



南通沿海开发集团有限公司

(住所: 南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层)

2025 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第二期）
募集说明书

注册金额	20亿元
本期发行金额	不超过5.50亿元
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用评级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商/簿记管理人/受托管理人



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

签署日期: 2025年 11月 12 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）经营性现金流波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-541,601.11 万元、-90,139.18 万元、30,150.24 万元和 128,163.68 万元，2024 年经营活动现金流量净额较 2023 年由负转正。发行人虽然经营性现金流入较充足，但由于各项业务尚处运营初期或边建设边经营阶段，项目周期相对较长、回款较慢，导致存货投入较多，应收账款和其他应收款增长较快，使得现金流的当期流入、流出不匹配，从而面临经营现金流流入较少的风险。

（二）投资活动现金流出较大风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为-205,343.55 万元、-604,902.39 万元、-27,088.98 万元和 -37,123.53 万元，报告期内投资活动现金流量净额为负，主要系投资项目支出较大、进行土地购置所致。发行人购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程项目建设等。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。若未来项目进度或者回款等不达预期，可能会影响到发行人的偿债能力。

（三）筹资活动现金流波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 754,005.37 万元、653,940.22 万元、21,192.81 万元和 344,338.80 万元，报告期内有所波动。2024 年净额较小，主要是因为取得借款收到的现金减少。发行人评级升至 AAA 后，融资渠道和融资成本得到进一步优化和改善。但是发行人融资受国家货币政策和监管政策波动影响较大，若未来发行人无法按计划筹措资金，可能会影响到发行人的偿债能力。

（四）其他应收款回收风险

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,734,161.20 万元、1,707,958.95 万元、1,910,873.66 万元和 1,948,570.54 万元。发行人其他应收款余额较大，由于欠款方多为区域内政府或者地方国企，因此出现坏账的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。

（五）有息债务规模较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人有息债务余额 571.78 亿元，有息债务规模较大。为了充分有效地维护本期债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本期债券安全兑付的保障措施。

（六）主营业务盈利能力较弱及波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人分别实现净利润 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，其中投资收益分别为 30,020.21 万元、8,898.96 万元、12,625.58 万元和 319.73 万元，其他收益分别为 13,245.16 万元、8,165.02 万元、39,556.69 万元和 9,501.19 万元。发行人的净利润较为依赖政府补贴和投资收益这类非经常性损益，若未来非经常性损益无法持续，可能会影响发行人的盈利能力。

（七）对外担保较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保合计 686,853.48 万元，占当期末净资产的比重为 16.89%，对外担保金额相对较大。其中对民营企业南通苏民新能源科技有限公司的担保余额为 12,200.00 万元，除此之外的担保对象均为南通市国有企业。南通苏民新能源科技有限公司已被列为失信被执行人，资信状况一般，如未来被担保对象的资信状况进一步恶化，可能会对发行人的正常经营产生影响。

（八）受限资产较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产合计 2,043,848.72 万元，占当期末资产总额的 18.54%。发行人受限资产主要用于银行借款及票据保证金，一旦发生

银行借款或者应付票据无法按时偿付的情况，将导致公司资产被冻结和处置的情况，将可能影响发行人的正常经营和存续，可能对本次公司债券的按时兑付带来不利影响。

（九）EBITDA 利息倍数较低风险

2022-2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别是 0.38、0.26 和 0.34，发行人的盈利水平对于有息负债的偿付保障较弱，主要是因为发行人有息负债规模较大，同时贸易业务毛利水平较低、工程建设业务投入回报期限不一致等原因。若未来发行人利息保障倍数无法得到改善，可能会影响发行人的偿债能力。

（十）金融投资减值风险

截至 2025 年 6 月末，发行人其他权益工具投资账面价值为 410,103.02 万元。发行人其他权益工具投资主要为基金、股权投资等金融资产，其中对南通苏民新能源投资合伙企业（有限合伙）的投资规模为 30,000.00 万元，该公司涉及失信，资信状况一般，若未来股票市场出现大幅波动或者基金、被投资单位出现经营不善，其他权益工具投资可能会进一步出现减值，从而对发行人日常经营产生一定的不利影响。

（十一）未来资本支出压力较大风险

发行人作为南通市沿海开发建设的投融资主体，目前实施的建设项目投资金额大、建设周期长，预计未来将有较大的投资资本支出。虽然上述项目具有明晰的经营模式，且收款对象主要为当地政府以及区域内国企，发行人也编制了平衡合理的分年度投资计划，但较大的投资支出仍将给发行人带来较大的资金压力，发行人存在未来资本支出较大的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）经根据中诚信国际于 2025 年 6 月 27 日出具的《南通沿海开发集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。本期债券无评级，虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，本公司的经营活动可能无法带来预期的回报，进而使本公司不能从预期的还款来源获得足够资金，从而可能影响本期债券本息的按期偿付。

（二）本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于本期债券具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或备案，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响公司债券流动性。

（三）根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（四）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（五）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了国泰海通证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债券受托管理协议》。

（六）债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率水平和利率结构存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率的形式，在本期债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（七）本期债券全称为南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过人民币 5.50 亿元（含 5.50 亿元），债券期限为 3 年。本期债券面向专业投资者公开发行，采取簿记建档的方式发行。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的具体发行条款请参见本募集说明书“第二节 发行条款”。

（八）本期债券募集资金用途为偿还回售的公司债券本金，本期债券募集资金严格按照本募集说明书披露的用途使用。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。如果发行人调整用于偿还债务的具体明细和金额，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。本期债券募集资金运用的具体安排请参见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（九）投资者保护条款资信维持承诺。发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：1、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；2、发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在第二条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。具体情况请见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（十）如发生本期债券受托管理协议和本期债券募集说明书约定的违约事件，发行人承担如下违约责任：1、继续履行。本期债券构成“债券违约事件的定义及触发条件”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。2、协商变更履行方式。本期债券构成“债券违约事件的定义及触发条件”外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。提请投资人关注相关风险。

（十一）本公司主体信用等级为 AAA，本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	4
目录	8
释义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	25
第二节 发行条款	27
一、本期债券的基本发行条款.....	27
二、债券发行、登记托管结算及上市交易安排.....	28
第三节 募集资金运用	30
一、本期债券募集资金规模.....	30
二、本期债券募集资金使用计划.....	30
三、募集资金的现金管理.....	31
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	31
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	32
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	34
七、发行人关于本次募集资金用途的承诺	35
八、前次公司债券募集资金使用情况	36
第四节 发行人基本情况	37
一、发行人基本情况	37
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	37
三、发行人的股权结构	38
四、发行人的主要权益投资情况	39
五、发行人的治理结构等情况	43
六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	55

七、发行人主要业务情况.....	60
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	102
第五节 发行人主要财务情况	105
一、发行人财务报告总体情况.....	105
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	110
三、发行人财务状况分析.....	119
第六节 发行人信用状况	182
一、发行人信用评级情况.....	182
二、发行人其他信用情况.....	182
第七节 增信情况	186
第八节 税项	187
一、增值税.....	187
二、所得税.....	187
三、印花税.....	187
第九节 信息披露安排	189
第十节 投资者保护机制	194
一、资信维持承诺.....	194
二、救济措施.....	194
三、调研发行人.....	194
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	197
一、债券违约事件的定义及触发条件.....	197
二、违约责任及免除.....	197
第十二节 持有人会议规则	199
一、《债券持有人会议规则》制定.....	199
二、《债券持有人会议规则》的全文.....	199
第十三节 债券受托管理人	216
一、《受托管理协议》的主要内容.....	216
第十四节 发行有关机构	238
一、发行人.....	238
二、主承销商、簿记管理人.....	238

三、律师事务所.....	238
四、会计师事务所.....	239
五、登记、托管、结算机构.....	239
六、受托管理人.....	240
七、债券申请上市或转让的证券交易所.....	240
八、分销商.....	240
九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	241
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	242
一、发行人声明.....	243
二、主承销商声明.....	262
三、发行人律师声明.....	264
四、审计机构声明.....	266
第十六节 备查文件	269
一、备查文件.....	269
二、查阅地点.....	269

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、集团公司、南通沿海	指	南通沿海开发集团有限公司
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
中兴华/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
大华/审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（南京）事务所
本次债券	指	南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
最近三年及一期、报告期	指	2022 年、2023 年、2024 年、2025 年 1-6 月
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《南通沿海开发集团有限公司章程》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
中证协	指	中国证券业协会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
工作日、日	指	指中国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	如无特别说明，指人民币元
交易日	指	上交所的营业日

通州湾示范区/通州湾	指	原名南通滨海园区，南通滨海园区为南通市通过整合如东县、通州区、海门市三地的部分沿海地区统一开发建设后建立的园区。现名江苏省通州湾江海联动开发示范区，简称通州湾示范区或通州湾。园区位于长江入海口北翼、江苏沿江经济带与沿海经济带的“T”型交汇处，是南通市委市政府倾全市之力打造的沿海新区，与上海市区直线距离 90 公里，是长三角北翼最具开发潜力的海湾。目前，园区规划范围总面积约 585 平方公里。其中，陆域部分 292 平方公里，海域面积 293 平方公里。远景规划控制总面积约 820 平方公里。2015 年 5 月 21 日，江苏省政府正式批准实施《通州湾江海联动开发示范区总体方案》。2015 年 5 月 28 日，通州湾江海联动开发示范区揭牌，南通滨海园区正式更名为通州湾示范区。
南通滨海园区	指	现名通州湾示范区或通州湾
滨海园区管委会、示范区管委员	指	江苏省通州湾江海联动开发示范区管理委员会（原名“南通市滨海园区管理委员会”）
通州湾投资/滨海投资	指	江苏通州湾投资开发有限公司（原名“南通滨海投资发展有限公司”）
通州湾控股	指	江苏通州湾控股发展有限公司（原名“南通滨海园区控股发展有限公司”）
新家园	指	南通新家园建设有限公司
通州湾开发	指	南通通州湾开发建设有限公司
科教公司	指	南通通州湾科教产业投资有限公司
南通市国资委	指	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
科教城/科创城	指	通州湾科创城产学研中心项目
文旅集团	指	南通文化旅游产业发展集团有限公司
滨海国资	指	南通滨海园区国有资产管理有限公司
城镇建设	指	南通沿海开发集团城镇建设有限公司
南通交投	指	南通交通建设投资集团有限责任公司

本募集说明书中，部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款回款风险

截至 2025 年 6 月末，发行人应收账款账面价值为 601,653.10 万元，占当期末总资产的比例为 5.46%。虽然发行人应收账款余额和占比相对较低，且不能收回的风险较小，但如不能按期及时回收，对发行人资金周转速度和经营活动的现金流量可能会产生一定的影响。

2、其他应收款回收风险

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 173.42 亿元、170.80 亿元、191.09 亿元和 194.86 亿元，其他应收款报告期内总体呈上升趋势。截至 2025 年 6 月末，发行人经营性其他应收款为 162.07 亿元，占其他应收款的比重为 83.17%；非经营性其他应收款为 32.79 亿元，占其他应收款的比重为 16.83%，占 2024 年末经审计的总资产的比例为 3.11%。发行人其他应收款余额相对较大，由于欠款方多为区域内政府或者地方国企，因此出现坏账的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。

3、存货跌价风险

截至 2025 年 6 月末，发行人存货账面价值为 4,641,788.46 万元，占当期末总资产的比例为 42.11%，存货余额保持较高水平。发行人存货主要包括项目工程、土地使用权等，如未来房地产市场发生大幅波动等因素，将会对发行人存货账面价值产生影响，导致存货出现跌价，发行人可能面临存货跌价风险。同时，如发行人未对存货计提跌价准备，可能面临存货跌价准备计提不足的风险，将在一定程度上影响发行人的盈利能力。

4、投资性房地产公允价值变动风险

2022-2024年末及2025年6月末，发行人投资性房地产账面价值分别为912,813.64万元、969,170.35万元、984,707.68万元和984,366.11万元，分别占非流动资产的36.88%、35.48%、34.11%和33.48%。发行人投资性房地产规模较大，若外部环境发生较大变动将对上述科目的价值产生较大影响，发行人面临计提减值的可能，从而影响发行人资产科目价值，面临投资性房地产公允价值变动风险。

5、有息债务规模较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人有息债务余额 571.78 亿元，存在有息债务规模较大的风险。发行人目前融资渠道畅通，借款银行未收缩对发行人的授信和借款，对于现有流贷或项目贷，银行会保持现有规模滚动续借；直融产品方面，发行人将通过借新还旧等方式进行债券滚存。为了充分有效地维护本期债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本期债券安全兑付的保障措施。

6、短期偿债压力较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人一年内到期的有息负债 127.12 亿元，占比 22.23%，发行人短期有息负债占比较大，如出现短期流动性紧张等情况，发行人将面临一定的流动性风险。发行人依据财务管理制度，做好资金平衡管理，根据资金头寸动态监控管理短期借款规模，定期对资金管理情况和资产负债情况进行分析和排查，降低或防止操作风险、市场风险、信用风险和期限错配等风险，时刻关注因经营规模扩大而可能引发的短期偿债风险。

7、主营业务盈利能力较弱及波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人分别实现净利润 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，其中投资收益分别为 30,020.21 万元、8,898.96 万元、12,625.58 万元和 319.73 万元，其他收益分别为 13,245.16 万元、8,165.02 万元、39,556.69 万元和 9,501.19 万元。发行人的净利润较为依

赖政府补贴和投资收益。若未来政府补贴和投资收益无法持续，可能会影响发行人的盈利能力。

8、对外担保较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保合计 686,853.48 万元，占当期末净资产的比重为 16.89%，对外担保金额相对较大。其中对民营企业南通苏民新能源科技有限公司的担保余额为 12,200.00 万元，除此之外的担保对象均为南通市区域内国有企业。截至本募集说明书签署日，南通苏民新能源科技有限公司被列入失信被执行人名单，如未来被担保对象的资信状况进一步恶化发生变化，可能将会对发行人的正常经营产生影响。

9、未来资本支出压力较大风险

发行人作为南通市沿海开发建设的投、融资主体，目前实施的建设项目投资金额大、建设周期长，预计未来将有较大的投资资本支出。虽然上述项目具有明晰的经营模式，且收款对象主要为当地政府以及区域内国企，发行人也编制了平衡合理的年度投资计划，但较大的投资支出仍将给发行人带来较大的资金压力，发行人存在未来资本支出较大的风险。

10、建材贸易业务风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人贸易业务收入分别为 477,557.08 万元、300,294.89 万元、239,234.58 万元和 92,682.04 万元，分别占当期营业收入的比例为 61.05%、43.79%、40.74% 和 33.10%。贸易业务收入是发行人营业收入的主要构成部分，贸易业务主要内容为建材贸易。未来，若建材贸易市场出现波动，将会增加发行人的营运资金占用风险、存货价值波动风险，从而影响发行人贸易业务的收入和毛利率。

11、金融投资减值风险

截至 2025 年 6 月末，发行人其他权益工具投资账面价值为 410,103.02 万元。发行人其他权益工具投资主要为股票、基金、股权投资等金融资产，二级市场的价格变化可能会对发行人其他权益工具投资账面价值产生影响。其中，发行人对南通苏民新能源投资合伙企业（有限合伙）的投资规模为 30,000.00 万元，

该公司涉及失信，资信状况一般，若未来股票市场出现大幅波动或者基金、被投资单位出现经营不善，其他权益工具投资可能会进一步出现减值，从而对发行人日常经营产生一定的不利影响。

12、受限资产较大风险

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产合计 2,043,848.72 万元，占当期末资产总额的 18.54%。发行人受限资产主要用于银行借款及票据保证金，一旦发生银行借款或者应付票据无法按时偿付的情况，将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，这将对本次公司债券的按时兑付带来不利影响。

13、EBITDA 利息倍数较低风险

2022-2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别是 0.38、0.26 和 0.34，发行人的盈利水平对于有息负债的偿付保障较弱，主要是因为发行人有息负债规模较大，同时贸易业务毛利水平较低、工程建设业务投入回报期限不一致等原因。若未来发行人利息保障倍数无法得到改善，可能会影响发行人的偿债能力。

14、经营性现金流波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 -541,601.11 万元、-90,139.18 万元、30,150.24 万元和 128,163.68 万元，2024 年经营活动现金流量净额较 2023 年由负转正。发行人虽然经营性现金流入较充足，但由于工程建设类项目前期投入较大，项目周期相对较长、回款较慢，使得经营活动现金流的当期流入、流出不匹配，从而面临经营现金流持续为负的风险。

15、投资活动现金流出较大风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 -205,343.55 万元、-604,902.39 万元、-27,088.98 万元和 -37,123.53 万元，报告期内投资活动现金流量净额为负，主要系发行人投资项目支出较大、进行土地购置所致。发行人购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程项目建设等。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目

资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。若未来项目进度或者回款等不达预期，可能会影响到发行人的偿债能力。

16、筹资活动现金流波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 754,005.37 万元、653,940.22 万元、21,192.81 万元和 344,338.80 万元，报告期内持续下降。2024 年净额较小，主要是因为取得借款收到的现金减少。发行人评级升至 AAA 后，融资渠道和融资成本得到进一步优化和改善。但是发行人融资受国家货币政策和监管政策波动影响较大，若未来发行人无法按计划筹措资金，可能会影响到发行人的偿债能力。

17、租金板块收入波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人租金板块收入分别为 78,331.18 万元、87,227.18 万元、118,628.06 万元和 53,226.12 万元，2024 年租金等业务收入较 2023 年增加 31,400.87 万元，增幅 36.00%。发行人租金收入主要来自通州湾示范区内物业资产租赁收入，随着通州湾示范区招商引资、入驻学校的增加以及自持物业不断完工并投入运营，公司租赁收入预计会逐年增长。近年来，为抑制房价过快上涨，房地产调控政策频出，我国房地产行业进入平缓发展的阶段，如果地产行业持续低迷，将会给发行人租金收入带来不利影响。

18、现金及现金等价物持续流出的风险

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 7,060.71 万元、-41,101.35 万元、24,254.07 万元和 435,378.96 万元，波动较大。主要原因包括：报告期内，发行人工程项目持续投入，经营性现金流出规模较大；报告期内，发行人增加投资项目支出、进行土地购置等，导致投资性现金流出规模较大。如未来发行人现金及现金等价物净增加额较不稳定，则可能对公司整体偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人作为南通市沿海开发建设的主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，受国民经济运行周期的影响，上述行业也呈现出明显的周期性，如未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生负面影响。

2、建设施工风险

发行人作为南通市沿海开发建设的主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，属于资源、材料消耗性行业，建设和周期相对较长，在项目建设和运营期不排除原材料价格上涨等因素。此外，遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的情况，都有可能提高发行人项目成本，从而影响发行人盈利水平。

3、合同定价风险

发行人作为南通市沿海开发建设主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，合同交易对手存在为当地政府的情况，虽然目前价格形成机制主要为市场化机制，但当地政府主导定价仍在一定程度内不可避免，在这种情况下，发行人面临合同定价风险。

4、合同履约风险

发行人在建项目较多，建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同，如果相关合同不能按照约定履约，将可能影响施工进度，从而进一步对发行人经营效益产生影响。

5、贸易业务上、下游客户集中度较高风险

发行人贸易业务主要为建材贸易，上游客户主要为南通及南通周边地区大型生产企业或贸易企业，下游客户主要以通州湾示范区内建筑施工企业和江苏地区贸易类企业为主。发行人业务范围及上、下游客户相对较为集中，业务开展对主要客户具有一定依赖性。若未来发行人与当前下游客户的合作关系发生不利变化，将对发行人建材贸易业务的稳定性和持续性产生直接影响。

6、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产的决定》（国发【2004】2号），要求进一步强化安全生产的工作重点政策措施，及建设部要求全国建设系统认真贯彻和落实的文件精神。安全生产对于项目建设来说至关重要，如发生生产事故将直接影响发行人的正常生产经营，同时造成负面的社会影响。

7、投资业务风险

发行人投资业务主要由子公司南通海汇资本投资有限公司经营，发行人在成立初期将部分资金通过海汇资本进行了固定收益类项目投资，目前以股权类投资为主要方向。虽然上述投资业务增加了发行人的净利润，但若未来相关被投资方发生信用风险或经营风险，造成发行人投资资金发生亏损并难以实现退出，将可能引发发行人经营风险和财务风险，从而影响发行人对本期债券还本付息的能力。

8、突发事件引发的经营风险

安全、有序经营是发行人正常经营的基础，但影响正常经营的因素较多，如人为因素、技术因素、设备因素等内在因素以及自然灾害、社会等外部因素。发行人虽已制定突发事件应急预案，但一旦发生突发事件还是可能会影响发行人的正常经营。

9、子公司涉诉风险

发行人子公司南通沿海开发集团商贸有限公司因与无锡启润钢铁贸易有限公司、虞爱琴、虞海林、虞爱平的买卖合同纠纷作为原告向南通通州湾江海联动示范区人民法院（以下简称“通州湾法院”）提起民事诉讼，请求法院判令无锡启润钢铁贸易有限公司返还已支付的货款 96,721,153.76 元及利息损失；请求法院判令虞爱琴、虞海林、虞爱平共同对无锡启润钢铁贸易有限公司的上述返还货款及赔偿责任承担连带责任。通州湾法院于 2023 年 9 月 6 日受理案件（案号为（2023）苏 0692 民初 2814 号），通州湾法院于 2024 年 11 月 5 日作出（2023）苏 0692 民初 2814 号之三的《民事裁定书》，因本案可能涉嫌被告对原告南通沿海开发集团商贸有限公司构成合同诈骗，裁定驳回南通沿海开发集团商贸有限公司的起诉，本案移送公安机关处理。无锡启润钢铁贸易有限公司

不服一审裁定，向南通市中级人民法院提起上诉。南通市中级人民法院于 2024 年 12 月 6 日作出（2024）苏 06 民终 6634 号《民事裁定书》，裁定驳回上诉、维持原裁定。

因建设工程合同纠纷，原告江苏省水利建设工程有限公司（以下简称“江苏水利建设”）向江苏省南通市中级人民法院（以下简称“南通中院”）提起民事诉讼（案号：（2020）苏 06 民初 464 号），要求判令公司重要子公司南通通州湾开发建设有限公司（以下简称“通州湾建设”）支付水利工程款 214,885,952 元及相应利息。2021 年 5 月 20 日，通州湾建设提起反诉，请求判令反诉被告支付逾期完工违约金 16,188,954.2 元。2021 年 6 月 3 日，南通中院作出“（2020）苏 06 民初 464 号”《民事裁定书》，裁定将该案移送南京海事法院审理。2022 年 8 月 8 日，南京海事法院作出“（2021）苏 72 民初 866 号”《民事判决书》，判决通州湾建设向江苏水利建设支付工程款 170,404,955.71 元及相应利息；驳回江苏水利建设的其他诉讼请求；驳回通州湾建设的全部反诉请求。通州湾建设不服并上诉。江苏省高级人民法院于 2023 年 1 月 6 日受理上诉（案号：（2022）苏民终 1376 号）并开庭审理，目前该案尚在二审审理中。

因海洋工程建设施工合同纠纷，原告天津济润石油海运服务有限公司（以下简称“天津济润”）、中交广州航道局有限公司（以下简称“中交广州航道局”）向南京海事法院提起民事诉讼（案号：（2021）苏 72 民初 1360 号），要求确认天津济润、中交广州航道局与公司重要子公司江苏通州湾控股发展有限公司（以下简称“通州湾控股”）于 2015 年 11 月 16 日签订的《合作协议及建设施工合同》在通州湾控股收到诉状之日起解除；要求判令通州湾控股向原告中交广州航道局支付工程款 76,385,821.22 元及相应利息；要求判令通州湾控股向原告中交广州航道局赔偿人员和机械停工、窝工等损失 10,957,870 元。案件审理过程中，两原告又增加请求判令被告向原告中交广州航道局赔偿合同内未完工部分工程的预期利润损失 5,448,018 元。2023 年 7 月 28 日，南京海事法院作出“（2021）苏 72 民初 1360 号”《民事判决书》，判决确认被告通州湾控股与原告天津济润、中交广州航道局签订的涉案《合作协议及建设施工合同》于 2022 年 1 月 14 日解除；被告通州湾控股向原告中交广州航道局支付工程款 75,083,272.1 元及相应利息；被告通州湾控股向原告中交广州航道局赔偿各项损

失共计 6,790,849 元；驳回原告天津济润、中交广州航道局的其他诉讼请求。通州湾控股不服一审判决并上诉至江苏省高级人民法院。江苏省高级人民法院于 2025 年 4 月 10 日作出（2023）苏民终 1312 号《民事判决书》，判决驳回上诉、维持原判。

公司未决诉讼结果存在一定不确定性，若公司未来发生败诉，面临一定或有负债损失，对发行人经营效益会产生一定影响。

10、应收账款对手方资信风险

发行人应收账款主要为应收项目建设款和应收保理款。近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 383,793.15 万元、483,700.15 万元、547,082.34 万元和 601,653.10 万元，分别占流动资产的 5.96%、6.63%、7.14% 和 7.44%。发行人应收账款主要对手方中江苏南通六建建设集团有限公司存在票据违约情形，江苏南通二建集团有限公司存在票据违约、被列为失信被执行人及限制高消费情形。发行人持续关注应收账款对手方资信情况，积极与企业沟通回款，必要时将通过法律手段维护自身权益，但若对手方资信情况恶化，可能存在对手方资信风险及应收账款坏账风险。

11、其他应收款对手方资信风险

发行人其他应收款对手方南通融和置业有限公司（简称“融和置业”）存在票据违约及限制高消费情形，融和置业由南通市通州区融创置业有限公司（简称“融创置业”）与发行人子公司盛和房地产合资注册成立，合作开发房地产项目，其中融创置业为控股股东及项目操盘方，盛和房地产为参股股东，双方按照持股比例出资作为项目建设资金。受融和置业原股东上海融创房地产开发集团有限公司资金链影响，项目建设资金较为紧张，目前融和置业存在部分票据违约情形。目前合作开发项目主体建筑已全部封顶，资金全力用于项目建设以保障交付，随着项目陆续完工交付，有望取得项目收入并逐步回款，但如后续项目建设或销售进度不及预期，可能存在其他应收款回款不确定性风险。

12、非流动金融资产项目收益不确定性的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人其他非流动金融资产账面价值 672,531.95 万元，占当期末非流动资产比重为 22.88%。主要由权益工具投资构成，其中主要为发

行人子公司南通交投对长江沿岸铁路集团江苏有限公司的股权投资款，南通交投除自身投资外，同时受南通市各辖区负有出资责任主体委托，作为南通市级出资主体，统一履行出资责任，并作为代持方，负责资金管理及投资权益的代收代付，截至目前已完成项目出资。后续发行人主要通过取得项目运营收益分红及清算剩余财产分配两种实现方式收益，但若项目运营收益或项目公司清算价值不及预期，可能存在项目收益不确定性的风险。

13、房地产项目去化风险

截至 2025 年 6 月末，发行人已完工房地产项目总投资 55.23 亿元，已销售 52.63 亿元，已回款 52.63 亿元；发行人在建房地产项目总投资 106.22 亿元，已投资 58.75 亿元，已销售 14.76 亿元，已回款 13.37 亿元。受房地产市场行情低迷的影响，部分项目去化较慢，存在房地产项目去化风险。

14、子公司亏损经营风险

2024 年度，发行人子公司南通沿海开发集团商贸有限公司净利润为 -0.38 亿元，主要系沿海商贸主营业务为贸易业务，毛利润相对较低，同时当年计提对江苏雨花集团公司马鞍山分公司应收账款信用减值损失 6,000 万元，导致 2024 年度净利润为负，若后续子公司经营不善，可能会对发行人盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（三）管理风险

1、对下属子公司的管理风险

发行人的生产经营业务主要通过发行人本部及下属子公司进行，利润主要来源于公司本部及下属子公司的经营收益。截至 2024 年末，发行人全资及控股子公司 100 余家。较多的子公司增加了发行人的管理难度，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力，导致发行人经营业绩与经营战略难以顺利实现。

未来，随着发行人业务规模进一步扩张，资产、员工规模逐渐扩大，组织结构日益复杂，发行人面临一定的管理风险。

2、工程管理风险

由于发行人承担项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

3、安全生产风险

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

4、投融资管理风险

公司投资建设的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着通州湾示范区的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

5、土地闲置风险

报告期内，发行人把握土地市场价格下行机遇，通过招拍挂获取了部分房地产项目开发储备用地，已陆续动工开发紫琅世纪、九里云和等项目，但受房地产市场深度调整影响，部分待开发土地基于审慎经营原则短期内暂未制定明确开发计划，经核查未发现土地闲置违规情形，但若未来市场持续低迷或区域规划调整，可能导致部分土地开发周期延长，进而存在被认定为土地闲置而被收回的风险。

6、发行人董事低于公司章程约定人数的风险

截至本募集说明书签署日，发行人共有董事 8 人，较章程约定人数缺位一人，共有监事 4 人，较章程约定人数缺位一人。发行人董事会、监事会成员人数未达到《公司章程》所规定的人数要求，未低于法定最低人数，不会影响董事会或监事会的正常运作及公司正常经营。发行人董事人数符合《公司法》对

董事会成员人数规定。发行人董事低于公司章程约定人数，可能会对公司经营管理产生一定影响。

（四）政策风险

1、地方政府债务政策变化风险

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）要求，地方政府将逐步剥离地方融资平台公司的政府融资职能，在一定时间内实现平稳过渡，但就目前过渡期内执行细则等政策尚未出台，包括目前已发布的地方政府债务政策存在变化的可能，可能会影响发行人的债务举借和偿还，进而影响发行人的正常生产经营。

2、产业政策风险

发行人主要从事贸易、工程建设、租金和房地产销售等业务。这些行业的经营受国家宏观经济和产业政策的影响较大。在国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响公司的经营管理活动，不排除在一定时期内对公司经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、经济政策变动风险

发行人主营业务对资金需求量较大，对于信贷等融资工具有较强的依赖性，若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模产生不利影响。

4、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据

《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定经行环境影响评价，并按照要求取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增加。

5、投融资体制政策风险

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

6、产业政策调整的风险

通州湾示范区是南通市“一化一中心三城市”战略构想的重要组成部分，对实施《江苏沿海地区发展规划》具有重要意义，现阶段属于国家大力支持发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内会对发行人的经营和业绩产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及资金供求关系等多种因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证

本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营业绩较为稳定且整体财务状况较为良好，但如果在本期债券的存续期内，发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控因素发生不利变化，或者发行人自身的生产经营发生不利变化，可能使发行人无法从预期还款来源中获得足够资金，影响本期债券本息的按期兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期间，可能由于不可控的因素（如市场、政策、法律法规变化等）导致拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前的资产质量和资信状况良好，盈利能力和现金获取能力强，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

发行人全称：南通沿海开发集团有限公司。

债券全称：南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

注册文件：发行人于 2025 年 9 月 1 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意南通沿海开发集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1933 号），注册规模为不超过 20.00 亿元。

发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 5.50 亿元（含 5.50 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 3 年。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 11 月 19 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日期：本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 11 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2028年11月19日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券不进行债项评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

主承销商、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，专业投资者投资本期债券所应缴纳的税款由专业投资者承担。

二、债券发行、登记托管结算及上市交易安排

（一）发行、登记托管结算安排

- 1、发行公告日：2025年11月14日。
- 2、发行首日：2025年11月18日。
- 3、发行期限：2025年11月18日至2025年11月19日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1933号），本次债券注册总额不超过20亿元，拟采取分期发行的方式。本期债券发行规模为不超过5.50亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还即将回售的公司债券本金。

本期债券募集资金拟用于偿还的公司债券本金具体明细如下：

表：本期债券拟偿还债券明细

单位：亿元、%、年

债券代码	债券简称	起息日	到期日	行权日	债券期限	当期利率	债券余额	拟使用募集资金金额
138705.SH	22 沿海 G2	2022-12-09	2027-12-09	2025-12-09	3+2	3.99	5.50	5.50
合计							5.50	5.50

2025年10月30日，“22沿海G2”在上海证券交易所公告了《南通沿海开发集团有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）2025年债券回售实施公告》，根据《南通沿海开发集团有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》中设定的回售条款，“22沿海G2”债券持有人于回售登记期（2025年11月4日至2025年11月7日（限交易日））内对其所持有的“22沿海G2”进行回售登记，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对该期债券回售情况的统计，“22沿海G2”回售有效登记数量为550,000手，回售金额为550,000,000.00元。根据2025年11月10日于上海证券交易所公告的《南通沿海开发集团有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）2025年债券回售实施结果公告》，“22沿海G2”注销数量为550,000手，注销金额为550,000,000.00元。

根据《南通沿海开发集团有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投

资者）（第二期）2025 年债券回售实施结果公告》，发行人不可对回售债券进行转售。经发行人最终确认，“22 沿海 G2”注销金额为 550,000,000.00 元。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书约定的用途使用，不得发生变更。发行人承诺，存续期内不调整本期债券的募集资金使用明细。

发行人应当按有关法律、法规及规范性文件的规定，真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况，真实、准确、完整、及时地向受托管理机构提供有关募集资金使用的明细、划转凭证等材料。

为保障本期债券的募集资金按照规定使用，并确保本次募集资金不被子公司挪用占用，发行人已经制定了充分的募集资金监管机制和保障措施。具体如下：

1、设置募集资金专项账户。本期债券将通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本期债券发行前，发行人将在资金监管银行设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的储存、划转或本息偿付等。监管银行如发现不足以支付当期应偿付资金，监管银行应于当日通知发行人，发行人应尽快筹措资金并向偿债账户内划付当期应偿付的本息。

2、监管银行监管。本期债券将委托监管银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保本期债券募集资金按照募集说明书的约定使用，保障募集资金不转借他人。

3、债券受托管理人监督。发行人已与受托管理人国泰海通证券股份有限公司签署了《债券受托管理协议》，由国泰海通证券担任本期债券的债券受托管理人。国泰海通证券将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当合法利益。

4、严格履行信息披露义务。发行人和债券受托管理人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金的使用情况进行披露，确保本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

5、制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将根据募集说明书的约定及内部财务管理制度的要求制定债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用于募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

（一）开立专项账户并聘请监管银行

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人在本期债券发行首日之前与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人对专项账户进行共

同监管，监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。三方监管协议主要内容如下：

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。监管银行应依据本协议的约定监管专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金。受托管理人应对专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

监管银行应当按照受托管理协议的约定，全面、及时、善意地履行受托管理协议中的职责和义务，对专项账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。在受托管理协议存续期内，若因任何原因出现专户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行有义务及时通知发行人和受托管理人。监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置专户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置专户中的资金。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。

（二）募集资金的使用及管理

1、募集资金的使用

公司承诺其募集资金将用于《募集说明书》所规定用途，而不挪为他用。

2、募集资金的监督安排

公司需从专项账户中提取资金的，应提前2个工作日向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

（三）偿债资金的归集及管理

1、偿债资金的来源

本期债券的偿债资金的来源主要来自发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。

2、偿债资金的监督安排

公司应在本期债券的付息日或兑付日前3个交易日（T-3日）之前，将当期应付利息和当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和当期应兑付本金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以 2025 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5.50 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5.50 亿元全部计入 2025 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 5.50 亿元全部用于偿还回售公司债券 22 沿海 G2；
- 5、假设公司债券发行在 2025 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响

单位：万元、%

项目	2025年6月30日	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	8,084,316.18	8,084,316.18	-
非流动资产	2,939,979.09	2,939,979.09	-
资产合计	11,024,295.27	11,024,295.27	-
流动负债	3,284,446.81	3,284,446.81	-
非流动负债	3,672,057.35	3,672,057.35	-
负债合计	6,956,504.16	6,956,504.16	-
资产负债率	63.10	63.10	-
流动比率	2.46	2.46	-

（二）对发行人短期偿债能力的影响

如上表，本期债券发行完成且募集资金到账后，发行人流动比率、总资产、总负债、资产负债率均不变，对发行人整体资产结构影响较小。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本期债券为固定利率债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（四）拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标的实现

考虑到未来几年业务发展需要，公司项目建设资金及流动资金需求将不断提高。公司通过发行本次公司债券，可以适当拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，以更好地实现公司业务加快发展的目标，进一步提高公司的综合竞争实力。

七、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券将不会上报地方政府债务管理系统和财政局系统，还款来源为公

司自身经营性收益，不转借他人使用，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，不得直接或间接用于购置土地、不直接或间接用于住宅地产业务。

本期债券拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券募集资金用于偿且回售公司债券本金时，在拟偿还债券的回售撤销期届满之日起启动发行，且回售的部分不再转售。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债批文情况如下：

债券名称	交易所确认文件文号	债券品种	注册规模（亿元）
南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券	证监许可（2025）1933 号	小公募 公司债	20.00

发行人前次公司债批文项下所发行的公司债券共计 1 只，为“25 沿海 G1”，其募集资金使用情况如下：

南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）于 2025 年 10 月 20 日发行，债券简称“25 沿海 G1”，代码“243997.SH”，发行总额为 5.50 亿元，发行期限为 3 年期，票面利率 2.15%。

截至募集说明书签署日，25 沿海 G1 募集资金已全部使用完毕，前次公司债券募集资金使用符合募集说明书相关约定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人基本情况

