

2020 年第一期江苏方洋集团有限公司
城市地下综合管廊建设专项债券
募集说明书

发行人



方洋集团
FANGYANG GROUP

江苏方洋集团有限公司



主承销商



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二〇年八月

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、发行人声明

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书

不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债权代理协议》、《2020年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券持有人会议规则》中的安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一) 发行人：江苏方洋集团有限公司。

(二) 债券名称：2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券（简称“20连云港专项债01”）。

(三) 发行总额：人民币8亿元。

(四) 债券期限：7年。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3至第7个年度分别按照本金总额20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

(七) 发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

(八) 发行对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(九) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AAA。

(十) 增信措施：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	37
第十条 发行人财务情况	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券	105
第十二条 募集资金用途	109
第十三条 偿债保障措施	119
第十四条 债券持有人保护	129
第十五条 风险揭示	139
第十六条 信用评级	145
第十七条 法律意见	149
第十八条 其他应说明的事项	151
第十九条 备查文件	152

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：

发行人/本公司/公司/方洋集团	指	江苏方洋集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额不超过人民币8亿元的2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券
本次发行	指	本期债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》
国家发展改革委/国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	东方证券承销保荐有限公司
募集资金专户监管银行/债权人/偿债专户监管银行/江苏银行连云港分行	指	江苏银行股份有限公司连云港分行
《债券持有人会议规则》	指	《2020年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	《2020年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债权代理协议》
《募集资金账户监管协议》	指	《2020年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券之募集资金使用专项账户监管协议》
《偿债账户监管协议》	指	《2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券之偿债专项账户监管协议》

承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
评级机构/中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
审计机构/中兴华会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	上海锦天城律师事务所
担保人/江苏省再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
法律意见书	指	上海锦天城律师事务所出具的《关于2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券法律意见书》
《担保函》	指	江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券出具的《江苏省信用再担保集团有限公司担保函》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《江苏方洋集团有限公司章程》
徐圩新区/园区	指	国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）
市人民政府/市政府	指	连云港市人民政府
新区管委会/管委会	指	国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会
方洋物流	指	江苏方洋物流有限公司
方洋建设	指	江苏方洋建设投资有限公司
方洋水务	指	江苏方洋水务有限公司
虹洋热电	指	连云港虹洋热电有限公司
可研报告	指	上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司编制的《连云港徐圩新区地下综合管廊一期工程可行性研究文件》

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
报告期内/最近三年/近三年	指	2017年、2018年和2019年
最近三年末	指	2017年末、2018年末和2019年末
元	指	人民币元

注：1、本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成；

2、本募集说明书中，“不少于”、“以上”、“不超过”含本数，“超过”不含本数。

第一条 债券发行依据

一、本次发行的审批文件文号

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕5号文件批准公开发行。经备案，本期债券增设担保。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金〔2019〕674号文件转报。

二、发行人董事会、股东对本次发行的批准情况

2018年9月26日，发行人召开董事会会议，公司全体董事审议并通过了发行本期债券的决议；

2018年10月23日，国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会出具《关于同意江苏方洋集团有限公司申请发行城市地下综合管廊建设专项债券的批复》，同意公司申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏方洋集团有限公司

住所：连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号产业服务中心

法定代表人：闫红民

联系人：孙小玲

联系地址：江苏省连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号产业服务中心 513 室

联系电话：0518-82256806

传真：0518-82256058

邮政编码：222065

二、承销团

（一）主承销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：方卫东、张元魁、赵丰伟、陈明、浦晓舟、康朝东、孟佳

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

（二）分销商：中航证券有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道 1619 号南昌国际金融大厦 A 栋 41 层

法定代表人：王晓峰

联系人：蒋孝顺

联系地址：北京市朝阳区望京东园四区 2 号楼中航资本大厦 35 层

联系电话：010-59562487

传真：010-59562637

邮政编码：100102

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：任华贵、谢利利

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港

联系电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮政编码：210019

五、评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系人：田珊、李佳

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路1018号A幢601室

联系电话：021-51035670

传真：021-51917360

邮政编码：200120

六、发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：顾耘

联系人：白雪

联系地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9、
11、12楼

联系电话：025-69973188

传真：025-68516601

邮政编码：200120

七、债权代理人/偿债专户监管银行/募集资金专户监管银行：江苏银行股份有限公司连云港分行

住所：连云港市海州区瀛洲路 1 号

负责人：周同恩

联系人：周明羽

联系地址：江苏省连云港市经济技术开发区花果山大道 601 号江苏银行

电话：0518-82341317

传真：0518-85510007

邮政编码：222000

第三条 发行概要

一、**发行人：**江苏方洋集团有限公司。

二、**债券名称：**2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券（简称“20连云港专项债01”）。

三、**发行总额：**人民币8亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3至第7个年度分别按照本金总额20%的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后5年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值人民币100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

九、发行对象：承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2020 年 9 月 4 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 9 月 7 日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 9 月 8 日止。

十三、起息日：自 2020 年 9 月 8 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 8 日为该计息年度的起息日。

十四、债券形式及托管方式：实名制记账式公司债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十五、承销方式：承销团余额包销。

十六、债券评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AAA。

十七、增信措施：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

十八、计息期限：本期债券计息期限为自 2020 年 9 月 8 日至 2027 年 9 月 7 日止。

十九、付息日：2021年至2027年每年的9月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。

二十、兑付日：2023年至2027年每年的9月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其它有关机构办理。

二十二、承销团成员：主承销商为东方证券承销保荐有限公司，分销商为中航证券有限公司。

二十三、债权代理人/偿债专户监管银行/募集资金专户监管银行：江苏银行股份有限公司连云港分行。

二十四、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十五、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2020年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

投资者认购通过上海证券交易所公开发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效，参与认

购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和交易。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式发行。

一、本期债券通过承销团公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意江苏银行股份有限公司连云港分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》、制订《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

(二) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。2021 年至 2027 年每年的 9 月 8 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还本金方式，即从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度，逐年分别按照发行总额 20% 的比例均摊偿还债券本金。本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：江苏方洋集团有限公司

成立日期：2009 年 4 月 24 日

住所：连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号产业服务中心

法定代表人：闫红民

注册资本：800,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：实业投资；港口岸线开发；建设工程项目管理；物业管理；市政工程、园林绿化工程、土石方工程、工业与民用建筑工程、钢结构工程、地基与基础工程、房屋内外装饰装修工程施工；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；仓储服务；房屋租赁；房屋修缮；建筑材料、金属材料销售；地下综合管网管廊的建设、运营管理；房地产开发、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）

发行人是连云港市重要的城市基础设施建设主体之一，也是徐圩新区项目投资开发和建设运营领域最重要的国有主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、贸易业务和园区配套服务等多个方面。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2020）第 020260 号审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 6,141,880.16 万元，总负债为 3,961,760.64 万元，所有者权益为 2,180,119.52 万元，资产负债率为 64.50%；2019 年度发行人实现营业收入 571,328.90 万元，实现净利润 25,432.33 万元。

二、历史沿革

发行人前身为连云港市徐圩开发建设有限公司，成立于 2009 年 4 月 24 日，系经连云港市人民政府批准设立的有限责任公司(国有独资)，注册资本为人民币 20,000.00 万元，由连云港市人民政府以货币出资。该出资经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审验，并出具苏天会验〔2009〕002 号验资报告。

2010 年 1 月，依据连云港市人民政府《关于增加连云港市徐圩开发建设有限公司注册资本和实收资本的通知》，公司以资本公积转增注册资本 80,000.00 万元，增资后注册资本变更为 100,000.00 万元。该增资经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审验，并出具苏天会验 L〔2010〕002 号验资报告。

2010 年 9 月，依据连云港市人民政府《关于变更连云港市徐圩开发建设有限公司名称住所、经营范围及修改公司章程的通知》，公司名称由“连云港市徐圩开发建设有限公司”变更为“江苏方洋集团有限公司”。

2013 年 12 月，依据公司出资人决议，公司以资本公积转增注册资本 70,000.00 万元，未分配利润转增注册资本 30,000.00 万元，增资后注册资本变更为 200,000.00 万元。该增资经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审验，并出具中兴华验字〔2013〕2121141 号验资报告。

2014 年 4 月，依据公司出资人决议，公司以资本公积转增注册资本 150,000.00 万元，未分配利润转增注册资本 50,000.00 万元，增资后注册资本变更为 400,000.00 万元。该增资经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审验，并出具中兴华验字〔2014〕2121013 号验资报告。

2019 年 6 月，根据公司出资人决议，公司以资本公积转增注册资本 350,000.00 万元，出资人以货币认缴增加注册资本 50,000.00 万元，

增资后注册资本变更为 800,000.00 万元。

此后，发行人的公司名称、注册资本、股权结构未发生变更。发行人自设立以来未发生过重大资产重组。

三、股东情况

公司不设股东会，连云港市人民政府是发行人的唯一出资人，持有发行人 100% 股权，为发行人的实际控制人。连云港市人民政府授权国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会代行出资人职责。

四、公司治理和组织结构

江苏方洋集团有限公司是经连云港市工商行政管理局核准登记注册的企业法人。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《江苏方洋集团有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。发行人依法设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》行使各自的职权。

（一）公司治理

1、出资人

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司不设股东会，连云港市人民政府授权新区管委会代行出资人职责，出资人享有下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准公司董事会、监事会和监事的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 对公司增加或者减少注册资本、发行债券及公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；

(7) 如有特殊需要，可通过法定程序调用公司的资产收益；

(8) 修改公司章程。

2、董事会

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司设立董事会，成员为6人，其中董事长1人，由出资人从董事会成员中指定；职工董事1人，公司职工民主选举产生；其他董事由出资人依法定程序委派或更换。董事每届任期三年，任期届满可以连任。董事会行使以下权利：

(1) 执行出资人决议，并向出资人报告工作；

(2) 审议或拟定下列方案，报出资人批准：

①公司战略规划及章程调整；

②增加或减少注册资本金、发行债券及公司的合并、分立、变更公司形式等事项；

③公司内部管理机构设置；

④公司利润分配和弥补亏损方案；

⑤公司薪酬标准、奖励方案、绩效（目标）考核；

⑥公司对外担保及年度投融资计划；

⑦公司重要资产处置；

⑧全资、控股子公司的新设、合并、分立、变更、解散、发行债券、利润分配、弥补亏损、重大投融资、对外担保等重大事项。

(3) 审议决定下列事项：、

①公司基本规章制度；

②公司经营计划；

③公司对外融资事项（出资人另有要求的除外）；

- ④公司年度财务预决算方案；
- ⑤公司重大会计政策调整、会计估计变更和重大会计差错更正；
- ⑥公司（不含控股公司）对外捐赠、赞助事项。

（4）审议或决定公司其他重大事项。

3、监事会

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司设监事会，其中监事会主席 1 人，由出资人从监事会成员中指定；职工代表 2 人，由公司职工选举产生；其他监事由出资人委派。监事每届任期三年，任期届满可以连任。监事会行使下列职权：

（1）检查公司的财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事或高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求予以纠正；

（4）对董事或高级管理人员提起诉讼。

4、总裁

根据《公司章程》的规定，公司设总裁 1 名，总裁由出资人按照有关规定履行任免程序，董事会成员可以兼任总裁。总裁行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

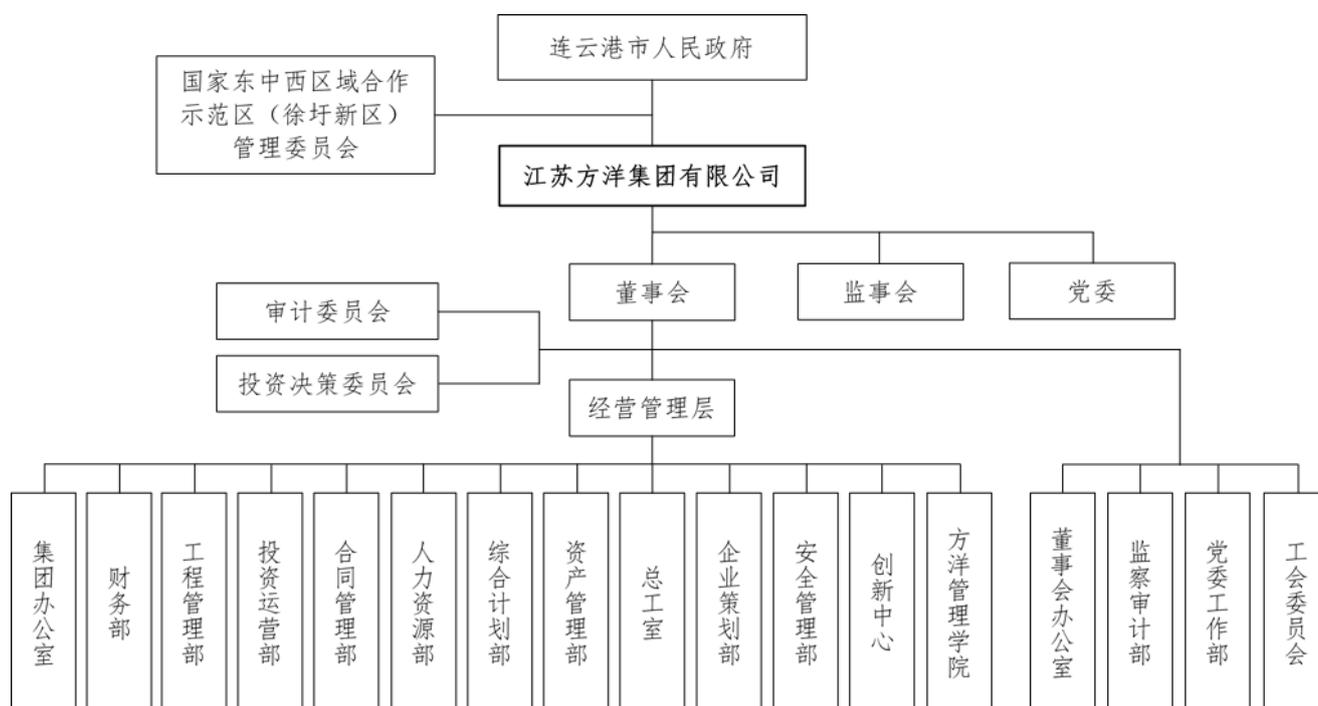
（4）拟定公司基本管理制度，制定公司的具体规章；

（5）决定正常经营所需的财务开支；

（6）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人在组织结构设置方面，根据自身定位、业务特点及业务需要设置审计委员会、投资决策委员会、董事会办公室、监察审计部、党委工作部、工会委员会、集团办公室、财务部、工程管理部、投资运营部、合同管理部、人力资源部、综合计划部、资产管理部、总工室、企业策划部、安全管理部、创新中心、方洋管理学院等职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持顺畅的协作。发行人组织结构如下图所示：



五、发行人子公司情况

截至2019年12月31日，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共15家，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	级次
1	江苏方洋物流有限公司	85,868.00	100%	—
2	江苏方洋建设投资有限公司	201,710.00	85.13%	—
3	江苏方洋水务有限公司	197,997.80	100%	—
4	连云港虹洋热电有限公司	108,000.00	50%	—
5	连云港徐圩港口投资集团有限公司	450,000.00	77.13%	—

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	级次
6	连云港苏海投资有限公司	40,000.00	60%	—
7	江苏方洋现代服务产业集团有限公司	24,177.00	100%	—
8	江苏东港能源投资有限公司	35,000.00	64.29%	—
9	江苏方洋能源科技有限公司	11,944.28	100%	—
10	江苏方洋智能科技有限公司	9,000.00	100%	—
11	江苏方洋建设工程管理有限公司	5,000.00	100%	—
12	北京方洋管理咨询有限公司	1,500.00	100%	—
13	连云港徐圩市政工程有限公司	10,000.00	100%	—
14	江苏方洋人力资源管理有限公司	480.00	100%	—
15	中国方洋商贸有限公司	4,000.00 万美元	100%	—

(一) 江苏方洋物流有限公司

江苏方洋物流有限公司成立于 2010 年 9 月，注册资本为 85,868.00 万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：国内货运代理；国际货运代理；国内船舶代理；（不含危化品）仓储服务、装卸服务；汽车、机械设备租赁；企业管理信息咨询；票务代理服务；房地产投资；实业投资；房屋租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；土石方工程施工；石材加工；初级农产品、石材、木材、钢材、矿产品、金属材料、环保材料、建筑材料销售；预包装食品兼散装食品批发与零售；普通货物运输；蔬菜、鲜活农产品（肉类、蛋类）初加工及销售；国内水路货物运输；化工产品（危化品除外）销售、化肥及化肥原料销售；危险化学品经营（按许可证核定项目经营）；煤炭、焦炭、有色金属、原木销售。（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）

方洋物流的主营业务是贸易业务和租赁业务。截至 2019 年 12 月 31 日，方洋物流资产总额为 746,111.39 万元，负债总额为 471,968.62

万元，所有者权益为 274,142.77 万元。2019 年度实现营业收入 227,619.52 万元，净利润 6,591.80 万元。

（二）江苏方洋建设投资有限公司

江苏方洋建设投资有限公司成立于 2013 年 9 月，注册资本为 201,710.00 万元人民币，由发行人出资设立，发行人持有方洋建设 85.13% 股权。该公司经营范围为：房地产开发经营。房屋租赁；房地产营销策划；物业管理服务；非爆破房屋拆迁；实业投资；室内外装饰装修工程、市政工程、钢结构工程、地基与基础工程、土石方工程施工；建设工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

方洋建设的主营业务是工程施工和咨询业务。截至 2019 年 12 月 31 日，方洋建设资产总额为 419,866.10 万元，负债总额为 141,938.19 万元，所有者权益为 277,927.91 万元。2019 年度实现营业收入 8,796.94 万元，净利润 1,428.14 万元。

（三）江苏方洋水务有限公司

江苏方洋水务有限公司成立于 2012 年 1 月，注册资本为 197,997.80 万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：在相关部门核定区域提供集中式供水服务；水处理设施的运行管理；水务投资、建设及管理；给排水技术咨询、技术开发、技术服务；给排水管网设备勘测、漏水探测的技术服务、技术咨询；给排水工程施工；机电设备、仪器仪表的安装与维修；水处理产品的销售及技术的推广、应用；污水处理；水质监测服务。（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）

方洋水务的主营业务是工程施工、原水销售及污水处理、管养维护等业务。截至 2019 年 12 月 31 日，方洋水务资产总额为 524,103.97 万

元，负债总额为 323,304.61 万元，所有者权益为 200,799.36 万元。2019 年度实现营业收入 24,009.20 万元，净利润 798.68 万元。

（四）连云港虹洋热电有限公司

连云港虹洋热电有限公司成立于 2011 年 4 月，注册资本为 108,000.00 万元人民币，由发行人与苏州苏震热电有限公司共同出资设立，发行人持有虹洋热电 50% 股权。根据《连云港虹洋热电有限公司章程》，虹洋热电董事会成员共 5 名，其中 3 名由江苏方洋集团有限公司委派，发行人对虹洋热电具有实际控制权，纳入合并报表范围。该公司经营范围为：火力发电；蒸汽销售；灰渣、化工原料及化工产品（危化品除外）的销售；热能发电基础设施开发、建设施工。（依法需经审批的项目，须取得许可方能经营）

虹洋热电的主营业务是蒸汽及电力销售业务。截至 2019 年 12 月 31 日，虹洋热电资产总额为 260,994.00 万元，负债总额为 149,575.47 万元，所有者权益为 111,418.54 万元。2019 年度实现营业收入 77,872.72 万元，净利润 4,696.07 万元。

（五）连云港徐圩港口投资集团有限公司

连云港徐圩港口投资集团有限公司成立于 2011 年 2 月，注册资本为 450,000.00 万元人民币，由发行人出资设立，发行人持有连云港徐圩港口投资集团有限公司 77.13% 股权。该公司经营范围为：码头建筑工程施工；港口基础设施开发；实业投资；市政公用工程、公路工程、桥梁工程、土石方工程、园林绿化工程施工；建筑材料、金属材料、环保材料销售；机械设备租赁；房屋租赁；仓储服务；装卸服务；国际货运代理；国内货运代理；国内船舶代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

连云港徐圩港口投资集团有限公司的主营业务是租赁业务。截至2019年12月31日，连云港徐圩港口投资集团有限公司资产总额为991,645.13万元，负债总额为564,072.28万元，所有者权益为427,572.85万元。2019年度实现营业收入64,134.09万元，净利润6,622.87万元。

（六）连云港苏海投资有限公司

连云港苏海投资有限公司成立于2009年11月，注册资本为40,000.00万元人民币，由发行人与连云港市工业投资集团有限公司共同出资设立，发行人持有连云港苏海投资有限公司60%股权。该公司经营范围为：房地产开发经营；实业投资；基础设施建设投资；资产管理；仓储；国际货运代理；国内货运代理；园林绿化工程施工；建材、金属材料、日用品、工艺礼品销售；企业管理咨询；酒店管理、会务服务。

连云港苏海投资有限公司的主营业务是租赁业务。截至2019年12月31日，连云港苏海投资有限公司资产总额为117,169.79万元，负债总额为76,540.54万元，所有者权益为40,629.25万元。2019年度实现营业收入5,918.98万元，净利润949.79万元。

（七）江苏方洋现代服务产业集团有限公司

江苏方洋现代服务产业集团有限公司成立于2012年9月，注册资本为24,177.00万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：物业管理服务；产品包装的创意设计；设计、制作、代理、发布国内各类广告；物流园区建设；节能环保科技研发；旅游项目开发；酒店管理；酒店管理咨询；经济信息咨询、劳务信息咨询（不得从事劳务派遣经营）；会务服务；企业营销活动策划；中型餐馆餐饮服务（含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品）；食品销售（按许可证所列范围）；日用品、针纺织品、办公用品、五金交电、电子产品

及通讯器材、厨房用品、家用电器的批发与零售；卷烟，雪茄烟零售；停车场管理服务；场地租赁；楼盘销售代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏方洋现代服务产业集团有限公司的主营业务是咨询业务、物业业务、广告业务等。截至2019年12月31日，江苏方洋现代服务产业集团有限公司资产总额为66,977.12万元，负债总额为34,277.79万元，所有者权益为32,699.33万元。2019年度实现营业收入13,948.32万元，净利润12.27万元。

（八）江苏东港能源投资有限公司

江苏东港能源投资有限公司成立于2018年3月，注册资本为35,000.00万元人民币，由发行人、国家电投集团江苏电力有限公司和神华国华江苏售电有限责任公司共同出资设立，发行人持有64.29%股权。该公司经营范围为：电力供应；电力科技、配售电系统的技术研发、技术咨询、技术服务、技术推广、技术转让；通讯工程、电力工程的设计、施工；电力信息咨询；节能信息咨询；电气设备的销售、安装、维修。（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2019年12月31日，江苏东港能源投资有限公司资产总额为50,624.00万元，负债总额为33,592.45万元，所有者权益为17,031.55万元。2019年度尚未开展业务，净亏损456.85万元。

（九）江苏方洋能源科技有限公司

江苏方洋能源科技有限公司成立于2013年7月，注册资本为11,944.28万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：新能源技术研发；售电服务；热水、蒸汽的销售；电力、供热、燃气项目的投资；配电网、供热管网、燃气管网的投资；商务信息咨询；数据库服务；合同能源管理；节能信息咨询；承装（修、

试)电力设施;管道工程施工;新能源系统软件、充电桩的销售、租赁、设计;机电设备安装。(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)

江苏方洋能源科技有限公司的主营业务是工程施工业务等。截至2019年12月31日,江苏方洋能源科技有限公司资产总额为21,294.88万元,负债总额为9,242.24万元,所有者权益为12,052.64万元。2019年度实现营业收入5,766.12万元,净利润409.75万元。

(十) 江苏方洋智能科技有限公司

江苏方洋智能科技有限公司成立于2014年10月,注册资本为9,000.00万元人民币,由发行人出资设立,为发行人的全资子公司。该公司经营范围为:信息技术研发、咨询、服务、推广、转让;计算机信息系统集成;计算机软硬件开发、销售、维护;信息化项目设计、咨询;建筑智能化工程设计与施工;基础软件、应用软件、公共软件及其他软件的服务;云计算和信息安全系统的研发和维护服务;安全技术防范工程的设计、施工、维护;管廊租赁。(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)

江苏方洋智能科技有限公司的主营业务是租赁业务和管养维护等。截至2019年12月31日,江苏方洋智能科技有限公司资产总额为23,245.44万元,负债总额为3,129.10万元,所有者权益为20,116.34万元。2019年度实现营业收入3,927.56万元,净利润46.81万元。

(十一) 江苏方洋建设工程有限公司

江苏方洋建设工程有限公司成立于2015年1月,注册资本为5,000.00万元人民币,由发行人出资设立,为发行人的全资子公司。该公司经营范围为:路桥工程、市政绿化工程、工业民用建筑工程、机电设备安装工程、水利工程、内河疏浚工程的设计、施工及养护、项目管

