5
118	南通市通州区永新租赁服务有限公司	50.00	60	5
119	南通市公共交通集团有限公司	59,984.89	100	4
120	南通公交集团物资供应有限公司	110.00	100	1
121	南通优巴广告传媒有限公司	50.00	100	1
122	南通公交集团车辆安全检测有限公司	10.00	100	1
123	南通市公交捷运电动汽车充电服务有限公司	400.00	100	1
124	南通市通安后勤服务有限公司	150.50	100	4
125	南通新通安投资开发有限公司	600.00	100	4
126	南通通安汽车修理有限公司	50.00	100	4

注 1：取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、授权转入；5、其他。

注 2：本集团对南通致新房地产开发有限公司持股比例为 40%，但根据投资协议，本集团对其拥有实际控制权。。

(二) 合并范围变化情况

表6-2：2023-2025年末及2026年1-3月合并范围变化情况

单位：万元

2023 年度				
合并范围增加	南通致新房地产开发有限公司	40.00%	5,000.00	新设
合并范围减少	南通新源投资发展有限公司	100.00%	13,000.00	无偿划转
	南通瑞盛检验服务有限公司	55.00%	400.00	注销
2024 年度				
合并范围增加	南通致品房地产开发有限公司	55.00%	5,000.00	新设
	南通高铁枢纽建设管理有限公司	100.00%	30,000.00	新设
	南通致宏房地产开发有限公司	60.00%	5,000.00	新设
合并范围减少	南通五山旅游发展有限公司	100.00%	11,250.00	无偿划转
2025 年度				
合并范围增加	南通致同房地产开发有限公司	100.00%	5,000.00	新设
	南通新晖置业有限公司	100.00%	2,000.00	新设
	南通新创置业有限公司	70%	2,000.00	新设
	南通通沪高速公路有限公司	64.69%	290,280.00	新设
	南通轨道建设发展有限公司	100.00%	5,000.00	新设
	南通港数智科技有限公司	51%	1,000.00	新设
	南通优巴广告传媒有限公司	100.00%	50.00	合并

	南通公交集团车辆安全检测有限公司	100.00%	10.00	合并
	南通市公交捷运电动汽车充电服务有限公司	100.00%	400.00	合并
	南通公交集团物资供应有限公司	100.00%	110.00	合并
合并范围减少	如东飞鹤汽车出租有限公司	100.00%	50.00	注销
2026 年 1-3 月				
无变化				

(三) 无偿划转情况

1、基本情况

根据《关于调整南通城市建设集团有限公司授权资产的通知》（通国资发[2023]61号），将发行人全资子公司南通国有资产投资控股有限公司（以下简称南通国投）所持有的南通新源投资发展有限公司 100%股权授权南通科创投资集团有限公司经营管理。授权后，南通国投不再持有新源公司股权。截至本募集说明书签署日，发行人已按照有关规定完成了上述资产无偿划转的工商变更登记手续。本次交易未导致发行人业务、资产、收入发生重大变化，且划转的资产总额、资产净额和营业收入占发行人最近一个会计年度经审计资产总额、资产净额和营业收入的比例未达到 50%以上，本次交易不构成重大资产重组。

根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将城建集团所持五山公司股权无偿划转给文旅集团的通知》（通国资发[2024]42号），将发行人所持有的南通五山旅游发展有限公司 100%股权无偿划转给南通文化旅游产业发展集团有限公司。截至本募集说明书签署日，发行人已完成上述资产无偿划转的工商变更登记手续。本次交易未导致发行人业务、资产、收入发生重大变化，且划转的资产总额、资产净额和营业收入占发行人最近一个会计年度经审计资产总额、资产净额和营业收入的比例未达到 50%以上，本次交易不构成重大资产重组。

根据 2022 年 12 月 31 日的审计结果，新源公司总资产 187,317.11 万元，净资产 169,350.17 万元，销售收入 128.59 万元，净利润 2,622.98 万元。净资产占发行人 2022 年经审计净资产 4,516,273.46 万元的比例为 3.75%，未超过 10%。营业收入占发行人 2022 年未经审计营业收入 903,881.89 万元的比例为 0.00%，未超过 30%。净利润占发行人 2022 年经审计净利润 37,743.51 万元的比例为 6.95%，未超过 30%。

根据 2023 年 12 月 31 日的审计结果，五山公司总资产 14,934.56 万元，净资产为 10,918.10 万元，营业收入 6,880.79 万元，净利润-356.96 万元。净资产占发行人 2023 年经审计净资产 4,615,498.08 万元的比例为 0.24%，未超过 10%。营业收入占发行人 2023 年经审计营业收入 629,793.73 万元的比例为 1.09%，未超过 30%。净利润占发行人 2023 年经审计净利润 13,606.31 万元的比例为 0.00%，未超过 30%。

2023 年 5 月 29 日,新源公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使公司资产、负债和净资产规模有所下降,但该无偿划转为公司调整业务板块所致,对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 3.75%,未超过公司划转前净资产的 10%;营业收入减少率为 0.00%,未超过公司划转前营业收入的 30%;净利润减少率为 6.95%,未超过公司划转前净利润的 30%。

2024 年 5 月 16 日,五山公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使公司资产、负债和净资产规模有所下降,但该无偿划转为公司调整业务板块所致,对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 0.24%,未超过公司划转前净资产的 10%;营业收入减少率为 1.09%,未超过公司划转前营业收入的 30%;净利润减少率为 0.00%,未超过公司划转前净利润的 30%。

上述并表子公司的总资产、净资产、销售收入和净利润不达发行人上述指标的 50%,剥离子公司不构成重大重组。

发行人无偿划出并表子公司新源公司 2022 年度/末情况如下:

单位: 万元

子公司名称	总资产	占发行人比例	净资产	占发行人比例	营业收入	占发行人比例	净利润	占发行人比例
南通新源投资发展有限公司	187,317.11	1.53%	169,350.17	3.75%	128.59	0.00	2,622.98	6.95%
发行人	12,273,127.83	-	4,516,273.46	-	903,881.89	-	37,743.51	-

发行人无偿划出并表子公司五山公司 2023 年度/末情况如下:

单位: 万元

子公司名称	总资产	占发行人比例	净资产	占发行人比例	营业收入	占发行人比例	净利润	占发行人比例
南通五山旅游发展有限公司	14,934.56	0.11%	10,918.10	0.24%	6,880.79	1.09%	-356.96	0.00
发行人	13,025,777.34	-	4,615,498.08	-	629,793.73	-	13,606.31	-

2、无偿划转对发行人的财务状况和偿债能力产生的影响

2023 年 5 月 29 日,新源公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使发行人资产、负债和净资产规模有所下降,但该无偿划转为发行人调整业务板块所致,对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 3.75%,未超过发行人划转前净资产的 10%;营业收入减少率为 0%,未超过发行人划转前营业收入的 30%;净利润减少率为 2.35%,

未超过发行人划转前净利润的 30%。

2024 年 5 月 16 日,五山公司资产划转已完成工商登记及产权变更登记手续。本次划转使公司资产、负债和净资产规模有所下降,但该无偿划转为公司调整业务板块所致,对本公司生产经营、财务状况及偿债能力未产生重大不利影响。以上无偿划转净资产减少率为 0.24%,未超过公司划转前净资产的 10%;营业收入减少率为 1.09%,未超过公司划转前营业收入的 30%;净利润减少率为 0.00%,未超过公司划转前净利润的 30%。

截至本募集说明书出具日,上述无偿划转未对发行人的财务状况和偿债能力产生实质的影响。

三、发行人最近三年及一期财务报表

(一) 发行人合并财务报表

表 6-3: 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	790,077.35	857,217.83	801,092.05	756,593.45
交易性金融资产	21,000.00	43,000.00	-	-
应收票据	691.30	5,915.14	12,090.97	2,138.00
应收账款	196,495.00	187,394.52	235,380.97	295,962.88
应收款项融资	-	363.30	1,168.50	2,064.79
预付款项	86,813.18	51,149.88	29,760.57	35,562.56
其他应收款	1,311,698.45	1,272,968.61	1,026,758.76	883,216.46
合同资产	45,301.32	75,195.24	55,313.42	56,019.98
存货	3,776,860.21	3,769,186.98	4,078,481.81	4,226,681.70
持有待售资产	1,111.50	1,111.50	1,111.50	1,111.50
一年内到期的非流动资产	-	-	11,423.31	18,443.47
其他流动资产	104,212.72	125,717.06	182,242.08	90,849.78
流动资产合计	6,334,261.01	6,389,220.06	6,434,823.94	6,368,644.57
非流动资产:				
债权投资	8,000.00	-	-	-
长期应收款	-	-	-	10,086.13
长期股权投资	397,868.70	391,973.49	531,178.32	570,316.30
其他权益工具投资	761,726.74	755,998.86	559,172.32	424,285.20

投资性房地产	216,292.49	217,252.32	218,495.75	218,737.42
固定资产	4,972,988.02	5,016,952.59	4,994,122.09	3,537,460.87
在建工程	232,266.59	212,318.88	239,267.36	1,452,691.44
使用权资产	1,879.91	1,933.92	1,658.34	1,883.47
无形资产	279,453.51	271,525.55	255,969.06	191,910.69
开发支出	-	-	6.52	5.79
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	4,225.91	4,415.01	5,249.97	4,350.22
递延所得税资产	20,122.87	19,825.25	21,121.64	16,964.34
其他非流动资产	318,662.56	316,755.07	270,216.44	228,440.91
非流动资产合计	7,213,487.29	7,208,950.95	7,096,457.80	6,657,132.78
资产总计	13,547,748.30	13,598,171.01	13,531,281.74	13,025,777.34
流动负债:				
短期借款	781,436.96	764,162.40	555,768.22	493,643.06
应付票据	11,144.17	11,607.34	9,582.14	19,691.95
应付账款	838,188.62	929,313.00	988,850.36	1,033,980.26
预收款项	3,975.36	2,672.62	4,686.76	4,754.96
合同负债	303,893.80	253,273.42	170,140.29	154,118.41
应付职工薪酬	38,767.33	55,658.38	55,756.38	49,253.83
应交税费	15,892.55	16,946.08	13,330.40	13,273.01
其他应付款	868,347.94	909,104.14	767,398.48	823,109.92
一年内到期的非流动负债	612,574.21	995,897.53	698,771.23	990,701.67
其他流动负债	228,650.25	302,586.07	224,717.03	312,332.06
流动负债合计	3,702,871.19	4,241,220.97	3,489,001.30	3,894,859.13
非流动负债:				
长期借款	2,198,586.75	2,123,180.59	2,254,192.66	1,954,304.96
应付债券	1,557,632.00	1,157,890.00	2,757,860.27	2,307,159.65
租赁负债	1,001.38	837.95	531.92	843.81
长期应付款	1,239,823.13	1,240,167.22	105,970.51	104,307.93
预计负债	4,190.69	4,190.67	3,873.13	4,052.51
递延所得税负债	114,817.57	115,036.53	111,848.44	95,123.01
递延收益	57,613.57	58,711.10	48,170.54	39,845.92
其他非流动负债	9,999.21	9,782.33	9,782.33	9,782.33
非流动负债合计	5,183,664.29	4,709,796.40	5,292,229.80	4,515,420.13
负债合计	8,886,535.48	8,951,017.37	8,781,231.11	8,410,279.27

所有者权益：				
实收资本	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00
资本公积	1,301,504.87	1,301,507.01	1,140,805.79	1,083,272.55
其他综合收益	182,658.89	171,582.52	163,112.88	104,991.63
专项储备	2,728.97	2,842.58	4,006.30	4,507.20
未分配利润	590,163.97	587,700.03	581,856.61	574,473.18
归属于母公司所有者权益合计	4,386,366.70	4,372,942.14	4,199,091.59	4,076,554.56
少数股东权益	274,846.11	274,211.50	550,959.04	538,943.52
所有者权益合计	4,661,212.82	4,647,153.64	4,750,050.63	4,615,498.08
负债和所有者权益总计	13,547,748.30	13,598,171.01	13,531,281.74	13,025,777.34

表 6-4：2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	135,741.46	601,608.22	568,492.99	629,793.73
其中：营业收入	135,741.46	601,608.22	568,492.99	629,793.73
二、营业总成本	208,705.32	907,268.47	865,064.98	834,049.29
其中：营业成本	159,267.99	666,172.20	629,922.82	643,773.91
税金及附加	2,368.79	8,968.91	9,467.24	6,171.86
销售费用	9,804.84	33,761.03	29,299.34	33,049.13
管理费用	19,810.22	95,403.65	99,689.23	95,106.14
研发费用	176.09	1,388.56	1,796.55	1,931.89
财务费用	17,277.38	101,574.11	94,889.80	54,016.36
其中：利息费用	16,424.21	114,802.34	113,090.47	74,574.08
利息收入	228.01	13,736.83	18,603.02	21,354.43
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	13,498.13	27,304.53	25,291.57	27,617.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	5,265.61	5,796.16	681.02
净敞口套期损益	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-
资产处置收益	810.10	2,154.93	3,115.27	9,213.52
资产减值损失	785.56	-16,698.37	-5,670.53	-2,139.31
信用减值损失	7,582.33	-1,765.66	-706.13	-3,510.35
其他收益	57,808.05	325,403.46	294,016.76	196,426.13

三、营业利润	7,520.32	30,738.65	19,474.95	23,352.26
加：营业外收入	231.87	2,801.54	1,152.82	1,639.23
减：营业外支出	424.70	2,172.74	2,140.35	3,335.50
四、利润总额	7,327.49	31,367.44	18,487.42	21,655.99
减：所得税费用	4,099.61	18,455.34	4,621.73	8,049.67
五、净利润	3,227.88	12,912.11	13,865.69	13,606.31

表 6-5：2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	249,202.42	729,932.87	631,391.92	777,713.76
收到的税费返还	1,499.50	13,548.39	3,246.19	8,440.29
收到其他与经营活动有关的现金	73,144.54	684,436.38	631,241.32	955,361.60
经营活动现金流入小计	323,846.46	1,427,917.64	1,265,879.43	1,741,515.66
购买商品、接受劳务支付的现金	213,922.49	643,687.01	716,909.96	793,418.30
支付给职工以及为职工支付的现金	94,364.11	230,245.82	227,802.69	242,379.17
支付的各项税费	17,387.98	62,700.27	40,425.13	48,485.81
支付其他与经营活动有关的现金	73,628.79	231,160.01	298,086.56	803,258.98
经营活动现金流出小计	399,303.37	1,167,793.11	1,283,224.34	1,887,542.27
经营活动产生的现金流量净额	-75,456.91	260,124.53	-17,344.91	-146,026.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	127,361.28	177,766.78	48,194.72	69,833.62
取得投资收益收到的现金	7,715.98	35,887.59	28,092.11	29,651.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,641.54	8,483.57	7,735.83	4,091.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	25,781.31

收到其他与投资活动有关的现金	59,991.17	430,923.71	377,099.30	872,899.62
投资活动现金流入小计	200,709.97	653,061.66	461,121.96	1,002,256.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,838.77	316,635.38	361,793.04	700,656.28
投资支付的现金	94,055.69	549,400.70	90,107.68	97,717.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	4,011.20	-
支付其他与投资活动有关的现金	23,625.44	489,679.37	200,225.37	872,750.22
投资活动现金流出小计	212,519.21	1,355,715.45	656,137.29	1,671,123.50
投资活动产生的现金流量净额	-11,809.25	-702,653.79	-195,015.33	-668,866.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	52,765.00	81,084.96	290,806.30
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,765.00	2,730.55	-
取得借款收到的现金	268,289.91	2,277,567.92	2,676,268.92	3,863,791.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,395.76	663,867.20	266,564.79	445,920.03
筹资活动现金流入小计	896,685.68	2,994,200.13	3,023,918.68	4,600,517.33
偿还债务支付的现金	794,788.52	2,257,798.82	2,383,072.22	3,236,911.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,437.97	195,156.98	138,894.08	60,179.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	127.09	668.46	3,206.92	3,824.34
支付其他与筹资活动有关的现金	25,388.67	45,550.26	233,619.60	389,852.28
筹资活动现金流出小计	876,615.17	2,498,506.06	2,755,585.90	3,686,943.22
筹资活动产生的现金流量净额	20,070.51	495,694.07	268,332.77	913,574.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	-0.03	0.05	0.02
五、现金及现金等价物净增加额	-67,195.66	53,164.78	55,972.58	98,680.85
加：期初现金及现金	850,897.06	797,732.28	741,759.70	642,807.49

等价物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	783,701.39	850,897.06	797,732.28	741,488.34

(二) 发行人本部财务报表

表 6-6: 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位: 万元

	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	112,162.07	142,711.15	106,908.25	122,917.90
应收账款	327.99	327.99	702.90	325.37
其他应收款	2,733,534.00	2,751,032.22	2,644,995.99	2,443,209.61
存货	441,023.04	440,446.05	980,572.65	1,116,109.87
其他流动资产	14,761.11	14,727.76	15,993.48	16,715.57
流动资产合计	3,301,808.20	3,349,245.16	3,749,173.27	3,699,278.31
非流动资产:				
长期股权投资	4,315,516.65	4,315,516.65	3,993,670.80	3,966,258.65
其他权益工具投资	73,298.34	73,298.34	50,326.32	110.00
其他非流动金融资产	-	-	-	-
固定资产	9,516.38	9,745.29	8,868.29	8,076.69
在建工程	-	-	-	0.00
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	7,110.92	7,134.55	7,120.45	7,205.48
长期待摊费用	484.78	523.06	676.15	0.00
其他非流动资产	43,070.03	43,070.03	43,070.03	43,070.03
非流动资产合计	4,448,997.09	4,449,287.92	4,103,732.03	4,024,720.85
资产总计	7,750,805.30	7,798,533.08	7,852,905.30	7,723,999.16
流动负债:				
短期借款	123,900.00	111,251.77	111,159.56	137,098.18
应付账款	1,622.64	1,622.64	5,443.42	2,966.26
预收款项	-	89.17	58.19	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	8.30	4.38	1.86	5.41
应交税费	41.16	213.01	187.75	259.81
其他应付款	1,098,915.40	1,151,082.85	1,188,437.29	945,999.73

持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	436,400.00	798,219.21	412,432.49	948,045.23
其他流动负债	200,000.00	270,634.22	201,252.88	200,014.50
流动负债合计	1,860,887.49	2,333,117.24	1,918,973.44	2,234,389.13
非流动负债:				
长期借款	100,881.00	100,881.00	150,281.00	64,800.00
应付债券	1,443,000.00	1,043,000.00	1,557,500.00	1,256,800.00
租赁负债	-	30,300.00	-	-
长期应付款	-	-	-	1,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	--
非流动负债合计	1,601,181.00	1,174,181.00	1,707,781.00	1,322,600.00
负债合计	3,462,068.49	3,507,298.24	3,626,754.44	3,556,989.13
所有者权益:				
实收资本	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00
资本公积	1,901,059.13	1,901,059.13	1,834,705.66	1,778,912.67
其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
未分配利润	78,367.67	80,865.71	82,135.20	78,787.36
归属于母公司所有者权益合计	4,288,736.81	4,291,234.84	4,226,150.87	4,167,010.03
所有者权益合计	4,288,736.81	4,291,234.84	4,226,150.87	4,167,010.03
负债和所有者权益总计	7,750,805.30	7,798,533.08	7,852,905.30	7,723,999.16

表 6-7: 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位: 万元

	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	255.69	2,955.00	2,752.46	2,328.44
其中: 营业收入	255.69	2,955.00	2,752.46	2,328.44
二、营业总成本	2,432.85	3,425.71	34,509.50	5,718.92
其中: 营业成本	205.68	3,110.35	3,578.38	4,190.43
税金及附加	29.23	260.19	299.11	352.30
管理费用	768.30	3,036.25	2,893.08	2,869.52
财务费用	1,429.63	-2,981.08	27,738.93	-1,693.32
其中: 利息费用	1,584.74	55,474.66	67,631.69	74,475.74
利息收入	155.77	58,457.61	39,892.81	76,221.69

投资收益	-	5,088.99	40,747.41	10,729.62
资产处置收益	-	-	-	9,189.76
其他收益	-	4.64	9.97	4.06
三、营业利润	-2,177.15	4,622.92	9,000.33	16,532.96
加：营业外收入	0.12	7.01	2.25	14.68
减：营业外支出	321.00	4.00	200.00	320.00
四、利润总额	-2,498.03	4,625.93	8,802.58	16,227.64
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	-2,498.03	4,625.93	8,802.58	16,227.64

表 6-8：2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	371.17	3,565.54	2,015.97	2,937.63
收到的税费返还	-	-	-	5.84
收到其他与经营活动有关的现金	23,654.10	208,172.79	211,037.33	288,122.96
经营活动现金流入小计	24,025.27	211,738.33	213,053.30	291,066.43
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	8,270.58
支付给职工以及为职工支付的现金	613.69	1,872.83	1,745.39	1,927.54
支付的各项税费	153.31	277.18	472.37	376.53
支付其他与经营活动有关的现金	53,417.42	156,126.59	231,240.09	309,640.87
经营活动现金流出小计	54,184.42	158,276.61	233,457.86	320,215.52
经营活动产生的现金流量净额	-30,159.15	53,461.72	-20,404.56	-29,149.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	52,000.00	52,000.00	-	6,800.00
取得投资收益收到的现金	-	40,527.95	3,282.21	10,116.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收	-	-	0.12	0.23

回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	52,000.00	92,527.95	3,282.34	16,916.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	19.19	34.74	22.53
投资支付的现金	52,000.00	396,506.83	162,417.88	229,017.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,000.00	186,674.16	49,950.00	120,247.50
投资活动现金流出小计	58,000.00	583,200.18	212,402.62	349,287.03
投资活动产生的现金流量净额	-6,000.00	-490,672.23	-209,120.28	-332,370.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	51,000.00	78,354.41	200,000.00
取得借款收到的现金	20,000.00	1,201,800.00	1,402,700.00	1,662,076.00
发行债券收到的现金	627,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	561,723.23	351,028.21	-
筹资活动现金流入小计	647,000.00	1,814,523.23	1,832,082.61	1,862,076.00
偿还债务支付的现金	610,000.00	1,267,925.00	1,579,275.00	1,155,059.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,389.94	73,584.82	39,292.41	4,815.36
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	249,908.40
筹资活动现金流出小计	641,389.94	1,341,509.82	1,618,567.41	1,409,783.73
筹资活动产生的现金流量净额	5,610.06	473,013.41	213,515.20	452,292.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-30,549.08	35,802.90	-16,009.65	90,772.92

加：期初现金及现金等价物余额	142,711.15	106,908.25	122,917.90	32,144.97
六、期末现金及现金等价物余额	112,162.07	142,711.15	106,908.25	122,917.90

四、发行人合并报表财务状况分析

(一) 资产结构分析

表 6-9：近三年及一期发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,334,261.01	46.76	6,389,220.06	46.99	6,434,823.94	47.56	6,368,644.57	48.89
非流动资产	7,213,487.29	53.24	7,208,950.95	53.01	7,096,457.80	52.44	6,657,132.78	51.11
资产总计	13,547,748.30	100.00	13,598,171.01	100.00	13,531,281.74	100.00	13,025,777.34	100.00

发行人2023-2025年末以及2026年3月末资产总额分别为13,025,777.34万元、13,531,281.74万元、13,598,171.01万元和13,547,748.30万元，资产规模呈相对稳定趋势。

从发行人资产结构来看，其资产结构较为稳定，流动资产占比较高，2023-2025年末以及2026年3月末流动资产占资产总额的比例分别为48.89%、47.56%、46.99%和46.76%，非流动资产占资产总额的比例分别为51.11%、52.44%、53.01%和53.24%。

1、流动资产结构分析

表 6-10：近三年及一期发行人流动资产结构表

单位：万元、%

流动资产：	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	790,077.35	12.47	857,217.83	13.4	801,092.05	12.45	756,593.45	11.88
交易性金融资产	-	-	43,000.00	0.67	-	-	-	-
应收票据	691.30	0.01	5,915.14	0.09	12,090.97	0.19	2,138.00	0.03
应收账款	196,495.00	3.10	187,394.52	2.93	235,380.97	3.661	295,962.88	4.65
应收款项融资	-	-	363.30	0.01	1,168.50	0.02	2,064.79	0.03
预付款项	86,813.18	1.37	51,149.88	0.80	29,760.57	0.46	35,562.56	0.56
其他应收款	1,311,698.45	20.71	1,272,968.61	19.92	1,026,758.76	15.96	883,216.46	13.87
合同资产	45,301.32	0.72	75,195.24	1.18	55,313.42	0.86	56,019.98	0.88

存货	3,776,860.21	59.63	3,769,186.98	58.99	4,078,481.81	63.38	4,226,681.70	66.37
持有待售资产	1,111.50	0.02	1,111.50	0.02	1,111.50	0.02	1,111.50	0.02
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	11,423.31	0.18	18,443.47	0.29
其他流动资产	104,212.72	1.65	125,717.06	1.97	182,242.08	2.83	90,849.78	1.43
流动资产合计	6,334,261.01	100.00	6,389,220.06	100.00	6,434,823.94	100.00	6,368,644.57	100.00

2023-2025年末及2026年3月末，发行人流动资产分别为6,368,644.57万元、6,434,823.94万元、6,389,220.06万元和6,334,261.01万元，占总资产比例分别为48.89%、47.56%、46.99%和46.76%。发行人流动资产主要组成是货币资金、应收账款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产、存货和其他应收款。具体情况如下：

（1）货币资金

2023-2025年末及2026年3月末，发行人货币资金余额分别为756,593.45万元、801,092.05万元、857,217.83万元及790,077.35万元，分别占同期流动资产的比例为11.88%、12.45%、13.4%和12.47%。2025年末，发行人受限货币资金为6,404.99万元，占比0.81%，主要为保证金存款。具体明细见下表：

表6-11：2025年末及2026年3月末货币资金结构表

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	6.42	0.00	7.73	0.00
银行存款	746,770.61	94.52	825,180.26	96.26
其他货币资金	43,300.32	5.48	32,029.84	3.74
合计	790,077.35	100.00	857,217.83	100.00

（2）应收票据及应收账款

表6-12：2025年末及2026年3月末应收票据及应收账款明细表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
应收票据	691.30	5,915.14
应收账款	196,495.00	187,394.52
合计	197,186.30	193,309.66

①应收票据

2023-2025年末及2026年3月末，发行人应收票据余额分别为2,138.00万元、12,090.97万元、5,915.14万元和691.30万元，占流动资产比例分别为0.03%、0.19%、0.09%及0.01%，发行人应收票据为应收银行承兑汇票和商业承兑汇票。发行人应收票据2025年末较上年末增加6,175.83万元，增幅51.08%，主要系商业承兑汇票减少所致。2026年3月末较上年末减少5,223.84万元，降幅88.31%，主要系商业承兑汇票减少所致。

②应收账款

2023-2025年末及2026年3月末，发行人应收账款余额分别为295,962.88万元、235,380.97万元、187,394.52万元和196,495.00万元，占同期流动资产的比例分别为4.65%、3.66%、2.93%和3.10%。主要是应收代建工程款及子公司业务产生的应收款项。发行人应收账款中来自于政府的主要为应收南通市财政局的代建业务管理费，经征询南通市财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合的基础上评估信用风险，不同组合的确定依据和预期信用损失：