注册名称	南通沿海开发集团有限公司
法定代表人	沈健宏
注册资本	人民币560,000.00万元
实缴资本	人民币560,000.00万元
设立（工商注册）日期	2012年5月18日
统一社会信用代码	91320600595643506C
住所（注册地）	南通市崇文路1号启瑞广场32层
邮政编码	226000
所属行业	综合
经营范围	房地产开发与经营（凭资质证书经营）；授权资产及收益的经营和管理，投资及资产管理，沿海滩涂资源开发利用，土地一级开发，投资及商务信息咨询，普通货物仓储服务（仓储另设分支机构经营），基础设施建设，港口航道建设，物业管理服务，酒店管理，自有房屋租赁；建筑材料销售。（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）
电话及传真号码	0513-69918688
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	孟亮（总会计师） 联系电话：0513-69918688

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

南通沿海开发集团有限公司成立于 2012 年 5 月 18 日，系经南通市人民政府《市政府关于组建南通沿海开发集团有限公司的批复》（通政复[2012]5 号）批准设立的国有独资公司，由南通市人民政府授权南通市国资委履行出资人职责。发行人于 2012 年 5 月 18 日取得注册号为 320600000271814 的企业法人营业执照。发行人初始注册资本为人民币 300,000.00 万元，注册资本分期缴足。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012-04-05	增资	南通市国资委以货币资金出资人民币 60,000.00 万元，发行人实收资本为人民币 60,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 017 号”《验资报告》审验确认。
2	2012-09-05	增资	南通市国资委将持有的洋口港南通国际产业园开发有限公司和南通长江公路大桥控股有限公司的股权评估作价后，以股权注入方式增加实收资本人民币 30,000.00 万元，发行人实收资本增至人民币 90,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 047 号”《验资报告》审验确认。
3	2012-11-14	增资	南通市国资委以货币资金出资人民币 19,464.81 万元，发行人实收资本增至人民币 109,464.81 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 062 号”《验资报告》审验确认。
4	2012-11-16	增资	南通市国资委以资本公积转增实收资本人民币 19,309.29 万元，发行人实收资本增至人民币 128,774.10 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 063 号”《验资报告》审验确认。
5	2012-12-31	增资	南通市国资委以货币资金出资人民币 76,540.00 万元，发行人实收资本增至人民币 205,314.10 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 073 号”《验资报告》审验确认。
6	2013-04-07	增资	南通市国资委以资本公积转增实收资本人民币 94,685.90 万元，发行人实收资本增至人民币 300,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2013]第 019 号”《验资报告》审验确认。
7	2019-06-14	增资	南通市国资委以资本公积转增实收资本人民币 200,000.00 万元，发行人注册资本增加至 500,000.00 万元，2019 年末已经实收到位。
8	2021-03-03	增资	南通市国资委以货币资金出资人民币 60,000.00 万元，发行人注册资本增加至 560,000.00 万元，该次增资已实收到位并完成了工商变更登记。

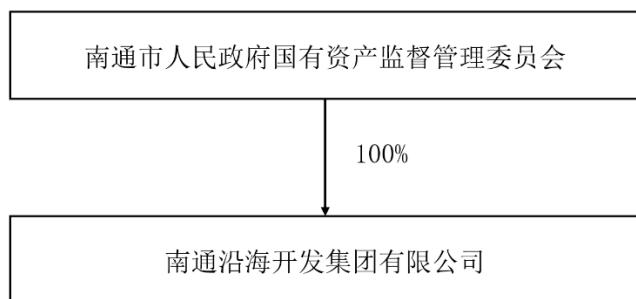
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人是由南通市人民政府国有资产监督管理委员会全资设立的国有独资企业。截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图4-1：发行人股权结构图

（二）控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 560,000.00 万元，全部为国有资本，由南通市人民政府授权南通市国资委出资，出资比例 100%。发行人控股股东和实际控制人均为南通市国资委。

（三）控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人均未发生变更。

（四）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并财务报表范围的一级子公司共 18 家。具体情况如下：

截至 2024 年末发行人纳入合并报表的一级子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	南通海汇资本投资有限公司	60,000.00	100.00	投资设立
2	南通沿海智鑫产业投资发展合伙企业(有限合伙)	100,000.00	99.50	投资设立
3	南通金控商业保理有限公司	30,000.00	100.00	投资设立
4	南通沿海开发集团城镇建设有限公司	5,000.00	100.00	投资设立
5	南通海通城市发展有限公司	60,000.00	51.00	投资设立
6	南通沪通置业有限公司	2,000.00	51.00	投资设立

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
7	南通通州湾科教产业投资有限公司	10,000.00	100.00	投资设立
8	南通沿海开发集团商贸有限公司	10,000.00	100.00	投资设立
9	南通沿海高新片区开发有限公司	40,000.00	100.00	投资设立
10	南通沿海热能发展有限公司	25,000.00	100.00	投资设立
11	江苏通州湾控股发展有限公司	200,000.00	100.00	无偿划转
12	江苏通州湾投资开发有限公司	200,000.00	100.00	投资设立
13	南通教育发展学院有限公司	5,000.00	100.00	投资设立
14	南通文化旅游产业发展集团有限公司	293,986.23	100.00	无偿划转
15	南通海广传媒有限公司	1,000.00	60.00	投资设立
16	南通沿海铁路投资发展有限公司	5,000.00	100.00	投资设立
17	南通沪蔬通农业发展有限公司	48,000.00	85.00	投资设立
18	南通交通建设投资集团有限责任公司	40,000.00	100.00	无偿划转

截至最近一年末，发行人重要子公司共 3 家，情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	主营业务	持股比例	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	江苏通州湾控股发展有限公司	商务服务业	100	2,752,281.71	1,499,509.84	1,252,771.88	95,191.91	12,871.76	是
2	江苏通州湾投资开发有限公司	土木工程建筑业	100	2,683,714.39	1,495,202.83	1,188,511.56	112,783.37	8,621.02	是
3	南通沿海开发集团商贸有限公司	批发业	100	129,711.23	113,583.47	16,127.76	197,260.01	-3,769.50	是

1、江苏通州湾控股发展有限公司

江苏通州湾控股发展有限公司成立于 2012 年 5 月，注册资本为 200,000.00 万元，实收资本为 200,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围：基础设施投资及市政建设；土地一级开发；资产及投资管理；工程、公用实业、物业、酒店的管理；自有房屋租赁；商务信息咨询服务；建筑材料销售；旅游资源开发；农业技术开发；水环境治理。（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）

截至 2024 年末，公司资产总额 2,752,281.71 万元，负债总额 1,499,509.84 万元，所有者权益总额 1,252,771.88 万元；2024 年度实现营业收入 95,191.91 万元，净利润 12,871.76 万元。2024 年度该公司净利润增加 40.44%，主要系当期工程

建设业务收入和政府补助增加所致。

2、江苏通州湾投资开发有限公司

江苏通州湾投资开发有限公司成立于 2006 年 11 月，注册资本为 200,000.00 万元，实收资本为 200,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；工程管理服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，公司资产总额 2,683,714.39 万元，负债总额 1,495,202.83 万元，所有者权益 1,188,511.56 万元；2024 年度实现营业收入 112,783.37 万元，净利润 8,621.02 万元。2024 年度该公司净利润增加 96.64%，主要系当期工程建设业务和安置房业务收入和政府补助增加所致。

3、南通沿海开发集团商贸有限公司

南通沿海开发集团商贸有限公司成立于 2013 年 3 月，注册资本为 10,000.00 万元，实收资本为 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围：建筑材料、灯具装饰物品、五金产品、塑钢产品、化学合成材料、办公用品、电脑耗材、家具、家用电器、电梯、厨房设备、体育器材、卫生洁具、煤炭、燃料油、化工原料（危险品除外）、金属材料、机械设备、电线电缆、船舶设备、矿产品、有色金属、农产品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，公司资产总额 129,711.23 万元，负债总额 113,583.47 万元，所有者权益 16,127.76 万元，2024 年实现营业收入 197,260.01 万元，净利润-3,769.50 万元。2024 年度该公司净利润下降 418.47%，主要系该公司营收结构调整，贸易业务收入减少所致。

截至 2024 年末，发行人存在 4 家持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，具体如下：

（1）沿海西本供应链南通有限公司发行人实缴比例为 56.15%，根据《沿海西本供应链南通有限公司合作补充协议》约定，股东会按实际出资的股权比例行使投票权，股东会决议必须经代表二分之一表决权的股东通过后有效，发

行人对公司经营决策有决定性影响，能够实际控制该公司，因此纳入合并范围；

(2) 南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）发行人持股比例为 25%，加上一致行动人后表决权比例超过 50%；

(3) 龙信海悦置业（如皋）有限公司发行人持股 34%，表决权比例超过 50%；

(4) 江苏中星养护有限公司发行人持股比例为 48%，加上一致行动人后表决权比例超过 50%。

截至 2024 年末，发行人存在 1 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司，为南通沿江港口锚泊调度有限公司，发行人持股比例超过 50%，不纳入合并的原因为发行人仅为财务出资者，不参与日常经营和管理，不具有控制权。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

报告期内发行人合并口径营业收入分别为 782,295.27 万元、685,737.32 万元、587,232.68 万元和 280,040.33 万元，净利润分别为 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，母公司口径营业收入分别为 81,832.58 万元、100,750.27 万元、107,920.50 万元和 52,267.43 万元，净利润为 564.90 万元、1,522.45 万元、464.03 万元和 470.67 万元。发行人的经营成果主要来自子公司。

截至 2025 年 6 月末，发行人母公司对下属子公司无股权质押。发行人母公司资产质量相对较好，能够为持续融资提供有力支持。

截至 2025 年 6 月末，发行人母公司有息债务余额为 270.19 亿元。近三年及一期末，发行人母公司资产负债率分别为 57.25%、62.18%、64.02% 和 65.08%。发行人母公司资产负债规模较好，债务压力相对较小。

盈利能力方面，报告期内，发行人母公司营业收入分别为 81,832.58 万元、100,750.27 万元、107,920.50 万元和 52,267.43 万元。发行人母公司有较好的持续盈利能力，能够一定程度的保障母公司资金流动及偿债需求。其次，发行人母公司对合并报表范围内的子公司经营方针、投资计划、公司治理人员架构、利

润分配、资金安排等均有充分的决定权，尤其对核心子公司有人事任免权、考核、重大事项决策权等权利。发行人对子公司具有实际控制权。

发行人各子公司分红政策根据《公司法》等法律法规及规章制度的规定制定，具体情况如下：发行人子公司具体分红金额根据其公司章程并经公司有权机构或有权机构授权人士研究后确认。发行人子公司视盈利水平及未来资金需求确定分红比例。未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母体以及整个集团的盈利水平及偿债能力。

综上，发行人目前对于各子公司控制稳定，各子公司业务开展正常，发行人属于投资控股型企业的事项对偿债能力无重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人是依《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的非金融企业法人，具有独立法人资格。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规，制定了较为规范、严谨的公司章程，公司章程为发行人的最高行为准则，所有的企业行为均在章程指导下完成。发行人已通过自设立以来的历次工商年检，不存在依据法律、法规及规范性文件规定需要停止营业、解散、终止、被撤销或被吊销营业执照的情形，为合法存续的主体。发行人已设置了较合理的法人治理结构和组织架构，管理办法健全，管理制度规范，为正常运营提供了较好的制度保障。

1、董事会

发行人设董事会，成员为 9 人，根据国有企业领导人员管理权限和《公司法》规定程序依法委派，其中 1 人为职工董事，由职代会选举产生。董事任期 3 年，任满一期，经批准可以连任。董事会设董事长 1 人，副董事长 1-2 人，均从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项，行使以下职权：

- (1) 负责向市政府、市国资委报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 审议公司的年度财务预算方案和决算方案；
- (4) 审议公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 拟定公司增加或减少注册资本的方案；
- (6) 拟定发行公司债券的方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、变更形式、解散和清算等方案；
- (8) 决定公司内部机构的设置和人员编制；
- (9) 聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、总经理助理、财务部经理及其他高级职员，并决定其报酬事项；
- (10) 聘任或解聘派入子公司的董事、监事；
- (11) 制定公司各项基本管理制度；
- (12) 拟定修改公司章程议案。

发行人董事会成员设置及任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）、《公务员法》等相关法律法规及公司章程的规定，不存在政府公务员兼职情况，且均不具有海外永久居留权。

2、监事会

发行人设监事会，监事成员 5 名，其中职工监事 2 名；监事由市国资委依法委派，职工监事由职代会选举产生。监事任期 3 年，任期届满可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 对公司董事会的重大决策、公司的重大经营活动进行监督；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对公司的经营效益、国有资产保值增值、资产营运进行监督、检查；
- (4) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (5) 当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正。

发行人监事会成员设置及任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）、《公务员法》等相关法律法规及公司章程的规定，不存在政府公务员兼职情况，且均不具有海外永久居留权。

关法律法规及公司章程的规定，不存在政府公务员兼职情况，且均不具有海外永久居留权。

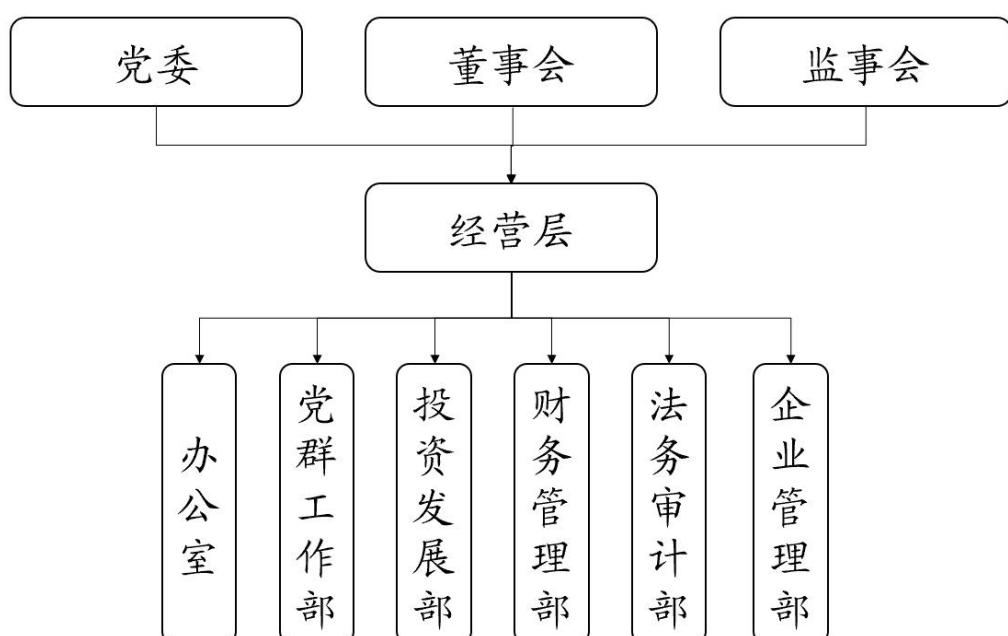
3、总经理

发行人设总经理 1 名，总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司日常工作，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及人员编制和岗位设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的各项规章制度；
- (6) 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；
- (7) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，决定其工资待遇及奖惩制度事项。

发行人根据自身业务特点，设置了办公室、党群工作部、投资发展部、财务管理部、法务审计部、企业管理部等六个部门，通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责，各部门之间在业务开展中保持必要独立性的同时，相互协作较顺畅。发行人各职能部门主要职责如下：

图4-2：发行人各个职能部门主要职责结构图



1、办公室

主要负责集团综合协调、办文办会、督查督办、档案管理、日常行政、后勤管理、绩效考核及信访维稳等工作。

(1) 负责集团工作的综合协调，承担公司文电处理、印鉴管理、文件复核及印发等工作；(2) 负责集团综合性材料工作，牵头起草公司文件、领导讲话、工作总结、工作报告等；(3) 负责集团总经理办公会的组织协调工作，印发会议通知、收集会议议案、承担会议记录及会议纪要；(4) 负责集团重大事项、重大决策落实情况的督察督办；(5) 负责集团档案规范化管理并对子公司的档案工作进行指导、监督与检查；(6) 负责集团日常行政事务、后勤接待、车辆调度、值班安排、办公用品采购等工作，归口管理办公类固定资产；(7) 负责牵头集团绩效考核工作；(8) 负责外事工作，承担因公因私出国（境）管理；(9) 负责集团信访维稳工作；(10) 负责文明城市长效管理工作；(11) 承办领导交办的其他事项。

2、党群工作部

主要负责集团党委的综合协调、办文办公、党建管理、意识形态、对外宣传、舆情管控、群团管理及纪检监察工作；负责人才选育、干部选拔任用及干部管理工作。

(1) 负责党内重要活动的组织协调及党委文件的起草办理工作；(2) 负责集团党委会的组织协调工作，印发会议通知、收集会议议案、承担会议记录及会议纪要；(3) 负责企业基层党组织标准化建设、党员队伍建设、全面从严治党工作等；(4) 组织开展党建工作责任制考核；(5) 负责组织开展党建主题活动、党建品牌创建及党员学习教育实践活动；(6) 负责集团党委的思想政治、理论武装、意识形态和企业的精神文明建设工作；(7) 负责集团对外宣传、舆情管控及企业文化建设工作；(8) 负责工会、妇联、团委等日常事务工作；(9) 负责协助集团党委推进全面从严治党、开展党的建设、作风建设、依法履职等方面的督查，负责集团监察对象的调查处置，负责落实责任追究；(10) 提出集团党委管理的领导班子调整、配备的意见建议；(11) 负责对外投资企业董监事配备工作；(12) 负责集团本部及二级公司干部选拔、任命及干部档案等日常管理；(13) 负责集团招聘录用、人员调动及退役军人安置等工作；

（14）负责党管人才工作，制定落实人才选育、激励政策，跟踪后备人才培养工作；（15）负责基层支部书记、副书记、委员和党务工作者培训；（16）承办领导交办的其他事项。

3、投资发展部

主要负责集团战略规划、企业改革、投资管理、基金管理及工程管理等工作。

（1）负责集团五年规划等中长期战略规划，对全局性、战略性重大问题开展调查研究，提出政策建议和咨询意见；（2）负责围绕集团中心工作，开展宏观环境分析与产业政策研究；（3）负责集团年度投资计划的编制分解、执行跟踪及督促落实；（4）主持集团本部投资项目的立项和可行性论证，组织项目实施并强化过程控制；（5）负责统筹初审子公司投资事项的前期尽调、评估、论证等工作，协助子公司进行对上报批；（6）负责牵头开展对外投资项目的投资后评价；（7）负责集团全资、控股及参股企业经济运行监控，组织实施投资企业经营数据等相关信息的收集、统计、分析上报及联系协调；（8）负责监督并指导二级公司对三级及以下所属企业管控；（9）负责集团及所属企业改革工作，拟定混合所有制改革、兼并重组、清算注销、管理层级压缩等改革工作方案；（10）负责投资企业股权转让、增减资、分立、合并或变更公司形式方案等事项的管理；（11）负责集团产权管理系统股权登记模块维护；（12）负责基金政策研究、市场调研及行业研究；（13）负责集团基金投资管理，研究设计并组织实施基金投资方案，对基金投资进行存量总额和年度增量控制，组织对集团及所属企业出资的基金投资项目的立项初审、可研预审及投资退出方案审核；（14）负责集团董事会会务及集团外部董事联系，并指导下属公司董事会工作规范开展，做好外派董监事管理；（15）负责集团年度经营目标任务完成情况的践踪与报送，配合集团绩效考核工作；（16）负责投资企业自营项目概算审核并督促指导项目建设单位做好工程项目管理；（17）负责战略规划、投资管理、基金管理等方面制度建设；（18）负责对所属企业战略规划、投资管理、基金管理等工作进行指导、监督与检查；（19）承办领导交办的其他事项。

4、财务管理部

主要负责集团会计核算、财务管理、资金管理、融资管理等工作。

(1) 建立健全集团财务管理体系，制定财务管理、融资管理、预算管理等相关制度；(2) 负责做好会计核算工作，编制会计凭证，出具财务报表及财务分析报告，提出管理建议，为集团领导层决策提供依据；(3) 负责编制集团财务会计预决算报告，制订财务收支年度及月度预算并分解执行；(4) 负责集团融资管理，研究创新融资方式，制定集团年度融资计划方案并组织实施；(5) 负责集团及投资企业抵押、担保事项；(6) 负责集团资金集中管理、办理资金调度和日常划转等工作；(7) 负责集团税务筹划及涉税业务办理；(8) 负责费用报支管理、财务印鉴管理及财务资料的整理、归档、保管工作；(9) 负责工会财务工作；(10) 负责投资企业财务负责人的履职管理；(11) 负责维护集团财务管理信息系统；(12) 负责对所属企业会计核算、财务管理、资金管理等工作进行指导、监督与检查，组织开展业务条线培训；(13) 配合集团绩效考核工作；(14) 承办领导交办的其他事项。

5、法务审计部（巡察办）

主要负责集团审计、法务、风控、巡察及合同管理等工作。

(1) 负责牵头集团制度体系建设；(2) 负责集团内部审计工作，具体包括工程审计、重大投资项目审计、集团主要业务部门负责人和子公司负责人任中或离任经济责任审计、绩效审计、其他各类专项审计等；(3) 协调集团有关外部审计工作；(4) 负责集团内控体系建设，对所属企业内控体系建设及运行情况进行指导、检查、检测、评估及报告；(5) 负责集团全面风险管理，组织开展风险识别、评估及应对；(6) 组织开展合规管理工作；(7) 负责法律文件、合同协议等重要文书的范本制定；(8) 负责集团本部及子公司合同管理工作；(9) 负责对重大投资决策及涉法事务出具法律意见，审查各类重要文书，防范法律风险；(10) 负责处理集团日常法律事务及诉讼（仲裁）案件；(11) 负责审计中介机构及外聘法律顾问单位的选聘管理；(12) 负责集团审计、法务、风控等方面制度建设；(13) 负责对所属企业审计、法务、风控等工作进行指导、监督与检查，组织开展业务条线培训；(14) 牵头组织集团内部巡

察，负责巡查问题发现、整改交办及督查落实工作；（15）牵头组织对接上级巡察工作并督促巡察整改；（16）承办领导交办的其他事项。

6、企业管理部（人力资源、信息中心）

主要负责人力资源管理及任期制契约化管理工作；负责集团资产管理、产权管理、招投标管理、安全生产、质量认证体系建设及数字化建设等工作。

（1）负责制订并组织实施集团人力资源管理规划；（2）归口对外投资企业员工编制核定，指导所属企业调整优化组织架构；（3）负责劳动关系管理、职称审核、员工教育培训、薪酬福利、中长期激励等相关工作；（4）负责核定出资企业负责人薪酬及企业职工工资总额；（5）负责任期制和契约化管理并指导所属企业开展相关工作；（6）负责指导和监督投资企业人力资源管理，特别是劳动管理制度规范等工作；（7）负责制定并完善集团资产管理制度和规范流程，搭建资产管理平台；（8）负责对集团资产运行状况进行监控和评价，指导监督子公司资产出租、评估及处置等相关工作；（9）负责集团产权管理系统资产评估模块维护及资产授权基数调整工作；（10）负责非持续经营企业资产管理、权属调整、盘活利用等工作；（11）负责牵头集团数字化建设工作并指导子公司管理及业务系统的运用；（12）负责集团质量认证体系建设工作；（13）协助集团本部相关部门进行招投标工作、监督审核投资企业招投标文件并对子公司招投标制度执行情况进行督察；（14）负责制定安全生产管理制度、落实安全生产责任、开展安全生产培训并定期开展安全生产督查与考核；（15）负责生态环境保护相关工作；（16）配合集团绩效考核工作；（17）承办领导交办的其他事项。

发行人总经理及其他高级管理人员的设置及任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）、《公务员法》等相关法律法规及公司章程的规定，不存在政府公务员兼职情况，且均不具有海外永久居留权。

（二）内部管理制度

发行人结合自身特点和管理需要，制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营，相关制度运行良好。

1、财务管理制度

发行人根据《会计法》、《公司法》、《企业会计准则》及其他相关法规制定本制度，制定了《南通沿海开发集团有限公司财务管理制度》。其中对财务组织设置、会计业务处理程序、货币资金管理、应收账款管理、存货管理、固定资产、在建工程及工程项目管理、无形资产和长期待摊费用管理、成本费用管理、财务报告和分析管理、会计科目和账套管理、票据管理、发票管理、财务会计档案管理、电脑及财务软件管理和会计工作交接管理等进行了明确的规定。为确保财务管理的一致性，加强风险管理与控制，公司实行资金集中管理、资源统一调度、统一会计核算制度。公司通过定期或不定期指派审计机构对公司进行内部审计监督，确保财务状况地有效管控。

2、预算管理制度

为有效控制集团公司业务经营活动，优化资源配置，提高集团资产运营效率及经济效益，公司根据《企业内部控制具体规范——预算》及其他有关规定，结合集团实际情况制定了《集团财务预算管理办法》。根据该办法，财务预算与业务预算、资本预算共同构成企业的全面预算；财务预算围绕集团的战略要求和发展规划，以业务预算、资本预算为基础，以经营利润为目标，以现金流为核心进行编制，并主要以财务报表形式予以充分反映；公司实行“统一管理，分级负责”的预算控制体系。

3、重大投融资管理制度

公司对借款坚持适度筹措的原则，实行可行性研究和预算管理，建立决策、审批、实施责任制，明确各环节的责任，注意防范财务风险，降低筹资成本。公司债务融资（目前主要采用银行贷款的形式）实行预算管理，财务管理中心制定年度用款计划，根据用款计划筹集资金。子公司对外进行债务性筹资应严格遵守资金的管理预算。对外投资管理方面，发行人制定了《对外投资管理制度》、《对外投资企业管理办法》、《资金管理办法》等有关规定，对外投资

需进行科学的投资决策分析，建立严格的审查和决策程序，实行重大投资项目决策集体审议责任制，建立可追溯责任的投资风险约束机制，确保投资获得预定的目标，防止投资资金流失。

4、担保管理制度

发行人为规范经济担保事项的审批和批准程序，加强担保事项管理，防范经济担保风险，制定了《对外担保管理办法》。对外担保实行统一管理，非经集团董事会批准，公司内部任何部门、分公司及包括董事和总经理等高级管理人员在内的任何人均无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。公司对外担保业务按公司规定的审批程式报批后，由公司财务审计部登记后才能正式对外签发，公司财务审计部据此纳入公司或有负债管理，在担保期满后及时督促有关业务部门撤销担保。

5、资产管理制度

公司规定了对包括土地、房产建筑、一般设备和专用设备、运输工具等在内的固定资产的管理办法，明确了固定资产的计价入账、购置转移、处置报废、清查盘点、管理责任等方面的原则、流程和要求。公司还制定了《物资财产管理制度》、《集团办公用品管理规定（试行）》、《设备维护管理规定》等多项资产管理制度，保证实物资产安全，合理控制运营成本。4、突发事件应急管理制度。

6、突发事件应急管理制度

公司根据《公司法》、《中华人民共和国突发事件应对法》等法律、法规及《公司章程》等制订了《突发事件应急管理制度》，制度明确突发事件重大事项议事规范，建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

7、关联交易制度

发行人为了确保关联交易的公允性，规范关联交易的决策管理，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规，结合自身的实际情况，制定

了《关联交易制度》，规定关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准等。

8、对外投资管理制度

发行人为规范公司的对外投资行为，防范和控制投资风险，提高投资效益，根据有关政策等有关规定，制定了《南通沿海开发集团对外投资管理制度》。制度规范的投资行为包括：基本建设投资；技术改造、技术引进、技术开发投资；环保、节能投资；商品房建设投资；对外收购、兼并、股权交换；合资项目中资本金投资（含增资）；以及对原有企业、公司改制形成的投资或新建企业发生的投资等，包括资金、人力、知识产权等投入到某个企业、项目或经济活动，以获取经济回报的商业行为或过程。

9、“三重一大”

发行人制订了《“三重一大”事项决策实施办法》、《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》，进行风险控制。《“三重一大”事项决策实施办法》明确了发行人及其合并范围子公司对外投资项目分类别、分层级审批；《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》规定了发行人及合并范围子公司进行股权投资、金融资产投资的流程及审批权限。

10、信息披露管理制度

发行人根据《公司章程》等有关规定制定了《南通沿海开发集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，财务部为信息披露事务管理部门。信息披露管理制度明确了信息披露原则、披露标准、审批程序、未公开信息的保密等信息披露行为规则。

11、货物管理制度

根据发行人《货物管理制度》，发行人贸易项下业务主要仓储地为发行人在南通市郊刘桥镇设立的欧冶物流南通双逸仓库。该仓库由发行人委托上海欧冶物流股份有限公司进行管理。在仓储业务中，发行人与管理人采用网上专线连接。另外，发行人另派出专人负责出、入库的监管。有货物进出时，发行人

通过网上专线进行出入库审批管理，在内部报批通过后向仓储管理方上海欧治物流股份有限公司发出出、入库指令。后续指令操作完成后由发行人派出管理人员在管理方出具的交接单上签字确认。

12、客户管理制度

根据发行人《客户管理制度》，发行人对不同客户采用分级管理的模式。客户分为特级、优质、普通、零星客户四类，在管理中由发行人贸易业务发展中心开展客户分级工作，由公司会员中心、财务部、行政部开展客户分级的评定工作。经过全面综合考评且经总经理办公会同意，对以上分级客户采用不同的资源保障、价格优惠、贴息优惠等措施。此外，客户管理制度中还对涉及客户的业务发展中心、会员中心、财务部、行政部等方面职责进行了明确，形成公司权责明确的全面客户管理制度。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在控股股东及实际控制人授权的范围内，进行公司的经营和管理。发行人与控股股东及实际控制人之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产的独立性

发行人资产独立、完整、权属清晰，对生产经营中使用的房产、设施以及设备等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

2、人员的独立性

发行人与控股股东及实际控制人在人员方面互相独立，在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东及实际控制人。

3、机构的独立性

发行人设置了健全的组织结构体系，拥有独立的职能部门，办公机构与生产经营场所与控股股东及实际控制人完全分开，不存在控股股东及实际控

制人干预发行人机构设置或代行发行人职能的行为，不存在与控股股东及实际控制人职能部门之间的从属关系。

4、财务的独立性

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、独立纳税。发行人根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东及实际控制人干预发行人资金使用的情况。发行人不存在与控股股东及实际控制人共用银行账户的情况，控股股东及实际控制人未干预发行人的会计活动，发行人独立运作，独立核算，独立纳税。

5、业务经营的独立性

发行人在控股股东及实际控制人的授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（四）对合并子公司的管理制度

在母公司对子公司人员控制方面：发行人通过向子公司委派董事、监事及重要高级管理人员加强对子公司运营风险控制和日常经营管理。另为便于对合并范围内子公司的精细化管理，由发行人高管人员牵头分别成立组成通州湾片区事业部、铁路西站片区事业部和金融贸易平台事业部，对部分合并范围内子公司进行管理。

在母公司对子公司的财务控制和管理制度控制方面，主要措施如下：

1、公司制定了资金管理相关规定，明确二级子公司应合理运用财务杠杆，保持融资主体地位，合理募集发展资金。

2、公司制定了预算管理相关办法，定期对子公司预算执行情况进行分析，揭示预算执行偏差，负责预算调整。

3、公司制定了对子公司和二级子公司的相关管理办法，建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款；协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度；

要求控股子公司及时向公司报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；
要求控股子公司定期向公司提供财务报告和管理报告。

4、公司制定了项目决策管理相关办法，明确了公司控股子公司实施投资或投资退出该控股企业负责投资项目的收集、分析、项目筛选、可行性研究和初步决策，按规定需上报的项目由归口部门上报公司本部审核。

5、公司制定了担保的相关管理办法，规定了公司子公司如确需对外提供担保的，应事先做好被担保人和反担保人的资信调查，并将该担保事项报公司本部审批，且按其公司章程相关规定履行相应决策程序。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相 关法律法规及公 司章程相关要求	否存在 重大违 纪违法 情况	人员简历
郝三旺	董事长	2025.3	是	否	男，出生于 1978 年 4 月，研究生学历。历任海门市公路管理站秘书；海门市政府办公室秘书、综合一科副科长、科长；南通市委办公室（研究室）科员、副科级秘书、综合一处副处长、综合二处处长、副主任；南通市发展和改革委员会副主任、党组成员；海安市委常委（挂职）、市政府副市长、党组成员；海安市委常委、海安高新技术产业开发区党工委书记、三级调研员。现任南通沿海开发集团有限公司党委副书记、董事长。
沈健宏	董事	2025.3	是	否	男，出生于 1967 年 12 月，研究生学历。历任通棉一厂一纺工场主任助理、副主任；江苏大生集团有限公司总经理助理；江苏大生集团有限公司副总经理；江苏大生集团有限公司副董事长（主持董事会工作）、党委副书记；江苏大生集团有限公司董事长、党委副书记；江苏大生集团有

姓名	现任职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	否存在重大违纪违法情况	人员简历
					限公司董事长、党委书记；南通沿海开发集团有限公司党委书记、董事长。现任南通沿海开发集团有限公司党委书记、董事。
徐亚琴	副董事长、总经理	2020.12	是	否	女，出生于 1974 年 7 月，研究生学历。历任如皋市如皋政报编辑部办事员；如皋市政府办信息调研科办事员；如皋市政府办信息督办科秘书、副科长、工会副主席；如皋市石庄镇党委组织委员；如皋市石庄镇党委委员、副镇长；南通市沿海地区发展办公室综合处处长；现任南通沿海开发集团有限公司党委副书记、总经理、副董事长。
陆思源	董事	2020.12	是	否	男，出生于 1965 年 6 月，本科学历。历任南通市财政局农业处副处长，会计处处长；南通市保障房建设投资有限公司副总经理。现任南通沿海开发集团有限公司董事。
储健	董事	2020.12	是	否	男，出生于 1969 年 9 月，研究生学历。历任南通市财政局商贸科办事员，科员；南通市财政局文教行政财务科副科长；南通市财政局外金科副科长，外经金融处副处长；南通市财政局行政政法处副处长；南通市财政局经济建设处主任科员、南通市财政投资评审中心主任；南通科技投资集团股份有限公司副总经理、董秘；中航爱维客汽车有限公司副总经理、党总支副书记。现任南通沿海开发集团有限公司董事。
许雪良	董事	2021.12	是	否	男，汉族，出生于 1965 年 11 月，研究生学历。历任南通轻工机械厂技术科团委副书记；中国租赁有限公司南通代理部业务部董事长；南通市投资管理中心副主任；南通新宏基投资管理有限公司综合事务部副总经理；南通国有置业集团投资管理部经理；南通一八九五商务创意有限公司董事、总经理。现任江苏盐业集团南通有限公司副总经理、委员会委员，兼任南通沿海集团有限公司董事。
张建华	董事	2021.12	是	否	男，汉族，出生于 1973 年 10 月，特许金融分析师（CFA）、金融风险管理师（FRM），研究生学历。历任中共南通市委办公室（研究室）工作副处长、处长；南通国有资产投资控股有限公司党委委员、副总经理、工会主席。现任南通产业控股集团有限公司党委委员、副总经理，

姓名	现任职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	否存在重大违纪违法情况	人员简历
					兼任南通沿海集团有限公司董事、金通灵科技股份有限公司董事长、南通江海融资租赁有限公司董事。
董新平	董事	2021.12	是	否	男，汉族，出生于 1981 年 7 月，研究生学历。历任江苏省南通质量技术监督局计划财务科技处副处长、主任科员；南通市质量技术监督局认证认可监督管理处副处长、主任科员。现任南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理，兼任南通沿海集团有限公司董事。
陈磊	监事会主席	2020.12	是	否	男，出生于 1981 年 10 月，研究生学历。历任中天科技光纤有限公司技术研发部工程师；南通产业技术研究院有限公司软件园管理办公室副经理；南通产业技术研究院有限公司综合事业部副部长；南通产业技术研究院有限公司综合事业部部长；南通沿海开发集团有限公司综合管理部部长。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、综合管理部部长。
宗海霞	监事	2020.12	是	否	女，出生于 1985 年 4 月，研究生学历。历任江苏海安县滨海新区党群局工作干事；江苏海安县高新区办公室干事；南通文化旅游产业发展集团有限公司审计监察部职员。现任南通沿海开发集团有限公司法务审计部主管。
周红奎	职工监事	2020.12	是	否	男，出生于 1987 年 10 月，本科学历。历任南通市沈阳化工研究院农化有限公司人事专员；沈阳化工研究院（南通）化工科技发展有限公司农药制剂项目筹建组项目主管；沈阳化工研究院（南通）化工科技发展有限公司风险管理；南通市国有出资企业专职监事；南通沿海开集团有限公司发展规划部副部长。现任南通沿海开发集团有限公司发展规划部副部长。
姜懿钰	职工监事	2021.06	是	否	男，出生于 1987 年 2 月，本科学历。历任常州中弘光伏科技有限公司行政部科技项目申报专员；新誉集团办公室科技项目申报、政府公共关系专员；南通通州湾游艇俱乐部有限公司企划部部长；南通沿海开发集团有限公司综合管理部主管；南通沿海开发集团有限公司战略投资部主管。现任南通沿海开发集团有限公司发展规划部主管，兼任江苏通州湾投资开发有限公司战略投资部副部长。