理、咨询服务、监理；工程招标代理；工程造价咨询；工程管理服务；工业管道清洗；建筑材料、金属材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏方洋建设工程管理有限公司的主营业务是咨询业务。截至 2019 年 12 月 31 日，江苏方洋建设工程管理有限公司资产总额为 224,487.30 万元，负债总额为 25,172.59 万元，所有者权益为 199,314.71 万元。2019 年度实现营业收入 874.07 万元，净利润 12.97 万元。

（十二）北京方洋管理咨询有限公司

北京方洋管理咨询有限公司成立于 2010 年 12 月，注册资本为 1,500.00 万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：企业管理咨询；经济信息咨询；企业策划；会议服务；承办展览展示活动；市场调查；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；投资管理；资产管理；打字、复印；摄影扩印服务；设计、制作、代理、发布广告；销售文化用品、体育用品、工艺品、矿产品、建筑材料、照相器材、五金交电、家用电器、电子产品、计算机、软件及辅助设备、化妆品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京方洋管理咨询有限公司的主营业务是咨询业务。截至 2019 年 12 月 31 日，北京方洋管理咨询有限公司资产总额为 481.61 万元，负债总额为 88.53 万元，所有者权益为 393.08 万元。2018 年度实现营业收入 243.98 万元，净利润 2.62 万元。

（十三）连云港徐圩市政工程有限公司

连云港徐圩市政工程有限公司成立于 2015 年 11 月，注册资本为 10,000.00 万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。

该公司经营范围为：市政公用工程、土石方工程、地基与基础工程、桥梁工程、道路工程、园林绿化工程施工与养护；钢结构工程施工；机电设备安装与维护；工程测量；工程项目管理；机械设备、建筑材料、金属材料租赁与销售；普通货物仓储服务；劳务服务（不含劳务派遣）；房屋租赁。（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）

连云港徐圩市政工程有限公司的主营业务是管养维护、咨询业务、工程施工等。截至 2019 年 12 月 31 日，连云港徐圩市政工程有限公司资产总额为 79,646.34 万元，负债总额为 66,898.77 万元，所有者权益为 12,747.57 万元。2019 年度实现营业收入 22,254.69 万元，净利润 199.19 万元。

（十四）江苏方洋人力资源管理有限公司

江苏方洋人力资源管理有限公司成立于 2010 年 12 月，注册资本为 480.00 万元人民币，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：境内职业中介；劳务派遣经营；委托招聘；非学历职业技能培训；人力资源管理咨询；人力资源测评；教育咨询服务；户外运动活动策划；商务信息咨询；文化艺术交流活动策划；会议会展服务；场地租赁。（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）

江苏方洋人力资源管理有限公司的主营业务是咨询业务。截至 2019 年 12 月 31 日，江苏方洋人力资源管理有限公司资产总额为 1,991.06 万元，负债总额为 1,290.54 万元，所有者权益为 700.52 万元。2019 年度实现营业收入 1,581.70 万元，净利润 6.50 万元。

（十五）中国方洋商贸有限公司

中国方洋商贸有限公司成立于2016年9月，公司注册地为香港，注册资本为4,000.00万美元，由发行人出资设立，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：实业投资、进出口贸易、国际经济技术合作、资产租赁、项目融资、房地产开发等；同时为海外工商企业界和科技界人士前往国内投资和技术开发提供咨询和服务。

中国方洋商贸有限公司的主营业务是贸易业务和租赁业务。截至2019年12月31日，中国方洋商贸有限公司资产总额为268,940.90万元，负债总额为207,673.62万元，所有者权益为46,501.62万元。2018年度实现营业收入3,228.45万元，净亏损18,127.27万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员均于发行人领取薪资，不存在政府公务人员兼职兼薪情况。发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员组成

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否为公务人员	是否于发行人领取薪资
董事						
1	闫红民	董事长	男	1970.10	否	是
2	安涛	董事	男	1976.1	否	是
3	曹泓涛	董事	男	1977.11	否	是
4	徐聆溪	董事	女	1979.3	否	是
5	张晗	职工董事	女	1981.2	否	是
监事						
6	张永慧	监事会主席	女	1975.8	否	是
7	李栋	监事	男	1983.4	否	是

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否为公务人员	是否于发行人领取薪资
8	王康亮	监事	男	1982.1	否	是
9	刘玉成	职工监事	男	1978.1	否	是
10	陈海萍	职工监事	女	1974.6	否	是
高级管理人员						
11	安涛	总裁	男	1976.1	否	是
12	周开红	副总裁	男	1976.5	否	是
13	徐聆溪	副总裁	女	1979.3	否	是
14	张晗	副总裁	女	1981.2	否	是
15	于富忠	总裁助理	男	1984.9	否	是

(二) 发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

董事长：闫红民先生，出生于1970年，本科学历。曾任化工矿山设计院设计师，华东电子工程公司中层干部，商丘市睢阳区建设局副局长，连云港市规划市政设计院副总工程师，连云港市徐圩新区管委会（筹）、连云港市高新技术产业开发区管委会总工办副主任、主任，江苏方洋集团有限公司总裁助理、副总裁、董事。现任江苏方洋集团有限公司董事长、党委书记、法定代表人。

董事：安涛先生，出生于1976年，研究生学历。曾任连云港市政府金融工作办公室科员，徐圩新区财政局科员、副主任科员，国家东中西区域合作示范区财政局副主任科员、副局长，国家东中西区域合作示范区区域合作局局长。现任江苏方洋集团有限公司董事、总裁。

董事：曹泓涛先生，出生于1977年，研究生学历。曾任连云港市政府办公室督察处科员，徐圩新区投资服务中心科员，徐圩新区投资服务中心副主任，国家东中西区域合作示范区投资服务中心副主任、主任。现任江苏方洋集团有限公司董事、党委副书记。

董事：徐聆溪女士，出生于1979年，本科学历，工程师。曾任连云港市市政工程总公司技术员、工程技术部部长助理，江苏方洋集团有限公司合同管理部总经理。现任江苏方洋集团有限公司董事、副总裁。

职工董事：张晗女士，出生于1981年，本科学历。曾任连云港徐圩新区管委会外联办副主任，江苏方洋酒店投资管理有限公司总经理，江苏方洋现代服务产业集团有限公司总经理。现任江苏方洋集团有限公司董事、副总裁。

2、监事会成员

监事会主席：张永慧女士，出生于1975年，本科学历。曾任黑龙江省第四公路工程处计量员，江苏海通建设工程有限公司预算员，连云港市市政工程有限公司预算员，连云港市市政工程有限公司工程部部长，江苏方洋集团有限公司监事。现任江苏方洋集团有限公司监事会主席。

监事：李栋先生，出生于1983年，本科学历。曾任中国农业银行镇江市场中支行科员，江苏天华大彭会计师事务所科员。现任江苏方洋集团有限公司监事。

监事：王康亮先生，出生于1982年，本科学历。曾任江苏方洋集团有限公司财务部项目经理、审计办主任助理、审计办副主任。现任江苏方洋集团有限公司监事。

职工监事：刘玉成先生，出生于1978年，本科学历。曾任连云港市交通工程咨询监理有限公司监理组长，连云港市科力建设监理有限公司总监代表，连云港市徐圩新区管委会综合协调部高级助理、规划建设部高级助理、质量安全监督站站长，江苏方洋集团有限公司工程管理部副总经理、监察审计部总经理。现任江苏方洋集团有限公司职工监事、综合计划部总经理，连云港云苏贸易有限公司总经理室总经理。

职工监事：陈海萍女士，出生于1974年，本科学历。曾任连云港市自来水有限责任公司出纳、总账，渤海保险连云港支公司财务经理，江苏方洋集团有限公司财务部副总经理、总经理。现任江苏方洋集团有限公司监事、监察审计部总经理。

3、高级管理人员

总裁：安涛先生，有关情况详见本节“董事会成员”介绍。

副总裁：周开红先生，出生于1976年，本科学历。曾任国龙安建筑规划集团副所长，连云港市规划市政设计研究院所长、规划副总工，连云港徐圩新区管委会总工办副主任、主任，江苏方洋集团有限公司监事会主席。现任江苏方洋集团有限公司副总裁。

副总裁：徐聆溪女士，有关情况详见本节“董事会成员”介绍。

副总裁：张晗女士，有关情况详见本节“董事会成员”介绍。

总裁助理：于富忠先生，出生于1984年，本科学历。曾任连云港市政府驻京办工作人员，连云港市徐圩新区开发建设指挥部高级助理，连云港市徐圩新区管委会接待办副主任、主任，江苏方洋集团有限公司创新中心主任、党委工作部部长，连云港石化产业园有限公司副总经理。现任江苏方洋集团有限公司总裁助理。

第九条 发行人业务情况

发行人是连云港市人民政府出资设立的国有公司，受国家东中西部区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会的直接管理和委托，承担了徐圩新区城市基础设施建设、园区配套服务、贸易物流和国有资产管理运营的重要任务，发行人的业务情况与地方经济、财政情况等经营环境息息相关。

一、发行人业务情况

发行人主营业务分为五大板块：一是港口物流板块，主要包括物流贸易业务，未来随着徐圩港区的运作，还会产生港口仓储、运输等收入；二是工程建设业务板块，通过承建徐圩新区各类基础设施工程项目，取得工程施工收入；三是公用事业投资板块，主要包括原水销售及污水处理、蒸汽及电力销售；四是园区配套服务业务，主要包括物业收入、餐饮及服务收入、咨询收入、混凝土拌和销售、广告会展及活动策划、商品销售、租赁业务；五是其他业务，主要包括土地回储业务和土地整理开发业务等。近年来发行人各项主营业务稳步发展，收入规模逐年提升，2017年至2019年，发行人主营业务运营情况如下：

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	168,055.17	149,913.35	18,141.83	10.80%
贸易业务	158,365.14	157,236.92	1,128.22	0.71%
蒸汽及电力销售	49,795.49	45,375.85	4,419.64	8.88%
管养维护	6,032.91	5,056.46	976.45	16.19%
原水销售及污水处理	5,152.36	3,866.38	1,285.98	24.96%
租赁业务	4,195.77	1,914.62	2,281.16	54.37%
咨询收入	1,301.22	1,505.92	-204.71	-15.73%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
广告会展	1,004.31	1,106.89	-102.58	-10.21%
餐饮及服务收入	918.19	1,538.46	-620.28	-67.55%
物业收入	776.84	1,991.32	-1,214.48	-156.34%
其他	724.87	1,844.02	-1,119.14	-154.39%
合计	396,322.27	371,350.19	24,972.09	6.30%

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
贸易业务	200,524.78	199,443.00	1,081.78	0.54%
工程施工	89,106.42	81,163.77	7,942.65	8.91%
蒸汽及电力销售	78,127.74	66,310.14	11,817.60	15.13%
原水销售及污水处理	5,688.97	4,497.20	1,191.77	20.95%
管养维护	4,901.95	3,637.39	1,264.56	25.80%
租赁业务	3,793.84	2,267.41	1,526.43	40.23%
咨询收入	1,241.49	2,253.70	-1,012.21	-81.53%
餐饮及服务收入	1,273.52	2,425.10	-1,151.58	-90.42%
物业收入	947.86	3,280.77	-2,332.91	-246.12%
广告会展	353.25	516.54	-163.29	-46.23%
土地回储	78,061.01	61,366.83	16,694.18	21.39%
其他	2,166.80	3,183.87	-1,017.07	-46.94%
合计	466,187.63	430,345.72	35,841.91	7.69%

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程施工	160,946.24	146,668.87	14,277.37	8.87%
贸易业务	243,692.23	242,418.93	1,273.29	0.52%
土地回储	29,064.20	24,182.70	4,881.50	16.80%
广告会展	725.58	1,245.56	-519.99	-71.66%
原水销售及污水处理	7,920.43	6,223.92	1,696.51	21.42%
物业业务	959.55	2,536.77	-1,577.22	-164.37%
蒸汽及电力销售	76,547.57	62,514.24	14,033.33	18.33%
餐饮及服务业务	1,058.54	612.40	446.14	42.15%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
咨询业务	1,483.50	3,587.37	-2,103.87	-141.82%
租赁业务	5,108.36	4,178.59	929.76	18.20%
管养维护	5,682.07	5,786.83	-104.76	-1.84%
其他	5,603.51	5,704.54	-101.03	-1.80%
商品房销售	4,457.19	2,980.51	1,476.67	33.13%
土地整理开发	26,251.79	21,876.49	4,375.30	16.67%
合计	569,500.74	530,517.73	38,983.01	6.85%

2017年至2019年主营业务收入结构比例情况

单位：万元

业务板块	2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	160,946.24	28.26%	89,106.42	19.11%	168,055.17	42.40%
贸易业务	243,692.23	42.79%	200,524.78	43.01%	158,365.14	39.96%
蒸汽及电力销售	76,547.57	13.44%	78,127.74	16.76%	49,795.49	12.56%
管养维护	5,682.07	1.00%	4,901.95	1.05%	6,032.91	1.52%
原水销售及污水处理	7,920.43	1.39%	5,688.97	1.22%	5,152.36	1.30%
租赁业务	5,108.36	0.90%	3,793.84	0.81%	4,195.77	1.06%
咨询业务	1,483.50	0.26%	1,241.49	0.27%	1,301.22	0.33%
广告会展	725.58	0.13%	353.25	0.08%	1,004.31	0.25%
餐饮及服务业务	1,058.54	0.19%	1,273.52	0.27%	918.19	0.23%
物业业务	959.55	0.17%	947.86	0.20%	776.84	0.20%
土地回储	29,064.20	5.10%	78,061.01	16.74%	-	-
商品房销售	4,457.19	0.78%	-	-	-	-
土地整理开发	26,251.79	4.61%	-	-	-	-
其他	5,603.51	0.98%	2,166.80	0.46%	724.87	0.18%
合计	569,500.74	100.00%	466,187.63	100.00%	396,322.27	100.00%

2017年至2019年，发行人主营业务收入分别为396,322.27万元、466,187.63万元和569,500.74万元，主营业务成本分别为371,350.19万元、430,345.72万元和530,517.73万元，毛利润分别为24,972.09万元、35,841.91万元和38,983.01万元，毛利率分别为6.30%、7.69%和6.85%。

报告期内发行人主营业务收入呈逐年增长的趋势，业务规模不断扩大，收入结构持续优化，贸易业务、蒸汽及电力销售等市场化业务占比整体呈上升趋势。报告期内公司毛利率波动主要受发行人收入结构变化影响，2018年毛利率较2017年上升1.39个百分点，主要是由于发行人于2018年实现了毛利率较高的土地回储收入78,061.01万元，2019年毛利率较2018年下降0.84个百分点，主要系土地回储收入占比下降所致。

贸易业务是发行人的核心业务之一，运营主体为发行人的子公司江苏方洋物流有限公司。2017年至2019年，发行人分别实现贸易收入158,365.14万元、200,524.78万元和243,692.23万元，占当期主营业务收入的比分别为39.96%、43.01%和42.79%，已成为收入占比最高的业务板块。报告期内发行人贸易业务收入呈增长趋势，主要是由于随着园区内入住企业数量和规模增加，对生产原料等的需求增加，导致发行人贸易业务收入相应增长。该业务主要为满足园区内企业生产经营需要，因此毛利率水平较低。报告期内受各年度销售产品比例结构不同影响，毛利率相应波动，2018年贸易业务中低毛利化学品销售比例进一步升高，导致2018年和2019年毛利率较2017年有所下降。

工程施工业务的运营主体为发行人江苏方洋集团有限公司及其子公司方洋水务和方洋建设等。2017年至2019年，发行人分别实现工程施工收入168,055.17万元、89,106.42万元和160,946.24万元，占当期主营业务收入的比分别为42.40%、19.11%和28.26%，发行人承担徐圩新区的基础设施建设任务，工程施工收入随结算周期波动较大。发行人的工程施工业务采取成本加成模式，受“营改增”影响，2018年和2019年较2017年毛利率有所下滑。

蒸汽及电力销售业务的运营主体是发行人的子公司连云港虹洋热电有限公司。2017年至2019年，发行人分别实现蒸汽及电力销售收入49,795.49万元、78,127.74万元和76,547.57万元，占当期主营业务收入的比例分别为12.56%、16.76%和13.44%，随着产能利用率不断提升，单位固定成本降低，报告期内毛利率呈上升的趋势。报告期内发行人蒸汽及电力销售收入规模呈增长趋势，主要是由于随着下游用汽企业大型项目完工投产，蒸汽需求逐年增加，虹洋热电产能扩大、产能利用率逐步提升所致。

其他业务主要为原水销售及污水处理、租赁业务和咨询服务等其他园区配套服务收入、土地回储收入和土地整理开发收入等。其中其他园区配套服务主要为满足园区内企业生产经营需要，在发行人收入结构中占比较小。土地回储收入是国土部门回收发行人尚未全面开发的土地时产生的土地增值收入，发行人与连云港市国土资源局、新区管委会共同签订《收回国有建设用地使用权协议》，收回部分发行人所持有的通过招拍挂方式取得的土地。2017年至2019年，发行人分别实现土地回储收入0.00万元、78,061.01万元和29,064.20万元，毛利率维持在较高水平，该业务属于非经常性业务，未来相关业务将根据主管部门规划按需开展。土地整理开发收入是发行人受托进行园区内土地开发而收取的服务性收入，2019年发行人实现土地整理开发收入26,251.79万元，主要项目包括徐圩新区国际物流服务中心项目和徐圩新区农贸市场项目等，占收入比重较小。

二、发行人主要业务经营模式

（一）贸易业务

贸易业务的运营主体主要为发行人子公司江苏方洋物流有限公司。方洋物流向国内外上游生产、开采企业采购相关原物料，并向园区内下

游企业销售，同时为园区企业提供与所购产品相配套的仓储物流服务。主要产品包括化学品、钢材、化肥、矿石和石料等。

2017年至2019年，发行人贸易业务收入情况如下：

单位：万元

销售产品	2019年	2018年	2017年
化学品销售	229,328.42	192,086.77	141,817.66
石料销售	5,935.90	3,725.88	688.38
仓储物流服务	4,751.60	4,131.92	5,137.87
矿石销售	-	580.21	659.79
钢材销售	-	-	8,754.13
化肥销售	-	-	924.93
其他商品销售	3,676.31	-	402.38
合计	243,692.23	200,524.78	158,365.14

发行人贸易业务板块下游客户全部为园区内企业，主要包括盛虹集团成员企业和珠江钢管等。该业务板块的主要目的是保障园区内企业原物料需求，通过集中采购和仓储物流资源优势降低园区内企业生产成本，以更好地促进园区整体经济协同发展，因此该业务板块毛利率维持在较低水平。

2017年至2019年，随着园区入驻企业逐年增多，原物料需求持续增长，发行人贸易收入相应逐年大幅增加。2017年开始，为满足园区内企业盛虹石化360万吨醇基多联产项目等大型项目投产产生的化学品需求，发行人拓展化学品销售并实现贸易收入大幅增加。2017年至2019年发行人累计实现化学品销售收入563,232.85万元，占报告期内贸易业务收入的93.47%，具体产品主要包括甲醇、PX和PTA等，预期未来化学品仍将是发行人贸易业务最核心的购销产品。

（二）工程施工业务

根据新区管委会的授权，发行人承担徐圩新区城市基础设施建设

任务。发行人工程施工业务实行委托代建模式，结算收入按照成本加成方式计算，该业务板块的运营主体主要为发行人江苏方洋集团有限公司及其子公司方洋水务和方洋建设等。

发行人与新区管委会、连云港徐圩新区规划建设局或连云港徐圩新区水务局按照每个项目分别签订《委托代建合同》，合同中明确项目建设内容，发行人负责城市基础设施建设项目的融资、投资和建设等工作，并在投资额基础上加成 20% 确认为收入。发行人每年分批次统一向新区管委会进行申报当年的投资额，经新区管委会确认后，按成本加成比率计算确认营业收入。

近年来，发行人先后承接了海滨大道徐圩新区段、S226 省道（含张圩互通）和徐新公路等多项大型基础设施建设任务。发行人承接的基础设施建设项目对于改善区域城市形象、推动招商引资、强化城市综合服务功能以及促进地区经济快速发展具有重要意义。报告期内，发行人工程施工业务的主要项目情况如下：

发行人工程施工业务主要项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
徐圩新区主干道及配套管网工程建设项目	42.90	35.95	40.74	21.90
连云港徐圩港区二港池 5 万吨级航道准备工程	4.58	2.20	2.64	1.23
徐圩新区医疗救援中心	7.80	1.80	2.16	0.30
徐圩新区灭火救援应急中心	2.16	1.32	1.58	0.43
连云港港徐圩港区二港池 5 万吨级航道工程建设工程	2.37	1.20	1.44	0.26
合计	59.81	42.47	48.56	24.12

（三）蒸汽及电力销售业务

蒸汽及电力销售业务的运营主体为发行人子公司连云港虹洋热电有限公司。虹洋热电自建热电厂对外供气供电，目前配备4×440吨高压煤粉炉、3×CB40MW抽汽背压汽轮机，供热负荷为1,038吨小时，产能为蒸汽800万吨/年，发电8亿千瓦时/年。

蒸汽及电力销售业务生产所需原材料主要为煤炭、工业原水、工业用电等，煤炭采用招标方式确认上游供应商，工业原水主要由发行人子公司江苏方洋水务有限公司提供，工业用电主要由本地电力公司提供。

蒸汽销售方面，报告期内发行人客户为园区内企业斯尔邦石化和虹港石化，上述石化类企业以蒸汽作为生产动力原料，近年来其大型项目逐步投产带动发行人蒸汽销售规模逐年大幅增加。发行人与客户签订《供用热合同》，根据客户实际蒸汽用量每月结算供汽费用。

电力销售方面，发行人唯一客户为国网江苏省电力公司。发行人与国网江苏省电力公司签订《购售电合同》，每月根据各类上网电量和相应的江苏省物价部门核定的上网电价结算电费。

三、发行人所在行业情况

（一）石化原料贸易行业现状及前景

“十二五”以来，我国石化行业增速放缓，进入结构调整阶段，发展重心从单纯追求规模化发展向追求综合竞争力提升转变，原料结构调整和产品结构升级成为主要发展趋势。近年来，国务院、环保部等部门出台了多部环保政策法规，对石化行业强监控、严整改，深入推进供给侧改革，加速对落后产能的淘汰，一方面导致了行业内企业间竞争更加激烈，另一方面也加大了化工行业集中度，淘汰落后产能，有助于行业有效开工率的提升，优化资源配置，提升行业整体盈利水平。

徐圩新区的连云港石化产业基地是国务院常务会议确定的全国七大石化产业基地之一，肩负着打造世界级石化基地的重要任务，园区入驻企业全部为行业龙头企业，也是供给侧改革的受益企业。发行人作为园区内大型石化企业的原料供应商，随着石化行业集中度的进一步提升、入园企业的逐步投产和园区建设的进一步完善，发行人贸易业务预计将保持快速增长趋势。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，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。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。根据国家统计局发布的《2019 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年末全国城镇人口为 84,843 万人，占总人口比重为 60.60%，较 2018 年末提高 1.02 个百分点，这对我国城市基础设施建设提出更为迫切的要求。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着国民经济的发展与人民生活水平的提高。根据世

界城镇化发展普遍规律，我国目前仍处于城镇化率 30%-70% 的快速发展区间，但延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。随着内外部环境和条件的深刻变化，我国城镇化正逐步进入以提升质量为主的转型发展新阶段。

党的十八大以来，中央已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一。党的十八大提出，“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。党的十九大指出，“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”，并在回顾过去 5 年工作和历史性变革时指出，“城镇化率年均提高一点二个百分点，八千多万农业转移人口成为城镇居民”。未来 20 年，仍将是实现中国由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

国务院《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》提出，未来城镇化发展目标：（1）城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。（2）城镇化格局更加优化。“两横三纵”为主体的城镇化战略格局基本形成，城市群集聚经济、人口能力明显增强，东部地区城市群一体化水平和国际竞争力明显提高，中西部地区城市群成为推动区域协调发展的新的重

要增长极。城市规模结构更加完善，中心城市辐射带动作用更加突出，中小城市数量增加，小城镇服务功能增强。(3)城市发展模式科学合理。密度较高、功能混用和公交导向的集约紧凑型开发模式成为主导，人均城市建设用地严格控制在100平方米以内，建成区人口密度逐步提高。绿色生产、绿色消费成为城市经济生活的主流，节能节水产品、再生利用产品和绿色建筑比例大幅提高。城市地下管网覆盖率明显提高。(4)城市生活和谐宜人。稳步推进义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口，基础设施和公共服务设施更加完善，消费环境更加便利，生态环境明显改善，空气质量逐步好转，饮用水安全得到保障。自然景观和文化特色得到有效保护，城市发展个性化，城市管理人性化、智能化。(5)城镇化体制机制不断完善。户籍管理、土地管理、社会保障、财税金融、行政管理、生态环境等制度改革取得重大进展，阻碍城镇化健康发展的体制机制障碍基本消除。