I、本集团（除路桥板块、房地产板块）采用以下信用减值损失的计提方法：除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合的基础上评估信用风险，不同组合的确定依据和预期信用损失。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
逾期天数组合	相同逾期天数的应收款项具有类似的信用风险特征
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征
低风险组合	关联方、应收和代政府垫付款项、应收保证金押金、应收水费具有类似较低的信用风险特征

不同组合计提信用减值损失的计提方法：

项目	计提方法
低风险组合	不计提信用减值损失
逾期天数组合	逾期天数分析法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用逾期天数分析法计提信用减值损失的组合计提方法：

逾期天数	应收国企客户计提比例 (%)	应收市场客户计提比例 (%)
未逾期部分	-	-
逾期1年以内（含1年，下同）	-	-
其中：[6个月以内]	0.25	0.50

逾期天数	应收国企客户计提比例 (%)	应收市场客户计提比例 (%)
[7~12个月]	0.50	1.00
逾期1至2年	5.00	10.00
逾期2至3年	10.00	20.00
逾期3至4年	40.00	80.00
逾期4至5年	50.00	100.00

组合中，采用账龄分析法计提信用减值损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	0.00	0.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	40.00	40.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合的基础上评估信用风险，不同组合的确定依据和预期信用损失。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
低风险组合	关联方、应收和代政府垫付款项、应收保证金押金具有类似较低的信用风险特征

不同组合计提信用减值损失的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
低风险组合	不计提信用减值损失

组合中采用账龄分析法计提信用减值损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	40.00	40.00
4-5年	60.00	60.00
5年以上	100.00	100.00

II、路桥板块

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合的基础上评估信用风险，不同组合的确定依据和预期信用损失。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
低风险组合	关联方、应收和代政府垫付款项、应收保证金押金具有类似较低的信用风险特征

不同组合计提信用减值损失的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
低风险组合	不计提信用减值损失

组合中采用账龄分析法计提信用减值损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	40.00	40.00
4-5 年	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

III、房地产板块

采用账龄分析法计提信用减值损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，）其中： [6 个月以内]	0.50	0.50
[7 ~ 12 个月]	1.00	1.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

表 6-13：2025 年末应收账款按账龄组合计提坏账准备情况表

单位：万元、%

账龄	2025 年期末余额		
	账面余额	坏账准备	坏账占比
1 年以内	69,242.92	1,793.61	2.59

账龄	2025年期末余额		
	账面余额	坏账准备	坏账占比
1至2年	25,925.17	2,500.29	9.64
2至3年	14,689.01	4,256.70	28.98
3至4年	26,923.87	13,171.10	48.92
4至5年	2,500.60	1,995.66	79.81
5年以上	6,859.92	6,859.92	100
合计	146,141.50	30,577.28	20.92

表 6-14：2025 年末应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	计提 坏账准备	占比	账龄	款项性质	是否 关联方
1	盐城市快速路网建设有限公司	20,036.64	1,001.83	7.41	1年以内	工程款	否
2	南通市房地产交易服务中心有限公司	15,890.44	-	5.88	1-2年	房款	否
3	南通融通控股集团有限公司	13,875.66	1,404.22	5.13	1年以内	工程款	否
4	南通沿海开发集团有限公司	11,635.58	1,163.56	4.30	2年以内	工程款	否
5	启东市临海公路建设工程有限公司	11,577.61	2,937.24	4.28	3年以内	工程款	否
	合计	73,015.93	6,506.85	27.01	-	-	-

表 6-15：2026 年 3 月末应收账款前五名单位情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关 联方	金额	计提坏账 准备	占比	账龄	款项性质
1	江苏省交通工程建设局	否	35,492.52	1,834.35	11.76	1年以内	应收工程款
2	盐城市快速路网建设有限公司	否	13,539.51	1,351.53	4.49	2-3年	应收工程款
3	南通融通控股集团有限公司	否	8,771.34	3,027.05	2.91	1年以内、2-3年	应收工程款
4	徐州市城东大道高架快速路工程建设指挥部办公	否	6,877.78	1,820.05	2.28	2年内	应收工程款

	室						
5	启东市城建交通工程总指挥部	否	6,809.73	340.49	2.26	1年	应收工程款
	合计	-	71,490.88	8,373.46	23.70	-	-

③应收款项融资

2023-2025年末及2026年3月末，发行人应收款项融资余额分别为2,064.79万元、1,168.50万元、363.30万元和 0万元，占同期流动资产的比例分别为0.03%、0.02%、0.01%和0.00%。发行人应收款项融资主要是应收票据，2024年末较上年末减少805.20万元，主要是应收票据到期所致。2026年3月末较上年末增加363.30万元，增幅75.14%，主要是应收票据到期所致。

(3) 预付账款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预付账款分别为 35,562.56 万元、29,760.57 万元、51,149.88 万元及 86,813.18 万元，占同期流动资产的比例分别为 0.56%、0.46%、0.80%和 1.337%。发行人预付账款主要为预付工程款及货款等，占流动资产的比例较小。2024 年末较上年末减少 5,801.99 万元，降幅 16.31%，主要系预付账款转开发成本所致，2025 年末较上年末增加 21,389.31 万元，增幅 71.87%，主要系预付工程款和货款所致。2026 年 3 月末较上年末增加 35,663.30 万元，增幅为 69.72%，主要系预付工程款和货款所致。该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

表 6-16: 2025 年末及 2026 年 3 月末预付账款账龄组合明细表
单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	75,718.28	87.22	40,109.32	78.32
1-2 年	1,269.60	1.46	1,250.19	2.44
2-3 年	67.24	0.08	83.96	0.16
3 年以上	9,758.07	11.24	9,706.42	19.07
合计	86,813.18	100.00	51,149.88	100.00

表 6-17: 2025 年末预付账款前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占预付账款总额的比例	账龄	款项性质
------	-------	----	------------	----	------

R25029 地块预付土地款及税费	否	32,633.78	63.73	1 年以内	土地款及税费
江苏鑫典钢业发展有限公司	否	5,500.00	10.74	2 年以上	材料采购款
如皋嘉弘商贸有限公司	否	4,010.72	7.83	1-3 年	材料采购款
国网江苏省电力有限公司南通供电分公司	否	2,364.79	4.62	1 年以内	电费
港物供应链(南通)有限责任公司	否	916.46	1.79	1-2 年	工程分包款
合计	-	45,425.75	88.70	-	-

表 6-18: 2026 年 3 月末预付账款前五名单位情况

单位: 万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占预付账款总额的比例	账龄	款项性质
R25029 地块预付土地款及税费	否	32,633.78	37.59	1 年以内	土地款及税费
R26001 预付土地款	否	19,340.00	22.28	1 年以内	土地款
江苏鑫典钢业发展有限公司	否	5,500.00	6.34	2 年以上	材料采购款
如皋嘉弘商贸有限公司	否	4,010.72	4.62	1 年以上	材料采购款
南通祥和瑞钢材有限公司	否	1,197.24	1.38	1 年以内	材料采购款
合计	-	62,681.74	72.20	-	-

(4) 其他应收款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末, 发行人其他应收款余额分别为 883,216.46 万元、1,026,758.76 万元、1,272,968.61 万元和 1,311,698.45 万元, 占同期流动资产的比例分别为 13.87%、15.96%、19.92%和 20.71%。发行人其他应收款主要是与其他企业的往来款。2024 年末较上年末增加 143,542.30 万元, 增长 16.25%, 主要系南通市财务局与发行人集团子公司的往来款增加所致, 2025 年末较上年末增加 246,209.85 万元, 增长 23.98%, 主要系南通市财务局与发行人集团子公司的往来款增加所致。2026 年 3 月末较上年末增加 38,729.84 万元, 降幅为 2.95%, 主要系南通市财务局与发行人集团子公司的往来款增加所致。

表 6-19: 2025 年末及 2026 年 3 月末其他应收款明细表

单位: 万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
应收利息	0.00	0.00	36.07	0.00
应收股利	0.00	0.00	0	0.00

其他应收款	1,311,698.45	100.00	1,272,932.54	100.00
合计	1,311,698.45	100.00	1,272,968.61	100.00

表 6-20：2025 年末其他应收款主要明细表

单位：万元，%

借款人	是否关联方	金额	占比	账龄	款项性质
南通市财政局	否	429,246.00	33.50	1-4 年	往来款项
南通招城置业有限公司	否	149,782.83	11.69	1-5 年	工程款
南通市新致房地产开发有限公司	否	85,978.39	6.71	1-3 年	工程项
南通招瑞置业有限公司	否	75,909.44	5.92	1 年以内	工程项
南通盛荣置业有限公司	否	58,997.62	4.60	1-4 年	工程项
合计	-	799,914.28	62.43	-	-

表 6-21：2026 年 3 月末其他应收款主要明细表

单位：万元，%

借款人	是否关联方	金额	占比	账龄	款项性质
南通市财政局	否	454,747.78	34.67	1-5 年	应收政府补助
南通招城置业有限公司	是	149,782.83	11.42	1-5 年	应收关联方款项
南通市新致房地产开发有限公司	是	85,978.39	6.55	1-3 年	应收关联方款项
南通招瑞置业有限公司	是	79,617.67	6.07	1-2 年	应收关联方款项
南通盛荣置业有限公司	是	58,997.62	4.50	1-4 年	应收关联方款项
合计	-	829,124.29	63.21	-	-

发行人应收南通市财政局的款项为与其他的短期往来款，南通市财政局定期偿还，经征询南通市财政局，不存在替政府融资的情形。发行人应收南通市铁路办、南通市经济技术开发区财政局等短期往来款，不存在替政府融资的情形。该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

(5) 存货

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货余额分别为 4,226,681.70 万元、4,078,481.81 万元、3,769,186.98 万元和 3,776,860.21 万元，占同期流动资产的比例分别为 66.37%、63.38%、58.99%和 59.63%。存货余额较为稳定。

表 6-22：2025 年末及 2026 年 3 月末存货净值明细情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	15,171.76	0.40	9,414.67	0.25
库存商品	3,212.91	0.09	2,777.95	0.07
周转材料	40.01	0.00	44.73	0.00
开发成本	2,982,500.71	78.97	2,977,049.24	78.98
开发产品	289,071.48	7.65	294,579.77	7.82
消耗性生物资产	5,152.48	0.14	5,152.48	0.14
工程施工	481,710.87	12.75	480,168.13	12.74
发出商品	-	-	-	-
合计	3,776,860.21	100.00	3,769,186.98	100.00

表 6-23: 2025 年末开发成本中主要土地资产情况表

单位: 平方米、万元

序号	土地使用权人	产权证书号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	入账方式	坐落	账面价值	出让金缴纳金额	单价	是否抵押
1	南通致城房地产开发有限公司	苏(2023)南通市不动产权第0008410号	32,826.90	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	南通市崇川区工农南路西、崇学路东、喜洋洋大厦南侧	96,513.55	93,130.00	2.94	否
2	南通致新房地产开发有限公司	无产权证	127,229.45	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	南通市中央创新区世纪大道北、崇州大道西、科甲路南、胜利路东侧	296,369.41	287,720.00	2.33	否
3	南通致品房地产开发有限公司	苏(2025)南通市不动产权第0072610号	16,534.12	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	南通市崇川区环城北路南、环城西路东	31,694.42	30,770.00	1.92	否
4	南通致宏房地产开发有限公司	苏(2025)南通市不动产权第0035673号	24,271.50	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	南通市崇川区法果路北、川果路西	33,652.04	32,670.00	1.39	否
5	南通致同房地产开发有限公司	无产权证	47,184.91	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	南通市崇川区红星路南、城山路西	72,144.97	70,040.00	1.53	否
6	南通新豪置业有限公司	无产权证	161,568.86	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	洪江路南、长江路西、海港引河北、中心路东	498,096.98	483,450.00	3.08	否
7	南通新豪置业有限公司	无产权证	111,449.10	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	海港引河南、长江路西、世纪大道北、揽江路东	277,266.18	269,110.00	2.49	否

序号	土地使用权人	产权证书号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	入账方式	坐落	账面价值	出让金缴纳金额	单价	是否抵押
8	南通新豪置业有限公司	无产权证	148,142.86	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	世纪大道南、长江路西、崇川路北、揽江路东	426,307.28	413,770.00	2.88	否
9	南通新豪置业有限公司	无产权证	109,600.20	商业	出让	购置	成本法	洪江路南、中心路西、揽江路北侧地块（一）	18,420.59	17,864.83	0.17	否
10	南通新豪置业有限公司	无产权证	9,026.20	商业	出让	购置	成本法	洪江路南、中心路西、揽江路北侧地块（二）	1,414.75	1,371.98	0.16	否
11	南通新豪置业有限公司	无产权证	14,599.44	商业	出让	购置	成本法	洪江路南、中心路西、揽江路北侧地块（三）	2,228.12	2,160.72	0.15	否
12	南通新豪置业有限公司	无产权证	24,622.36	商业	出让	购置	成本法	洪江路南、中心路西、揽江路北侧地块（四）	3,681.69	3,570.24	0.15	否
13	南通新豪置业有限公司	无产权证	67,704.87	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	跃龙南路西、崇川路南	123,532.39	119,900.00	1.82	否
14	南通新晖置业有限公司	无产权证	29,441.78	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	国胜路北、星城路西	29,546.53	28,520.00	1.00	否
15	南通新创置业有限公司	无产权证	42,107.37	城镇住宅用地	出让	购置	成本法	科融路南、文兴路西、朝阳路北	80,793.05	78,040.00	1.92	否
16	南通国有资产投资控股有限公司	苏（2019）南通市不动产权第0050143号	171,230.50	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	拨入	评估法	南通市崇川区姚港路35号	332,953.68	-	1.94	否
17	南通国有资产投资控股有限公司	苏（2022）南通市不动产权第0032410号	55,484.24	城镇住宅用地	出让	拨入	评估法	南通市崇川区姚港路41号	79,786.33	-	1.44	否

序号	土地使用权人	产权证书号	面积	土地用途	使用权类型	取得方式	入账方式	坐落	账面价值	出让金缴纳金额	单价	是否抵押
18	南通国有资产投资控股有限公司	苏（2019）南通市不动产权第0050178号	6,869.20	城镇住宅用地	划拨	拨入	评估法	南通市崇川区姚港路39号	9,877.91	-	1.44	否
19	南通国有资产投资控股有限公司	苏（2020）南通市不动产权第0021261号	52,423.46	城镇住宅用地	划拨	拨入	评估法	南通市崇川区姚港路39号	75,384.51	-	1.44	否
20	南通通达置业有限公司	苏（2021）南通市不动产权第0076073号	38,774.58	房地产开发	出让	购置	成本法	静海大道西、崇川路南、十八弯横河北、规划道路东侧	125,335.83	121,680.00	3.23	是
21	南通道达尚瑞置业有限公司	苏（2023）南通市不动产权第0017793号	36,717.95	房地产开发	出让	购置	成本法	青年中路南、山港河东侧	73,634.43	71,450.00	2.01	是
22	南通天扬置业有限公司	苏（2025）南通市不动产权第0071296号	37,381.71	房地产开发	出让	购置	成本法	濠东路东、濠北路南	71,365.12	69,250.00	1.91	否
23	南通天扬置业有限公司	无产权证	88,422.02	房地产开发	出让	购置	成本法	园林路东、通甲路南	101,785.47	98,790.00	1.15	否
合计	-	-	1,453,613.58	-	-	-	-	-	2,861,785.23	2,293,257.77	-	-

表6-24：2025年末工程施工科目明细

单位：万元

序号	项目	项目类型	余额	开工时间	竣工时间	预计总投资	已投资
1	江海大道东段快速化改造工程	道路工程	299,473.36	2012 年 9 月	2014 年 11 月	370,000.00	299,473.36
2	通沪及东方大道连接线工程	道路工程	93,772.42	2012 年 4 月	2016 年 7 月	135,000.00	93,772.42
3	通刘路拓宽改造工程(幸福街道—通州界)	道路工程	34,497.97	2012 年 12 月	2019 年 12 月	43,145.97	34,497.97
4	外环北路快速化改造工程	道路工程	25,644.98	2010 年 8 月	2012 年 9 月	180,000.00	25,644.98
5	其他零星项目		26,779.40	-	-	-	26,779.40
	合计		480,168.13	-	-	-	480,168.13

(6) 合同资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人合同资产余额分别为56,019.98万元、55,313.42万元、75,195.24万元和45,301.32万元，占同期流动资产的比例分别0.88%、0.86%、1.18%和0.72%。发行人合同资产2025年末较上年末增加19,881.82万元，增幅35.94%，主要系收入结转大于合同结算金额和应收质保金所致。2026年3月末较上年末减少29,893.92万元，降幅为39.76%，主要为合同结算金额大于收入结转的金额。

(7) 一年内到期的非流动资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人一年内到期的非流动资产余额分别为18,443.47万元、11,423.31万元、0万元和0万元，占同期流动资产的比例分别0.29%、0.18%、0.00%和0.00%。发行人一年内到期的非流动资产主要是一年内到期的长期应收款。2024年末较上年末减少7,020.16万元，降幅38.06%，主要系一年内到期的非流动资产到期减少所致。2026年3月末较上年末没有要到期的一年内非流动资产。

(8) 其他流动资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他流动资产余额分别为90,849.78万元、182,242.08万元、125,717.06万元和104,212.72万元，占同期流动资产的比例分别1.43%、2.83%、1.97%和1.65%。2024年末较上年末增加91,392.30万元，增幅100.60%，主要系发行人委托贷款增加所致。2025年末较上年末减少56,525.02万元，降幅31.02%，主要系委托贷款到期减少59,800.00万元。2026年3月末较上

年末减少21,504.34万元，降幅为17.11%，主要为银行理财产品减少所致。

表6-25：2025年末及2026年3月末其他流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
待抵扣/待认证/留抵增值税	72,577.87	69.64	70,684.72	56.23
预缴增值税	6,977.30	6.70	6,624.70	5.27
预缴企业所得税	3,610.62	3.46	3,485.64	2.77
预缴其他税金	5,287.19	5.07	4,516.30	3.59
银行理财产品	975.20	0.94	-	-
待摊费用	1,421.56	1.36	1,045.32	0.83
委托贷款	10,000.00	9.60	40,000.00	31.82
其他	3,872.68	3.72	170.08	0.14
减：其他流动资产减值准备	509.70	0.49	809.70	0.64
合计	104,212.72	100.00	125,717.06	100.00

2、非流动资产结构分析

表 6-26：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末非流动资产构成表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	-	-	-	-	-	-	10,086.13	0.15
长期股权投资	397,868.70	5.52	391,973.49	5.44	531,178.32	7.49	570,316.30	8.57
其他权益工具投资	761,726.74	10.56	755,998.86	10.49	559,172.32	7.88	424,285.20	6.37
投资性房地产	216,292.49	3.00	217,252.32	3.01	218,495.75	3.08	218,737.42	3.29
固定资产	4,972,988.02	68.94	5,016,952.59	69.59	4,994,122.09	70.37	3,537,460.87	53.14
在建工程	232,266.59	3.22	212,318.88	2.95	239,267.36	3.37	1,452,691.44	21.82
使用权资产	1,879.91	0.03	1,933.92	0.03	1,658.34	0.02	1,883.47	0.03
无形资产	279,453.51	3.87	271,525.55	3.77	255,969.06	3.61	191,910.69	2.88
开发支出	-	-	-	-	6.52	0.00	5.79	0.00
长期待摊费用	4,225.91	0.06	4,415.01	0.06	5,249.97	0.07	4,350.22	0.07
递延所得税资产	20,122.87	0.28	19,825.25	0.28	21,121.64	0.30	16,964.34	0.25
其他非流动资产	318,662.56	4.42	316,755.07	4.39	270,216.44	3.81	228,440.91	3.43
非流动资产合计	7,213,487.29	100.00	7,208,950.95	100.00	7,096,457.80	100.00	6,657,132.78	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 6,657,132.78 万元、7,096,457.80 万元、7,208,950.95 万元和 7,213,487.29 万元，占总资产比例分别为 51.11%、52.44%、53.01%和 53.24%。发行人非流动资产主要是长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产。具体情况如下：

（1）其他权益工具投资

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资分别为 424,285.20 万元、559,172.32 万元、755,998.86 万元和 761,726.74 万元，占同期非流动资产的比例分别为 6.37%、7.88%、10.49 和 10.56%，主要是发行人持有的南通市部分企业的股份。2021 年起，发行人执行新的会计准则，可供出售金融资产调整至其他权益工具投资核算。

（2）长期股权投资

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 570,316.30 万元、531,178.32 万元、391,973.49 万元和 397,868.70 万元，占同期非流动资产的比例分别为 8.57%、7.49%、5.44%和 5.52%。2025 年末较 2024 年末减少 139,204.83 万元，降幅 26.21%，主要系本期将不具有重大影响的沪宁城际铁路股份有限公司、江苏沪通大桥铁路有限责任公司指定为其他权益工具投资，股权投资成本 145,798.50 万元，重分类至其他权益工具投资列报。明细如下所示：

表 6-27：2025 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额
一、合营企业		
1	南通大众燃气有限公司	26,125.16
2	南通港宇拖轮服务有限公司	859.45
	小计	26,984.62
二、联营企业		
3	江苏华电华汇能源有限公司	1,839.60
4	南通招通置业有限公司	25,127.58
5	南通招城置业有限公司	21,559.33
6	沪苏南通新机场建设投资有限公司	9,800.00
7	江苏大运交通运输股份有限公司	10,422.77
8	南通友好出租汽车有限公司	41.52
9	南通飞鹤迎驾汽车俱乐部有限公司	53.90
10	南通畅行科技股份有限公司	2,030.78

11	江苏广汇交通能源有限公司	197.41
12	如东畅行公共交通有限公司	722.45
13	南通紫荆豪昀股权投资基金合伙企业（有限合伙）	114.34
14	南通港集团有限公司	5,521.05
15	南通天生港发电有限公司	92,686.66
16	南通中燃船舶燃料有限公司	1,698.24
17	江苏通海港口发展有限公司	33,060.60
18	江苏沪通集装箱码头有限公司	749.19
19	南通吕四港拖轮有限公司	1,826.07
20	灌云北环建设投资开发有限公司	13,063.38
21	南通市阳光颐养中心有限公司	5,941.96
22	南通招瑞置业有限公司	35,910.00
23	南通中豪开发置业有限公司	12,891.66
24	南通盛荣置业有限公司	869.09
25	南通润昇房地产开发有限公司	27,949.48
26	南通天城餐厨废弃物处理有限公司	1,475.01
27	南通通龙城市运营管理服务有限公司	142.78
28	南通海安聚龙科技有限公司	471.58
29	南通市海城房地产开发有限公司	29,442.35
30	南通道达腾源置业有限公司	14,063.93
31	南通安洋置业有限公司	8,037.61
32	南通腾聚置业有限公司	3,327.21
33	南通振驰置业有限公司	2,973.47
34	江苏中轨交通科技有限公司	908.88
35	南通市新创道置业有限公司	122.90
小计		365,042.77
合计		392,027.39

表 6-28：2026 年 3 月末长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额
一、合营企业		
1	南通大众燃气有限公司	33,125.16
2	南通港宇拖轮服务有限公司	859.45
小计		33,984.62

二、联营企业		
3	江苏华电华汇能源有限公司	1,839.60
4	南通招通置业有限公司	25,127.58
5	南通招城置业有限公司	21,559.33
6	沪苏南通新机场建设投资有限公司	9,800.00
7	江苏大运交通运输股份有限公司	10,422.77
8	南通友好出租汽车有限公司	38.26
9	南通飞鹤迎驾汽车俱乐部有限公司	0.00
10	南通畅行科技股份有限公司	1,980.34
11	江苏广汇交通能源有限公司	197.41
12	如东畅行公共交通有限公司	722.45
13	南通紫荆豪昀股权投资基金合伙企业（有限合伙）	114.34
14	南通港集团有限公司	5,521.05
15	南通天生港发电有限公司	92,686.66
16	南通中燃船舶燃料有限公司	1,698.23
17	江苏通海港口发展有限公司	33,059.26
18	江苏沪通集装箱码头有限公司	743.64
19	南通吕四港拖轮有限公司	1,842.77
20	灌云北环建设投资开发有限公司	13,063.38
21	南通市阳光颐养中心有限公司	5,941.96
22	南通招瑞置业有限公司	35,910.00
23	南通中豪开发置业有限公司	12,891.66
24	南通盛荣置业有限公司	821.52
25	南通润昇房地产开发有限公司	27,941.91
26	南通天城餐厨废弃物处理有限公司	1,475.01
27	南通通龙城市运营管理服务有限公司	142.78
28	南通海安聚龙科技有限公司	446.61
29	南通海盛保安服务有限公司	40.00
30	南通市海诚房地产开发有限公司	29,059.44
31	南通道达腾源置业有限公司	13,431.16
32	南通安洋置业有限公司	8,046.48
33	南通腾聚置业有限公司	3,327.21
34	南通振驰置业有限公司	2,959.47
35	江苏中轨道交通科技有限公司	908.88
36	南通市新创道置业有限公司	122.90
小计		363,884.06

合计	397,868.70
----	------------

(3) 投资性房地产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人投资性房地产余额分别为 218,737.42 万元、218,495.75 万元、217,252.32 万元以及 216,292.49 万元,占同期非流动资产的比例分别为 3.29%、3.08%、3.01%和 3.00%,公司投资性房地产主要是持有的经营性房地产,全部按成本模式计量。

表 6-29: 2025 年末及 2026 年 3 月末投资性房地产明细表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
账面原值	298,603.15	298,424.37
累计折旧	82,310.66	81,172.05
账面净值	216,292.49	217,252.32

(4) 固定资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人固定资产净额分别为 3,537,460.87 万元、4,994,122.09 万元、5,016,952.59 万元和 4,972,988.02 万元,占同期非流动资产的比例分别为 53.14%、70.37%、69.59%和 68.94%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备和其他构成。2024 年末较上年增加 1,456,661.22 万元,增幅 41.18%,主要系电子设备及专用设备增加所致。2025 年末较上年增加 22,830.50 万元,增幅 0.46%,整体保持稳定。

表 6-30: 2025 年末及 2026 年 3 月末固定资产分类表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
固定资产	4,882,806.68	4,926,461.71
固定资产清理	90,181.34	90,490.88
合计	4,972,988.02	5,016,952.59

表 6-31: 2025 年末及 2026 年 3 月末固定资产净值明细表

单位: 万元, %

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	594,129.47	12.17	600,689.33	12.19
机器设备	99,377.70	2.04	96,726.52	1.96
运输工具	145,207.90	2.97	149,156.68	3.03

电子设备及其他	135,539.92	2.78	157,071.75	3.19
专用设备	3,908,551.69	80.05	3,922,817.43	79.63
合计	4,882,806.68	100.00	4,926,461.71	100.00