姓名	现任职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	否存在重大违纪违法情况	人员简历
孟亮	高级管理人员	2018.05	是	否	男，出生于1980年7月，硕士研究生。历任南通市审计局商贸审计科、行政事业与社会保障审计处、开发区审计处、法规综合处科员，财政金融审计处副主任科员、副处长，企业审计处处长、一级主任科员。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、总会计师。
陆雁	高级管理人员	2023.08	是	否	女，出生于1967年6月，本科学历。历任南通市审计局固定资产投资审计处科员、副处长、处长，开发区审计处处长。现任南通沿海开发集团有限公司副总经理、党委委员。
袁一华	高级管理人员	2020.05	是	否	女，出生于1975年1月，本科学历。历任中集顺达集装箱有限公司行政人事部科员；南通川东石油公司办公室行政总务；美国瑞利化学有限公司行政人事部科员；中国网通南通分公司综合部经理、工会副主席、党群监察部经理。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、副总经理。
张海荣	高级管理人员	2019.09	是	否	男，出生于1977年10月，本科学历。历任如东县司法局政工科办事员、副主任；如东县人大办公室秘书、研究室副主任、办公室副主任、内务司法工委主任；如东县袁庄镇镇长、党委副书记；如东县商务局副局长、党组副书记；省仓东农业发展有限公司副总经理、总经理。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、副总经理。
杨宏兵	高级管理人员	2022.06	是	否	男，出生于1981年11月，硕士学历。历任上海国际港务集团股份有限公司（SIPG）项目主管；香港保华集团有限公司（PYI）项目主管；江苏洋口港投资开发有限公司（YKP）合约经理；江苏通州湾港口发展有限公司（NCD）副总经理；南通海通城市发展有限公司（NCD）常务副总经理；江苏通州湾投资开发有限公司（NCD）总经理、常务副总经理、董事。现任南通沿海开发集团有限公司副总经理。

姓名	现任职务	任期起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	否存在重大违纪违法情况	人员简历
陈新均	高级管理人员	2020.05	是	否	男，出生于 1974 年 11 月，硕士学历。历任南通市城西房管所预算员、现场管理、工程负责人；南通瑞慈投资公司综合部经理；南通新宏基投资管理有限公司工程部经理；南通国有置业集团有限公司工程部经理；江苏盛和房地产股份有限公司副总经理；江苏盛和房地产股份有限公司董事、总经理；南通国有置业集团有限公司副总经理；南通文化旅游产业发展有限公司（原南通国有置业集团有限公司）副总经理兼江苏盛和房地产股份有限公司董事长、总经理。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、副总经理兼江苏盛和房地产股份有限公司董事长。

2023 年 8 月，根据《关于黄浩同志免职的通知》（通委干〔2023〕129 号），黄浩不再担任公司副董事长、总会计师职务。根据《关于向市属企业委派监督专员的通知》（通国资发〔2023〕57 号），罗伯乐不再担任公司监事职务。根据《关于孟亮、朱建锋同志职务任免的通知》（通委干〔2023〕210 号），朱建锋不再担任公司副总经理职务，孟亮担任公司总会计师职务。

2025 年 3 月，根据《南通沿海开发集团有限公司股东决定》，沈健宏不再担任董事长职务，郝三旺担任公司董事长。

上述人员变动系正常人事调整，不会对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力造成重大不利影响，不影响原有各项决议的法律效力。

截至本募集说明书签署日，发行人共有董事 8 人，较章程约定人数缺位一人，共有监事 4 人，较章程约定人数缺位一人。发行人董事会、监事会成员人数未达到《公司章程》所规定的人数要求，但未低于法定最低人数，不会影响董事会或监事会的正常运作及公司正常经营。发行人董事人数符合《公司法》对董事会成员人数规定。

发行人董事、监事、高管人员的任职情况符合中组部《关于进一步规范领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发〔2013〕18 号）、《公司法》、《公务员法》及《公司章程》等相关法律法规的规定，不存在政府公务员兼职领薪情况，且高管人员均不具有海外永久居留权。

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员变动原因均为正常人事变动，对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均不存在重大违法违规行为。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：房地产开发与经营（凭资质证书经营）；授权资产及收益的经营和管理，投资及资产管理，沿海滩涂资源开发利用，土地一级开发，投资及商务信息咨询，普通货物仓储服务（仓储另设分支机构经营），基础设施建设，港口航道建设，物业管理服务，酒店管理，自有房屋租赁；建筑材料销售。（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）

发行人由南通市国资委出资组建，为市属一类企业，主要从事综合城市开发、教育文化产业及金融服务与贸易等业务，承担沿海开发基础设施建设、重点片区和重大项目的投资建设和运营管理职能。公司将依托一带一路和长江经济带两大国家战略，围绕“一个主业，两个片区，一个平台”的思路有序发展，拓展营业收入与利润来源，增强公司可持续发展能力。

（二）发行人报告期各期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人主营业务板块包括贸易、工程建设、租金、房地产销售等。近三年及一期，各业务板块收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：

近三年及一期发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	92,682.04	33.10	239,234.58	40.74	300,294.89	43.79	477,557.08	61.05
工程建设业务	115,853.01	41.37	172,102.74	29.31	156,309.12	22.79	99,082.44	12.67
租金等业务	53,226.12	19.01	118,628.06	20.20	87,227.18	12.72	78,331.18	10.01
房地产销售	11,319.07	4.04	39,297.09	6.69	123,452.83	18.00	100,505.46	12.85
其他	6,960.08	2.49	17,970.21	3.06	18,453.30	2.69	26,819.10	3.43
合计	280,040.33	100.00	587,232.68	100.00	685,737.32	100.00	782,295.27	100.00

注：租金等业务包括租金广告、劳务收入、物业费、房屋租赁、汽车租赁、园林设计费、融资租赁及保理业务等。其他业务包括工程监理、试验检测、供水业务、酒店业务及人力资源业务等。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 782,295.27 万元、685,737.32 万元、587,232.68 万元和 280,040.33 万元。从收入结构来看，近年公司贸易业务占公司营收比重较高；工程建设业务具有周期性，受完工进度影响，收入规模有所波动；房地产业务因销售项目单价和销售面积不同，房产销售收入亦呈现波动；其他业务包括工程监理、试验检测、供水业务、酒店业务及人力资源业务等。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人贸易业务收入分别为 477,557.08 万元、300,294.89 万元、239,234.58 万元和 92,682.04 万元，分别占同期营业收入的比例为 61.05%、43.79%、40.74% 和 33.10%。近年来，发行人贸易板块销售收入呈下降趋势，主要系建筑业和房地产业开工率下降，相应销售收入出现下滑。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人工程建设业务收入分别为 99,082.44 万元、156,309.12 万元、172,102.74 万元和 115,853.01 万元，分别占同期营业收入的比例为 12.67%、22.79%、29.31% 和 41.37%。发行人按委托人年度规划开展建设业务，年度间的收入波动来源于建设项目竣工决算进度差异所致。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人租金等业务收入分别为 78,331.18 万元、87,227.18 万元、118,628.06 万元和 53,226.12 万元，分别占同期营业收入的比例为 10.01%、12.72%、20.20% 和 19.01%。该部分收入主要来源于通州湾示范区内、南通市区内租赁物的租金收益。近三年，发行人租赁资产有所增加，故该业务板块收入有所增加。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人房地产业务收入分别为 100,505.46 万元、123,452.83 万元、39,297.09 万元和 11,319.07 万元，分别占同期营业收入的比例为 12.85%、18.00%、6.69% 和 4.04%。2024 年房产销售收入下降系受房地产行业低迷影响。

发行人近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	89,647.58	36.73	235,950.17	45.29	293,819.48	48.84	469,337.74	68.10
工程建设业务	109,133.70	44.72	154,219.85	29.60	138,156.96	22.96	86,827.39	12.60
租金等业务	27,342.47	11.20	82,518.16	15.84	43,689.94	7.26	43,006.51	6.24
房地产销售	12,037.16	4.93	34,866.38	6.69	112,317.86	18.67	68,125.95	9.89
其他	5,894.97	2.42	13,478.11	2.59	13,639.96	2.27	21,853.66	3.17
合计	244,055.89	100.00	521,032.67	100.00	601,624.19	100.00	689,151.24	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 689,151.24 万元、601,624.19 万元、521,032.67 万元和 244,055.89 万元，整体变动趋势与收入变动一致。

发行人近三年及一期毛利润情况

单位：万元、%

项目	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	3,034.46	8.43	3,284.41	4.96	6,475.41	7.70	8,219.34	8.82
工程建设业务	6,719.31	18.67	17,882.90	27.01	18,152.16	21.58	12,255.05	13.16
租金等业务	25,883.65	71.93	36,109.89	54.55	43,537.25	51.76	35,324.67	37.92
房地产销售	-718.09	-2.00	4,430.71	6.69	11,134.97	13.24	32,379.51	34.76
其他	1,065.11	2.96	4,492.10	6.79	4,813.34	5.72	4,965.44	5.33
合计	35,984.44	100.00	66,200.01	100.00	84,113.13	100.00	93,144.01	100.00

发行人近三年及一期毛利率情况

单位：%

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
贸易业务	3.27	1.37	2.16	1.72
工程建设业务	5.80	10.39	11.61	12.37
租金等业务	48.63	30.44	49.91	45.10
房地产销售	-6.34	11.27	9.02	32.22
其他	15.30	25.00	26.08	18.51
综合毛利率	12.85	11.27	12.27	11.91

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别为 93,144.01 万元、84,113.13 万元、66,200.01 万元和 35,984.44 万元，毛利率分别为 11.91%、

12.27%、11.27%和 12.85%。其中，贸易业务毛利率报告期内相对较低，主要系行业特性所致；工程建设业务毛利率保持稳定；租金等业务 2024 年毛利率有所下降，主要系洋吕铁路开通运营且运营成本较高所致；房地产销售业务 2024 年及 2025 年 1-6 月毛利率有所降低，主要系受房地产市场低迷，交付房产销售单价有所下降而建设成本较高所致。

（三）公司主营业务模式

1、贸易业务

发行人贸易业务主要由子公司南通沿海开发集团商贸有限公司（以下简称“沿海商贸”）和沿海西本供应链南通有限公司（以下简称“西本供应链”）负责运营。2013 年起，公司大规模拓展钢材、沥青等物资贸易，以配套自建项目为主，根据项目施工所需开展购销。随着市场的发展，公司贸易业务在满足下游施工企业需求基础上，进一步拓展了外部市场。2024 年起，发行人增加水泥熟料业务品种，用于扩充业务品类，服务客户需求。

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人贸易业务收入分别为 477,557.08 万元、300,294.89 万元、239,234.58 万元和 92,682.04 万元，分别占当期营业收入的比例为 61.05%、43.79%、40.74% 和 33.10%。同期毛利率分别 1.72%、2.16%、1.37% 和 3.27%，营业毛利率随钢价波动。公司以统购分销为主的运营模式风险较低，但整体盈利能力一般。2024 年度，发行人贸易板块销售收入出现较大幅度下降，下降金额为 61,060.31 万元，下降幅度为 20.33%。贸易板块销售收入下降原因为建筑业和房地产业开工率下降，相应销售收入出现下滑。

报告期内，发行人贸易业务毛利水平较低，主要系发行人采用以销定购模式，获得的买卖价差较小，与行业水平基本保持一致，符合业务实际情况，不属于低利贸易。发行人贸易业务不涉及 PPP 项目。发行人贸易子公司不存在为贸易业务上下游供应商和客户提供融资担保的情形，亦不存在向供应商和客户提供大额资金拆借的情形，不存在直接提供资金或者通过结算票据、办理保理、增信支持等方式变相提供资金的情况，不属于金融衍生或融资性贸易。发行人的贸易业务通过第三方仓储平台办理出入库，所涉及货物均具有实物流及现金流，不存在“空转”、“走单”等虚假贸易业务等相关情况。

综上，发行人的贸易业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

（1）开展贸易业务的背景、优势、商业合理性及必要性

发行人贸易业务立足于基础设施建设业务，贸易货种主要为建材（螺纹钢、盘螺等）、钢坯、水泥熟料和石英砂。上游客户主要为上海、苏州、无锡、南通周边地区大型生产企业及贸易企业，下游客户主要为南通周边上海、苏南、南通等地的施工企业及贸易企业。发行人通过贸易业务的开展，一是优化收入结构、提升盈利能力；二是通过从原材料源头有效控制基础设施工程质量；三是搭建贸易平台，培育示范区贸易物流。

采购方面，报告期内，发行人为确保钢材等贸易品种供应稳定性，与沙钢、永钢、中天钢铁等大型钢厂签订年度经销协议，作为区域经销商销售钢材，发行人享受经销商优惠政策和价格，具备一定的成本优势。

定价模式方面，发行人在合同订立日市场价格基础上，根据与下游客户谈判条件及市场行情适当加价，采购价格根据当日上游客户出厂价执行。通过以销定购的业务模式和加价销售的定价方式保证了毛利润空间，有助于规避商品价格波动风险，发行人贸易业务为市场化经营，发行人通过以销定购、合理定价的方式，确保贸易业务板块盈利。

仓储方面，发行人与上海欧冶物流股份有限公司、常州市中天钢铁物流中心有限公司等签订仓储协议，通过欧冶物流南通双逸仓库、常州中天钢铁物流园等仓储基地储存货物，由发行人与仓库连接网络专线，发行人派专人负责出、入库的监管，在出、入库时通过网上专线进行审批，在获得批准后凭审批单向仓库发出出、入库指令，并在出具的交接单上签字确认，完成发货控制流程。上述仓储地比邻运河、港口，水路交通发达，较为适合大宗商品的装卸运输，相较于传统的公路运输，成本优势明显。

发行人地处江苏省南通市，毗邻上海、苏州、无锡等长三角核心城市，区域经济一体化程度高，基础设施建设需求旺盛，为贸易业务奠定了天然的市场

基础。南通作为长江经济带重要节点城市，拥有通州湾港区等优质港口资源，依托港口物流优势，发行人可高效实现建材、钢坯等大宗商品的集中采购与分销，降低运输成本并提升周转效率。其上下游客户主要分布于南通及周边地区，与上海、苏南等地形成紧密的产业联动，既便于从沙钢、永钢、中天钢铁等大型钢厂直接采购，保障货源稳定，又能快速响应南通及周边施工企业的物资需求，形成“区域化采购—本地化供应”的高效供应链闭环。此外，南通作为长三角北翼经济中心，基建项目密集，发行人依托本地自建项目物资需求起步，逐步拓展外部市场，在区域内具备显著的地理邻近优势和客户资源积淀，为贸易业务的持续开展提供了稳固的本地化经营根基与物流协同优势。

综上，发行人具备开展贸易业务的商业合理性及必要性。

（2）业务模式

运营模式上，贸易业务采取统购分销模式，以销定购，具体流程为：①发行人与下游客户签订销售合同，确定数量、价格；②发行人根据所签合同向上游客户发送订单，并预付一定比例订金；③上游客户在备货后通知发行人支付余款；④发行人支付余款，供应商发出提货单。目前，贸易行业多数采用先款后货的交易模式。发行人在贸易行业针对不同的客户在货款结算方面有所差异。针对贸易公司客户，发行人需要在收到货款后再发放提货单据，控制产品价格波动及应收账款的风险。针对工程建设业务客户，发行人仅挑选央企、大型国有企业及部分特级资质施工企业进行直供合作。针对前述优质施工企业客户，发行人在风险可控的条件下，可按合同进行供货，后支付钢材供应货款。发行人对于应收账款的账期较为严格，原则上不进行垫资。发行人以量换利润，对于长期合作工程施工企业也仅有少量应收账款。发行人内部设有不同类型客户的评定机制，用于支持企业业务发展，防范风险。

定价模式上，发行人在合同订立日市场价格基础上，根据与下游客户谈判条件及市场行情适当加价，采购价格根据当日上游客户出厂价执行。通过以销定购的业务模式和加价销售的定价方式保证了毛利润空间，有助于规避商品价格波动风险。

结算模式上，发行人采购商品采取预付一定比例定金、余款结清发货的结算方式，预付定金比例一般为 20%-30%；销售商品是在收到全额款项后发货。

(3) 收入确认方法、会计处理及合理性，相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定

向上游采购预付定金：

借：预付账款

贷：货币资金

现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”

向上游支付余款：

借：存货

贷：货币资金

现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”

下游客户提货：

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货

下游客户付款：

借：货币资金

贷：应收账款

现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”

发行人贸易业务采用总额法确认收入。

1) 企业会计准则对收入确认方法的相关规定

根据《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》相关规定：企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除支付给其他方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- ①企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。
- ②企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。
- ③企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- ①企业承担向客户转让商品的主要责任。
- ②企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。
- ③企业有权自主决定所交易商品的价格。
- ④其他相关事实和情况。

2) 公司贸易业务具体情况

公司贸易业务立足于基础设施建设业务，客户主要为上海、苏州、无锡、南通周边地区大型生产企业及贸易企业。贸易业务的开展主体主要为沿海西本供应链南通有限公司，通过产业链向上游延伸，与钢铁生产企业开展合作，在供货渠道的稳定性和议价能力等方面具有一定优势。

根据合同约定，在采购环节，公司在年度开始前与主要供应商（主要为沙钢集团、永钢集团、中天钢铁三大钢厂）签订年度经销协议，协议约定年度采购计划量，实际执行时将年度计划拆解为月经销量，并按每旬报送计划量并履行合约，采购价格根据钢厂每旬定价执行。依据合同约定，上游供应商将货物交付至约定地点或由发行人自提签收视为交付完成，货物交割前和货物相关的风险由供应商承担。在该类采购环节中，公司承担货物交割后的仓储费用和货物相关的灭失、价格变动、滞销积压等风险，是存货风险承担人。

根据合同约定，在销售环节，公司在钢厂指导价的基础上，可以自主定价，在与下游客户进行货物交割后，公司向客户承担货物质量、退换货、售后服务等风险，是主要责任人。

由于公司分别与供应商及客户进行独立交易，各自承担在贸易业务中的商品实质转移风险，即使在客户无法支付货款时，采购合同达到支付条件后，公司仍需要向供应商支付采购款，故公司承担与产品销售相关的主要信用风险。

综上，公司该类贸易业务符合《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》的相关规定，在达到收入确认条件后按总额法确认收入。

（4）业务经营情况

2022-2024 年度公司主要贸易品种情况

单位：万吨、元/吨

时间	建材			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2022年	72.384	3,949.33	73.514	4,057.47
2023年	66.28	3,595.06	67.06	3,658.40
2024年	59.54	3,209.25	59.75	3,260.39
时间	钢坯			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2022年	26.835	4,167.35	26.835	4,209.18
2023年	2.52	3,464.08	2.52	3,511.00
2024年	0.20	3,283.19	0.20	3,371.68
时间	水泥熟料			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2022年	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	0.00	0.00	0.00	0.00
2024年	4.08	278.76	4.08	281.42
时间	石英砂			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2022年	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	0.00	0.00	0.00	0.00
2024年	28.25	354.03	28.25	354.25

① 上游供应商

发行人上游供应商主要为上海、苏州、无锡、南通周边地区大型生产企业及贸易企业，采购产品主要为建材（螺纹钢、盘螺等）和钢坯。公司有较为严格的供应商准入标准，通常选择资信度较好、诚信度较高的大型贸易经销商合作，近年来随着钢材贸易规模快速增长，亦拓展了与沙钢、永钢等大型钢厂的合作，整体经营风险可控。

2024 年，发行人前五大供应商采购金额合计为 126,907.40 万元，占当期总采购金额比重为 62.55%，发行人供应商集中度相对较低。

2024 年度发行人主要贸易供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	主要采购商品	采购金额	占比	与发行人是否关联	第一大股东	实际控制人	与其他上下游是否关联关系
江苏峻丰国际贸易有限公司	螺纹钢等	30,636.58	15.10	否	许磊	许磊	否
上海找钢网信息科技股份有限公司	螺纹钢等	27,767.92	13.69	否	王东	王东	是
上海叶洋供应链管理有限公司	盘螺、螺纹钢等	27,509.22	13.56	否	赵晶晶	赵晶晶	否
上海钢银电子商务股份有限公司	普卷、螺纹钢等	22,197.08	10.94	否	亚东兴业创业投资有限公司	郭广昌	是
中天钢铁集团（南通）有限公司	螺纹钢等	18,796.60	9.27	否	中天钢铁集团有限公司	董才平	否
合计	-	126,907.40	62.55				

② 下游客户

发行人下游客户主要为南通地区的贸易公司及通州湾港区内施工企业。业务主要采用以销定购的经营模式，故销售情况与采购情况匹配度较高。2024 年，发行人前五大贸易客户销售金额合计为 88,243.81 万元，占当期总销售金额比重为 42.71%，发行人下游客户集中度较低。

2024 年度发行人主要贸易客户情况

单位：万元、%

客户名称	主要销售商品	销售金额	占比	与发行人是否关联	第一大股东	实际控制人	与其他上下游是否关联关系
上海找钢网信息科技股份有限公司	普卷等	24,371.55	11.80	否	王东	王东	是
江苏筑建金属科技有限公司	高线、螺纹钢、盘螺等	21,219.40	10.27	否	殷庆亮	殷庆亮	否
上海钢银电子商务股份有限公司	螺纹钢、普卷、盘线等	20,898.23	10.11	否	亚东兴业创业投资有限公司	郭广昌	是
中国建筑第八工程局有限公司	螺纹钢、盘螺等	11,748.40	5.69	否	中国建筑股份有限公司	国务院国有资产监督管理委员会	否
安徽福莱特光伏玻璃有限公司	螺纹钢等	10,006.24	4.84	否	福莱特玻璃集团股份有限公司	阮洪良	否
合计	-	88,243.81	42.71	-	-	-	-

发行人贸易业务主要上下游之间不涉及存在关联关系的情形，存在重复情况，具体如下：

2024 年度，上海钢银电子商务股份有限公司既是发行人的上游供应商，又是发行人的下游客户，主要是由于购销双方采购、销售需求变化所导致的，采购销售的商品品类存在一定的重合情形，主要是因钢坯等大宗商品具备流动性强、标准化程度高、易变现、需求量大等特点，由于大宗商品价格波动频繁、且行业竞争激烈，企业通常根据市场需求、区域间价差、对未来市场行情判断等因素，与上下游制造业企业和上下游贸易商进行交易或提供服务，从中赚取利润。大宗商品供应链企业往往同时经营多种产品及品种的业务，而同一企业既会存在采购不同品类材料的需求，也会存在销售不同品类材料的需求，出于客户、供应商的采购、销售需求，存在分别向同一交易对象进行采购或销售相同种类商品的情况，具备一定商业合理性。

2024 年度，上海找钢网信息科技股份有限公司既是发行人的上游供应商，又是发行人的下游客户，主要是由于购销双方采购、销售渠道及产品品种的不同，故存在同为上下游的情况。上述对手方所采购销售商品规格型号、所在产地均不同，供应商及客户存在一定程度的重合，主要是采购和销售不同商品或不同年份出现供需变化的情况。具体来说，发行人贸易业务核心商品大类包括钢坯、螺纹钢等，在实际生产或流转过程中，上下游企业会出现需求变化，或者利用港口物流优势，通过发行人进行采购或销售不同类型的商品，从而出现一定的上下游重合情况，具备合理性。

上海找钢网信息科技股份有限公司、上海钢银电子商务股份有限公司均为专业从事钢材交易的供应链服务平台。其中，上海找钢网信息科技股份有限公司旗下找钢网交易平台累计合作 110 多家钢厂、12,000 多家大型贸易商，服务超过 17 万家注册企业用户，提供涵盖整个钢铁贸易价值链的综合型全产业链服务。上海钢银电子商务股份有限公司于 2008 年正式注册成立，是国内大型 B2B 钢铁全产业链智慧服务平台，也是国内位居前列的千亿级钢铁电商平台。报告期内，发行人为确保钢材供应稳定性，与大型钢厂签订经销协议，作为区域经销商销售钢材，发行人根据库存及上下游客户需求情况通过上述公司旗下找钢

网、钢银电商网站采购或销售库存钢材，故存在同为上下游的情况。此外，找钢网及钢银电商作为大宗商品供应链服务平台，具有显著的资源整合与渠道分销优势，为发行人提供了稳定货源采购渠道及全国性库存分销网络，有效解决了区域性供需错配问题并提升了流通效率，该等合作模式具有显著的业务协同效应。综上，上述双向交易系行业特性与市场化运作的合理结果，符合大宗商品贸易行业“以市场化供需为导向、通过多向交易实现资源优化配置”的业务逻辑，具备合理性。除前述公司以外，发行人其他主要上下游之间不存在重复或互为关联方的情形。

2、工程建设业务

发行人工程建设业务主要由子公司通州湾控股、通州湾投资负责实施。通州湾控股、通州湾投资为总包方，具体项目实施过程中的规划、施工、监理等工作由总包方向有资质的主体招标确定。

近三年及一期，工程建设板块实现收入分别为 99,082.44 万元、156,309.12 万元、172,102.74 万元和 115,853.01 万元，占营业收入比重分别为 12.67%、22.79%、29.31% 和 41.37%。实现毛利润 12,255.05 万元、18,152.16 万元、17,882.90 万元和 6,719.31 万元，分别占同期毛利润的 13.16%、21.58%、27.01% 和 18.67%。

（1）业务模式

1) 通州湾示范区开发

通州湾示范区工程建设业务采取委托代建模式，子公司通州湾控股、通州湾投资受示范区管委会等政府相关部门以及市级功能性平台公司委托，承建示范区内的城市基础设施建设项目。其中，示范区管委会等政府相关部门主要委托公司对示范区内城市区域拆迁、公共公用设施、农路、农桥以及跨区域公路及道路等项目进行投资建设；市级功能性平台公司分别包括南通通州湾港城投资发展有限公司（以下简称“港城投资”）和南通新家园建设有限公司¹（以下

¹ 2023 年 11 月，新家园建设控股股东由南通通州湾港城投资发展有限公司变更为江苏通州湾投资开发有限公司，纳入发行人合并范围。

简称“新家园建设”），分别委托公司对产业园区基础设施建设及其相关配套项目，以及城市道路、桥梁及相关配套设施进行投资建设。委托方均与通州湾控股或通州湾投资签署了《工程项目建设协议书》，将示范区内的工程项目交由公司投资建设，按照工程建设项目完工进度或在项目竣工验收后，委托方逐年向通州湾控股或通州湾投资支付工程建设款，付款期限一般不超过 5 年。

随着通州湾示范区前期基础设施建设陆续完工，发行人委托代建模式有所变化，示范区管委会负责将建设资金分年度安排，并纳入预算予以保障，管委会负责协调项目规划、用地、用海和项目所需的其他配套条件，指导项目报批报建，对项目实施提供必要的协调与支持。发行人负责按要求组织项目实施，负责工程项目建设全过程管理。项目结算采用成本加酬金的方式，项目完成决算后按决算总价款加管理费进行结算，管理费按 3% 计收。工程招标完成后管委会按中标金额的 30% 预拨发行人作为项目建设资金，第二年十一月底前拨付至中标金额的 70%，工程结算审计完成后付至审定金额的 97%，余款待缺陷责任期满、财务决算审计完成且项目移交业主单位后付清，代建管理费与工程建设费用同期同比例拨付。

2) 平潮高铁城片区开发

平潮高铁城片区开发由子公司海通城发负责。平潮高铁城是南通市对接上海、南北联动、跨江融合的“桥头堡”，未来将打造成为南通市核心交通功能区。

平潮高铁城项目规划总面积 9.12 平方公里，总建筑面积 771 万平方米，计划总投资 230 亿元，建设周期 13 年，预计 2028 年底完工。海通城发负责区域内拆迁安置、土地平整、基础设施建设和市政配套等任务。

片区开发实行封闭运作，专款专用，片区内约定的财政收入地方留存部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为项目封闭运作的可用财力，项目开发收入包括土地出让金地方留存、开发建设期产生的税费地方留存全额等，项目开发支出主要包括征迁安置费、土地指标购买费、基础设施及公共配套设施建设成本、财务费用、管理费等。目前项目尚处于建设阶段。

(2) 投资及盈利模式

公司工程建设业务的资金来源为收到业主单位支付的工程款、政府拨付的财政补贴以及外部融入资金。工程费支付方面，公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，并根据实际情况向施工方支付工程款。委托单位以投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本费用支出）的一定比例向发行人支付工程款。

（3）会计处理

项目建设成本支出：

借：存货

贷：银行存款

确认收入、结转存货：

借：银行存款或应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货

现金流量表记“经营活动现金流入—销售商品及提供劳务收到现金”、“经营活动现金流出—销售商品及提供劳务所支付的现金”。

(4) 已完工项目情况

发行人已完工基础设施建设项目回款主要依据工程进度和合同约定确定。截至 2025 年 6 月末，公司主要已完工基础设施建设项目累计投资 45.38 亿元，已确认收入 52.05 亿元，已回款 39.90 亿元。部分已完工项目未来三年无回款计划，系于报告期末已全部回款，故不涉及后续回款安排，相关事项对本期债券偿付能力不会造成重大不利影响。

截至 2025 年 6 月末主要已完工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	受托方	总投资额	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2025年	2026年	2027年
1	平海公路	2013-2019年	通州湾投资	90,000.00	100,800.02	94,029.00	3,500.00	3,271.02	-
2	经一路、经二路、经三路、黄河路、海盐路、长江路	2014-2018年	通州湾投资	75,000.00	86,709.62	44,335.48	20,000.00	20,000.00	2,374.14
3	翠竹路、春晓路、春来路、竹苑路、淮海路	2014-2018年	通州湾投资	65,000.00	78,201.43	39,128.06	18,000.00	18,000.00	3,073.37
4	海洋滩涂围垦工程（南区）吹填工程	2013-2016年	通州湾投资	38,000.00	43,187.99	30,591.28	12,596.71	-	-
5	海洋滩涂围垦工程（北区）吹填工程	2013-2016年	通州湾投资	32,000.00	36,274.03	26,979.00	9,295.03	-	-
6	遥望港景观新闸	2016-2017年	通州湾控股	27,252.51	30,522.81	28,220.81	2,302.00	-	-
7	围垦北区水系建设工程	2014-2017年	通州湾投资	25,000.00	28,016.86	25,050.00	2,966.86	-	-
8	乐海大道北段市政道路工程	2015-2016年	通州湾控股	13,911.88	15,739.33	15,739.33	-	-	-
9	纳潮河西部总部经济园 F1、F2 地块	2015-2016年	通州湾控股	13,025.76	14,588.85	12,643.85	1,945.00	-	-

序号	项目名称	建设期间	受托方	总投资额	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2025年	2026年	2027年
10	通州湾通用机场建设项目跑道工程	2014-2017年	通州湾控股	8,928.57	10,000.00	7,464.20	2,535.80	-	-
11	团结河、三余竖河、遥望港整治	2020-2021年	通州湾投资	7,900.00	8,848.00	9,909.76	-	-	-
12	南通滨海园区文化艺术中心	2015-2017年	通州湾控股	7,453.33	9,197.73	9,197.73	-	-	-
13	通州湾小学建设项目	2015-2016年	通州湾控股	7,142.86	8,000.00	8,000.00	-	-	-
14	保税仓库	2016-2017年	通州湾控股	6,147.54	7,148.23	7,148.23	-	-	-
15	园区景观绿化工程	2014-2018年	通州湾投资	4,600.00	5,152.00	3,554.56	1,597.44	-	-
16	通州湾示范区月湾路及学区路	2016-2018年	通州湾控股	3,423.57	5,151.84	5,151.84	-	-	-
17	汽运中心	2014-2016年	通州湾控股	3,159.82	3,539.00	3,539.00	-	-	-
18	通州湾示范区春江路东延段工程	2016-2017年	通州湾控股	2,806.96	3,143.79	2,923.67	220.12	-	-
19	新中闸整治	2021-2022年	通州湾投资	2,700.00	3,024.00	3,386.88	-	-	-
20	遥望港河水系贯通工程	2017-2018年	通州湾控股	2,384.20	2,670.30	1,980.00	690.30	-	-
21	康泰路、黄海路北延工程	2016-2017年	通州湾控股	2,075.00	2,324.00	2,097.31	226.69	-	-
22	近海东竖河整治工程	2016-2017年	通州湾控股	1,964.29	2,200.00	2,188.00	12.00	-	-
23	健康产业园绿化景观工程	2017-2018年	通州湾控股	1,869.64	2,094.00	1,896.93	197.07	-	-

序号	项目名称	建设期间	受托方	总投资额	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2025年	2026年	2027年
24	邻里中心	2016-2017年	通州湾控股	1,799.11	2,446.00	2,446.00	-	-	-
25	北三干河整治工程	2017-2018年	通州湾控股	1,785.71	2,000.00	1,860.86	139.14	-	-
26	围垦南区水系建设工程	2014-2016年	通州湾投资	1,700.00	1,904.00	1,904.00	-	-	-
27	通州湾示范区南纳潮河整治工程	2015-2016年	通州湾控股	1,696.43	1,900.00	1,802.00	98.00	-	-
28	三余水系建筑物提升改造二期	2015-2016年	通州湾控股	1,401.79	1,570.00	1,460.00	110.00	-	-
29	通海大道给水工程	2017-2018年	通州湾控股	1,246.43	1,396.00	1,396.00	-	-	-
30	围垦南区支河贯通	2015-2016年	通州湾控股	1,160.71	1,314.00	1,314.00	-	-	-
31	通州湾示范区三夹沙片区生态景观河道工程	2020年	通州湾投资	700.00	784.00	878.08	-	-	-
32	核心区婚纱摄影基地、托斯卡纳等周边区域污水管网连接工程	2020年	通州湾投资	600.00	672.00	752.64	-	-	-
合计		-	-	453,836.11	520,519.83	398,968.50	76,432.16	41,271.02	5,447.51

(5) 主要在建项目情况

截至 2025 年 6 月末，公司主要在建工程建设项目总投资 34.25 亿元，已完成投资 18.87 亿元，未来三年计划投资 14.36 亿元。

截至 2025 年 6 月末主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比率	未来投资计划			资本金是否到位	项目是否合法合规	是否签订合同
								2025年	2026年	2027年			
1	通州湾现代纺织产业园邻里中心配套工程项目	通州湾投资	2022-2026	2022-2026	37,000.00	9,600.00	30.00%	17,400.00	5,000.00	5,000.00	是	是	是
2	通州湾人民医院项目	通州湾投资	2023-2026	2023-2026	28,000.00	8,000.00	30.00%	800.00	9,200.00	10,000.00	是	是	是
3	通州湾示范区三夹沙围区一期市政工程	通州湾投资	2019-2024	2019-2024	23,700.00	23,700.00	30.00%	-	-	-	是	是	是
4	农村公路提档升级工程	通州湾投资	2019-2025	2021-2025	20,000.00	13,300.00	30.00%	6,700.00	-	-	是	是	是
5	三夹沙区域海堤河等7条河道生态护岸工程	通州湾投资	2023-2025	2023-2025	20,000.00	15,900.00	30.00%	4,100.00	-	-	是	是	是
6	电子信息产业园纬二路、经七路、盛德路工程	通州湾控股	2022-2024	2022-2024	20,000.00	5,573.75	30.00%	5,000.00	5,000.00	4,426.25	是	是	是
7	通州湾实验中学新建工程	通州湾控股	2023-2025	2023-2025	19,000.00	6,092.01	30.00%	6,000.00	6,000.00	907.99	是	是	是
8	通州湾滨海新区生态化海堤工程	通州湾控股	2023-2025	2023-2025	18,000.00	1,017.77	30.00%	4,000.00	4,000.00	4,000.00	是	是	是
9	扶海路南延	通州湾投资	2019-2024	2021-2024	16,800.00	16,800.00	30.00%	-	-	-	是	是	是
10	通州湾示范区三夹沙作业区	通州湾控股	2024-2025	2024-2025	16,779.00	3,654.42	30.00%	3,000.00	3,000.00	3,000.00	是	是	是

序号	项目名称	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比率	未来投资计划			资本金是否到位	项目是否合法合规	是否签订合同
								2025年	2026年	2027年			
	东港池内侧拆除成陆工程												
11	三夹沙富足路、内港池支路（堤外路）、黄河路东延二期工程	通州湾投资	2020-2024	2021-2024	16,000.00	15,808.00	30.00%	192.00	-	-	是	是	是
12	现代纺织产业园江安路主干道工程	通州湾投资	2021-2023	2021-2024	16,000.00	7,668.00	30.00%	3,932.00	4,400.00	-	是	是	是
13	通州湾高级中学	通州湾投资	2019-2022	2021-2023	15,000.00	15,000.00	30.00%	-	-	-	是	是	是
14	通州湾示范区海新路南延、海明路南延、江达路工程	通州湾控股	2020-2026	2021-2026	13,651.00	6,082.08	30.00%	3,000.00	3,000.00	1,568.92	是	是	是
15	东安园区道路维修提升及局部管网改造工程	通州湾投资	2021-2025	2021-2025	13,600.00	10,600.00	30.00%	3,000.00	-	-	是	是	是
16	通州湾示范区三余人民医院改扩建工程	通州湾投资	2019-2025	2021-2025	11,000.00	7,700.00	30.00%	3,300.00	-	-	是	是	是
17	通州湾示范区三夹沙围区附属工程	通州湾投资	2020-2025	2021-2025	10,000.00	7,200.00	30.00%	2,800.00	-	-	是	是	是
18	三夹沙部分填海成陆拆除与海堤东延工程	通州湾投资	2021-2025	2021-2025	10,000.00	7,100.00	30.00%	2,900.00	-	-	是	是	是

序号	项目名称	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	自有资金比率	未来投资计划			资本金是否到位	项目是否合法合规	是否签订合同
								2025年	2026年	2027年			
19	柏海汇污水处理厂二期改扩建工程	通州湾控股	2021-2027	2021-2027	10,000.00	2,864.00	30.00%	2,000.00	2,000.00	2,000.00	是	是	是
20	通州湾示范区 X264(东安大道-通海大道)道路大中修工程	通州湾投资	2021-2025	2021-2025	8,000.00	5,000.00	30.00%	3,000.00	-	-	是	是	是
合计					342,530.00	188,660.03		71,124.00	41,600.00	30,903.16			