综上所述，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是发行人的发展的绝佳机遇。

2、连云港市城市基础设施建设行业现状及前景

连云港市位于江苏省北部，地处中国海陆、南北过渡的结合部，南连长三角，北接渤海湾，隔海东临东北亚，西连中国中西部地区以致中亚、欧洲，区位优势显著。

近年来，连云港市加大基础设施建设力度，城市布局不断优化。“十二五”期间，连云港市抢抓国家一带一路建设和江苏沿海开发战略机遇，在城市建设上取得了巨大的成就。深入推进工业立市、产业强市，不断

扩大项目投入；完善交通设施，综合枢纽功能显著提升；注重统筹发展，城乡面貌焕然一新，棚户区、老旧小区、城镇危旧房改造力度加大；海滨大道、徐新公路等道路通车；市工业展览中心、民政公共服务中心、社会福利中心等公共服务设施投用；实施教育强基工程，在苏北率先实现教育基本现代化，新建海州高级中学等中小学 48 所，改造中小学校舍 275 万平方米；建成市一院新院区等一批重点项目，全市所有乡镇和街道实现了基层卫生机构全覆盖；实施文化惠民工程，率先完成省公共文化服务标准化试点城市建设目标，万人拥有公共文化服务面积 1,300 平方米；全面建成省公共体育服务示范区，形成城市 10 分钟体育健身圈，人均体育场地设施面积苏北领先。

根据《2019 年连云港市人民政府工作报告》，连云港市将继续完善重大基础设施，加快打造“一带一路”强支点。按照“枢纽港、产业港、物流港、贸易港”定位，加快建设东方大港。30 万吨级航道二期建成连云港区段，启动徐圩港区段，推进铁路多式联运中心建设。加快建设盛虹炼化 30 万吨级码头和卫星石化等配套码头，完成赣榆港区 LNG 码头前期工作。推进液体散货区管廊及公共配套工程。“两翼”港口铁路专用线加快前期工作。大力提升航运能力，优化航线布局，新辟集装箱航线 5 条以上，港口吞吐量继续保持增长。中哈物流基地优化作业流程，提升自动化生产水平，集装箱进出量突破 30 万标箱。深化与哈国铁、中远海运合作，继续推进东门无水港建设，力争完成换装量 15 万标箱。与沿线国家口岸建立合作机制，共建装卸场站、分拨中心、海外仓等载体，打通全程物流通道。上合物流园加快专用铁路等项目建设，物流量突破 1500 万吨。强化国际班列品牌，加强西向货物开发，稳定中亚东向货源，实现班列重去重回。同时，开通连淮铁路，加快建设连徐高铁，推进综合客运枢纽二期工程。开展沿海高铁、连临高铁前期工

作。加快连宿、连淮高速新扩建，实施 311、242 等国省干线改造。推进连宿徐航道启动建设。新机场土建工程基本完工。力争开通大阪、仁川等国际航线，全年旅客吞吐量突破 200 万人次。合理安排车船运力、班次航线，推动海陆空铁集成发展。综上所述，连云港市市基础设施建设行业在“十三五”期间乃至今后相当长的一段时间内都将保持快速稳定增长。

3、徐圩新区城市基础设施建设行业现状及前景

徐圩新区是国务院《江苏沿海地区发展规划》确定的重点开发区域，是国家“一带一路”交汇点建设产业合作的重要载体，是连云港市委市政府“十三五”规划确定的发展新型临港产业的核心区。是国务院批准设立的国家东中西区域合作示范区的先导区，是连云港市城市总体规划“一心三极”的重要组成部分，是实施江苏沿海开发战略的主要载体。

2011 年 6 月 9 日，国务院批准在江苏省连云港市设立国家东中西区域合作示范区，并正式批复《国务院关于国家东中西区域合作示范区建设总体方案的批复》（国函〔2011〕61 号），这是贯彻落实《长江三角洲地区区域规划》、《江苏沿海地区发展规划》的重要举措，是进一步加强区域合作、促进区域协调发展的又一战略决策。范围主要是：拥有深水组合大港优势，临港产业用地空间优势，国家级经济技术开发区园区优势，出口加工区和保税园区等开放载体优势，国际化海滨新城的城市功能优势，以及森林公园、河口湿地等生态旅游优势在内的 712.5 平方公里的区域。示范区的战略定位是：立足连云港，依托大陆桥，服务中西部，面向东北亚，加强区域合作与交流，推动东中西地区良性互动，全方位拓展开放合作的广度和深度，以徐圩新区为先导区，建成服务中西部地区对外开放的重要门户、东中西产业合作示范基地、区域合作体制机制创新试验区。到 2015 年，示范区建设初见成效，服务中西部地

区对外开放的能力显著提升。未来随着示范区全面建成，服务中西部地区对外开放的重要窗口功能更加完善。

根据连云港市机构编制委员会《关于国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）有关机构编制的批复》（连编〔2013〕16号）精神，中共国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）工作委员会、国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会正式获批成立。根据国家东中西区域合作示范区党政办公室《关于启用国家东中西区域合作示范区机构名称的通知》，从2013年6月17日起，徐圩新区机构名称统一使用“中共国家东中西区域合作示范区工作委员会”、“国家东中西区域合作示范区管理委员会”，简称“东中西示范区党工委”、“东中西示范区管委会”，同时使用“连云港徐圩新区”的牌子。

经过多年的拼搏奋战，徐圩新区已全面拉开重大基础设施建设框架，海运、铁路、公路、内河等港产联动发展多式联运体系初步形成。与周边开发园区相比较，徐圩新区具有较大的竞争优势，主要以港口物流、重化工、精品钢等临港工业为主，具有自己的港口及大片的后方陆域自然优势，且国家赋予了大量的政策优势。园区属国家批复的东中西区域合作示范区的先导区，受到各级政府的扶持力度将越来越大，也受到了大型优质企业的青睐。

根据《国家东中西区域合作示范区建设总体方案》，园区要适应中西部地区开放合作的实际需要，科学合理划分功能分区，完善开放服务功能，建设综合交通枢纽，健全口岸“大通关”体系，建设进口资源加工基地、出口产品生产加工基地和产业承接与转移基地。推进示范区建设，事关国家区域协调发展大局。因此，徐圩新区保持着较高的基础设施建设需求，徐圩新区城市基础设施建设行业具有较大的发展空间。

（三）热电行业现状及前景

区别于传统火力发电的燃煤电厂，热电联产是指发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机做过功的蒸汽对用户供热的生产方式，即同时生产电、热能的工艺过程，以热电联产方式运行的火电厂称为热电厂。热电联产是在寒冷气候中减少供热系统碳排放的最具成本效益的方法，被认为是将能源从化石燃料或生物质转化为电力的最节能的方法。

近年来，我国从节约能源和保护环境出发，加大了发展热电联产的力度，制定了有关方针政策，如国务院办公厅《能源发展战略行动计划（2014—2020年）》（国办发〔2014〕31号）、国家发改委《热电联产管理办法》（发改能源〔2016〕617号）等，热电联产行业进入快速发展阶段。地方热电联产的发电总量，特别是供热总量，在整个地方电能和热能供应中占比较大，为各地国民经济和社会发展作出了积极的贡献。一般情况下热电联产企业在所在城市或区域都有较为明确的供热范围，且在一定供热半径内不允许修建新的热源点，因此热电联产行业具有区域自然垄断性，行业内企业在供应范围内受到竞争的可能性较小。发行人子公司虹洋热电作为园区内唯一的热电企业，其业务处于垄断地位，而石化企业正是热电联产的最主要用户之一，未来随着入园石化企业逐步完工投产，电力和蒸汽需求将持续增长，发行人蒸汽及电力业务拥有巨大的发展空间。

四、发行人在行业中的地位和优势

（一）发行人行业地位分析

江苏方洋集团有限公司成立于2009年4月，目前注册资本人民币800,000.00万元，是连云港市重要的城市基础设施建设主体之一，也是徐圩新区最重要的国有资产投融资和运营管理平台，其经营领域和投资范围涵盖了贸易业务、城市基础设施建设和园区配套服务等多个方

面。发行人近年来相继承接了 S226 省道（含张圩互通）、海滨大道徐圩新区段和徐新公路等多个重大项目，为城市建设做出了重要贡献。

为了加快徐圩新区基础设施建设步伐，推动城市发展，连云港市人民政府和新区管委会致力于将发行人打造成具有强大经营能力和发展潜力的基础设施建设骨干企业。市政府不断地在资产注入、财政补贴等方面给予发行人大力扶持，使得发行人资产规模不断增加、综合实力不断壮大，竞争优势日益突出。随着徐圩新区经济的不断发展，园区建设和招商引资的加速推进，发行人的优势将得到充分发挥，有助于发行人业务规模稳定增长。

截至 2019 年 12 月 31 日，连云港市其他市级平台存续期内企业债券情况如下：

序号	债券名称	发行规模 (亿元)	待偿还本金 (亿元)	期限	利率
1	2018 年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券	9.00	9.00	2018.12.13-2025.12.13	5.18%
2	2019 年第一期江苏海州湾发展集团有限公司公司债券	3.30	3.30	2019.2.15-2026.2.15	7.30%
3	2014 年江苏金桥盐化集团有限责任公司棚户区改造公司债券	7.00	3.10	2014.6.19-2021.6.19	6.88%
4	2014 年连云港市交通集团有限公司公司债券	9.00	3.60	2014.11.17-2021.11.17	5.47%
5	2016 年江苏海州发展集团有限公司公司债券	10.60	8.48	2016.6.6-2023.6.6	4.67%
合计		38.90	27.48	—	—

截至 2019 年 12 月 31 日，除上述 4 家企业外，连云港市无其他市级平台存续期内企业债券。与上述平台相比，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人营业收入和资产规模均位居第一。上述平台核心业务除连云港市工业投资集团有限公司外均为海州区城市基础设施建设，与发行人业务区域不同，不存在直接业务竞争；连云港市工业投资集团有限公司

主要业务领域为原盐、食用加工盐、盐化工和纤维新材料的生产与销售等业务，与发行人业务领域不同，不存在直接业务竞争。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势

连云港市位于江苏省北部，总面积约 7,469 平方公里，常住人口约 451.84 万，是我国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，是新亚欧大陆桥东桥头堡和国家东中西区域合作示范区，是新丝绸之路与海上丝绸之路的交汇点，处于连接新亚欧大陆桥产业带、亚太经济圈、环渤海经济圈和长三角经济圈“十”字结点位置，在“丝绸之路经济带”中有着独一无二的地理区位优势，在区域经济布局中起着十分重要的战略作用。发行人以城市基础设施建设为核心业务，随着区域经济的不断发展、国家东中西区域合作示范区的高速建设和广大居民对城市基础设施需求的日益增长，发行人作为当地基础设施建设领域重要的国资公司，其业务势必将迎来难得的发展机遇。

2、政府支持优势

发行人作为连云港市重要的城市基础设施建设主体之一和徐圩新区最重要的国有资产投融资和运营管理平台，在财政补贴和其他优惠政策上得到了地方政府的长期大力支持。2017 至 2019 年度，发行人累计获得财政补贴 46,949.42 万元，显著提升了发行人的盈利能力和营运能力。预计未来随着连云港市和徐圩新区的持续发展和财政实力的不断提升，地方政府给予公司的支持力度将进一步加大，使得发行人的核心竞争力得到进一步提升。

3、银行资信优势

发行人拥有良好的资信条件，与国内主要国有商业银行、股份制商业银行、地方性商业银行和政策性银行等数十家金融机构建立了良好、

稳固的合作关系。发行人历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。截至2019年12月31日，发行人共获得银行授信额度231.87亿元，尚未使用的授信额度68.14亿元。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了区域城市建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

4、经营管理及人才优势

发行人在城市基础设施建设、园区配套服务、港口物流以及国有资产管理运营等领域积累了丰富的经验，形成了一套压缩运营成本、提高发展效率、合理控制风险的高效管理体系。发行人拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为其管理及运作提供良好的人力支撑。

五、发行人地域经济情况

（一）连云港市经济概况

连云港市地处江苏省东北端，东濒黄海，与朝鲜、韩国、日本隔海相望，北与山东日照市接壤，西与山东临沂市和江苏徐州市毗邻，南连江苏宿迁市、淮安市和盐城市，现辖3区、4县和国家级经济技术开发区与徐圩新区。连云港南连长三角，北接渤海湾，西依大陆桥，处于连接新亚欧大陆桥产业带、亚太经济圈、环渤海经济圈和长三角经济圈的“十”字结点位置，为陆上丝绸之路和海上丝绸之路交汇点，是新亚欧大陆桥东桥头堡、中国首批沿海对外开放城市、中国重点海港城市、中国优秀旅游城市 and 中西部最便捷出海口岸，是交通部规划建设长三角地区7个国家级综合运输枢纽之一，全国高速公路“五纵七横”中最长的黑龙江省同江市至海南省三亚市南北纵线与连云港-霍尔果斯的東西横线在连云港交汇，已形成以海运、铁路、公路运输为主，航空、内河、管道等其它运输方式为辅的立体交通体系。

近年来，连云港市以促进实体经济发展为重点，坚持“工业立市、产业强市”战略不动摇，不断巩固产业发展基础，三次产业整体呈现出发展加快、结构优化的良好态势。工业经济快速增长。工业发展速度、质量和效益稳步提高，工业增加值增幅居全省前列。新医药、新能源、新材料、石化、冶金等产业均保持两位数增长。

根据 2017 至 2019 年《连云港市国民经济和社会发展统计公报》，2017 至 2019 年，连云港市分别实现地区生产总值 2,640.31 亿元、2,771.70 亿元和 3139.29 亿元，同比增长率分别为 7.4%、4.7%和 6.0%，增速超过国内平均水平；人均生产总值分别为 58,577 元、61,332 元和 69,523 元，保持高速增长趋势；公共财政预算收入分别为 214.85 亿元、234.31 亿元和 242.40 亿元，保持稳定增长。

2019 年，连云港市经济总量持续扩大，产业结构继续优化。全市三次产业结构调整为 11.6: 43.4: 45.0。其中，第一产业增加值 362.70 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 1,363.15 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 1,413.44 亿元，增长 4.7%。

（二）徐圩新区经济概况

徐圩新区位于连云港市城区东南部，总规划面积约 467 平方公里。其中，徐圩港区约 74 平方公里，临港产业区约 240 平方公里，现代高效农业区约 153 平方公里，且拥有 194 平方公里的工业建设用地，非常适宜布局和发展临港大工业。按照“生态、智能、融合、示范”的发展理念，新区主要发展石化、精品钢、先进装备制造、节能环保和现代港口物流等 5 大主导产业，重点打造国家生态工业示范园区、智能化新区、国家石化产业基地和精品钢基地，努力发展成为江苏沿海新的经济增长级。新区将依托陆桥经济带，服务中西部，面向东北亚，建成服

务中西部地区对外开放的重要门户、东中西产业合作示范基地、区域合作体制机制创新试验区。

位于徐圩新区的连云港石化产业基地，是国务院常务会议确定的全国七大石化产业基地之一。该基地规划面积 62.6 平方公里，规划建设 4,000 万吨级炼油、300 万吨级乙烯、400 万吨级芳烃的年生产加工规模。充分利用深水大港优势条件和现有产业基础，新区规划建设 25 平方公里精品钢产业基地，逐步形成以碳钢、不锈钢、有色金属为基础原料的特色深加工产业集群和先进装备制造基地。

根据徐圩新区经济发展局统计，2019 年全年实现地区生产总值 53.30 亿元，同比增长 8%；实现工业应税销售收入 273.3 亿元，同比增长 8%；全社会固定资产投资 200 亿元，同比增长 97.20%；全年财政总收入 25.77 亿元，比上年增长 30.15%。徐圩新区快速发展的区域经济，对城市基础设施建设提出了更高的要求，同时也为发行人提供了强大的发展动力。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对江苏方洋集团有限公司2017至2019年度的财务报告进行了审计，并出具了中兴华审字（2020）第021314号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来源于上述经审计的财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

（一）发行人主要财务数据

近三年，发行人主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产合计	6,141,880.16	5,032,044.96	4,728,609.87
负债合计	3,961,760.64	3,203,983.81	3,073,494.26
所有者权益合计	2,180,119.52	1,828,061.15	1,655,115.60
营业收入	571,328.90	468,410.61	398,707.75
营业成本	533,505.50	431,277.40	372,606.35
营业利润	37,825.41	54,455.63	44,443.10
利润总额	37,955.59	55,242.50	44,484.77
净利润	25,432.33	34,035.78	28,104.27
经营活动产生的现金流量净额	-25,244.69	-18,592.22	-29,930.69
投资活动产生的现金流量净额	-433,220.24	-207,330.85	-97,534.35
筹资活动产生的现金流量净额	751,222.61	152,539.03	11,039.37
现金及现金等价物净增加额	290,326.42	-74,346.99	-120,973.97

（二）发行人经审计的 2017 至 2019 年财务报表

- 1、发行人经审计的 2017 至 2019 年合并资产负债表见附表二。
- 2、发行人经审计的 2017 至 2019 年合并利润表见附表三。
- 3、发行人经审计的 2017 至 2019 年合并现金流量表见附表四。

二、发行人资产负债结构分析

（一）发行人资产分析

近三年，发行人资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	817,459.91	13.31%	507,125.53	10.08%	476,161.73	10.07%
应收票据	5,444.77	0.09%	2,261.79	0.04%	16,382.43	0.35%
应收账款	920,803.75	14.99%	743,292.45	14.77%	586,723.56	12.41%
预付款项	15,724.81	0.26%	19,864.05	0.39%	51,969.89	1.10%
其他应收款	105,940.21	1.72%	95,695.04	1.90%	135,621.09	2.87%
存货	208,432.17	3.39%	168,521.55	3.35%	105,372.09	2.23%
其他流动资产	32,693.70	0.53%	27,767.79	0.55%	9,881.91	0.21%
流动资产合计	2,106,499.34	34.30%	1,564,528.20	31.09%	1,382,112.71	29.23%
可供出售金融资产	882.38	0.01%	14,219.38	0.28%	14,219.38	0.30%
持有至到期投资	-	-	10,433.08	0.21%	-	-
长期应收款	172,114.39	2.80%	96,725.83	1.92%	78,101.67	1.65%
长期股权投资	310,188.50	5.05%	66,350.03	1.32%	7,614.05	0.16%
投资性房地产	1,895,428.64	30.86%	2,014,144.89	40.03%	1,917,468.90	40.55%
固定资产	692,553.02	11.28%	400,807.00	7.97%	169,520.64	3.58%
在建工程	755,122.34	12.29%	790,956.94	15.72%	1,089,367.82	23.03%
无形资产	188,513.74	3.07%	56,090.05	1.11%	41,099.95	0.87%
长期待摊费用	1,173.54	0.02%	1,208.14	0.02%	625.39	0.01%
递延所得税资产	1,612.58	0.03%	1,522.98	0.03%	1,646.12	0.03%
其他非流动资产	17,791.68	0.29%	15,058.42	0.30%	26,833.24	0.57%
非流动资产合计	4,035,380.82	65.70%	3,467,516.75	68.91%	3,346,497.16	70.77%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	6,141,880.16	100.00%	5,032,044.96	100.00%	4,728,609.87	100.00%

2017至2019年末，发行人资产总额分别为4,728,609.87万元、5,032,044.96万元和6,141,880.16万元，资产规模呈逐年增长的趋势，三年平均复合增长率为13.97%，主要是由于发行人业务规模和融资规模逐年扩大，盈利情况良好，总资产规模稳步增加。

从资产结构看，截至2019年12月31日，发行人流动资产为2,106,499.34万元，占资产总额的34.30%；非流动资产为4,035,380.82万元，占资产总额的65.70%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，占资产总额的比例分别为13.31%、14.99%、1.72%和3.39%。非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成，占资产总额的比例分别为5.05%、30.86%、11.28%、12.29%和3.07%。

1、货币资金

2017至2019年末，发行人货币资金账面余额分别为476,161.73万元、507,125.53万元和817,459.91万元，整体呈上升的趋势。其中2018年末账面余额较2017年末增长6.50%，2019年末账面余额较2018年末增长61.19%，主要是由于筹资活动现金流入较多所致。

2、应收账款

2017至2019年末，发行人应收账款账面价值分别为586,723.56万元、743,292.45万元和920,803.75万元，呈逐年增长的趋势。其中2018年末账面价值较2017年末增长26.69%，2019年末账面价值较2018年末增长23.88%，主要是由于发行人营业收入增长，导致应收账款相应上涨。

截至 2019 年末，发行人应收账款主要为开展工程施工业务、贸易业务和蒸汽及电力销售业务产生的应收款项。发行人应收账款均为经营性款项，其中主要为应收新区管委会的代建款，占应收账款账面价值的 93.63%。发行人应收账款总体账龄较短，发生坏账的风险较小，已合理计提应收账款坏账准备。

截至 2019 年末，发行人应收政府部门的应收账款账面价值为 886,061.84 万元，占 2019 年末发行人净资产的 40.64%；应收非政府部门的应收账款账面价值为 34,741.91 万元，占 2019 年末发行人净资产的 1.59%。发行人应收账款回款稳定，报告期内累计回款约 1,099,770.54 万元，未来欠款单位将根据协议约定按时回款。

截至 2019 年末，发行人前五大应收账款情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	新区管委会	非关联方	862,156.19	1 年以内； 1 至 2 年； 2 至 3 年； 3 至 4 年； 4 至 5 年； 5 年以上	代建款等	93.42%	是
2	连云港徐圩新区水务局	非关联方	22,979.91	1 年以内	代建款等	2.49 %	是
3	江苏斯尔邦石化有限公司	非关联方	5,810.63	1 年以内； 1 至 2 年； 2 至 3 年	贸易款	0.63%	是
4	连云港石化产业园有限公司	关联方	4,315.31	1 年以内； 1 至 2 年	贸易款	0.47%	是
5	江苏虹港石化有限公司	非关联方	3,674.51	1 年以内	蒸汽销售款	0.40%	是
合计			898,936.55	—	—	97.41%	—

3、其他应收款

2017 至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 135,621.09 万元、95,695.04 万元和 105,940.21 万元，整体呈下降的趋势。其中 2018

年末账面价值较 2017 年末减少 29.44%，主要是由于发行人收回对连云港徐圩新区水务局和连云港石化产业园有限公司等单位的部分往来款所致；2019 年末账面价值较 2018 年末增长 10.71%，主要是由于发行人业务规模扩大，资金往来增多，部分较大的往来款未能在年末及时结算所致。

截至 2019 年末，发行人前五大其他应收款对象的情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	与本公司关系	账面余额	账龄	性质	占比	是否为经营性
1	连云港徐圩新区水务局	非关联方	24,474.87	3 年以内	往来款	21.61%	是
2	连云港交通集团有限公司	非关联方	20,000.00	3-4 年	往来款	17.66%	是
3	广东珠江投资管理有限公司	非关联方	16,950.03	1 年以内	保证金、购房款	14.96%	是
4	连云港云苏贸易有限公司	非关联方	10,295.64	2 年以内	借款	9.09%	否
5	江苏宝轩贸易有限公司	非关联方	7,000.00	4 至 5 年	借款	6.18%	否
合计			78,720.54	—	—	69.50%	—

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 105,940.21 万元，其中经营性其他应收款 68,569.24 万元，占 2019 年末发行人净资产的 3.15%，主要为应收的保证金和押金等；非经营性其他应收款 37,370.97 万元，占 2019 年末发行人净资产的 1.71%，主要为发行人对连云港云苏贸易有限公司和江苏宝轩贸易有限公司等单位的借款。截至 2019 年末，发行人应收政府部门的其他应收款账面价值为 46,424.59 万元，占 2019 年末发行人净资产的 2.13%；应收非政府部门的其他应收款账面价值为 59,515.62 万元，占 2019 年末发行人净资产的 2.73%。发行人其他应收款回款情况良好，整体账龄较短，非经营性其他应收款将根据协议约定或政府资金安排，预计在未来三年内陆续回款。

对于非经营性其他应收款中的政府部门应收款，相关用款单位需向新区管委会提请书面请示，详细说明款项用途、金额等相关情况，并经新区管委会相关部门审核批准后，由新区管委会将文件下发至发行人，经公司财务部门和董事会依次审核批准后，进行款项支付。

对于非经营性其他应收款中的企业应收款，相关借款单位需向公司申请，经公司财务部门和董事会依次审核并报新区管委会批准后，签订借款合同，进行款项支付。

总体来看，发行人应收账款及其他应收款占净资产的比例不高，应收单位均为与发行人有业务往来的公司及政府有关部门，且已根据公司会计政策和会计估计合理计提坏账准备，报告期内回款情况良好，发生坏账的风险较小。

4、存货

2017至2019年末，发行人存货账面价值分别为105,372.09万元、168,521.55万元和208,432.17万元，呈逐年增长的趋势，主要是由于项目开发成本逐年上升所致。截至2019年12月31日，开发成本占存货的比重为87.26%，其余主要为原材料和库存商品等。