表 6-32：2026 年 3 月末主要房屋建筑物明细表

单位：万元

序号	固定资产名称	所有权人	权证编号	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	是否抵押
1	中城大厦办公楼	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130036832 号	1,401.79	评估法	否
			苏通国用(2013)第 01064281 号		评估法	否
2			南通房权证字第 130036831 号		评估法	否
			苏通国用(2013)第 01064280 号		评估法	否
3			南通房权证字第 130036830 号		评估法	否
			苏通国用(2013)第 01064279 号		评估法	否
4	教育新村综合楼	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130038895 号	1,076.60	评估法	否
5			南通房权证字第 130038894 号		评估法	否
6			南通房权证字第 130038893 号		评估法	否
7			南通房权证字第 130038892 号		评估法	否
8			南通房权证字第 130038891 号		评估法	否
9			南通房权证字第 130038917 号		评估法	否
10			南通房权证字第 130038916 号		评估法	否
11			南通房权证字第 130038915 号		评估法	否
12			南通房权证字第 130038914 号		评估法	否
13			南通房权证字第 130038913 号		评估法	否
14			南通房权证字第 130038955 号		评估法	否
15			南通房权证字第 130038954 号		评估法	否
16			南通房权证字第 130038953 号		评估法	否
17			南通房权证字第 130038952 号		评估法	否
18			南通房权证字第 130038951 号		评估法	否
19			南通房权证字第 130038935 号		评估法	否
20			南通房权证字第 130038941 号		评估法	否
21			南通房权证字第 130038940 号		评估法	否
22			南通房权证字第 130038939 号		评估法	否
23			南通房权证字第 130038938 号		评估法	否
24			南通房权证字第 130038942 号		评估法	否
25			南通房权证字第 130038949 号		评估法	否
26			南通房权证字第 130038948 号		评估法	否
27			南通房权证字第 130038947 号		评估法	否
28			南通房权证字第 130038946 号		评估法	否
29			南通房权证字第 130038945 号		评估法	否

30			南通房权证字第 130038907 号		评估法	否
31			南通房权证字第 130038906 号		评估法	否
32			南通房权证字第 130038905 号		评估法	否
33			南通房权证字第 130038904 号		评估法	否
34			南通房权证字第 130038903 号		评估法	否
35	八仙城办公楼	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130038933 号		评估法	否
36			南通房权证字第 130038934 号		评估法	否
37			南通房权证字第 130044848 号		评估法	否
38			南通房权证字第 130044847 号		评估法	否
39			南通房权证字第 130044846 号		评估法	否
40	人民西路 96 号办公楼	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130044845 号		评估法	否
41			南通房权证字第 130044844 号	572.06	评估法	否
42			南通房权证字第 130044843 号		评估法	否
43			南通房权证字第 130045234 号		评估法	否
44	青年西路 7 号房产	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130044858 号		评估法	否
45	工农路 615 号综合楼	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 130040315 号	115.34	评估法	否
46			南通房权证字第 130040316 号		评估法	否
47			南通房权证字第 160033948 号		评估法	否
48			南通房权证字第 160033949 号		评估法	否
49			南通房权证字第 160033945 号		评估法	否
50			南通房权证字第 160033953 号		评估法	否
51			南通房权证字第 160033954 号		评估法	否
52			南通房权证字第 160033950 号		评估法	否
53	古港花都房产及附属设施	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 160033943 号	4,015.96	评估法	否
54			南通房权证字第 160033951 号		评估法	否
55			南通房权证字第 160033946 号		评估法	否
56			南通房权证字第 160033947 号		评估法	否
57			南通房权证字第 160033955 号		评估法	否
58			南通房权证字第 160033944 号		评估法	否
59			南通房权证字第 160033952 号		评估法	否
60	府东路 9 号房屋改造	南通城市建设集团有限公司	南通市不动产权第 0003416 号	1,361.12	评估法	否
61	环保公园房产	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 160033932 号	15,065.02	评估法	否
62	唐闸公园房产	南通城市建设集团有限公司	南通市不动产权第 0091667 号	14,201.76	评估法	否
63	城山路绿地房产	南通城市建设集团有限公司	南通市不动产权第 0098335 号	1,375.10	评估法	否
64			南通市不动产权第 0090544 号		评估法	否
65	将军园绿地房产	南通城市建设集团有限公司	南通房权证字第 160062797 号	202.49	评估法	否

66	幸福公园房产	南通城市建设集团有限公司	无证	2,196.30	评估法	否
67	龙潭公园房产	南通城市建设集团有限公司	无证	4,037.00	评估法	否
68	人民路绿地房产	南通城市建设集团有限公司	南通市不动产权第 0090575 号	1,662.60	评估法	否
69	通宁大道房产	南通城市建设集团有限公司	无证	593	评估法	否
70	五里树公园房产	南通城市建设集团有限公司	南通市不动产权第 0096883 号	1,201.10	评估法	否
71	秦灶河绿地房产	南通城市建设集团有限公司	无证	2,566.68	评估法	否
60	综合停车大楼	南通国盛城镇建设发展有限公司	苏(2017)南通市不动产权第 0089653 号	13,624.74	成本法	否
61	港池	南通固盛建材有限公司	苏(2021)南通市不动产权第 0063800 号	10,577.25	成本法	否
62	混凝土搅拌站二期	南通固盛建材有限公司	苏(2021)南通市不动产权第 0063800 号		成本法	否
63	混凝土搅拌站一期	南通固盛建材有限公司	苏(2021)南通市不动产权第 0063800 号		成本法	否
64	洁源环保设施一批	南通洁源环保科技有限公司	无证	3,899.94	评估法	否
65	城南所楼房(汽修厂)	南通市绿化造园开发有限公司	南通房产证字第 160051982 号	12.29	评估法	否
66	园林大厦	南通市绿化造园开发有限公司	南通房产证字第 140074325 号	209.29	评估法	否
67	秦灶管理用房	南通市绿化造园开发有限公司	南通房产证字第 140074324 号	447.27	评估法	否
68	绿化造园资产一批	南通市绿化造园开发有限公司	无证	121.11	评估法	否
69	润绿园林资产一批	南通润绿园林工程有限公司	无证	46.48	成本法	否
70	房屋	南通市华艺物业有限公司	无证	5.22	成本法	否
71	办公大楼	南通保安服务有限公司	苏(2019)南通市不动产权证第 0102804 号	10,868.60	成本法	是
72	港闸永兴控制楼	南通市城市照明管理处	南通房权证字第 0209009 号	137.49	成本法	否
73	铁建厂房	南通铁建建设构建有限公司	无证	1,233.46	成本法	否
74	启瑞广场 32 楼	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3201 产权证_苏(2017)南通市不动产权第 0096791 号	4,186.76	成本法	否
75		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3202 产权证_苏(2017)南通市不动产权第 0096792 号		成本法	否
76		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3203 产权证_苏(2017)南通市不动产权第 0096793 号		成本法	否

77		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3204 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096794 号		成本法	否
78		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3205 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096796 号		成本法	否
79		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3206 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096797 号		成本法	否
80		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3207 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096784 号		成本法	否
81		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3208 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096782 号		成本法	否
82		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3209 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096783 号		成本法	否
83		南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3210 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096786 号		成本法	否
84	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1128 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证	12,680.96	成本法	否
85	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1129 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
86	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1130 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
87	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1131 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
88	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1132 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
89	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1133 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
90	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1135 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
91	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1136 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
92	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1137 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
93	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1138 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
94	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1139 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
95	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1150 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
96	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1151 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
97	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1152 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
98	崇文路 1 号启瑞广	南通国有资产投	启瑞广场 50 个车位不动产权		成本法	否

	场 D1 幢 B1153 室	资控股有限公司	证			
99	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1155 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
100	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1156 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
101	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1157 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
102	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1158 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
103	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1159 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
104	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1160 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
105	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1161 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
106	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1171 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
107	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1172 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
108	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1173 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
109	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1175 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
110	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1176 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
111	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1177 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
112	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1178 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
113	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1179 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
114	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1180 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
115	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1181 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
116	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1182 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
117	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1183 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
118	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1185 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
119	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1186 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
120	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1187 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
121	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1188 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否
122	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1189 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证书		成本法	否

123	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1190 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
124	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1191 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
125	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1192 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
126	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1193 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
127	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1195 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
128	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1196 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
129	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1197 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
130	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1198 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
131	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1199 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
132	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1200 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
133	崇文路 1 号启瑞广场 D1 幢 B1201 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 50 个车位不动产权证		成本法	否
134	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 102 室	南通国有资产投资控股有限公司	苏（2019）南通市不动产权第 0028552 号		成本法	否
135	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1901 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1901 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051684 号		成本法	否
136	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1902 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1902 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051685 号		成本法	否
137	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1903 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1903 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051686 号		成本法	否
138	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1904 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1904 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051687 号		成本法	否
139	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1905 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1905 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051688 号		成本法	否
140	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1906 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1906 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051689 号		成本法	否
141	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1907 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1907 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051690 号		成本法	否
142	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1908 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1908 产权证_苏（2017）南通市不动产权第 0051691 号		成本法	否
143	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1909 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1909 产权证_苏（2017）南通市不动产权第		成本法	否

			0051692 号			
144	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 1910 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 1910 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051693 号		成本法	否
145	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2101 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2101 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051760 号		成本法	否
146	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2102 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2102 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051761 号		成本法	否
147	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2103 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2103 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051762 号		成本法	否
148	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2104 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2104 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051763 号		成本法	否
149	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2105 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2105 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051764 号		成本法	否
150	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2106 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2106 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051765 号		成本法	否
151	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2107 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2107 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051767 号		成本法	否
152	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2108 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2108 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051768 号		成本法	否
153	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2109 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2109 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051769 号		成本法	否
154	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2110 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2110 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051770 号		成本法	否
155	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2201 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2201 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051757 号		成本法	否
156	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2202 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2202 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051758 号		成本法	否
157	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2203 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2203 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051759 号		成本法	否
158	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2204 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2204 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051750 号		成本法	否
159	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2205 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2205 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051751 号		成本法	否

160	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2206 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2206 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051752 号		成本法	否
161	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2207 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2207 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051753 号		成本法	否
162	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2208 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2208 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051754 号		成本法	否
163	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2209 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2209 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051755 号		成本法	否
164	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2210 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2210 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051756 号		成本法	否
165	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2301 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2301 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051395 号		成本法	否
166	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2302 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2302 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051396 号		成本法	否
167	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2303 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2303 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051397 号		成本法	否
168	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2304 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2304 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051398 号		成本法	否
169	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2305 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2305 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051399 号		成本法	否
170	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2306 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2306 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051400 号		成本法	否
171	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2307 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2307 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051401 号		成本法	否
172	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2308 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2308 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051402 号		成本法	否
173	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2309 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2309 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051403 号		成本法	否
174	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2310 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2310 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051404 号		成本法	否
175	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2501 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2501 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051747 号		成本法	否
176	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2502 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2502 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第		成本法	否

			0051748 号			
177	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2503 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2503 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051749 号		成本法	否
178	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2504 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2504 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051740 号		成本法	否
179	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2505 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2505 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051741 号		成本法	否
180	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2506 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2506 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051742 号		成本法	否
181	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2507 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2507 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051743 号		成本法	否
182	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2508 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2508 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051744 号		成本法	否
183	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2509 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2509 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051745 号		成本法	否
184	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2510 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2510 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051746 号		成本法	否
185	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2601 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2601 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051728 号		成本法	否
186	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2602 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2602 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051729 号		成本法	否
187	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2603 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2603 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051730 号		成本法	否
188	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2604 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2604 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051731 号		成本法	否
189	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2605 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2605 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051732 号		成本法	否
190	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2606 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2606 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051733 号		成本法	否
191	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2607 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2607 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051734 号		成本法	否
192	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2608 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2608 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051735 号		成本法	否

193	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2609 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2609 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051736 号		成本法	否
194	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2610 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2610 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051737 号		成本法	否
195	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2801 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2801 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051717 号		成本法	否
196	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2802 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2802 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051718 号		成本法	否
197	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2803 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2803 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051719 号		成本法	否
198	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2804 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2804 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051716 号		成本法	否
199	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2805 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2805 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051720 号		成本法	否
200	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2806 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2806 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051721 号		成本法	否
201	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2807 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2807 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051722 号		成本法	否
202	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2808 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2808 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051723 号		成本法	否
203	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2809 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2809 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051724 号		成本法	否
204	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2810 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2810 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051725 号		成本法	否
205	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2901 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2901 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051712 号		成本法	否
206	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2902 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2902 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051713 号		成本法	否
207	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2903 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2903 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051714 号		成本法	否
208	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2904 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2904 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051707 号		成本法	否
209	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2905 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2905 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第		成本法	否

			0051708 号			
210	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2906 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2906 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051709 号		成本法	否
211	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2907 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2907 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051710 号		成本法	否
212	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2908 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2908 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051711 号		成本法	否
213	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2909 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2909 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096788 号		成本法	否
214	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2910 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 2910 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096789 号		成本法	否
215	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3001 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3001 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051705 号		成本法	否
216	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3002 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3002 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051706 号		成本法	否
217	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3003 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3003 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051694 号		成本法	否
218	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3004 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3004 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051695 号		成本法	否
219	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3005 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3005 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096795 号		成本法	否
220	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3006 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3006 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051696 号		成本法	否
221	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3007 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3007 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051697 号		成本法	否
222	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3008 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3008 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051698 号		成本法	否
223	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3009 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3009 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051699 号		成本法	否
224	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3010 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3010 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096785 号		成本法	否
225	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3101 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3101 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051701 号		成本法	否

226	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3102 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3102 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051702 号		成本法	否
227	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3103 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3103 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051703 号		成本法	否
228	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3104 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3104 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051700 号		成本法	否
229	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3105 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3105 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096787 号		成本法	否
230	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3106 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3106 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051680 号		成本法	否
231	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3107 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3107 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051681 号		成本法	否
232	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3108 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3108 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051682 号		成本法	否
233	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3109 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3109 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0051683 号		成本法	否
234	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3110 室	南通国有资产投资控股有限公司	启瑞广场 3110 产权证_苏 (2017) 南通市不动产权第 0096790 号		成本法	否
235	万象东园 34 栋	南通国有资产投资控股有限公司	南通房权证字第 13079415 号	167.88	成本法	否
236	希玛大厦六层及电梯	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 110002932 号	16.97	成本法	否
237	公交综合楼和配套设施	南通市公共交通总公司	通政房字第 119173 (9-9) 号	2.55	成本法	否
238			通政房字第 119173 (9-8) 号	1.02	成本法	否
239			通政房字第 119173 (9-5) 号	0.34	成本法	否
240			通政房字第 119173 (9-2) 号	1.93	成本法	否
241			通政房字第 119173 (9-3) 号	0.02	成本法	否
242			通政房字第 119173 (9-4) 号	1.93	成本法	否
243			通政房字第 119173 (9-6) 号	0.3	成本法	否
244			通政房字第 119173 (9-7) 号	1.31	成本法	否
245			通政房字第 119173 (9-1) 号	2.59	成本法	否
246			南通房权证字第 12104353 号	0.69	成本法	否
247	公交办公楼		南通房权证字第 12104352 号	9.55	成本法	否
248			南通房权证字第 12104351 号	4.96	成本法	否
249			南通房权证字第 12104447 号	2.25	成本法	否
250			南通房权证字第 12112609 号	15.23	成本法	否
251	天勤家园房产		南通房权证字第 71025805 号	11.65	成本法	否

252			南通房权证字第 71025799 号	10.82	成本法	否
253			南通房权证字第 71025803 号	13.55	成本法	否
254			南通房权证字第 71025801 号	14.56	成本法	否
255	公交公司构筑物一批		无证	2,881.91	成本法	否
256	钟秀街道中心村房产		苏通国用(2004)字第 0101015 号	27.73	评估法	否
257	人民西路 93 号房产		苏通国用(92)字第 0400038 号	2.09	评估法	否
258	新开路东、通燃加油站南		通开国用(2004)字第 1100384 号	74.43	成本法	否
259	东港雨污水管道	南通市东港排水有限公司	无证	78,462.12	评估法	否
260	洪江排水设施一批	南通市洪江排水有限公司	无证	14,594.68	评估法	否
261	自来水公司构筑物一批	南通市水务有限公司	无证	80,495.48	成本法	否
262	构筑物一批	南通市经济开发区富民港排水有限公司	无证	12,599.04	评估法	否
263		南通市经济开发区通盛排水有限公司	无证	24,697.74	评估法	否
264		南通市开发区自来水供应中心	无证	31.58	成本法	否
265		南通市龙川经贸有限公司	无证	6.62	成本法	否
266		南通市水务工程有限公司	无证	566.42	成本法	否
267		南通能达水务有限公司	无证	11,361.91	评估法	部分抵押
268	办公房	南通港口集团有限公司	南通房字第房权证字第 32017229 号	4.05	评估法	否
269	南通国际贸易中心 1210 室		南通房权证字第 120025301 号	156.04	评估法	否
270	港口大厦办公楼、车库及配套设施		南通房权证字第 12110672 号	15.98	评估法	否
271			南通房权证字第 12110773 号	834.94	评估法	否
272			南通房权证字第 12110770 号		评估法	否
273			南通房权证字第 12113596 号	66.49	评估法	否
274				无证	121.48	评估法
275	构筑物一批			无证	25,572.82	成本法
276	新世界码头 3#-4#泊位					
277	构筑物一批	南通港口轮驳有限公司	无证	108.68	评估法	否
278	宿舍楼 1 幢		南通房权证字第 71142821 号	29.44	评估法	否
279	房屋建筑物	南通市交通综合枢纽站务有限公	苏(2018)南通市不动产权第 0028567 号	17,853.20	成本法	否

		司				
280	房屋建筑物	南通市交通综合枢纽站务有限公司	苏(2018)南通市不动产权第 0028567 号	1,656.11	成本法	否
281	房屋建筑物	南通市交通综合枢纽站务有限公司	苏(2018)南通市不动产权第 0028567 号	1,292.69	成本法	否
282	房屋建筑物	南通市交通综合枢纽站务有限公司	苏(2018)南通市不动产权第 0028567 号	1,922.71	成本法	否
283	构筑物	南通市交通综合枢纽站务有限公司	无证	1,888.37	成本法	否
284	兵房车站	如东分公司	东兵字第 0520000189 号	2.88	成本法	否
285	岔河站站房	如东分公司	无证	1.01	成本法	否
286	丁店站房	如东分公司	无证	0.51	成本法	否
287	构筑物	如东分公司	无证	211.79	成本法	否
288	河口站房屋	如东分公司	无证	9.45	成本法	否
289	浒湾站	如东分公司	无证	8.03	成本法	否
290	马塘综合楼	如东分公司	无证	13.41	成本法	否
291	马塘综合楼装饰	如东分公司	无证	1.26	成本法	否
292	南大门房屋 8 间	如东分公司	无证	4.56	成本法	否
293	如东汽车客运站	如东分公司	无证	18,922.43	成本法	否
294	小修间	如东分公司	无证	8.38	成本法	否
295	新车站	如东分公司	无证	23.03	成本法	否
296	新站西门面房	如东分公司	无证	0.04	成本法	否
297	综合楼	如东分公司	无证	19.4	成本法	否
298	车间综合楼	启东分公司	无证	0.21	成本法	否
299	高保车间	启东分公司	无证	0.09	成本法	否
300	构筑物	启东分公司	无证	3,280.73	成本法	否
301	海复车站	启东分公司	海东字第 008184 号	2.13	成本法	否
302	货运综合楼	启东分公司	汇龙字第 011233 号	7.81	成本法	否
303	决心汽车站	启东分公司	启西字第 068200	2.03	成本法	否
304	吕四客运中心	启东分公司	吕四字第 061908 号、吕四字第 061909 号	367.6	成本法	否
305	吕四食堂	启东分公司	无证	0.51	成本法	否
306	吕四站	启东分公司	吕四字第 068244 号	0.25	成本法	否
307	启东站房	启东分公司	011 字第 01195	88.31	成本法	否
308	食堂	启东分公司	无证	0.45	成本法	否
309	王鲍汽车站	启东分公司	王鲍字第 068202 号	1.56	成本法	否
310	新站站房	启东分公司	无证	9,225.04	成本法	否

311	传达室	如皋分公司	无证	7.49	成本法	否
312	附属工程	如皋分公司	与如皋车站站合用	197.33	成本法	否
313	构筑物	如皋分公司	无证	943.65	成本法	否
314	客运新站客运楼	如皋分公司	第 174787 号	713.32	成本法	否
315	配套服务楼	如皋分公司	第 174790 号	217.28	成本法	否
316	汽修楼	如皋分公司	第 174791 号	246.06	成本法	否
317	如港站附属工程	如皋分公司	与如皋港汽车站合用	331.71	成本法	否
318	如皋港汽车站	如皋分公司	第 103574 号	420.18	成本法	否
319	商务楼	如皋分公司	第 174793 号	2,994.96	成本法	否
320	商务楼附属工程	如皋分公司	第 174793 号	450.27	成本法	否
321	西来桥车站	如皋分公司	无证	23.26	成本法	否
322	综合服务楼	如皋分公司	第 174792 号	299.03	成本法	否
323	叠石桥商铺	海门分公司	苏 2016 海门市不动产第 (0018415) 号	11.7	成本法	否
324						
325			苏 2016 海门市不动产第 (0018416) 号			
326	构筑物	海门分公司	无证	911.63	成本法	否
327	海门东站房屋	海门分公司	海镇房字第 2011615820116159	156.54	成本法	否
328	客运站	海门分公司	苏 2018 海门市不动产权第 (0030125) 号	1,589.41	成本法	否
329	临江汽车站	海门分公司	海镇房字第 21000097	0.23	成本法	否
330	南办公楼、食堂	海门分公司	苏 2018 海门市不动产权第 (0026517) 号	390.79	成本法	否
331	三厂中华西路 264 号门面房	海门分公司	苏 2017 海门市不动产权第 (0046398) 号	22.5	成本法	否
332	三阳汽车站	海门分公司	第 70000106 号	0.4	成本法	否
333	树勋站	海门分公司	无证	92.95	成本法	否
334	四甲汽车站	海门分公司	海镇房字第 10000176	0.19	成本法	否
335	修理厂厂房	海门分公司	苏 2018 海门市不动产权第 (0026516) 号	198.55	成本法	否
336	悦来汽车站	海门分公司	海镇房字第 80000194	0.21	成本法	否
337	白甸车站	海安分公司	无证	107.46	成本法	否
338	白甸站	海安分公司	无证	31.6	成本法	否
339	构筑物	海安分公司	无证	100.21	成本法	否
340	李堡站评估增值	海安分公司	无证	205.48	成本法	否
341	李堡站站房	海安分公司	海安房权证李堡镇字第 201200508 号、2011009458 号	75.17	成本法	否
342	曲塘新站	海安分公司	无证	535.79	成本法	否
343	新站 1 号楼、4 号楼	海安分公司	海安房权证海安镇字第 2006000574 号	864.03	成本法	否
344	雅周站	海安分公司	无证	111.1	成本法	否

345	北兴汽车站	通州分公司	无证	0.17	成本法	否
346	二甲汽车站	通州分公司	无证	1.81	成本法	否
347	构筑物	通州分公司	无证	745.41	成本法	否
348	环本车站	通州分公司	无证	0.73	成本法	否
349	姜灶车站	通州分公司	无证	1.56	成本法	否
350	南山新村	通州分公司	字第 07-10891B	2.27	成本法	否
351	三余车站	通州分公司	无证	1.91	成本法	否
352	石港车站	通州分公司	无证	3.31	成本法	否
353	食堂	通州分公司	无证	0.39	成本法	否
354	通州汽车总站	通州分公司	第 00280-1 号	31.9	成本法	否
355	修理厂	通州分公司	无证	99.8	成本法	否
356	张芝山客运站房屋	通州分公司	通州房权证张芝山字 (1310006 号)	130.16	成本法	否
357	10 号车间	飞鹤汽修厂	无证	42.46	成本法	否
358	7~8 号楼及检测线	飞鹤汽修厂	无证	331.18	成本法	否
359	9 号车间	飞鹤汽修厂	无证	34.03	成本法	否
360	办公楼	飞鹤汽修厂	无证	0.7	成本法	否
361	厂传达室	飞鹤汽修厂	无证	0.8	成本法	否
362	厂房	飞鹤汽修厂	无证	6.13	成本法	否
363	厂烘漆房	飞鹤汽修厂	无证	1.24	成本法	否
364	二厂新厂房	飞鹤汽修厂	无证	71.89	成本法	否
365	构筑物	飞鹤汽修厂	无证	172.78	成本法	否
366	豪华接待大厅	飞鹤汽修厂	无证	16.25	成本法	否
367	金工车间工程	飞鹤汽修厂	无证	37.49	成本法	否
368	开发区车棚、食堂	飞鹤汽修厂	无证	1.14	成本法	否
369	开发区配电间	飞鹤汽修厂	无证	5.7	成本法	否
370	客车厂综合楼	飞鹤汽修厂	无证	164.62	成本法	否
371	食堂、传达室、电 工间	飞鹤汽修厂	无证	4.56	成本法	否
372	危险品仓库\油库 及	飞鹤汽修厂	无证	1.21	成本法	否
373	一保台休息室	飞鹤汽修厂	无证	0.08	成本法	否
374	一保站拆胎楼	飞鹤汽修厂	无证	0.23	成本法	否
375	车站门市	南通汽运集团总 公司	无证	0.13	成本法	否
376	车站住宅楼	南通汽运集团总 公司	无证	5.41	成本法	否
377	电影院	南通汽运集团总 公司	通政房字第 4227422(64-56)-号	3.46	成本法	否
378	公寓附房	南通汽运集团总 公司	无证	0.28	成本法	否
379	构筑物	南通汽运集团总 公司	无证	630.82	成本法	否

380	如东站房	南通汽运集团总公司	无证	0.45	成本法	否
381	食堂综合楼(三层办公楼)	南通汽运集团总公司	通政房字第 4227422(64-59)号	10.66	成本法	否
382	星湖商场	南通汽运集团总公司	第 804241 号	0.25	成本法	否
383	构筑物	南通车站	无证	346.59	成本法	否
384	九圩港、平潮车站	南通车站	无证	140.05	成本法	否
385	快件仓库	南通车站	无证	3.6	成本法	否
386	例保台用房	南通车站	无证	0.29	成本法	否
387	票厅工程	南通车站	无证	9.83	成本法	否
388	平潮站房屋	南通车站	无证	36.09	成本法	否
389	食堂综合楼	南通车站	无证	20.28	成本法	否
390	小石桥站台	南通车站	无证	0.23	成本法	否
391	主机房工程	南通车站	无证	2.4	成本法	否
392	构筑物	南通客货运输服务有限公司	无证	392.84	成本法	否
393	构筑物	飞鹤交通职业技术学校	无证	329.56	成本法	否
394	教学大楼改造装修	飞鹤交通职业技术学校	4227422（64-54）号	43.38	成本法	否
395	构筑物	飞鹤花木大世界分公司	无证	345.1	成本法	否
396	营业楼\仓库\场地阴沟	飞鹤花木大世界分公司	无证	8.77	成本法	否
397	构筑物	南通农副产品物流有限公司	无证	248.73	成本法	否
398	构筑物	南通汽运车辆检测有限公司	无证	214.66	成本法	否
399	车间综合楼	启东市众诚汽车销售服务有限公司	第 002800 号	33.14	成本法	否
400	构筑物	启东市众诚汽车销售服务有限公司	无证	56.63	成本法	否
401	构筑物	南通汽车客运东站	无证	63.84	成本法	否
402	电影院	飞鹤物业分公司	4227422（65-56）号	1.19	成本法	否
403	构筑物	飞鹤物业分公司	无证	59.07	成本法	否
404	六层公寓	飞鹤物业分公司	无证	2.01	成本法	否
405	办公楼及候车厅	启东市汽车运输集团有限公司	第 019297 号	10.64	成本法	否
406	东门卫	启东市汽车运输集团有限公司	无证	0.13	成本法	否
407	构筑物	启东市汽车运输集团有限公司	无证	14.27	成本法	否
408	吕四仓库	启东市汽车运输集团有限公司	无证	0.03	成本法	否