注：公司在建及拟建项目建设期间为计划建设时间，建设期间会根据项目的实际情况有所调整。截至报告期末，发行人在建项目回款计划、建设进度基本符合预期。

（6）主要拟建项目情况

截至 2025 年 6 月末，公司主要拟建工程建设项目建设项目计划总投资 10.66 亿元。

截至 2025 年 6 月末发行人主要拟建项目明细表

单位：万元、年

序号	项目名称	计划总投资	建设周期	未来三年投资计划		
				2025年	2026年	2027年
1	通州湾示范区外北岸河北岸整治工程	1,500.00	2	500.00	500.00	500.00
2	现代纺织园北侧水系贯通工程	1,600.00	2	400.00	400.00	400.00
3	通州湾示范区耐盐稻种植基地取水工程	1,500.00	2	500.00	500.00	500.00
4	三港池供水管线建设工程	3,400.00	2	1400.00	1000.00	1000.00
5	高端装备临港产业园东港池环路工程	26,890.00	4	8,000.00	8,000.00	8,000.00

序号	项目名称	计划总投资	建设周期	未来三年投资计划		
				2025年	2026年	2027年
6	通州湾示范区西江路北接线工程	400.00	2	200.00	200.00	-
7	通州湾示范区电子信息产业园经六路工程	1,300.00	2	500.00	500.00	300.00
8	通州湾示范区高新综合产业园纬五路工程	400.00	2	200.00	200.00	-
9	通州湾示范区青年湖周边配套提升工程	650.00	2	350.00	300.00	-
10	南通区域供水平海线（主线共线段）建设工程	69,000.00	5	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计		106,640.00	-	22,050.00	21,600.00	20,700.00

(7) 工程代建业务合规性

《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等文件，关于地方政府债务管理的相关规定主要如下：

1) 《中华人民共和国预算法》

地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除《中华人民共和国预算法》另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

2) 《政府投资条例》

政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应，国家加强对政府投资资金的预算约束，政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金；安排政府投资资金应当平等对待各类投资主体。政府投资项目资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

3) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新

增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。

4) 《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）

督促相关部门、市县政府加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等形式提供担保。

加快政府职能转变，处理好政府和市场的关系，进一步规范融资平台公司融资行为管理，推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。

地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。

进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债，除国务院另有规定外，地方政府及其所属部门参与 PPP 项目、设立政府出资的各类投资基金时，不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。

5) 《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）

防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。

发行人与地方政府在业务、资产、人员、财务及机构上互相独立，发行人及其重要子公司不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7170 家融资平台公司名单和银保监会政府融资平台公司名单（监管类）范围内，不属于地方政府融资平台。

发行人举借债务利用其自身主营业务收入进行偿还，地方政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务，发行人举借债务不涉及新增地方政府债务。

在政府代建业务中，委托方向发行人出具了项目委托建设文件，发行人据此组织项目投资建设、工程招标、签订工程发包合同、工程现场管理等事宜以及其他相关工作。项目委托建设文件未将政府债务转嫁给发行人，由发行人进行举借。政府未通过担保函、承诺函为工程建设业务融资提供增信，地方政府及其所属部门未以任何文件、会议纪要的形式要求发行人通过工程建设业务为政府举债或变相为政府举债。

综上所述，发行人工程建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、租金等业务

发行人租金等业务包括租金广告、劳务收入、物业费、房屋租赁、汽车租赁、园林设计费、融资租赁及保理业务等。近三年及一期，公司租金等收入分别为 78,331.18 万元、87,227.18 万元、118,628.06 万元和 53,226.12 万元，同期营业毛利率分别为 45.10%、49.91%、30.44% 和 48.63%，主要来自通州湾示范区内物业资产租赁收入，租赁资产包括科创城项目以及示范区内的标准厂房、办公楼等，承租方包括示范区内的企业、个人，该板块目前主要由科教公司、城镇建设和滨海国资等共同负责。

（1）租金收入

1) 业务模式

科创城项目主要由科教公司负责运营，项目规划总建筑面积约 72 万平方米，于 2014 年陆续开工，项目建设已进入尾期，累计建成教学楼、宿舍楼及相关企业孵化用楼、配套商业等物业资产，合计总建筑面积 80 万平方米。项目内教学楼、配套宿舍用楼及相关企业孵化用楼按照“两免一减半”的政策吸引相关单位尽快落户，其中教学楼、宿舍楼等物业起始租金为每月每平米 15 元，后续逐步递增；配套商业用房按照起始租金每月每平米 25 元的标准吸引商户入驻，后续租金逐步递增。科创城项目已入驻各类科创企业 100 余家，物业租赁协议一般一年一签，按季度收取租金，学生宿舍按 1,800 元/人/年、人才公寓按 1,500 元/套/月、办公教学按 28 元/平米/月收取。其中，学生宿舍租赁价格是政府指导价的上限；人才公寓、办公用房的租赁价格是平均价，基本符合市场价。在租赁前期对于入住户的优免政策有政府补贴。目前综合出租率约为 75%。

科创城项目还有部分办公楼及公寓，由城镇建设负责运营，面积约 3.34 万平方米，系科创城内创业园项目。创业园租赁协议大部分按年签署。租金每季度或每年度收取一次，办公物业按 24 元/月/平方米、公寓按 2,500 元/套/月。租赁定价参照市场价。目前综合出租率为 60%。

滨海国资主要根据通州湾示范区规划以及自身发展要求建设标准厂房、办公楼、商铺等示范区配套物业载体，并将已建成的物业租赁给示范区内的企业、

个人以及示范区管委会，收取租金及物业管理费用。租赁期限一般为1至5年，租金每季度或每年度收取一次，租赁价格主要根据周边地区市场价格确定，近年来租赁价格较为稳定。租赁定价参照市场价。目前综合出租率89%。

2) 盈利模式

发行人在该板块的盈利主要是收取租金收入扣除管理及维持支出所形成。总体来看，随着通州湾示范区招商引资、入驻学校的增加以及自持物业不断完工并投入运营，公司租赁收入预计会逐年增长。

3) 运营情况

截至 2025 年 6 月末公司主要自持物业运营情况

单位：万平方米、%

项目名称	可租赁总面积	出租率	平均租金价格	权证号
精密机械厂房	1.42	60.00	13.00 (元/月/平方米)	苏 (2019) 通州湾不动产第 0001006 号
南都新城	0.58	98.00	32.00 (元/月/平方米)	苏 (2019) 通州湾不动产第 0000503 号、0000985 号
财富中心	1.31	100.00	28.00 (元/月/平方米)	苏 (2017) 通州湾不动产权第 0000248 号
职工之家	5.41	80.00	店面：30-33 元/月/平方米；住宅：7.00-14.00 (元/月/平方米)	苏 (2022) 通州湾不动产权第 0000201 号
科创城中央教学区	6.37	85.00	20 (元/月/平方米)	苏 (2019) 通州湾不动产权第 0000039 号、苏 (2018) 通州湾不动产权第 0000119 号
科创城研究生公寓	5.90	96.00	1,800(元/人/年)	苏 (2019) 通州湾不动产权第 0000040 号
科创城科教服务中心	8.55	84.26	1,500(元/套/月)	苏 (2018) 通州湾不动产权第 0000480 号、苏 (2017) 通州湾不动产权第 0000149 号
科创城沿海创新基地西园	2.90	94.00	10 (元/月/平方米)	苏 (2017) 通州湾不动产权第 0000152 号
科创城沿海创新基地东园	2.87	86.00	10 (元/月/平方米)	苏 (2018) 通州湾不动产权第 0000656 号
科创城沿海高端制造西园	3.78	100.00	10 (元/月/平方米)	苏 (2017) 通州湾不动产权第 0000235 号
科创城沿海高端制造东园	5.93	61.08	10 (元/月/平方米)	苏 (2017) 通州湾不动产权第 0000150 号
创业园	3.34	60.00	办公：24.00 (元/月/平方米)；公寓：2,500(元/套/月)	南通滨海国用 (2015) 第 021003 号

项目名称	可租赁总面积	出租率	平均租金价格	权证号
南通•1895文化创意产业园	1.65	57.45	15.82 (元/月/平方米)	南通房权证第 130004343-47、54-55、68、79、82、93-96；130004403-06、13、15、4581、5060、36230-31、36-37、39、44、46、55-56、63、66-67、71、76、79、87、92、94、97、99；130006300、04-06；1300038785；1300039004 号；苏通国用（2013）第 02020002 号、地号 02-02-(007) -002-2
南通大厦非居楼	0.27	82.70	36.72 (元/月/平方米)	南通房权证字第 12111803 号、12111805 号、12111806 号、12111808 号、12111809 号、12111810 号
新海通花园 17 幢	0.04	75.50	132.28 (元/月/平方米)	苏（2018）南通市不动产权第 0031113 号、0031109 号、0031110 号、0031111 号、0031112 号
人民东路 8 号王府大厦	0.47	45.50	23.95 (元/月/平方米)	南通产权证字第 130031278 号、130031274 号、130031275 号、130031276 号、130031277 号
旭日山庄	0.45	97.00	21.18 (元/月/平方米)	苏（2017）南通市不动产权第 0004374 号、0004373 号
富贵园	0.19	94.00	31.05 (元/月/平方米)	南通房权证字第 110025616-17 号，第 130031784-86 号
时运大楼	0.79	57.00	20.43 (元/月/平方米)	南通房权证字第 71210340 号等 114 个
桃坞路	2.06	82.52	35.5 元/月/平方米)	南通房权证字第 130031941 号等 388 个
和平商厦	0.14	100.00	30.95 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130031629 号
机关加油站	0.05	100.00	22.59 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130031692 号
萃园大厦	0.55	67.88	18.62 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130031965 号等 32 个
七彩大厦	1.63	42.00	17.00 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130032066 号等 5 个
民防大楼、孩儿巷	0.40	100.00	40.76 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130042359 号，第 130033700 号，南通房权证字第 130032173-74 号
人防综合楼	0.06	79.17	22.65 (元/月/平方米)	/

项目名称	可租赁总面积	出租率	平均租金价格	权证号
濠阳园	0.08	67.60	93.73 (元/月/平方米)	/
八仙城	0.02	100.00	24.83 (元/月/平方米)	南通房权证字第 150061058-60 号
青年西路 49 号	0.66	100.00	19.61 (元/月/平方米)	南通房权证字第 140046267 号
金鳌坊	1.85	91.57	38.65 (元/月/平方米)	南通房权证字第 140071205、06、07、08、09、10、11、12 号、南通房权证字第 140071185、86、87 号
盛和楼	0.24	100.00	25.86 (元/月/平方米)	南通房权证第 130005479 号、南通房权证第 130005353 号
金桥大厦	1.95	100.00	17.35 (元/月/平方米)	南通房权证字第 130031245 号
三元坊	0.05	100.00	64.75 (元/月/平方米)	南通房权证第 140071194 号
海上名门	0.33	100.00	19.13 (元/月/平方米)	海政房权证字第 20119631 号
北京二区 2 号楼 101-103、105	0.14	100.00	31.73 (元/月/平方米)	京房权证丰字第 413626、30、38、40 号
北京二区 3 号楼 101、102	0.07	100.00	31.73 (元/月/平方米)	京房权证丰字第 413837、41 号
滨江 1#楼	7.20	100.00	24.56 (元/月/平方米)	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
滨江 4#楼	2.42	100.00	24.56 (元/月/平方米)	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
滨江温泉别墅	0.59	100.00	28.14 (元/月/平方米)	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
合计	72.71	-	-	

（2）融资租赁与保理收入

融资租赁业务主要由下属控股子公司通州湾融资租赁（江苏）有限公司（以下简称“租赁公司”）负责，主要开展南通县市级政信类融资租赁业务。租赁公司主要为南通县市级政府平台公司，苏中、苏南县市级政府平台公司，浙江、山东县市级平台公司提供回租业务；另外，在担保条件满足的前提下，可与通州湾示范区、科创城以及南通本地其他园区招商引资入驻企业开展的直租业务，与南通本地国有二级甲等及以上医院开展的医疗设备直租业务，以江苏省内国有规模以上工程机械厂商回购为基础开展工程机械直租业务等。截至 2025 年 6 月末，发行人持有的租赁公司股权已全部划转至南通通湾水利建设有限公司，发行人后续不再从事融资租赁业务。

公司还兼营和租赁业务相关的保理业务，由南通金控商业保理有限公司（以下简称“保理公司”）负责，主要开展以沿海集团及南通区域范围内国有企业为发包人的工程类保理业务。保理公司一方面将依托于集团作为通州湾、平潮高铁新城两大片区综合开发主体的优势，服务于承担上述工程建设的建筑施工企业；另一方面拓展到承担南通其他市属国有平台以及县市级国有平台公司基础设施建设项目的建筑施工企业，解决项目施工单位普遍存在的流动资金紧张问题，同时缓解项目业主工程建设中的资金支付压力。

风险管理方面，公司结合实际的业务开展情况以及贷后管理情况，持续更新现有的保理业务管理办法、贷后管理办法、风控管理办法、项目评审委员会管理办法等，并根据业务及风控需要，补充制定项目风险金计提管理办法、项目准入标准、客户准入评价管理办法等。

4、房产销售业务

（1）房地产开发业务经营主体及开发资质

截至 2025 年 6 月末，发行人从事房地产开发业务的子公司及资质情况如下：

发行人从事房地产开发业务子公司资质

公司名称	业务资质许可	资质等级	资质有效期
南通沿海开发集团城镇建设有限公司	《房地产开发企业资质证书》	暂定贰级	换发中

公司名称	业务资质许可	资质等级	资质有效期
江苏盛和房地产股份有限公司	《房地产开发企业资质证书》	壹级	2027.12.31 到期
龙信海悦置业（如皋）有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级	2028.5.21 到期
南通盛通置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级	换发中
南通盛荣置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级	2026.3.12 到期
南通紫琅开发置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级	2025.12.12 到期
南通盛和五水置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级	2026.3.26 到期

南通沿海开发集团城镇建设有限公司和南通盛通置业有限公司的资质证书截至本募集说明书签署日已到期，目前换发中，其余房产销售业务的主体均具有壹级或贰级房地产开发资质。

（2）房地产开发业务经营模式

发行人主要通过交易市场公开拍卖的模式（即“招拍挂”）模式获得土地使用权，业务范围全部在南通区域范围内。发行人房地产项目后续开发主要采用模式为：发行人仅负责融资、买地和销售，并通过公开招投标等方式外包给符合资质要求的专业设计公司或建筑施工公司进行设计或施工，由发行人支付设计费用或施工费用。

在业务采购方面，房地产开发业务需购买土地使用权并采购原材料，其中原材料主要包括钢材和水泥。对于土地使用权，发行人一般通过交易市场公开拍卖的方式获得土地使用权，分期付款比例及付款期限均根据具体的土地出让合同确定。对于钢材和水泥等原材料，发行人房地产开发业务采购以自行采购模式为主。

（3）房地产开发业务经营状况

近三年及一期，发行人房产销售业务实现销售收入 100,505.46 万元、123,452.83 万元、39,297.09 万元和 11,319.07 万元，分别占同期营业收入的比例为 12.85%、18.00%、6.69% 和 4.04%，受销售楼盘单价及销售面积不同影响，收入呈现波动；实现毛利润 32,379.51 万元、11,134.97 万元、4,430.71 万元和-

718.09 万元，占当期毛利润的比例分别为 34.76%、13.24%、6.69% 和 -2.00%。2024 年及 2025 年 1-6 月，发行人房产销售收入减少，主要系发行人集中交付的地产项目体量较小所致。

（4）项目开发区域

发行人目前开发项目全部在南通区域范围内，未有其他区域的项目。

（5）房地产项目情况

1) 已完工项目情况

截至 2025 年 6 月末，公司已完工房产项目为沿海十里蓝院、九里香堤二期、九里桃源及翰林府项目，总投资 55.23 亿元，总可销售面积 42.42 万平方米，截至 2025 年 6 月末，已销售 33.55 万平方米，已收到销售款 52.63 亿元。整体来看，公司已完工房产项目销售情况良好，已覆盖投资支出规模并有盈余。

截至 2025 年 6 月末已完工房地产项目情况表

单位：万元、万平方米

项目名称	总投资	可销售面积	已销售面积	已销售总额	销售进度	已回款情况
沿海·十里蓝院	43,000.00	9.79	6.15	48,640.07	63%	48,640.07
九里香堤二期	180,800.00	13.75	13.55	210,000.00	基本完成去化	210,000.00
九里桃源	220,000.00	13.16	11.49	228,875.62	87%	228,875.62
翰林府	108,500.00	5.72	2.36	38,832.30	41%	38,832.30
合计	552,300.00	42.42	33.55	526,347.99	-	526,347.99

2) 在建项目情况

截至 2025 年 6 月末，公司主要在建房产项目包括湾上文华、九里云和苑等项目，计划总投资 106.22 亿元，已投资 58.75 亿元，已销售金额 14.76 亿元，收到回款 13.37 亿元。

截至 2025 年 6 月末主要在建房地产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	开工时间	计划完工时间	计划总投资	已投资	可销售面积	已销售面积	已销售金额	回款情况
湾上文华	2022.9	2027.12	22.99	9.09	2.07	0.15	0.14	0.14

项目名称	开工时间	计划完工时间	计划总投资	已投资	可销售面积	已销售面积	已销售额	回款情况
九里云和苑	2023.6	2025.11	41.00	24.02	18.15	3.87	7.67	7.05
世悦	2023.8	2027.7	42.23	25.64	6.48	2.60	6.95	6.18
合计	-	-	106.22	58.75	26.70	6.62	14.76	13.37

3) 拟建项目情况

截至 2025 年 6 月末，公司拟建房地产项目如下：

截至 2025 年 6 月末发行人拟建房地产项目

项目名称	建设周期	总投资（亿元）
观濠别院	2025-2027 年	12.37
五水南 R24019 地块	2025-2028 年	32.66
合计		45.03

截至 2025 年 6 月末，发行人房地产业务土地储备主要位于通州湾示范区，拟用于住宅项目建设，合计土地面积 229,264.00 平方米，土地出让金共计 108,309.83 万元。

截至 2025 年 6 月末发行人房地产业务主要土地储备明细

单位：万元、平方米

土地名称	土地位置	总出让金额	土地面积	取得时间	出让金是否交清	拟开发项目类别
通州湾 TR22023	通州湾示范区	35,966.00	76,916.00	2022 年 12 月	是	住宅
通州湾 TR22024	通州湾示范区	18,532.00	40,285.00	2022 年 12 月	是	住宅
通州湾 TR20012	通州湾示范区	53,811.83	112,063.00	2021 年 1 月	是	住宅
合计	-	108,309.83	229,264.00	-	-	-

5、其他业务

近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 26,819.10 万元、18,453.30 万元、17,970.21 万元和 6,960.08 万元，主要为工程监理、试验检测、供水业务及人力资源业务等。

近三年及一期其他业务收入明细

单位：万元

项目	2025年1-6月		2024年度		2023年		2022年	
	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
工程监理	3,057.52	458.33	6,945.19	1,820.44	7,277.75	2,138.82	7,064.28	1,852.15
试验检测	1,104.85	291.45	6,535.27	2,043.98	7,373.54	2,067.89	9,546.66	2,278.86
供水业务	2,797.71	315.33	4,489.75	627.68	3,802.01	606.63	3,597.38	464.53
人力资源	-	-	-	-	-	-	6,610.78	369.91
合计	6,960.08	1,065.11	17,970.21	4,492.10	18,453.30	4,813.34	26,819.10	4,965.45

发行人 2023 年其他业务收入较 2022 年减少 8,365.80 万元，降幅为 31.19%，主要为 2023 年人力资源业务收入减少较多所致，目前发行人已不再从事相关业务，故近两年无相关业务收入。

（四）发行人所在行业现状及发展前景

1、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发展趋势

城市基础设施建设是城市发展和居民生活质量提高的重要前提，城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.50%-2.20% 的速度增长，截至 2020 年末，中国城镇人口比例超过了 60.00%。城市已经成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 贡献率超过了 70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。而我国目前的城市基础设施水平相对较低，主要面临着城市基础设施供需矛盾突出、设施供应能力不足、仍未摆脱短缺困境；设施供应和服务质量不高；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。

随着城市化进程的加快，城镇基础设施建设步伐的稳步推进，基础设施的投资将会十分强劲。同时，由于经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。党的“十八大”报告中确定了城镇化未来发展方向，推动“工业化和城

镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”。从分类来看，基础设施建设行业的各子行业的增长速度远大于同期 GDP 的增长速度，显示出城市化、工业化给我国基础设施建设行业带来了不可多得的机遇。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）南通市城市基础设施建设行业现状及前景

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

南通市经济的增长拉动了南通市财政实力的增强，2024 年全年地区生产总值 12,421.90 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.20%，其增幅继续在全国保持前列。南通市将深入落实经济国际化战略，发挥地处“一带一路”和长江经济带交汇点优势，策应国家建设沿海沿江沿线经济带为主的纵向横向经济轴带、培育壮大若干重点经济区的战略部署，着力推进企业、城市、人才国际化，主动融入国家海内外联动、东西双向开放新格局，把南通建成长江入海口双向开放的重要门户基地、陆海统筹和江海联动的示范基地，发展更高层次的开放型经济。南通市将按照区域协调、城乡统筹、江海联动的总体发展思路，抓住区域交通格局重组和工业化加速发展带来的契机，放大桥港效应，提升南通城市综合竞争能力，构建与江苏沿海开发相适应的城镇发展格局；加强与周边区域以及长三角其他城市的沟通，融入上海 1 小时交通圈；合理引导，构建一体化综合交通体系；整合各类交通资源，加强各交通方式之间的衔接，实现多方式综合协调发展。

2、钢材贸易行业

（1）物资贸易行业发展现状

发行人的建材销售板块业务属于物资贸易行业中的生产资料贸易行业细分子行业，该行业是集物资贸易、仓储、运输、代理、信息服务等多种业务的复

合型流通服务产业，涉及领域广，吸纳就业人数多，是国民经济的重要组成部分，并在促进生产、拉动消费、调整产业结构、转变经济发展方式和促进国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。

1) 生产资料贸易行业背景

生产资料贸易行业的发展脱胎于我国经济由“计划向市场”的转变之中。上世纪 80 年代以前，由于我国实行高度集中的计划经济体制，多数产品都由国家统购统销，绝大多数企业和机构都没有权利在计划之外生产和采购，尤其是关乎国家投资建设的生产资料，因此，当时我国没有真正意义上的生产资料流通企业。在改革开放之后，随着国家的经济体制经历了从“计划商品经济”的市场孕育阶段，到“国家调节市场，市场引导企业”的市场发展阶段，再到现在“社会主义市场经济体制”的市场完善阶段，生产资料流通行业也经历了巨大的变化：先是各省市地方的物资厅、局应企业的需求，少量地调配较充足的物资；再到大型国企的销售和采购部门逐渐突破体制的约束，寻找商品物资的出路和供应；此后，以上机构、部门纷纷脱离，改制成立专门的流通企业，专营生产资料贸易。当前我国规模最大的几家国有生产资料流通企业就是由此而来。

2) 生产资料贸易行业市场环境

由于进行市场化改革较早，生产资料流通行业是一个市场化程度较高的行业。同时，因为该行业需要的长期投资资本不高，资金流转的速度较快，直接导致行业的进入门槛较低，所以吸引了大量的民营资本甚至跨国企业蜂拥而至，造成了投资主体多元化的局面。一方面，原有的国有生产资料流通企业这几年加大了改革与整合力度，得到了快速发展，如中国铁道物资总公司、浙江省物产集团公司、天津市物资集团总公司、百联集团有限公司、广东物资集团公司、安徽徽商集团有限公司等；另一方面，大批不同形式的股份合作制企业及民营企业发展速度更快，在生产资料流通中占据了重要地位，承担了大部分制造业产品的经销或买断分销。目前，生产资料流通领域呈现了国有为主导、民营为主体、外资快速进入的竞争局面。

3) 生产资料贸易行业发展现状

近年来，随着中国经济的持续快速增长，流通行业规模不断扩大，并保持了较快的发展速度。消费品和生产资料流通活跃，且其销售总额增速均高于GDP 增幅。近年，为了抵御不断蔓延的金融危机给我国经济带来的不利影响，政府先后实施了一系列宽松的财政和货币政策以及积极的流通政策，以带动生产资料市场和消费品市场的回暖，发挥生产环节和流通环节的相互促进作用。在国家促内需、保增长的政策拉动下，我国的国民经济呈现了逐步止跌企稳的态势，流通批发行业也保持了平稳的发展。

（2）钢铁行业总体运行情况

钢铁行业是国民经济的基础产业，是实现工业化的支撑产业，是国民经济和社会发展水平以及国家综合实力的重要标志，在整个国民经济中具有举足轻重的地位。钢铁行业作为基础原材料行业，顺周期性明显。受益于中国经济持续健康稳定发展，固定资产投资规模的扩大，钢材的需求量较大。2023 年以来，我国经济在稳增长一揽子政策和接续政策的推动下，基建投资和制造业投资保持高位增长水平，带动固定资产投资实现恢复性增长，但房地产投资弱势运行对用钢需求形成持续拖累。钢铁产量继续呈现减量趋势，供需双弱集中体现。

（3）钢材贸易行业发展现状与前景

1) 钢材贸易行业的供需情况

钢材贸易行业受宏观经济环境、市场供需状况影响较大。我国目前总体上仍旧处于工业化和城市化的进程中，现阶段重工业主导的工业化特征没有改变，随着工业化、城镇化的推进，市场对钢铁的需求量依然会较大。我国钢铁工业需求持续增长的基本趋势没有改变，钢铁业仍有进一步发展的空间，目前存在的短时期供过于求是阶段性的、结构性的。从长期来看，中国经济的持续增长、固定资产投资的稳定增长将为国内钢材需求的增长提供有力支撑，全球经济在金融危机后缓慢恢复增长也将拉动中国钢材的出口。随着钢铁行业结构调整、淘汰落后产能、兼并重组等工作的逐步开展，国内市场的供需矛盾将有效缓解。

2) 钢材贸易的竞争格局

目前中国钢材贸易行业稳定的竞争格局尚未形成，行业内企业数量超过 10 万家，集中度较低。初步形成了依靠资金、渠道及供应链集成等优势形成的覆盖全国的大型流通企业；地处钢材主要生产地、需求集中地或具有独特优势的大中型区域性流通企业；以及需求导向性明显的区域性或依托我国经济发达地区主要钢材市场建立的众多小微型钢贸企业。

目前大型流通企业资金实力雄厚，产业链均向上游延伸，经营品种广泛，与钢铁生产企业关系紧密，在供货渠道的稳定性和议价能力等方面具有较强优势。同时，大型流通企业的销售网络覆盖面广，仓储设施和物流配送体系发达，经营效率高，钢材年销售量一般在千万吨以上。区域性流通企业则依托位于钢厂所在地或钢材需求集中区域的优势，利用自身丰富的客户资源，在区域内构成一定的知名度，与上游钢厂和下游客户之间建立起较为稳定的长期合作关系，钢材年销售量一般在百万吨以上。小微型钢贸企业的客户集中度较低，资金实力弱，经营相对灵活。小微型钢贸企业中部分企业的经营模式为“低进高出”、“囤货待涨”；部分企业则多依托当地规模较大的钢材市场，获取信息及租用储存钢材必备的场地，同时开展“自营”与“代理”业务；部分企业资金规模小，抗风险能力低，多从事门槛较低的“搬砖”模式，即针对下游客户需求向上采购，以获取利润微薄的批零差收入。

未来，大型钢贸企业利用自身的资金优势，将逐步完善钢材上下游的产业链和供应链，与钢厂形成更加紧密的合作关系，增强议价能力，并通过建设物流配送基地为下游客户提供更好的服务，完成从一般钢材贸易商向钢材综合服务商的转变；部分小微钢贸企业在行业不景气和竞争加剧的环境下，将面临很高的被淘汰风险，但由于大型钢贸企业销售网络主要布局于全国一、二线城市，仍需要大量次级分销商直达终端客户，因此虽然钢贸行业的集中度将逐渐提高，但经营区域分散、服务对象多样化的小型钢贸企业仍有一定的生存空间。

3) 钢材贸易行业的前景

过去伴随着中国经济的快速增长，钢铁行业拥有巨大的市场需求，钢材贸易业务快速发展。随着经济增速的减缓以及国内经济结构的调整，国内钢铁行业出现了产能过剩的情况，钢厂、钢贸商开始关注提升交易效率、降低交易成

本，这为钢铁电子商务的发展提供了良好的契机。钢铁电子商务平台有利于中间渠道扁平化并对小众市场进行有效整合，同时减少市场交易信息不对称的问题，有效地帮助了钢铁行业整合上下游供需资源。在钢铁产能过剩、利润极微、需求低迷的背景下，传统钢贸商营销模式已经不适应形势要求，新兴的钢贸电商正在促进市场形成新的钢贸模式。

4) 钢铁贸易行业同类竞争情况

发行人贸易业务成立时间较早，在南通本地国企下设贸易公司里属于先行者，拥有南通本地同类企业中最大的业务规模，较为齐全的产品门类，基本上涵盖螺纹钢、不锈钢、盘螺等建筑用钢材的所有品类。由于公司国有控股的所有权背景，公司在资金、资信等方面较其他钢材贸易企业具有一定优势，在业务拓展、原材料供应方面已经具备规模优势，在后续业务发展中已经获得先行优势。

(五) 发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

1、发行人行业地位

发行人由南通市国资委出资组建，为市属一类企业。作为通州湾示范区基础设施建设的唯一投融资主体，发行人肩负落实江苏沿海开发战略、推进陆海统筹改革试验核心区、先导区建设的重任，在资金拨付、项目回款、土地资源等方面得到了南通市政府的大力支持，其业务性质具有较强的垄断性。经过多次增资与资产注入，发行人注册资本已达 56 亿元，形成了以基础设施建设为核心、以建材贸易为辅助、以产业投资为驱动的多元化业务格局，在区域内具有较强的竞争优势和较高的行业地位。

2、发行人竞争优势

(1) 独特的区位优势

南通市是江苏省唯一的滨江临海城市，处于长三角一体化发展和江苏沿海大开发两大国家级发展战略的交汇点上，兼具两大战略的叠加优势。2024 年，南通市实现地区生产总值 12,421.90 亿元，全省排名第四，比上年增长 6.20%，区域经济持续增长。

发行人主要产业区域通州湾示范区处于南通港现有的吕四和洋口两个沿海港区之间，是长三角北翼有待开发的重要而稀缺的深水港口资源，区位优势显著。通州湾示范区作为长江经济带和江苏沿海开发等多个国家战略叠加区域、国家级优质开发载体，能够得到相关政策支持，自 2019 年起南通市计提通州湾开发建设专项资金专项用于支持通州湾示范区内的基础设施建设等，对发行人未来发展奠定了良好基础。

(2) 有力的政府支持

发行人是南通市属一类企业，承担实施通州湾示范区建设开发、推进南通沿海开发战略的重要职责。为不断做大做强发行人，加快南通市港口经济发展，推进通州湾示范区建设，发行人得到了南通市政府及相关部门在资金保障、业务开展、政策配套、资源调配等方面的支持，为发行人未来开展业务提供了良好的保障。报告期内，发行人分别获得财政补助 1.32 亿元、0.82 亿元和 3.95 亿元。

(3) 多元化的业务格局

发行人是由南通市政府授权南通市国资委履行出资人职责的市属一类企业，注册资本 56 亿元，主要从事投资和资产管理，参与通州湾示范区的规划研究、招商引资，项目投入、基础设施建设等工作。围绕通州湾示范区的开发建设，发行人加大产业投资和企业整合，不断完善城市功能配套职能，主营业务涵盖建材贸易、工程建设、地产销售、产业投资等，逐步构建了通州湾片区、平潮高铁城片区开发、金融贸易三大业务板块。多元化的业务格局有助于发行人分散市场风险，增强了发行人的整体风险抵御能力。

(4) 良好的融资能力

此外，发行人拥有良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来发展提供了有力的资金支持。

(5) 区域垄断优势

2019 年以来，南通市国资委先后将江苏通州湾控股发展有限公司 100% 股权、江苏通州湾投资开发有限公司 51% 的股权以及南通文化旅游产业发展集团有限公司 100% 股权划入发行人，使其业务种类进一步多元，收入结构更趋丰富。本次资产重组完成后，发行人成为通州湾开发的唯一开发运营主体，具有区域垄断地位。

3、发行人未来发展规划

公司将依托“一带一路”倡议、长江经济带发展战略、长三角一体化发展战略，江苏沿海开发战略等四大国家战略，围绕“一个主业，两个片区，一个平台”的思路有序发展。“一个主业”即以南通沿海开发为主业；“两个片区”即按照市场化的原则，扎实推进通州湾新城和平潮高铁城片区开发；“一个平台”即以金融贸易平台为支撑，拓展营业收入与利润来源，增强公司可持续发展能力。

（1）加快通州湾片区开发

通州湾示范区，位于江苏省最东端，长江入海口北翼，规划范围包括南通市通州区三余镇、通州滨海新区和如东东安科技园区、如东县大豫镇部分区域等，面积 585 平方公里，其中，陆地部分 292 平方公里、海域部分 293 平方公里。2018 年 11 月，李克强总理在南通视察时指出，要以国际一流水平规划建设通州湾海港，把通州湾建设成为长江经济带战略支点。次年 6 月，《江苏省通州湾示范区总体规划（2018-2035）》正式出台。

通州湾拥有长三角一体化、一带一路、沿海开发等多重战略叠加优势，是建设江苏新出海口、打造长江经济带战略支点的重要平台，具有“服务长三角、联动长江北、联通中西部”的重要功能。通州湾示范区的海域沙体形态规整，开发条件良好。功能区划已经国务院批准为建设用地，具备港口、产业、城市综合性开发条件。

目前，通州湾示范区规划开发 94 平方公里，前期基础设施建设项目已陆续完工，已具备项目落户条件。规划建设“五园一城一基地”，围绕临港高端装备制造、金属新材料、电子信息、现代纺织、高新技术、现代物流及城市配套功

能等产业方向，着力打造集聚集约、特色鲜明的精致产业园，具体包括绿色新材料临港产业园、高端装备临港产业园、高新电子信息产业园、现代纺织产业园、高新综合产业园、核心商贸城和临港物流基地。

2021 年以来，江苏陆续发布“十四五规划”及《江苏沿海地区发展规划（2021-2025 年）》，指出沿海经济是江苏“十四五”期间高质量发展的重要增长点；明确沿海地区深化港产城融合发展，着力提升海洋经济、生态经济和枢纽经济，打造令人向往的生态风光带、人海和谐的蓝色经济带，成为新的增长极；要求推动南通全面融入长三角区域一体化，更大力度推动跨江融合，更高起点推进通州湾建设，打造江海联动新引擎和开放型经济新增长极。在各级政府重视下，通州湾示范区迎来新的发展阶段。

（2）平潮高铁城片区建设

平潮高铁城片区，围绕 2020 年沪通铁路通车之际，西站大道一期贯通，西站周边配套基本具备运营功能的目标，全面建设 9.12 平方公里高铁新城，按照“一核两轴三组团”的空间发展格局，布局“1+X+N”的产业体系，提升基础设施配套功能，打造国家沿海高铁和沿江高铁 T 型交汇的重要枢纽，成为上海虹桥枢纽跨江的首站之城、南通“城市副中心”和南通对接上海、南北联动、跨江融合的“桥头堡”。

（3）强化金融贸易平台功能

金融贸易平台，立足“增强盈利能力，服务片区开发”的定位，推进基金管理业务，投资参股苏通大桥、众合担保、融资租赁、科技小贷等；运营“易企银”资金融通平台，打造服务南通国资国企的“内部银行”；做大做强西本供应链服务平台，搭建南通农粮产品交易服务平台，提升集团融资及可持续发展能力，为南通平台经济建设先试先行。

公司将依托实体化运作与市场化运营，发挥自身优势，积极与国内外行业标杆企业强强联合，服务通州湾开发，引领高铁城建设，拓展金融贸易。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

报告期内，上海票据交易所信息披露平台显示南通盛融置业有限公司（简称“盛融置业”）存在历史商票逾期情形，累计逾期发生额为 279.53 万元，截至目前已全部兑付，目前逾期余额 0 元。

盛融置业由发行人下属子公司江苏盛和房地产股份有限公司与常州绿城置业有限公司（简称“绿城置业”）及江苏亚伦集团股份有限公司合资成立，截至 2023 年末，公司直接持有盛融置业 45% 股权，叠加一致行动人表决权后，实际控制比例超过 50%，因此截至 2023 年末盛融置业为发行人并表子公司。

盛融置业为南通九里桃源项目的房地产开发公司，负责开发南通“九里桃源”项目。根据江苏盛和房地产股份有限公司与常州绿城置业有限公司的股东上海融创房地产开发集团有限公司（简称“融创集团”）签订的《合作开发协议书》，双方合作开发南通九里桃源项目，按照项目公司股权比例承担和支付本项目的土地使用权出让金、开发建设资金及日常营运资金等。

盛融置业的股东绿城置业为融创集团全资子公司，前述商业票据逾期主要系绿城置业受融创集团流动性危机影响，导致临时资金短缺，未能按照合作开发协议的约定及时履行对盛融置业的投资资金支付义务所致。截至 2023 年 6 月 30 日，相关商票逾期金额为 217.70 万元，规模较小。后续盛融置业在资金回笼后已于 2023 年 7 月 7 日完成相关逾期票据的兑付，截至本募集说明书签署之日，逾期票据已全部清偿完毕，不存在逾期情况仍处于继续状态的情形。