截至2019年12月31日，发行人主要的存货-开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	是否为政府代建	账面价值
1	徐圩新区棚户区改造工程项目	保障房	否	78,303.68
2	张圩小区一期	商业开发	否	28,624.54
3	云湖水岸	商业开发	否	17,525.30
4	国际航运中心	服务中心	否	17,372.22
5	科研中心	服务中心	否	15,031.26
6	徐圩社区服务中心	服务中心	否	15,026.86
合计				171,883.86

上述项目均为发行人自建项目，非政府代建项目，项目建成后将由发行人自行对外出售。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货中的土地使用权共计 52 宗，账面价值合计为 47,852.42 万元，占存货的比重为 22.96%，明细如下：

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	连国用(2013)第LY004505号	徐圩新区驳盐河南路西、29号路北	出让	商务金融用地	20,257.78	1,352.25	成本法	667.52	否	是
2	招拍挂	连国用(2013)第LY003792号	徐圩新区兰州路西、徐圩大道北	出让	城镇住宅用地	113,205.73	6,556.16	成本法	579.14	否	是
3	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063770	徐圩新区云河南路18号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,786.99	510.87	成本法	2,858.83	否	是
4	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063779	徐圩新区云河南路22-1号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	2,363.14	675.58	成本法	2,858.83	是	是
5	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063780	徐圩新区云河南路22号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	2,363.14	675.58	成本法	2,858.83	是	是
6	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063767	徐圩新区云河南路24号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,392.01	397.95	成本法	2,858.83	否	是
7	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063774	徐圩新区云河南路26-1号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	948.13	271.05	成本法	2,858.83	否	是
8	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063775	徐圩新区云河南路26-2号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,001.82	286.40	成本法	2,858.83	否	是
9	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063776	徐圩新区云河南路26-3号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,191.51	340.63	成本法	2,858.83	否	是
10	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063777	徐圩新区云河南路26-4号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,081.92	309.30	成本法	2,858.83	是	是

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
11	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063773	徐圩新区云河南路26-5号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	948.13	271.05	成本法	2,858.83	否	是
12	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0063772	徐圩新区云河南路26-6号	出让	住宿餐饮用地、商业服务	1,370.20	391.72	成本法	2,858.83	是	是
13	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017403	徐圩新区合作路8号	出让	商务金融用地、商业服务	1,649.21	752.02	成本法	4,559.85	否	是
14	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017415	徐圩新区合作路8-1号101号	出让	商务金融用地、商业服务	574.53	261.98	成本法	4,559.85	否	是
15	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017414	徐圩新区合作路8-1号201号	出让	商务金融用地、商业服务	621.13	283.23	成本法	4,559.85	否	是
16	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017413	徐圩新区合作路8-1号301号	出让	商务金融用地、商业服务	768.87	350.59	成本法	4,559.85	否	是
17	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017409	徐圩新区合作路8-2号	出让	商务金融用地、商业服务	1,649.21	752.02	成本法	4,559.85	否	是
18	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017408	徐圩新区合作路8-3号	出让	商务金融用地、商业服务	1,212.86	553.05	成本法	4,559.85	否	是
19	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017407	徐圩新区合作路8-4号	出让	商务金融用地、商业服务	1,964.54	895.80	成本法	4,559.85	否	是
20	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017406	徐圩新区合作路8-5号	出让	商务金融用地、商业服务	1,649.21	752.02	成本法	4,559.85	否	是

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
21	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017405	徐圩新区合作路8-6号	出让	商务金融用地、商业服务	1,212.86	553.05	成本法	4,559.85	否	是
22	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017404	徐圩新区合作路8-7号	出让	商务金融用地、商业服务	1,649.21	752.02	成本法	4,559.85	否	是
23	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017412	徐圩新区合作路6号201号	出让	商务金融用地、商业服务	456.20	208.02	成本法	4,559.85	否	是
24	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017411	徐圩新区合作路6号301号	出让	商务金融用地、商业服务	475.71	216.92	成本法	4,559.85	否	是
25	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017410	徐圩新区合作路6号401号	出让	商务金融用地、商业服务	458.00	208.84	成本法	4,559.85	否	是
26	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017427	徐圩新区合作路6-1号101号	出让	商务金融用地、商业服务	544.72	248.38	成本法	4,559.85	否	是
27	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017426	徐圩新区合作路6-1号201号	出让	商务金融用地、商业服务	456.20	208.02	成本法	4,559.85	否	是
28	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017425	徐圩新区合作路6-1号301号	出让	商务金融用地、商业服务	475.71	216.92	成本法	4,559.85	否	是
29	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017424	徐圩新区合作路6-1号401号	出让	商务金融用地、商业服务	458.00	208.84	成本法	4,559.85	否	是
30	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017420	徐圩新区合作路4号101号	出让	商务金融用地、商业服务	544.72	248.38	成本法	4,559.85	否	是

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
31	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017421	徐圩新区合作路4号201号	出让	商务金融用地、商业服务	456.20	208.02	成本法	4,559.85	否	是
32	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017422	徐圩新区合作路4号301号	出让	商务金融用地、商业服务	475.71	216.92	成本法	4,559.85	否	是
33	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017423	徐圩新区合作路4号401号	出让	商务金融用地、商业服务	458.00	208.84	成本法	4,559.85	否	是
34	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017419	徐圩新区合作路4-1号101号	出让	商务金融用地、商业服务	544.72	248.38	成本法	4,559.85	否	是
35	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017418	徐圩新区合作路4-1号201号	出让	商务金融用地、商业服务	456.20	208.02	成本法	4,559.85	否	是
36	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017417	徐圩新区合作路4-1号301号	出让	商务金融用地、商业服务	475.71	216.92	成本法	4,559.85	否	是
37	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0017416	徐圩新区合作路4-1号401号	出让	商务金融用地、商业服务	458.00	208.84	成本法	4,559.85	否	是
38	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094127号	徐圩新区徐圩大道99-13号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
39	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094124号	徐圩新区徐圩大道99-16号101号	出让	商务金融用地、商业服务	770.34	845.67	成本法	10,977.84	否	是
40	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094123号	徐圩新区徐圩大道99-15号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
41	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094127号	徐圩新区徐圩大道99-13号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
42	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094122号	徐圩新区徐圩大道99-14号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
43	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094121号	徐圩新区徐圩大道99-12号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
44	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094120号	徐圩新区徐圩大道99-5号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
45	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094117号	徐圩新区徐圩大道99-4号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
46	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094116号	徐圩新区徐圩大道99-3号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
47	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094114号	徐圩新区徐圩大道99-2号101号	出让	商务金融用地、商业服务	511.37	561.37	成本法	10,977.84	否	是
48	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0094113号	徐圩新区徐圩大道99-1号101号	出让	商务金融用地、商业服务	770.34	845.67	成本法	10,977.84	否	是
49	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0076611号	徐圩新区徐圩大道北、乌鲁木齐路西	出让	城镇住宅用地	106,973.00	9,898.75	成本法	925.35	否	是

存货	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
50	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0008102号	徐圩新区云湖湖心岛	出让	批发零售、商务金融	10,553.00	2,761.26	成本法	2,616.56	否	是
51	招拍挂	连国用(2013)第LY004101号	徐圩新区港前大道西、义和路南	出让	工业用地	198,359.00	5,714.92	成本法	288.11	否	是
52	招拍挂	LTC2018-G36#(权证尚在办理)	徐圩新区石化十路西、石化三道北	出让	仓储用地	67,456.00	1,509.24	成本法	223.73	否	是
合计						557,539.94	47,852.42	—	—	—	—

截至2019年末，发行人存货中尚未取得权属证照的土地使用权账面价值为1,509.21万元。

5、长期股权投资

2017至2019年末，发行人长期股权投资账面价值分别为7,614.05万元、66,350.03万元和310,188.50万元，呈逐年增长的趋势。其中2018年末账面余额较2017年末大幅增长771.42%，主要是由于新增对连云港石化产业园有限公司和连云港深港石化能源科技有限公司的投资所致；2019年末账面余额较2018年末大幅增长367.50%，主要是由于新增对江苏香河农业开发有限公司、连云港石化产业园有限公司、连云港盛虹炼化产业基金合伙企业（有限公司）和连云港久洋环境科技有限公司的投资所致。

截至2019年末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面价值	持股比例
1	连云港石化产业园有限公司	100,173.86	24.44%
2	连云港盛虹炼化产业基金合伙企业（有限公司）	99,928.32	40.00%
3	江苏香河农业开发有限公司	95,750.35	40.00%
4	中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	7,045.47	40.00%
5	连云港久洋环境科技有限公司	5,750.88	48.00%
6	江苏方洋能源投资有限公司	1,539.63	30.00%
合计		310,188.50	—

6、投资性房地产

2017至2019年末，发行人投资性房地产账面价值分别为1,917,468.90万元、2,014,144.89万元和1,895,428.64万元。其中2018年末账面价值较2017年末增长5.04%，主要是由于新购土地使用权及公允价值变动所致；2019年末账面价值较2018年末下降5.89%，主要系2019年度回储业务，同时发行人部分土地使用权计划用途变更，由投资性房地产重分类至无形资产62,967.88万元所致。

发行人投资性房地产采用公允价值模式计量，2019 年末投资性房地产根据中资资产评估有限公司出具的中资评报字〔2020〕第 007 号资产评估报告评估入账。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产中的土地使用权共计 120 宗，账面价值合计为 1,717,325.81 万元，占投资性房地产的比重为 90.60%，明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	连国用(2011)第LY001440号	徐圩新区纵八路北、横九路东	出让	城镇住宅用地、文体娱乐用地	107,996.80	13,707.47	评估法	1,269.25	否	是
2	招拍挂	连国用(2011)第LY001441号	徐圩新区纵八路南、驳盐河东	出让	城镇住宅用地	106,696.60	14,087.47	评估法	1,320.33	是	是
3	招拍挂	连国用(2012)第LY002578号	徐圩新区横一路东侧	出让	城镇住宅用地	51,452.80	6,385.86	评估法	1,241.11	是	是
4	招拍挂	连国用(2012)第LY002105号	徐圩新区横一路东侧	出让	城镇住宅用地	53,466.20	6,635.74	评估法	1,241.11	是	是
5	招拍挂	连国用(2013)第LY000297号	徐圩新区港前二路西、蒿东河路南	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	56,178.20	7,934.96	评估法	1,412.46	是	是
6	招拍挂	连国用(2013)第LY000292号	徐圩新区港前二路西、蒿东河南	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	72,591.20	10,157.06	评估法	1,399.21	否	是
7	招拍挂	连国用(2013)第LY000299号	徐圩新区226省道东、纵六路北	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	130,220.00	18,220.56	评估法	1,399.21	否	是
8	招拍挂	连国用(2013)第LY000241号	徐圩新区纵六路南、港前二路西	出让	城镇住宅用地	110,182.00	16,584.37	评估法	1,505.18	是	是
9	招拍挂	连国用(2013)第LY002877号	徐圩新区226省道东、蒿东河路南	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	43,151.90	6,249.57	评估法	1,448.27	是	是
10	招拍挂	连国用(2013)第LY002878号	徐圩新区226省道东、蒿东河北	出让	城镇住宅用地/批发零售用地	130,420.50	18,167.86	评估法	1,393.02	是	是
11	招拍挂	连国用(2011)第LY000610号	徐圩片区纵五路南侧、规划横三路西侧	出让	城镇住宅用地	102,947.10	14,000.19	评估法	1,359.94	是	是
12	招拍挂	连国用(2011)第LY000201号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	113,229.60	15,398.55	评估法	1,359.94	是	是
13	招拍挂	连国用(2011)第LY000195号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	132,557.60	16,626.83	评估法	1,254.31	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
14	招拍挂	连国用(2011)第LY001451号	徐圩新区纵五路南侧、排淡河西侧	出让	城镇住宅、商服用地	93,366.40	12,122.98	评估法	1,298.43	是	是
15	招拍挂	连国用(2011)第LY001452号	徐圩新区纵五路南侧、排淡河西侧	出让	商服用地(05)	145,301.20	26,137.36	评估法	1,798.84	是	是
16	招拍挂	连国用(2011)第LY001453号	徐圩新区纵五路南侧	出让	城镇住宅、商务金融用地	138,307.90	23,380.76	评估法	1,690.49	是	是
17	招拍挂	连国用(2011)第LY000872号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	114,471.90	14,358.32	评估法	1,254.31	是	是
18	招拍挂	连国用(2011)第LY000194号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	138,307.80	18,809.03	评估法	1,359.94	是	是
19	招拍挂	连国用(2011)第LY000873号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	121,481.90	16,520.81	评估法	1,359.94	是	是
20	招拍挂	连国用(2011)第LY000611号	徐圩片区纵五路南侧	出让	城镇住宅用地	156,177.50	21,239.20	评估法	1,359.94	是	是
21	招拍挂	连国用(2011)第LY001454号	徐圩新区纵五路南侧	出让	批发零售用地	624,430.40	71,251.26	评估法	1,141.06	否	是
22	招拍挂	连国用(2011)第LY001455号	徐圩新区纵五路南侧、规划226省道北侧	出让	商务金融用地	117,773.30	16,758.79	评估法	1,422.97	否	是
23	招拍挂	连国用(2011)第LY000613号	徐圩新区纵七路东侧、横二路南侧	出让	城镇住宅用地	158,803.70	21,176.95	评估法	1,333.53	是	是
24	招拍挂	连国用(2011)第LY000617号	徐圩新区纵八路西侧、横二路南侧	出让	城镇住宅用地	145,668.00	19,232.98	评估法	1,320.33	是	是
25	招拍挂	连国用(2011)第LY000618号	徐圩新区纵七路东侧、横九路北侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	144,393.60	26,588.63	评估法	1,841.40	是	是
26	招拍挂	连国用(2011)第LY000619号	徐圩新区纵七路东侧、横九路南侧	出让	城镇住宅用地	119,291.90	15,750.47	评估法	1,320.33	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
27	招拍挂	连国用(2011)第LY000621号	徐圩新区纵七路东侧、驳盐河北侧	出让	城镇住宅用地	131,288.30	17,334.39	评估法	1,320.33	是	是
28	招拍挂	连国用(2011)第LY000622号	徐圩新区纵七路东侧、横九路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	106,120.00	19,765.14	评估法	1,862.53	是	是
29	招拍挂	连国用(2011)第LY000623号	徐圩新区纵八路西侧、横九路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	108,390.30	20,129.82	评估法	1,857.16	是	是
30	招拍挂	连国用(2011)第LY000624号	徐圩新区纵八路西侧	出让	城镇住宅用地	155,956.40	20,591.39	评估法	1,320.33	否	是
31	招拍挂	连国用(2011)第LY000625号	徐圩新区纵八路西侧、驳盐河北侧	出让	城镇住宅用地	154,635.90	20,417.04	评估法	1,320.33	否	是
32	招拍挂	连国用(2011)第LY000626号	徐圩新区纵八路东侧、横二路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	160,503.80	20,076.01	评估法	1,250.81	是	是
33	招拍挂	连国用(2011)第LY000627号	徐圩新区纵八路东侧、横九路北侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	163,830.80	30,211.81	评估法	1,844.09	是	是
34	招拍挂	连国用(2011)第LY000628号	徐圩新区纵八路东侧、横九路南侧	出让	城镇住宅用地、批发零售用地	163,832.40	30,080.15	评估法	1,836.03	是	是
35	招拍挂	连国用(2011)第LY000629号	徐圩新区纵八路东侧、纵九路西侧	出让	城镇住宅用地	115,128.70	15,200.79	评估法	1,320.33	否	是
36	招拍挂	连国用(2011)第LY000630号	徐圩新区纵八路东侧、纵九路西侧	出让	城镇住宅用地	130,669.60	17,252.70	评估法	1,320.33	是	是
37	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0050761号	徐圩新区港前大道东6号地块	出让	仓储用地	11,234.59	326.95	评估法	291.02	否	是
38	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0050763号	徐圩新区港前大道东11号地块	出让	仓储用地	614,352.70	17,878.89	评估法	291.02	否	是
39	招拍挂	连国用(2014)第LY002288号	徐圩新区徐圩大道北、徐州路东地块	出让	城镇住宅用地	68,652.58	11,602.42	评估法	1,690.02	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
40	招拍挂	连国用(2014)第LY002291号	徐圩新区徐圩大道南、徐州路西地块	出让	城镇住宅用地	61,199.61	10,342.86	评估法	1,690.02	是	是
41	招拍挂	连国用(2014)第LY002292号	徐圩新区徐圩大道北、徐州路西地块	出让	城镇住宅用地	95,149.47	16,080.45	评估法	1,690.02	是	是
42	招拍挂	连国用(2014)第LY002293号	徐圩新区徐圩大道北、郑州路东地块	出让	城镇住宅用地	54,924.17	9,354.85	评估法	1,703.23	是	是
43	招拍挂	连国用(2014)第LY002294号	徐圩新区蒿东河南、郑州路东地块	出让	城镇住宅用地	59,794.57	8,526.47	评估法	1,425.96	是	是
44	招拍挂	连国用(2014)第LY002295号	徐圩新区张圩湖路北、郑州路西地块	出让	城镇住宅用地	90,827.06	10,553.11	评估法	1,161.89	否	是
45	招拍挂	连国用(2014)第LY002296号	徐圩新区徐圩大道南、郑州路东地块	出让	城镇住宅用地	56,347.92	9,597.35	评估法	1,703.23	否	是
46	招拍挂	连国用(2014)第LY002297号	徐圩新区蒿东河南、徐州路西	出让	城镇住宅用地	80,349.20	11,457.47	评估法	1,425.96	否	是
47	招拍挂	连国用(2014)第LY002298号	徐圩新区蒿东河南、徐州路东	出让	城镇住宅用地	72,486.20	10,336.24	评估法	1,425.96	否	是
48	招拍挂	连国用(2014)第LY002299号	徐圩新区张圩湖北、徐州路西	出让	城镇住宅用地	68,450.20	7,953.16	评估法	1,161.89	是	是
49	招拍挂	连国用(2014)第LY002300号	徐圩新区张圩湖北、郑州路东	出让	城镇住宅用地	64,680.50	7,515.16	评估法	1,161.89	是	是
50	招拍挂	连国用(2014)第LY002301号	徐圩新区徐圩大道南、徐州路东01块地	出让	城镇住宅用地	68,698.40	11,610.17	评估法	1,690.02	否	是
51	招拍挂	连国用(2014)第LY002303号	徐圩新区徐圩大道南、徐州路东02块地	出让	城镇住宅用地	67,018.20	7,786.78	评估法	1,161.89	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
52	招拍挂	连国用(2014)第LY002304号	徐圩新区徐圩大道南、徐州路东03块地	出让	城镇住宅用地	72,010.80	8,366.86	评估法	1,161.89	否	是
53	招拍挂	连国用(2015)第LY000716号	连云区徐圩新区徐圩大道北、郑州路西	出让	城镇住宅用地	33,265.69	5,402.38	评估法	1,624.01	是	是
54	招拍挂	连国用(2015)第LY000717号	连云区徐圩新区嵩东河南、郑州路西	出让	城镇住宅用地	28,097.10	3,858.13	评估法	1,373.14	是	是
55	招拍挂	连国用(2015)第LY000718号	连云区徐圩新区义和路南、江苏大道西	出让	商务金融用地	56,104.63	7,682.24	评估法	1,369.27	是	是
56	招拍挂	连国用(2015)第LY000721号	连云区徐圩新区合作路北、江苏大道西	出让	商务金融用地	57,135.73	8,743.82	评估法	1,530.36	是	是
57	招拍挂	连国用(2015)第LY000725号	连云区徐圩新区义和路南、徐州路东	出让	商务金融用地	64,452.77	9,950.09	评估法	1,543.78	是	是
58	招拍挂	连国用(2015)第LY000726号	连云区徐圩新区合作路北、徐州路东	出让	商务金融用地	68,398.81	10,467.48	评估法	1,530.36	是	是
59	招拍挂	连国用(2015)第LY000727号	连云区徐圩新区合作路北、徐州路西	出让	商务金融用地	74,128.14	11,244.72	评估法	1,516.93	是	是
60	招拍挂	连国用(2015)第LY000728号	连云区徐圩新区义和路南、郑州路东	出让	商务金融用地	86,989.72	11,911.24	评估法	1,369.27	是	是
61	招拍挂	连国用(2015)第LY000729号	连云区徐圩新区嵩东河北、徐州路西	出让	城镇住宅用地	55,885.73	7,673.89	评估法	1,373.14	是	是
62	招拍挂	连国用(2015)第LY000730号	连云区徐圩新区义和路南、郑州路西	出让	商务金融用地	62,442.83	8,550.11	评估法	1,369.27	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
63	招拍挂	连国用(2015)第LY000731号	连云区徐圩新区蒿东河北、江苏大道西	出让	城镇住宅用地	55,407.70	7,754.58	评估法	1,399.55	是	是
64	招拍挂	连国用(2015)第LY000733号	连云区徐圩新区义和路南、徐州路西	出让	商务金融用地	87,317.90	13,245.51	评估法	1,516.93	是	是
65	招拍挂	连国用(2015)第LY000743号	连云区徐圩新区合作路南、徐州路西	出让	城镇住宅用地	45,871.72	7,510.16	评估法	1,637.21	是	是
66	招拍挂	连国用(2015)第LY000744号	连云区徐圩新区合作路北、郑州路东	出让	商务金融用地	85,421.97	12,040.57	评估法	1,409.54	是	是
67	招拍挂	连国用(2015)第LY000746号	连云区徐圩新区义和路南、西安路东	出让	商务金融用地	46,242.14	6,331.80	评估法	1,369.27	是	是
68	招拍挂	连国用(2015)第LY000750号	连云区徐圩新区合作路北、郑州路西	出让	商务金融用地	62,703.00	8,585.73	评估法	1,369.27	是	是
69	招拍挂	连国用(2015)第LY000753号	连云区徐圩新区合作路北、西安路东	出让	商务金融用地	46,682.76	6,392.13	评估法	1,369.27	是	是
70	招拍挂	连国用(2015)第LY000756号	连云区徐圩新区合作路南、郑州路西	出让	城镇住宅用地	59,058.74	9,591.20	评估法	1,624.01	是	是
71	招拍挂	连国用(2015)第LY000760号	连云区徐圩新区蒿东河北、郑州路西	出让	城镇住宅用地	49,450.81	8,030.86	评估法	1,624.01	是	是
72	招拍挂	连国用(2015)第LY001052号	徐圩新区合作路南、西安路东	出让	城镇住宅用地	55,528.12	9,091.12	评估法	1,637.21	是	是
73	招拍挂	连国用(2015)第LY000762号	徐圩大道南、郑州路西	出让	商务金融用地	57,234.89	8,759.00	评估法	1,530.36	是	是
74	招拍挂	连国用(2015)第LY000763号	连云区徐圩新区郑州路东、蒿东河北	出让	商务金融用地	26,571.28	3,638.33	评估法	1,369.27	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
75	招拍挂	连国用(2015)第LY000764号	连云区徐圩新区合作路南、江苏大道西	出让	城镇住宅用地	70,679.66	9,705.31	评估法	1,373.14	是	是
76	招拍挂	苏(2016)连云港市不动产权第0029904号	徐圩新区上海路东、灯塔路北	出让	商务金融用地	113,528.35	16,459.45	评估法	1,449.81	是	是
77	招拍挂	苏(2016)连云港市不动产权第0029903号	徐圩新区南京路东、徐圩大道南	出让	住宿餐饮用地	98,815.61	14,326.39	评估法	1,449.81	是	是
78	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0047336号	徐圩新区云四路东、灯塔路北	出让	城镇住宅用地	78,683.02	9,038.24	评估法	1,148.69	是	是
79	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0047338号	徐圩新区港前大道西、云河北路南	出让	商务金融用地	33,198.75	4,857.77	评估法	1,463.24	是	是
80	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0047333号	徐圩新区上海路西、云河北路北	出让	商务金融用地	26,973.68	3,946.90	评估法	1,463.24	是	是
81	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0087620号	徐圩新区上海路西、徐圩大道南一块地	出让	住宿餐饮用地	119,128.00	17,431.29	评估法	1,463.24	否	是
82	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0087622号	徐圩新区合作路北、上海路西	出让	商务金融用地	113,017.00	16,537.10	评估法	1,463.24	否	是
83	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0087625号	徐圩新区合作路北、横四路东	出让	商务金融用地	57,387.00	8,397.10	评估法	1,463.24	是	是
84	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0087626号	徐圩新区合作路南、云二路东	出让	商务金融用地	50,125.00	7,334.49	评估法	1,463.24	是	是
85	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第0087628号	徐圩新区港前大道西、云河南路北	出让	商务金融用地	43,854.00	6,416.89	评估法	1,463.24	是	是
86	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0030901号	徐圩新区上海路西、徐圩大道南二地块	出让	住宿餐饮用地	133,261.27	19,499.32	评估法	1,463.24	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
87	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0030900号	徐圩新区上海路西、灯塔路北	出让	住宿餐饮用地	123,547.01	18,077.89	评估法	1,463.24	是	是
88	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权第0037505号	徐圩新区江苏大道西、环保九路北	出让	商务金融用地	100,135.00	14,517.67	评估法	1,449.81	否	是
89	招拍挂	连国用(2013)第LY001850号	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西	出让	仓储用地	155,600.00	4,528.27	评估法	291.02	是	是
90	招拍挂	连国用(2013)第LY001851号	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西	出让	仓储用地	331,825.00	9,656.77	评估法	291.02	是	是
91	招拍挂	连国用(2013)第LY001848号	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西	出让	仓储用地	489,523.00	14,246.10	评估法	291.02	是	是
92	招拍挂	连国用(2011)第LY004126号	徐圩新区纵七路东侧、横九路北侧	出让	文化娱乐用地	134,653.70	6,911.64	评估法	513.29	否	是
93	招拍挂	连国用(2014)第LY002348号	徐圩新区西安路东、规划路北	出让	批发零售用地	41,821.40	3,144.44	评估法	751.87	否	是
94	招拍挂	连国用(2014)第LY002353号	徐圩新区港前大道西、港前北路南	出让	仓储用地	399,433.67	6,253.81	评估法	156.57	否	是
95	招拍挂	连国用(2014)第LY002493号	徐圩新区江苏大道西、规划路北	出让	仓储用地	254,244.86	5,411.23	评估法	212.84	否	是
96	招拍挂	连国用(2014)第LY002053号	徐圩新区港前大道东2号地块	出让	仓储用地	374,045.00	10,885.46	评估法	291.02	是	是
97	招拍挂	连国用(2014)第LY002055号	徐圩新区港前大道东3号地块	出让	仓储用地	291,542.00	8,484.46	评估法	291.02	是	是
98	招拍挂	连国用(2014)第LY002054号	徐圩新区港前大道东4号地块	出让	仓储用地	683,848.00	19,901.34	评估法	291.02	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
99	招拍挂	连国用(2014)第 LY002052 号	徐圩新区港前大道西地块	出让	仓储用地	755,275.00	22,199.80	评估法	293.93	是	是
100	招拍挂	连国用(2014)第 LY003017 号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	394,224.55	24,304.34	评估法	616.51	是	是
101	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第 0031211 号	徐圩新区张圩河南、港前大道西	出让	仓储用地	769,504.00	19,707.00	评估法	256.10	是	是
102	招拍挂	苏(2017)连云港市不动产权第 0016846 号	徐圩新区纳潮河南、港前大道东	出让	仓储用地	127,890.00	3,312.48	评估法	259.01	是	是
103	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003787 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 15 号	出让	其他商服用地	133,340.90	21,775.77	评估法	1,633.09	否	是
104	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003772 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 16 号	出让	其他商服用地	133,340.91	21,262.41	评估法	1,594.59	否	是
105	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003796 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 17 号	出让	其他商服用地	133,341.15	21,629.53	评估法	1,622.12	否	是
106	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003784 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 18 号	出让	其他商服用地	133,341.40	21,262.49	评估法	1,594.59	否	是
107	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003785 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 19 号	出让	其他商服用地	133,320.14	21,921.56	评估法	1,644.28	否	是
108	招拍挂	连国用(2013)字第 LY003786 号	徐圩新区馗山三路南、横二路北 20 号	出让	其他商服用地	133,319.64	21,834.42	评估法	1,637.75	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
109	招拍挂	连国用(2013)第LY003780号	徐圩新区瞰山三路南、横二路北21号	出让	其他商服用地	133,339.57	21,035.25	评估法	1,577.57	否	是
110	招拍挂	连国用(2013)第LY003781号	徐圩新区瞰山三路南、横二路北22号	出让	其他商服用地	133,340.00	22,195.78	评估法	1,664.60	是	是
111	招拍挂	连国用(2013)第LY003782号	徐圩新区瞰山三路南、横二路北23号	出让	其他商服用地	133,339.99	22,195.77	评估法	1,664.60	是	是
112	招拍挂	连国用(2013)第LY003771号	徐圩新区瞰山三路南、横二路北24号	出让	其他商服用地	133,339.66	21,658.76	评估法	1,624.33	是	是
113	招拍挂	连国用(2013)第LY003783号	徐圩新区瞰山三路南、横二路北25号	出让	其他商服用地	133,340.32	21,479.79	评估法	1,610.90	是	是
114	招拍挂	连国用(2014)第LY004208号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	435,008.30	27,060.13	评估法	622.06	是	是
115	招拍挂	连国用(2014)第LY004210号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	1,542.44	95.09	评估法	616.49	否	是
116	招拍挂	连国用(2014)第LY004209号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	466,477.99	25,908.65	评估法	555.41	是	是
117	招拍挂	连国用(2014)第LY004211号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	185,271.28	11,319.15	评估法	610.95	否	是
118	招拍挂	连国用(2015)第LY000238号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	241,029.45	14,324.14	评估法	594.29	是	是
119	招拍挂	连国用(2014)第LY003007号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	360,161.74	21,404.05	评估法	594.29	是	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
120	招拍挂	连国用(2015)第LY000601号	徐圩新区海滨大道东侧	海转土	建设用地	477,658.72	29,182.56	评估法	610.95	是	是
合计						17,689,407.68	1,717,325.81	—	—	—	—