409	团结街门面房	启东市汽车运输集团有限公司	第 129717 号	30.63	成本法	否
410	西门卫	启东市汽车运输集团有限公司	无证	0.38	成本法	否
411	西综合楼	启东市汽车运输集团有限公司	第 01115840 号	3.6	成本法	否
412	构筑物	川港飞鹤物流分公司	无证	57.43	成本法	否
413	构筑物	南通通州湾飞鹤公共交通有限公司	无证	39.69	成本法	否
414	办公大楼	启东市环宇汽车修理有限公司	第 005321 号	14.44	成本法	否
415	构筑物	启东市环宇汽车修理有限公司	无证	3.53	成本法	否
416	修理综合车间	启东市环宇汽车修理有限公司	第 002800 号	2.2	成本法	否
417	7 号 8 号楼值班室	南通飞鹤销售服务有限公司	无证	2.09	成本法	否
418	构筑物	南通飞鹤销售服务有限公司	无证	11.96	成本法	否
419	卡车市场房屋	南通飞鹤销售服务有限公司	无证	0.19	成本法	否
420	构筑物	海安县公共交通有限公司	无证	8.16	成本法	否
421	构筑物	南通飞鹤国际旅行社有限公司	无证	7.15	成本法	否
422	构筑物	海安汽车修理厂	无证	4.88	成本法	否
423	构筑物	南通恒安机械制造有限公司	无证	4.8	成本法	否
424	构筑物	江苏惠生农副产品物流有限公司	无证	3.5	成本法	否
425	二层综合楼	启东飞鹤公交有限公司	无证	1.1	成本法	否
426	构筑物	启东飞鹤公交有限公司	无证	1.43	成本法	否
427	管理用房	启东飞鹤公交有限公司	无证	0.07	成本法	否
428	构筑物	南通通农农副产品配送有限公司	无证	2.41	成本法	否
429	构筑物	南通旅游服务中心有限公司	无证	1.72	成本法	否
430	构筑物	南通通农飞鹤物流有限公司	无证	0.22	成本法	否
431	办公用房	南通新通安投资开发有限公司	无证	6,374.12	成本法	否
432	综艺大厦办公房 (四间)	通安后勤服务有限公司	南通房权证字第 12112942 号	77.43	成本法	否
433			南通房权证字第 12112943 号		成本法	否
434			南通房权证字第 12112944 号		成本法	否

435			南通房权证字第 12112945 号		成本法	否
436	简易门面房(7 间)		无证	1.59	成本法	否
437	尾气检测用房		无证	32.02	成本法	否
438	老桩考场房屋		无证	15.35	成本法	否
439	汽车维修厂房	通安汽车修理有限公司	无证	2.46	成本法	否
440	万濠华府 4#会所及地下室	江苏致豪房地产开发有限公司	产权证字第 120014639 号	1,622.08	成本法	否
441			产权证字第 120014640 号			
442	房屋	南通新纪元花卉有限公司	无证	44.26	成本法	否
443	翰林府 12 幢二层	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0094741 号	1,611.36	成本法	是
444	翰林府 12 幢 101 室	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0094742 号	1,212.52	成本法	是
445	翰林府 12 幢 102 室	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0094743 号	335.19	成本法	是
446	工农路 28 号 1-101 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009973 号	35.9	成本法	否
447	工农路 28 号 2-103 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009971 号	27.23	成本法	否
448	工农路 28 号 1-103 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009972 号	18.36	成本法	否
449	工农路 180 号	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0083329 号	1,683.83	成本法	是
450	万通城 14-207 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 110029418 号	8.11	成本法	是
451	万通城 15-101 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120050433 号	24.32	成本法	是
452	万通城 16-102 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120050436 号	127.14	成本法	是
453	万通城 16-101 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 110029417 号	25.08	成本法	是
454	万濠华府 18 幢 101 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009469 号	78.05	成本法	是
455	万濠华府 18 幢 102 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009468 号	74.02	成本法	是
456	万濠华府 18 幢 103 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009467 号	20.87	成本法	是
457	万濠华府 18 幢 104 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009458 号	71.8	成本法	是
458	万濠华府 18 幢 105 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009457 号	13.28	成本法	是
459	万濠华府 18 幢 106 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009456 号	13.28	成本法	是
460	万濠华府 18 幢 107 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009455 号	99.98	成本法	是
461	万濠华府 18 幢 108 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009451 号	13.28	成本法	是

462	万濠华府 18 幢 112 室	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0004726	18.08	成本法	是
463	万濠华府 18 幢 113 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009450 号	13.28	成本法	是
464	万濠华府 19 幢 103 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009443 号	90.48	成本法	是
465	万濠华府 19 幢 111 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009442 号	13.32	成本法	是
466	万濠华府 19 幢 112 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009393 号	13.32	成本法	是
467	万濠华府 19 幢 113 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009387 号	54.93	成本法	是
468	万濠华府 19 幢 114 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009475 号	33.57	成本法	是
469	万濠华府 19 幢 115 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009474 号	61.59	成本法	是
470	万濠华府 19 幢 116 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009471 号	78.18	成本法	是
471	万濠华府 20 幢 102 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009470 号	72.67	成本法	是
472	万濠华府 20 幢 104 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009465 号	15.62	成本法	是
473	万濠华府 20 幢 105 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009464 号	75.89	成本法	是
474	万濠华府 20 幢 111 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 120009459 号	80.24	成本法	是
475	万濠华府 17 幢 105 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 0004727 号	118.88	成本法	是
476	万濠星城 C27-138	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 0016018 号	209.45	成本法	是
477	万濠星城 28 幢 106 室	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 0059822 号	176.59	成本法	是
478	万濠星城 25 幢综合楼	江苏致豪房地产开发有限公司	南通房权证字第 0070806 号	1,566.88	成本法	是
479	翰林府 12 幢三层	江苏致豪房地产开发有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0094740	1,209.78	成本法	是
480	希玛大厦二层东部	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 110002932 号	13.36	成本法	否
481	希玛大厦二层西部	南通国信资产管理有限公司		10.44	成本法	否
482	希玛大厦三层西部	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 110002930 号	9.15	成本法	否
483	银都大厦 105, 406-409, 506-509 室	南通国信资产管理有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0063183	38.02	成本法	否
484	华威园 7 号三层	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 110029403 号	1.26	成本法	否
485	光明南村 35 幢店 1 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007940 号	2.83	成本法	否

486	光明南村 35 幢店 2 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007941 号		成本法	否
487	光明南村 35 幢店 3 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007946 号		成本法	否
488	光明南村 35 幢店 4 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007947 号		成本法	否
489	光明南村 35 幢店 6 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007952 号		成本法	否
490	光明南村 35 幢店 7 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007955 号		成本法	否
491	光明南村 35 幢店 8 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007956 号		成本法	否
492	光明南村 35 幢店 9 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007957 号		成本法	否
493	光明南村 36 幢店 1 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120008394 号		成本法	否
494	光明南村 36 幢店 2 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007966 号		成本法	否
495	光明南村 36 幢店 3 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007973 号		成本法	否
496	光明南村 36 幢店 4 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007978 号		成本法	否
497	光明南村 36 幢店 5 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007979 号		成本法	否
498	光明南村 36 幢店 6 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007984 号		成本法	否
499	光明南村 36 幢店 7 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007985 号		成本法	否
500	光明南村 36 幢店 8 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007986 号		成本法	否
501	光明南村 36 幢店 9 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007987 号		成本法	否
502	光明南村 36 幢店 10 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007988 号		成本法	否
503	光明南村 36 幢店 11 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007989 号		成本法	否
504	光明南村 36 幢店 12 室	南通国信资产管理有限公司	南通房权证字第 120007992 号		成本法	否
505	盘香路停车楼	南通国信资产管理有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0048233	14,124.97	成本法	否
506	跃龙南楼 613、615-620、跃龙南楼 602-612、614	南通国信资产管理有限公司	苏(2019)—南通市不动产权第 0043446 苏(2019)—南通市不动产权第 0048858	103.84	成本法	否
507	中南世纪城 17 幢 1801 室	南通路桥工程有限公司	南通房权证字第 12114406 号	4,309.41	成本法	否
508	中南世纪城 17 幢 1802 室	南通路桥工程有限公司	南通房权证字第 12114407 号		成本法	否
509	中南世纪城 17 幢 1803 室	南通路桥工程有限公司	南通房权证字第 12114408 号		成本法	否

510	中南世纪城 17 幢 1804 室	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 12114410 号		成本法	否
511	中南世纪城 17 幢 1805 室	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 12114409 号		成本法	否
512	中南世纪城 17 幢 1806 室	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 12114411 号		成本法	否
513	中南世纪城 17 幢 1807 室	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 12114412 号		成本法	否
514	校西路 9 号 1 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011561 号		成本法	否
515	校西路 9 号 2 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011562 号		成本法	否
516	校西路 9 号 3 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011558 号		成本法	否
517	校西路 9 号 4 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011563 号		成本法	否
518	校西路 9 号 5 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011560 号		成本法	否
519	校西路 9 号 6 幢	南通路桥工程有 限公司	南通房权证字第 150011559 号		成本法	否

上表中无证的房屋建筑主要因历史遗留原因，系所属原托管地上所建房屋。暂无后续办证计划。

2025 年末，发行人固定资产中专用设备余额为 3,922,817.43 万元，占固定资产比例为 79.63%，主要为轨道交通 1 号线及 2 号线及配套项目，2023 年开始转入固定资产科目。

表 6-33：2026 年 3 月末主要专用设备明细表

单位：万元

序号	名称	账面价值	入账方式	是否抵押
1	轨道交通 1 号线及配套项目	3,706,775.38	成本法	否
2	轨道交通 2 号线及配套项目			
合计	-	3,706,775.38	-	-

发行人固定资产折旧政策如下：

固定资产折旧采用平均年限法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。发行人于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

表 6-34：各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率

单位：年、%

序号	类别	折旧年限	预计残值率	年折旧率
----	----	------	-------	------

1	房屋建筑物	8-50	0-5	1.90-12.50
2	机器设备	2-15	0-5	6.33-50.00
3	运输工具	4-10	0-5	9.50-25.00
4	电子设备	3-12	0-5	7.92-33.33
5	办公设备	3-10	0-5	9.50-33.33
6	其他设备	3-10	0-5	9.50-33.33

(5) 在建工程

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人在建工程分别为 1,452,691.44 万元、239,267.36 万元、212,318.88 万元以及 232,266.59 万元,占同期非流动资产的比例为 21.82%、3.37%、2.95%及 3.22%,金额整体呈现下降趋势。发行人在建工程主要是轨道交通 1 号线和 2 号线工程。2024 年末较上年末减少 1,213,424.08 万元,降幅 83.53%,主要系轨道交通 2 号线及配套工程从在建工程中转出所致。

表 6-35: 2025 年末及 2026 年 3 月末在建工程情况表

单位: 万元, %

项目名称	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
水务集团配套工程	121,576.78	52.34	114,603.70	53.98
港口集团码头工程	44,384.05	19.11	34,582.45	16.29
火车站改造项目	44,677.19	19.24	43,208.73	20.35
轨道交通及配套工程	20,509.53	8.83	18,905.55	8.90
公交停车场改造等	330.07	0.14	330.07	0.16
汽运实业车站工程	5.06	0.00	4.16	0.00
国信公司停车场工程	117.44	0.05	17.76	0.01
考场升级改造工程	666.47	0.29	666.47	0.31
合计	232,266.59	100.00	212,318.88	100.00

(6) 无形资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人无形资产分别为 191,910.69 万元、255,969.06 万元、271,525.55 万元以及 279,453.51 万元,占同期非流动资产的比例分别为 2.88%、3.61%、3.77%及 3.87%,主要包括土地使用权、专利权和软件等。明细如下所示:

表 6-36: 2025 年末及 2026 年 3 月末无形资产明细表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
----	-------------	---------

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
土地使用权	278,333.84	270,010.73
专利权	11.04	8.08
非专利技术	54.23	-
软件	1,054.41	1,506.4
特许权	-	-
合计	279,453.51	271,525.55

表 6-37: 2026 年 3 月末无形资产中主要土地使用权明细表

单位: 平方米、万元

编号	土地使用权人	取得方式	权证编号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	面积	账面价值	入账方法	是否足额缴纳出让金	取得时间	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	获得土地相关权益合法性	所在区域
1	南通城市建设集团有限公司	招拍挂	苏通国用(2014)第02080078号	港闸区九圩港河东、通州区界南侧	公共设施用地	出让	68,262.64	2,161.03	成本法	是	2014 年	2,742.11	2,742.11	合法合规	南通崇川区
2	南通城市建设集团有限公司	招拍挂	苏(2017)南通市不动产权第0011453号	华润南侧停车场(S16257地块)	街巷用地	出让	5,966.46	296.49	成本法	是	2017 年	354.37	354.37	合法合规	南通崇川区
3	南通城市建设集团有限公司	招拍挂	苏(2017)南通市不动产权第0011438号	龙潭小学西侧停车场(S16258地块)	街巷用地	出让	1,960.43	75.62	成本法	是	2017 年	90.38	90.38	合法合规	南通崇川区
4	南通市保安服务有限公司	招拍挂	苏(2019)南通市不动产权证第0102804号	石板桥卢333号	仓储用地	出让	38,347.67	1,319.80	成本法	是	2017 年 5 月	1,522.40	1,522.40	合法合规	南通崇川区
5	南通国盛	招拍挂	苏(2017)	崇川区工	商务金	出让	6,814.25	1,885.16	成本法	是	2015 年	2,149.00	2,149.00	合法合	南通崇

	城镇建设发展有限公司		南通市不动产权第0089653号	农南路150-1号	融用地、街巷用地									规	川区
6	南通固盛建材有限公司	招拍挂	苏(2019)南通市不动产权第0019303号	崇川区支十五路北海港引河西	工业用地	出让	55,343.91	1,620.51	成本法	是	2019 年	2,125.00	2,125.00	合法合规	南通崇川区
7	南通洁源环保科技有限公司	政府注入	皋国用(1997)第0031号	如皋经济开发区内	垃圾填埋池	划拨	526,518.00	8,436.92	评估法	不适用	1996 年	-	-	合法合规	南通市如皋开发区
8	南通洁源环保科技有限公司	政府注入	皋国用(97)字第0069号	如皋市长江镇沿江开发区	垃圾填埋池	划拨	139,333.20	1,562.91	评估法	不适用	1996 年	-	-	合法合规	南通崇川区
9	南通洁源环保科技有限公司	政府注入	皋国用(98)字第123号	如皋市长江镇境内	垃圾填埋池	划拨	131,780.93	1,478.19	评估法	不适用	1997 年	-	-	合法合规	南通崇川区
10	南通洁源环保科技有限公司	政府注入	皋国用(98)字第124号	如皋市长江镇境内	垃圾填埋池	划拨	51,240.00	574.76	评估法	不适用	1997 年	-	-	合法合规	南通崇川区
11	南通洁源环保科技有限公司	政府注入	皋国用(2006)第732号	如皋港经济开发区又来沙南主江堤外	公共设施	划拨	54,400.00	714.75	评估法	不适用	2005 年	-	-	合法合规	南通崇川区
12	南通铁建建设构建有限公司	招拍挂	苏(2022)苏锡通不动产权第004258	苏通科技产业园东方大道东、海亚	工业用地	出让	45,969.28	1,567.42	成本法	是	2018 年 2 月	1,819.06	1,819.06	合法合规	南通开发区

			号	路南、海堡路北侧											
13	南通铁建建设构建有限公司	招拍挂	苏(2022)苏锡通不动产权第004258号	苏锡通科技产业园区江达路西、海亚路南侧	工业用地	出让	25,313.52	916.10	成本法	是	2020年10月	1,001.20	1,001.20	合法合规	南通开发区
14	南通路桥工程有限公司	协议转让	苏(2018)通州区不动产权第0014870号	平潮土地使用权	办公楼、仓库	出让	6,605.00	53.95	成本法	是	2001年6月	99.23	99.23	合法合规	南通通州区
15	南通路桥工程有限公司	协议转让	苏通国用(2005)字第10100007号	M11256土地使用权(中辉纺织南,南亚生活区北)	工业用地	出让	22,426.91	657.88	成本法	是	2012年5月	887.03	887.03	合法合规	南通崇川区
16	南通国有资产投资控股有限公司	政府注入	苏通国用(2012)第0201001号	港闸区唐闸街道棉机路1号	工业用地	出让	49,556.43	19,159.92	评估法	不适用	2011年	-	-	合法合规	南通崇川区
合计		-	-	-	-	-	-	42,481.40	-	-	-	12,789.78	12,789.78	-	-

上述获取土地相关权益合法合规，涉及区域有南通市区、通州区、如皋。

南通市区近期住宅类土地均价约18,200元/平方米，商服类地块近期土地均价约3,100元/平方米，工业用地均价约5109元/平方米；通州区近期住宅类均价14,300元/平方米，商服类地块近期土地均价约2,300元/平方米，工业用地均价约330元/平方米；如皋近期住宅类土地均价约11,800元/平方米，商服类地块近期土地均价约2,000元/平方米，工业用地均价约300元/平方米。

发行人无形资产摊销政策如下：

发行人无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。但对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在进行初始确认时，按公允价值确认计量。

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，发行人对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

发行人研发支出的归集范围包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧及待摊费用、设计费用、装备调试费、委托外部研究开发费用、其他费用等。

发行人根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，将其分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段支出于发生时计入当期损益，对于开发阶段的支出，在同时满足以下条件时予以资本化：发行人评估完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；发行人具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产预计能够为发行人带来经济利益；发行人有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。对于不满足资本化条件的开发阶段支出于发生时计入当期损益。

(7) 使用权资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人使用权资产分别为 1,883.47 万元、1,658.34 万元、1,933.92 万元及 1,879.91 万元，占同期非流动资产的比例分别为 0.03%、0.02%、0.03%及 0.03%。发行人使用权资产主要是房屋建筑物。2024 年较上年末下降 225.13 万元，降幅 11.95%。2025 年较上年增加 275.58 万元，增幅为 16.62%，主要系新增房屋建筑物及设备的使用权所致。

(8) 开发支出

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人开发支出分别为 5.79 万元、6.52 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占同期非流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%及 0.00%。发行人开发支出主要是研发支出。

(9) 其他非流动资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 228,440.91 万元、270,216.44 万元、316,755.07 万元及 318,662.56 万元，占同期非流动资产的比例分别为 3.43%、3.81%、4.39%及 4.42%。发行人其他非流动资产主要包含南通国投根据南通市国资委有关授权文件授权公司管理的市政类公益性资产，授权行为合法合规。

表 6-38：2025 年末及 2026 年 3 月末其他非流动资产明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
增值税留抵税额	63,402.57	19.90	59,478.03	18.78
预付土地出让金	-	-	-	-
预付工程款	116,501.61	36.56	117,895.55	37.22
搬迁支出	81,395.86	25.54	81,395.86	25.70
路灯照明资产	43,070.03	13.52	43,070.03	13.60
长期定期存款利息	14,292.50	4.49	14,292.50	4.51
代建待结算资产	-	-	613.48	0.19
其他	-	-	9.62	0.00
合计	318,662.56	100.00	316,755.07	100.00

(二) 负债结构分析

表6-39：2023-2025年末及2026年3月末发行人负债结构表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,702,871.19	41.67	4,241,220.97	47.38	3,489,001.30	39.73	3,894,859.13	46.31
非流动负债	5,183,664.29	58.33	4,709,796.40	52.62	5,292,229.80	60.27	4,515,420.13	53.69
负债总计	8,886,535.48	100.00	8,951,017.37	100.00	8,781,231.11	100.00	8,410,279.27	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人总负债分别为 8,410,279.27 万元、8,781,231.11 万元、8,951,017.37 万元和 8,886,535.48 万元，负债总额较大；其中流动负债占比分别为 46.31%、39.73%、47.38%和 41.67%，非流动负债占比分别为 53.69%、60.27%、52.62%和 58.33%。

1、流动负债分析

表 6-40：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末流动负债结构表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	781,436.96	21.10	764,162.40	18.02	555,768.22	15.93	493,643.06	12.67
应付票据	11,144.17	0.30	11,607.34	0.27	9,582.14	0.27	19,691.95	0.51
应付账款	838,188.62	22.64	929,313.00	21.91	988,850.36	28.34	1,033,980.26	26.55
预收账款	3,975.36	0.11	2,672.62	0.06	4,686.76	0.13	4,754.96	0.12
合同负债	303,893.80	8.21	253,273.42	5.97	170,140.29	4.88	154,118.41	3.96
应付职工薪酬	38,767.33	1.05	55,658.38	1.31	55,756.38	1.60	49,253.83	1.26
应交税费	15,892.55	0.43	16,946.08	0.40	13,330.40	0.38	13,273.01	0.34
其他应付款	868,347.94	23.45	909,104.14	21.43	767,398.48	21.99	823,109.92	21.13
一年内到期的非流动负债	612,574.21	16.54	995,897.53	23.48	698,826.51	20.03	990,701.67	25.44
其他流动负债	228,650.25	6.17	302,586.07	7.13	224,717.03	6.44	312,332.06	8.02
流动负债合计	3,702,871.19	100.00	4,241,220.97	100.00	3,489,001.30	100.00	3,894,859.13	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动负债分别为 3,894,859.13 万元、3,489,001.30 万元、4,241,220.97 万元及 3,702,871.19 万元，占负债总额比例分别为 46.31%、39.73%、47.38%和 41.67%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的长期负债和其他流动负债构成。

（1）短期借款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人短期借款余额分别为 493,643.06 万元、555,768.22 万元、764,162.40 万元及 781,436.96 万元，占同期流动负债的比例分别为 12.67%、15.93%、18.02%和 21.10%。公司短期借款主要由集团本部以及南通国投、水务公司、港口集团、汽运实业等下属子公司的短期借款构成。

表 6-41：2025 年末及 2026 年 3 月末短期借款明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	0.00	0.00	0.00	0.00
保证借款	373,591.72	47.81	388,452.00	50.83
信用借款	407,788.83	52.18	374,863.35	49.06
未到期应付利息	56.41	0.01	847.06	0.11
合计	781,436.96	100.00	764,162.40	100.00

(2) 应付票据及应付账款

①应付票据

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应付票据分别为 19,691.95 万元、9,582.14 万元、11,607.34 万元和 11,144.17 万元，占同期流动负债比例分别为 0.51%、0.27%、0.27%和 0.30%，应付票据全部为银行承兑汇票。2024 年末较上年末减少 2,025.2 万元，降幅 51.34%，主要系银行承兑汇票到期减少所致。2025 年末较上年末增加 10,109.81 万元，增幅 21.13%，主要系银行承兑汇票提用所致。

②应付账款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应付账款分别为 1,033,980.26 万元、988,850.36 万元、929,313.00 万元和 838,188.62 万元，占同期流动负债比例分别为 26.55%、28.34%、21.91%和 22.64%。应付账款主要为工程款。

表 6-42：2025 年末及 2026 年 3 月末应付账款账龄情况表

单位：万元，%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	736,989.16	87.93	809,957.13	87.16
1-2 年	58,296.48	6.96	54,089.28	5.82
2-3 年	23,879.17	2.85	30,814.42	3.32
3 年以上	19,023.81	2.27	34,452.17	3.71
合计	838,188.62	100.00	929,313.00	100.00

表 6-43：2025 年末应付账款前五位明细表

单位：万元，%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项性质
1	中铁四局集团有限公司和南	26,599.20	2.86	1 年以内	应付工程款

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项性质
	通建工集团股份有限公司联合				
2	中国铁建股份有限公司	26,513.27	2.85	1 年以内	应付工程款
3	中国中铁股份有限公司	23,723.03	2.55	1 年以内	应付工程款
4	沪宁城际铁路股份有限公司/ 中铁十四局集团有限公司/成 都西南交大工程建设咨询监 理有限公司	21,914.80	2.36	1 年以内	应付工程款
5	中铁十四局集团有限公司	20,706.29	2.23	1 年以内	应付工程款
	合计	119,456.61	12.85	-	-

表 6-44: 2026 年 3 月末应付账款前五位明细表

单位: 万元, %

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项性质
1	徐州市公路工程总公司	5,040.70	0.60	1 年以上	应付工程款
2	南通创苏建筑工程有限公司	4,388.32	0.52	1 年以上	应付工程款
3	南通翔达交通工程有限公司	4,258.44	0.51	1-3 年	应付工程款
4	中车南京浦镇车辆有限公司	4,165.05	0.50	1 年以内	应付工程款
5	连云港市锦坤建设工程有限公司	3,994.57	0.48	1 年以上	应付工程款
	合计	21,847.08	2.61	-	-

(3) 预收账款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末, 发行人预收账款分别为 4,754.96 万元、4,686.76 万元、2,672.62 万元以及 3,975.36 万元, 占同期流动负债的比例分别为 0.12%、0.13%、0.06%和 0.11%。发行人预收账款主要为预收工程款项。

表 6-45: 2025 年末及 2026 年 3 月末预收账款账龄情况表

单位: 万元, %

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,891.27	47.57	588.53	22.02
1-2 年	1.50	0.04	1.50	0.00
2-3 年	0.00	0.00	-	0.00
3 年以上	2,082.59	52.39	2,082.59	77.98
合计	3,975.36	100.00	2,672.62	100.00

表 6-46: 2026 年 3 月末预收账款前五位明细表

单位：万元，%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项性质
1	南通市崇川区观音山新城管理委员会	2,082.59	52.39	3 年以上	预收房款
	合计	2,082.59	52.39	-	-

注：其余均为零散户小额租金和零散户小额房款

(4) 其他应付款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末, 发行人其他应付款分别为 823,109.92 万元、767,398.48 万元、909,104.14 万元以及 868,347.94 万元, 占同期流动负债的比例分别为 21.13%、21.99%、21.43%以及 23.45%, 主要由往来款和保证金组成。2025 年末较上年末增加 141,705.66 万元, 增幅 18.47%, 主要系发行人与南通地方国企的往来款增加。2026 年 3 月末较上年末减少 40,756.2 万元, 降幅 4.48%。

表 6-47: 2025 年末及 2026 年 3 月末其他应付款明细表

单位：万元，%

款项性质	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
应付利息	7,324.16	0.84	9,562.79	1.05
应付股利	5,441.88	0.63	5,847.32	0.64
其他应付款	855,581.91	98.53	893,694.03	98.30
合计	868,347.94	100.00	909,104.14	100.00

表 6-48: 2025 年末其他应付款前五位明细表

单位：万元，%

序号	债权单位名称	余额	占比
1	南通市中央创新区科创产业发展有限公司	271,959.23	29.92
2	南通市财政局	200,741.55	22.08
3	南通天山置业有限公司	32,400.00	3.56
4	南通五水置业有限公司	29,410.64	3.24
5	南通市海诚房地产开发有限公司	23,200.00	2.55
合计	-	557,711.42	61.35