目前盛融置业主要开发项目“九里桃源”已基本完成去化，且该公司目前无其他在建或拟建项目。鉴于该公司作为项目开发主体的经营职能已履行完毕，公司基于实质重于形式原则，且一致行动协议已于 2023 年末到期，自 2024 年起将其调整至长期股权投资科目核算，采用权益法进行后续计量，并不再纳入合并报表范围。该会计处理符合《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定。

除上述事项外，公司不存在其他债务违约或延迟支付本息的情形，上述事项对公司日常经营及偿债能力不会构成重大不利影响。

除上述情况外，报告期内，发行人及发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑的事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况及财务会计信息适用《企业会计准则》情况

1、发行人财务报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2015年修订）的披露规定编制财务报表。

2、审计情况

本募集说明书引用的财务数据来自于发行人 2022 年、2023 年、2024 年经审计的财务报告及其附注，以及 2025 年 1-6 月未经审计的财务报表。发行人 2022 年的财务报告已由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2023）第 020470 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年和 2024 年的财务报告已由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字（2024）0011021375 号和大华审字（2025）0011011376 号标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告和 2025 年 1-6 月未经审计的财务报表。

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以做出简明结论性意见。

3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

发行人 2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月财务报告适用的编制基础是自财务报告基准日至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

（二）发行人报告期内重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1）企业会计准则解释第 16 号

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自施行日起执行解释 16 号，执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号。执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（3）执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”）。本公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（4）执行企业数据资源相关会计处理暂行规定对本公司的影响

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

发行人在报告期内重要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正

发行人在报告期内未发生重大前期会计差错更正事项。

（三）合并报表范围的变化

1、2022年合并范围变化情况

（1）2022年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	南通沪蔬通农业发展有限公司	投资设立
2	南通科元企业管理有限公司	投资设立
3	南通科宏企业管理有限公司	投资设立
4	南通科华企业管理有限公司	投资设立
5	南通科兴企业管理有限公司	投资设立
6	南通科智企业管理有限公司	投资设立
7	南通科晖企业管理有限公司	投资设立
8	南通科悦企业管理有限公司	投资设立
9	南通沪通置业有限公司	投资设立
10	南通盛玺置业有限公司	出资设立
11	南通盛文置业有限公司	出资设立
12	南通盛展置业有限公司	出资设立
13	南通盛达置业有限公司	出资设立
14	南通盛和五水置业有限公司	出资设立
15	南通盛荣置业有限公司	出资设立
16	南通紫琅开发置业有限公司	出资设立
17	南通海发置业有限公司	投资设立
18	江苏海淼新材料科技有限公司	出资设立
19	南通海乾置业有限公司	出资设立

（2）2022年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	南通市再就业工程开发公司	无偿划出

序号	公司名称	变更原因
2	南通濠河旅游园景建设有限公司	无偿划出
3	南通市人才事务所有限公司	无偿划出
4	南通海汇鑫铄产业投资合伙企业(有限合伙)	到期赎回

2、2023年合并范围变化情况

（1）2023年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	南通沿海智鑫产业投资发展合伙企业（有限合伙）	投资新设
2	南通海一房地产开发有限公司	投资新设
3	南通海扬房地产开发有限公司	投资新设
4	南通海凌置业有限公司	投资新设
5	南通海驰置业有限公司	投资新设
6	南通海锦置业有限公司	投资新设
7	南通海明置业有限公司	投资新设
8	南通海茂置业有限公司	投资新设
9	南通海朗置业有限公司	投资新设
10	南通海腾置业有限公司	投资新设
11	南通海宸置业有限公司	投资新设
12	南通海皓置业有限公司	投资新设
13	南通新家园建设有限公司	股权划拨
14	南通通虞餐饮管理有限公司	投资新设
15	南通洋吕铁路物流有限公司	投资新设
16	江苏中星养护有限公司	股权转让
17	南通盛和崇发置业有限公司	投资新设
18	南通盛强置业有限公司	投资新设

（2）2023年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	南通智慧海洋科技园管理有限公司	注销
2	南通智慧海洋产业研究院有限公司	注销
3	江苏蓝韬科技有限公司	注销
4	南通优行信息科技有限公司	注销

3、2024年合并范围变化情况

（1）2024年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	南通盛欣置业有限公司	投资设立
2	南通海启置业有限公司	投资设立
3	南通市海兆置业有限公司	投资设立
4	南通海盈建设工程有限公司	股权转让
5	江苏倡泰嵘兴建筑工程有限责任公司	股权转让
6	南通五山旅游发展有限公司	本期划入
7	南通文体会展管理有限公司	本期划入
8	南通通汇会展有限公司	本期划入
9	南通通奥体育发展有限公司	本期划入
10	南通文化艺术中心管理有限公司	本期划入
11	南通沪蔬通数字菜篮子管理有限公司	投资设立

（2）2024年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	通州湾融资租赁（江苏）有限公司	无偿转让股权
2	南通紫琅开发置业有限公司	丧失控制权
3	南通盛融置业有限公司	丧失控制权
4	南通洋吕铁路开发建设有限公司	丧失控制权

4、2025年1-6月合并范围变化情况

（1）2025年1-6月新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	南通能源投资发展有限公司	投资设立
2	南通度假国际旅行社有限公司	股权转让
3	南通空天数智产业发展有限公司	投资设立

（2）2025年1-6月不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	龙信海悦置业（如皋）有限公司	丧失控制权

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

报告期各期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	815,406.30	454,687.68	363,098.90	445,535.12
交易性金融资产	4,712.96	6,339.86	7,407.20	5,738.70
应收票据	1,242.52	588.27	1,929.10	3,291.76
应收账款	601,653.10	547,082.34	483,700.15	383,793.15
预付款项	34,575.64	40,904.47	57,098.98	53,746.65
其他应收款	1,948,570.54	1,910,873.66	1,707,958.95	1,734,161.20
存货	4,641,788.46	4,663,765.38	4,584,744.02	3,785,435.25
合同资产	597.69	2,109.07	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	37,391.12	-
其他流动资产	35,768.97	32,780.32	55,814.36	28,454.92
流动资产合计	8,084,316.18	7,659,131.06	7,299,142.77	6,440,156.74
非流动资产：				
长期应收款	190,836.49	190,372.85	98,572.35	135,375.68
长期股权投资	307,833.98	293,215.02	215,622.85	150,441.24
其他权益工具投资	410,103.02	399,866.69	382,645.42	379,325.35
其他非流动金融资产	672,531.95	665,245.09	212,638.82	44,498.78
投资性房地产	984,366.11	984,707.68	969,170.35	912,813.64
固定资产	80,586.89	78,551.38	68,133.51	71,664.24
在建工程	46,178.99	25,894.58	750,140.70	513,583.94
无形资产	14,464.21	14,505.07	12,494.91	245,900.21
长期待摊费用	7,479.23	7,759.47	7,039.65	5,600.70
递延所得税资产	6,975.63	7,559.30	5,594.02	5,063.03

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
其他非流动资产	218,622.59	219,064.73	9,835.53	10,930.76
非流动资产合计	2,939,979.09	2,886,741.87	2,731,888.10	2,475,197.57
资产总计	11,024,295.27	10,545,872.93	10,031,030.88	8,915,354.31
流动负债:				
短期借款	916,728.87	843,838.82	688,479.74	885,530.47
应付票据	71,820.24	52,278.00	41,828.77	46,580.67
应付账款	113,164.02	150,824.61	147,525.16	129,923.33
预收款项	3,012.56	4,029.39	4,697.29	3,570.66
合同负债	276,790.27	270,733.57	260,363.82	231,459.66
应付职工薪酬	5,521.24	8,062.60	6,688.82	5,436.06
应交税费	49,305.36	55,674.36	51,047.90	48,773.20
其他应付款	614,193.05	475,274.83	375,855.92	350,025.33
一年内到期的非流动负债	910,857.56	840,258.47	792,481.23	1,002,064.73
其他流动负债	323,053.64	324,524.68	224,704.09	112,681.78
流动负债合计	3,284,446.81	3,025,499.33	2,593,672.74	2,816,045.91
非流动负债:				
长期借款	2,077,934.27	1,903,184.22	2,286,523.88	1,610,604.00
应付债券	1,230,000.00	1,273,000.00	1,373,000.00	817,536.92
长期应付款	281,580.38	235,180.49	250,923.62	253,423.62
递延收益	22,434.52	14,158.58	13,834.70	11,322.66
递延所得税负债	60,108.18	57,990.44	53,383.22	53,164.59
非流动负债合计	3,672,057.35	3,483,513.74	3,977,665.41	2,746,051.79
负债合计	6,956,504.16	6,509,013.06	6,571,338.15	5,562,097.70
所有者权益(或股东权益):				
实收资本（或股本）	560,000.00	560,000.00	560,000.00	560,000.00
资本公积	2,989,707.00	2,986,627.48	2,347,160.64	2,293,746.18
其他综合收益	140,929.52	134,574.50	120,528.81	117,215.86
专项储备	3,863.59	3,391.71	4,380.86	3,710.81
盈余公积	3,522.50	3,522.50	3,476.09	3,323.85
未分配利润	206,540.26	196,519.01	183,513.29	174,059.42

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
归属于母公司所有者权益合计	3,904,562.87	3,884,635.20	3,219,059.69	3,152,056.11
少数股东权益	163,228.25	152,224.67	240,633.03	201,200.50
所有者权益合计	4,067,791.12	4,036,859.86	3,459,692.72	3,353,256.61
负债和所有者权益总计	11,024,295.27	10,545,872.93	10,031,030.88	8,915,354.31

报告期各期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	280,040.33	587,232.68	685,737.32	782,295.27
其中：营业收入	280,040.33	587,232.68	685,737.32	782,295.27
二、营业总成本	275,735.07	603,884.94	673,244.03	757,902.43
其中：营业成本	244,055.89	521,032.67	601,624.19	689,151.24
税金及附加	4,123.77	11,110.83	5,611.77	8,012.68
销售费用	2,373.83	3,231.50	5,683.23	5,389.37
管理费用	15,100.75	35,409.22	27,647.46	30,337.63
财务费用	10,080.83	33,100.72	32,677.38	25,011.50
加：其他收益	9,501.19	39,556.69	8,165.02	13,245.16
投资收益（损失以“-”号填列）	319.73	12,625.58	8,898.96	30,020.21
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-2,164.44	-596.55	-13.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2.20	-2,019.82	739.97	-31,014.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,407.77	-8,539.19	-3,234.76	-7,746.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.82	38.86	64.60	9.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,718.03	22,845.43	26,530.54	28,892.63
加：营业外收入	208.87	347.28	793.70	822.32
减：营业外支出	96.27	223.69	422.80	1,586.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,830.63	22,969.02	26,901.44	28,128.90
减：所得税费用	6,205.03	9,410.44	8,104.96	11,421.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,625.60	13,558.58	18,796.48	16,707.36
(一) 按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,625.60	13,558.58	18,796.48	16,707.36
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
(二) 按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,038.19	13,464.50	14,974.07	25,574.80
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-412.59	94.08	3,822.42	-8,867.43

报告期各期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	373,879.58	625,196.97	582,693.53	867,813.25
收到的税费返还	3,085.99	295.68	7,894.02	3,741.36
收到其他与经营活动有关的现金	294,329.82	1,239,437.62	298,799.33	245,093.17
经营活动现金流入小计	671,295.38	1,864,930.27	889,386.88	1,116,647.78
购买商品、接受劳务支付的现金	293,804.13	1,046,969.76	771,152.69	1,494,951.39
支付给职工以及为职工支付的现金	21,408.33	36,701.88	36,805.13	28,352.03
支付的各项税费	25,026.47	33,763.72	29,347.97	33,166.66
支付其他与经营活动有关的现金	202,892.77	717,344.66	142,220.26	101,778.80
经营活动现金流出小计	543,131.70	1,834,780.03	979,526.05	1,658,248.89
经营活动产生的现金流量净额	128,163.68	30,150.24	-90,139.18	-541,601.11
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,080.97	11,184.53	24,066.86	73,352.16
取得投资收益收到的现金	7,224.07	13,599.24	20,317.19	16,047.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.83	15.26	352.73	28.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	0.08	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,792.69	16,186.75	8.88	91,330.37
投资活动现金流入小计	15,119.56	40,985.79	44,745.74	180,758.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,502.33	47,556.59	444,632.43	280,231.05
投资支付的现金	30,368.66	3,907.35	204,709.09	39,570.73
支付其他与投资活动有关的现金	4,372.10	16,610.83	306.62	66,300.00
投资活动现金流出小计	52,243.09	68,074.77	649,648.13	386,101.78
投资活动产生的现金流量净额	-37,123.53	-27,088.98	-604,902.39	-205,343.55
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,760.00	12,633.40	39,424.60	103,608.36

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	760.00	11,633.40	35,424.60	27,910.00
取得借款收到的现金	1,900,803.45	3,426,123.96	3,949,007.12	3,180,829.33
收到其他与筹资活动有关的现金	226,795.39	100,018.25	87,867.55	1,273.17
筹资活动现金流入小计	2,131,358.84	3,538,775.61	4,076,299.27	3,285,710.86
偿还债务支付的现金	1,647,131.14	3,179,421.40	3,115,903.53	2,358,355.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,412.83	260,795.46	210,281.83	168,797.56
支付其他与筹资活动有关的现金	40,476.06	77,365.94	96,173.69	4,552.75
筹资活动现金流出小计	1,787,020.04	3,517,582.80	3,422,359.05	2,531,705.48
筹资活动产生的现金流量净额	344,338.80	21,192.81	653,940.22	754,005.37
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	435,378.96	24,254.07	-41,101.35	7,060.71
加：期初现金及现金等价物的余额	324,557.74	300,303.67	341,405.02	334,344.30
六、期末现金及现金等价物的余额	759,936.70	324,557.74	300,303.67	341,405.02

2、发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

发行人母公司资产负债表

单位：万元

科目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	362,257.47	94,656.71	117,997.16	17,063.92
应收账款	15.00	15.00	15.00	15.00
预付款项	649.08	578.12	637.43	105.20
其他应收款	2,745,626.28	2,955,759.92	2,680,645.89	2,429,445.52
存货	117,032.97	117,032.97	324,549.72	324,549.72
其他流动资产	172,903.98	173,125.20	182,501.42	-
流动资产合计	3,398,484.78	3,341,167.92	3,306,346.62	2,771,179.37
非流动资产：				
长期股权投资	1,605,144.46	1,502,358.01	1,484,335.02	1,472,787.67
其他权益工具投资	40,719.34	37,269.12	33,787.61	30,285.00
固定资产	540.30	361.62	138.06	175.84

科目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
无形资产	216.79	231.40	146.75	31.98
递延所得税资产	79.36	60.66	3.45	-
其他非流动资产	207,516.75	207,516.75	-	-
非流动资产合计	1,854,217.00	1,747,797.56	1,518,410.90	1,503,280.49
资产总计	5,252,701.77	5,088,965.48	4,824,757.52	4,274,459.86
流动负债:				
短期借款	557,414.22	533,086.59	329,059.52	469,800.00
应付账款	177.83	211.91	46.86	54.83
应付职工薪酬	525.33	530.87	559.47	572.36
应交税费	72.39	112.70	100.63	206.10
其他应付款	984,335.04	944,319.79	788,799.25	641,356.39
一年内到期的非流动负债	719,361.13	421,307.51	421,416.79	382,886.28
其他流动负债	300,748.86	300,757.17	200,786.53	100,000.00
流动负债合计	2,562,634.80	2,200,326.53	1,740,769.04	1,594,875.95
非流动负债:				
长期借款	195,786.79	254,829.44	289,100.00	330,700.00
应付债券	660,000.00	803,000.00	970,000.00	521,671.46
长期应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	855,786.79	1,057,829.44	1,259,100.00	852,371.46
负债合计	3,418,421.59	3,258,155.97	2,999,869.04	2,447,247.41
所有者权益:				
实收资本	560,000.00	560,000.00	560,000.00	560,000.00
资本公积	1,259,551.55	1,256,551.55	1,247,051.55	1,245,051.55
盈余公积	2,173.07	2,173.07	2,126.67	1,974.42
未分配利润	12,555.56	12,084.89	15,710.26	20,186.47
所有者权益合计	1,834,280.18	1,830,809.51	1,824,888.48	1,827,212.44
负债和所有者权益总计	5,252,701.77	5,088,965.48	4,824,757.52	4,274,459.86

报告期各期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	52,267.43	107,920.50	100,750.27	81,832.58
减：营业成本	-	-	-	-

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
税金及附加	117.87	229.72	199.93	206.83
管理费用	1,133.59	2,978.11	2,754.49	2,455.37
财务费用	50,611.53	105,975.87	100,107.66	79,213.64
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	122.51	1,902.50	3,905.97	735.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-74.81	-228.85	-7.83	-3.05
资产处置收益	-	-	-0.07	5.09
营业利润（损失以“-”号填列）	452.15	410.46	1,586.25	694.76
加：营业外收入	0.00	0.26	-	0.07
减：营业外支出	0.18	3.90	67.25	129.93
利润总额（损失以“-”号填列）	451.97	406.82	1,519.00	564.90
所得税费用	-18.70	-57.21	-3.45	-
净利润（损失以“-”号填列）	470.67	464.03	1,522.45	564.90

报告期各期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	12.00	12.00	12.00	362.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,223.74	377,000.68	494,072.58	355,778.81
经营活动现金流入小计	4,235.74	377,012.68	494,084.58	356,140.81
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	898.05	1,973.97	1,841.65	1,913.58
支付的各项税费	316.31	693.32	646.09	656.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,212.86	378,587.50	477,636.35	937,861.07
经营活动现金流出小计	2,427.21	381,254.79	480,124.08	940,430.85
经营活动产生的现金流量净额	1,808.52	-4,242.11	13,960.50	-584,290.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	749.79	-	-	1,000.00
取得投资收益收到的现金	121.06	25.25	-	63.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	5.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,172.76	-	-

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
投资活动现金流入小计	870.85	2,198.01	-	1,068.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	290.85	370.40	94.81	58.58
投资支付的现金	77,256.00	15,800.00	16,944.00	13,770.00
投资活动现金流出小计	77,546.85	16,170.40	17,038.81	13,828.58
投资活动产生的现金流量净额	-76,676.00	-13,972.39	-17,038.81	-12,759.70
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	9,500.00	4,000.00	-
取得借款收到的现金	1,282,446.67	2,280,125.94	2,286,804.54	2,021,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	406,530.53	236,301.10	1,146,222.11	-
筹资活动现金流入小计	1,688,977.20	2,525,927.04	3,437,026.65	2,021,100.00
偿还债务支付的现金	1,166,535.73	2,194,000.80	1,909,574.20	1,350,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,876.20	89,177.71	72,805.11	77,690.44
支付其他与筹资活动有关的现金	145,097.03	247,874.48	1,350,635.79	-
筹资活动现金流出小计	1,346,508.96	2,531,052.99	3,333,015.10	1,428,590.44
筹资活动产生的现金流量净额	342,468.24	-5,125.95	104,011.55	592,509.56
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	267,600.76	-23,340.46	100,933.24	-4,540.19
期初现金及现金等价物余额	94,656.71	117,997.16	17,063.92	21,604.11
六、期末现金及现金等价物余额	362,257.47	94,656.71	117,997.16	17,063.92

（二）财务数据和财务指标情况

近三年及一期发行人财务数据和财务指标情况

项目	2025年6月末/ 1-6月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
总资产（亿元）	1,102.43	1,054.59	1,003.10	891.54
总负债（亿元）	695.65	650.90	657.13	556.21
全部债务（亿元）	520.73	521.33	538.31	436.23
所有者权益（亿元）	406.78	403.69	345.97	335.33
营业总收入（亿元）	28.00	58.72	68.57	78.23
利润总额（亿元）	1.28	2.30	2.69	2.81
净利润（亿元）	0.66	1.36	1.88	1.67
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.76	0.50	0.94	1.85
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.70	1.35	1.50	2.56

项目	2025年6月末/ 1-6月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
经营活动产生现金流量净额（亿元）	12.82	3.02	-9.01	-54.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.71	-2.71	-60.49	-20.53
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	34.43	2.12	65.39	75.40
流动比率（倍）	2.46	2.53	2.81	2.29
速动比率（倍）	1.05	0.99	1.05	0.94
资产负债率（%）	63.10	61.72	65.51	62.39
债务资本比率（%）	56.14	56.36	60.88	56.54
营业毛利率（%）	12.85	11.27	12.27	11.91
平均总资产回报率（%）	0.24	0.59	0.66	2.33
加权平均净资产收益率（%）	0.16	0.36	0.55	0.51
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.19	0.13	0.27	0.56
EBITDA（亿元）	/	6.67	6.29	6.37
EBITDA 全部债务比（%）	/	1.28	1.17	1.46
EBITDA 利息倍数	/	0.34	0.26	0.38
应收账款周转率	0.49	1.14	1.58	1.89
存货周转率	0.05	0.11	0.14	0.20

注：发行人最近一期财务指标未经年化处理。上述财务指标的计算方法如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 2、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 3、流动比率=流动资产/流动负债；
- 4、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；
- 6、营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；
- 7、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额；
- 8、平均资产总额=(资产总额年初数+资产总额年末数)/2；
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；
- 12、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；
- 13、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]。

三、发行人财务状况分析

发行人董事会成员和管理层结合发行人报告期各期合并报表口径及母公司报表口径的财务报表，对发行人资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力进行了重点讨论和分析。

除特别说明以外，本节分析披露的内容是发行人根据企业会计准则编制的合并报表，对同一控制下的企业合并视同重组后的架构一直存在，对期初数及前期比较报表进行追溯调整。

（一）资产结构分析

近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	815,406.30	7.40	454,687.68	4.31	363,098.90	3.62	445,535.12	5.00
交易性金融资产	4,712.96	0.04	6,339.86	0.06	7,407.20	0.07	5,738.70	0.06
应收票据	1,242.52	0.01	588.27	0.01	1,929.10	0.02	3,291.76	0.04
应收账款	601,653.10	5.46	547,082.34	5.19	483,700.15	4.82	383,793.15	4.30
预付款项	34,575.64	0.31	40,904.47	0.39	57,098.98	0.57	53,746.65	0.60
其他应收款	1,948,570.54	17.68	1,910,873.66	18.12	1,707,958.95	17.03	1,734,161.20	19.45
存货	4,641,788.46	42.11	4,663,765.38	44.22	4,584,744.02	45.71	3,785,435.25	42.46
合同资产	597.69	0.01	2,109.07	0.02	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	37,391.12	0.37	-	-
其他流动资产	35,768.97	0.32	32,780.32	0.31	55,814.36	0.56	28,454.92	0.32
流动资产合计	8,084,316.18	73.33	7,659,131.06	72.63	7,299,142.77	72.77	6,440,156.74	72.24
长期应收款	190,836.49	1.73	190,372.85	1.81	98,572.35	0.98	135,375.68	1.52
长期股权投资	307,833.98	2.79	293,215.02	2.78	215,622.85	2.15	150,441.24	1.69
其他权益工具投资	410,103.02	3.72	399,866.69	3.79	382,645.42	3.81	379,325.35	4.25
其他非流动金融资产	672,531.95	6.10	665,245.09	6.31	212,638.82	2.12	44,498.78	0.50
投资性房地产	984,366.11	8.93	984,707.68	9.34	969,170.35	9.66	912,813.64	10.24
固定资产	80,586.89	0.73	78,551.38	0.74	68,133.51	0.68	71,664.24	0.80
在建工程	46,178.99	0.42	25,894.58	0.25	750,140.70	7.48	513,583.94	5.76

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	14,464.21	0.13	14,505.07	0.14	12,494.91	0.12	245,900.21	2.76
长期待摊费用	7,479.23	0.07	7,759.47	0.07	7,039.65	0.07	5,600.70	0.06
递延所得税资产	6,975.63	0.06	7,559.30	0.07	5,594.02	0.06	5,063.03	0.06
其他非流动资产	218,622.59	1.98	219,064.73	2.08	9,835.53	0.10	10,930.76	0.12
非流动资产合计	2,939,979.09	26.67	2,886,741.87	27.37	2,731,888.10	27.23	2,475,197.57	27.76
资产总计	11,024,295.27	100.00	10,545,872.93	100.00	10,031,030.88	100.00	8,915,354.31	100.00

近三年及一期末，发行人总资产规模分别为 8,915,354.31 万元、10,031,030.88 万元、10,545,872.93 万元和 11,024,295.27 万元，资产规模呈上升趋势。发行人流动资产分别为 6,440,156.74 万元、7,299,142.77 万元、7,659,131.06 万元和 8,084,316.18 万元，分别占资产总额的 72.24%、72.77%、72.63% 和 73.33%，流动资产占比较高；非流动资产分别为 2,475,197.57 万元、2,731,888.10 万元、2,886,741.87 万元和 2,939,979.09 万元，分别占资产总额的 27.76%、27.23%、27.37% 和 26.67%。

1、流动资产分析

近三年及一期末发行人流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	815,406.30	10.09	454,687.68	5.94	363,098.90	4.97	445,535.12	6.92
交易性金融资产	4,712.96	0.06	6,339.86	0.08	7,407.20	0.10	5,738.70	0.09
应收票据	1,242.52	0.02	588.27	0.01	1,929.10	0.03	3,291.76	0.05
应收账款	601,653.10	7.44	547,082.34	7.14	483,700.15	6.63	383,793.15	5.96
预付款项	34,575.64	0.43	40,904.47	0.53	57,098.98	0.78	53,746.65	0.83
其他应收款	1,948,570.54	24.10	1,910,873.66	24.95	1,707,958.95	23.40	1,734,161.20	26.93
存货	4,641,788.46	57.42	4,663,765.38	60.89	4,584,744.02	62.81	3,785,435.25	58.78
合同资产	597.69	0.01	2,109.07	0.03	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	37,391.12	0.51	-	-
其他流动资产	35,768.97	0.44	32,780.32	0.43	55,814.36	0.76	28,454.92	0.44
流动资产合计	8,084,316.18	100.00	7,659,131.06	100.00	7,299,142.77	100.00	6,440,156.74	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 6,440,156.74 万元、7,299,142.77 万元、7,659,131.06 万元和 8,084,316.18 万元，占当期资产总额的 72.24%、72.77%、72.63% 和 73.33%，从发行人流动资产结构来看，货币资金、应收账款、其他应收款和存货是主要组成部分。

（1）货币资金

发行人货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 445,535.12 万元、363,098.90 万元、454,687.68 万元和 815,406.30 万元，分别占流动资产的 6.92%、4.97%、5.94% 和 10.09%。

截至 2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末减少了 82,436.22 万元，降幅为 18.50%。截至 2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末增加了 91,588.78 万元，增幅为 25.22%。截至 2025 年 6 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加 360,718.62 万元，增幅 79.33%，主要系银行存款增长较多所致。整体来看，报告期内货币资金呈增长趋势，公司注重流动性管理，始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金规模，能够保障正常经营活动的开展。

近三年及一期末货币资金明细

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.72	0.00	3.20	0.00	2.40	0.00	3.18	0.00
银行存款	589,026.14	72.24	300,899.22	66.18	299,630.85	82.52	346,166.32	77.70
其他货币资金	226,377.43	27.76	153,785.26	33.82	63,465.65	17.48	99,365.61	22.30
合计	815,406.30	100.00	454,687.68	100.00	363,098.90	100.00	445,535.12	100.00

截至 2025 年 6 月末，发行人因用于汇票保证金、保函保证金、借款保证金、ETC 保证金等使用受限的货币资金为 60,182.56 万元。

（2）应收账款

发行人应收账款主要为应收项目建设款和应收保理款。近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 383,793.15 万元、483,700.15 万元、547,082.34

万元和 601,653.10 万元，分别占流动资产的 5.96%、6.63%、7.14% 和 7.44%，占比相对较小。

截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 99,907.00 万元，增幅为 26.03%；截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 63,382.19 万元，增幅为 13.10%；截至 2025 年 6 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 54,570.76 万元，增幅为 9.97%。报告期内，发行人应收账款余额呈上升趋势。

近一年及一期末应收账款分类明细

单位：万元

种类	2025 年 6 月末		2024 年末	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,476.01	6,476.01	7,508.82	7,508.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	608,588.16	6,935.06	552,720.06	5,637.72
其中：账龄组合	47,003.54	1,653.94	64,943.49	1,278.67
低风险组合	294,547.11	707.12	266,720.04	659.05
应收保理款组合	267,037.51	4,574.00	221,056.52	3,700.00
合计	615,064.17	13,411.07	560,228.88	13,146.54
账面价值	601,653.10		547,082.34	

发行人坏账准备的计提采用组合认定及个别认定相结合的方法。近一年及一期末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细如下：

近一年及一期末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款明细

单位：万元

账龄	2025 年 6 月末		2024 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	27,673.74	276.74	54,063.56	540.64
1-2 年	14,590.32	729.52	9,521.43	476.07
2-3 年	4,243.29	424.33	1,065.29	106.53
3-4 年	277.26	55.45	145.85	29.17
4-5 年	102.04	51.02	42.23	21.11
5 年以上	116.89	116.89	105.15	105.15
合计	47,003.54	1,653.94	64,943.49	1,278.67

截至 2024 年末前五大应收账款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	占总额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	254,866.25	45.49
兴化市清兴污水处理有限公司	非关联方	11,000.00	1.96
江苏南通六建建设集团有限公司	非关联方	9,855.10	1.76
江苏南通二建集团有限公司	非关联方	9,000.00	1.61
江苏明华建设有限公司	非关联方	9,000.00	1.61
合计		293,721.35	52.43

截至 2025 年 6 月末前五大应收账款明细情况表

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	占总额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	272,267.27	44.27
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	22,768.00	3.70
兴化市清兴污水处理有限公司	非关联方	12,500.00	2.03
江苏和鼎建设工程有限公司	非关联方	10,000.00	1.63
江苏明华建设有限公司	非关联方	9,150.00	1.49
合计		326,685.27	53.12

(3) 预付款项

发行人预付款项主要为贸易业务项下对上游客户预付的采购订金和预付的工程施工项目土地款。近三年及一期末，发行人预付款项账面价值分别为 53,746.65 万元、57,098.98 万元、40,904.47 万元和 34,575.64 万元，分别占流动资产的 0.83%、0.78%、0.53% 和 0.43%，占比相对较小。

截至 2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加 3,352.33 万元，增幅 6.24%；截至 2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末减少 16,194.51 万元，降幅 28.36%；截至 2025 年 6 月末，发行人预付款项较 2024 年末减少 6,328.83 万元，降幅 15.47%。发行人预付款项余额波动主要为时点余额的变动。

近一年及一期末预付款项按账龄结构

单位：万元、%

账龄	2025 年 6 月末		2024 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	9,920.31	28.69	17,886.87	43.73

账龄	2025年6月末		2024年末	
	金额	比例	金额	比例
1至2年	2,096.37	6.06	5,048.50	12.34
2至3年	4,515.60	13.06	17,692.56	43.25
3年以上	18,043.36	52.19	276.54	0.68
合计	34,575.64	100.00	40,904.47	100.00

截至 2024 年末前五大预付款项明细情况表

单位：万元、%

债务人名称	金额	账龄	占总额比例
无锡启润钢铁贸易有限公司	11,563.81	1-3年	28.27
浙江热联中邦供应链服务有限公司海南分公司	4,153.50	2-3年	10.15
上海建发物资有限公司	3,794.21	1-3年	9.28
上海叶洋供应链管理有限公司	3,089.55	1年以内	7.55
南通建工集团股份有限公司	2,663.13	1年以内	6.51
合计	25,264.20	-	61.76

截至 2025 年 6 月末前五大预付款项明细情况表

单位：万元、%

债务人名称	金额	账龄	占总额比例
无锡启润钢铁贸易有限公司	11,563.81	2-3年	33.44
浙江热联中邦供应链服务有限公司海南分公司	4,153.50	2-3年	12.01
上海建发物资有限公司	3,794.21	2-3年	10.97
杭州热联集团股份有限公司	1,813.00	2-3年	5.24
江苏通州二建建设工程集团有限公司	1,413.74	1年以内	4.09
合计	22,738.26		65.75

(4) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 1,734,161.20 万元、1,707,958.95 万元、1,910,873.66 万元和 1,948,570.54 万元，分别占流动资产的 26.93%、23.40%、24.95% 和 24.10%。

发行人其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
应收利息	-	-	-	36,715.30
应收股利	-	-	-	-

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
其他应收款	1,948,570.54	1,910,873.66	1,707,958.95	1,697,445.90
合计	1,948,570.54	1,910,873.66	1,707,958.95	1,734,161.20

近一年及一期末其他应收款分类列示（不含应收利息、应收股利）

单位：万元

类别	2025年6月末		2024年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项计提坏账准备的其他应收款	27,877.46	13,374.26	27,877.46	13,374.26
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,936,186.12	2,118.78	1,898,512.43	2,141.97
其中：账龄组合	2,184.22	184.78	4,612.54	248.07
政府单位组合	1,934,001.90	1,934.00	1,893,899.89	1,893.90
合计	1,964,063.58	15,493.04	1,926,389.89	15,516.23

发行人坏账准备的计提采用组合认定及个别认定相结合的方法。近一年及一期末，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细如下：

近一年及一期末采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细

单位：万元

账龄	2025年6月末		2024年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	1,104.91	11.05	1,727.83	17.28
1-2年	382.87	19.14	2,453.16	122.66
2-3年	419.12	41.91	351.95	35.20
3-4年	203.64	40.73	6.21	1.24
4-5年	3.47	1.73	3.39	1.70
5年以上	70.21	70.21	70.00	70.00
合计	2,184.22	184.78	4,612.54	248.07

发行人其他应收款集中度较高，主要欠款主体为国有企业或政府单位，对手方资信情况良好，可收回性较高。款项形成原因主要包括①垫付工程款；②为支持联合营企业开发合资项目所预先垫付的土地竞买及其他保证金等；③其他非经营性往来款。

截至 2025 年 6 月末按欠款方归集的前五大其他应收款情况

单位：亿元、%

单位名称	关联关系	账面余额	性质	形成原因	占其他应收款期末余额的比例
南通通州湾航空工业科技有限公司	非关联方	19.16	经营性	与项目相关	9.83
		1.82	非经营性	资金往来	0.93
江苏通州湾港口发展有限公司	关联方	4.56	经营性	与项目相关	2.34
		13.81	非经营性	资金往来	7.09
南通通州湾港城投资发展有限公司	非关联方	13.34	经营性	与项目相关	6.85
		3.31	非经营性	资金往来	1.70
南通清水湾开发建设有限公司	非关联方	15.13	经营性	与项目相关	7.77
		-	非经营性	资金往来	-
南通海汇水利开发有限公司	非关联方	3.41	经营性	与项目相关	1.75
		9.87	非经营性	资金往来	5.07
合计		84.41			43.32

1) 经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：将与发行人主营业务密切相关，可以具体到特定项目合作的往来款定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及到具体项目或无法具体到特定项目的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。

发行人经营性其他应收款主要为各类项目前期的土地围垦、平整以及相关基础设施建设的应付代垫款，相关单位还款来源主要为项目的收益。发行人非经营性其他应收款主要为拆借给区域内相关单位与项目无关的资金周转款项。

近一年及一期末发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：亿元、%

项目	2025年6月末		2024年末	
	金额	比例	金额	比例
经营性其他应收款	162.07	83.17	155.47	81.36
非经营性其他应收款	32.79	16.83	35.62	18.64
合计	194.86	100.00	191.09	100.00

注：上表不含应收利息、应收股利。

截至 2025 年 6 月末，发行人经营性其他应收款为 162.07 亿元，占其他应收款的比重为 83.17%；非经营性其他应收款为 32.79 亿元，占其他应收款的比重为 16.83%，占 2024 年末经审计的总资产的比例为 3.11%。

① 经营性其他应收款

截至最近一期末，发行人经营性其他应收款主要系代建工程、地产开发等业务所形成的项目相关款项。其中，两类业务款项形成过程如下：

在相关地产开发项目中，发行人主要作为项目合作开发方参与项目整体进度筹划并按照出资比例履行项目建设出资义务，从而形成对应项目的其他应收款项；

在相关代建工程项目中，发行人作为江苏省通州湾江海联动开发示范区最为重要的建设主体，负责统筹管理区域内基础设施建设的工作。除自身负责施工建设的项目之外，部分项目系采取合作开发模式，即发行人作为合作开发主体中的甲方，与其他合作开发方签订协议，在项目建设过程中，发行人负责统筹片区整体规划和项目建设实施进度并在建设过程中为合作项目筹措资金，其他合作方按照发行人统筹进度完成项目建设，相关资金形成了对应其他应收款。根据合作开发项目模式，相关款项系由与主营业务相关的经营性项目所产生，与主营业务密切相关，主要系由于相关项目采取合作开发模式，故区别于其他代建项目将相关款项计入其他应收款。综上所述，发行人作为项目统筹建设方，将相关款项划分为经营性其他应收款。