截至2019年12月31日，发行人投资性房地产中的海域使用权共计8宗，账面价值合计为178,102.83万元，占投资性房地产的比重为9.40%，明细如下：

序号	取得方式	权证编号	地址	海域等级	用海类型	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳海域使用金
1	直接申报	国海证 2017B32070302703号	连云港市徐圩新区综合会馆302室	四等	港口用海	499,428.00	27,209.12	评估法	544.81	否	是
2	直接申报	国海证 2014B32070301753号	连云港市徐圩新区综合会馆304室	四等	港口用海	494,990.00	28,042.17	评估法	566.52	是	是
3	直接申报	国海证 2014B32070307197号	连云港市连云区徐圩新区综合会馆302室	四等	港口用海	397,535.00	22,521.15	评估法	566.52	是	是
4	直接申报	国海证 2014B32070307586号	连云港市徐圩新区综合会馆302室	四等	港口用海	45,856.00	2,597.83	评估法	566.52	是	是
5	直接申报	国海证 2014B32070302117号	连云港市徐圩新区综合会馆304室	四等	港口用海	495,241.00	28,606.61	评估法	577.63	是	是
6	直接申报	国海证 2014B32070307595号	连云港市徐圩新区综合会馆304室	四等	港口用海	401,681.00	23,425.23	评估法	583.18	是	是
7	直接申报	国海证 2014B32070307205号	连云港市徐圩新区徐圩街道辛五路29号	四等	港口用海	335,934.00	19,031.33	评估法	566.52	是	是
8	直接申报	国海证 2014B32070301728号	连云港市徐圩新区徐圩街道辛五路29号	四等	港口用海	466,191.00	26,669.39	评估法	572.07	是	是
合计						3,136,856.00	178,102.83	—	—	—	—

7、固定资产

2017至2019年末，发行人固定资产账面价值分别为169,520.64万元、400,807.00万元和692,553.02万元，整体呈增长的趋势。其中2018年末账面价值较2017年末增长136.44%，2019年末账面价值较2018年末增长72.79%，主要是由于30万吨级航道、部分港口工程、虹洋热电联产工程和大陆桥产品展览展示中心等大型工程完工转固增加所致。截至2019年末，发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和其他，占固定资产账面价值的比重分别为35.38%、23.61%和39.56%。截至2019年末，发行人尚未取得房产所有权证的房屋及建筑物账面价值为68,215.34万元。

8、在建工程

2017至2019年末，发行人在建工程账面余额分别为1,089,367.82万元、790,956.94万元和755,122.34万元，呈下降的趋势。其中2018年末账面余额较2017年末下降27.39%，2019年末账面余额较2018年末下降4.53%，主要是由于部分大型在建工程完工结转固定资产所致，包括部分30万吨级航道、港口工程、虹洋热电联产工程和大陆桥产品展览展示中心等。

截至2019年12月31日，发行人主要在建工程具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	港口工程	港口物流	2014.2-2021.2	否	137,787.76
2	节能环保科技园标准厂房一期及配套工程	厂房	2013.10-2020.9	否	78,996.59
3	徐圩新区地下综合管廊一期工程	综合管廊	2016.12-2020-12	否	55,594.68
4	云湖社区邻里中心（一期）	人才公寓	2013.4-2021.4	否	46,308.37
5	清洁技术产业化基地	厂房	2013.10-2020.9	否	36,341.41

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
合计					355,028.81

9、无形资产

2017 至 2019 年末，发行人无形资产账面价值分别为 41,099.95 万元、56,090.05 万元和 188,513.74 万元，呈上升的趋势。其中 2018 年末账面余额较 2017 年末增长 36.47%，主要是由于部分采矿权和海域使用权 2018 年取得相关权利证照，由预付款项和其他非流动资产转入无形资产所致；2019 年末账面余额较 2018 年末增长 236.09%，主要系发行人部分土地使用权计划用途变更，由投资性房地产重分类至无形资产 62,967.88 万元，同时新增购入土地使用权 62,932.18 万元所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无形资产中的土地使用权共计 27 宗，账面价值合计为 156,439.02 万元，占无形资产账面价值的比重为 82.99%，明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	连国用(2011)第LY000631号	徐圩新区横五路西、纵六路北	出让	住宿餐饮用地、商务金融用地	25,835.90	2,447.62	成本法	947.37	是	是
2	招拍挂	连国用(2013)第LY003793号	徐圩新区合作路南、论坛路东	出让	商务金融、批发零售用地	125,718.26	9,533.43	成本法	758.32	否	是
3	招拍挂	苏(2016)连云港市不动产权第0029902号	徐圩新区徐圩大道南、江苏大道东	出让	商务金融用地	66,096.15	5,728.96	成本法	866.76	否	是
4	招拍挂	连国用(2014)第LY003269号	徐圩新区中心河东、港前一道南	出让	工业用地	120,013.00	2,884.23	成本法	240.33	否	是
5	招拍挂	连国用(2014)第LY000715号	徐圩新区港前四路西、苏海路南	出让	工业用地	401,061.96	7,368.29	成本法	183.72	否	是
6	招拍挂	连国用(2013)第LY002086号	徐圩新区纵六路北、港前二路西	出让	城镇住宅/批发零售	82,028.10	11,475.60	成本法	1,398.98	否	是
7	招拍挂	连国用(2013)第LY002085号	徐圩新区纵六路北、规划11号路东	出让	城镇住宅/批发零售	69,414.30	9,710.95	成本法	1,398.98	否	是
8	招拍挂	连国用(2013)第LY004506号	徐圩新区226省道东、蒿东河路北	出让	商务金融、批发零售用地	33,907.37	3,914.54	成本法	1,154.48	是	是
9	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权证第0059576号	徐圩新区江苏大道489-5号	出让	工业用地	7,464.70	155.17	成本法	207.87	否	是
10	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权证第0059572号	徐圩新区江苏大道489-6号	出让	工业用地	7,464.70	155.17	成本法	207.87	否	是
11	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权证第0059571号	徐圩新区江苏大道489-7号	出让	工业用地	9,279.20	192.89	成本法	207.87	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
12	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权证第0059570号	徐圩新区江苏大道489-8号	出让	工业用地	9,279.20	192.89	成本法	207.87	否	是
13	招拍挂	苏(2018)连云港市不动产权证第0059575号	徐圩新区江苏大道489号	出让	工业用地	38,989.56	810.48	成本法	207.87	否	是
14	招拍挂	连国用(2014)第LY001908号	徐圩新区港前一道南、江苏大道西1号地块	出让	工业用地	293,066.57	8,528.82	成本法	291.02	是	是
15	招拍挂	连国用(2014)第LY001909号	徐圩新区港前一道南、江苏大道西2号地块	出让	工业用地	196,258.25	5,711.51	成本法	291.02	是	是
16	招拍挂	连国用(2014)第LY001910号	徐圩新区港前一道南、江苏大道西3号地块	出让	工业用地	107,470.96	3,127.62	成本法	291.02	是	是
17	招拍挂	连国用(2014)第LY001911号	徐圩新区方洋路南、江苏大道西2号地块	出让	工业用地	99,177.38	2,886.26	成本法	291.02	是	是
18	招拍挂	连国用(2014)第LY003312号	徐圩新区226省道西、港前三道南	出让	商务金融	32,382.68	4,226.65	成本法	1,305.22	否	是
19	招拍挂	连国用(2015)第LY001053号	徐圩新区江苏大道西、港前三道南	出让	商务金融	25,712.84	3,375.09	成本法	1,312.61	否	是
20	招拍挂	连国用(2014)第LY002348号	徐圩新区西安路东、规划路北	出让	批发零售	41,821.40	728.01	成本法	174.07	否	是
21	招拍挂	连国用(2014)第LY002353号	徐圩新区港前大道西、港前北路南	出让	仓储	399,433.67	5,486.74	成本法	137.36	否	是
22	招拍挂	连国用(2014)第LY002493号	徐圩新区江苏大道西、规划路北	出让	仓储	254,244.86	2,061.79	成本法	81.09	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
23	招拍挂	苏(2019)连云港市不动产权证第0033329号	徐圩新区南京路东、云河路南	出让	其他商服用地	24,646.19	2,804.12	成本法	1,137.75	否	是
24	招拍挂	LTC2019-17# (权证尚在办理)	徐圩港区物流大道北、港投大道东	—	—	325,232.00	17,630.94	成本法	525.16	否	是
25	招拍挂	LTC2019-15# (权证尚在办理)	徐圩港区西港一路北、西港二道西	—	—	198,937.00	10,798.73	成本法	525.29	否	是
26	招拍挂	LTC2019-16# (权证尚在办理)	徐圩新区海滨大道东、物流大道北	—	—	242,082.00	13,120.56	成本法	525.03	否	是
27	招拍挂	LTC2019-18# (权证尚在办理)	徐圩港区物流大道北、港投大道东	—	—	394,518.00	21,381.96	成本法	525.19	否	是
合计						3,631,536.20	156,439.02	—	—	—	—

截至2019年末，发行人无形资产中尚未取得权属证照的土地使用权账面价值为62,932.19万元。

截至2019年12月31日，发行人无形资产中的海域使用权共计8宗，账面价值合计为16,304.28万元，占无形资产账面价值的比重为8.65%，明细如下：

序号	取得方式	证书编号	地址	海域等级	用海类型	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳海域使用金
1	直接申报	国海证 2015B32070303109号	连云港徐圩新区综合会馆302室	四等	港口用海	330,924.00	1,705.93	成本法	51.55	否	是
2	直接申报	国海证 2015B32070303093号	连云港徐圩新区综合会馆302室	四等	港口用海	445,867.00	3,003.00	成本法	67.35	否	是
3	直接申报	国海证 2015B32070305930号	连云港徐圩新区综合会馆304室	四等	港口用海	438,088.00	2,979.18	成本法	68.00	否	是

序号	取得方式	证书编号	地址	海域等级	用海类型	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳海域使用金
4	直接申报	国海证 2015B32070301740号	连云港徐圩新区综合会馆 304 室	四等	港口用海	460,173.00	3,131.55	成本法	68.05	否	是
5	直接申报	国海证 2015B32070305965号	连云港徐圩新区综合会馆 304 室	四等	港口用海	303,399.00	2,339.43	成本法	68.33	否	是
6	直接申报	国海证 2015B32070305945号	连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号	四等	港口用海	454,473.00	3,105.25	成本法	77.11	否	是
7	直接申报	国海证 2015B32070303071号	连云港徐圩新区综合会馆 304 室	四等	港口用海	272,521.00	17.00	成本法	0.62	否	是
8	直接申报	苏(2020)江苏省不动产权第 0000014 号	连云港市徐圩新区创投中心 209	四等	港口用海	266,925.00	22.94	成本法	0.86	否	是
合计						2,972,370.00	16,304.28	—	—	—	—

10、报告期内的资产评估情况

报告期内，发行人对投资性房地产采用公允价值模式进行计量存在资产评估行为。发行人聘请具有证券期货从业资质的北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）和中资资产评估有限公司出具相应的资产评估报告，评估资产为发行人持有的部分土地使用权和海域使用权。

2017年投资性房地产根据北方亚事评报字〔2018〕第01-099-01至06号资产评估报告评估入账，2017年确认公允价值变动收益66,621.28万元；2018年投资性房地产根据北方亚事评报字〔2019〕第01-019-01至05号资产评估报告评估入账，2018年确认公允价值变动收益73,976.95万元；2019年投资性房地产根据中资评报字〔2020〕第007号资产评估报告评估入账，2019年确认公允价值变动收益52,755.11万元。受区域经济持续增长、入园企业增加、常住人口增加房地产市场活跃等因素影响，发行人持有的土地资产公允价值不断增加，因此产生公允价值变动收益。发行人账务处理符合《企业会计准则》及国家相关会计制度的规定。

总体来看，发行人资产结构合理，资产质量较高：

截至2019年末，发行人资产中不存在非经营性资产，不存在2010年6月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产；

截至2019年末，除固定资产中68,215.34万元房屋及建筑物、存货中1,509.21万元土地使用权及无形资产中62,932.19万元土地使用权外，其余房产、土地使用权、海域使用权均已取得权属证照；

报告期内，发行人对投资性房地产采用公允价值模式进行计量存在资产评估行为。发行人聘请具有证券期货从业资质的北京北方亚事

资产评估事务所(特殊普通合伙)和中资资产评估有限公司出具相应的资产评估报告,符合相关的政策要求;

发行人合并报表范围内的子公司已完成工商登记,资产权属清晰无异议。

(二) 发行人负债分析

近三年,发行人负债构成情况如下:

单位:万元

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	377,536.37	9.53%	401,757.75	12.54%	271,364.00	8.83%
应付票据	162,189.34	4.09%	164,680.77	5.14%	163,323.13	5.31%
应付账款	78,005.14	1.97%	111,381.72	3.48%	269,536.86	8.77%
预收款项	25,991.08	0.66%	30,088.09	0.94%	30,251.73	0.98%
应付职工薪酬	823.63	0.02%	42.60	0.00%	67.80	0.00%
应交税费	1,786.15	0.05%	3,200.60	0.10%	2,299.71	0.07%
其他应付款	128,716.55	3.25%	122,599.82	3.83%	136,319.85	4.44%
一年内到期的非流动负债	408,977.60	10.32%	421,324.56	13.15%	127,585.77	4.15%
其他流动负债	205,000.00	5.17%	-	-	-	-
流动负债合计	1,389,025.86	35.06%	1,255,075.92	39.17%	1,000,748.85	32.56%
长期借款	1,487,977.90	37.56%	804,603.40	25.11%	872,531.60	28.39%
应付债券	651,762.45	16.45%	695,372.50	21.70%	845,083.00	27.50%
长期应付款	155,726.91	3.93%	185,714.38	5.80%	116,031.76	3.78%
递延收益	34,798.55	0.88%	33,261.37	1.04%	26,106.97	0.85%
递延所得税负债	242,468.97	6.12%	229,956.24	7.18%	212,992.08	6.93%
非流动负债合计	2,572,734.79	64.94%	1,948,907.89	60.83%	2,072,745.42	67.44%
负债合计	3,961,760.64	100.00%	3,203,983.81	100.00%	3,073,494.26	100.00%

2017至2019年末,发行人负债总额分别为3,073,494.26万元、3,203,983.81万元和3,961,760.64万元,呈逐年增长的趋势。其中2018年末负债总额较2017年末增长4.25%,2019年末负债总额较2018年

末增长 23.65%，主要是由于发行人业务规模稳步扩大，为保证项目进度和公司日常运营而扩大了融资规模所致。

截至 2019 年末，发行人流动负债规模为 1,389,025.86 万元，占负债总额的 35.06%；非流动负债规模为 2,572,734.79 万元，占负债总额的 64.94%。发行人流动负债主要为短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，分别占负债总额的 9.53%、10.32%和 5.17%；非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债，分别占负债总额的 37.56%、16.45%、3.93%和 6.12%。

1、短期借款

2017 至 2019 年末，发行人短期借款账面余额分别为 271,364.00 万元、401,757.75 万元和 377,536.37 万元。其中 2018 年末账面余额较 2017 年末增长 48.05%，主要是由于发行人业务规模逐年扩大，为满足运营资金需求而新增银行贷款所致；2019 年末账面余额较 2018 年末下降 6.03%，主要系超短期融资券重分类至其他流动负债所致。

2、一年内到期的非流动负债

2017 至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额分别为 127,585.77 万元、421,324.56 万元和 408,977.60 万元。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债全部为将在一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

3、其他流动负债

截至 2019 年末，发行人其他流动负债账面余额为 205,000.00 万元，全部为未到期的超短期融资券，具体情况请见“第十一条 已发行尚未兑付的债券”。

4、长期借款

2017 至 2019 年末，发行人长期借款账面余额分别为 872,531.60 万

元、804,603.40万元和1,487,977.90万元。其中2018年末账面余额较2017年末减少7.79%，主要是由于部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；2019年末账面余额较2018年末增长84.93%，主要是由于抵押借款和质押借款余额增加所致。

5、应付债券

2017至2019年末，发行人应付债券账面余额分别为845,083.00万元、695,372.50万元和651,762.45万元，整体呈下降的趋势。其中2018年末账面余额较2017年末减少17.72%，2019年末账面余额较2018年末减少6.27%，主要是由于部分应付债券转入一年内到期的非流动负债所致。

6、长期应付款

2017至2019年末，发行人长期应付款账面余额分别为116,031.76万元、185,714.38万元和155,726.91万元。截至2019年末，发行人长期应付款主要为应付的融资租赁款，占长期应付款的99.99%。

7、递延所得税负债

2017至2019年末，发行人递延所得税负债账面余额分别为212,992.08万元、229,956.24万元和242,468.97万元，呈逐年增长的趋势。截至2019年末，发行人递延所得税负债全部为因投资性房地产公允价值增加产生的应纳税暂时性差异所导致，随着报告期内发行人投资性房地产公允价值逐年上升，递延所得税负债相应逐年增长。

8、有息负债明细

截至2019年12月31日，发行人前十大有息负债明细如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	江苏方洋集团有限公司2019年度境外美元债券	境外美元债券	18,000万美元	7.20%	2019.06.26-2021.11.29	无

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
2	江苏方洋集团有限公司 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具	PPN	100,000.00	5.40%	2016.10.10-2021.10.10	无
3	江苏方洋集团有限公司 2017 年度第二期债权融资计划	北金所私募债券	90,000.00	6.50%	2017.12.21-2020.12.21	无
4	连云港徽银投资基金合伙企业（有限合伙）	借款	88,499.70	6.31%	2016.02.02-2025.12.13	无
5	江苏方洋集团有限公司 2015 年度第一期中期票据	中期票据	80,000.00	6.30%	2015.06.24-2020.06.24	无
6	江苏方洋集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	私募债	80,000.00	6.30%	2019.11.19-2024.11.18	无
7	国家开发银行江苏省分行	借款	70,000.00	4.90%	2019.11.22-2034.11.21	无
8	江苏方洋集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）	私募债	70,000.00	6.08%	2017.03.14-2020.03.14	无
9	江苏方洋集团有限公司 2018 年度境外美元债券	境外美元债券	10,000 万美元	7.50%	2018.11.29-2021.11.29	无
10	国家开发银行江苏省分行	借款	64,900.00	5.15%	2015.09.30-2027.09.29	土地抵押担保

发行人有息负债中，对华鑫国际信托股份有限公司、中建投信托股份有限公司、紫金信托有限责任公司、安徽国元信托有限责任公司和华宝信托有限责任公司的信托计划利率超过银行同期限贷款基准利率 2 倍，余额合计为 151,752.00 万元，占 2019 年末发行人总资产的 2.47%。除上述信托计划外，发行人不存在其他高利融资行为。发行人已承诺将严格控制融资成本，不进行高利融资，严控融资成本在银行同期限贷款基准利率 2 倍以下。

三、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率（倍）	1.52	1.25	1.38
速动比率（倍）	1.37	1.11	1.28
资产负债率	64.50%	63.67%	65.00%

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
利息保障倍数（倍）	1.61	2.01	2.06

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债；
 2、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货）；
 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出。

从短期偿债指标来看，发行人 2017 至 2019 年末的流动比率分别为 1.38、1.25 和 1.52，速动比率分别为 1.28、1.11 和 1.37。发行人流动比率和速动比率仍处于较高水平，流动资产对流动负债的覆盖率较高，短期偿债压力较小，具有良好的抗风险能力。本期债券发行完成后，发行人短期偿债能力将得到进一步提高。

从长期偿债指标来看，发行人 2017 至 2019 年末的资产负债率分别为 65.00%、63.67%和 64.50%，基本保持稳定。2018 年末资产负债率较 2017 年末下降了 1.33 个百分点，主要是由于发行人严格控制资产负债率，清理了部分长期债务所致。发行人 2017 至 2019 年度的利息保障倍数分别为 2.06、2.01 和 1.61，2019 年度虽有所下降但保持在较高水平。从总体上看，发行人利息覆盖有较好保障，资产负债率维持在合理水平，对债权人利益的保护程度很高，长期偿债能力较强。未来随着地方政府对发行人支持力度的持续加大、发行人业务能力的不断提升以及募投项目经济效益的逐步实现，其长期偿债能力将得到进一步增强。