发行人与南通市财政局之间的往来款为南通市财政局预拨的代建工程款, 该款项合法合规, 经征询南通市财政局, 不存在替政府融资等行为。

表 6-49: 2026 年 3 月末主要其他应付款明细表

单位：万元，%

序号	债权单位名称	余额	占比
1	南通市中央创新区科创产业发展有限公司	271,959.23	31.32
2	南通市财政局	141,441.51	16.29
3	南通天山置业有限公司	32,400.00	3.73
4	南通五水置业有限公司	30,160.64	3.47
5	南通市海诚房地产开发有限公司	23,200.00	2.67
合计	-	499,161.38	57.48

发行人与南通市财政局之间的往来款为南通市财政局预拨的代建工程款，该款项合法合规，经征询南通市财政局，不存在替政府融资等行为。

（5）合同负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人合同负债分别为 154,118.41 万元、170,140.29 万元、253,273.42 万元以及 303,893.80 万元，占同期流动负债的比例分别为 3.96%、4.88%、5.97%和 8.21%。发行人合同负债主要是合同预收款和预收房款。2025 年末较上年末增加 83,133.13 万元，增幅 48.86%，主要系预收放款。2026 年 3 月末较上年末增加 50,620.38 万元，增幅 19.99%。

（6）应交税费

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应交税费分别为 13,273.01 万元、13,330.40 万元、16,946.08 万元以及 15,892.55 万元，占同期流动负债的比例分别为 0.34%、0.38%、0.40%和 0.43%。2025 年末较上年末增加 3,615.68 万元，增幅 27.12%，主要系企业所得税和房产税增加所致。2026 年 3 月末较上年末减少 1,053.53 万元，降幅 6.22%。

（7）一年内到期的非流动负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 990,701.67 万元、698,826.51 万元、995,897.53 万元以及 612,574.21 万元，占同期流动负债的比例分别为 25.44%、20.03%、23.48%和 16.54%。一年内到期的非流动负债为发行人长期借款、应付债券及长期应付款中需一年内偿还的借款金额。2024 年末较上年末减少 291,930.44 万元，降幅 29.47%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券减少所致。2025 年末较上年末增加 297,071.02 万元，增幅 42.51%，主要系一年内到期长期借款增加 46,441.80 万元，一年内到期应付债券增加 245,749.90 万元。2026 年 3 月末较上年末减少 383,323.32 万元，降幅 38.49%。

表 6-50: 2025 年末及 2026 年 3 月末一年内到期的非流动负债明细表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
一年内到期的长期借款	216,264.07	234,951.61
一年内到期的应付债券	390,000.00	748,792.20
一年内到期的长期应付款	6,208.67	11,764.53
一年内到期的租赁负债	101.47	389.19
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-
合计	612,574.21	995,897.53

(8) 其他流动负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末, 发行人其他流动负债分别为 312,332.06 万元、224,717.03 万元、302,586.07 万元以及 228,650.25 万元, 占同期流动负债的比例分别为 8.02%、6.44%、7.13%和 6.17%, 明细如下所示:

表 6-51: 2025 年末及 2026 年 3 月末其他流动负债明细表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
待转销项税	26,481.87	26,320.26
短期应付债券	200,000.00	270,634.22
预提费用	2,168.37	1,851.98
已背书未终止确认的应收票据	-	3,779.60
合计	228,650.25	302,586.07

2、非流动负债分析

表 6-52: 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末非流动负债结构表

单位: 万元, %

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,198,586.75	42.41	2,123,180.59	45.08	2,254,192.66	42.59	1,954,304.96	43.28
应付债券	1,557,632.00	30.05	1,157,890.00	24.58	2,757,860.27	52.11	2,307,159.65	51.10
租赁负债	1,001.38	0.02	837.95	0.02	531.92	0.01	843.81	0.02
长期应付款	1,239,823.13	23.92	1,240,167.22	26.33	105,970.51	2.00	104,307.93	2.31
预计负债	4,190.69	0.08	4,190.67	0.09	3,873.13	0.07	4,052.51	0.09
递延所得税负债	114,817.57	2.21	115,036.53	2.44	111,848.44	2.11	95,123.01	2.11
递延收益	57,613.57	1.11	58,711.10	1.25	48,170.54	0.91	39,845.92	0.88
其他非流动负债	9,999.21	0.19	9,782.33	0.21	9,782.33	0.18	9,782.33	0.22

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	5,183,664.29	100.00	4,709,796.40	100.00	5,292,229.80	100.00	4,515,420.13	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 4,515,420.13 万元、5,292,229.80 万元、4,709,796.40 万元及 5,183,664.29 万元，占负债总额比例分别为 53.69%、60.27%、52.62%和 58.33%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

（1）长期借款

2023-2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 1,954,304.96 万元、2,254,192.66 万元、2,123,180.59 万元和 2,198,586.75 万元，占同期非流动负债总额的比例为 43.28%、42.59%、45.08%和 42.41%。近年来，发行人在轨道交通建设等项目上的资金投入较大，通过中长期借款的方式进行项目融资。

表 6-53：2025 年末及 2026 年 3 月末长期借款性质明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
质押借款	1,408,579.61	1,378,579.61
抵押借款	189,586.84	171,162.72
保证借款	505,904.44	500,834.22
信用借款	310,662.14	305,489.46
未到期应付利息	117.79	2,066.20
减：一年内到期的长期借款	216,264.07	234,951.61
合计	2,198,586.75	2,123,180.59

（2）应付债券

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行应付债券分别为 2,307,159.65 万元、2,757,860.27 万元、1,157,890.00 万元和 1,557,632.00 万元，占同期非流动负债的比例为 51.10%、52.11%、24.58%和 30.05%。发行人应付债券主要为公司债、中期票据、政府专项债和城镇建设专项债，明细如下所示：

表 6-54：2026 年 3 月末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	起息日	到期日	发行总额	债券余额	债券类型	承销机构
21 南通地铁绿色债 01	2021-6-25	2028-6-25	140,000.00	84,000.00	企业债	海通证券,粤开证券
21 南通地铁绿色债 02	2021-9-23	2028-9-23	140,000.00	84,000.00	企业债	海通证券,粤开证

						券
23 通城 03	2023-5-26	2026-5-26	100,000.00	100,000.00	公司债	华泰联合证券,光大证券,财通证券,国金证券
23 通城 04	2023-6-19	2026-6-19	100,000.00	100,000.00	公司债	华泰联合证券,光大证券,财通证券,国金证券
23 南通城建 MTN002	2023-8-23	2026-8-23	100,000.00	100,000.00	中期票据	兴业银行,南京银行
23 南通城建 MTN003	2023-10-11	2026-10-11	90,000.00	90,000.00	中期票据	兴业银行,南京银行
24 通城 01	2024-2-27	2029-2-27	125,000.00	125,000.00	公司债	中信建投证券,天风证券,兴业证券,湘财证券
24 通城 02	2024-3-14	2029-3-14	150,000.00	150,000.00	公司债	中信建投证券,湘财证券,兴业证券,申万宏源证券有限公司
24 南通城建 MTN001	2024-9-4	2029-9-4	70,000.00	70,000.00	中期票据	民生银行,江苏银行,中信银行
24 通城 03	2024-9-27	2029-9-27	150,000.00	150,000.00	公司债	中信证券,中信建投证券,南京证券,天风证券
24 通城 04	2024-10-29	2029-10-29	150,000.00	150,000.00	公司债	平安证券,中信建投证券,广发证券,申万宏源证券有限公司
25 南通城建 MTN001	2025-1-20	2030-1-20	130,000.00	130,000.00	中期票据	民生银行,江苏银行,中信银行
25 南通城建 MTN002	2025-3-21	2030-3-21	100,000.00	100,000.00	中期票据	民生银行,江苏银行,中信银行
26 通建 01	2026-2-6	2031-2-6	150,000.00	150,000.00	公司债	国泰海通证券,华泰联合证券,浙商证券
26 南通城建 MTN001	2026-3-10	2031-3-10	100,000.00	100,000.00	中期票据	南京银行,兴业银行
26 通建 02	2026-3-2	2031-3-2	150,000.00	150,000.00	公司债	中国国际金融股份有限公司,国泰海通证券
G23 通水 1	2023-3-10	2028-3-10	20,000.00	14,742.00	公司债	湘财证券
25 南通汽运 MTN001	2025-1-17	2028-1-17	50,000.00	50,000.00	中期票据	民生银行,北京银行,邮储银行
24 南通汽运 MTN002	2024-12-13	2027-12-13	50,000.00	50,000.00	中期票据	民生银行
减: 一年内到期的应付债券	-	-	-	390,000.00	-	-
减: 发行费用	-	-	-	110.00	-	-
合计	-	-	-	1,557,632.00	-	-

(3) 长期应付款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期应付款余额分别为 104,307.93 万元、105,970.51 万元、1,240,167.22 万元和 1,239,823.13 万元，占各期非流动负债比例为 2.31%、2.00%、26.33%和 23.92%。发行人长期应付款主要为长期应付款和专项应付款，主要包括政府专项债、固定资产购置款、应付购车款及各类专项拨款等。

表 6-55: 2025 年末及 2026 年 3 月末长期应付款明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
长期应付款	1,193,258.54	1,206,173.38
专项应付款	46,564.60	33,993.84
合计	1,239,823.13	1,240,167.22

表 6-56: 2025 年末长期应付款明细表

单位：万元

项目	金额
固定资产购置款	15,255.24
南通紫荆濠韵城市发展投资合伙企业（有限合伙）	100.00
中国农发重点建设基金有限公司	2,700.00
应付购车款	15,431.31
平海线建设工程政府债券资金	16,422.97
政府专项债	1,168,028.39
减：一年内到期的长期应付款	11,764.53.71
合计	1,206,173.38

表 6-57: 2025 年末专项应付款明细表

单位：万元

项目	金额
港建费分成	5,717.00
港口集团改革成本	6,353.64
公共交通专项拨款	20,309.96
国信专项拨款	1,613.24
合计	33,993.584

表 6-58: 2026 年 3 月末长期应付款和专项应付款明细表

单位：万元

	项目	2026 年 3 月末
长期应付款	南通城市建设集团有限公司	57,300.00
	南通轨道交通集团有限公司	983,500.00
	南通国有资产投资控股有限公司	100.00
	南通水务集团有限公司	65,927.01
	南通汽运集团有限公司	13,031.53
	南通港口集团有限公司	73,400.00
	长期应付款合计	1,193,258.54
专项应付款	南通国信资产管理有限公司	9,613.24
	南通市公共交通集团有限公司	25,811.40
	南通港口集团有限公司	11,060.80
	南通汽运集团有限公司	79.15
	专项应付款合计	46,564.60
	合计	1,239,823.13

(4) 租赁负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人租赁负债余额分别为 843.81 万元、531.92 万元、837.95 万元和 1,001.38 万元，占各期非流动负债比例为 0.02%、0.01%、0.02%和 0.02%。发行人租赁负债主要是租赁付款。2026 年 3 月末较上年末增加 163.43 万元，增幅 19.50%，主要系租赁付款增加所致。

(三) 所有者权益结构分析

表 6-59：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末所有者权益构成表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	2,309,310.00	49.54	2,309,310.00	49.69	2,309,310.00	48.62	2,309,310.00	50.03
资本公积	1,301,504.87	27.92	1,301,507.01	28.01	1,140,805.79	24.02	1,083,272.55	23.47
其他综合收益	182,658.89	3.92	171,582.52	3.69	163,112.88	3.43	104,991.63	2.27
专项储备	2,728.97	0.06	2,842.58	0.06	4,006.30	0.08	4,507.20	0.10
未分配利润	590,163.97	12.66	587,700.03	12.65	581,856.61	12.25	574,473.18	12.45
少数股东权益	274,846.11	5.90	274,211.50	5.90	550,959.04	11.60	538,943.52	11.68
所有者权益合计	4,661,212.81	100.00	4,647,153.64	100.00	4,750,050.63	100.00	4,615,498.08	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 4,615,498.08 万元、4,750,050.63 万元、4,647,153.64 万元及 4,661,212.81 万元，保持稳定的趋势，主要原因是发行人股东近年连续增资以及发行人经营盈利沉淀。从发行人所有者权益的结构来看，实收资本、资本公积、未分配利润和少数股东权益为主要组成

部分，四项合计分别占同期所有者权益的比例为 97.63%、96.49%、96.25%和 96.02%。

（1）实收资本

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人实收资本为 2,309,310.00 万元、2,309,310.00 万元、2,309,310.00 万元及 2,309,310.00 万元，占各期所有者权益的比例为 50.03%、48.62%、49.69%及 49.54%。

发行人在 2013-2014 年由南通市人民政府国有资产监督管理委员会划拨注入了城市照明路灯等公益性资产，资产的注入均在财预〔2017〕50 号文颁布之前，符合财预〔2017〕50 号文等相关规定。

经征询南通市财政局意见，南通市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的注资行为合规合法，符合〔2017〕50 号文的规定，暂无整改要求。发行人除上述城市照明路灯等公益性资产注入外不存在将政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产作为资本注入的情况，不存在承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。

表 6-60：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末实收资本明细表

单位：万元

投资者	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
南通市人民政府国有资产监督管理委员会	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00	2,309,310.00

表 6-61：2026 年 3 月末实收资本结构表

单位：万元

资产类型	金额	是否产生现金流	注入方式	注入时间	是否计入有效净资产	计入有效净资产金额
货币资产	100,000.00	是	现金资产注入	2012.12	是	100,000.00
货币资产	70,000.00	是	现金资产注入	2012.12	是	70,000.00
货币资产	30,000.00	是	现金资产注入	2012.12	是	30,000.00
货币资产	100,000.00	是	现金资产注入	2012.12	是	100,000.00
货币资产	150,000.00	是	现金资产注入	2016.6	是	150,000.00
货币资产	548,000.00	是	现金资产注入	2022.2	是	548,000.00
城市照明路灯资产	8,356.00	否	由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建，所以该部分资产不能产生现金流。	2012.12	否	-
东港排水和洪江排水的污水处理设备、管	96,358.45	是	由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业，负责对南通市崇川区和南通市港	2012.12	是	96,358.45

资产类型	金额	是否产生现金流	注入方式	注入时间	是否计入有效净资产	计入有效净资产金额
网等实物资产			闸区的污水进行处理,由自来水公司代收污水处理费,最后按照市场价格公允的划拨给污水公司,从而形成现金流			
洪江排水的全部股权资产	18,901.22	是	由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业,负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理,由自来水公司代收污水处理费,最后按照市场价格公允的划拨给污水公司,从而形成现金流	2012.12	是	18,901.22
东港排水的全部股权资产	13,706.54	是	由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业,负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理,由自来水公司代收污水处理费,最后按照市场价格公允的划拨给污水公司,从而形成现金流	2012.12	是	13,706.54
绿化造园的全部股权资产	3,461.56	是	绿化造园是一个按照市场机制运营的企业,公司由于具有较好的资质,所以在市场上通过招投标的形式获得项目后进行运作,进而产生现金流	2012.12	是	3,461.56
南通市墙改办、散办房、质监站的房产资产	5,616.17	是	该部分房产注入后,产生了一定的租赁费用,因此此次注入的所有资产全部能产生现金流。	2012.12	是	5,616.17
城市照明的路灯等实物资产	53,600.06	否	由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建,所以该部分资产不能产生现金流。	2012.12	否	-
东港排水三期扩建项目资产	27,975.17	是	由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业,负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理,由自来水公司代收污水处理费,最后按照市场价格公允的划拨给污水公司,从而形成现金流	2014.4	是	27,975.17
洪江排水一期和洪江排水二期	37,688.96	是	由于污水处理公司是一个按照市场机制运营的企业,负责对南通市崇川区和南通市港闸区的污水进行处理,由自来水公司代收污水处理费,最后按照市场价格公允的划拨给污水公司,从而形成现金流	2014.4	是	37,688.96
古港花都实物资产	11,221.20	是	由于古港花都目前对外有苗圃的种植等业务,均能产生较稳定的现金流	2014.4	是	11,221.20

资产类型	金额	是否产生现金流	注入方式	注入时间	是否计入有效净资产	计入有效净资产金额
房产资产	2,458.95	是	该部分房产注入后,产生了一定的租赁费用	2014.4	是	2,458.95
城市照明的路灯等实物资产	5,743.86	否	由于城市照明公司的运营模式主要是替政府代建,所以该部分资产不能产生现金流。	2014.4	否	-
洁源环保股权资产	20,411.86	是	洁源环保目前是一个按照市场机制运营的企业,主要为维护城市环境卫生提供生活垃圾处理保障服务,能够产生较为稳定的现金流	2014.4	是	20,411.86
南通国有资产投资控股有限公司股权资产	250,000.00	是	南通国投是按照市场机制运营的企业,主要业务板块包括自来水、客运、担保等,能够产生较为稳定的现金流	2018.6	是	250,000.00
轨道建设资金	443,010.00	是	轨交资金增资,未来轨道交通将产生现金流	2021.8	是	443,010.00
轨道建设资金	100,000.00	是	轨交资金增资,未来轨道交通将产生现金流	2021.8	是	100,000.00
滨江片区的土地收益中城建收购港口集团股份的本息 20.22 亿元及城建注入五山公司的保障运营资金	212,800.00	是	滨江片区的土地收益中城建收购港口集团股份的本息 20.22 亿元及城建注入五山公司的保障运营资金	2022.6	是	212,800.00
合计	2,309,310.00	-	-	-	-	2,241,610.08

(2) 资本公积

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末,发行人资本公积分别为 1,083,272.55 万元、1,140,805.79 万元、1,301,507.01 万元及 1,301,504.87 万元,占同期所有者权益比例分别为 23.47%、28.01%、及 27.92%。

表 6-62: 发行人 2025 年度及 2026 年 1-3 月资本公积形成过程

单位: 万元

序号	项目	金额
2024 年末余额		1,140,805.79
增加		
序号	项目	金额
1	本公司收到南通市财政局拨入海太过江通道、张靖皋长江大桥项目超长期特别国债资金 132,830,600 元	13,283.06

序号	项目	金额
2	本公司 2025 年收到南通市财政拨入资本金 510,000,00 元, 本公司增加资本公积。	5,100.00
3	根据南通市国资委, 国资发[2025]66 号文件, 将青年西路 7 号 1 号房、2-5 号房及工农路 617 号 3-5 幢授权给本公司增加授权基数 18,302,400 元。	1,830.24
4	根据南通市国资委, 通国资发[2016]85 号文件, 将福西茶楼授权本公司, 增加本公司授权经营基数 3,431,300 元。	343.13
5	本年因本公司资产清查, 补入账 8 套 1999 年之前城市基础设施配套费房屋, 2007 年因城投公司“事改企”, 整体移交本公司, 8 套房产评估价值 3,429,938 元, 因办理产权, 补交税费 1,273,732.95 元, 净增加资本公积 2,156,205.05 元。	215.62
6	根据《关于市政管网工程财政投资款的说明》, 本年水务集团 2025 年度工程款补贴转资本公积 18,943,324.08 元, 评估增值 6,701,025.30 元。子公司南通市排水管网有限公司 2025 年度工程款补贴转资本公积调增资本公积 150,235,577.85 元。子公司南通市经济技术开发区通盛排水有限公司 2025 年评估增值 13,338,000.00 元, 合计增加资本公积 131,052,336.40 元。	13,105.23
7	本年港口集团以财政资金置换政府专项债, 其中通海港区中部码头区东段泊位工程 220,000,000 亿元、南通港如皋港区横港沙作业区 10 万吨级粮油泊位 420,000,000 亿元、南通港通海港区公共服务中心项目 60,000,000 元, 合计增加资本公积 700,000,000 元。	70,000.00
8	本年公交集团结转购车专项补贴款 128,350,450 元、政府投资的配电设施款 68,160,809.85 元、结转专项应付款累计折旧及电池更新费 19,300,956.99 元, 合计增加资本公积 215,812,216.84 元。	21,581.22
9	根据本公司第 15 号总经理办公会会议纪要, 两河两岸及绿地配套管理用房等 13 处盘盈资产, 按每处 1 元计入资本公积。	0.00
10	本年因联营企业其他权益变动, 增加资本公积 16,218,381.38 元	1,621.84
减少		
1	本年因购买路桥公司、新晟公司少数股东股权, 减少资本公积 2,866,466.89 元。	286.65
2	根据通南通市国资委, 通国资发[2025]27 号文件, 核减通宁大道福西茶楼授权资产, 减少授权基数 1,029,612.00 元。	102.96
3	本年水务集团投资子公司南通市经济技术开发区富民港排水有限公司、南通市经济技术开发区通盛排水有限公司、南通东港排水有限公司 2025 年度弥补雨水管网折旧减少资本公积 59,081,560.99 元。	5,908.16
4	本年公交集团出售政府投资配电设施等、报废人民西路 93 号停车场 (财政直接支付), 减少资本公积 56,041,836.72 元。	5,604.18
5	港口集团与南通通洋港口有限公司、江苏吕四港集团有限公司就增资扩股事项正式签订《增资扩股协议书》, 由江苏吕四港集团有限公司以货币资金新增出资 470 万元。本次增资扩股后, 港口集团对南通通洋港口有限公司持股比例由 100%下降至 80.97%。南通通洋港口有限公司少数股东增资引起的享有权益减少 3,771,801.59 元	377.18
2025 年末余额		1,301,507.01
增加		
1	2026 年根据城建集团第 15 号总经理办公会会议纪要, 唐闸南工房、沿河路 25 号等 3 处资产“1”元入账 (资产编号: 0100008), 增加资本公积 3 元	0.00
2	2026 年公交集团结转专项应付款累计折旧及电池更新费, 增加资本公积 684558.44 元	68.46
减少		

序号	项目	金额
1	2026 年水务集团水管网折旧冲减资本公积，减少资本公积 706010.15 元	-70.60
2026 年 1-3 月余额		1,301,504.87

表 6-63：2025 年末及 2026 年 3 月末资本公积明细表

单位：万元

资产类型	2025 年末	2026 年 3 月末
城市照明的路灯等实物资产	8,249.00	8,249.00
城市照明的路灯等实物资产	7,240.60	7,240.60
老洪港应急水源资产	67,042.60	67,042.60
南通市保安服务总公司等三家企业	1,795.68	1,795.68
秦灶管理用房	65.50	65.50
南通国有资产投资控股有限公司股权资产	872,284.17	872,284.17
汽运集团股权	62,048.92	62,048.92
水务公司增资扩股 3 家公司	45,414.78	45,414.78
公交公司划入车辆	5,757.98	5,757.98
轨道交通 2 号线一期工程抗疫特别国债	84,000.00	84,000.00
南通江天化学股份有限公司股权资产	2,158.43	2,158.43
水务集团工程款补贴等	55,112.21	55,112.21
公交集团收到财政拨入资金	10,608.99	10,608.99
致濠、通安后勤转入、众合担保转出、联濠置换等	-8,912.86	-8,912.86
土地划拨核减	-36,258.11	-36,258.11
市建设局工程资金和园博园注册资金核销	-10,970.87	-10,970.87
权益法确认联营企业资本公积	684.47	684.47
2021 年收到财政拨入资本金 4,640,000,000.00 元	464,000.00	464,000.00
根据通港集函（2021）5 号，南通港集团有限公司关于拨付实缴注册资本金的函，投入资本金 136,000,000.00 元，故增加其他资本公积 136,000,000.00 元；	13,600.00	13,600.00
根据股权转让协议，南通经济发展有限公司以 1 元一股的价格转让 110 万股万通投资控股股份有限公司股权给发行人；	110.00	110.00
根据通城建（2021）232 号，2020、2021 共收到财政拨入轨道公司和港口集团的资本金，其中轨道公司 44 亿元，港口集团 2 亿元。另有抗疫特别国债 8.8 亿元由财政直接拨入轨道公司，上述共计 54.8 亿元。根据《关于印发〈南通市轨道交通发展专项资金管理暂行办法〉的通知》（通财金[2017]20 号）文件精神，市财政局以资本金形式注入本公司增加实收资本，减少资本公积 54.8 亿元；	-548,000.00	-548,000.00

根据通国资发（2021）86号减少本公司授权经营基数 6,671,839.88 元；	-667.18	-667.18
根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意减少南通市城市建设集团有限公司公益性授权资产的批复》，将道路桥梁、园林绿化、污水处理类资产等减少授权公司经营基数 26.76 亿元。	-267,600.00	-267,600.00
2022 年收到财政拨款入资本金	140,000.00	140,000.00
根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于调整城建集团授权资产的批复》【通国资发[2023]120 号】，增加对致豪地产 30%股权，故增加资本公积 285,034,587.61 元	28,503.46	28,503.46
根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会【通国资发[2023]120 号】关于调整城建集团授权资产的批复，减少对南通市产业投资母基金有限公司股权，故减少资本公积 99,863,541.74 元。	-9,986.35	-9,986.35
根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于调整城建集团授权资产的批复》【通国资发[2023]120 号】减少国润融资租赁 12%股权，故减少资本公积 89,459,436.80 元。	-8,945.94	-8,945.94
根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会【通国资发【2023】61 号】关于调整南通城市建设集团有限公司授权资产的通知，将国投所持有的新源公司 100%股权授权南通科创投资集团有限公司经营管理；根据《市政府关于调整南通科创投资集团有限公司出资人相关事项的批复》【通政复【2023】19 号】，将新源公司所持的天生港发电有限公司 29.98%股权和南通新晟城市发展有限公司 10.95%股权分别划转至国投公司和城建集团。	-44,869.23	-44,869.23
2023 年收到财政拨款入资本金	150,806.30	150,806.30
2024 年收到南通市财政拨款入资本金 783,544,075.42 元，本公司增加资本公积。	78,354.41	78,354.41
根据南通市人民政府《市政府关于南通文化旅游产业发展集团有限公司重组事项的批复》（通政复[2024]11 号）和南通市国资委《关于将城建集团所持五山公司股权无偿划转给文旅集团的通知》（通国资发[2024]42 号），本公司将对南通五山旅游发展有限公司 100%股权划转给南通文化旅游产业发展集团有限公司，本公司相应减少资本公积 112,500,000.00 元。	-11,250.00	-11,250.00
根据南通市国资委《关于调整城建集团授权资产的批复》（通国资发[2023]120 号），本公司减少享有清控银杏部分收款权益 95,711,609.07 元，本公司相应减少资本公积 95,711,609.07 元。	-9,571.16	-9,571.16
收到南通市财政局拨入海太过江通道、张靖皋长江大桥项目超长期特别国债资金 132,830,600 元	13,283.06	13,283.06
收到南通市财政拨款入资本金 510,000,000 元	51,000.00	51,000.00
根据南通市国资委，国资发[2025]66 号文件，将青年西路 7 号 1 号房、2-5 号房及工农路 617 号 3-5 幢	1,830.24	1,830.24