截至最近一期末，发行人主要经营性款项及项目情况如下：

截至2025年6月末发行人主要经营性其他应收款项目情况

单位：亿元，%

项目建设方	业主方	项目名称	实际开工时间	发行人是否参与建设	小计	账龄	报告期内回款金额	回款安排
通州湾示范区财政金融局及发行人	通州湾投资、通州湾控股	新出海口产业基地基础设施配套开发项目、通州湾新出海口规划产业展示暨企业服务中心	2020年	是，发行人主要作为项目参与及施工方按照项目整体进度实施项目建设，发行人垫付部分相关款项形成其他应收款	8.46	1年内，1-2年，2-3年	25.91	5年内逐年回款
发行人及南通通州湾航空工业科技有限公司	通州湾投资	环球风情港周边相关配套设施工程	2021年	是，发行人负责统筹项目规划和项目建设实施进度并在建设过程中为合作项目筹措资金	19.16	1年内，1-2年，2-3年	1.41	5年内逐年回款
	通州湾投资	海上城市客厅海堤周边相关配套设施	2021年					
	通州湾投资	示范区交通、水利相关设施自动化改造项目	2021年					
江阴市仁盛房地产开发有限公司及发行人	江苏盛和房地产股份有限公司	山棠雅园	2022年	是，发行人主要作为项目合作开发方参与项目整体进度筹划并按照出资比例履行项目建设出资义务	13.20	1年内，1-2年	-	未来5年内按建设及销售进度回款
发行人及南通清水湾开发建设有限公司	通州湾投资	滨海园区围垦南区道路工程	2018年	是，发行人负责统筹项目规划和项目建设实施进度并在建设过程中为合作项目筹措资金	15.13	1年内，1-2年，3-5年	13.48	5年内逐年回款
	通州湾投资	腰沙起步开发基地围填	2021年					
	通州湾投资	乐海大道快速化改造工程及辅道建设	2021年					
	通州湾控股	环海风情港	2021年					
发行人及南通通州湾港城投	通州湾投资	公路快速化（高架桥面）改造工程	2020年		13.34		7.96	5年内逐年回款

项目建设方	业主方	项目名称	实际开工时间	发行人是否参与建设	小计	账龄	报告期内回款金额	回款安排
资发展有限公司	通州湾投资	海上城市客厅海堤景观提升	2021年	是，发行人负责统筹项目规划和项目建设实施进度并在建设过程中为合作项目筹措资金		1年内，1-2年		
	通州湾控股	S222 扩建工程	2021年					
南通市海洲房地产开发有限公司及发行人	江苏盛和房地产股份有限公司	观山樾项目	2022年	是，发行人主要作为项目合作开发方参与项目整体进度筹划并按照出资比例履行项目建设出资义务	2.84	1年内，1-2年	3.66	未来5年内按建设及销售进度回款
发行人及南通通湾水利建设有限公司	通州湾投资	示范区高新电子园污水、供热、燃气等配套设施建设	2021年	是，发行人负责统筹项目规划和项目建设实施进度并在建设过程中为合作项目筹措资金	0.63	1年内，1-2年，2-3年	12.41	5年内逐年回款
	通州湾投资	新出海口产业基地给水等配套工程	2021年					
	通州湾投资	现代纺织园、高新电子信息产业园污水处理、工业水厂等工程	2020年					

②非经营性其他应收款

发行人非经营性其他应收款主要为发行人与江苏通州湾港口发展有限公司、南通海汇水利开发有限公司、南通通湾水利建设有限公司、南通通州湾港城投资发展有限公司等的往来款项，属于与当地国有企业间临时资金周转调度行为，回收风险较小。上述往来款项的支出均经发行人内部审批机制审核通过。

截至 2025 年 6 月末非经营性其他应收款情况

单位：亿元

占款方名称	关联关系	金额	款项性质	回款安排
江苏通州湾港口发展有限公司	关联方	13.81	往来款	5年内逐年回款
南通海汇水利开发有限公司	非关联方	9.87	往来款	5年内逐年回款
南通通州湾港城投资发展有限公司	非关联方	3.31	往来款	5年内逐年回款
南通通湾水利建设有限公司	非关联方	2.07	往来款	5年内逐年回款
南通通州湾航空工业科技有限公司	非关联方	1.82	往来款	5年内逐年回款
其他	-	1.91	往来款	-
合计	-	32.79	-	-

2025 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款规模较 2024 年末减少 2.83 亿元，未新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

2) 非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序、定价机制

根据《南通沿海集团资金管理办法》（YHJT-CWGL-A1-2005），发行人往来占款或资金拆借决策权限及决策程序如下：

①若借款人是发行人本部、全资或控股子公司以及沿海体系内公司，具体审批流程如下：发起人（沿海集团财务管理部）→集团财务管理部负责人→分管财务领导。

②若借款人是发行人合并报表范围以外的主体，单笔金额低于 5 万元的，分管财务领导履行最终审批程序；单笔金额超过 5 万元（含）的，集团总经理履行最终审批程序。符合发行人《“三重一大”事项决策实施办法》中“三重一大”事项的，需按照该制度规定的决策程序进行决策。

根据发行人《财务管理制度》和《“三重一大”事项决策实施办法》等内部管理制度，发行人往来借款与资金拆借符合发行人相关制度要求。

3) 其他应收款主要构成、形成原因、主要债务方等

发行人作为南通市重要的基础设施建设主体，定位为从事综合城市开发、教育文化产业及金融服务与贸易等业务，承担沿海开发基础设施建设、重点片区和重大项目的投资建设和运营管理职能。为支持南通市以及通州湾示范区的项目建设和日常运营，发行人将资金拆借给当地国有企业，存在一定必要性和合理性。上述欠款方运营情况正常，发行人已产生的非经营性其他应收款无法收回的风险较低，发行人已产生的非经营性其他应收款不会对本期债券的偿债能力造成重大不利影响。

4) 关于债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项的承诺

发行人承诺，本期债券存续期内，公司将严格根据内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序。同时，将严格按照本期债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露的要求等，及时、准确、完整地将影响债券还本付息、对投资者具有重大影响的非经营性往来占款或资金拆借事项进行披露。

（5）存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为3,785,435.25万元、4,584,744.02万元、4,663,765.38万元和4,641,788.46万元，分别占流动资产的58.78%、62.81%、60.89%和57.42%，截至最近一年及一期末发行人存货明细构成如下：

近一年及一期末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	115.74	0.00	599.90	0.01
库存商品	5,822.13	0.13	4,099.99	0.09
周转材料	2.27	0.00	2.27	0.00
生产成本	52.06	0.00	52.06	0.00
发出商品	0.15	0.00	3,312.89	0.07
土地成本	2,272,232.96	48.95	2,309,496.46	49.52
开发产品	147,974.27	3.19	213,348.18	4.57
开发成本	1,578,055.52	34.00	1,522,232.45	32.64

项目	2025年6月末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
合同履约成本	637,533.36	13.73	610,621.19	13.09
合计	4,641,788.46	100.00	4,663,765.38	100.00

截至2025年6月末，发行人存货主要由土地成本、开发成本和合同履约成本组成，主要为用于工程建设、商品房项目建设的土地，主要通过出让方式获取，出让土地采用成本法入账，已足额缴纳土地出让金，部分新获取土地尚在办理权证中。发行人存货中土地主要用于工程建设项目，未来将根据南通市政府的统一规划和需求进行开发。

报告期内，发行人不存在因涉及《闲置土地处置办法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规中的土地闲置情形而受到相关部门处罚的情况。

截至报告期末，发行人存货-开发成本主要由开发在建的商品房项目、招拍挂用于房地产开发的土地构成。相关建设项目均已签订协议，相关项目系按照正常地产项目开发建设进度进行，相关项目回款安排系根据地产项目销售进度情况进行对应回款，不涉及项目已完工未回款或回款晚于协议约定情形，未来回款计划主要参照项目建设及销售情况进行。

截至2025年6月末发行人存货-合同履约成本主要项目情况

单位：万元

权属主体	项目名称	期末余额
南通海通城市发展有限公司	南通铁路西站片区综合开发项目	163,707.22
南通通州湾科教产业投资有限公司	科创城基础设施	45,069.40
南通通州湾开发建设有限公司	海防南路	20,758.39
南通通州湾开发建设有限公司	通海大道	18,250.11
江苏通州湾控股发展有限公司	滨海园区通达风电吹填	16,829.09
江苏通州湾控股发展有限公司	三夹沙	15,762.35
江苏通州湾控股发展有限公司	海防南路	13,098.09
江苏通州湾控股发展有限公司	海防路拆迁安置房（海丰、闸北、新建、汉江路）	12,839.63
江苏通州湾控股发展有限公司	绿化景观工程	11,833.80
南通通州湾开发建设有限公司	扶海路南延工程	9,907.62
江苏通州湾投资开发有限公司	新开河港池一期工程	8,962.52

权属主体	项目名称	期末余额
江苏通州湾投资开发有限公司	三余人民医院综合住院楼改扩建工程	8,944.74
江苏通州湾投资开发有限公司	吕四港港区建设项目	8,203.74
江苏通州湾投资开发有限公司	围垦北区水系建设工程	8,120.71
江苏通州湾控股发展有限公司	春江路西延、长江路东延	7,664.38
江苏通州湾控股发展有限公司	扶海路及其南延工程	7,658.06
江苏通州湾控股发展有限公司	黄河路	7,621.10
江苏通州湾控股发展有限公司	乐海大道北段工程	6,851.57
江苏通州湾控股发展有限公司	通州湾示范区“非两规”谈话室	6,425.23
江苏通州湾控股发展有限公司	遥望港新闻围堰道路工程	6,318.42
江苏通州湾控股发展有限公司	遥望港新闻	5,785.45
江苏通州湾投资开发有限公司	现代纺织产业园邻里中心配套工程	5,568.81
江苏通州湾控股发展有限公司	滨海大道东延	5,361.37
南通通州湾开发建设有限公司	通州湾人民医院项目总包工程	5,312.37
江苏通州湾控股发展有限公司	黄山路	4,888.67
江苏通州湾控股发展有限公司	遥望港景观新闻	4,851.79
江苏通州湾控股发展有限公司	东方大道	4,734.89
江苏通州湾控股发展有限公司	东方大道	4,734.89
江苏通州湾投资开发有限公司	漓江路、海盐路中段、临港产业园市政道路桥梁工程	4,618.06
南通沿海高新区开发有限公司	土地平整项目	4,507.42
南通海润水务有限公司	平海线（通州段）	4,420.86
江苏通州湾投资开发有限公司	乐海大道、科教城周边地块房屋拆迁工程	3,773.26
江苏通州湾控股发展有限公司	府前路一标	3,753.75
江苏通州湾控股发展有限公司	通海产业园启动区吹填工程二标段	3,712.40
江苏通州湾控股发展有限公司	府前路二标	3,708.02
江苏通州湾控股发展有限公司	围垦南区吹填土工程三期	3,619.34
南通通州湾市政绿化工程有限公司	通州湾示范区核心区标准段及扶海路南延绿化提升工程	3,402.39
江苏通州湾投资开发有限公司	通州湾怒江路等市政工程	3,290.01

权属主体	项目名称	期末余额
江苏通州湾投资开发有限公司	东安科技园道路工程	3,009.24
江苏通州湾投资开发有限公司	团结河改造	2,997.09
江苏通州湾控股发展有限公司	技防城建设工程	2,939.25
南通通州湾开发建设有限公司	三夹沙海堤调整工程	2,907.62
江苏通州湾投资开发有限公司	其他工程管理费用	2,710.09
江苏通州湾投资开发有限公司	湖前路、南都路工程	2,450.37
南通通州湾开发建设有限公司	临海公路工程	2,432.93
江苏通州湾投资开发有限公司	新中闸路道路工程	2,364.51
江苏通州湾控股发展有限公司	通海大道	2,248.62
南通柏海汇污水处理有限公司	污水提标改造工程	2,119.83
江苏通州湾控股发展有限公司	青年公园	2,083.49
江苏通州湾投资开发有限公司	平海公路工程	2,074.89
江苏通州湾投资开发有限公司	农村公路提档升级工程	2,035.10
江苏通州湾控股发展有限公司	一期吹填工程一标	1,935.74
江苏通州湾投资开发有限公司	通州湾通用航空机场建设工程	1,899.24
江苏通州湾投资开发有限公司	2016年一事一议农村公路工程	1,882.26
南通海润水务有限公司	平海线（通州湾段）	1,838.62
江苏通州湾投资开发有限公司	三余镇人民路改造工程	1,722.27
南通通州湾开发建设有限公司	三夹沙围垦总标段	1,646.08
南通通州湾开发建设有限公司	春江路西延、长江路东延	1,630.63
南通国开水利建设有限公司	围垦北区水系建设工程一标段	1,624.48
南通国开水利建设有限公司	南纳潮河整治工程	1,601.32
江苏通州湾控股发展有限公司	月湾路学区路	1,572.44
南通通州湾开发建设有限公司	三余人民医院综合住院楼改扩建工程	1,569.21
江苏盛和房地产股份有限公司	代建体育局项目	1,558.25
南通通州湾开发建设有限公司	腰沙围垦一期工程	1,534.41
江苏通州湾投资开发有限公司	高端纺织产业园项目工程	1,518.89
江苏通州湾投资开发有限公司	春江路东延段工程	1,505.99
江苏通州湾投资开发有限公司	海景路连接线工程项目	1,496.00

权属主体	项目名称	期末余额
南通国开水利建设有限公司	示范区近海东竖河整治工程	1,457.85
江苏通州湾控股发展有限公司	乔治海茵茨新厂区	1,453.96
江苏通州湾投资开发有限公司	海盐路工程	1,449.12
江苏通州湾控股发展有限公司	闸北农民集居区二期	1,426.33
江苏通州湾控股发展有限公司	府东路府前路	1,411.37
南通通州湾开发建设有限公司	示范区临港产业园黄河路东延二期、内港池支路、富足路工程	1,366.72
江苏通州湾投资开发有限公司	海洋滩涂围垦工程（北区）二期	1,343.84
江苏通州湾控股发展有限公司	临港产业园	1,312.58
南通通州湾市政绿化工程有限公司	高新电子产业园道路绿带工程	1,276.42
江苏通州湾控股发展有限公司	零星工程	1,251.22
江苏中星养护有限公司	宿松 G347 路面修复项目 2024	1,231.17
南通滨海园区国有资产经营管理有限公司		1,110.41
江苏通州湾投资开发有限公司	九江路东延拓改、润江路东延基础设施项目	1,100.00
江苏通州湾投资开发有限公司	通州湾示范区滴翠路北延工程	1,040.90
江苏通州湾投资开发有限公司	北部港区起步工程	1,036.96
南通通州湾开发建设有限公司	纳潮河、青年公园水系生态景观工程	1,012.15
合计		564,059.77

截至报告期末，发行人合同履约成本主要由代建项目构成，主要建设主体为发行人子公司南通沿海高新片区开发有限公司、江苏通州湾控股发展有限公司、南通通州湾开发建设有限公司以及南通海通城市发展有限公司，相关项目系依据代建协议进行项目建设。

发行人合同履约成本中相关基础设施建设项目存在已基本建成但暂未决算确认收入及回款的情形，相关项目对手方为当地政府，未来回款情况主要由当地政府结合实际财政情况进行安排，发行人所处区域经济发展情况良好，相关业务板块具备较强的可持续性，相关项目回款情况未对本期债券偿债能力造成重大不利影响。

2、非流动资产分析

近三年及一期末发行人非流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	190,836.49	6.49	190,372.85	6.59	98,572.35	3.61	135,375.68	5.47
长期股权投资	307,833.98	10.47	293,215.02	10.16	215,622.85	7.89	150,441.24	6.08
其他权益工具投资	410,103.02	13.95	399,866.69	13.85	382,645.42	14.01	379,325.35	15.33
其他非流动金融资产	672,531.95	22.88	665,245.09	23.04	212,638.82	7.78	44,498.78	1.80
投资性房地产	984,366.11	33.48	984,707.68	34.11	969,170.35	35.48	912,813.64	36.88
固定资产	80,586.89	2.74	78,551.38	2.72	68,133.51	2.49	71,664.24	2.90
在建工程	46,178.99	1.57	25,894.58	0.90	750,140.70	27.46	513,583.94	20.75
无形资产	14,464.21	0.49	14,505.07	0.50	12,494.91	0.46	245,900.21	9.93
长期待摊费用	7,479.23	0.25	7,759.47	0.27	7,039.65	0.26	5,600.70	0.23
递延所得税资产	6,975.63	0.24	7,559.30	0.26	5,594.02	0.20	5,063.03	0.20
其他非流动资产	218,622.59	7.44	219,064.73	7.59	9,835.53	0.36	10,930.76	0.44
非流动资产合计	2,939,979.09	100.00	2,886,741.87	100.00	2,731,888.10	100.00	2,475,197.57	100.00

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,475,197.57 万元、2,731,888.10 万元、2,886,741.87 万元和 2,939,979.09 万元，分别占资产总额的 27.76%、27.23%、27.37% 和 26.67%，发行人非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成。

（1）长期应收款

发行人长期应收款主要为应收融资租赁款。近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 135,375.68 万元、98,572.35 万元、190,372.85 万元和 190,836.49 万元，分别占非流动资产的 5.47%、3.61%、6.59% 和 6.49%。

截至 2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末减少 36,803.33 万元，降幅为 27.19%；截至 2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末增加 91,800.50 万元，增幅为 93.13%，主要为新增北沿江高铁江苏段项目专项借出款；截至 2025 年 6 月末，发行人长期应收款较 2024 年末增加 463.64 万元，增幅为 0.24%。

近一年及一期末长期应收款明细情况表

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
专项周转费用	11,748.81	6.16	11,285.17	5.93
项目运营费	5,903.68	3.09	5,903.68	3.10
北沿江高铁江苏段项目专项借出款	173,184.00	90.75	173,184.00	90.97
合计	190,836.49	100.00	190,372.85	100.00

截至 2025 年 6 月末，发行人持有的租赁公司股权已全部划转至南通通湾水利建设有限公司，发行人后续不再从事融资租赁业务，故无融资租赁应收款项。

（2）长期股权投资

发行人长期股权投资主要为对联营企业的投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 150,441.24 万元、215,622.85 万元、293,215.02 万元和 307,833.98 万元，分别占非流动资产的 6.08%、7.89%、10.16% 和 10.47%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 65,181.61 万元，增幅 43.33%；截至 2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 77,592.17 万元，增幅 35.99%，主要系追加南通绕城高速公路有限公司、中煤沿海南通能源开发有限公司投资，同时 2024 年 10 月发行人将下属全资子公司南通沿海铁路投资发展有限公司持有的南通洋吕铁路开发建设有限公司 75.3858% 股权中的 64.7684% 的股权进行了转让，导致丧失控制权，按权益法核算为长期股权投资；截至 2025 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 14,618.96 万元，增幅 4.99%。

（3）其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 379,325.35 万元、382,645.42 万元、399,866.69 万元和 410,103.02 万元，分别占非流动资产的 15.33%、14.01%、13.85% 和 13.95%，规模及占比较为稳定。

近一年及一期末其他权益工具投资明细情况表

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末
股票	105,313.70	98,473.80
江苏华创检测技术服务有限公司	1,000.00	1,000.00

项目	2025年6月末	2024年末
江苏苏通大桥有限责任公司	207,456.00	207,456.00
江苏通州湾港口发展有限公司	9,375.00	9,375.00
江苏通州湾配售电有限公司	900.00	900.00
江苏万舟通港口发展有限公司	160.00	160.00
南通港集团有限公司	28,125.00	28,125.00
南通平衡创业投资基金中心（有限合伙）	1,885.00	1,885.00
南通市崇川区城山幼儿园有限公司	175.26	175.26
南通苏民光伏科技有限公司	1,000.00	1,000.00
南通苏民新能源投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	30,000.00
南通通州湾风生海水淡化科技有限公司	200.00	200.00
南通通州湾深水水务有限公司	200.00	200.00
南通文化产业股权投资基金份额有限公司	1,892.10	1,892.10
南通众和融资担保集团有限公司	13,000.00	13,000.00
南通紫荆华通股权投资合伙企业（有限合伙）	3,307.84	3,307.84
宁波鼎晖祁祥投资合伙企业（有限合伙）	900.00	900.00
上海百昶投资合伙企业（有限合伙）	249.39	828.97
上海鼎晖嘉瓴投资中心（有限合伙）	-	170.21
四川铁通公铁物流股份有限公司	763.73	817.51
江苏南通高端装备产业专项母基金（有限合伙）	1,200.00	-
江苏省海洋经济股权投资基金（有限合伙）	3,000.00	-
合计	410,103.02	399,866.69

（4）其他非流动金融资产

发行人其他非流动金融资产主要为权益工具投资，近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 44,498.78 万元、212,638.82 万元、665,245.09 万元和 672,531.95 万元，分别占非流动资产的 1.80%、7.78%、23.04% 和 22.88%。

截至 2023 年末，发行人其他非流动金融资产较 2022 年末增加 168,140.04 万元，增幅 377.85%，主要系苏交控如东海上风力发电有限公司的权益工具投资增加所致；截至 2024 年末，发行人其他非流动金融资产较 2023 年末增加 452,606.27 万元，增幅 212.85%，主要系长江沿岸铁路集团江苏有限公司的权益工具投资增加所致；截至 2025 年 6 月末，发行人其他非流动金融资产较 2024 年末增加 7,286.86 万元，增幅 1.10%。

近一年及一期末发行人主要其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2025年6月末余额	2024年末余额
长江沿岸铁路集团江苏有限公司	627,950.00	627,950.00
苏交控如东海上风力发电有限公司	25,038.00	25,038.00
南通随易创业投资合伙企业（有限合伙）	4,900.00	4,900.00
杭州达晨创程股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000.00	-
南通高投毅达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-
成都元禾原点创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	2,000.00
宁波鼎晖祁祥投资合伙企业（有限合伙）	900.00	900.00
宁波尚晖毅锋投资合伙企业（有限合伙）	900.00	900.00
上海安匀投资合伙企业（有限合伙）	900.00	900.00
重庆逐鹿盛世股权投资基金合伙企业（有限合伙）	614.26	614.26
南京赛富衡准创业投资基金（有限合伙）	475.85	510.00
苏州工业园区原点正则贰号创业投资企业（有限合伙）	313.56	478.68
南通毅达创新创业投资合伙企业(有限合伙)	-	462.66
西藏鼎一共享股权投资合伙企业（有限合伙）	394.38	437.14
南通市通州区宏大港务有限公司	112.00	112.00
芜湖歌斐斐砜投资中心（有限合伙）	21.55	30.00
宁波鼎一合顺股权投资合伙企业（有限合伙）	12.35	12.35
合计	672,531.95	665,245.09

（5）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为房屋和建筑物和土地使用权，近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 912,813.64 万元、969,170.35 万元、984,707.68 万元和 984,366.11 万元，分别占非流动资产的 36.88%、35.48%、34.11% 和 33.48%。截至报告期末，发行人投资性房地产均按公允价值计量。

截至 2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 56,356.71 万元，增幅 6.17%；截至 2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 15,537.33 万元，增幅 1.60%；截至 2025 年 6 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末减少 341.57 万元，降幅 0.03%。

截至 2025 年 6 月末，发行人投资性房地产主要分布在各下属子公司，主要情况如下：

截至 2025 年 6 月末发行人投资性房地产主要分布情况

单位：万元、%

公司	账面价值	占比
南通滨江投资有限公司	237,992.03	24.18
南通通州湾科教产业投资有限公司	210,433.21	21.38
江苏通州湾控股发展有限公司	130,040.81	13.21
南通九天文化旅游产业投资有限公司	71,656.66	7.28
江苏海恒酒店管理有限公司	50,660.82	5.15
南通国有不动产经营管理有限公司	41,480.58	4.21
南通腾云入海房屋租赁有限公司	37,055.53	3.76
南通文化旅游产业发展集团有限公司	34,125.74	3.47
南通科云企业管理有限公司	32,164.17	3.27
南通海通城市发展有限公司	29,245.17	2.97
南通新家园建设有限公司	27,513.21	2.80
南通一八九五文博产业发展有限公司	26,766.19	2.72
南通沿海开发集团城镇建设有限公司	17,673.41	1.80
南通新宏基投资管理有限公司	16,514.58	1.68
江苏盛和房地产股份有限公司	11,291.25	1.15
南通盛和物业管理有限公司	3,382.21	0.34
南通旭日山庄有限公司	2,305.29	0.23
南通通州湾游艇俱乐部有限公司	1,972.91	0.20
南通名城建设投资有限公司	1,761.54	0.18
南通沿海开发集团商贸有限公司	299.89	0.03
其他零星	30.91	0.00
总计	984,366.11	100.00

（6）固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。近三年及一期末，发行人固定资产分别为 71,664.24 万元、68,133.51 万元、78,551.38 万元和 80,586.89 万元，分别占非流动资产的 2.90%、2.49%、2.72% 和 2.74%。

截至 2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末减少 3,530.73 万元，降幅 4.93%；截至 2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加 10,417.87 万元，增幅 15.29%；截至 2025 年 6 月末，发行人固定资产较 2024 年末增加 2,035.51 万元，增幅 2.59%。

近三年末固定资产明细情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	42,867.46	54.57	36,842.84	54.07	42,133.07	58.79
机器设备	7,195.43	9.16	3,134.59	4.60	742.92	1.04
运输设备	3,823.08	4.87	3,839.05	5.63	4,061.31	5.67
办公、电子设备及其他设备	24,665.42	31.40	24,316.89	35.69	24,726.80	34.50
固定资产清理	-	-	0.14	0.00	0.14	0.00
合计	78,551.38	100.00	68,133.51	100.00	71,664.24	100.00

发行人各类固定资产的折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35,40	5.00	2.71,2.38
运输工具	年限平均法	10	5.00	9.50
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
办公、电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

近三年，发行人的固定资产折旧情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房屋及建筑物	3,027.98	5,814.60	2,441.36
机器设备	859.40	490.73	96.36
运输工具	1,136.08	971.30	592.68
办公、电子设备及其他	2,485.09	1,222.88	1,278.90
合计	7,508.56	8,499.52	4,409.30

发行人的固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法计提折旧，折旧年限、残值率及年折旧率的确定均符合资产的实际使用情况和会计准则的规定，报告期内折旧计提较为充分。

(7) 在建工程

发行人在建工程主要为自用的在建项目。近三年及一期末，发行人在建工程分别为 513,583.94 万元、750,140.70 万元、25,894.58 万元和 46,178.99 万元，分别占非流动资产的 20.75%、27.46%、0.90% 和 1.57%。

截至 2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 236,556.76 万元，增幅 46.06%；截至 2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 724,246.12 万元，降幅 96.55%，主要系 2024 年 10 月发行人将下属全资子公司南通沿海铁路投资发展有限公司持有的南通洋吕铁路开发建设有限公司 75.3858% 股权中的 64.7684% 的股权转让，南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程系由南通沿海铁路投资发展有限公司投资建设，截至 2024 年末该子公司不再并表所致；截至 2025 年 6 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 20,284.41 万元，增幅 78.33%，主要系热电联产项目、平海线（崇川区段及通州区先行段）等项目投入增加所致。

近三年及一期末在建工程科目明细情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
在建工程	46,178.99	25,894.58	750,133.87	513,583.94
工程物资	-	-	6.83	-
合计	46,178.99	25,894.58	750,140.70	513,583.94

近三年及一期末在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	-	-	736,897.08	437,323.87
海事综合楼	-	-	968.93	1,844.50
唐闸古镇	-	-	437.35	437.35
三余泵站至通州湾示范区核心区给水管道（含增压泵站）工程	8,551.96	6,947.42	6,688.88	-
平海线（崇川区段及通州区先行段）	9,749.15	2,921.26	2,284.14	-
通州湾港区热电联产项目	16,191.66	6,826.13	-	-
通州湾示范区现代纺织产业园热力管网项目	2,674.86	2,674.86	-	-
年产 120 万立方水泥制品项目	3,627.62	2,258.15	-	-
景观绿化项目一期	-	-	-	20,736.49
科教城项目一期	-	-	-	15,202.53

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
园区金融局前期待建项目	-	-	-	6,435.21
河道项目一期	-	-	-	4,485.57
上海海事大学“两中心”	-	-	-	1,865.75
文峰迎宾楼二次改造	1,028.06	1,028.06	-	710.77
污水处理厂一期、二期扩建工程	-	-	-	633.14
其他项目	4,355.67	3,274.49	2,857.49	23,908.75
合计	46,178.99	25,894.58	750,133.87	513,583.94

(8) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权、软件和特许经营权。近三年及一期末，发行人无形资产分别为 245,900.21 万元、12,494.91 万元、14,505.07 万元和 14,464.21 万元，分别占非流动资产的 9.93%、0.46%、0.50% 和 0.49%。

截至 2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末减少 233,405.30 万元，降幅为 94.92%，主要系土地使用权和其他无形资产减少所致；截至 2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末增加 2,010.16 万元，增幅为 16.09%；截至 2025 年 6 月末，发行人无形资产较 2024 年末减少 40.86 万元，降幅为 0.28%。

近三年及一期末无形资产明细情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	余额	占比	余额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	11,969.42	82.75	12,001.20	82.74	12,109.96	96.92	245,478.68	99.83
软件	601.29	4.16	545.31	3.76	382.19	3.06	227.94	0.09
其他	8.50	0.06	8.56	0.06	2.76	0.02	193.59	0.08
特许经营权	1,885.00	13.03	1,950.00	13.44	-	-	-	-
合计	14,464.21	100.00	14,505.07	100.00	12,494.91	100.00	245,900.21	100.00

(9) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 10,930.76 万元、9,835.53 万元、219,064.73 万元和 218,622.59 万元，分别占非流动资产的 0.44%、0.36%、7.59% 和 7.44%。发行人 2024 年末其他非流动资产较 2023 年末增加 209,229.20 万元，增幅 2,127.28%，主要为新增美术馆、大剧院等公益性资产 207,516.75 万

元所致。发行人 2025 年 6 月末其他非流动资产较 2024 年末减少 442.14 万元，降幅 0.20%。

3、重点关注资产及政府性应收款情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于南通沿海开发集团有限公司资产构成情况的说明》，截至 2024 年末，发行人经审计的总资产 10,545,872.93 万元，净资产 4,036,859.86 万元，重点关注资产 890,649.90 万元，政府性应收款余额 435,771.20 万元，扣除重点关注资产后资产负债率 67.41%，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例 13.85%。具体情况如下：

项目	2024 年末
公益性资产	207,516.75
未办理权证的土地及房屋建筑物	586,226.15
未缴纳土地出让金的土地使用权	96,907.00
重点关注资产合计	890,649.90
发行人资产总额	10,545,872.93
发行人负债总额	6,509,013.06
扣除重点关注资产后的资产负债率	67.41
扣除重点关注资产后的总资产	9,655,223.03
扣除重点关注资产后的净资产	3,146,209.97
政府性应收款项合计	435,771.20
政府性应收款项占扣除重点关注资产后的净资产比例	13.85

(1) 重点关注资产

1) 公益性资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人公益性资产账面价值为 207,516.75 万元。

2) 未办理权证的土地及房屋建筑物

截至 2024 年 12 月 31 日，公司共拥有土地使用权账面价值为 3,749,890.25 万元，其中 3,212,925.79 万元已办理土地使用权证，536,964.45 万元未办理相关权证。

公司共拥有房屋建筑物账面价值 1,027,575.14 万元，其中 978,313.44 万元已取得不动产权证，49,261.70 万元未办理相关权证。

公司未办理相关权证资产合计 586,226.15 万元，具体明细如下：

单位：万元

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
存货	南通海一房地产开发有限公司	通州区 R2023-010 地块	54,199.39
存货	南通海一房地产开发有限公司	通州区 R2024-016 地块	41,305.96
存货	南通和通置业有限公司	TR20010 地块	24,473.69
存货	南通盛玺置业有限公司	TCR21040 地块	23,891.57
存货	南通盛文置业有限公司	TR21041 地块	22,158.74
存货	南通盛达置业有限公司	TR22023 地块	38,111.78
存货	南通盛展置业有限公司	TR22024 地块	19,675.70
存货	南通盛强置业有限公司	R23022 地块	61,314.18
存货	江苏盛和房地产股份有限公司	C13055 地块	4,666.95
存货	南通盛欣置业有限公司	R24019 地块	158,354.99
存货	江苏海瀚置业有限公司	通州湾示范区江安路北、海明路东侧	2,028.65
存货	江苏海屿置业有限公司	通州湾示范区江达路南、海明路东侧	2,012.54
存货	南通海启置业有限公司	通州湾核心区银海路东、黄河路南侧,紧邻电子商务城、通州湾小学	36,620.68
存货	南通市海兆置业有限公司	通州湾核心区银海路东、黄河路南侧,紧邻电子商务城、通州湾小学	12,329.31
存货	江苏通州湾控股发展有限公司	南通滨海园区 2013-R-81 地块	8,399.95
存货	江苏通州湾控股发展有限公司	通州湾示范区银海路以东、百进路以西、长江路南、北侧为黄海、南侧为通州湾商务大厦	404.27
存货	江苏通州湾投资开发有限公司	南通滨海园区 2013-R-71 地块	11,183.62
存货	江苏通州湾投资开发有限公司	南通滨海园区 2013-R-73 地块	10,780.66
存货	江苏通州湾投资开发有限公司	南通滨海园区	5,051.82
投资性房地产	南通通州湾科教产业投资有限公司	指挥部小木屋	272.41
投资性房地产	南通通州湾科教产业投资有限公司	春来菜市场	406.36
投资性房地产	江苏盛和房地产股份有限公司	泰州盛和花园幼儿园	1,299.45
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 511 附 2	11.00
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 507	141.09
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 501 附 1	140.79
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 512 附 2	71.99
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 501 附 2	73.98

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 511 附 1	108.22
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 506	143.26
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 512 附 1	43.85
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 508 附 1	73.98
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 505 附 1	143.26
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 518	137.91
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 502	141.09
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	崇川区南大街 189 号鼎典大厦 505 附 2	73.98
投资性房地产	南通新宏基投资管理有限公司	南通市儿童少年教育活动中心	2,002.37
投资性房地产	南通国有不动产经营管理有限公司	孩儿巷北路 68 号	1,071.74
投资性房地产	南通国有不动产经营管理有限公司	人防综合大楼	134.18
投资性房地产	南通国有不动产经营管理有限公司	濠阳园人防工程	1,225.61
投资性房地产	南通旭日山庄有限公司	旭日山庄标本室	153.43
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区老南通大厦	109.70
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区森大帝附 11 号	120.10
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区外环西路 49 号	224.00
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区青年西路 39 号	455.90
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区光明南村 37-8	9.70
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	市区官地街 22 号	108.20
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	青年路 83 号 3-4 层办公楼	135.10
投资性房地产	南通文化旅游产业发展集团有限公司	青年路 83 号车库	3.50
投资性房地产	南通九天文化旅游产业投资有限公司	地下车位、自行车库	460.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	西市街 18 号	100.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	甘油车间 3F	491.50
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	甘油车间	311.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	134.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	182.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	210.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	氢化车间 2F	137.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	氢化车间	67.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	56.30

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	464.30
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	38.00
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	500.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	饲料车间 5F	842.00
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	38.50
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	203.70
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	283.70
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	233.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	81.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	105.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街 1 号 S1-S8	596.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S1	93.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S2	111.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S3	93.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S4	75.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S5	111.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S6	74.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S7	76.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S8	77.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S9	113.70
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S10	76.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S11	75.70
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S12	104.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S13	83.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街西工房 S14	76.70
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S1	192.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S2	192.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S3	190.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S4	190.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S5	189.50
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S6	189.50
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S7	194.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S8	158.20

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S9	123.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S10	118.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S11	152.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S12	118.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S13	117.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S14	158.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S15	120.30
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S16	120.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S17	121.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S18	122.00
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S19	121.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S20	124.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S21	119.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S22	155.80
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S23	121.00
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S24	120.20
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S25	158.60
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S26	120.40
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S27	120.90
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S28	118.30
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S29	119.10
投资性房地产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街东工房 S30	118.30
投资性房地产	南通盛和物业管理有限公司	王府大厦 B 座五楼西侧附房	324.21
固定资产	南通市新城市规划设计服务有限公司	新吉星房产	17.63
固定资产	南通市新城市规划设计服务有限公司	青年西路 9 号房 4 号	85.97
固定资产	南通市新城市规划设计服务有限公司	海事规划业务大楼	854.78
固定资产	南通海纳工程咨询有限公司	上海路 9#办公楼	12.28
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	试验楼	27.96
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	新办公楼	23.83
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	传达室	1.96
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	店面房	10.40
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	检测用房扩建	20.66
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	东宿舍楼改造	11.04

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	试验用房	9.81
固定资产	江苏中基工程技术研究有限公司	房屋	22.12
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	88.02
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	5#造纸厂房	96.56
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	北市街 63 号	410.06
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	3#4#机切纸房	118.34
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	44.88
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	1#2#造纸厂机房	544.82
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	北市街 63 号	27.30
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	53.68
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	227.16
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	附属房	241.23
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	北市街修复一、二期工程	1,818.02
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	张謇雕塑	206.77
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	造纸厂修复工程	676.65
固定资产	南通一八九五文博产业发展有限公司	高岸街修复工程	834.22
固定资产	南通通州湾游艇俱乐部有限公司	浮码头、水岸平台及附属设施	1,564.20
固定资产	江苏通州湾渔业产业发展有限公司	南门卫房屋	7.79
固定资产	江苏通州湾渔业产业发展有限公司	老池塘改造项目	1,588.08
固定资产	江苏通州湾渔业产业发展有限公司	海蜇园一期	7,402.80
固定资产	南通腾云入海信息科技有限公司	电子商务城教室及篮球场	56.18
固定资产	江苏通州湾投资开发有限公司	厂房	202.88
固定资产	江苏通州湾自来水有限公司	给水及供水管网	690.14
固定资产	江苏通州湾自来水有限公司	其他	152.08
固定资产	江苏通州湾投资开发有限公司	路灯工程	228.52
固定资产	江苏通州湾投资开发有限公司	厕所-储物间	1.30
固定资产	南通盛和物业管理有限公司	电梯一台	6.19
固定资产	南通沪蔬通农业发展有限公司	电瓶车车棚	7.77
固定资产	南通沪蔬通农业发展有限公司	农批市场构筑物	76.55
固定资产	南通海广传媒有限公司	广告牌	923.30
固定资产	南通滨江投资有限公司	滨江洲际酒店南楼步道	241.42
固定资产	南通沿海开发集团城镇建设有限公司	构筑物	56.84
固定资产	南通通州湾科教产业投资有限公司	构筑物	27.41