总体看来，发行人良好的资产流动性、经营的稳健性、盈利的持续增长性以及抗市场风险能力都为发行人的债务偿还能力提供了可靠的保障。无论从短期或长期来看，发行人都具有较好的偿债能力。

（二）营运能力分析

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	0.69	0.70	0.75
存货周转率（次/年）	2.83	3.15	4.14
总资产周转率（次/年）	0.10	0.10	0.09

注：1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

2、存货周转率=营业成本/平均存货；

3、总资产周转率=营业收入/平均资产总额；

2017至2019年度，发行人的应收账款周转率分别为0.75、0.70和0.69，呈逐年下降的趋势，主要是由于发行人近年来业务规模不断扩大，应收账款余额的增加超过了营业收入的涨幅，应收账款规模较大，部分应收账款回款周期相对较长所致。

2017至2019年度，发行人的存货周转率分别为4.14、3.15和2.83，呈逐年下降的趋势，主要是由于项目开发成本逐年增加所致，因工程项目建设周期较长，导致存货周转率下降。发行人存货周转率仍保持在合理水平，符合发行人业务特征。

2017至2019年度，发行人的总资产周转率分别为0.09、0.10和0.10，维持稳定。发行人是徐圩新区唯一的城市基础设施建设主体，其业务特点为投资数额大、建设周期长，因此总资产周转率整体处于较低水平，符合行业特征。

总体来看，报告期内发行人各项营运指标波动均在合理范围内，符合发行人所属行业特征，营运能力处在较高的水平。

（三）盈利能力分析

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	571,328.90	468,410.61	398,707.75
营业成本	533,505.50	431,277.40	372,606.35
政府补贴	19,626.08	9,577.59	17,745.76
利润总额	37,955.59	55,242.50	44,484.77
净利润	25,432.33	34,035.78	28,104.27

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净资产收益率	1.27%	1.95%	1.74%

注：净资产收益率=净利润/平均净资产。

2017 至 2019 年度，发行人分别实现营业收入 398,707.75 万元、468,410.61 万元和 571,328.90 万元，呈逐年上升的趋势，三年平均复合增长率为 19.71%。报告期内发行人营业收入持续增长且增幅较大，主要是由于随着园区内入驻企业不断增加，尤其是大型石化类企业完工投产，发行人贸易业务板块和园区配套服务板块收入逐年大幅增加。未来，随着园区内更多企业的入驻和投产，相关原材料和园区配套服务需求将不断增强，发行人业务规模预计将进一步扩大，营业收入规模有望得到持续提升。

2017 至 2019 年度，发行人分别实现净利润 28,104.27 万元、34,035.78 万元和 25,432.33 万元，最近三年平均净利润为 29,190.79 万元，按照当前市场合理利率水平计算，足以支付本期债券一年的利息。发行人收入规模稳步扩大，盈利能力较强。

2017 至 2019 年度，发行人累计实现营业收入 1,438,447.26 万元，累计收到政府补贴 46,949.43 万元，营业收入占营业收入、政府补贴合计数的比例为 96.84%，超过了 70%。

2017 至 2019 年度，发行人净资产收益率分别为 1.74%、1.95%和 1.27%，其中 2018 年度净资产收益率较 2017 年度上升 0.21 个百分点，主要是由于随着发行人业务规模的增长以及在建项目完工产生收益，发行人净利润水平增长较快所致；2019 年度净资产收益率较 2018 年度下降 0.68 个百分点，主要是由于净利润增速不及净资产增速所致。

总体来看，报告期内发行人的各项盈利能力指标良好，显示出发行人具备较强的盈利能力和发展潜力。随着本期债券募集资金项目建

成后，发行人的盈利能力将得到进一步提升，对其按时偿还本期债券的本息起到了强而有力的保障作用。

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-25,244.68	-18,592.22	-29,930.69
投资活动产生的现金流量净额	-433,220.24	-207,330.85	-97,534.35
筹资活动产生的现金流量净额	751,222.61	152,539.03	11,039.37
现金及现金等价物净增加额	290,326.42	-74,346.99	-120,973.97

从经营活动看，2017至2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-29,930.69万元、-18,592.22万元和-25,244.68万元。报告期内发行人经营活动产生的现金流量持续为净流出，主要是由于发行人代建项目工程款等各类现金流出金额较大，而收入回款为逐年分期支付，代建业务收付款的时间差异导致经营活动现金流为净流出。随着发行人不断完善内部控制制度、提升资金运作效率，以及多项工程的完工回款，预期未来经营活动的现金流量净额将有所回升。

从投资活动看，2017至2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-97,534.35万元、-207,330.85万元和-433,220.24万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流量持续为净流出，主要是由于发行人为满足经营扩张需要，购建土地使用权和固定资产等长期资产导致的现金流出较大所致。

从筹资活动看，2017至2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为11,039.37万元、152,539.03万元和751,222.61万元，呈持续增长的趋势。发行人筹资活动现金流主要受当年新增融资及偿还债务金额影响，报告期内发行人筹资活动产生的现金流量持续为净流

入，主要是由于发行人业务规模扩大，为匹配项目资金需求，融资规模逐年增长所致。

从现金及现金等价物看，2017至2019年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-120,973.97万元、-74,346.99万元和290,326.42万元，由于发行人筹资活动产生的现金流入逐年增多呈逐年上升的趋势。总体上看，发行人现金流较为充裕，筹资能力和现金管理能力较强。

四、债务偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力如下：

单位：万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	1,087,720.65	687,839.25	242,373.67	236,194.06	128,756.79	109,314.30	47,430.00	12,140.00
其中：银行借款偿还规模	373,764.53	179,979.33	59,625.70	116,977.70	79,130.67	106,770.00	47,430.00	12,140.00
信托计划偿还规模	117,452.00	-	59,999.00	-	45,000.00	-	-	-
已发行债券偿还规模	515,000.00	440,315.00	70,000.00	80,000.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	81,504.12	67,544.92	52,748.97	39,216.36	4,626.12	2,544.30	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
合计	1,087,720.65	687,839.25	242,373.67	252,194.06	144,756.79	125,314.30	63,430.00	28,140.00

五、对外担保情况

截至2019年12月31日，发行人对外担保余额合计为143,299.05万元，明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	江苏香河农业开发有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.7.11-2028.6.19	无
2	中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	7,858.00	贷款	信用担保	2017.7.14-2028.7.14	无

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
3	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.6.11-2020.6.10	无
4	连云港石化产业园有限公司	2,000.00	贷款	信用担保	2019.11.21-2020.11.19	无
5	连云港石化产业园有限公司	6,700.00	贷款	信用担保	2018.1.10-2025.6.21	无
6	连云港石化产业园有限公司	1,200.00	贷款	信用担保	2018.6.24-2025.6.21	无
7	连云港石化产业园有限公司	4,900.00	贷款	信用担保	2019.5.28-2020.5.27	无
8	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2018.12.17-2027.12.21	无
9	连云港石化产业园有限公司	3,800.00	贷款	信用担保	2019.1.24-2027.12.21	无
10	连云港石化产业园有限公司	12,000.00	贷款	信用担保	2018.12.29-2028.12.20	无
11	连云港石化产业园有限公司	14,000.00	贷款	信用担保	2019.4.22-2028.12.20	无
12	连云港石化产业园有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2019.8.29-2028.12.20	无
13	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.3.11-2020.3.11	无
14	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.6.27-2032.6.18	无
15	连云港石化产业园有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2019.6.24-2020.6.23	无
16	连云港石化产业园有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2019.7.26-2020.7.25	无
17	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.8.27-2020.8.26	无
18	连云港石化产业园有限公司	18,841.05	贷款	信用担保	2019.9.27-2023.9.27	无
19	连云港石化产业园有限公司	6,000.00	贷款	信用担保	2019.11.29-2023.8.07	无
20	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.12.25-2020.12.23	无
	合计	143,299.05	—	—	—	—

上述担保事项不存在为其他企业发行债券提供担保的情形，被担保方均为发行人联营企业，经营情况和资信情况良好，担保代偿风险较小。

六、受限资产情况

截至2019年12月31日，发行人受限资产的具体情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限原因
1	货币资金	268,406.14	定期存单质押、承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金
2	存货	5,193.48	融资抵押
3	投资性房地产	1,395,951.70	融资抵押
4	固定资产	120,066.54	融资抵押
5	在建工程	22,336.15	融资抵押
6	无形资产	38,094.16	融资抵押
	合计	1,850,048.17	—

七、2019年度关联交易情况

2019年度，与发行人发生关联交易的企业情况如下：

关联方	关联方关系
连云港石化产业园有限公司	发行人子公司连云港徐圩港口投资集团有限公司、江苏方洋建设投资有限公司、连云港徐圩市政工程有限公司的联营股东
苏州苏震热电有限公司	发行人子公司连云港虹洋热电有限公司的联营股东
连云港市工业投资集团有限公司	发行人子公司连云港苏海投资有限公司的联营股东
宏威（连云港）精细化学品有限公司	发行人子公司连云港徐圩港口液体化工码头有限公司的联营股东
吴江嘉誉实业发展有限公司	发行人子公司连云港云誉实业发展有限公司的联营股东
神华国华江苏售电有限责任公司	发行人子公司江苏东港能源投资有限公司的联营股东
连云港石化产业园有限公司	发行人的联营公司

关联方	关联方关系
连云港盛虹炼化产业基金合伙企业（有限公司）	发行人的联营公司
江苏香河农业开发有限公司	发行人的联营公司
中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	发行人的联营公司
连云港久洋环境科技有限公司	发行人的联营公司
江苏方洋能源投资有限公司	发行人的联营公司

（一）关联担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	江苏香河农业开发有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.7.11-2028.6.19	无
2	中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	7,858.00	贷款	信用担保	2017.7.14-2028.7.14	无
3	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.6.11-2020.6.10	无
4	连云港石化产业园有限公司	2,000.00	贷款	信用担保	2019.11.21-2020.11.19	无
5	连云港石化产业园有限公司	6,700.00	贷款	信用担保	2018.1.10-2025.6.21	无
6	连云港石化产业园有限公司	1,200.00	贷款	信用担保	2018.6.24-2025.6.21	无
7	连云港石化产业园有限公司	4,900.00	贷款	信用担保	2019.5.28-2020.5.27	无
8	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2018.12.17-2027.12.21	无
9	连云港石化产业园有限公司	3,800.00	贷款	信用担保	2019.1.24-2027.12.21	无
10	连云港石化产业园有限公司	12,000.00	贷款	信用担保	2018.12.29-2028.12.20	无
11	连云港石化产业园有限公司	14,000.00	贷款	信用担保	2019.4.22-2028.12.20	无
12	连云港石化产业园有限公司	7,000.00	贷款	信用担保	2019.8.29-2028.12.20	无
13	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.3.11-2020.3.11	无
14	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.6.27-2032.6.18	无

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
15	连云港石化产业园有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2019.6.24-2020.6.23	无
16	连云港石化产业园有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2019.7.26-2020.7.25	无
17	连云港石化产业园有限公司	10,000.00	贷款	信用担保	2019.8.27-2020.8.26	无
18	连云港石化产业园有限公司	18,841.05	贷款	信用担保	2019.9.27-2023.9.27	无
19	连云港石化产业园有限公司	6,000.00	贷款	信用担保	2019.11.29-2023.8.07	无
20	连云港石化产业园有限公司	3,000.00	贷款	信用担保	2019.12.25-2020.12.23	无
合计		143,299.05	—	—	—	—

(二) 关联方往来

单位：万元

关联方名称	账面价值	项目
江苏香河农业开发有限公司	19.38	应收账款
连云港石化产业园有限公司	739.37	应收账款
中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	2.89	应收账款
江苏香河农业开发有限公司	4,180.34	其他应收款
连云港久洋环境科技有限公司	41.00	其他应收款
连云港石化产业园有限公司	3.10	其他应收款
连云港市工业投资集团有限公司	1,500.00	其他应收款
江苏香河农业开发有限公司	648.65	应付账款
连云港石化产业园有限公司	247.71	应付账款
连云港市工业投资集团有限公司	21.37	应付账款
中节能（连云港）清洁技术发展有限公司	1.23	应付账款
江苏香河农业开发有限公司	0.10	预收款项
连云港石化产业园有限公司	0.18	预收款项
江苏香河农业开发有限公司	89.26	其他应付款
连云港石化产业园有限公司	8.48	其他应付款
连云港市工业投资集团有限公司	5,857.00	其他应付款
苏州苏震热电有限公司	10,000.00	其他应付款

(三) 关联方交易

单位：万元

关联方名称	账面价值	项目
连云港石化产业园有限公司	9,500.00	资金拆借
连云港石化产业园有限公司	52.44	资产租赁费

除上述对事项外，2019 年度发行人未发生其他关联交易。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券情况

截至2019年12月31日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的境内债券情况如下：

序号	债券名称	债券类型	发行规模 (万元)	待偿还本金 (万元)	期限	利率
1	江苏方洋集团有限公司2016年度第一期非公开定向债务融资工具	定向工具	100,000.00	100,000.00	2016.10.10-2021.10.10	5.40%
2	江苏方洋集团有限公司2015年度第一期中期票据	一般中期票据	80,000.00	80,000.00	2015.6.25-2020.6.25	6.30%
3	江苏方洋集团有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	私募债	80,000.00	80,000.00	2019.11.19-2024.11.19	6.30%
4	江苏方洋集团有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)	私募债	70,000.00	70,000.00	2017.3.10-2022.3.10	6.08%
5	江苏方洋集团有限公司2019年度第三期超短期融资券	超短期融资债券	53,000.00	53,000.00	2019.6.21-2020.3.17	5.50%
6	江苏方洋集团有限公司2019年度第四期超短期融资券	超短期融资债券	52,000.00	52,000.00	2019.9.26-2020.6.22	4.80%
7	江苏方洋集团有限公司2019年度第二期超短期融资券	超短期融资债券	50,000.00	50,000.00	2019.4.10-2020.1.5	5.78%
8	江苏方洋集团有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具	定向工具	50,000.00	50,000.00	2018.3.30-2021.3.30	7.40%
9	江苏方洋集团有限公司2016年度第一期中期票据	一般中期票据	50,000.00	50,000.00	2016.5.25-2021.5.25	5.80%
10	江苏方洋集团有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	私募债	110,000.00	37,000.00	2016.9.2-2021.9.2	4.68%
11	江苏方洋集团有限公司2019年度第六期超短期融资券	超短期融资债券	30,000.00	30,000.00	2019.12.30-2020.9.25	5.40%
12	江苏方洋集团有限公司2019年度第五期超短期融资券	超短期融资债券	20,000.00	20,000.00	2019.11.26-2020.8.19	4.90%

序号	债券名称	债券类型	发行规模 (万元)	待偿还本金 (万元)	期限	利率
13	江苏方洋集团有限公司非公开发行2017年公司债券(第二期)	私募债	20,000.00	20,000.00	2017.5.26-2022.5.26	6.30%
9	江苏方洋集团有限公司2017年度第一期债权融资计划	北金所 私募债券	50,000.00	50,000.00	2017.1.6-2020.1.6	5.27%
10	江苏方洋集团有限公司2017年度第二期债权融资计划	北金所 私募债券	90,000.00	90,000.00	2017.12.21-2020.12.21	6.50%
11	江苏方洋集团有限公司2018年度第一期债权融资计划	北金所 私募债券	10,000.00	10,000.00	2018.1.8-2021.1.8	6.60%
12	江苏方洋集团有限公司2019年度第二期债权融资计划	北金所 私募债券	50,000.00	50,000.00	2019.08.30-2022.08.29	6.40%
13	江苏方洋集团有限公司2019年第一期债权融资计划	北金所 私募债券	20,000.00	20,000.00	2019.6.14-2022.6.14	6.98%
合计			985,000.00	912,000.00	—	—

截至2019年12月31日,发行人及其子公司已发行尚未兑付的境外债券情况如下:

序号	债券名称	债券类型	发行规模 (万美元)	待偿还本金 (万美元)	期限	利率
1	江苏方洋集团有限公司2018年度境外美元债券	美元债	10,000.00	10,000.00	2018.11.29-2021.11.29	7.50%
2	江苏方洋集团有限公司2019年度境外美元债券	美元债	18,000.00	18,000.00	2019.6.26-2021.11.29	7.20%
合计			28,000.00	28,000.00	—	—

二、其他融资情况

截至2019年12月31日,发行人及其子公司信托计划情况如下:

序号	债权人	期限	余额(万元)	利率
1	新华信托股份有限公司	2018.03.15-2020.03.15	5,700.00	7.10%
2	紫金信托有限责任公司	2018.09.14-2020.03.13	14,156.00	11.90%
		2018.10.16-2020.04.16	15,844.00	11.90%
3	华鑫国际信托股份有限公司	2018.11.16-2020.11.16	9,627.00	10.50%
		2018.11.29-2020.11.29	20,367.00	10.50%
		2019.7.19-2021.7.19	29,999.00	9.00%

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
4	安徽国元信托有限责任公司	2018.10.17-2020.10.17	9,345.00	10.50%
		2018.11.30-2020.10.17	4,555.00	10.50%
		2018.12.26-2020.12.26	2,858.00	10.50%
5	中信信托有限责任公司	2017.04.27-2022.04.27	25,000.00	6.55%
6	中建投信托股份有限公司	2019.01.31-2021.01.30	30,000.00	10.90%
7	中国对外经济贸易信托有限公司	2019.12.6-2020.12.6	3,490.00	8.50%
		2019.12.20-2020.12.19	2,100.00	8.50%
		2019.12.27-2020.12.26	4,410.00	8.50%
8	华宝信托有限责任公司	2019.02.22-2024.02.21	7,820.00	10.60%
		2019.03.01-2024.3.1	10,000.00	10.60%
		2019.03.04-2024.03.03	8,000.00	10.60%
		2019.03.08-2024.03.07	4,480.00	10.60%
		2019.04.22-2024.04.21	10,000.00	10.60%
		2019.05.17-2024.05.16	4,700.00	10.60%
合计			222,451.00	—

上述信托计划中，发行人对华鑫国际信托股份有限公司、中建投信托股份有限公司、紫金信托有限责任公司、安徽国元信托有限责任公司和华宝信托有限责任公司的信托计划利率超过银行同期贷款基准利率2倍，余额合计为151,752.00万元，占2019年末发行人总资产的2.47%。除上述信托计划外，发行人不存在其他高利融资行为。发行人已承诺将严格控制融资成本，不进行高利融资，严控融资成本在银行同期贷款基准利率2倍以下。

截至2019年12月31日，发行人及其子公司融资租赁情况如下：

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
1	华融金融租赁股份有限公司	2017.7.3-2022.5.22	11,683.43	6.24%
2	渝农商金融租赁有限责任公司	2018.10.30-2022.10.30	30,000.00	5.94%
3	北银金融租赁有限公司	2015.4.29-2020.4.29	666.21	6.00%
4	江西金融租赁股份有限公司	2017.1.11-2022.1.10	8,000.00	5.99%
5	苏州金融租赁股份有限公司	2017.8.30-2022.8.20	9,439.46	5.23%

序号	债权人	期限	余额（万元）	利率
6	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2018.9.3-2023.9.3	9,498.11	9.35%
7	苏银金融租赁股份有限公司	2018.10.19-2023.10.18	14,294.88	7.01%
8	哈银金融租赁有限责任公司	2018.11.1-2023.11.15	16,509.51	6.65%
9	中航国际租赁有限公司	2018.11.16-2021.11.16	13,779.77	6.80%
10	武汉光谷融资租赁有限公司	2016.12.21-2021.12.21	14,738.98	5.99%
11	江西金融租赁股份有限公司	2017.8.21-2022.8.15	18,000.00	5.99%
12	苏州金融租赁股份有限公司	2018.04.28-2023.04.20	6,417.40	5.94%
13	苏银金融租赁股份有限公司	2019.1.30-2022.1.30	7,635.91	8.59%
14	徽银金融租赁有限公司	2019.03.29-2024.03.29	13,728.94	7.03%
15	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2019.06.27-2023.06.27	8,895.87	6.84%
16	国药控股（中国）融资租赁有限公司	2019.07.5-2024.07.05	5,751.16	7.57%
17	上海连瑞融资租赁有限公司	2019.08.20-2024.08.19	10,000.00	7.46%
18	沈阳恒信租赁有限公司	2019.08.29-2024.08.29	19,145.16	6.44%
19	苏银金融租赁股份有限公司	2019.10.10-2024.10.10	10,000.00	7.30%
20	长江联合金融租赁有限公司	2019.12.12-2024.12.12	10,000.00	7.16%
21	苏银金融租赁股份有限公司	2019.12.4-2024.12.4	10,000.00	7.30%
合计			248,184.79	—

除以上已发行未兑付的债券、信托计划及融资租赁外，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券；发行人及其子公司不存在利用资产证券化产品、保险债权计划、理财产品、BT融资、售后回租及其他各类私募债权品种融资情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金为 8 亿元，其中 6 亿元拟用于徐圩新区地下综合管廊一期工程，2 亿元拟用于补充营运资金，具体如下：

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

序号	募集资金投向	项目总投资	拟使用募集资金规模	占项目总投资的比例
1	徐圩新区地下综合管廊一期工程	194,094.71	60,000.00	30.91%
2	补充营运资金	—	20,000.00	—
合计			80,000.00	—

一、募集资金投向概况

（一）徐圩新区地下综合管廊一期工程

1、项目建设内容

本期债券募投项目建设内容为新建徐圩新区地下综合管廊，管廊内包含给水、原水、再生水、污水、电力、通信、热力、燃气等多种管道。该管廊系统位于徐圩新区内，具体分布于江苏大道、环保二路、西安路、方洋路四个路段，全长约 15.5 公里，各路段具体建设内容如下：

建设路段	起止点	入廊管线								建设长度 (公里)	建设规格
		给水管	原水管	再生水管	污水管线	电力电缆	通信管线	热力管线	燃气管线		
江苏大道	应急指挥中心-张圩港河北岸	DN800	无	DN400	DN1200	220kV (4回) 110kV (4回) 10kV (12回)	12回	DN600×2	DN350	0.8	三舱管廊, 断面总高度 4.60 米, 总宽度 13.30 米。
	张圩港河-张圩港立交	DN800	无	DN400	无	220kV (4回) 110kV (4回) 10kV (12回)	12回	DN600×2	无	0.8	三舱管廊, 断面总高度 4.35 米, 总宽度 10.40 米。
	张圩港立交-环保九路	DN800	无	DN400	DN1350	220kV (4回) 110kV (4回) 10kV (12回)	12回	DN600×2	DN350	4.3	四舱管廊, 断面总高度 4.60 米, 总宽度 15.35 米。
	环保九路-污水处理厂	DN800	无	DN400	DN1350	220kV (4回) 110kV (4回) 10kV (12回)	12回	无	DN350	2.5	四舱管廊, 断面总高度 4.60 米, 总宽度 13.95 米。
西安路	环保二路-方洋路	DN600	无	DN300	DN500	110kV (4回) 10kV (12回)	12回	无	无	3.0	双舱管廊, 断面总高度 4.15 米, 总宽度 7.45 米。
环保二路	西安路-江苏大道	DN500	无	DN300	无	10kV (12回)	12回	DN500×2	无	1.3	双舱管廊, 断面总高度 4.15 米, 总宽度 6.95 米。
方洋路	乌鲁木齐路-西安路	DN1800×2	DN1200	无	无	110kV (4回) 10kV (12回)	12回	无	无	1.4	三舱管廊, 断面总高度 4.60 米, 总宽度 14.90 米。
	西安路-江苏大道	DN1600+DN1000	DN1200	DN300	无	110kV (8回) 10kV (12回)	12回	无	无	1.2	三舱管廊, 断面总高度 4.60 米, 总宽度 13.90 米。

注：江苏大道段另行修建单舱人员通道 140 米，项目新建地下综合管廊总长度约 15.5 公里。

项目实施主体为发行人全资子公司江苏方洋物流有限公司，总投资估算为 194,094.71 万元。

2、项目审批情况

序号	文件名称	发文单位	发文时间
1	《江苏省社会稳定风险评估评审报告表》	连云港市徐圩新区社会稳定风险评估工作领导小组办公室	2016.4.1
2	《建设项目选址意见书》（选字第32070120160005XW号）	国家东中西区域合作示范区规划建设局	2016.4.8
3	《固定资产投资节能登记表》	国家东中西区域合作示范区规划建设局	2016.8.1
4	《关于连云港市徐圩新区地下综合管廊一期工程项目环境影响报告表的批复》（示范区环审〔2016〕20号） ^注	国家东中西区域合作示范区环境保护局	2016.8.8
5	《关于徐圩新区地下综合管廊一期工程项目可行性研究修编报告的批复》（示范区复〔2016〕54号）	国家东中西区域合作示范区管委会	2016.8.25
6	《建设用地规划许可证》（地字第32070120160009XW号）	国家东中西区域合作示范区规划建设局	2016.9.18
7	《建设用地批准书》（连国土审〔2016〕用字第63号）	连云港市国土资源局	2016.10.17