授权给本公司增加授权基数 18,302,400 元		
根据南通市国资委, 通国资发[2016]85 号文件, 将福西茶楼授权本公司, 增加本公司授权经营基数 3,431,300 元	343.13	343.13
2025 年因本公司资产清查, 补入账 8 套 1999 年之前城市基础设施配套费房屋, 2007 年因城投公司“事改企”, 整体移交本公司, 8 套房产评估价值 3,429,938 元, 因办理产权, 补交税费 1,273,732.95 元, 净增加资本公积 2,156,205.05 元	215.62	215.62
根据《关于市政管网工程财政投资款的说明》, 2025 年水务集团 2025 年度工程款补贴转资本公积 18,943,324.08 元, 评估增值 6,701,025.30 元。子公司南通市排水管网有限公司 2025 年度工程款补贴转资本公积调增资本公积 150,235,577.85 元。子公司南通市经济技术开发区通盛排水有限公司 2025 年评估增值 13,338,000.00 元, 合计增加资本公积 131,052,336.40 元	13,105.23	13,105.23
2025 年港口集团以财政资金置换政府专项债, 其中通海港区中部码头区东段泊位工程 220,000,000 亿元、南通港如皋港区横港沙作业区 10 万吨级粮油泊位 420,000,000 亿元、南通港通海港区公共服务中心项目 60,000,000 元, 合计增加资本公积 700,000,000 元	70,000.00	70,000.00
公交集团结转购车专项补贴款 128,350,450 元、政府投资的配电设施款 68,160,809.85 元、结转专项应付款累计折旧及电池更新费 19,300,956.99 元, 合计增加资本公积 215,812,216.84 元	21,581.22	21,581.22
根据本公司第 15 号总经理办公会会议纪要, 两河两岸及绿地配套管理用房等 13 处盘盈资产, 按每处 1 元计入资本公积, 增加资本公积 13 元	0.00	0.00
2025 年因联营企业其他权益变动, 增加资本公积 16,218,381.38 元	1,621.84	1,621.84
2025 年因购买路桥公司、新晟公司少数股东股权, 减少资本公积 2,866,466.89 元	-286.65	-286.65
根据通南通市国资委, 通国资发[2025]27 号文件, 核减通宁大道福西茶楼授权资产, 减少授权基数 1,029,612.00 元	-102.96	-102.96
2025 年水务集团投资子公司南通市经济技术开发区富民港排水有限公司、南通市经济技术开发区通盛排水有限公司、南通东港排水有限公司 2025 年度弥补雨水管网折旧减少资本公积 59,081,560.99 元	-5,908.16	-5,908.16
2025 年公交集团出售政府投资配电设施等、报废人民西路 93 号停车场 (财政直接支付), 减少资本公积 56,041,836.72 元	-5,604.18	-5,604.18
2024 年 9 月 13 日, 港口集团与南通通洋港口有限公司、江苏吕四港集团有限公司就增资扩股事项正式签订《增资扩股协议书》, 由江苏吕四港集团有限公司以货币资金新增出资 470 万元。本次增资扩股	-377.18	-377.18

后, 港口集团对南通通洋港口有限公司持股比例由 100% 下降至 80.97%。南通通洋港口有限公司少数股东增资引起的享有权益减少 3,771,801.59 元		
2026 年根据城建集团第 15 号总经理办公会会议纪要, 唐闸南工房、沿河路 25 号等 3 处资产“1”元入账 (资产编号: 0100008), 增加资本公积 3 元	0.00	0.00
2026 年公交集团结转专项应付款累计折旧及电池更新费, 增加资本公积 684558.44 元	0.00	68.46
2026 年水务集团水管网折旧冲减资本公积, 减少资本公积 706010.15 元	0.00	-70.60
合计	1,301,507.01	1,301,504.87

资本公积中土地情况: 地块名称: 南通市港闸区芦泾港2号, 取得时间: 2014 年11月13日, 入账价值3,378.70万, 应缴土地出让金额和实缴土地出让金额无 (土地性质为划拨、授权注入), 已取得《关于同意南通城市建设集团有限公司授权资产的批复》(通国资发【2014】222号)。

发行人在2013-2014年由南通市人民政府国有资产监督管理委员会划拨注入了城市照明路灯等公益性资产, 资产的注入均在财预〔2017〕50号文颁布之前, 符合财预〔2017〕50号文等相关规定。

经征询南通市财政局意见, 南通市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的注资行为合规合法, 符合2017年50号文的规定, 暂无整改要求。发行人除上述城市照明路灯等公益性资产注入外不存在将政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产作为资本注入的情况, 不存在承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。

(3) 未分配利润

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末, 发行人未分配利润分别为 574,473.18 万元、581,856.61 万元、587,700.03 万元和 590,163.97 万元, 分别占同期所有者权益的比例为 12.45%、12.25%、12.65%及 12.66%, 由历年未分配利润累加所得。

(四) 盈利能力分析

表 6-64: 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月盈利能力指标表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	135,741.46	601,608.22	568,492.99	629,793.73
营业利润	7,520.32	30,738.65	19,474.95	23,352.26
加: 其他收益	57,808.05	325,403.46	294,016.76	196,426.13
投资收益	13,498.13	27,304.53	25,291.57	27,617.83
营业外收入	231.87	2,801.54	1,152.82	1,639.23

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业外支出	424.70	2,172.74	2,140.35	3,335.50
利润总额	7,327.49	31,367.44	18,487.42	21,655.99
净利润	3,227.88	12,912.11	13,865.69	13,606.31
营业利润率	5.54%	5.11%	3.43%	3.71%
净利润率	2.38%	2.15%	2.44%	2.16%
总资产收益率	0.02%	0.09%	0.10%	0.10%

2023-2025 年度营业收入分别为 629,793.73 万元、568,492.99 万元、601,608.22 万元。2023-2025 年度公司分别实现净利润 13,606.31 万元、13,865.69 万元、12,912.11 万元，净利润率分别为 2.16%、2.44%、2.15%。

2026 年 1-3 月营业收入为 135,741.46 万元，净利润 3,227.88 万元，净利润率 2.38%，净利润率较高。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 196,426.13 万元、294,016.76 万元、325,403.46 万元及 57,808.05 万元。发行人的其他收益主要是政府补助，包括自来水及污水经营补助、公交汽运经营补贴和港口停产停业经营损失补偿等，均与公司主业相关，近三年获得的政府补助逐年加大。

表 6-65：2025 年度发行人其他收益明细表

单位：万元

政府补助类型	2025 年度
轨交集团运营成本规制补贴	198,652.65
稳岗补贴	111.10
港口集团财政补助	507.04
港口集团停产停业、经营损失补偿	17,000.00
公交集团财政补助	29,799.21
汽运集团燃油补贴	581.50
汽运集团亏损补贴	31,796.54
汽运集团新能源车运营补助	476.09
汽运集团站场建设补助摊销	966.23
汽运集团车辆补助摊销	3,517.30
汽运集团其他运营补助	2,276.96
汽运集团税收减免	12.97
汽运集团购车补助	211.36
水务集团污水经营补助	37,634.82

水务集团应急水源、高层二次供水运行维护费	800.00
水务集团消防栓维保费	39.45
高质量发展突出贡献企业奖金	2.00
递延收益摊销	238.57
财政局中小企业发展奖励	267.14
其他政府补助	487.92
小计	325,378.84
增值税加计抵减	11.27
代扣个人所得税手续费返还	13.11
其他	0.23
合计	325,403.46

表 6-66：2026 年 1-3 月发行人其他收益明细表

单位：万元

政府补助类型	2026 年 1-3 月
其他政府补助	190.36
轨道交通运营成本补贴	42,505.26
汽运集团运营补助	5,762.89
水务集团运营补助	9,349.54
合计	57,808.05

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 1,639.23 万元、1,152.82 万元、2,801.54 万元和 231.87 万元，发行人营业外收入主要是固定资产毁损报废利得收入、接受捐赠、拆迁补偿收入和其他等。

表 6-67：2024-2025 年度发行人营业外收入明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
非流动资产毁损报废利得	407.30	248.61
其中：固定资产	407.30	248.61
接受捐赠	-	-
与企业日常活动无关的政府补助	437.10	40.15
盘盈利得	-	-
罚款收入	97.97	43.82

违约赔偿收入	639.04	146.21
拆迁补偿收入	-	317.77
保险赔款收入	29.96	3.09
无法支付的应付款项	336.23	18.52
废品收入	178.80	-
保证金（押金）收入	132.32	-
其他	542.82	334.66
合计	2,801.54	1,152.82

表 6-68：2026 年 1-3 月发行人营业外收入明细表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月
非流动资产毁损报废利得	3.48
其中：固定资产	1.69
与企业日常活动无关的政府补助	64.33
罚款收入	44.26
停产停业、经营损失补偿	-
违约赔偿收入	51.92
无法支付的应付款项	4.29
其他	61.92
合计	231.88

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 27,617.83 万元、25,291.57 万元、27,304.53 万元及 13,498.13 万元。发行人的投资收益主要来自权益法核算的长期股权投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益以及其他权益工具投资在持有期间的股利收入。

1、期间费用分析

表 6-69：2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月期间费用情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	9,804.84	4.70	33,761.03	3.72	29,299.34	3.39	33,049.13	3.96
管理费用	19,810.22	9.49	95,403.65	10.52	99,689.23	11.52	95,106.14	11.40
财务费用	17,277.38	8.28	101,574.11	11.20	94,889.80	10.97	54,016.36	6.48
合计	46,892.44	22.47	230,738.79	25.43	223,878.37	25.88	182,171.63	21.84

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 182,171.63 万元、223,878.37 万元、230,738.79 万元和 46,892.44 万元，分别占同期营业总成本的比例为 21.84%、25.88%、25.43%和 22.47%。发行人期间费用主要为销售费用、管理费用和财务费用。

（1）销售费用

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 33,049.13 万元、29,299.34 万元、33,761.03 万元和 9,804.84 万元，分别占同期总营业成本的比例为 3.96%、3.39%、3.72%和 4.70%。销售费用主要是职工薪酬、折旧费、广告宣传费、水电费等。

（2）管理费用

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 95,106.14 万元、99,689.23 万元、95,403.65 万元和 19,810.22 万元，分别占同期营业总成本的比例为 11.40%、11.52%、10.52%和 9.49%。

（3）财务费用

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 54,016.36 万元、94,889.80 万元、101,574.11 万元和 17,277.38 万元。发行人财务费用主要为利息支出、利息收入和手续费支出。其中 2024 年度较 2023 年度增长 40,873.44 万元，主要为利息费用支出增长较大。

（五）现金流分析

表6-70：2023-2025年度及2026年1-3月现金流分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	323,846.46	1,427,917.64	1,265,879.43	1,741,515.66
经营活动现金流出小计	399,303.37	1,167,793.11	1,283,224.34	1,887,542.27
经营活动产生的现金流量净额	-75,456.91	260,124.53	-17,344.91	-146,026.62
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	200,709.97	653,061.66	461,121.96	1,002,256.84
投资活动现金流出小计	212,519.21	1,355,715.45	656,137.29	1,671,123.50
投资活动产生的现金流量净额	11,809.25	-702,653.79	-195,015.33	-668,866.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	896,685.68	2,994,200.13	3,023,918.68	4,600,517.33
筹资活动现金流出小计	876,615.17	2,498,506.06	2,755,585.90	3,686,943.22

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动产生的现金流量净额	20,070.51	495,694.07	268,332.77	913,574.11
四、现金及现金等价物净增加额	-67,195.66	53,164.78	55,972.58	98,680.85

1、经营活动现金流

2023-2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为元-146,026.62 万元、-17,344.91 万元和 260,124.53 万元，其中经营活动现金流入分别为 1,741,515.66 万元、1,265,879.43 万元和 1,427,917.64 万元，经营活动现金流出分别为 1,887,542.27 万元、1,283,224.34 万元和 1,167,793.11 万元。

2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-75,456.91 万元，其中经营活动现金流入为 323,846.46 万元，经营活动现金流出为 399,303.37 万元。

从构成上看，发行人经营活动现金流流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，由于代建模式调整导致的原来计入“购买商品、接受劳务”的资金计入了“其他与经营活动有关”科目，其中，销售商品、提供劳务收到的现金主要为老项目的工程建设及管理以及水务等经营业务；收到其他与经营活动有关的现金主要是发行人与主要系公司与南通市范围内的企事业单位发生的往来款以及新项目下的工程管理收入。

发行人经营活动现金流流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金构成，其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要是代建老项目发行人支付的工程款，支付其他与经营活动有关的现金主要系与南通市范围内的企事业单位发生的往来款以及新项目的代建工程款支付。

2、投资活动现金流

2023-2025 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-668,866.66 万元、-195,015.33 万元和 -702,653.79 万元，其中投资活动现金流入分别为 1,002,256.84 万元、461,121.96 万元和 653,061.66 万元，投资活动现金流出分别为 1,671,123.50 万元、656,137.29 万元和 1,355,715.45 万元。

2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为 11,809.25 万元，其中投资活动现金流入为 200,709.97 万元，投资活动现金流出为 212,519.21 万元。

3、筹资活动现金流

2023-2025 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 913,574.11 万元、268,332.77 万元和 495,694.07 万元，其中筹资活动现金流入分别为 4,600,517.33 万元、3,023,918.68 万元和 2,994,200.13 万元，筹资活动现金流出分别为 3,686,943.22 万元、2,755,585.90 万元和 2,498,506.06 万元。

2026 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 20,070.51 万元，其中筹资活动现金流入为 896,685.68 万元，筹资活动现金流出为 876,615.17 万元。

近年来发行人筹资活动产生的现金流入主要为借款和发行债券所收到的现金；筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

（六）偿债能力分析

表 6-71：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	65.59%	65.83%	64.90%	64.57%
流动比率	1.71	1.51	1.84	1.64
速动比率	0.69	0.62	0.68	0.55
EBITDA 利息保障倍数	-	2.04	3.17	1.41

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司资产负债率分别为 64.57%、64.90%、65.83%和 65.59%。发行人资产负债率较为平稳，发行人主要承接大型市政工程项目，包括轨道交通工程项目等，发行人长期偿债能力较为稳定。

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.64、1.84、1.51 和 1.71，速动比率分别为 0.55、0.68、0.62 和 0.69，近年公司的流动比率和速动比率呈稳定趋势，且处于良好区间，表明公司短期偿债能力较好。

2023-2025 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41、3.17 和 2.04，发行人 EBITDA 利息保障倍数仍处于良好区间，表明公司的偿债能力基本保持稳定。

综合来看，发行人长、短期偿债能力相对较好。

（七）营运能力分析

表 6-72：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末营运能力指标表

单位：次

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率	0.69	2.85	2.14	1.93
存货周转率	0.05	0.17	0.15	0.16

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款周转率（单位：次）分别为 1.93、2.14、2.85 和 0.69，由于发行人营业收入呈下降趋势，导致发行人应收账款周转速度逐年下降。

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人存货周转率（单位：次）分别为

0.16、0.15、0.17 和 0.05，由于发行人主营业务中基础设施代建业务占比较大，周期较长，因此周转速度较慢，与其业务特点相符。

五、有息债务

（一）发行人有息债务情况

表6-73：发行人2025年及2026年3月末发行人有息债务情况表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	781,436.96	11.86	764,162.40	11.66
一年内到期的非流动负债(不含分期利息)	612,574.21	9.30	995,897.53	15.20
其他流动负债（短期债券）	200,000.00	3.03	270,634.22	4.13
长期借款	2,198,586.75	33.36	2,123,180.59	32.41
应付债券	1,557,632.00	23.64	1,157,890.00	17.67
长期应付款	1,239,823.13	18.81	1,240,167.22	18.93
合计	6,590,053.05	100.00	6,551,931.96	100

表6-74：发行人2026年3月末有息负债期限结构表

单位：万元

项目	金额	占比
1 年内	1,594,011.17	24.19
1-2 年	311,965.54	4.73
2-3 年	492,551.35	7.47
3 年以上	4,191,524.99	63.60
合计	6,590,053.05	100.00

（二）发行人有息债务担保结构情况

表6-75：截至2026年3月末发行人有息债务结构情况表

单位：万元

项目	抵押	保证	质押	信用	保函	合计
短期借款	-	373,648.13	-	407,788.83	-	781,436.96
长期借款（含一年内到期长期借款）	189,586.84	506,022.23	1,408,579.61	310,662.14	-	2,414,850.82
应付债券（含一年内到期应付债券）	-	-	-	1,947,632.00	-	1,947,632.00
长期应付款（含一年内到期的长期	-	-	-	1,246,133.27	-	1,246,133.27

项目	抵押	保证	质押	信用	保函	合计
应付款)						
其他流动负债	-	-	-	200,000.00	-	200,000.00
合计	189,586.84	879,670.37	1,408,579.61	4,112,216.24	-	6,590,053.05

(三) 发行人有息债务明细情况

截至2026年3月末，发行人有息债务余额合计6,590,053.05万元，其中短期借款余额为781,436.96万元，一年内到期的非流动负债（不含分期利息）余额为612,574.21万元，长期借款2,198,586.75万元，应付债券余额为1,557,632.00万元，长期应付款余额为1,239,823.13万元，其他流动负债（短期债券）余额为200,000.00万元，主要明细情况如下所示：

1、短期借款

2026年3月末，发行人短期借款余额为781,436.96万元，明细如下：

表6-76：截至2026年3月末发行人短期借款明细表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款性质	借款金额	借款余额	借款日期	还款日期	利率
南通城市建设集团有限公司	交通银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2026/3/23	2027/3/23	2.35
南通城市建设集团有限公司	交通银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2026/1/28	2027/1/27	2.35
南通城市建设集团有限公司	南京银行	信用借款	24,900.00	24,900.00	2025/5/30	2026/5/25	2.95
南通城市建设集团有限公司	上海银行	信用借款	17,000.00	17,000.00	2025/11/24	2026/11/24	2.45
南通城市建设集团有限公司	南京银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/9/19	2026/9/18	2.9
南通城市建设集团有限公司	新韩银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/9/17	2026/9/17	2.55
南通城市建设集团有限公司	汇丰银行	信用借款	15,000.00	15,000.00	2025/8/13	2026/8/12	2.95
南通城市建设集团有限公司	新韩银行	信用借款	5,000.00	5,000.00	2025/11/20	2026/11/20	2.55
南通城市建设集团有限公司	邮储贷款	信用借款	14,000.00	14,000.00	2025/9/8	2026/9/4	2.88
南通城市建设集团有限公司	江苏银行	信用借款	8,000.00	8,000.00	2025/8/20	2026/8/19	2.7
南通汽运集团实业有限公司	工商银行	信用借款	2,000.00	2,000.00	2025/9/22	2026/9/18	2.11
南通汽运集团实业有限公司	工商银行	信用借款	1,100.00	1,100.00	2026/1/21	2027/1/15	2.11
南通汽运集团实业有限公司	农业银行	信用借款	6,000.00	6,000.00	2025/9/24	2026/9/23	2.11

南通汽运集团实业有限公司	农业银行	信用借款	3,000.00	3,000.00	2025/12/22	2026/12/21	2.11
南通汽运集团实业有限公司	农业银行	信用借款	3,000.00	3,000.00	2026/1/19	2027/1/18	2.11
南通汽运集团实业有限公司	中国银行	保证借款	100.00	100.00	2026/1/30	2027/1/24	2.11
南通飞鹤国际旅行社有限公司	中国银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/21	2027-1-20	2.11
南通旅游服务中心有限公司	中国银行	保证借款	900.00	900.00	2026/1/22	2027/1/21	2.11
江苏长运定制客运服务南通有限公司	中国银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/20	2027/1/19	2.11
南通汽运集团实业有限公司	交通银行	保证借款	3,500.00	3,500.00	2026/2/2	2027/1/28	2.11
南通汽运集团实业有限公司	交通银行	保证借款	6,200.00	6,200.00	2025/2/25	2026/2/19	2.11
江苏长运定制客运服务南通有限公司	交通银行	保证借款	800.00	800.00	2025/2/27	2026/2/25	2.2
南通飞鹤国际旅行社有限公司	交通银行	保证借款	800.00	800.00	2025/12/24	2026/12/21	2.2
南通飞鹤汽车销售服务有限公司	交通银行	保证借款	700.00	700.00	2025/12/26	2026/12/23	2.2
南通汽运集团实业有限公司	华夏银行	信用借款	1,500.00	1,500.00	2025/12/18	2026/12/17	2.11
南通汽运集团实业有限公司	华夏银行	信用借款	3,500.00	3,500.00	2026.2.2	2027-2-2	2.11
南通汽运集团实业有限公司	华夏银行	信用借款	5,000.00	5,000.00	2026.2.11	2027-2-11	2.11
南通飞鹤国际旅行社有限公司	民生银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/19	2026/12/18	2.11
南通飞鹤国际旅行社有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/9/14	3.11
南通飞鹤汽车销售服务有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/9/13	2.11
南通恒安机械制造有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/18	2026/9/13	2.11
南通飞鹤快速客运有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/9/15	2.11
旅游服务中心	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/9/14	3.11
江苏长运定制客运服务南通有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/9/13	2.11
南通汽运集团实业有限公司	江苏银行	保证借款	4,500.00	4,500.00	2026/2/12	2027/2/9	2.11
南通汽运集团实业有限公司	江苏银行	保证借款	2,500.00	2,500.00	2026/1/27	2027/1/19	2.11
南通汽运集团实	江苏银行	保证借款	2,000.00	2,000.00	2025/9/19	2026/7/4	2.11

业有限公司							
南通飞鹤汽车销售服务有限公司	江苏银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/17	2026/7/5	2.11
南通飞鹤国际旅行社有限公司	上海银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/19	2026/12/19	2.11
南通飞鹤汽车销售服务有限公司	上海银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/19	2026/12/19	2.11
南通农副产品物流有限公司	工商银行	信用借款	2,600.00	2,600.00	2025/12/29	2026/12/25	2.11
南通农副产品物流有限公司	工商银行	保证借款	1,400.00	1,400.00	2026/1/27	2027/1/27	2.11
南通农副产品物流有限公司	江苏银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/18	2026/7/5	2.11
南通农副产品物流有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/19	2026/9/11	2.11
南通农副产品物流有限公司	民生银行	保证借款	900.00	900.00	2025/12/22	2026/12/21	2.11
南通农副产品物流有限公司	华夏银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/18	2026/12/17	2.11
南通通农农副产品配送有限公司	中国银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/8	2026/12/24	2.6
南通通农农副产品配送有限公司	交通银行	保证借款	800.00	800.00	2025/9/25	2026/9/23	2.2
南通通农农副产品配送有限公司	南京银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/9/18	2026/9/13	2.11
南通通农农副产品配送有限公司	江苏银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/23	2027/1/19	2.11
南通通农农副产品配送有限公司	上海银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/23	2027/1/23	2.11
南通新晟城市发展有限公司	华夏银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2026/2/26	2027/2/26	2.35
南通新晟城市发展有限公司	光大银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/4/27	2026/4/26	3.2
南通新晟城市发展有限公司	北京银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/9/19	2026/9/17	2.62
南通新晟城市发展有限公司	南京银行	保证借款	4,000.00	4,000.00	2025/10/17	2026/10/15	2.9
南通新晟城市发展有限公司	进出口银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/12/26	2026/11/20	2.62
南通新晟城市发展有限公司	招商银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/12/22	2026/12/21	2.6
南通新晟城市发展有限公司	兴业银行	保证借款	5,000.00	5,000.00	2025/12/15	2026/12/14	2.6
南通新晟城市发展有限公司	北京银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/9/15	2026/9/8	2.62
南通新晟城市发展有限公司	南京银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/10/17	2026/10/12	2.9
南通新晟城市发展有限公司	招商银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/5/23	2026/5/22	2.7

南通新晟城市发展有限公司	江苏银行	保证借款	18,000.00	18,000.00	2025/11/25	2026/11/20	2.7
南通新晟城市发展有限公司	光大银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/10/10	2026/10/7	2.8
南通固盛建材有限公司	工行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/5/28	2026/5/27	2.7
南通固盛建材有限公司	张家港农商行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/8/29	2026/8/28	2.71
南通固盛建材有限公司	邮储银行	保证借款	2,000.00	2,000.00	2025/11/26	2026/11/25	2.8
南通固盛建材有限公司	上海银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/3/25	2027/3/24	2.46
南通固盛建材有限公司	南通农商行	保证借款	4,000.00	4,000.00	2025/6/27	2026/6/20	2.689
南通固盛建材有限公司	南京银行	保证借款	2,000.00	2,000.00	2025/5/29	2026/5/25	2.78
南通固盛建材有限公司	光大银行	信用借款	1,500.00	1,500.00	2026/3/19	2027/3/18	2.46
南通固盛建材有限公司	光大银行	保证借款	2,000.00	2,000.00	2025/12/25	2026/12/24	2.4
南通固盛建材有限公司	华夏银行	保证借款	3,500.00	3,500.00	2025/8/29	2026/8/8	2.6
南通固盛建材有限公司	南京银行	保证借款	4,000.00	4,000.00	2025/4/30	2026/4/22	2.78
南通固盛建材有限公司	华夏银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/10/27	2026/8/8	2.6
南通固盛建材有限公司	交通银行	保证借款	550.00	550.00	2025/4/27	2026/4/23	2.6
南通固盛建材有限公司	工行	保证借款	2,950.00	2,950.00	2025/8/15	2026/8/10	2.65
南通固盛建材有限公司	兴业银行	保证借款	700.00	700.00	2026/3/24	2027/3/23	2.41
南通市绿化造园开发有限公司	交通银行	保证借款	800.00	800.00	2025/12/10	2026/11/1	2.2
南通市绿化造园开发有限公司	建设银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/5	2026/9/1	2.3
南通市绿化造园开发有限公司	南京银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/19	2026/12/18	2.2
南通市华艺物业有限公司	中国银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/29	2027/1/24	2.2
南通国有资产投资控股有限公司	江苏银行	保证借款	15,000.00	15,000.00	2025/8/6	2026/7/20	2.7
南通国有资产投资控股有限公司	江苏银行	保证借款	18,000.00	18,000.00	2025/12/18	2026/12/17	2.7
南通国有资产投资控股有限公司	中信银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2025/8/27	2026/5/5	2.65
南通国有资产投资控股有限公司	中信银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/9/12	2026/5/5	2.65
南通国有资产投资控股有限公司	交通银行	保证借款	5,000.00	5,000.00	2025/12/16	2026/12/15	2.2

南通国有资产投资控股有限公司	邮储银行	信用借款	15,000.00	15,000.00	2025/5/28	2026/5/26	2.9
南通国有资产投资控股有限公司	江苏银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/5/23	2026/5/20	2.84
南通国有资产投资控股有限公司	江苏银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/5/28	2026/5/20	2.84
南通国有资产投资控股有限公司	北京银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/12/10	2026/11/30	2.62
南通国有资产投资控股有限公司	北京银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/12/24	2026/12/15	2.62
南通国有资产投资控股有限公司	华夏银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/6/4	2026/6/4	2.8
南通国有资产投资控股有限公司	招商银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2025/10/23	2026/10/22	2.7
南通国有资产投资控股有限公司	招商银行	保证借款	20,000.00	20,000.00	2025/9/9	2026/9/9	2.7
南通国有资产投资控股有限公司	上海银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2025/9/10	2026/8/21	2.65
南通国有资产投资控股有限公司	交银国际信托	信用借款	27,500.00	27,500.00	2025/10/21	2026/10/21	3.25
南通国有资产投资控股有限公司	华夏银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2026/1/29	2027/1/29	2.35
南通国有资产投资控股有限公司	上海银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2026/2/3	2026/8/21	2.45
南通轨道交通集团有限公司	江苏银行	信用借款	5,000.00	5,000.00	2025/12/22	2026/12/9	2.11
南通轨道交通集团有限公司	招商银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/11/11	2026/11/10	2.11
南通轨道交通集团有限公司	招商银行	信用借款	15,000.00	15,000.00	2025/12/19	2026/12/18	2.11
南通轨道交通集团有限公司	中国银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2025/10/14	2026/10/13	2.11
南通轨道交通集团有限公司	建设银行	信用借款	10,000.00	10,000.00	2025/12/17	2026/12/16	2.11
南通轨道交通集团有限公司	交通银行	信用借款	20,000.00	20,000.00	2025/4/1	2026/3/31	2.11
南通能达水务有限公司	邮储银行	保证借款	3,000.00	3,000.00	2026/2/13	2027/2/13	2.5
南通能达水务有限公司	南京银行	保证借款	2,000.00	2,000.00	2025/12/18	2026/12/11	3
南通能达水务有限公司	南京银行	保证借款	3,000.00	3,000.00	2025/12/10	2026/12/7	3
南通能达水务有限公司	中国银行	保证借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/10	2026/12/9	2.8
南通能达水务有限公司	招商银行	保证借款	7,991.72	7,991.72	2026/2/12	2027/2/12	2.5
南通港码头管理有限公司	中国银行	信用借款	990.00	990.00	2025/3/7	2028/3/5	2.9
南通港口货运中心有限公司	交通银行	信用借款	2,600.00	2,600.00	2025/6/27	2026/6/24	2.2