会计科目	所属单位名称	项目/地块/建筑名称	账面价值
固定资产	南通五山旅游发展有限公司	狼山客运站房屋	3,682.35
固定资产	南通五山旅游发展有限公司	移动厕所	1.45
固定资产	南通五山旅游发展有限公司	岗亭	1.15
固定资产	南通五山旅游发展有限公司	滨江集装箱驿站	100.72
固定资产	南通古港文化旅游发展有限公司	景区房屋及配套	5,277.66
固定资产	南通文体会展管理有限公司	贵宾室雕塑	21.97
固定资产	南通文体会展管理有限公司	贵宾室雕塑	21.97
合计			586,226.15

3) 未缴纳土地出让金的土地使用权情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未缴纳土地出让金取得的土地资产合计金额为 96,907.00 万元，其中：存货中未缴纳土地出让金取得的土地使用权金额为 96,087.51 万元；无形资产中未缴纳土地出让金取得的土地使用权金额为 819.49 万元。

(2) 政府性应收款

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对政府及其部门、机构的应收款总额为 435,771.20 万元。其中主要明细情况如下：

单位：万元

科目	单位名称	2024年12月 31日余额	款项性质	坏账准备	账面价值	是否关 联方
应收账款	江苏省通州湾江海联动开发 示范区财政金融局	254,866.25	应收工程款	254.87	254,611.39	否
其他应收款	江苏省通州湾江海联动开发 示范区财政金融局	107,343.31	往来款	107.34	107,235.96	否
其他应收款	通州湾示范区综合服务中心	34,571.27	往来款	34.57	34,536.70	否
其他应收款	临海高等级公路工程建设指 挥部	15,232.91	往来款	15.23	15,217.68	否
其他应收款	江苏省通州湾江海联动开发 示范区建设交通局	7,480.50	股权转让 款、保证金	7.48	7,473.02	否
其他应收款	南通市财政局	5,546.13	往来款、保 证金	5.55	5,540.59	否
	合计	425,040.37		425.04	424,615.34	

(3) 城市建设企业重点关注事项说明

截至 2024 年末发行人总资产构成中，拟开发土地，待结算的基础设施代建项目，应收地方政府及其部门、机构款项金额合计分别为 315.76 亿元、61.06 亿元和 43.58 亿元，占期末总资产比例分别为 29.94%、5.79% 和 4.13%。

2022-2024 年度，发行人主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额分别为 9.91 亿元、15.63 亿元和 17.21 亿元，占比分别为 12.67%、22.79% 和 29.31%；贸易业务收入金额分别为 47.76 亿元、30.03 亿元和 23.92 亿元，占比分别为 61.05%、43.79% 和 40.74%；报告期内发行人无来自上市公司子公司的收入。

2022-2024 年度，发行人政府补贴的金额分别为 1.32 亿元、0.81 亿元和 3.95 亿元，占净利润的比例分别为 79.28%、43.06% 和 291.62%。

（二）负债结构分析

近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	916,728.87	13.18	843,838.82	12.96	688,479.74	10.48	885,530.47	15.92
应付票据	71,820.24	1.03	52,278.00	0.80	41,828.77	0.64	46,580.67	0.84
应付账款	113,164.02	1.63	150,824.61	2.32	147,525.16	2.24	129,923.33	2.34
预收款项	3,012.56	0.04	4,029.39	0.06	4,697.29	0.07	3,570.66	0.06
合同负债	276,790.27	3.98	270,733.57	4.16	260,363.82	3.96	231,459.66	4.16
应付职工薪酬	5,521.24	0.08	8,062.60	0.12	6,688.82	0.10	5,436.06	0.10
应交税费	49,305.36	0.71	55,674.36	0.86	51,047.90	0.78	48,773.20	0.88
其他应付款	614,193.05	8.83	475,274.83	7.30	375,855.92	5.72	350,025.33	6.29
一年内到期的非流动负债	910,857.56	13.09	840,258.47	12.91	792,481.23	12.06	1,002,064.73	18.02
其他流动负债	323,053.64	4.64	324,524.68	4.99	224,704.09	3.42	112,681.78	2.03
流动负债合计	3,284,446.81	47.21	3,025,499.33	46.48	2,593,672.74	39.47	2,816,045.91	50.63
长期借款	2,077,934.27	29.87	1,903,184.22	29.24	2,286,523.88	34.80	1,610,604.00	28.96
应付债券	1,230,000.00	17.68	1,273,000.00	19.56	1,373,000.00	20.89	817,536.92	14.70
长期应付款	281,580.38	4.05	235,180.49	3.61	250,923.62	3.82	253,423.62	4.56
递延收益	22,434.52	0.32	14,158.58	0.22	13,834.70	0.21	11,322.66	0.20
递延所得税负债	60,108.18	0.86	57,990.44	0.89	53,383.22	0.81	53,164.59	0.96

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	3,672,057.35	52.79	3,483,513.74	53.52	3,977,665.41	60.53	2,746,051.79	49.37
负债合计	6,956,504.16	100.00	6,509,013.06	100.00	6,571,338.15	100.00	5,562,097.70	100.00

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 2,816,045.91 万元、2,593,672.74 万元、3,025,499.33 万元和 3,284,446.81 万元，分别占负债总额的 50.63%、39.47%、46.48% 和 47.21%；非流动负债分别为 2,746,051.79 万元、3,977,665.41 万元、3,483,513.74 万元和 3,672,057.35 万元，分别占负债总额的 49.37%、60.53%、53.52% 和 52.79%，非流动负债占比相对较高。

1、流动负债结构

近三年及一期末发行人流动负债情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	916,728.87	27.91	843,838.82	27.89	688,479.74	26.54	885,530.47	31.45
应付票据	71,820.24	2.19	52,278.00	1.73	41,828.77	1.61	46,580.67	1.65
应付账款	113,164.02	3.45	150,824.61	4.99	147,525.16	5.69	129,923.33	4.61
预收款项	3,012.56	0.09	4,029.39	0.13	4,697.29	0.18	3,570.66	0.13
合同负债	276,790.27	8.43	270,733.57	8.95	260,363.82	10.04	231,459.66	8.22
应付职工薪酬	5,521.24	0.17	8,062.60	0.27	6,688.82	0.26	5,436.06	0.19
应交税费	49,305.36	1.50	55,674.36	1.84	51,047.90	1.97	48,773.20	1.73
其他应付款	614,193.05	18.70	475,274.83	15.71	375,855.92	14.49	350,025.33	12.43
一年内到期的非流动负债	910,857.56	27.73	840,258.47	27.77	792,481.23	30.55	1,002,064.73	35.58
其他流动负债	323,053.64	9.84	324,524.68	10.73	224,704.09	8.66	112,681.78	4.00
流动负债合计	3,284,446.81	100.00	3,025,499.33	100.00	2,593,672.74	100.00	2,816,045.91	100.00

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 2,816,045.91 万元、2,593,672.74 万元、3,025,499.33 万元和 3,284,446.81 万元，分别占负债总额的 50.63%、39.47%、46.48% 和 47.21%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

（1）短期借款

发行人短期借款主要由短期的信用借款、保证借款、抵押借款和质押借款构成。近三年及一期末，发行人短期借款分别为 885,530.47 万元、688,479.74 万元、843,838.82 万元和 916,728.87 万元，分别占流动负债的 31.45%、26.54%、27.89% 和 27.91%。

截至 2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末减少 197,050.73 万元，降幅 22.25%，主要系信用借款减少所致。截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 155,359.08 万元，增幅 22.57%，主要系信用借款增加所致。截至 2025 年 6 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 72,890.05 万元，增幅 8.64%。

近三年及一期末发行人短期借款情况

单位：万元、%

借款性质	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	492,230.00	53.69	505,980.00	59.96	309,300.00	44.93	473,800.00	53.50
保证借款	381,169.00	41.58	278,329.00	32.98	357,745.13	51.96	356,046.88	40.21
抵押借款	1,900.00	0.21	1,900.00	0.23	-	-	5,007.64	0.57
质押借款	-	-	30,000.00	3.56	19,000.00	2.76	50,375.04	5.69
组合借款	40,792.00	4.45	26,842.00	3.18	-	-	-	-
短期借款-应付利息	637.87	0.07	787.82	0.09	2,434.61	0.35	300.92	0.03
合计	916,728.87	100.00	843,838.82	100.00	688,479.74	100.00	885,530.47	100.00

(2) 应付账款

发行人应付账款主要为应付工程款。近三年及一期末，发行人应付账款分别为 129,923.33 万元、147,525.16 万元、150,824.61 万元和 113,164.02 万元，分别占流动负债的 4.61%、5.69%、4.99% 和 3.45%。

截至 2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 17,601.83 万元，增幅 13.55%，主要系应付工程款增加所致。截至 2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 3,299.45 万元，增幅 2.24%。截至 2025 年 6 月末，发行人应付账款较 2024 年末减少 37,660.59 万元，降幅 24.97%，主要系对江苏八建集团有限公司等公司的应付工程款减少所致。

截至报告期末，发行人应付账款中的应付工程款系相关工程暂未决算，因此以合同价款暂估计入。

截至 2024 年末发行人账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：万元、%

公司名称	2024 年末余额	占比	性质
江苏八建集团有限公司	2,412.04	40.07	工程款
南通市通州区盛丰混凝土有限公司	995.24	16.53	工程款
南通通明集团有限公司通州分公司	973.26	16.17	工程款
南通丰胜源建材有限公司	933.13	15.50	工程款
南通建工集团股份有限公司	706.29	11.73	工程款
合计	6,019.96	100.00	

截至 2025 年 6 月末发行人账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末余额	占比	性质
中翀建设有限公司	1,825.85	28.61	工程款
江苏八建集团有限公司	1,470.33	23.04	工程款
南通市通州区盛丰混凝土有限公司	1,082.67	16.96	货款
江苏达石供应链管理有限公司	1,075.15	16.85	货款
南通宇瑞经贸发展有限公司	927.92	14.54	工程款
合计	6,381.91	100.00	

（3）合同负债

发行人合同负债主要为预收售房款和预收销售款。近三年及一期末，发行人合同负债分别为 231,459.66 万元、260,363.82 万元、270,733.57 万元和 276,790.27 万元，分别占流动负债的 8.22%、10.04%、8.95% 和 100.00%。

近一年及一期末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末
预收销售、工程款	153,749.67	205,686.87
预收售房款	121,391.74	63,319.98
预收服务费	1,461.41	1,512.07
预收物业费	173.38	200.70
其他	14.06	13.94
合计	276,790.27	270,733.57

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要为应付往来款。近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 350,025.33 万元、375,855.92 万元、475,274.83 万元和 614,193.05 万元，分别占流动负债 12.43%、14.49%、15.71% 和 18.70%。

截至 2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 25,830.59 万元，增幅 7.38%。截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 99,418.91 万元，增幅 26.45%。截至 2025 年 6 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 138,918.22 万元，增幅 29.23%。发行人报告期内其他应付款主要为非关联方往来款。

近三年及一期末发行人其他应付款情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
应付股利	-	-	27.39	-
其他应付款	614,193.05	475,274.83	375,828.53	350,025.33
合计	614,193.05	475,274.83	375,828.53	350,025.33

截至 2024 年末发行人账龄超过一年的重要其他应付款明细情况

单位：万元、%

公司名称	与发行人关系	账面余额	占期末其他应付 款余额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区 财政金融局	非关联方	129,274.97	27.20
南通洋吕铁路开发建设有限公司	关联方	126,764.06	26.67
南通五水置业有限公司	非关联方	104,546.47	22.00
启东祥和置业有限公司	非关联方	28,850.40	6.07
南通崇发置业有限公司	非关联方	21,595.74	4.54
合计	-	411,031.64	86.48

截至 2025 年 6 月末发行人账龄超过一年的重要其他应付款明细情况

单位：万元、%

公司名称	与发行人关系	账面余额	占期末其他应付 款余额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区 财政金融局	非关联方	113,889.64	18.54
南通洋吕铁路开发建设有限公司	关联方	93,288.04	15.19
江苏致豪房地产开发有限公司	非关联方	52,283.39	8.51
启东祥和置业有限公司	非关联方	27,296.02	4.44
南通五水置业有限公司	非关联方	21,856.49	3.56
合计	-	308,613.59	50.25

(5) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债科目主要由一年内到期的长期借款、应付债券组成。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,002,064.73 万元、792,481.23 万元、840,258.47 万元和 910,857.56 万元，分别占流动负债的 35.58%、30.55%、27.77% 和 27.73%。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 209,583.50 万元，降幅 20.92%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 47,777.23 万元，增幅 6.03%。截至 2025 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 70,599.09 万元，增幅 8.40%。发行人一年内到期的非流动负债主要随着自身即将到期的银行借款、直接融资和融资租赁的变化而变化，整体来看，发行人短期内的有息债务偿债压力相对可控。

近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
一年内到期的长期借款	411,324.45	448,870.02	481,255.93	447,367.51
一年内到期的应付债券	491,872.51	344,231.47	308,678.47	549,697.22
一年内到期的长期应付款	7,660.60	47,156.98	2,546.83	5,000.00
合计	910,857.56	840,258.47	792,481.23	1,002,064.73

2、非流动负债结构

近三年及一期末发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,077,934.27	56.59	1,903,184.22	54.63	2,286,523.88	57.48	1,610,604.00	58.65
应付债券	1,230,000.00	33.50	1,273,000.00	36.54	1,373,000.00	34.52	817,536.92	29.77
长期应付款	281,580.38	7.67	235,180.49	6.75	250,923.62	6.31	253,423.62	9.23
递延收益	22,434.52	0.61	14,158.58	0.41	13,834.70	0.35	11,322.66	0.41
递延所得税负债	60,108.18	1.64	57,990.44	1.66	53,383.22	1.34	53,164.59	1.94
非流动负债合计	3,672,057.35	100.00	3,483,513.74	100.00	3,977,665.41	100.00	2,746,051.79	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 2,746,051.79 万元、3,977,665.41 万元、3,483,513.74 万元和 3,672,057.35 万元，分别占负债总额的 49.37%、60.53%、53.52% 和 52.79%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）长期借款

发行人长期借款主要由长期的信用借款、保证借款、抵押借款、质押借款和组合担保借款构成。近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,610,604.00 万元、2,286,523.88 万元、1,903,184.22 万元和 2,077,934.27 万元，分别占非流动负债的 58.65%、57.48%、54.63% 和 56.59%，规模及占比较为稳定。

近一年及一期末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末
保证借款	1,280,870.56	1,200,119.68
信用借款	476,521.93	445,357.11
抵押借款	136,984.24	97,290.00
组合担保借款	591,314.00	603,357.00
未到期应付利息	3,567.99	5,930.45
减：一年内到期的长期借款	411,324.45	448,870.02
合计	2,077,934.27	1,903,184.22

（2）应付债券

发行人应付债券主要由非金融企业债务融资工具、公司债及债权融资计划构成。近三年及一期末，发行人应付债券分别为 817,536.92 万元、1,373,000.00 万元、1,273,000.00 万元和 1,230,000.00 万元，分别占非流动负债的 29.77%、34.52%、36.54% 和 33.50%。

近三年及一期末发行人应付债券明细情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
20通海01	-	-	-	80,000.00
20通海02	-	-	-	120,000.00
20南通滨海PPN001	-	-	-	69,884.55
20通湾01	-	-	-	36,946.83

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
21 通湾 01	-	-	122,634.24	119,908.24
21 通湾 02	-	-	42,997.36	42,957.23
18 苏沿海开发 ZR001	-	-	-	99,445.28
20 南通沿海 MTN001	-	-	-	49,977.29
20 南通沿海 PPN001	-	-	-	119,941.00
21 南通沿海 MTN001	-	-	122,613.83	119,914.50
22 南通沿海 PPN001	-	20,377.81	20,366.64	20,000.00
22 南通沿海 PPN002	17,372.75	17,117.19	17,108.72	17,000.00
22 通州湾 MTN001	-	20,357.33	20,357.33	20,000.00
22 通州湾 MTN002	33,809.60	33,278.67	33,278.67	33,000.00
22 通州湾 PPN001	-	80,377.35	80,377.35	80,000.00
22 沿海 G1	112,121.78	110,573.22	110,521.89	109,923.00
22 沿海 G2	56,344.67	55,241.33	55,204.75	54,945.00
22 沿海 01	154,773.33	152,360.00	152,280.00	149,911.67
23 沿海 G1	35,414.17	36,031.97	36,011.26	-
23 沿海 01	80,878.22	82,389.78	82,339.11	-
23 沿海 02	120,927.65	123,141.29	123,067.09	-
23 沿海 03	102,695.28	101,136.67	101,085.00	-
23 沿海 04	102,565.00	100,936.00	100,882.00	-
23 南通沿海 PPN001	63,636.18	64,842.20	64,801.77	-
23 南通沿海 PPN002	123,760.50	121,679.00	121,610.00	-
24 南通沿海 PPN001	20,053.33	20,292.00	-	-
23 通湾 01	80,084.49	81,771.20	81,771.20	-
23 通湾 02	71,777.07	71,152.32	71,152.32	-
23 通湾 03	51,193.13	50,325.83	50,325.83	-
23 通州湾 PPN001	72,194.31	70,892.11	70,892.11	-
24 通湾 01	37,765.79	38,100.20	-	-
24 通湾 02	120,299.70	121,757.70	-	-
24 通湾 03	43,344.35	43,100.32	-	-
25 通州湾 PPN001	80,633.78	-	-	-
25 通州湾 PPN002	20,000.00	-	-	-
25 南通沿海 PPN001	100,206.00	-	-	-
25 南通沿海 PPN002	20,021.43	-	-	-

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
减：一年内到期非流动负债	491,872.51	344,231.47	308,678.47	526,217.66
合计	1,230,000.00	1,273,000.00	1,373,000.00	817,536.92

（3）长期应付款

发行人长期应付款主要为应付融资租赁款。近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 253,423.62 万元、250,923.62 万元、235,180.49 万元和 281,580.38 万元，分别占非流动负债的 9.23%、6.31%、6.75% 和 7.67%。

截至 2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末减少 2,500.00 万元，降幅 0.99%。截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 15,743.13 万元，降幅 6.27%。截至 2025 年 6 月末，发行人长期应付款较 2024 年末增加 46,399.89 万元，增幅 19.73%。报告期内发行人长期应付款规模整体呈下降趋势。

近三年及一期末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
长期应付款	249,216.76	202,816.88	226,800.00	229,300.00
专项应付款	32,363.62	32,363.62	24,123.62	24,123.62
合计	281,580.38	235,180.49	250,923.62	253,423.62

近一年及一期末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末
南通国润融资租赁有限公司	-	5,800.00
人保投资控股有限公司	-	30,000.00
招商局融资租赁（天津）有限公司	14,288.73	21,215.07
德益齐融资租赁（中国）有限公司	998.71	-
政府专项债	241,555.00	192,608.35
减：一年内到期非流动负债	7,625.68	46,806.54
合计	249,216.76	202,816.88

3、发行人有息负债情况

（1）发行人报告期末有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债规模分别为 461.40 亿元、552.05 亿元、536.35 亿元和 571.78 亿元，占同期末总负债的比例分别为 82.95%、

84.01%、82.40%和 82.19%。

截至 2025 年 6 月末，发行人银行借款余额为 322.80 亿元，占有息负债余额的比例为 56.45%；银行借款与公司债券之外的信用债券余额之和为 408.04 亿元，占有息负债余额的比例为 71.36%。

报告期各期末发行人有息债务余额和类型情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比								
银行贷款	40.88	32.16	322.80	56.45	319.59	59.59	326.57	59.16	273.95	59.37
其中担保贷款	17.04	13.40	240.98	42.15	218.80	40.79	258.56	46.84	202.66	43.92
其中：政策性银行	8.35	6.57	32.77	5.73	30.04	5.60	71.40	12.93	43.13	9.35
国有六大行	9.49	7.46	124.89	21.84	137.63	25.66	131.56	23.83	97.44	21.12
股份制银行	19.62	15.44	80.24	14.03	88.74	16.55	75.36	13.65	70.04	15.18
地方城商行	1.02	0.80	73.51	12.86	50.37	9.39	38.48	6.97	53.20	11.53
地方农商行	2.05	1.61	8.46	1.48	8.63	1.61	8.27	1.50	8.44	1.83
其他银行	0.36	0.28	2.92	0.51	4.18	0.78	1.50	0.27	1.70	0.37
债券融资	85.22	67.04	202.26	35.37	191.80	35.76	185.60	33.62	150.50	32.62
其中：公司债券	43.67	34.35	117.02	20.47	116.80	21.78	111.30	20.16	81.50	17.66
企业债券	-	0.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	41.56	32.69	85.24	14.91	75.00	13.98	74.30	13.46	69.00	14.95
非标融资	0.96	0.75	19.33	3.38	5.70	1.06	20.78	3.76	20.35	4.41
其中：信托融资	0.25	0.20	16.30	2.85	-	-	1.50	0.27	2.00	0.43
融资租赁	0.71	0.56	1.53	0.27	2.70	0.50	0.78	0.14	3.83	0.83
保险融资计划	-	0.00	1.50	0.26	3.00	0.56	18.50	3.35	14.50	3.14
基金融资	-	0.00	-	0.00	-	-	-	-	0.02	0.003
地方专项债券转贷等	0.06	0.05	27.40	4.79	19.26	3.59	19.10	3.46	16.60	3.60
合计	127.12	100.00	571.78	100.00	536.35	100.00	552.05	100.00	461.40	100.00

（2）已发行未兑付债券明细

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人信用状况”。

（三）所有者权益结构

近三年及一期末发行人所有者权益情况

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	560,000.00	13.77	560,000.00	13.87	560,000.00	16.19	560,000.00	16.70
资本公积	2,989,707.00	73.50	2,986,627.48	73.98	2,347,160.64	67.84	2,293,746.18	68.40
其他综合收益	140,929.52	3.46	134,574.50	3.33	120,528.81	3.48	117,215.86	3.50
专项储备	3,863.59	0.09	3,391.71	0.08	4,380.86	0.13	3,710.81	0.11
盈余公积	3,522.50	0.09	3,522.50	0.09	3,476.09	0.10	3,323.85	0.10
未分配利润	206,540.26	5.08	196,519.01	4.87	183,513.29	5.30	174,059.42	5.19
归属于母公司所有者权益合计	3,904,562.87	95.99	3,884,635.20	96.23	3,219,059.69	93.04	3,152,056.11	94.00
少数股东权益	163,228.25	4.01	152,224.67	3.77	240,633.03	6.96	201,200.50	6.00
所有者权益合计	4,067,791.12	100.00	4,036,859.86	100.00	3,459,692.72	100.00	3,353,256.61	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 3,353,256.61 万元、3,459,692.72 万元、4,036,859.86 万元和 4,067,791.12 万元。实收资本、资本公积、其他综合收益、未分配利润和少数股东权益是主要组成部分。

1、实收资本

发行人实收资本为股东南通市人民政府国有资产监督管理委员会的货币出资。近三年及一期末，发行人实收资本分别为 560,000.00 万元、560,000.00 万元、560,000.00 万元和 560,000.00 万元，占所有者权益比例分别为 16.70%、16.19%、13.87% 和 13.77%。

2、资本公积

发行人资本公积主要为划入的子公司股权、政府注入的土地使用权等资产。近三年及一期末，发行人资本公积分别为 2,293,746.18 万元、2,347,160.64 万元、2,986,627.48 万元和 2,989,707.00 万元，占所有者权益比例分别为 68.40%、67.84%、73.98% 和 73.50%，主要系由政府注入资产、财政拨入资金、文旅集团、通州湾控股及通州湾投资股权注入、洋吕铁路项目资本金构成。报告期内，发行人资本公积变动幅度不大。

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在虚增资产等情况。

3、其他综合收益

发行人其他综合收益主要为其他权益工具投资公允价值变动损益和投资性房地产公允价值变动损益。近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为 117,215.86 万元、120,528.81 万元、134,574.50 万元和 140,929.52 万元，占所有者权益比例分别为 3.50%、3.48%、3.33% 和 3.46%。报告期内，发行人其他综合收益变动幅度不大。

（四）现金流量分析

近三年及一期，发行人的现金流量简表如下：

近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	671,295.38	1,864,930.27	889,386.88	1,116,647.78
经营活动现金流出小计	543,131.70	1,834,780.03	979,526.05	1,658,248.89
经营活动产生的现金流量净额	128,163.68	30,150.24	-90,139.18	-541,601.11
投资活动现金流入小计	15,119.56	40,985.79	44,745.74	180,758.23
投资活动现金流出小计	52,243.09	68,074.77	649,648.13	386,101.78
投资活动产生的现金流量净额	-37,123.53	-27,088.98	-604,902.39	-205,343.55
筹资活动现金流入小计	2,131,358.84	3,538,775.61	4,076,299.27	3,285,710.86
筹资活动现金流出小计	1,787,020.04	3,517,582.80	3,422,359.05	2,531,705.48
筹资活动产生的现金流量净额	344,338.80	21,192.81	653,940.22	754,005.37
现金及现金等价物净增加额	435,378.96	24,254.07	-41,101.35	7,060.71

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

发行人经营活动产生的现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022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	373,879.58	625,196.97	582,693.53	867,813.25
收到的税费返还	3,085.99	295.68	7,894.02	3,741.36
收到其他与经营活动有关的现金	294,329.82	1,239,437.62	298,799.33	245,093.17
经营活动现金流入小计	671,295.38	1,864,930.27	889,386.88	1,116,647.78

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
购买商品、接受劳务支付的现金	293,804.13	1,046,969.76	771,152.69	1,494,951.39
支付给职工以及为职工支付的现金	21,408.33	36,701.88	36,805.13	28,352.03
支付的各项税费	25,026.47	33,763.72	29,347.97	33,166.66
支付其他与经营活动有关的现金	202,892.77	717,344.66	142,220.26	101,778.80
经营活动现金流出小计	543,131.70	1,834,780.03	979,526.05	1,658,248.89
经营活动产生的现金流量净额	128,163.68	30,150.24	-90,139.18	-541,601.11

(1) 经营活动现金流入

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 1,116,647.78 万元、889,386.88 万元、1,864,930.27 万元和 671,295.38 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中收到其他与经营活动有关的现金主要由利息收入和经营性资金往来构成。2024 年度，发行人收到其他与经营活动有关的现金增加较多主要系收到来自江苏省通州湾江海联动开发示范区管理委员会和通州区财政局的往来款增加所致。

(2) 经营活动现金流出

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 1,658,248.89 万元、979,526.05 万元、1,834,780.03 万元和 543,131.70 万元。经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要为发行人各业务板块的成本支出；支付的其他与经营活动有关的现金主要为期间费用及资金往来。

(3) 经营活动现金流净额波动较大的原因及合理性

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为 -541,601.11 万元、-90,139.18 万元、30,150.24 万元和 128,163.68 万元，发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中收到其他与经营活动有关的现金主要由利息收入和经营性资金往来构成。2024 年及 2025 年 1-6 月发行人经营活动现金流净额增加主要是收到其他与经营活动有关的现金增加所致。报告期内发行人经营活动现金流净额波动较大，主要系发行人主营业务涵盖工程建设和房地产建设，由于业务经营特性相关工程建设项

目及地产开发项目前期资金投入较多，且受项目开发模式影响项目资金回收所需时间较长，导致经营性现金流出大于经营性现金流入，经营性净现金流出现负值。故报告期内，发行人经营活动现金流量的变化主要系正常经营活动所致，具备相应的合理性。

整体来看，发行人经营活动现金流水平符合公司的发展阶段及行业特性。随着发行人运营能力的上升，基础设施建设项目陆续进入回款期，发行人经营活动现金流量净额已有所改善，报告期内经营活动现金净流出对发行人的偿债能力无重大不利影响。

发行人本期债券的偿债资金将主要来源于日常经营所产生的营业收入、净利润。报告期各期，发行人实现收入 782,295.27 万元、685,737.32 万元、587,232.68 万元和 280,040.33 万元，净利润为 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，良好的经营情况和营收能力能够为本期债券的偿付提供相应的保障。

截至报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 445,535.12 万元、363,098.90 万元、454,687.68 万元和 815,406.30 万元；投资性房地产余额分别为 912,813.64 万元、969,170.35 万元、984,707.68 万元和 984,366.11 万元，发行人可变现资产规模较为充足，可以为本期债券的还本付息提供有力保障。

此外，发行人各类融资渠道畅通，发行人作为南通市范围内重要国有企业，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与区域内各大金融机构保持良好合作关系，截至 2025 年 6 月末尚未使用的授信额度为 502.01 亿元，银行授信额度较为充足，可以为本期债券的偿付提供较好的流动性支持。

总体来看，发行人偿债资金来源具有较好的保障，偿债安排计划具备可行性。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -205,343.55 万元、-604,902.39 万元、-27,088.98 万元和 -37,123.53 万元，其中投资活动现金流入分别为 180,758.23 万元、44,745.74 万元、40,985.79 万元和 15,119.56 万元，投资活动现金流出分别为 386,101.78 万元、649,648.13 万元、68,074.77 万元和 52,243.09

万元。报告期内投资活动现金流出较大，主要系发行人投资项目支出较大、进行土地购置所致。其中，投资项目主要为南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程等项目建设投入，购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程建设等，预计未来可通过出租或出售获取收益。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。相关投资为公司的日常经营投资，对本期债券偿付无重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 754,005.37 万元、653,940.22 万元、21,192.81 万元和 344,338.80 万元，其中筹资活动现金流入分别为 3,285,710.86 万元、4,076,299.27 万元、3,538,775.61 万元和 2,131,358.84 万元，筹资活动现金流出分别为 2,531,705.48 万元、3,422,359.05 万元、3,517,582.80 万元和 1,787,020.04 万元。发行人筹资活动现金流入主要由取得借款收到的现金和收到与其他筹资活动有关的现金构成。筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付的与其他筹资活动有关的现金构成。在近年通州湾示范区持续深入发展的情况下，发行人承接的项目逐步增加，对外融资需求相应增长，报告期内筹资活动现金流总体表现为净流入。

4、现金及现金等价物净增加额分析

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 7,060.71 万元、-41,101.35 万元、24,254.07 万元和 435,378.96 万元。2023 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要原因包括：发行人工程项目持续投入，经营性现金流出规模较大；发行人增加投资项目支出、进行土地购置等，导致投资性现金流出规模较大。

总体来看，发行人现金流规模较大，现金获得能力较强，报告期内现金及现金等价物净增加额持续为负情形预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

5、经营活动及投资活动现金流净额持续为负对自身偿债能力的影响

1) 对日常经营的影响

近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为-541,601.11 万元、-90,139.18 万元、30,150.24 万元和 128,163.68 万元；投资活动现金流净额分别为 -205,343.55 万元、-604,902.39 万元、-27,088.98 万元和-37,123.53 万元；筹资活动现金流净额分别为 754,005.37 万元、653,940.22 万元、21,192.81 万元和 344,338.80 万元。总体来看，发行人现金流规模较大，现金获得能力较强。发行人有充足的资金维持目前的业务发展，目前的经营活动和投资活动现金净流出对发行人的日常经营无重大不利影响。

2) 对偿债能力的影响

发行人的发展始终得到股东的大力支持，2019 年和 2020 年南通国资委通过无偿划拨大量资产支持发行人评级升至 AAA，发行人的综合实力得到进一步的提升。评级提升后，发行人的融资效率得以加强，融资成本进一步下降。因此公司经营活动和投资活动暂时的现金流出对公司的整体现金流不会造成重大不利影响，对偿债能力亦无重大不利影响。

（五）偿债能力分析

近三年及一期发行人偿债指标情况

项目	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
流动比率（倍）	2.46	2.53	2.81	2.29
速动比率（倍）	1.05	0.99	1.05	0.94
资产负债率（%）	63.10	61.72	65.51	62.39
EBITDA（亿元）	/	6.67	6.29	6.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	/	0.34	0.26	0.38
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.29、2.81、2.53 和 2.46，速动比率分别为 0.94、1.05、0.99 和 1.05。报告期内，发行人流动比率和速动比率均维持在较高水平，短期偿债能力较强。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.39%、65.51%、61.72%和 63.10%，资产负债率处于正常水平且相对较为稳定。

近三年，发行人 EBITDA 分别为 6.37 亿元、6.29 亿元和 6.67 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.38、0.26 和 0.34，抵御长期债务风险的能力较强。综合来看，公司的长期偿债能力较好。

（六）盈利能力分析

近三年及一期发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	280,040.33	587,232.68	685,737.32	782,295.27
二、营业总成本	275,735.07	603,884.94	673,244.03	757,902.43
其中：营业成本	244,055.89	521,032.67	601,624.19	689,151.24
税金及附加	4,123.77	11,110.83	5,611.77	8,012.68
销售费用	2,373.83	3,231.50	5,683.23	5,389.37
管理费用	15,100.75	35,409.22	27,647.46	30,337.63
财务费用	10,080.83	33,100.72	32,677.38	25,011.50
加：其他收益	9,501.19	39,556.69	8,165.02	13,245.16
投资收益	319.73	12,625.58	8,898.96	30,020.21
公允价值变动收益	-	-2,164.44	-596.55	-13.36
资产减值损失	-2.20	-2,019.82	739.97	-31,014.68
信用减值损失	-1,407.77	-8,539.19	-3,234.76	-7,746.69
资产处置收益	1.82	38.90	64.60	9.16
三、营业利润	12,718.03	22,845.43	26,530.54	28,892.63
加：营业外收入	208.87	347.28	793.70	822.32
减：营业外支出	96.27	223.69	422.80	1,586.05
四、利润总额	12,830.63	22,969.02	26,901.44	28,128.90
减：所得税费用	6,205.03	9,410.44	8,104.96	11,421.54
五、净利润	6,625.60	13,558.58	18,796.48	16,707.36
归属于母公司股东的净利润	7,038.19	13,464.50	14,974.07	25,574.80
少数股东损益	-412.59	94.08	3,822.42	-8,867.43

1、营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 782,295.27 万元、685,737.32 万元、587,232.68 万元和 280,040.33 万元，整体呈波动趋势。发行人核心业务为贸易业务、工程建设业务、租金等业务和房地产销售业务，报告期整体较为稳定。

2、期间费用

近三年及一期，发行人期间费用分别为 60,738.50 万元、66,008.07 万元、71,741.43 万元和 27,555.41 万元，占营业收入比例分别为 7.76%、9.63%、12.22% 和 9.84%，报告期内期间费用整体较为稳定。

（1）管理费用

近三年及一期，公司的管理费用分别为 30,337.63 万元、27,647.46 万元、35,409.22 万元和 15,100.75 万元，占期间费用的比重分别为 49.95%、41.88%、49.36% 和 54.80%，整体较为稳定。

（2）财务费用

近三年及一期，发行人财务费用分别为 25,011.50 万元、32,677.38 万元、33,100.72 万元和 10,080.83 万元，占期间费用的比重分别为 41.18%、49.51%、46.14% 和 36.58%。发行人财务费用主要为有息债务的利息支出。

3、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 13,245.16 万元、8,165.02 万元、39,556.69 万元和 9,501.19 万元，主要为政府补助。

近三年发行人其他收益构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
与日常经营活动相关的政府补助	39,539.78	8,093.49	13,245.16
增值税减免、进项税加计抵扣	9.54	42.89	-
代扣个人所得税手续费返还	3.26	1.10	-
其他	4.12	27.53	-
合计	39,556.69	8,165.02	13,245.16

报告期内，发行人获得政府补助依据主要如下：《通州湾示范区财政专题会议纪要》、《通州湾科教城合作开发框架协议》、《通州湾示范区 2019 年新建项目合作协议》、《通州湾示范区 2020 年新建工程项目合作协议》等。

根据政府补助的区分原则、确认条件、确认时点和会计处理原则，发行人近三年及一期获得的政府补贴均与公司的日常活动相关，直接计入其他收益，满足政府补贴收入确认条件，符合相关会计准则。

4、投资收益

近三年及一期，发行人净利润分别为 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，呈波动趋势。最近三年及一期，发行人投资收益分别为 30,020.21 万元、8,898.96 万元、12,625.58 万元和 319.73 万元，金额较大，发行人净利润较为依赖投资收益等非经常性损益。近三年及一期，发行人投资收益构成情况如下：

近三年及一期发行人投资收益构成情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
其他权益工具投资持有期间的股利收入	1,869.88	4,718.16	7,811.00	8,049.53
权益法核算的长期股权投资收益	217.16	6,789.61	642.21	19,123.88
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2.01	244.43	1,091.44
交易性金融资产持有期间的投资收益	98.09	63.40	216.77	-
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	335.74	1,740.19	10.09	856.93
权益法核算的长期股权投资未实现收益	-2,307.83	-849.08	-1,396.63	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	156.29	-	19.43
其他（理财收益）	106.68	5.00	1,371.09	879.00
合计	319.73	12,625.58	8,898.96	30,020.21