注：因项目建设内容调整，《关于连云港市徐圩新区地下综合管廊一期工程项目环境影响报告表的批复》（示范区环审〔2016〕20号）中的建设内容与实际建设内容不同。根据江苏省环境保护厅《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办〔2015〕256号），上述建设内容变化不属于重大变动，因此未重新报批环境影响评价文件。公司将根据相关规定，在项目开展竣工环境保护监测（调查）时，向验收监测（调查）单位提供《建设项目变动环境影响分析》，列出项目建设变动内容清单，逐条分析变动内容环境影响，明确建设项目变动环境影响结论，并对建设项目变动环境影响结论负责。

3、项目建设进度

该项目于2016年12月开工，原计划建设工期为24个月，根据实际建设进度，预计完工日期将延迟至2020年12月。截至2020年4月

末，已基本完成全线主体结构施工，目前正在就消防、排水、强弱电等附属设施进行管线安装、设备安装和其他工作。项目已完成投资约69,932.12万元，占项目总投资额的36.03%，该项目未完成投资124,162.59万元，预计该部分资金主要来源于自有资金、企业债券及其他债务性资金。

该项目在建设过程中不存在强拆、强建等情况。

4、项目建设的必要性及社会效益

(1) 减少道路反复开挖，保证资源高效利用

徐圩新区是经济快速发展的沿海新型工业基地，市政管线基础设施的增容和扩建频率高，市政管线各自为政，每一单一管线的修复都要开挖道路，将造成城市道路反复开拉链，阻碍城市正常交通。同时，徐圩新区属于盐碱滩涂，土质含盐量高，对管线腐蚀性大。而规划建设地下综合管廊一方面可以随时满足管线的增容、扩建需求，避免重复开挖，另一方面可有效隔绝土壤对市政管线的腐蚀，延长管线使用寿命，保证资源高效利用，维护城市交通畅通，节约市政建设成本。

(2) 提升城市综合防灾能力

徐圩新区地处沿海港口，市政管线易受地震、台风、冰冻等自然灾害影响。由于综合管廊自身结构能够承受一定的外力冲击，可有效减小和避免廊内管线受到的外力损害，它对城市市政管线基础设施的保护，迅速有效进行灾后重建，具有显著的作用。而且综合管廊能够对廊内管线实施有效的监控和管理，灾害发生时可及时切断燃气、电力等次生灾害源，减小和避免城市基础设施产生的次生灾害。因此规划建设综合管廊可以极大的提高城市综合防灾的能力。

(3) 方便管线维护，减少施工事故。

当前对城市道路进行路面施工时，不时出现施工损坏地下管线的

情况。当前我国地下管网多头敷设，多头管理，导致管线维护困难，施工事故频发。地下综合管廊的建设将所有管线集中管理，便于检修维护，减少道路开挖所致的环境污染和噪音污染，同时有效避免管线在路面施工以及其他管线维修过程中损坏的情况。

（4）为区域发展提供有力保障

徐圩新区是国家东中西区域合作示范区的先导区，新区地下综合管廊规划建设给排水、电力、通信、燃气、热力等市政公用设施，可以为新区打造江苏沿海新型工业化基地、发展战略新兴产业以及创建国家生态工业园区提供保障。地下综合管廊的建设符合徐圩新区发展要求，同时作为江苏省试点项目之一，项目的建设也将为全省乃至全国同类园区起到示范作用。

5、项目建设的经济效益

根据发行人与国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会签订的《徐圩新区地下综合管廊一期工程特许经营协议》，项目由发行人特许经营建设经营，特许经营期限为 30 年（含建设期），收入来源于向管廊使用单位收取的入廊费和日常维护费。项目作为江苏省地下综合管廊建设试点城市的项目，江苏省财政厅于 2016 至 2018 年每年下发 3,000.00 万元补贴资金，共计 9,000.00 万元，专项用于项目建设资金补贴，项目运营期内无政府补贴收入。

（1）入廊费

入廊费是管廊使用单位为取得管廊使用权而向方洋物流支付的费用。相关管廊使用单位将在入廊后的前 5 年每年等额支付，累计支付金额具体测算情况如下：

序号	工程类型	入廊费单价	入廊管线总长	入廊费收入
1	给水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	1,865.66	1,300.00	242.54

序号	工程类型	入廊费单价	入廊管线总长	入廊费收入
	DN600	2,082.36	3,000.00	624.71
	DN800	2,495.44	8,400.00	2,096.17
	DN1000	3,445.20	1,200.00	413.42
	DN1600	4,963.23	1,200.00	595.59
	DN1800	6,005.50	2,800.00	1,681.54
2	原水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN1200	4,068.22	2,600.00	1,057.74
3	再生水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN300	1,567.78	5,500.00	862.28
	DN400	1,834.30	8,400.00	1,540.81
4	污水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	2,220.13	3,000.00	666.04
	DN1200	4,835.08	800.00	386.81
	DN1350	5,560.35	6,800.00	3,781.04
5	热力工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	3,569.53	2,600.00	928.08
	DN600	4,134.39	11,800.00	4,878.58
6	天然气工程	元/米·年	米	万元/年
	DN350	1,734.34	7,600.00	1,318.10
7	通信工程	元/米·回·年	米	万元/年
	通信管道 φ110	102.97	183,600.00	1,890.52
8	电力工程	元/米·回·年	米	万元/年
	10kV 电缆	191.99	183,600.00	3,524.86
	110kV 架空线	624.95	60,800.00	3,799.69
	220kV 架空线	787.01	33,600.00	2,644.35
合计				32,932.86

(2) 日常维护费

日常维护费是管廊使用单位向项目公司支付的运营维护费用。相关管廊使用单位将在入廊后每年等额支付，支付金额具体测算情况如下：

序号	工程类型	日常维护费单价	入廊管线总长	日常维护费收入
1	给水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	88.89	1,300.00	11.56
	DN600	119.68	3,000.00	35.90
	DN800	147.23	8,400.00	123.67
	DN1000	230.04	1,200.00	27.60
	DN1600	532.90	1,200.00	63.95
	DN1800	644.80	2,800.00	180.55
2	原水工程	元/米·年	米	万元/年

序号	工程类型	日常维护费单价	入廊管线总长	日常维护费收入
	DN1200	452.88	2,600.00	117.75
3	再生水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN300	74.70	5,500.00	41.09
	DN400	87.40	8,400.00	73.42
4	污水工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	235.89	3,000.00	70.77
	DN1200	435.99	800.00	34.88
	DN1350	501.39	6,800.00	340.95
5	热力工程	元/米·年	米	万元/年
	DN500	108.14	2,600.00	28.12
	DN600	109.61	11,800.00	129.33
6	天然气工程	元/米·年	米	万元/年
	DN350	168.87	7,600.00	128.34
7	通信工程	元/米·回·年	米	万元/年
	通信管道 φ110	4.76	183,600.00	87.47
8	电力工程	元/米·回·年	米	万元/年
	10kV 电缆	6.74	183,600.00	123.82
	110kV 架空线	29.70	60,800.00	180.58
	220kV 架空线	31.21	33,600.00	104.87
合计				1,904.60

(3) 项目的收益测算情况

根据上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司编制的《连云港徐圩新区地下综合管廊一期工程可行性研究文件》，该项目计划建设期24个月，原计划于2018年12月进入运营期。根据发行人与新区管委会签订的《徐圩新区地下综合管廊一期工程特许经营协议》，项目特许经营期为2018年8月至2048年8月。综合考虑项目实际建设进度、资金到位情况和管线分批入廊安排等等因素，保守起见，将项目开始产生收益的时间推迟至2021年1月，项目运营期计算至特许经营期结束。项目完工后首年使用率为70%，之后每年提升10%，直至使用率达到100%。发行人已与东辛农场自来水厂、新奥燃气、中国移动等单位签署入廊意向性协议。项目收入测算情况如下：

单位：万元

年份	项目运营期									合计
	债券存续期								2028.1-2048.8	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
项目总收入	-	24,386.22	27,869.97	31,353.71	34,837.46	34,837.46	11,784.46	8,491.17	42,655.02	216,215.47
入廊费	-	23,053.00	26,346.29	29,639.57	32,932.86	32,932.86	9,879.86	6,586.57	3,293.29	164,664.30
日常维护费	-	1,333.22	1,523.68	1,714.14	1,904.60	1,904.60	1,904.60	1,904.60	39,361.73	51,551.17
运营成本及费用	-	240.81	261.16	281.5	301.84	301.84	301.84	301.84	6,238.03	8,228.86
税金及附加	-	819.38	936.43	1,053.49	1,170.54	1,170.54	395.93	285.28	1,433.12	7,264.71
净收益	-	23,326.03	26,672.38	30,018.73	33,365.08	33,365.08	11,086.69	7,904.05	34,983.87	200,721.91

根据上表，在本期债券的存续期内，项目可实现净收益 165,738.04 万元，可以覆盖项目拟使用募集资金的本息之和；在项目的运营期内，可实现净收益 200,721.91 万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

（二）补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 20,000.00 万元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 25.00%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

二、发行人承诺

发行人承诺公司不承担地方政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券不会通过政府财政资金偿还，发行人已为本期债券的按时还本付息制定了完善的偿债保障措施。

三、本期债券募集资金使用计划和管理制度

(一) 募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

(二) 募集资金管理制度

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券发行完毕后，发行人将设立募集资金专用账户，用以存放本期债券募集资金，并接受债权代理人的监管，及时将账户内资金使用情况告知债权代理人。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

发行人财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，根据本期债券《募集资金账户监管协议》，发行人及监管银行达成以下协议：

1、发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用于其他用途。协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。

2、发行人承诺将按照《募集说明书》中的约定使用募集资金。当发行人违反本期债券《募集说明书》中约定的募集资金用途时，监管银行应必须予以拒绝，并不予支付。

3、监管银行应对募集资金使用专项账户履行基本信息通知职责、资金使用的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

4、监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

5、发行人应当配合监管银行作为债权代理人时履行的必要的调查。

6、发行人及监管银行双方应当共同遵守《中华人民共和国商业银行法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

第十三条 偿债保障措施

一、发行人的自身偿付能力

(一) 发行人良好的财务和经营状况为本期债券的还本付息提供了坚实基础

截至2019年12月31日，发行人资产总额为6,141,880.16万元，负债总额为3,961,760.64万元，所有者权益为2,180,119.52万元，资产负债率为64.50%，资产规模较大，负债率较低；2017至2019年度，发行人分别实现营业收入398,707.75万元、468,410.61万元和571,328.90万元，实现净利润28,104.27万元、34,035.78万元和25,432.33万元，营收规模较大，且盈利能力良好。

从短期偿债指标来看，发行人2017至2019年末的流动比率分别为1.38、1.25和1.52，速动比率分别为1.28、1.11和1.37，保持在较高水平，说明发行人资产流动性较好，短期偿债能力较强。从长期偿债指标来看，2017至2019年末的资产负债率分别为65.00%、63.67%和64.50%，总体负债水平较低。

发行人是连云港市徐圩新区基础设施建设领域最重要的国资企业，承担了徐圩新区基础设施建设、园区配套服务和国有资产管理运营的重要职能。未来，随着徐圩新区区域经济实力的持续增强、城市化进程的进一步加快，城市基础设施的需求和投入也将更大，发行人的各项经营业务也将有更大的增长空间，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

(二) 发行人良好的资产变现能力为本期债券的还本付息提供了重要支撑

截至 2019 年末，发行人流动资产合计 2,106,499.34 万元，其中非受限流动资产为 1,832,899.72 万元。同时，发行人非流动资产中包括其持有的 101 宗未抵押的国有出让土地使用权，合计面积约 12,281.20 亩，账面价值 660,349.50 万元。如果在本期债券存续期内，发行人出现了偿付困难，可通过抵押、出售上述土地使用权，迅速获得充裕的资金来保障本期债券的本息兑付。

（三）发行人强大的融资能力为本期债券的还本付息提供了必要支持

发行人具有强大的融资能力，与国内主要国有商业银行、股份制商业银行、地方性商业银行和政策性银行等数十家金融机构建立了良好、稳固的合作关系，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人共获得银行授信额度 231.87 亿元，尚未使用的授信额度 68.14 亿元。若发行人不能及时足额偿还本期债券的本息，将凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需的资金。

二、募投项目收益测算

本期债券募集资金为 8 亿元，其中 6 亿元拟用于徐圩新区地下综合管廊一期工程，2 亿元拟用于补充营运资金。根据项目的可行性研究报告，徐圩新区地下综合管廊一期工程的收入主要来源于入廊费和日常维护费等，项目收益测算情况如下：

单位：万元

年份	项目运营期									合计
	债券存续期								2028.1-2048.8	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
项目总收入	-	24,386.22	27,869.97	31,353.71	34,837.46	34,837.46	11,784.46	8,491.17	42,655.02	216,215.47
入廊费	-	23,053.00	26,346.29	29,639.57	32,932.86	32,932.86	9,879.86	6,586.57	3,293.29	164,664.30

年份	项目运营期									合计
	债券存续期								2028.1-2048.8	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
日常维护费	-	1,333.22	1,523.68	1,714.14	1,904.60	1,904.60	1,904.60	1,904.60	39,361.73	51,551.17
运营成本及费用	-	240.81	261.16	281.5	301.84	301.84	301.84	301.84	6,238.03	8,228.86
税金及附加	-	819.38	936.43	1,053.49	1,170.54	1,170.54	395.93	285.28	1,433.12	7,264.71
净收益	-	23,326.03	26,672.38	30,018.73	33,365.08	33,365.08	11,086.69	7,904.05	34,983.87	200,721.91

在本期债券的存续期内，项目可实现净收益 165,738.04 万元，可以覆盖项目拟使用募集资金的本息之和；在项目的运营期内，可实现净收益 200,721.91 万元，可以覆盖项目总投资，项目具有较好的收益性。

发行人已承诺将募投项目产生的收益性现金流优先用于偿还本期债券的本息。

三、担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：756,309.9051 万人民币

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于 2009 年 12

月18日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

担保人以全省中小企业、科技创新企业、“三农”为主要服务对象，以“政策性导向、市场化运作、公司化管理”为原则，经营再担保、担保、投资和资产管理等业务。通过加大对市、县担保机构的再担保支持力度，构建覆盖全省各市、区、县的信用再担保体系，为符合国家产业政策导向的中小企业提供融资服务。

（二）担保人资信情况

1、长期主体信用等级

经中证鹏元资信评估股份有限公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司最新综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司的主体长期信用等级为AAA级，评级展望为稳定。

2、担保人资信实力强

江苏再担保作为省属国资控股企业，建立了较为完善的法人治理结构和比较有效的风险控制制度，为公司的业务发展奠定了良好的基础，同时也在行业内占据了重要地位，具备较强的竞争优势。公司采取再担保业务和直接担保业务相结合的发展模式，再担保和直保业务发展较快，代偿率较低；公司还通过开展小额贷款、融资租赁等业务，实现了较好的经营收益。

江苏再担保具有较强的经营能力，业务增长较快，目前公司资产中货币资金存量充裕，偿债能力能够得到保障。公司积极发展与主营业务配套、优势互补的新业务增长点，综合运用了担保、租赁、投资、资产管理等工具，发挥不同金融工具的协同效应，致力于建立业务范围广泛的金融集团。

截至 2019 年末，担保人合并资产总额 172.17 亿元，所有者权益 104.52 亿元；2019 年度，实现营业总收入 18.26 亿元，净利润 4.81 亿元，归属于母公司所有者的净利润 4.37 亿元。

综上，江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。

（三）累计担保余额

融资担保放大倍数指标方面，截至 2020 年 3 月末，担保人母公司口径总资产 129.90 亿元，净资产 93.37 亿元（其中扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资 19.79 亿元后，净资产 73.58 亿元）。根据《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的规定，担保人折算后的担保责任余额 518.20 亿元，再担保责任余额 152.79 亿元，两项合计 670.99 亿元，为本期债券担保后的净资产放大倍数为 9.23 倍 $((670.99+8)/73.58)$ ，未超过 10 倍。

集中度指标方面，本期债券发行规模为 8.00 亿元，发行人主体信用评级为 AA+，根据《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）的规定，担保人担保责任余额按 60% 计算即 4.8 亿元，占净资产的集中度指标为 6.52% $(4.8/73.58)$ ，小于 10%。

综上，担保人为本期债券提供担保的融资担保放大倍数指标和集中度指标均满足《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的规定。同时，担保人已承诺将通过但不限于增资、利润转增资本、发行永续债、争取财政

支持等方式调整资产结构、提升公司信用，确保融资担保放大倍数指标和集中度指标在本期债券发行时持续满足《关于印发〈融资担保公司监督管理条例〉四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的规定。

（四）担保人财务情况

1、主要财务数据

担保人最近两年主要财务数据如下表：

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	增减变动
资产总计	1,721,678.15	1,439,296.61	19.62%
负债合计	676,461.57	686,627.62	-1.48%
所有者权益合计	1,045,216.58	752,668.99	38.87%
营业总收入	182,636.25	133,070.87	37.25%
利润总额	63,989.32	50,390.34	26.99%
净利润	48,068.20	37,842.72	27.02%
经营活动产生的现金流量金额	-58,162.23	50,669.07	-214.79%
投资活动产生的现金流量金额	7,403.71	-35,220.83	-121.02%
筹资活动产生的现金流量金额	194,417.70	122,932.01	58.15%
现金及现金等价物净增加额	143,659.19	138,380.24	3.81%

数据来源：担保人 2019 年度经审计的财务报告。

2、财务报表

- （1）担保人 2019 年经审计的合并资产负债表（见附表五）。
- （2）担保人 2019 年度经审计的合并利润表（见附表六）。
- （3）担保人 2019 年度经审计的合并现金流量表（见附表七）。

（五）担保人发行债券情况

截至 2019 年末，担保人已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：万元

债券简称	债券类型	发行方式	起息日	期限（年）	发行额度	债券余额
17 苏保债	公司债	公募	2017.10.24	3+2	50,000.00	50,000.00
19 信保 Y1	公司债	公募	2019.10.25	3+N	100,000.00	100,000.00
合计					150,000.00	150,000.00

（六）担保函主要内容

江苏省信用再担保集团有限公司承诺对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，《担保函》的主要内容如下：

保证方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

保证范围：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证期间：本期债券存续期间及到期之日起二年。本期债券债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：在《担保函》项下保证范围及保证期间内，如发行人不能兑付本期债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的帐户。本期债券债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。本期债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如《担保函》所规定的担保期间内，本期债券债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在《担保函》项下对担保人的债券相抵销。

加速到期：在本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，本期债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

（七）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据担保人出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。根据上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书，江苏再担保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

四、其他偿债保障措施

（一）完备的偿债计划和外部监管制度是保障债券持有人合法权益的制度基础

发行人已制定完备的偿债计划，并聘请了募集资金专户监管银行和偿债专户监管银行，来确保募集资金按照国家发改委核准的用途使用，并按照《募集说明书》的约定及时兑付本期债券的本息。同时，发行人还聘请了债权代理人，制定《债券持有人会议规则》，以保障债券持有人的合法权益。

1、偿债计划概况

本期债券发行总规模为8亿元，债券期限为7年，按年付息，为减轻发行人一次性还本的压力，保证本期债券的按时兑付，本期债券设置本金提前偿付条款，债券存续期第三年末起，每年偿还20%的本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、偿债计划的人员安排

发行人将成立以投资运营部为主体的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作，

并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、募集资金专项账户和偿债专项账户安排

为保证本期债券募集资金专款专用，发行人在监管银行开立募集资金专户，专门用于管理募集资金，并委托监管银行对募集资金专户进行监管。根据《募集资金账户监管协议》的约定，募集资金专项用于《募集说明书》约定的募投项目或经依法变更后的项目。

发行人设立偿债专户，偿债专户内的资金专项用于本期债券的本息兑付和支付银行结算费用。发行人在江苏银行连云港分行开立本期债券的偿债专户，按《募集说明书》和《偿债账户监管协议》的约定，按时足额将偿债资金存入偿债专户。

4、债权代理人安排

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请江苏银行连云港分行担任本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）地方政府的政策支持是发行人持续健康发展的重要保障

发行人是连云港市重要的城市基础设施建设主体之一，也是徐圩新区最重要的国有资产投融资和运营管理平台，承担了徐圩新区基础设施建设、园区配套服务和国有资产管理运营的重要职能。自成立以来，发行人在资产注入、财政补贴和其他优惠政策上得到了地方政府的长期大力支持。

2017至2019年度，发行人累计获得财政补贴46,949.42万元，显著提高了发行人的盈利能力和营运能力。未来，随着发行人所在区域经济水平和财政实力的提高，发行人有望得到更多的支持政策，这既是发行人持续健康发展的重要基础，也是对本期债券按时兑付的间接保障。

第十四条 债券持有人保护

发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。

一、偿债计划

本期债券发行总规模为 20 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，为减轻发行人一次性还本的压力，保证本期债券的按时兑付，本期债券设置本金提前偿付条款，债券存续期第三年末起，每年偿还 20% 的本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

二、债权代理人制度

发行人已聘请江苏银行股份有限公司连云港分行担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》，以切实保护债券持有人的合法权益。

根据《债权代理协议》，债权代理人的主要职责和义务如下：

（一）债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（二）债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日五日前督促发行人按时履行《募集说明书》规定的付息和/或还本的义务。

(三) 债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务。

(四) 发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(五) 债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

(六) 债权代理人应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

三、债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决，债券持有人会议根据规则审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。

(一) 债券持有人会议的权限范围：

债券持有人会议的权限范围如下：

1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；

2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时的相关解决方案，并作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

- 4、对变更债权代理人做出决议；
- 5、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；
- 6、在法律规定许可的范围内修改本规则；
- 7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 8、法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由本期债券的债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 15 日内发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日。当有下列事项发生时，应召集并召开债券持有人会议：

- （1）发行人拟变更本期债券募集说明书的约定，提供明确议案的；
- （2）拟修改本规则；
- （3）拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；
- （4）拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；
- （5）发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；
- （6）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （7）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；
- （8）发行人提出债务重组方案的；
- （9）发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；

(10) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(11) 法律、法规及发行文件规定的其他情形。

下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开；

(2) 本期债券的债权代理人书面提议召开；

(3) 单独或合计持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

2、如债权代理人未能按《债券持有人会议规则》的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人是债券持有人会议召集人。

5、发生应召集并召开债券持有人的事项之日起 15 日内，单独持有 10%以上本期债券未偿还总额的有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合计持有 10%以上本期债券未偿还总额的有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有

人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

6、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

7、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点、召集人和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的事项；
- (3) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- (4) 投票代理委托书的送达时间和地点；
- (5) 会务常设联系人姓名及电话号码；

(6) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决。

8、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

9、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

10、现场方式召开的债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地或债权代理人住所地。会议场所由发行人或债权代理人提供（发行人承担合理的场租费用及其他相关费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合计持有本期债券未偿还总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合规则要求的提案不得进行表决并做出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。若债券持有人为持有发行人 10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期债券未偿还总额在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期债券未偿还总额。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户

卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取非现场方式（通讯或网络）或两者结合等方式召开。

2、现场方式召开债券持有人大会时，债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期债券未偿还总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、现场召开债券持有人会议时，会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券未偿还总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、现场召开债券持有人会议时，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、现场召开债券持有人会议时，会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

6、非现场方式（通讯或网络）召开债券持有人会议时，具体参会方式及要求以债券持有人会议通知为准。

7、拟参与会议的债券持有人应在会议召开日前3个工作日以书面形式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的本期债券未偿还总额。

8、债券持有人会议须经超过持有有表决权的本期债券未偿还总额二分之一的债券持有人参加方可召开。若拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日前1个工作日发布本期债券持有人会议另行召开的公告，但不得改变本次会议议案。如第二次公告后，拟参加会议的债券持有人（含其代理人）所持有表决权的本期债券未偿还总额仍未超过有表决权的本期债券未偿还总额的二分之一，则会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券（初始面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、现场方式召开的债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或其代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，如为现场召开的债券持有人会议，应当在会上宣布表决结果，决议的表决结果应载入会议记录。如为非现场通讯或非现场网络方式召开的债券持有人会议，召集人应不晚于会议召开后 2 个工作日内进行债券持有人会议结果公告的披露。

4、现场方式召开的债券持有人会议，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议做出的决议，须经出席会议的有表决权的债券持有人（或其代理人）所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方为有效。

6、债券持有人会议决议自做出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债权代理人应在债券持有人会议做出决议之日后 2 个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

8、现场召开的债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期债券未偿还总额，占发行人本期债券未偿还总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

9、现场召开的债券持有人会议记录由出席会议的债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、风险因素

(一) 与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，涉及面广。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期

延长，影响项目的按期竣工，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。同时，可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足等原因，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

此外，本期债券募投项目在建设过程中有可能造成生态环境的改变，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，除此之外还有各类不可抗拒的自然灾害也会给项目造成严重的影响，带来潜在风险。