南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/6/27	2026-6-27	2.25
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/8/7	2026/8/7	2.25
南通港口货运中心有限公司	江苏银行北城支行	信用借款	1,609.61	1,609.61	2025/8/6	2026/7/5	2.15
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/9/17	2026-9-17	2.26
南通港口货运中心有限公司	张家港农商行	信用借款	1,939.22	1,939.22	2025/9/8	2026/9/8	2.6
南通港口货运中心有限公司	兴业银行	信用借款	800.00	800.00	2025/9/1	2026/8/31	2.12
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/10/14	2026-10-13	2.26
南通港码头管理有限公司	张家港农商行	信用借款	4,000.00	4,000.00	2025/11/18	2026-11-18	2.69
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/11/6	2026-11-6	2.26
南通港口货运中心有限公司	北京银行	信用借款	950.00	950.00	2025/11/5	2026/11/4	2.3
南通港口货运中心有限公司	交通银行	信用借款	236.00	236.00	2025/11/21	2026/6/24	2.2
南通港口货运中心有限公司	交通银行	信用借款	164.00	164.00	2025/11/27	2026/6/24	2.2
南通港口货运中心有限公司	中国银行	信用借款	600.00	600.00	2025/11/14	2026/11/13	2.2
南通港口货运中心有限公司	张家港农商行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/27	2026/12/26	2.69
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	500.00	500.00	2025/12/10	2026/12/9	2.26
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2025/12/22	2026/12/22	2.26
南通港码头管理有限公司	南京银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/8	2027/1/6	2.5
南通港口货运中心有限公司	江苏银行	信用借款	300.00	300.00	2026/1/30	2027/1/19	2.11
南通港码头管理有限公司	招商银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/1/20	2027-1-20	2.26
南通港码头管理有限公司	北京银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/2/4	2027/2/1	2.4
南通港码头管理有限公司	交通银行	信用借款	400.00	400.00	2026/2/26	2027/2/25	2.46
南通港码头管理有限公司	交通银行	信用借款	1,500.00	1,500.00	2026/3/13	2027/3/12	2.46
南通港码头管理有限公司	交通银行	信用借款	1,100.00	1,100.00	2026/3/25	2027/3/24	2.46
南通港口货运中心有限公司	江苏银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/3/13	2027/3/12	2.11
南通港口货运中心有限公司	江苏银行	信用借款	2,000.00	2,000.00	2026/3/24	2027/3/19	2.11

南通铁建建设构件有限公司	江苏银行	信用借款	1,000.00	1,000.00	2026/2/10	2026/8/9	2.08
南通建设交通集团有限公司	浦发银行	保证借款	10,000.00	10,000.00	2026/3/25	2027/3/25	2.30
合计	-	-	781,436.96	781,436.96	-	-	-

2、长期借款

2026年3月末，发行人长期借款合计余额（含一年内到期的金额）2,414,850.82万元，其中一年内到期的金额为216,264.07万元，长期借款余额为2,198,586.75万元。明细如下：

表6-77：截至2026年3月末发行人长期借款情况表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款性质	借款金额	借款余额	一年内到期金额	借款日期	还款日期	利率
南通城市建设集团有限公司	交通银行	信用借款	4,400.00	4,400.00	4,400.00	2020/6/12	2026/12/15	3.95
南通城市建设集团有限公司	张家港银行	信用借款	9,000.00	9,000.00	9,000.00	2023/6/20	2026/6/20	3.95
南通城市建设集团有限公司	工商银行	信用借款	8,000.00	8,000.00	8,000.00	2024/4/22	2026/4/17	3.30
南通城市建设集团有限公司	工商银行	信用借款	16,000.00	16,000.00	16,000.00	2024/8/31	2026/8/28	3.20
南通城市建设集团有限公司	工商银行	信用借款	9,000.00	9,000.00	9,000.00	2024/12/11	2026/8/28	3.20
南通城市建设集团有限公司	国家开发银行	信用借款	100,881.00	100,881.00	0.00	2022/9/12	2042/9/11	2.75
南通汽运集团实业有限公司	交通银行	抵押并保证	278.50	278.50	140.92	2020/1/20	2028/12/20	3.05
南通农副产品物流有限公司	中国农业银行	抵押并保证	32,100.00	32,100.00	0.00	2021/6/18	2036/6/17	3.40
南通农副产品物流有限公司	中国农业银行	抵押并保证	12,000.00	12,000.00	0.00	2024/2/21	2036/6/17	3.50
南通飞鹤公共交通有限公司	中国银行	保证借款	5,177.41	5,177.41	250.00	2024/12/31	2034/12/23	2.66
南通市公共交通集团有限公司	招商银行	抵押并保证	7,739.00	7,739.00	0.00	2024/12/28	2034/12/11	2.66
南通新晟城市发展有限公司	邮储银行	保证借款	28,000.00	28,000.00	0.00	2024/9/20	2029/9/20	4.08
南通新晟城市发展有限公司	邮储银行	保证借款	30,000.00	30,000.00	0.00	2024/11/1	2029/9/20	4.08

南通新晟城市发展有限公司	光大银行	保证借款	9,000.00	9,000.00	0.00	2025/12/23	2028/10/7	2.50
南通新晟城市发展有限公司	邮储银行	保证借款	15,000.00	15,000.00	0.00	2024/9/20	2029/9/20	4.08
南通新晟城市发展有限公司	进出口银行	保证借款	7,000.00	7,000.00	7,000.00	2024/10/24	2026/6/23	2.82
江苏致豪房地产开发有限公司	江苏银行	抵押/保证借款	18,000.00	18,000.00	1,000.00	2025/11/4	2040/10/16	2.85
南通致盟房地产开发有限公司	江苏银行	保证借款	30,000.00	30,000.00	11,550.00	2024/12/26	2027/6/26	4.00
南通致城房地产开发有限公司	中国银行	保证借款	33,000.00	33,000.00	33,000.00	2023/6/26	2028/6/15	2.29
南通致宏房地产开发有限公司	江苏银行	保证借款	5,000.00	5,000.00	0.00	2025/12/1	2030/9/21	2.51
南通致宏房地产开发有限公司	江苏银行	保证借款	13,000.00	13,000.00	0.00	2026/1/16	2030/9/30	2.51
南通致品房地产开发有限公司	农业银行	保证借款	25,000.00	25,000.00	0.00	2026/1/4	2030/12/24	2.51
南通国有资产投资控股有限公司	农发行	保证借款	31,250.00	31,250.00	0.00	2019/6/23	2034/6/23	3.49
南通国有资产投资控股有限公司	光大银行	信用借款	28,800.00	28,800.00	1,200.00	2024/10/30	2027/10/6	3.20
南通国有资产投资控股有限公司	农发基础设施基金	保证借款	75,600.00	75,600.00	0.00	2022/9/6	2042/5/31	3.20
南通国有资产投资控股有限公司	中建投信托	信用借款	22,500.00	22,500.00	22,500.00	2025/10/21	2026/10/26	3.29
南通轨道交通集团有限公司	国家开发银行	质押借款	798,160.65	798,160.65	16,982.14	2023/11/15	2058/11/16	LPR 5Y-35BP、LPR 5Y-60BP
南通轨道交通集团有限公司	邮储银行	质押借款	227,864.61	227,864.61	2,303.99	2023/12/8	2058/11/14	LPR 5Y-35BP、LPR 5Y-60BP

南通轨道交通集团有限公司	交通银行	质押借款	98,433.40	98,433.40	2,100.00	2023/12/12	2058/12/15	LPR 5Y-52BP
南通轨道交通集团有限公司	工商银行	质押借款	29,606.82	29,606.82	535.60	2023/12/15	2058/12/15	LPR 5Y-45BP
南通轨道交通集团有限公司	中国银行	质押借款	137,826.00	137,826.00	3,314.00	2023/12/29	2057/11/20	LPR 5Y-65BP
南通轨道交通集团有限公司	国家开发银行等银团	质押借款	78,046.32	78,046.32	2,748.68	2020/6/29	2057/6/28	LPR 5Y
南通国城房地产开发有限公司	邮储银行	担保及抵押借款	35,000.00	35,000.00	0.00	2025/8/4	2030/7/21	LPR 1Y-0.49BP
南通国城房地产开发有限公司	中国银行	担保及抵押借款	34,950.00	34,950.00	0.00	2025/8/13	2030/7/21	LPR 1Y-0.49BP
南通道达置业有限公司	邮储银行	保证借款	96,800.00	96,800.00	33,300.00	2023/2/22	2028/2/9	LPR 1Y-0.1BP
南通道达尚瑞置业有限公司	中国银行	担保及抵押借款	18,891.07	18,891.07	15,391.07	2023/12/12	2027/11/19	LPR 1Y-0.49BP
南通道达尚瑞置业有限公司	邮储银行	担保及抵押借款	18,028.26	18,028.26	14,534.24	2025/8/25	2027/11/19	LPR 1Y-0.49BP
南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	交通银行	保证借款	12,467.03	12,467.03	0.00	2024/2/4	2038/12/31	浮动利率
南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	交通银行	保证借款				2025/1/15	2038/12/31	浮动利率
南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	交通银行	保证借款				2025/1/2	2038/12/31	浮动利率
南通市经济技术开发区通盛排水有限公司	交通银行	保证借款				2024/8/16	2038/12/31	浮动利率

南通水务集团有限公司	中国农业发展银行南通市分行	保证借款	5,300.00	5,300.00	0.00	2022/9/20	2032/9/19	3.27
南通水务集团有限公司	中国银行股份有限公司南通城东支行	信用借款	3,239.00	3,239.00	0.00	2024/1/2	2038/1/1	2.70
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款	38,641.80	38,641.80	893.43	2023/12/22	2037/12/21	2.75
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2024/2/1	2038/1/31	2.75
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2024/4/11	2038/4/10	2.75
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2024/6/28	2038/6/27	2.75
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2024/10/22	2038/10/21	2.75
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2025/1/2	2039/1/1	2.15
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2025/1/23	2039/1/22	2.15
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2025/6/23	2039/6/22	2.15
南通水务集团有限公司	国家开发银行江苏分行	质押借款				2025/7/1	2039/6/30	2.15
南通市经济技术开发区富民港排水有限公司	南通开发区财政	超长期借款(信用)	1,033.46	1,033.46	0.00	2025/1/20	无固定期限	无
南通水务集团有限公司	中国银行	信用借款	5,000.00	5,000.00	0.00	2026/1/20	2037/1/20	2.00
南通港码头管理有限公司	江苏银行	抵押担保	5,600.00	5,600.00	1,120.00	2025/1/1	2029/7/7	3.40
南通港码头管理有限公司	江苏银行	抵押担保	7,000.00	7,000.00	0.00	2025/1/1	2029/7/7	3.40

南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	10,000.00	10,000.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	5,000.00	5,000.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	5,552.00	5,552.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	360.00	360.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	交通银行南通分行	保证借款	77,391.00	77,391.00	0.00	2025/1/1	2037/5/29	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	3,406.00	3,406.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	3,533.62	3,533.62	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	3,225.47	3,225.47	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	154.02	154.02	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
轮驳公司	交通银行	信用借款	1,730.00	1,730.00	0.00	2025/1/1	2034/8/18	2.30
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	3,381.56	3,381.56	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	1,311.85	1,311.85	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	692.08	692.08	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	1.00	1.00	0.00	2025/1/1	2054/1/10	2.75

南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	2,000.00	2,000.00	0.00	2025/1/1	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	462.45	462.45	0.00	2025/1/1	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	385.15	385.15	0.00	2025/1/1	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	431.11	431.11	0.00	2025/1/2	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	410.72	410.72	0.00	2025/1/2 1	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	交通银行南通分行	保证借款	6,919.00	6,919.00	0.00	2025/1/1 0	2037/5/2 9	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	145.98	145.98	0.00	2025/3/1 8	2054/1/1 1	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	1,928.71	1,928.71	0.00	2025/5/2 0	2054/1/1 1	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	169.93	169.93	0.00	2025/5/2 8	2054/1/1 1	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	1,021.19	1,021.19	0.00	2025/6/4	2054/1/1 1	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	147.19	147.19	0.00	2025/6/1 8	2054/1/1 1	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	3,422.72	3,422.72	0.00	2025/7/1 1	2054/1/1 1	2.75
南通通洋港口有限公司	江苏银行崇川支行	信用借款	2,458.64	2,458.64	0.00	2025/8/1 9	2028/8/1 8	2.34
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	26.80	26.80	0.00	2025/9/8	2054/1/1 0	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	165.40	165.40	0.00	2025/9/1 7	2054/1/1 0	2.75

南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	123.66	123.66	0.00	2025/9/28	2054/1/10	2.75
南通港口集团有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	5,522.00	5,522.00	0.00	2025/10/25	2041/10/24	2.64
南通港口集团有限公司	农发行南通分行	信用借款	24,999.00	24,999.00	0.00	2025/10/26	2045/9/28	2.60
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	100.00	100.00	0.00	2025/10/16	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	300.00	300.00	0.00	2025/12/16	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	180.20	180.20	0.00	2025/12/17	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	5,892.53	5,892.53	0.00	2025/12/26	2054/1/10	2.75
南通港码头管理有限公司	国开行江苏省分行	信用借款	10,000.00	10,000.00	0.00	2025/12/29	2054/1/10	2.75
南通港口轮驳有限公司	交通银行	信用借款	3,054.10	3,054.10	0.00	2026/1/6	2034/8/18	2.30
南通港码头管理有限公司	国开行	信用借款	1,113.58	1,113.58	0.00	2026/2/9	2054/1/10	2.75
合计	-	-	2,414,850.82	2,414,850.82	216,264.07	-	-	-

3、长期应付款

表6-78：发行人2026年3月末长期应付款主要明细表

单位：万元、%

公司名称	分类	项目	借款金额	借款余额	利率
南通城市建设集团有限公司	长期应付款	海太过江通道政府专项债券	35,100.00	35,100.00	2.18-3.39
南通城市建设集	长期应	苏通第二过江通	14,500.00	14,500.00	2.37

团有限公司	付款	道专项债券			
南通城市建设集团有限公司	长期应付款	张靖皋长江大桥专项债券	7,700.00	7,700.00	2.37
南通轨道交通集团有限公司	长期应付款	政府专项债	983,500.00	983,500.00	2.21-3.88
南通国信资产管理有限公司	长期应付款	政府专项债	8,000.00	8,000.00	2.93-3.13
南通水务集团有限公司	长期应付款	平海线建设工程政府债券资金	15,000.00	15,000.00	2.18
南通水务集团有限公司	长期应付款	通州湾专项债	19,119.20	19,119.20	-
南通水务集团有限公司	长期应付款	省专项债(第三批、第十批)	30,559.79	30,559.79	2.93-3.13
南通港口集团有限公司	长期应付款	政府专项债	73,400.00	73,400.00	3.13-3.23
其他	长期应付款	其他	59,254.28	59,254.28	-
减：一年内到期			6,310.14	6,310.14	-
合计			1,239,823.13	1,239,823.13	-

4、其他流动负债

表6-79：截至2026年3月末发行人其他流动负债明细表

单位：万元、%

序号	证券简称	起息日	到期日	发行总额	债券余额	主承销商	利率
1	25 南通城建 SCP001	2025/2/20	2025/5/30	100,000.00	100,000.00	南京银行、广发银行	1.96
2	25 南通城建 SCP002	2025/3/13	2025/6/13	100,000.00	100,000.00	江苏银行、北京银行	2.07
	合计	-	-	200,000.00	200,000.00	-	-

(四) 截至 2026 年 3 月末发行人应付债券情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 1,557,632.00 万元，具体明细如下表所示：

表 6-80：2026 年 3 月末发行人应付债券明细

单位：万元、%

债券名称	起息日	到期日	发行总额	债券余额	债券类型	利率	承销机构
21 南通地铁绿色债 01	2021/6/25	2028/6/25	140000	84000	企业债	3.99	海通证券
21 南通地铁绿色债 02	2021/9/23	2028/9/23	140000	84000	企业债	3.90	海通证券
23 通城 03	2023/5/26	2026/5/26	100000	100000	公司债	3.24	华泰联合证券、光大证券、财通证券、国金证券
23 通城 04	2023/6/19	2026/6/19	100000	100000	公司债	3.20	华泰联合证券、光大证券、财通证券、国金证券
23 南通城建 MTN002	2023/8/23	2026/8/23	100000	100000	中期票据	2.85	兴业银行、南京银行
23 南通城建 MTN003	2023/10/11	2026/10/11	90000	90000	中期票据	3.05	兴业银行、南京银行
24 通城 01	2024/2/27	2027/2/27	125000	125000	公司债	2.61	中信建投、天风证券、兴业证券、湘财证券
24 通城 02	2024/3/14	2027/3/14	150000	150000	公司债	2.45	中信建投、天风证券、兴业证券、湘财证券
24 南通城建 MTN001	2024/9/4	2029/9/4	70000	70000	中期票据	2.29	民生、江苏、中信
24 通城 03	2024/9/27	2027/9/27	150000	150000	公司债	2.18	中信证券、中信建投、天风证券、南京证券
24 通城 04	2024/10/29	2027/10/29	150000	150000	公司债	2.27	平安证券、中信建投、广发证券、审万宏源证券
25 南通城建 MTN001	2025/1/20	2030/1/20	130000	130000	中期票据	2.05	民生、江苏、中信
25 南通城建 MTN002	2025/3/21	2030/3/21	100000	100000	中期票据	2.29	民生、江苏、中信
2026 城建公司债第一期（26 通建 01）	2026/2/6	2031/2/6	150000	150000	公司债	2.27	国泰海通、华泰联合、浙商证券
26 南通城建 MTN001	2026/3/10	2031/3/10	100000	100000	中期票据	1.97	南京、兴业
2026 城建公司债第二期（26 通建 02）	2026/3/2	2031/3/2	150000	150000	公司债	2.23	国泰海通、中金
G23 通水 1	2023/3/10	2028/3/10	20000	14742	公司债	3.35	湘财证券
南通汽运实业集团有限公司 2024 年度第一期中期票据（24 南通汽运 MTN001）	2024/12/13	2027/12/13	50000	50000	中期票据	2.35	民生银行
南通汽运实业集团有限公司 2025 年度	2025/1/17	2028/1/17	50000	50000	中期票据	2.39	民生银行、北京银行、邮政

第一期中期票据(25 南通汽运 MTN001)							
减：发行费用				110			
减： 一年内到期的 应付债券				390000			
合计	-	-		1,557,632,00	-	-	-

六、关联交易

（一）存在控制关系的关联方

1、发行人的控制方

发行人的控股股东为南通市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人的控股子公司

截至2026年3月末，发行人纳入合并报表的全资及控股子公司共126家，具体情况详见上文“第五章 五、权益投资情况及下属公司简介（一）全资及控股子公司情况”。

（二）不存在控制关系的关联方

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在控制关系的关联方有 35 家，具体情况详见上文“第五章 五、权益投资情况及下属公司简介（二）发行人联营、合营公司”。

（三）其他关联方情况

无。

（四）关联方交易

表 6-81：2025 年关联方应收应付余额表

单位：万元

关联方名称	科目	2025 年末余额
南通通海港口有限公司	应收账款	2.50
南通畅行科技股份有限公司	应收账款	37.63
如东畅行公共交通有限公司	应收账款	521.11
南通市通州区畅行公共交通有限公司	应收账款	151.83
南通招城置业有限公司	其他应收款	149,782.83
南通畅行科技股份有限公司	其他应收款	127.92
南通市通州区畅行公共交通有限公司	其他应收款	1,657.93
如东畅行公共交通有限公司	其他应收款	5,508.98
南通盛荣置业有限公司	其他应收款	58,997.62

南通市新致房地产开发有限公司	其他应收款	85,978.39
南通市阳光颐养中心有限公司	其他应收款	30,782.01
南通科豪开发置业有限公司	其他应收款	55,672.34
南通中豪开发置业有限公司	其他应收款	7,792.40
南通泰瑚置业有限公司	其他应收款	47,808.21
南通招瑞置业有限公司	其他应收款	75,909.44
江苏沪通集装箱码头有限公司	其他应收款	8.62
南通通海港口有限公司	其他应收款	1.50
江苏中轨道交通科技有限公司	其他应收款	53.81
南通道达腾源置业有限公司	其他应收款	5,677.67
南通市海诚房地产开发有限公司	其他应收款	734.07
南通市新创道置业有限公司	其他应收款	38,364.29
江苏沪通集装箱码头有限公司	应付账款	172.29
南通畅行科技股份有限公司	应付账款	1.10
南通港集团建设投资有限公司	应付账款	58.00
江苏通吕港口发展有限公司	应付账款	800.00
江苏中轨道交通科技有限公司与中铁一局集团电务工程有限公司	应付账款	35.85
南通港集团有限公司	其他应付款	24,057.70
如皋市旅游出租汽车有限公司	其他应付款	1,108.70
南通市通州区畅行公共交通有限公司	其他应付款	398.41
如东畅行公共交通有限公司	其他应付款	3.25
南通友好出租汽车有限公司	其他应付款	47.00
南通中燃船舶燃料有限公司	其他应付款	2.00
南通腾聚置业有限公司	其他应付款	2,508.80
南通安洋置业有限公司	其他应付款	5,706.88
南通振驰置业有限公司	其他应付款	2,394.07
南通市海诚房地产开发有限公司	其他应付款	23,608.04
南通招通置业有限公司	其他应付款	3,810.37
合计	-	630,283.56

表 6-82：2024-2025 年关联方交易明细表

单位：万元

关联方名称	项目	2025 年度	2024 年度
采购商品/接受劳务			
南通中燃船舶燃料有限公司	采购燃油	896.69	561.46
江苏沪通集装箱码头有限公司	代理、装卸费等	982.02	251.89

关联方名称	项目	2025 年度	2024 年度
南通港集团建设投资有限公司	工程款	248.12	32.35
如东畅行公共交通有限公司	修理劳务、场地出租人员等	704.43	450.12
南通市通州区畅行公共交通有限公司	修理劳务、房屋出租等	271.51	187.15
南通畅行科技股份有限公司	营收票款结算	441.36	438.64
江苏中轨道交通科技有限公司与中车南京浦镇车辆有限公司联合体	维护保养	5,434.30	6,245.25
江苏中轨道交通科技有限公司与中铁一局集团电务工程有限公司联合体	维护保养	347.29	488.42
南通中燃船舶燃料有限公司	采购燃油	896.69	561.46
小计	-	9,325.73	8,655.27
销售商品/提供劳务			
南通通海港口有限公司	管理服务费	462.26	98.77
南通博恒置业有限公司	管理费	-	14.15
南通腾聚置业有限公司	管理费	-	14.15
南通安洋置业有限公司	管理费	-	14.15
江苏中轨道交通科技有限公司	外服卡等	60.58	-
江苏中轨道交通科技有限公司和中车南京浦镇车辆有限公司联合体	借用人员费用	4,320.91	3,689.25
如东畅行公共交通有限公司	广告成本	31.50	31.50
如东畅行公共交通有限公司	资金占用利息	276.79	346.46
南通润昇房地产开发有限公司	管理服务费	56.60	56.60
南通润昇房地产开发有限公司	借款利息收入	-	239.49
南通盛荣置业有限公司	管理服务费	151.60	109.15
南通盛荣置业有限公司	借款利息收入	2,607.38	3,466.05
南通市新致房地产开发有限公司	借款利息收入	3,041.26	3,080.35
小计	-	11,008.89	11,160.07
合计	-	20,334.62	19,815.34

表 6-83：2025 年关联方资金交易明细表

单位：万元

关联方名称	拆借金额	备注
南通天山置业有限公司	29,250.00	归还部分借款
南通博恒置业有限公司	4,436.50	归还及分配抵减剩余借款
南通腾聚置业有限公司	2,400.00	减资抵减借款
南通盛荣置业有限公司	48,066.28	-
南通市新致房地产开发有限公司	79,489.48	-

关联方名称	拆借金额	备注
南通科豪开发置业有限公司	53,565.81	支付土地出让金、履约保证金等
南通市阳光颐养中心有限公司	29,625.00	支付土地出让金、履约保证金等
南通中豪开发置业有限公司	7,400.23	支付土地出让金、履约保证金等
南通泰瑚置业有限公司	47,380.92	支付土地出让金、履约保证金等
南通招瑞置业有限公司	75,200.57	支付土地出让金、履约保证金等

表 6-84：2025 年关联担保明细表

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	2,950.00	2025-8-15	2026-8-10	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	3,500.00	2025-8-29	2026-8-8	否
南通国有资产投资控股有限公司	南通新晟城市发展有限公司	20,000.00	2025-9-15	2026-9-8	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	1,701.00	2023-9-27	2026-8-28	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	43,000.00	2024-9-20	2029-9-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	31,250.00	2019-6-26	2034-6-23	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	75,600.00	2022-9-6	2042-5-31	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	7,000.00	2024-7-31	2026-1-23	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	10,000.00	2024-10-24	2026-6-23	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	30,000.00	2024-11-1	2029-9-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	20,000.00	2025-2-13	2026-2-13	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	5,000.00	2025-2-8	2026-2-4	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	2025-2-19	2026-3-10	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	400.00	2025-3-28	2026-3-26	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	550.00	2025-4-27	2026-4-23	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	4,000.00	2025-4-30	2026-4-22	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	1,000.00	2025-4-27	2026-4-26	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	2025-4-1	2026-3-24	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	2,000.00	2025-5-29	2026-5-25	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	1,000.00	2025-5-28	2026-5-27	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	1,000.00	2025-3-28	2026-3-27	否

南通国有资产投资控股有限公司	南通固盛建材有限公司	4,000.00	2025-6-27	2026-6-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	2025-5-28	2026-5-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	10,000.00	2025-5-23	2026-5-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	10,000.00	2025-5-23	2026-5-22	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	15,000.00	2025-8-6	2026-7-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	2025-9-9	2026-9-8	否
南通国有资产投资控股有限公司	南通新晟城市发展有限公司	20,000.00	2025-9-19	2026-9-17	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	1,000.00	2025-10-24	2026-8-8	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	2,000.00	2025-11-26	2026-11-25	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	10,000.00	2025-10-17	2026-10-12	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	4,000.00	2025-10-17	2026-10-15	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	20,000.00	2025-10-10	2026-10-7	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	18,000.00	2025-11-25	2026-11-20	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	5,000.00	2025-12-15	2026-12-14	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	10,000.00	2025-12-22	2026-12-21	否
南通城市建设集团有限公司	南通新晟城市发展有限公司	9,000.00	2025-12-23	2028-10-7	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	10,000.00	2025-10-23	2026-10-22	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	10,000.00	2025-12-10	2026-11-30	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	5,000.00	2025-12-16	2026-12-15	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	18,000.00	2025-12-18	2026-12-17	否
南通城市建设集团有限公司	南通国有资产投资控股有限公司	20,000.00	2025-12-24	2026-12-15	否
南通城市建设集团有限公司	南通固盛建材有限公司	6,000.00	2025-12-25	2026-12-24	否
南通城市建设集团有限公司	南通水务集团有限公司	20,000.00	2023-3-10	2028-3-9	否
南通城市建设集团有限公司	南通港集团建设投资有限公司	39,000.00	2021-2-7	2030-12-22	否
南通城市建设集团有限公司	南通招城置业有限公司	520.00	2023-10-18	2027-12-31	否
江苏致豪房地产开发有限公司、南通城市建设集团有限公司	南通致盟房地产开发有限公司	30,000.00	2025-6-19	2027-6-26	否
江苏致豪房地产开发有限公司	南通致城房地产开发有限公司	16,830.00	2023-6-15	2028-6-15	否
江苏致豪房地产开发有限公司、南通天一置业有限公司	南通致宏房地产开发有限公司	3,000.00	2025-9-22	2030-9-21	否
南通诚文房地产开发有限公司、南通致盟房地产开发有限公司	江苏致豪房地产开发有限公司	18,000.00	2025-10-17	2040-10-16	否
江苏致豪房地产开发有限公司、江苏盛和房地产股份有限公司	南通盛荣置业有限公司	21,756.00	2023-10-23	2027-6-25	否
江苏致豪房地产开发有限公司、江苏盛和房地产股份有限公司	南通盛荣置业有限公司	8,722.00	2023-10-23	2028-9-25	否

江苏致豪房地产开发有限公司、 江苏盛和房地产股份有限公司	南通盛荣置业有限公司	9,261.00	2023-10-23	2028-9-25	否
南通路桥工程有限公司	灌云北环建设投资开发有限公司	10,000.00	2021-8-11	2029-7-4	否
南通轨道置业有限公司	南通致城房地产开发有限公司	16,170.00	2023-6-26	2028-6-15	否
南通轨道置业有限公司	南通市海诚房地产开发有限公司	21,990.00	2024-5-31	2029-5-23	否
南通国城房地产开发有限公司	南通通达腾源置业有限公司	20,000.00	2025-9-1	2028-9-1	否
南通轨道置业有限公司	南通通达尚瑞置业有限公司	22,151.40	2023-12-12	2027-11-21	否
南通轨道置业有限公司	南通通达置业有限公司	102,300.00	2023-2-1	2028-2-9	否
南通轨道置业有限公司	南通国城房地产开发有限公司	27,500.00	2025-8-1	2030-7-1	否
南通港口集团有限公司	南通港码头管理有限公司	77,391.00	2024-6-3	2037-5-29	否
南通港口集团有限公司	南通港码头管理有限公司	14,400.00	2022-7-19	2029-7-7	否
南通港口集团有限公司	南通港码头管理有限公司	6,919.00	2025-1-10	2037-6-15	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	2025-9-17	2026-9-14	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	1,000.00	2025-9-17	2926-9-13	否
南通汽运实业集团有限公司	南通恒安机械制造有限公司	1,000.00	2025-9-18	2026-9-13	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤快速客运有限公司	1,000.00	2025-9-17	2026-9-15	否
南通汽运实业集团有限公司	南通旅游服务中心有限公司	1,000.00	2025-9-17	2026-9-14	否
南通汽运实业集团有限公司	江苏长运定制客运服务南通有限公司	1,000.00	2025-9-17	2026-9-13	否
南通汽运实业集团有限公司	江苏长运定制客运服务南通有限公司	800.00	2025-2-27	2026-2-25	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤国际旅行社有限公司	800.00	2025-12-24	2026-12-21	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	700.00	2025-12-26	2026-12-23	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	2025-12-19	2026-12-19	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	1,000.00	2025-12-19	2026-12-19	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	2025-1-23	2026-1-21	否
南通汽运实业集团有限公司	南通旅游服务中心有限公司	1,000.00	2025-1-23	2026-1-22	否
南通汽运实业集团有限公司	江苏长运定制客运服务南通有限公司	1,000.00	2025-1-22	2026-1-20	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤国际旅行社有限公司	1,000.00	2025-12-19	2026-12-18	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	1,000.00	2025-9-19	2026-9-11	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	900.00	2025-12-22	2026-12-21	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	1,000.00	2025-12-18	2026-12-17	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	1,000.00	2025-1-20	2026-1-19	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	32,100.00	2021-6-18	2036-6-17	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	12,000.00	2024-2-21	2036-6-17	否

南通汽运实业集团有限公司	南通通农农副产品配送有限公司	800.00	2025-9-25	2026-9-23	否
南通汽运实业集团有限公司	南通通农农副产品配送有限公司	1,000.00	2025-9-18	2026-9-13	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤公共交通有限公司	3,294.19	2024-12-13	2034-12-23	否
南通汽运实业集团有限公司	南通农副产品物流有限公司	1,000.00	2025-9-18	2026-7-5	否
南通汽运实业集团有限公司	南通飞鹤汽车销售服务有限公司	1,000.00	2025-9-17	2026-7-5	否
南通汽运实业集团有限公司	南通通农农副产品配送有限公司	1,000.00	2025-1-9	2026-1-8	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	278.50	2020-1-20	2028-12-20	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	2,000.00	2025-1-21	2026-1-20	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	9,000.00	2025-2-27	2026-2-25	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	4,000.00	2025-10-10	2026-1-7	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	3,000.00	2025-9-28	2026-1-7	否
南通农副产品物流有限公司	南通汽运实业集团有限公司	2,000.00	2025-9-19	2026-7-4	否
合计	-	1,123,534.09	-	-	-

（五）定价原则

发行人为了确保关联交易的公允性，规范关联交易的决策管理，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规，结合自身的实际情况，制定了《关联交易决策制度》，规定关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则，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等。

（六）关联交易产生原因、结算方式、交易影响、关联资金占用情况

发行人关联交易是企业与上述关联方之间产生的交易。关联交易产生的主要原因为关联方相互了解，可避免信息不对称，能够促使交易能高效有序地进行。

发行人关联交易双方依据关联交易合同中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的方式和时间支付。

截至2025年末，发行人关联方交易主要涉及关联方应收应付款以及关联担保。截至2025年末，发行人关联方应收款和其他应收款占合并口径总资产的比例为4.16%，发行人关联方应付款和其他应付款占合并口径总负债的比例为0.72%，发行人关联担保占总资产的比例约为8.26%，关联交易对发行人整体影响程度相对可控。

发行人在关联交易中无资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

七、或有事项

（一）担保情况

截至2026年3月末，发行人对外担保余额229,868.70万元，占上年末经审计净资产的4.95%，占本期未经审计净资产的4.93%。被担保企业均为南通地区国有企业。

发行人为南通港集团建设投资有限公司等国有企业担保，被担保单位经营正常，财务状况较好，代偿风险较低。

表6-85：2026年3月末发行人对外担保明细表

单位：万元

序号	担保企业	被担保企业	担保金额	在保余额	借款日期	还款日期	担保是否已经履行完毕
1	南通城市建设集团有限公司	南通港集团建设投资有限公司	60,000.00	34,500.00	2021-2-7	2030-12-22	否
2	南通城市建设集团有限公司	南通招城置业有限公司	520.00	520.00	2023-10-18	2027-12-31	否
3	南通城市建设集团有限公司	南通中豪开发置业有限公司	19,000.00	19,000.00	2026-1-20	2028-11-10	否
4	江苏致豪房地产开发有限公司	南通盛荣置业有限公司	49,000.00	21,756.00	2023-10-23	2027-6-25	否
5	江苏致豪房地产开发有限公司	南通盛荣置业有限公司	19,600.00	8,722.00	2023-10-23	2028-9-25	否
6	江苏致豪房地产开发有限公司	南通盛荣置业有限公司	19,600.00	9,261.00	2023-10-23	2028-9-25	否
7	南通轨道置业有限公司	南通市海诚房地产开发有限公司	48,000.00	21,990.00	2024-5-31	2029-5-23	否
8	南通国城房地产开发有限公司	南通道达腾源置业有限公司	6,000.00	4,365.00	2025-9-1	2028-9-1	否
9	南通城市建设集团有限公司	南通能达沿江科创园发展有限公司	154,600.00	109,754.70	2024-11-6	2030-12-31	否
	合计	-	376,320.00	229,868.70	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人对内、对外担保情况无重大变化。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人无未决诉讼或未决仲裁。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人对外无重大承诺事项。

八、发行人受限资产情况

截至2026年3月末，发行人受限资产账面价值合计248,577.29万元，占上年度经审计净资产的5.35%。具体明细如下：

表6-86：截至2026年3月末发行人受限资产明细表

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
存货	91,087.28	长期抵押借款
固定资产	2,847.61	抵押借款
货币资金	6,404.99	保证金
其他应收款	3,637.44	质押借款
投资性房地产	140,296.30	抵押借款
无形资产	4,303.66	抵押借款
合计	248,577.29	-

表 6-87：发行人截至 2026 年 3 月末受限资产明细

单位：万元

资产名称	质押人/抵押人	质权人/抵押权人	账面价值	质押起始日	质押到期日
货币资金	南通新晟城市发展有限公司	信托保障基金	730.00	-	-
	南通新晟城市发展有限公司	信用证保证金	1,000.00	-	-
	南通市保安服务有限公司	保证金	21.25	-	-
	南通市绿化造园开发有限公司	保证金	33.51	-	-
	南通建交建筑工程有限公司	履约保证金	691.48	-	-
	南通建交建筑工程有限公司	农民工工资保证金	44.00	-	-
	南通建交建筑工程有限公司	保证金	80.49	-	-
	南通路桥工程有限公司	银承保证金	1,127.91	-	-
	南通路桥工程有限公司	复垦保证金	465.26	-	-

	南通国有资产投资控股有限公司	信托保障基金	900.00	-	-
	南通水务集团有限公司	诉讼冻结	287.93	-	-
	南通水务集团有限公司	保证金等	82.24	-	-
	南通港口集团有限公司	用于担保的存款	10.00	-	-
	南通汽运实业集团有限公司	旅游服务质量保证金	186.05	-	-
	南通轨道交通集团有限公司	涉诉冻结	744.87	-	-
小计	-	-	6,404.99	-	-
固定资产	江苏致豪房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南通分行	2,847.61	2024-12-23	2039-12-23
小计	-	-	2,847.61	-	-
存货	南通轨道交通集团有限公司	南通轨道置业有限公司子公司长期借款抵押	91,087.28	-	-
小计	-	-	91,087.28	-	-
投资性房地产	江苏致豪房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南通分行	6,561.79	2024-12-23	2039-12-23
	南通汽运实业集团有限公司	农批长期借款抵押物	133,734.51	-	-
小计	-	-	140,296.30	-	-
无形资产	南通汽运实业集团有限公司	交通银行长期借款抵押物（如东分公司土地使用权）	4,303.66	-	-
小计	-	-	4,303.66	-	-
其他应收款	南通轨道交通集团有限公司	南通市轨道交通 1、2 号线长期借款质押	3,637.44	-	-
小计	-	-	3,637.44	-	-
总计	-	-	248,577.28	-	-

九、金融衍生产品、大宗商品期货、理财产品、海外投资等

截至本募集说明书签署日，发行人存在理财产品和结构性存款，不存在金融衍生品、大宗商品期货、期权方面的投资，不存在海外金融资产、重大权益性投资等情况。银行理财及结构性存款情况如下：

表 6-88：2026 年 3 月末发行人银行理财及结构性存款明细

单位名称	金额（万元）	项目
南通轨道交通集团有限公司	76,300.00	通知存款
南通轨道城市服务有限公司	508.00	通知存款

南通轨道建设发展有限公司	600.00	通知存款
城建项目管理有限公司	1,000.00	通知存款
南通路桥工程有限公司	2,100.00	结构性存款
南通路桥工程有限公司	8,000.00	大额存单
南通汽运实业集团有限公司	18.43	华夏银行理财
南通农副产品物流有限公司	975.20	工行银行理财
合计	89,501.63	-

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十一、其他需要说明的事项

（一）发行人变更审计机构

2025 年 11 月，发行人发布《南通城市建设集团有限公司关于变更审计机构的公告》：根据发行人股东出具的《中标通知书》，南通万隆会计师事务所（普通合伙）中标为发行人 2025 年度财务报表审计机构。发行人变更 2025 年度及后续审计机构，由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）变更为南通万隆会计师事务所（普通合伙）。本次审计机构变更，属于发行人日常经营活动范围，不会影响发行人的生产经营情况和偿债能力。

（二）经办会计师事务所受到行政处罚

2025 年 5 月 19 日，中国证券监督管理委员会新疆监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》（【2025】3 号），针对信永中和在新疆中泰化学股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会新疆监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师马文俊、范建平、赵金义给予警告和罚款的行政处罚。

2025 年 6 月 10 日，中国证券监督管理委员会四川监管局对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》（【2025】4 号），针对信永中和在西科农业集团股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会四川监管局给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师王庆、阳历给予警告和罚款的行政处罚。

2025 年 7 月 11 日，中国证券监督管理委员会对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《行政处罚决定书》（【2025】90 号），针对信永中和在恒信玺利实业股份有限公司年报审计项目中出现的问题，中国证监会给予信永中和没收相关违法所得外加罚款，对经办会计师杨宏、张媛媛、雷波涛、苗亚飞给予警告和罚款的行政处罚。

2025年8月15日，深圳证券交易所会计监管部对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）下达《关于对信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的监管函》（会计部监管函【2025】第4号），针对信永中和在海联金汇科技股份有限公司年报审计项目中出现的违规问题，深圳证券交易所会计监管部给予信永中和监管函，督促相关人员扎实开展审计工作，并给予经办会计师通报批评的处分，并记入诚信档案。

上述行政处罚涉及项目的签字注册会计师均未参与发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度年报的审计工作，发行人 2022 年度报告的签字注册会计师陈荣芳、李渤海及 2023 年度和 2024 年度报告的签字注册会计师陈荣芳、季昊楠也未参与上述被行政处罚项目的审计工作，发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度审计报告客观公允反映了公司的相关情况，上述处罚不会影响本期中期票据的发行。

（三）发行人取消监事会并设立审计委员会

2026 年 1 月，发行人发布《南通城市建设集团有限公司关于监事会及监事调整的公告》：根据发行人股东决定，取消公司监事会，公司不设立监事、监事会。设审计委员会，并对公司章程进行了修订。

发行人本次解散监事会并设立审计委员会系根据公司股东南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具的相关文件。截至本募集说明书签署日，上述事项工商备案登记手续已办理完成，公司章程已更新。发行人上述监事人员变动不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生影响。

（四）发行人关于董事和审计委员会成员调整的有关事项

2026 年 4 月，根据中国共产党南通市委委员会印发的《关于杨晓峰等同志职务任免的通知》、南通市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《南通城市建设集团有限公司股东决定》以及南通城市建设集团有限公司的董事会决议等：

(1)杨晓峰同志任南通城市建设集团有限公司党委副书记、副董事长；

(2)免去陆强新、陆思源、罗伯乐、朱彬同志公司董事职务，委派沈健宏、吕东芹、李颖、储健同志为公司董事；

(3)免去杨维同志职工董事职务，选举杨晓峰同志为职工董事；

(4)选举沈健宏、朱峭嵘、储健为审计委员会委员，沈健宏为主任委员。

上述变动系公司经营中的正常事项，不会对公司的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生不良影响。上述变动后公司治理结构符合《公司法》等相关法律法规和公司章程规定。

截至本募集说明书签署日，除上述事项外，发行人无其他重大（重要）事项。

第七章 发行人资信情况

一、发行人主要银行授信情况

发行人与多家金融机构保持良好的业务合作关系。截至 2026 年 3 月末，发行人共获得各类金融机构授信额度为 19,507,907.64 万元，其中已使用授信额度 6,350,320.46 万元，未使用授信额度 13,157,587.18 万元。具体明细情况如下：

表 7-1：2026 年 3 月末银行授信情况一览表

单位：万元

金融机构	授信额度	已用额度	未用额度
国开行	2,357,292.80	1,582,483.80	774,809.00
建设银行	1,715,000.00	10,169.05	1,704,830.95
南京银行	549,150.00	162,459.00	386,691.00
民生银行	607,900.00	329,600.00	278,300.00
工商银行	721,104.84	96,522.43	624,582.41
江苏银行	2,313,350.00	126,119.55	2,187,230.45
进出口行	37,000.00	17,000.00	20,000.00
兴业银行	900,000.00	70,171.00	829,829.00
农发行	114,850.00	114,850.00	0.00
邮储银行	2,000,000.00	1,251,700.00	748,300.00
交通银行	1,900,000.00	1,589,300.00	310,700.00
南通农商行	4,000.00	4,000.00	0.00
中国银行	1,040,000.00	47,900.00	992,100.00
光大银行	330,000.00	142,000.00	188,000.00
浙商银行	200,000.00	0.00	200,000.00
广发银行	350,000.00	0.00	350,000.00
农业银行	680,100.00	141,600.00	538,500.00
浦发银行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
上海银行	906,500.00	161,000.00	745,500.00
招商银行	910,560.00	111,895.63	798,664.37
汇丰银行	35,000.00	15,000.00	20,000.00
中信银行	805,000.00	222,000.00	583,000.00

张家港农商行	10,600.00	10,600.00	0.00
华夏银行	214,500.00	47,000.00	167,500.00
北京银行	736,000.00	71,950.00	664,050.00
新韩银行	15,000.00	15,000.00	0.00
苏州银行	5,000.00	0.00	5,000.00
合计	19,507,907.64	6,350,320.46	13,157,587.18

二、债务违约记录

经查询中国人民银行资信系统，截至本募集说明书签署日，发行人本部及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

三、发行人直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的直接债务融资余额 221.40 亿元，具体明细如下表所示：

表 7-2：截至募集说明书签署日发行人直接债务融资情况表

单位：亿元、年、%

序号	发行人	证券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行总额	债券余额	期限	票面利率	主承销商
1	南通城市建设集团有限公司	21 南通地铁绿色债 01	企业债	2021-06-25	2028-06-25	14.00	5.60	7	3.99	海通证券,粤开证券
2	南通城市建设集团有限公司	21 南通地铁绿色债 02	企业债	2021-09-23	2028-09-23	14.00	8.40	7	3.90	海通证券,粤开证券
3	南通城市建设集团有限公司	23 南通城建 MTN002	中期票据	2023-08-23	2026-08-23	10.00	10.00	3	2.85	兴业银行,南京银行
4	南通城市建设集团有限公司	23 南通城建 MTN003	中期票据	2023-10-11	2026-10-11	9.00	9.00	3	3.05	兴业银行,南京银行
5	南通城市建设集团有限公司	24 通城 01	公司债	2024-02-27	2029-02-27	12.50	12.50	5	2.61	中信建投证券,天风证券,兴业证券,湘财证券
6	南通城市建设集团有限公司	24 通城 02	公司债	2024-03-14	2029-03-14	15.00	15.00	5	2.45	中信建投证券,湘财证券,兴业证券,申万宏源证券
7	南通城市建设集团有限公司	24 南通城建 MTN001	中期票据	2024-09-04	2029-09-04	7.00	7.00	5	2.29	民生银行,江苏银行,中信银行
8	南通城市建	24 通城 03	公司	2024-09-	2029-09-	15.00	15.00	5	2.18	中信证券,中信

	设集团有限公司		债	27	27					建投证券,南京 证券,天风证券
9	南通城市建设集团有限公司	24 通城 04	公司 债	2024-10- 29	2029-10- 29	15.00	15.00	5	2.27	平安证券,中信 建投证券,广发 证券,申万宏源 证券
10	南通城市建设集团有限公司	25 南通城 建 MTN001	中期 票据	2025-01- 20	2030-01- 20	13.00	13.00	5	2.05	民生银行,江苏 银行,中信银行
11	南通城市建设集团有限公司	25 南通城 建 MTN002	中期 票据	2025-03- 21	2030-03- 21	10.00	10.00	5	2.29	民生银行,江苏 银行,中信银行
12	南通城市建设集团有限公司	26 通建 01	私募 债	2026-02- 06	2031-02- 06	15.00	15.00	5	2.27	国泰海通证券, 华泰联合证券, 浙商证券
13	南通城市建设集团有限公司	26 通建 02	私募 债	2026-03- 02	2031-03- 02	15.00	15.00	5	2.23	国泰海通证券, 中国国际金融
14	南通城市建设集团有限公司	26 南通城 建 MTN001	中期 票据	2026-03- 10	2031-03- 10	10.00	10.00	5	1.97	南京银行,兴业 银行
15	南通城市建设集团有限公司	26 通建 03	私募 债	2026-05- 18	2031-05- 18	10.00	10.00	5	2.01	华泰联合证券
16	南通城市建设集团有限公司	26 南通城 建 SCP003	超短 期融 资券	2026-05- 27	2026-08- 21	10.00	10.00	0.23 56	1.40	民生银行,招商 银行
17	南通城市建设集团有限公司	26 通建 04	私募 债	2026-06- 12	2031-06- 12	10.00	10.00	5	1.93	中国国际金融, 华安证券
18	南通城市建设集团有限公司	26 南通城 建 SCP004	超短 期融 资券	2026-06- 24	2026-09- 18	10.00	10.00	0.23 56	1.48	工商银行
19	南通轨道交通集团有限公司	G26 通轨 1	私募 债	2026-04- 22	2031-04- 22	5.40	5.40	5	2.10	国泰海通证券, 中信建投证券, 中信证券,华泰 联合证券
20	南通轨道交通集团有限公司	G26 通轨 2	私募 债	2026-04- 30	2031-04- 30	4.00	4.00	5	2.05	国泰海通证券, 中信建投证券, 中信证券,华泰 联合证券
21	南通汽运实业集团有限公司	24 南通汽 运 MTN001	中期 票据	2024-12- 13	2027-12- 13	5.00	5.00	3	2.35	民生银行
22	南通汽运实业集团有限公司	25 南通汽 运 MTN001	中期 票据	2025-01- 17	2028-01- 17	5.00	5.00	3	2.39	民生银行,北京 银行,邮政储蓄 银行
23	南通水务集团有限公司	G23 通水 1	私募 债	2023-03- 10	2028-03- 10	2.00	1.50	5	3.35	湘财证券
合计	-	-	-	-	-	235.90	221.40	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人无境外发债情况，发行人已发行的债券按时偿付，不存在已延迟或未支付本息的情况。

四、其他重大事项

无。

第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无担保。

第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据自 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），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，应当依照本法规定缴纳增值税。销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人均属于在境内发生应税交易。根据以上规定，投资人应当依法缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《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债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对本期债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承本期债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

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《南通城市建设集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由财务管理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。

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《南通城市建设集团有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》规定，发行人的信息披露事务负责人为董新平，任发行人副总经理。发行人的信息披露事务负责人的信息如下：

信息披露事务负责人：董新平

职务：副总经理

联系地址：江苏省南通市崇川区府东路 9 号

电话：0513-69900366

电子信箱：179160461@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《南通城市建设集团有限公司银行间债券市场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。

二、信息披露安排

发行人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，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。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

发行人将至少于本期中期票据发行前 1 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、南通城市建设集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；
- 2、南通城市建设集团有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

3、南通城市建设集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表;

4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定,在本期中期票据存续期内,通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息:

1、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;

2、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;

3、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;

4、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) 存续期内重大事项的信息披露

公司在本期中期票据存续期间,向市场公开披露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,包括但不限于:

1、企业名称变更;

2、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;

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人(如有)、信用评级机构;

4、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;

5、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;

6、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;

7、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%;

8、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;

9、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%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、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%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、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；

17、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；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、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；

20、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；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、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；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本金兑付和付息事项

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据存续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

1、企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

2、债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业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。

3、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，企业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。

4、债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业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。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

（一）【会议目的】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，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出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”）、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、受托管理协议及相关补充协议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】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

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¹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；

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

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；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

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开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。

（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 3784633819@qq.com 或寄送至南京市建邺区江山大街 88 号南京银行总行，025-83079098，投资银行部收或通过“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，不得参加會議和参与表决。**

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，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。

（六）【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。

（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。

第十二章 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期间隔应当不超过 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。

第十三章 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本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定(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, 或因其他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(如有)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、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。

四、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。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书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。

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。

五、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，应按照国家法律法规、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、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。

六、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（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，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，应按照国家以下流程执行：

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。

七、不可抗力

（一）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；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3.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

- 1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相

关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 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。

2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、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。

第十四章 本期中期票据发行有关机构

一、发行人

名称：南通城市建设集团有限公司

地址：南通市府东路9号1幢

法定代表人：张建中

联系人：宋丽嘉

电话：13773638306

传真：0513-59001807

邮编：226001

二、牵头主承销商兼簿记管理人

名称：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：殷鑫鑫

电话：025- 86775903

邮编：210019

三、联席主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦15层

法定代表人：吕家进

联系人：林晓歌

电话：010-59886666

传真：010-89926500

邮政编码：100005

四、存续期管理机构

名称：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：姚卉

电话：025-83079098

邮政编码：210019

电子邮箱：3784633819@qq.com

五、审计机构

审计机构（1）：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

联系人：陈荣芳、季昊楠

电话：010-65542288

传真：010-65547190

邮政编码：100032

审计机构（2）：南通万隆会计师事务所（普通合伙）

地址：南通市崇川路58号6幢A2408室

执行事务合伙人：汪华平

联系人：汪华平、袁丽华

电话：0513-85516657

传真：0513-85521117

邮政编码：226006

六、律师事务所

律师事务所：北京市炜衡（南通）律师事务所

地址：江苏省南通市崇川区崇文路6号凤凰文化广场北楼32层

负责人：蔡斌

联系人：杨海燕

电话：18951411115

传真：0513-85119084

邮政编码: 226001

七、登记托管机构

名称: 银行间市场清算所股份有限公司

地址: 上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人: 马贱阳

联系人: 发行岗

联系电话: 021-23198888

传真: 021-23198866

邮政编码: 200002

八、技术支持机构

技术支持机构: 北京金融资产交易所有限公司

地址: 北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人: 郭欠

联系人: 发行部

电话: 010-57896722、010-57896516

传真: 010-57896688

邮政编码: 100032

公司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。

第十五章 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》；
- (二) 南通城市建设集团有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书；
- (三) 南通城市建设集团有限公司2026年度第二期中期票据法律意见书；
- (四) 南通城市建设集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

(一) 发行人

发行人：南通城市建设集团有限公司

地址：南通市府东路9号1幢

法定代表人：张建中

联系人：宋丽嘉

电话：13773638306

传真：0513-59001807

邮政编码：226001

(二) 牵头主承销商和簿记管理人

主承销商：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：殷鑫鑫

电话：025-86775903

传真：025-83079083

邮政编码：210019

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期中期票据发行期内工

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。

第十六章 附录

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{主营业务收入} - \text{主营业务成本}) / \text{主营业务收入}$
营业净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{主营业务成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBIT	$\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
债务保护倍数	$\text{EBITDA} / (\text{长期债务} + \text{短期债务})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付融资券} + \text{一年内到期的长期负债}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{主营业务收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额}$

(此页无正文，为《南通城市建设集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页)