5、违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于徐圩新区地下综合管廊一期工程和补充营运资金。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

6、偿债保障措施相关风险

发行人已为本期债券制定了内外监管制度，安排了完善的偿债保障措施。如果上述偿债保障措施不能如期落实，可能会对本期债券偿付产生影响。

(二) 与发行人相关的风险

1、发行人经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

2、发行人在建项目资金周转风险

发行人基础设施建设项目投资规模较大，需要较大的前期投入，占用资金较多，随着发行人基础设施建设项目的推进，未来面临较大的筹

资压力。

3、未来资本性支出规模较大的风险

发行人在建项目投资规模大，未来存在较大的资金压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。此外，随着发行人有息负债规模持续扩大，发行人的偿债压力也会进一步增加。

4、发行人财务风险

发行人资产总额中土地使用权占比较大，土地资产的流动性及价值易受一级土地市场以及房地产市场波动影响，应收政府款项金额较大，对流动性产生一定不利影响。

（三）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设投资业务，该项业务现阶段符合国家政策方向，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构变化影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长放慢甚至出现衰退，发行人可能经营效益下降、现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券

拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升发行人在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

3、偿付风险的对策

目前发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人是徐圩新区最重要的城市基础设施建设和国有资产管理运营主体，随着区域城市建设的推进，未来发行人有着稳定的收入来源。同时，发行人将在现有基础上进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升自身的持续发展能力。此外，发行人通过设置设立偿债账户，进一步降低了本期债券的兑付风险。

4、募投项目投资风险对策

在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

5、违规使用债券资金的风险对策

发行人与监管行签署《募集资金账户监管协议》，由江苏银行连云港分行作为本期债券募集资金账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

6、偿债保障措施相关风险对策

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与江苏银行连云港分行签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，聘请江苏银行连云港分行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人制度可以降低偿债保障措施相关风险。

(二) 与发行人相关的风险对策

1、发行人经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构，完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作，防范经营风险，保证公司的健康发展。

2、发行人在建项目资金周转风险对策

发行人是徐圩新区最重要的的城市基础设施建设主体，在承建基础设施建设项目时，得到当地政府有力的资金支持。此外，本期债券的募集资金投资项目具有良好的收益性，在本期债券存续期内，募投项目的收益将有力缓解发行人在实施本期债券募投项目时的筹资压力。

3、未来资本性支出规模较大的风险对策

当地政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与银行等金融机构均保持着密切的业务合作，

资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。同时，发行人的资产负债率处于较低的水平，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

4、发行人财务风险对策

随着徐圩新区城镇化进程进一步推进，经济持续繁荣发展，发行人持有的优质土地将具备较高的市场价值和变现能力。截至2019年末，发行人拥有199宗土地资产，账面价值总计1,921,617.25万元，除5宗土地权证正在办理中外，其他土地且均已缴纳土地出让金并办理相关权证，权属清晰，土地价值较高。

（三）政策风险对策

1、产业政策风险对策

针对可能出现的产业政策风险，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高发行人经营效益。同时，发行人将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、产业政策及其它相关政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变动所造成的影响。

2、经济周期风险对策

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，以降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响，从而真正实现可持续发展。

第十六条 信用评级

一、本期发行信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级 AAA，该级别反映了本期债券债务安全性极高，违约风险极低。中证鹏元资信评估股份有限公司的主要评级观点如下：

（一）正面

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。连云港市交通区位优势优越，近三年地区经济持续增长，2019 年地区生产总值达 3,139.29 亿元，同比增长 6.00%，工业经济转型升级成效显著，总体为公司发展提供了良好环境。

2、公司是徐圩新区重要的基础设施建设主体，委托代建业务规模较大，未来可持续性较好。2017-2019 年公司分别实现工程建设收入 17.41 亿元、9.40 亿元和 19.29 亿元，主要源于委托代建业务，规模较大；截至 2019 年末主要在建工程项目（代建）至少尚需投资 40.56 亿元，委托代建业务持续性较好。

3、公司持续获得较大力度的外部支持。2017-2019 年公司获得收益性政府补助共计 4.68 亿元，有效提升了利润水平。此外，2018 年公司获得债务免除 11.90 亿元，2019 年获得债务化解专项拨款 7.00 亿元，均计入资本公积，有效提升了资本实力。

4、保证担保有效提升了本期债券的信用水平。经中证鹏元综合评定，江苏再担保主体长期信用等级为 AAA，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。

（二）关注

1、公司资产质量一般，流动性较弱。截至 2019 年末公司应收款

项、投资性房地产、固定资产、在建工程占总资产比例较大，应收款项回收时间不确定，固定资产和在建工程即时变现能力较弱，且货币资金及投资性房地产受限比例较高（分别为 32.83%和 73.65%），公司整体资产流动性较弱。

2、公司盈利状况对公允价值变动收益依赖较高。2017-2019 年公司盈利中的投资性房地产增值带来的公允价值变动收益均大于同期利润总额，公司盈利状况对公允价值变动收益的依赖程度较高，同时应关注投资性房地产价值波动风险。

3、公司经营与投资活动现金持续大额净流出，面临较大的资金支出压力。2017-2019 年公司经营以及投资活动现金流持续大额净流出，且截至 2019 年末，公司在建、拟建工程项目（含在建和自建项目）至少仍需投资 222.74 亿元，面临较大的资金压力。

4、公司负债水平较高，有息债务快速增加且规模大，面临较大的短期债务偿付压力。2019 年末公司资产负债率为 64.50%，财务杠杆水平偏高。有息债务规模大且增长较快，2019 年末达 328.70 亿元，占负债总额的比例达 82.97%，2020-2021 年需偿还债务为 200.99 亿元，公司面临较大的短期偿债压力。

5、截至 2019 年末，公司对外担保余额为 14.33 亿元，存在一定的或有负债风险。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和中证鹏元的评级业务管理制度，中证鹏元将在本期债券的存续期内对江苏方洋集团有限公司开展定期和不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注方洋集团外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，方洋集团须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自首次评级报告出具之日起，当发生可能影响首次评级报告结论的重大事项时，方洋集团应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与方洋集团有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整方洋集团信用评级。

如方洋集团不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

三、近三年历史信用评级情况

发行人 2017 至 2019 年的历史评级情况如下：

序号	债券名称	2017 年度评级	2018 年度评级	2019 年度评级	评级机构
1	13 苏方洋 MTN1	主体 AA/ 债项 AA	—	—	联合资信评估有限公司
2	14 方洋 MTN001	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	—	联合资信评估有限公司
3	15 方洋 MTN001	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	联合资信评估有限公司
4	16 方洋 MTN001	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	联合资信评估有限公司
5	16 方洋 01	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	联合信用评级有限公司
6	17 方洋 01	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	联合信用评级有限公司
7	17 方洋 02	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	主体 AA/ 债项 AA	联合信用评级有限公司

序号	债券名称	2017 年度评级	2018 年度评级	2019 年度评级	评级机构
8	17 方洋 CP001	主体 AA/ 债项 A-1	主体 AA/ 债项 A-1	—	联合资信评估 有限公司
9	18 方洋 CP001	—	主体 AA/ 债项 A-1	主体 AA/ 债项 A-1	联合资信评估 有限公司
10	19 方洋 SCP001	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司
11	19 方洋 SCP002	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司
12	19 方洋 SCP003	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司
13	19 方洋 SCP004	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司
14	19 方洋 01	—	—	主体 AA+/ 债项 AA+	中证鹏元
15	19 方洋 SCP005	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司
16	19 方洋 SCP006	—	—	主体 AA	联合资信评估 有限公司

本次中证鹏元资信评估股份有限公司给予发行人的主体信用等级与近三年联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司给予发行人的主体信用等级存在差异，主要是由于中证鹏元考虑到发行人外部环境较好，为公司发展提供了良好基础，公司园区配套服务业务收入可持续性较好，且获得较大力度的外部支持，因此给予发行人 AA+主体信用等级。

四、银行授信情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人共获得银行授信额度 231.87 亿元，尚未使用的授信额度 68.14 亿元。

五、发行人信用记录

发行人自成立以来，十分注重公司的信用记录，历史上到期债务偿付率为 100%，不存在任何违约的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请上海市锦天城律师事务所担任本期债券的发行人律师。上海市锦天城律师事务所是具有中华人民共和国执业资格的律师事务所。上海市锦天城律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人依法设立并有效存续，自设立以来持续运营、有效存续，不存在根据法律、法规和规范性文件及公司章程规定，应当终止的情形，发行人具备本次发行的主体资格。

二、发行人已取得国家发改委的核准批复，已取得了关于本期债券发行现阶段所需的批准和授权。

三、发行人本期债券的发行具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、发行人资产完整，在业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在独立性方面不存在重大缺陷。

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的要求，除已披露情形外，发行人不存在在中国大陆以外的地区设立子公司、孙公司、分公司、办事处、代表处等情形，发行人的主营业务突出，资信情况良好，不存在影响其持续经营的法律障碍。

六、本期债券《募集说明书》不存在因引述法律意见书的内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

七、发行人本期债券所涉募集资金用途符合国家产业政策及有关行业发展方向。

八、与本期债券发行相关的法律文件内容合法、有效，符合相关法律、

法规之规定。

九、担保人是一家在中国境内依法设立具有法人资格并依法有效存续的企业；担保人为本期债券提供担保已通过其经营决策委员会会议；《担保函》的内容符合《民法总则》、《合同法》、《担保法》及其司法解释的相关规定。

十、发行人聘请的主承销商、分销商、审计机构、评级机构和律师事务所均具有担任本期债券发行中介机构的资格。

十一、截至法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将及时向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展改革委员会对本期债券的批准文件；
- (二)《2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》；
- (三)《2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2017 年至 2019 年经审计的财务报告；
- (五) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 上海锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七)《2020 年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债权代理协议》（附：《债券持有人会议规则》）；
- (八)《2020 年江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集资金专项账户监管协议》；
- (九)《2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券偿债专项账户监管协议》；
- (十) 担保人 2019 年经审计的财务报告；
- (十一)《担保函》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- (一) 江苏方洋集团有限公司

住所：江苏省连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号

法定代表人：闫红民

联系人：孙小玲

联系地址：江苏省连云港市徐圩新区徐圩大道 66 号产业服务中心 513 室

联系电话：0518-82256806

传真：0518-82256058

邮政编码：222065

（二）东方证券承销保荐有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层

联系人：方卫东、张元魁、赵丰伟、陈明、浦晓舟、康朝东、孟佳

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内登录国家发展和改革委员会网站(www.ndrc.gov.cn)及中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查询本募集说明书。

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	▲东方证券承销保荐有限公司	固定收益销售部	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层	赵萌	021-23153585
2	中航证券有限公司	债权融资部	北京市朝阳区望京东园四区二单元中航资本大厦 35 层	蒋孝顺	010-59562487

附表二：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	8,174,599,140.88	5,071,255,330.00	4,761,617,256.66
应收票据	54,447,709.23	22,617,895.00	163,824,340.87
应收账款	9,208,037,516.51	7,432,924,538.81	5,867,235,568.21
预付款项	157,248,136.47	198,640,463.95	519,698,947.65
其他应收款	1,059,402,138.85	956,950,414.82	1,356,210,879.71
存货	2,084,321,740.32	1,685,215,481.97	1,053,720,947.38
其他流动资产	326,937,013.78	277,677,913.35	98,819,143.19
流动资产合计	21,064,993,396.04	15,645,282,037.90	13,821,127,083.67
非流动资产：			
可供出售金融资产	8,823,815.00	142,193,815.00	142,193,815.00
持有至到期投资	-	104,330,836.67	-
长期应收款	1,721,143,898.15	967,258,333.33	781,016,666.67
长期股权投资	3,101,885,028.82	663,500,341.77	76,140,501.75
投资性房地产	18,954,286,364.08	20,141,448,882.58	19,174,689,000.00
固定资产	6,925,530,227.18	4,008,069,963.43	1,695,206,402.00
在建工程	7,551,223,356.41	7,909,569,437.32	10,893,678,185.64
无形资产	1,885,137,402.43	560,900,457.94	410,999,512.88
长期待摊费用	11,735,434.35	12,081,412.83	6,253,899.21
递延所得税资产	16,125,831.11	15,229,817.00	16,461,161.08
其他非流动资产	177,916,841.72	150,584,243.32	268,332,441.22
非流动资产合计	40,353,808,199.25	34,675,167,541.19	33,464,971,585.45
资产总计	61,418,801,595.29	50,320,449,579.09	47,286,098,669.12
负债和所有者权益	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	3,775,363,745.00	4,017,577,472.00	2,713,640,000.00
应付票据	1,621,893,381.25	1,646,807,683.59	1,633,231,297.91
应付账款	780,051,363.81	1,113,817,187.01	2,695,368,610.93
预收款项	259,910,793.69	300,880,916.04	302,517,302.07
应付职工薪酬	8,236,305.87	426,028.24	677,950.04
应交税费	17,861,455.90	32,006,044.86	22,997,069.62
其他应付款	1,287,165,483.90	1,225,998,239.15	1,363,198,520.27
一年内到期的非流动负债	4,089,776,045.32	4,213,245,613.51	1,275,857,731.91
其他流动负债	2,050,000,000.00	-	-
流动负债合计	13,890,258,574.74	12,550,759,184.40	10,007,488,482.75
非流动负债：			
长期借款	14,879,779,000.00	8,046,034,000.00	8,725,316,000.00

负债和所有者权益	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付债券	6,517,624,514.64	6,953,725,008.74	8,450,830,027.49
长期应付款	1,557,269,079.50	1,857,143,754.83	1,160,317,619.39
递延收益	347,985,536.65	332,613,703.33	261,069,669.90
递延所得税负债	2,424,689,728.75	2,299,562,438.12	2,129,920,846.65
非流动负债合计	25,727,347,859.54	19,489,078,905.02	20,727,454,163.43
负债合计	39,617,606,434.28	32,039,838,089.42	30,734,942,646.18
所有者权益：			
实收资本	7,500,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积	1,356,571,379.81	4,078,732,710.47	2,888,732,710.47
其他综合收益	3,129,396,376.91	3,388,784,258.73	3,434,686,623.69
盈余公积	393,896,702.57	370,271,712.92	347,098,866.94
未分配利润	3,104,450,000.86	2,915,474,418.81	2,624,755,619.40
归属于母公司所有者权益合计	15,484,314,460.15	14,753,263,100.93	13,295,273,820.50
少数股东权益	6,316,880,700.86	3,527,348,388.74	3,255,882,202.44
所有者权益合计	21,801,195,161.01	18,280,611,489.67	16,551,156,022.94
负债和所有者权益合计	61,418,801,595.29	50,320,449,579.09	47,286,098,669.12

附表三：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	5,713,289,016.81	4,684,106,107.63	3,987,077,524.11
其中：营业收入	5,713,289,016.81	4,684,106,107.63	3,987,077,524.11
二、营业总成本	6,078,350,374.71	4,982,006,470.25	4,396,264,135.33
其中：营业成本	5,335,054,952.18	4,312,774,005.28	3,726,063,515.78
税金及附加	86,049,336.90	82,415,564.64	84,991,788.48
销售费用	18,382,277.96	25,221,489.32	21,961,788.18
管理费用	252,614,955.67	195,805,148.17	222,658,633.15
研发费用	12,979,962.27	1,508,478.28	-
财务费用	369,680,833.30	369,207,160.76	317,647,567.98
资产减值损失	3,588,056.43	-4,925,376.20	22,940,841.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	527,551,100.00	739,769,519.18	666,212,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）	19,255,231.64	4,472,576.69	5,435,543.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,762,355.96	3,929,240.02	641,167.68
资产处置收益	248,401.85	2,438,739.58	4,511,669.53
其他收益	196,260,768.89	95,775,859.03	177,457,577.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	378,254,144.48	544,556,331.86	444,430,979.68
加：营业外收入	3,399,040.94	9,063,560.54	841,106.58
减：营业外支出	2,097,309.14	1,194,916.26	424,411.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	379,555,876.28	552,424,976.14	444,847,674.71
减：所得税费用	125,232,610.37	212,067,144.45	163,805,009.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	254,323,265.91	340,357,831.69	281,042,665.57
归属于母公司所有者的净利润	212,600,571.70	318,891,645.39	284,406,840.22
少数股东损益	41,722,694.21	21,466,186.30	-3,364,174.65
其中：持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	254,323,265.91	340,357,831.69	281,042,665.57
终止经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-20,281,453.09	-45,902,364.96	129,060,022.45
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-20,281,453.09	-45,902,364.96	129,060,022.45
七、综合收益总额	234,041,812.82	294,455,466.73	410,102,688.02
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	192,319,118.61	272,989,280.43	413,466,862.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	41,722,694.21	21,466,186.30	-3,364,174.65

附表四：

发行人 2017 年至 2019 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	4,542,367,598.13	3,646,450,258.21	2,808,887,556.86
收到的税费返还	168,092.75	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,394,123,062.29	2,484,998,930.17	1,228,510,705.84
经营活动现金流入小计	6,936,658,753.17	6,131,449,188.38	4,037,398,262.70
购买商品、接受劳务支付的现金	5,939,237,698.11	3,627,808,743.12	3,653,274,170.83
支付给职工以及为职工支付的现金	249,485,335.71	213,666,112.41	184,817,178.54
支付的各项税费	149,681,546.74	115,610,553.55	100,739,488.78
支付的其他与经营活动有关的现金	850,700,969.03	2,360,285,969.50	397,874,296.57
经营活动现金流出小计	7,189,105,549.59	6,317,371,378.58	4,336,705,134.72
经营活动产生的现金流量净额	-252,446,796.42	-185,922,190.20	-299,306,872.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	389,118,800.00	-	1,235,900,751.80
取得投资收益收到的现金	9,970,074.72	-	4,718,102.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	148,500.00	113,000.00	17,642,062.50
投资活动现金流入小计	399,237,374.72	113,000.00	1,258,260,917.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,715,949,769.88	1,233,269,336.70	1,969,753,569.82
投资支付的现金	3,004,982,988.46	840,152,166.66	209,350,790.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	507,004.49	-	54,500,012.98
投资活动现金流出小计	4,731,439,762.83	2,073,421,503.36	2,233,604,372.89
投资活动产生的现金流量净额	-4,332,202,388.11	-2,073,308,503.36	-975,343,455.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,870,696,600.00	250,000,000.00	500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,570,696,600.00	250,000,000.00	500,000,000.00
取得借款收到的现金	12,335,826,411.67	7,527,969,482.08	5,353,768,464.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
发行债券收到的现金	6,741,428,000.00	1,285,673,148.00	2,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	604,442,614.84	1,193,500,000.00	919,000,000.00
筹资活动现金流入小计	22,552,393,626.51	10,257,142,630.08	9,072,768,464.00
偿还债务支付的现金	11,814,991,493.20	6,101,915,581.95	6,266,321,384.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,020,110,758.89	1,130,823,794.65	1,308,111,571.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,205,065,280.93	1,499,012,931.01	1,387,941,796.88
筹资活动现金流出小计	15,040,167,533.02	8,731,752,307.61	8,962,374,752.11
筹资活动产生的现金流量净额	7,512,226,093.49	1,525,390,322.47	110,393,711.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24,312,732.35	-9,629,489.53	-45,483,114.41
五、现金及现金等价物净增加额	2,903,264,176.61	-743,469,860.62	-1,209,739,730.33
加：期初现金及现金等价物余额	2,587,273,544.66	3,330,743,405.28	4,540,483,135.61
六、期末现金及现金等价物余额	5,490,537,721.27	2,587,273,544.66	3,330,743,405.28

附表五：

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	2019 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	5,275,143,591.29
结算备付金	-
拆出资金	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,009,608.61
衍生金融资产	-
应收票据	50,000.00
应收账款	5,078,191.50
应收代位追偿款	451,224,139.23
预付款项	19,968,805.65
其他应收款	61,363,739.31
存出保证金	-
存货	4,095,932.83
抵债资产	5,820,000.00
发放贷款及垫款	1,323,736,840.24
短期贷款	-
应计投保联动资产	-
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	1,027,000,000.00
其他流动资产	1,440,448,340.04
流动资产合计	9,633,939,188.70
非流动资产：	
可供出售金融资产	1,980,485,507.58
持有至到期投资	250,000,000.00
应收款项类投资	300,000,000.00
长期应收款	4,088,599,482.12
长期股权投资	43,046,290.37
投资性房地产	-
固定资产	699,087,953.44
在建工程	-
无形资产	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	19,434,831.74
开发支出	-
商誉	38,827,237.42

资产	2019 年 12 月 31 日
长期待摊费用	4,994,659.58
递延所得税资产	75,690,139.43
其他非流动资产	82,676,222.58
非流动资产合计	7,582,842,324.26
资产总计	17,216,781,512.96
负债和所有者权益	2019 年 12 月 31 日
流动负债：	
短期借款	609,173,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据	-
应付账款	87,464,980.80
预收款项	131,841,206.68
应付职工薪酬	129,155,446.64
应交税费	68,170,498.43
其他应付款	554,656,283.68
担保赔偿准备金	1,414,709,874.00
未到期责任准备金	541,591,848.32
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	985,029,696.02
存入保证金	-
应计投保联动收益	-
其他流动负债	39,570,000.00
流动负债合计	4,561,363,334.57
非流动负债：	
长期借款	1,062,511,143.87
应付债券	500,000,000.00
长期应付款	587,670,057.84
长期应付职工薪酬	-
预计负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	53,071,152.85
其他非流动负债	-
非流动负债合计	2,203,252,354.56
负债合计	6,764,615,689.13
所有者权益：	
实收资本	7,513,099,051.00
其他权益工具	1,000,000,000.00
其中：优先股	-
永续债	1,000,000,000.00

负债和所有者权益	2019 年 12 月 31 日
资本公积	129,479,435.58
其他综合收益	187,415,352.61
专项储备	-
盈余公积	188,634,797.74
一般风险准备	-
未分配利润	827,279,610.83
归属于母公司所有者权益合计	9,845,908,247.76
少数股东权益	606,257,576.07
所有者权益合计	10,452,165,823.83
负债和所有者权益合计	17,216,781,512.96

附表六：

担保人 2019 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2019 年度
一、营业总收入	1,826,362,510.20
其中：担保收入	785,740,356.47
再担保收入	238,867,108.58
二、营业总成本	1,149,289,306.97
其中：营业成本	365,129,187.63
其中：担保赔偿支出	129,152,712.10
提取担保赔偿准备金净额	211,818,270.08
提取未到期责任准备金净额	197,301,346.31
税金及附加	13,972,654.94
销售费用	208,510,474.97
管理费用	141,600,185.54
研发费用	-
财务费用	10,957,187.50
其中：利息费用	24,750,000.00
利息收入	18,242,589.29
加：其他收益	2,179,087.89
投资收益（损失以“-”号填列）	92,150,558.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,037,433.20
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,936.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-129,167,204.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	180,957.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	642,419,539.02
加：营业外收入	2,491,666.12
减：营业外支出	5,018,030.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	639,893,174.62
减：所得税费用	159,211,220.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	480,681,953.96
（一）按经营持续性分类	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	480,681,953.96
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-
（二）按所有权归属分类	
1.归属于母公司所有者的净利润	436,678,915.76
2.少数股东损益	44,003,038.20

项目	2019 年度
六、其他综合收益的税后净额	83,456,190.93
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	80,666,945.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	7,724,205.74
（二）将重分类进损益的其他综合收益	72,942,739.98
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,789,245.21
七、综合收益总额	564,138,144.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	517,345,861.48
归属于少数股东的综合收益总额	46,792,283.41

附表七：

担保人 2019 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2019 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	1,613,878,884.52
收到的税费返还	12,671,932.13
收到的其他与经营活动有关的现金	847,439,838.89
经营活动现金流入小计	2,473,990,655.54
购买商品、接受劳务支付的现金	367,816,385.39
客户贷款及垫款净增加额	1,114,796,665.90
支付给职工以及为职工支付的现金	233,342,032.07
支付的各项税费	281,678,705.50
支付的其他与经营活动有关的现金	1,057,979,153.15
经营活动现金流出小计	3,055,612,942.01
经营活动产生的现金流量净额	-581,622,286.47
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	412,675,559.45
取得投资收益收到的现金	92,192,791.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	934,718.80
收到其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	505,803,069.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,856,950.54
投资支付的现金	345,908,992.43
支付其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	431,765,942.97
投资活动产生的现金流量净额	74,037,126.75
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	412,510,129.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	74,010,129.60
取得借款收到的现金	1,367,511,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	596,570,000.00

项目	2019 年度
筹资活动现金流入小计	3,376,591,129.60
偿还债务支付的现金	1,188,822,479.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,208,426.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,273,182.00
支付其他与筹资活动有关的现金	193,383,188.53
筹资活动现金流出小计	1,432,414,093.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,944,177,035.83
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	1,436,591,876.11
加：期初现金及现金等价物余额	3,762,907,165.20
六、期末现金及现金等价物余额	5,199,499,041.31