近三年，发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益及其他权益工具投资等取得的投资收益，其明细如下：

近三年发行人权益法核算的长期股权投资收益情况

单位：万元

2024年	
南通盛海置业有限公司	2,145.30
南通市海洲房地产开发有限公司	1,764.68
南通沿海世茂房地产开发有限公司	1,599.77
南通禾创置业有限公司	1,304.01
南通国润融资租赁有限公司	588.95

华能沿海（南通）能源开发有限公司	312.66
南通智慧交通科技有限公司	222.86
南通上理科技园有限公司	19.84
南通文旅科技有限公司	5.92
南通唐闸古镇文化旅游开发有限公司	2.56
南通洋吕铁路开发建设有限公司	2.49
中煤沿海南通能源开发有限公司	1.46
南通中铁设计研究院有限公司	0.06
南通出租汽车有限公司	-9.09
南通壹零零壹文化影视传媒有限公司	-12.31
南通浦盛智能物业有限公司	-39.20
南通食行企业服务有限公司	-70.48
中测技术研究（南通）有限公司	-77.14
南通沿海职业技术学校有限公司	-95.85
江苏中桥技术研究有限公司	-100.40
江苏微众文化传媒有限公司	-104.10
南通盛融置业有限公司	-104.58
南通紫琅开发置业有限公司	-169.33
南通筑友智造科技有限公司	-398.47
合计	6,789.61
2023 年	
南通沿海世茂房地产开发有限公司	104.17
南通中铁设计研究院有限公司	1.80
南通唐闸古镇文化旅游开发有限公司	0.02
南通文化产业股权投资基金股份有限公司	7.48
南通禾创置业有限公司	650.90
南通筑友智造科技有限公司	-287.26
南通市海洲房地产开发有限公司	-705.50
南通壹零零壹文化影视传媒有限公司	5.11
南通浦盛智能物业有限公司	-2.74
南通国润融资租赁有限公司	502.33
南通智慧交通科技有限公司	264.00

江苏中桥技术研究有限公司	167.91
南通上理科技园有限公司	0.71
江苏企联人力资源有限公司	0.00
中测技术研究（南通）有限公司	-66.70
合计	642.21
2022 年	
南通沿海世茂房地产开发有限公司	924.33
南通中铁设计研究院有限公司	-252.13
南通文旅科技有限公司	1.64
南通文化产业股权投资基金有限公司	3.37
南通禾创置业有限公司	22,343.14
南通融和置业有限公司	-474.45
南通盛海置业有限公司	-1,308.41
南通中民筑友智造科技有限公司	-156.69
江阴市仁盛房地产开发有限公司	-1,912.28
南通市海洲房地产开发有限公司	-216.43
南通浦盛智能物业有限公司	-15.14
南通国润融资租赁有限公司	350.65
南通智慧交通科技公司	183.71
江苏中桥信息技术有限公司	55.41
南通上理科技园有限公司	-0.47
南通通州湾飞鹤公共交通有限公司	-392.00
江苏企联人力资源管理服务中心	-1.81
江苏微众文化传媒有限公司	-33.13
南通中节能沿海建筑能源有限公司	14.77
南通沿海职业技术学校有限公司	-2.15
中测技术研究（南通）有限公司	11.97
合计	19,123.88

发行人其他权益工具投资等取得的投资收益主要为江苏苏通大桥有限责任公司以及持有股票资产的分红收益。

发行人是南通市重要的国有企业，定位为从事综合城市开发、教育文化产业及金融服务与贸易等业务，承担沿海开发基础设施建设、重点片区和重大项目的投资建设和运营管理职能的主体，业务范围涉及金融投资领域。发行人投

资标的的主要为经营较为成熟的优质国有企业，且投资标的较为分散，整体经营风险可控，发行人所投资主体可以为发行人提供较为稳定的分红，该板块系发行人盈利情况的重要补充，其收益波动可能对发行人的盈利稳定性产生一定的影响，但整体对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

5、净利润

近三年及一期，发行人净利润分别为 16,707.36 万元、18,796.48 万元、13,558.58 万元和 6,625.60 万元，呈波动趋势。发行人主要从事贸易、工程建设、房地产销售和租金等业务，随着后续工程竣工结算及贸易业务范围的扩大，盈利情况有较好保障。

6、毛利率

近三年及一期，发行人毛利率分别为 11.91%、12.27%、11.27% 和 12.85%，报告期内存在一定程度的波动，主要由于发行人从事的工程建设相关业务确认收入的时点主要与项目竣工结算时点相关，报告期有波动属于正常现象。

（七）资产周转能力分析

近三年及一期发行人营运能力指标情况

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次）	0.49	1.14	1.58	1.89
存货周转率（次）	0.05	0.11	0.14	0.20
总资产周转率（次）	0.03	0.06	0.07	0.09

近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 1.89、1.58、1.14 和 0.49，报告期内有所下降。发行人主营业务收入主要来自委托代建，回款周期慢，导致发行人的应收账款周转率较低，符合行业特性。

近三年及一期，发行人存货周转率分别 0.20、0.14、0.11 和 0.05，总资产周转率分别为 0.09、0.07、0.06 和 0.03。发行人存货周转率及总资产周转率较低，存货主要为在库商品、土地及开发成本，由于发行人承担的项目建设周期较长，导致存货余额较高，符合行业特性。

公司近年来资产水平逐年上升，主营业务收入稳健，项目回款质量水平较好，存货规模平稳上升，具备稳定经营持续融资的能力。未来，随着公司加大

项目开发力度、加速周转率、提高管理效率以及行业地位的进一步增强，公司的营运能力将进一步提升。

（八）关联交易情况

1、关联方关系

（1）发行人控股股东及实际控制人

发行人的控股股东及实际控制人为南通市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）发行人子公司

发行人重要子公司情况详见第四节“四、发行人重要的权益投资情况”。

（3）发行人主要参股公司

发行人主要参股公司情况详见第四节“四、发行人重要的权益投资情况”。

2、关联交易情况

截至 2024 年末关联方往来余额情况

单位：万元

单位	科目	2024 年末余额
南通洋吕铁路开发建设有限公司	应收账款	43.98
南通洋吕铁路开发建设有限公司	其他应收款	5,549.59
江苏中桥技术研究有限公司	应付账款	129.69
南通洋吕铁路开发建设有限公司	其他应付款	126,764.06
江苏中桥技术研究有限公司	其他应付款	259.64

截至 2024 年末关联方担保余额情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额
南通沿海开发集团有限公司	南通苏民新能源科技有限公司	12,200.00
	南通洋吕铁路开发建设有限公司	48,750.00
	南通洋吕铁路开发建设有限公司	10,000.00
	南通紫琅开发置业有限公司	100,000.00
	南通国润融资租赁有限公司	5,800.00
	南通市海洲房地产开发有限公司	52,650.00
	南通洋吕铁路开发建设有限公司	407,710.45
合计		637,110.45

3、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

发行人为了确保关联交易的公允性，规范关联交易的决策管理，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规，结合自身的实际情况，制定了《关联交易制度》，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护各方的利益，主要包括：

公司在《关联交易制度》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护各方的利益，主要包括：

（1）关联交易的决策权限与决策程序

1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下的关联交易，或公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产、提供担保、资金往来除外）金额在 10,000 万元以下的关联交易，由公司总经理办公会批准。

2) 公司与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上、1,000 万元以下的关联交易，或公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产、提供担保、资金往来除外）金额在 10,000 万元以上、50,000 万元以下的关联交易，由公司董事会批准。

3) 公司与关联自然人发生的交易金额在 1,000 万元以上的关联交易，或公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产、提供担保、资金往来除外）金额在 50,000 万元以上的关联交易，由股东决定。

4) 总经理办公会、董事会对关联交易事项作出决议时，至少需审核下列文件：

①关联方的主体资格证明（法人营业执照或自然人身份证明）；

②与关联交易有关的协议、合同或任何其他书面安排；

③关联交易定价的依据性文件、材料；

④中介机构报告（如有）；

⑤总经理办公会、董事会要求的其他材料。

5) 股东、董事会、总经理办公会依据《公司章程》的规定，在各自权限范围内对公司的关联交易进行审议和表决，并遵守有关回避制度的规定。

6) 需董事会或股东批准的关联交易原则上应获得董事会或股东的事前批准。如因特殊原因，关联交易未能获得董事会或者股东事前批准既已开始执行，公司应在获知有关事实之日起十日内履行批准程序，对该等关联交易予以再确认。

7) 关联交易未按《公司章程》和关联交易制度规定的程序获得批准或确认的，不得执行；已经执行但未获批准或确认的关联交易，公司有权终止。

（2）关联交易的定价机制

公司关联交易的价格应根据市场条件公平合理地确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

1) 有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的依国家定价；

2) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；

3) 若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

4) 若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（九）对外担保情况

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保金额为 686,853.48 万元，占同期末净资产的比例为 16.89%。情况如下：

截至 2025 年 6 月末发行人对外担保明细表

单位：万元

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	企业性质
南通苏民新能源科技有限公司	12,200.00	2023-7-21	2025-7-18	民营企业

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	企业性质
南通洋吕铁路开发建设有限公司	32,500.00	2024-1-12	2026-1-12	国企
南通洋吕铁路开发建设有限公司	47,147.03	2024-12-27	2026-12-27	国企
南通紫琅开发置业有限公司	96,000.00	2023-5-19	2028-4-10	国企
南通市海洲房地产开发有限公司	31,850.00	2022-10-27	2025-10-20	国企
南通洋吕铁路开发建设有限公司	413,656.45	2023-1-3	2063-1-2	国企
南通通州湾航空工业科技有限公司	1,000.00	2024-6-26	2025-6-25	国企
南通通州湾港城投资发展有限公司	14,500.00	2019-12-13	2026-12-10	国企
南通通州湾港城投资发展有限公司	25,500.00	2021-1-1	2028-11-1	国企
南通通州湾港城投资发展有限公司	12,500.00	2020-8-27	2028-12-15	国企
合计	686,853.48			

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保中不存在互保情况。发行人对外担保中南通苏民新能源科技有限公司为民营企业，其余均为区域内国有企业。

南通苏民新能源科技有限公司成立于 2017 年 1 月，注册资本 10.00 亿元，实收资本 6.30 亿元，公司经营范围为光伏新能源技术研发；光伏设备及元器件研发、制造、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，目前在通州湾建有 5GW 高效太阳能电池生产线。

该企业是由南通苏民新能源投资合伙企业（有限合伙）（占股 99.90%）、江苏四维创新投资管理有限公司（占股 0.10%）发起成立的有限责任公司。该被担保人在通州湾建设有 5GW 高效太阳能电池生产线，已建成的生产规模为 3.5GW，于 2018 年 3 月实现第一期投产。发行人对于南通苏民新能源科技有限公司的担保主要为支持通州湾落户企业的发展，推动相关产业在通州湾的发展和成熟。

2020 年 7 月，南通通州湾港城投资发展有限公司（以下简称“通州湾港城”）、发行人的子公司江苏通州湾控股发展有限公司（以下简称“通州湾控股”）为苏民新能源在江苏南通农村商业银行股份有限公司（以下简称“南通农商行”）的贷款提供保证担保，借款金额为 1.5 亿元，借款期限至 2023 年 7 月 20 日。该笔贷款到期后，南通农商行与苏民新能源签订了新的借款合同，对该笔贷款进行了转贷，借款金额为 1.25 亿元，借款期限为 2023 年 7 月 20 日至 2024 年 7 月 20 日，通州湾控股、通州湾港城继续为苏民新能源的借款向南通农

商行提供保证担保。2024年7月19日，南通农商行与苏民新能源、通州湾控股、通州湾港城签订了《借款展期协议》，展期后的借款金额为1.22亿元，展期后的借款到期日为2025年7月18日。

上述展期后的借款到期前，南通农商行与苏民新能源于2025年7月17日签订了新的借款合同，南通农商行向苏民新能源提供金额为1.20亿元的借款，借款期限为2025年7月17日至2026年7月17日，借款资金用途为转贷，南通农商行与苏民新能源以借新还旧的方式对原借款进行了置换。通州湾控股、通州湾港城与南通农商行签订了保证合同，通州湾控股、通州湾港城为苏民新能源该笔新借款向南通农商行提供保证担保。

2020年7月南通农商行与苏民新能源签署的借款协议初始借款金额为1.5亿元，2023年7月转贷后借款金额为1.25亿元，2024年7月展期后借款金额为1.22亿元，2025年7月转贷后借款金额为1.20亿元，借款金额有所减少，主要系苏民新能源偿还部分借款所致。

受宏观环境影响，苏民新能源资金周转出现一定困难，存在到期债务未及时偿还的情况，截至本回复日，南通苏民新能源科技有限公司现已被列入失信被执行人名单，原因包括违反财产报告制度、有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务、被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议等，涉案总金额1,202.49万元，均为苏民新能源自身经营不善导致的民事纠纷，与发行人该笔担保债务无关。

通州湾控股为苏民新能源在南通农商行的借款继续提供保证担保经过了其董事会的批准，并就该笔担保办理了设备抵押等反担保措施，制定了相关风险处置预案，具体反担保措施如下：

反担保类型	抵押权人	抵押人	抵押物	抵押物账面含税净值(万元)	抵押期限
抵押	江苏通州湾控股发展有限公司	阜宁苏民绿色能源科技有限公司	设备	11,004.59	抵押权人履行借款合同项下担保责任后三年
抵押	江苏通州湾控股发展有限公司	南通苏民新能源科技有限公司	设备	26,237.95	抵押权人履行借款合同项下担保责任后三年
合计				37,242.54	

综上，短期来看，该笔借款及担保已进行周转，预计发行人短期内不存在代偿风险；长期来看，发行人已就该笔担保设置足额抵押反担保，若未来债务

人就上述债务对发行人提起诉讼，由于反担保抵押物价值较高，预计处置后发行人收到的款项能够足额覆盖担保金额，对发行人净利润的影响较小，故长期代偿风险可控。发行人后续将持续关注苏民新能源经营及担保的该笔借款偿还情况，并积极采取措施降低该笔担保的相关风险。

除上述情况外，其他被担保对象资信情况正常，发行人担保代偿风险较小。

发行人发生担保事项需按《“三重一大”事项决策实施办法》、《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》的要求进行报批，在取得相应管理机构的授权后才可以进行对外担保。发行人的对外担保一般要报国资委批复。综上，发行人的对外担保总体风险可控。

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 6 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

发行人子公司南通沿海开发集团商贸有限公司因与无锡启润钢铁贸易有限公司、虞爱琴、虞海林、虞爱平的买卖合同纠纷作为原告向南通通州湾江海联动示范区人民法院（以下简称“通州湾法院”）提起民事诉讼，请求法院判令无锡启润钢铁贸易有限公司返还已支付的货款 96,721,153.76 元及利息损失；请求法院判令虞爱琴、虞海林、虞爱平共同对无锡启润钢铁贸易有限公司的上述返还货款及赔偿责任承担连带责任。通州湾法院于 2023 年 9 月 6 日受理案件（案号为（2023）苏 0692 民初 2814 号），通州湾法院于 2024 年 11 月 5 日作出（2023）苏 0692 民初 2814 号之三的《民事裁定书》，因本案可能涉嫌被告对原告南通沿海开发集团商贸有限公司构成合同诈骗，裁定驳回南通沿海开发集团商贸有限公司的起诉，本案移送公安机关处理。无锡启润钢铁贸易有限公司不服一审裁定，向南通市中级人民法院提起上诉。南通市中级人民法院于 2024 年 12 月 6 日作出（2024）苏 06 民终 6634 号《民事裁定书》，裁定驳回上诉、维持原裁定。

因建设工程合同纠纷，原告江苏省水利建设工程有限公司（以下简称“江苏水利建设”）向江苏省南通市中级人民法院（以下简称“南通中院”）提起民事诉讼（案号：（2020）苏 06 民初 464 号），要求判令公司孙公司南通通州湾开发建设有限公司（以下简称“通州湾建设”）支付水利工程款 214,885,952

元及相应利息。2021年5月20日，通州湾建设提起反诉，请求判令反诉被告支付逾期完工违约金16,188,954.20元。2021年6月3日，南通中院作出“（2020）苏06民初464号”《民事裁定书》，裁定将该案移送南京海事法院审理。2022年8月8日，南京海事法院作出“（2021）苏72民初866号”《民事判决书》，判决通州湾建设向江苏水利建设支付工程款170,404,955.71元及相应利息；驳回江苏水利建设的其他诉讼请求；驳回通州湾建设的全部反诉请求。通州湾建设不服并上诉。江苏省高级人民法院于2023年1月6日受理上诉（案号：（2022）苏民终1376号）并开庭审理，目前该案尚在二审审理中。

因海洋工程建设施工合同纠纷，原告天津济润石油海运服务有限公司（以下简称“天津济润”）、中交广州航道局有限公司（以下简称“中交广州航道局”）向南京海事法院提起民事诉讼（案号：（2021）苏72民初1360号），要求确认天津济润、中交广州航道局与公司重要子公司江苏通州湾控股发展有限公司（以下简称“通州湾控股”）于2015年11月16日签订的《合作协议及建设施工合同》在通州湾控股收到诉状之日起解除；要求判令通州湾控股向原告中交广州航道局支付工程款76,385,821.22元及相应利息；要求判令通州湾控股向原告中交广州航道局赔偿人员和机械停工、窝工等损失10,957,870元。案件审理过程中，两原告又增加请求判令被告向原告中交广州航道局赔偿合同内未完工部分工程的预期利润损失5,448,018元。2023年7月28日，南京海事法院作出“（2021）苏72民初1360号”《民事判决书》，判决确认被告通州湾控股与原告天津济润、中交广州航道局签订的涉案《合作协议及建设施工合同》于2022年1月14日解除；被告通州湾控股向原告中交广州航道局支付工程款75,083,272.1元及相应利息；被告通州湾控股向原告中交广州航道局赔偿各项损失共计6,790,849元；驳回原告天津济润、中交广州航道局的其他诉讼请求。通州湾控股不服并上诉。通州湾控股不服一审判决并上诉至江苏省高级人民法院。江苏省高级人民法院于2025年4月10日作出（2023）苏民终1312号《民事判决书》，判决驳回上诉、维持原判。

发行人已按照《企业会计准则第13号——或有事项》等会计准则相关规定，依据未决诉讼有关材料，对可能产生损失的未决诉讼事项进行评估和判断，预

计相关涉诉案件导致未来的经济利益流出企业的可能性很小，因此发行人未对子公司工程款诉讼事项计提预计负债。

（十一）受限资产情况

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产合计 2,043,848.72 万元，占当期末资产总额的 18.54%。具体情况如下：

截至 2025 年 6 月末发行人资产受限情况

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	60,182.07	银行承兑汇票保证金、借款保证金
存货	1,375,385.77	银行借款抵押
投资性房地产	600,013.06	银行借款抵押
固定资产	2,080.97	银行借款抵押
无形资产	2,559.21	银行借款抵押
在建工程	3,627.63	银行借款抵押
合计	2,043,848.72	

除上表中披露的发行人受限资产情况外，根据中登网查询结果，截至报告期末发行人合并口径还存在以下所有权或使用权受到限制的应收账款质押、融资租赁等资产登记记录，具体如下：

表：发行人中登网信息查询

单位：万元

公司	受限类型	债权人	资产价值	资产情况
南通沿海开发集团有限公司	应收账款质押	中国农业发展银行南通市分行营业部	1,467,619.00	南通滨海园区（通州湾江海示范区）整体城镇化项目委托代建协议项下委托代建应收账款收益权
	其他动产和权利担保	中国农业发展银行南通市分行营业部	45,000.00	农发理财 2015 年第六期、2016 年第一期、第二期理财产品
江苏通州湾控股发展有限公司（曾用名：南通滨海园区控股发展有限公司）	应收账款质押	中国农业银行股份有限公司南通通州支行	212,000.00	出质人南通滨海园区控股发展有限公司与南通市政府签订的《委托代建协议》项下全部权益和收益。
	融资租赁	中航国际租赁有限公司	35,595.11	管网设备

公司	受限类型	债权人	资产价值	资产情况
南通通州湾科教产业投资有限公司	应收账款质押	中国工商银行股份有限公司南通崇川支行	197,550.00	通州湾科创城项目项下应收租赁款
	融资租赁	南通国润融资租赁有限公司	20,000.00	南通通州湾科教产业投资有限公司名下固定资产及在建工程

注：上述查询结果不包括应收账款转让（保理）、保证金质押和存单质押信息，该等信息已体现在货币资金受限金额中。

除上述受限情况外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

（二）本期债券的信用评级情况

本期债券无债项评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款的银行授信及使用情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2025 年 6 月末，发行人主要贷款银行授信额度合计 977.78 亿元，已使用额度 475.77 亿元，尚未使用的授信额度为 502.01 亿元。

截至 2025 年 6 月末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

合作机构	授信额度	已用额度	剩余额度
北京银行	21.40	3.25	18.15
渤海银行	18.05	0.00	18.05
常熟农商行	5.29	0.00	5.29
工商银行	59.77	40.31	19.46
光大银行	40.00	21.00	19.00
广发银行	12.28	3.28	9.00
国开行	35.21	35.21	0.00
杭州银行	14.00	7.20	6.80
恒丰银行	2.00	1.00	1.00
华夏银行	27.00	10.16	16.84
汇丰银行	1.50	1.50	0.00
建设银行	41.45	16.87	24.58

合作机构	授信额度	已用额度	剩余额度
江苏银行	68.57	47.72	20.85
交通银行	30.00	16.57	13.43
进出口银行	35.96	35.96	0.00
民生银行	28.11	9.32	18.79
南京银行	32.10	24.66	7.44
南通农商行	9.00	6.59	2.41
农业银行	66.79	45.30	21.49
平安银行	25.00	10.00	15.00
浦发银行	28.40	12.48	15.92
上海银行	28.00	8.00	20.00
苏州银行	12.75	8.75	4.00
无锡农商行	0.00	0.00	0.00
兴业银行	40.00	10.25	29.75
邮储银行	64.00	32.07	31.93
张家港农商行	0.88	0.88	0.00
招商银行	74.68	13.96	60.72
中国银行	54.00	38.19	15.81
中信银行	70.89	13.89	57.00
韩亚银行	0.00	0.00	0.00
浙商银行	25.50	0.00	25.50
新韩银行	1.40	1.40	0.00
宁波银行	3.00	0.00	3.00
广州银行	0.80	0.00	0.80
总计	977.78	475.77	502.01

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 56 只/ 501.31 亿元，累计偿还债 443.59 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 189.30 亿元，明细如下：

截至募集说明书签署日发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	25 沿海 G1	发行人	2025-10-16	-	2028-10-20	3	11.00	2.15	11.00
2	25 沿海 01	发行人	2025-07-08	-	2028-07-10	3	15.00	1.99	15.00
3	23 沿海 04	发行人	2023-09-21	-	2026-09-25	3	10.00	3.24	10.00
4	23 沿海 03	发行人	2023-08-24	-	2026-08-28	3	10.00	3.10	10.00
5	23 沿海 02	发行人	2023-04-26	-	2026-04-27	3	12.00	3.71	12.00
6	23 沿海 01	发行人	2023-03-28	-	2026-03-30	3	8.00	3.80	8.00
7	23 沿海 G1	发行人	2023-03-10	2026-03-14	2028-03-14	5	3.50	3.55	3.50
8	22 沿海 G2	发行人	2022-12-07	2025-12-09	2027-12-09	5	5.50	3.99	5.50
9	24 通湾 03	通州湾控股	2024-11-21	-	2027-11-25	3	4.30	2.27	4.30
10	24 通湾 02	通州湾控股	2024-05-27	-	2027-05-29	3	12.00	2.43	12.00
11	24 通湾 01	通州湾控股	2024-01-23	-	2027-01-25	3	3.70	3.13	3.70
12	23 通湾 03	通州湾投资	2023-10-23	-	2026-10-25	3	5.00	3.45	5.00
13	23 通湾 02	通州湾投资	2023-07-17	-	2026-07-19	3	7.00	3.57	7.00
14	23 通湾 01	通州湾投资	2023-05-26	-	2026-05-30	3	8.00	3.69	8.00
公司债券小计							115.00		115.00
15	25 南通沿海 SCP010	发行人	2025-10-14	-	2026-01-13	0.24 66	4.00	1.71	4.00
16	25 南通沿海 SCP009	发行人	2025-10-13	-	2026-01-12	0.24 66	6.00	1.71	6.00
17	25 南通沿海 SCP008	发行人	2025-09-22	-	2025-12-22	0.24 66	10.00	1.74	10.00
18	25 南通沿海 PPN003	发行人	2025-07-04	-	2028-07-07	3	1.70	1.98	1.70
19	25 南通沿海 PPN002	发行人	2025-06-11	-	2028-06-12	3	2.00	2.03	2.00
20	25 南通沿海 PPN001	发行人	2025-05-23	-	2028-05-26	3	10.00	2.06	10.00
21	24 南通沿海 PPN001	发行人	2024-05-24	-	2027-05-27	3	2.00	2.40	2.00
22	23 南通沿海 PPN002	发行人	2023-08-10	-	2026-08-14	3	12.00	3.45	12.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
23	23 南通沿海 PPN001	发行人	2023-04-07	-	2026-04-11	3	6.30	3.85	6.30
24	25 通州湾 PPN003	通州湾投资	2025-09-23	-	2028-09-24	3	3.30	2.37	3.30
25	25 通州湾 PPN002	通州湾投资	2025-06-10	-	2028-06-11	3	2.00	2.10	2.00
26	25 通州湾 PPN001	通州湾投资	2025-02-26	-	2028-02-27	3	8.00	2.30	8.00
27	23 通州湾 PPN001	通州湾投资	2023-08-29	-	2026-08-30	3	7.00	3.70	7.00
债务融资工具小计							74.30		74.30
合计							189.30		189.30

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券和其他债务融资工具均按期足额兑付，未曾出现违约或延期支付的情形。

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

截至募集说明书签署日发行人已注册未发行债券情况

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	南通沿海开发集团有限公司	小公募 公司债	中国证券监督管理委员会	2025/09/01	20.00	11.00	9.00
2	南通沿海开发集团有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2024/01/15	40.00	40.00	-
3	江苏通州湾投资开发有限公司	定向工具	中国银行间市场交易商协会	2025/02/21	14.00	13.30	0.70
合计		-	-	-	74.00	64.30	9.70

注：超短期融资券实行票面余额管理，到期后可发行余额将滚动恢复。

（四）其他与发行人有关的信用情况

报告期内，发行人及子公司无重大经营违约、未受到重大行政处罚。

第七节 增信情况

本期债券未设置增信机制。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性

证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对于本次公司债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程：

公司应自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即信息公开启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露包括以下内容：

- 1、负责重大事件处理事务主管职能部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况，可能发生影响等形成书面文件，呈报公司信息披露事务负责人。
- 2、经信息披露事务负责人批准后，信息披露管理部门负责具体办理信息披露及公告事宜；
- 3、信息披露后，信息披露管理部门应当就办理结果反馈给信息披露事务负责人；
- 4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障：

公司应当设置并披露信息披露事务负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调公司债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。公司应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息。信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责：

公司董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司董事、高级管理人员应当对发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程：

- 1、信息披露管理部门制作信息披露文件并呈报公司信息披露事务负责人审核；
- 2、信息披露事务负责人对信息披露文件进行审核；
- 3、发行文件和定期报告应提交公司董事会、监事会和高级管理人员进行审议；
- 4、信息披露管理部门负责将经批准的信息披露文件报送监管机构审核备案并对外披露。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度：

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促所属子公司严格执行信息披露管理报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

重大事项包括但不限于：

- (一) 公司生产经营状况发生重大变化；
- (二) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (三) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (四) 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- (五) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- (六) 公司发生重大资产报废；
- (七) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (八) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (九) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (十) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十一) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (十二) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

- (十三) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (十四) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十五) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (十六) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (十七) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十八) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十九) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (二十) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- (二十一) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (二十二) 公司分配股利；
- (二十三) 公司名称变更；
- (二十四) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- (二十五) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (二十六) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十七) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或

者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

1、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

2、发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第二条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 180 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、在 180 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

（一）发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“一、发行人资信维持承诺”中第（二）条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“二、救济措施”要求调研的。

（二）当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

1、当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

2、受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

3、受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4、持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

5、调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

6、持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（三）发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1、发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2、发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3、发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4、对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、债券违约事件的定义及触发条件

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。发行人构成违约的情形包括：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“一、债券违约事件的定义及触发条件”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“一、债券违约事件的定义及触发条件”外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，

以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

（三）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

应提交位于南京的南京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。
仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《管理办法》及相关法律文件的规定制定《债券持有人会议规则》。

二、《债券持有人会议规则》的全文

本期债券《债券持有人会议规则》全文如下：

“总则

1.1 为规范南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的任一期；若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e. 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，

尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次会议的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人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、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，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，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关

联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理

人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (一) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- (二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- (三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- (四) 其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与

方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 30%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 协商变更履行方式。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第八章附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

”

第十三节 债券受托管理人

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰海通证券，并接受受托管理人的监督。

一、《受托管理协议》的主要内容

（一）受托管理事项

1.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

1.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

1.3 在本期债券存续期内，受托管理人应依照受托管理协议的约定，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。

1.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

（二）发行人的权利和义务

2.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信

息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

2.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

2.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按月及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

2.6 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构;
- (三) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- (四) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- (五) 发行人控股股东或者实际控制人变更;
- (六) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;
- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理;
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更;
- (十二) 发行人转移债券清偿义务;
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为;
- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为;
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;

- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- (二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- (二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- (二十四) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性;
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- (二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (二十七) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项;
- (二十八) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

2.8 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

2.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

2.10 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- (一) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- (二) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- (三) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；
- (四) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；
- (五) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

2.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请受托管理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以自身经营收入保证债券的利息支付及本金兑付。

受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

2.12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- (一) 部分偿付及其安排；
- (二) 全部偿付措施及其实现期限；
- (三) 由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- (四) 重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

2.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

2.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

2.15 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

2.16 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

2.17 发行人应对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【孟亮，0513-69918688】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

2.18 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

2.19 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

2.20 发行人应当根据受托管理协议第 4.21、4.22 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起

诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

2.21 发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

3.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (一) 就受托管理协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- (二) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (三) 【每季度】调取发行人、增信机构银行征信记录；
- (四) 【每年】对发行人和增信机构进行现场检查；
- (五) 【每年】约见发行人或者增信机构进行谈话；
- (六) 【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (七) 【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- (八) 【每月】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检

查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

3.5 在本期债券存续期内，受托管理人应当【每月】检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当【每月】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

3.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

3.7 受托管理人应当每【年】对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书

约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

3.8 出现受托管理协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

3.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

3.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并督促发行人报告债券持有人。

3.11 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和受托管理协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

3.12 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

3.13 发行为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

3.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

3.15 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，产生的相关费用由发行人承担。

3.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

3.17 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

3.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

3.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

1、偿债资金来源及保障措施

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资能力和投资情况，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务；

2、发行人偿债保障措施承诺

1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

2) 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，在本期债券存续期内发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

3、救济措施

1) 如发行人违反募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“四、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

2) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受

托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4、调研发行人

1) 发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、救济措施”第 1 条要求调研的。

2) 当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3) 发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟

将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

3.20 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

3.21 受托管理人有权依据受托管理协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任债券受托管理人的报酬另行约定。

3.22 本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行受托管理协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

3.23 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人

按照以下规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

4.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

4.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 受托管理人履行职责情况；
- (二) 发行人的经营与财务状况；
- (三) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (五) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (六) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (九) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。。

4.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该

等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

(五) 利益冲突的风险防范机制

5.1 受托管理人不得担任本期债券受托管理人情形

- (一) 受托管理人为本期公司债券发行提供担保；
- (二) 受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

5.2 受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5.3 下列事项构成受托管理协议所述之潜在利益冲突：

- (一) 协议双方存在股权关系，或协议双方存在交叉持股的情形；
- (二) 在发行人发生受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；
- (三) 在发行人发生受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；
- (四) 在发行人发生受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 5.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；
- (五) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- (六) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人

最大利益行事之公正性的情形。

5.4 受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与受托管理协议项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

5.5 协议双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(一) 发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

(二) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

(三) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

6.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (一) 受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- (二) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (三) 受托管理人提出书面辞职；
- (四) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

6.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

6.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

6.4 受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

7.1 发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
（二）发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

7.2 受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
（三）受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

8.1 不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件

的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

8.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

（九）违约责任

9.1 受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、受托管理协议的约定追究违约方的违约责任。

9.2 以下事件构成受托管理协议和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

9.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可

以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

9.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日起 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

9.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

协商变更履行方式。本期债券构成第 9.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

当发行人发生募集说明书和受托管理协议约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在受托管理协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在受托管理协议终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由债券持有人会议决定。

（十）法律适用和争议解决

10.1 受托管理协议适用中华人民共和国法律（为受托管理协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

10.2 凡因受托管理协议引起的或与受托管理协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均有约束力。

10.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

11.1 受托管理协议于双方签署后，自本期债券发行之日起生效。

11.2 除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

11.3 如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，受托管理协议终止。

11.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，受托管理协议适用于分期发行的每一期债券。

（十二）通知

12.1 在任何情况下，受托管理协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到受托管理协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：南通沿海开发集团有限公司

发行人收件人：练健

发行人传真：0513-69918666

受托管理人通讯地址：国泰海通证券股份有限公司

受托管理人收件人：王文龙、陈春涛、徐瑗

受托管理人传真：021-38677931

12.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

12.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日起的第一个工作日为有效送达日期。

12.4 如果收到债券持有人依据受托管理协议约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按受托管理协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

12.5 受托管理协议各方确认，上述联系方式持续适用于受托管理协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在受托管理协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

（十三）廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。

协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

- 13.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；
- 13.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；
- 13.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；
- 13.4 不以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。
- 13.5 不以任何不正当方式干预影响审核、监管。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

（十四）附则

14.1 受托管理协议对协议双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在受托管理协议中的权利或义务。

14.2 受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到受托管理协议整体效力的，则受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

14.3 受托管理协议正本一式捌份，发行人、受托管理人各执叁份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：南通沿海开发集团有限公司

住所：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

法定代表人：沈健宏

联系人：练健

联系地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

电话号码：0513-69918688

传真号码：0513-69918666

二、主承销商、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：邹海、王文龙、陈春涛、徐瑗

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677931

传真：021-38677931

三、律师事务所

名称：国浩律师（南京）事务所

住所：南京市汉中门大街 309 号 B 座 5、7、8 楼

负责人：潘明祥

联系人：孙宪超、景忠

联系地址：南京市汉中门大街 309 号 B 座 5、7、8 层

电话号码：025-89630571

传真号码：025-89660966

四、会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春

联系人：欧萍

联系地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区星海街 198 号星海大厦 1 幢 8 层

电话号码：18118199589

传真号码：010-58350077

名称：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：孙坤、戴加建

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

电话号码：025-83421732

传真号码：025-83206200

五、登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

六、受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：邹海、王文龙、陈春涛、徐瑗

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677931

传真：021-38677931

七、债券申请上市或转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、分销商

东方证券股份有限公司

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：龚德雄

联系人：李辉雨、苏豪、王聪、施金成、崔猛、毛彦之、卢皓云

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 19 层

电话号码：021-63325888

传真号码：021-63326010

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

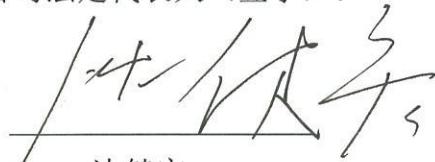
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

一、发行人声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：


沈健宏

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

郝三旺

郝三旺



南通沿海开发集团有限公司

2025年11月12日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

沈健宏

沈健宏



南通沿海开发集团有限公司

2025年 11 月 12 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

徐亚琴

徐亚琴

南通沿海开发集团有限公司

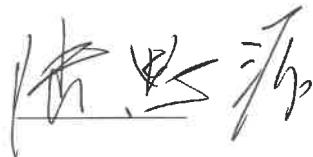


2025年 11月 12 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



陆思源



南通沿海开发集团有限公司

2025年 11月 12 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



储健



2025年 11月 12 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



许雪良

南通沿海开发集团有限公司



2025年 11月 12 日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

张建华



南通沿海开发集团有限公司

2025年11月12日

发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

董新平

董新平



南通沿海开发集团有限公司

2025年11月12日

发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

陈磊

陈磊



南通沿海开发集团有限公司

2025年11月12日

发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

宗海霞

宗海霞



南通沿海开发集团有限公司

2025年 11月 12 日

发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



周红奎



2025年11月12日

发行人全体监事声明

发行人全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

姜懿钰

姜懿钰



2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

孟亮

孟亮



2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



陆雁



2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

袁一华

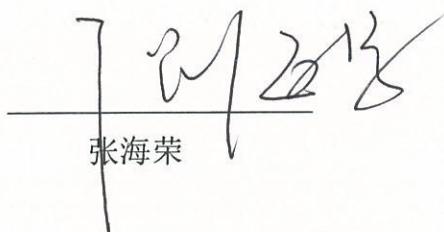


2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


张海荣

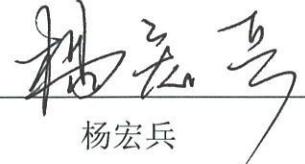


2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：


杨宏兵



2025年11月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

陈新钧

陈新钧



2025年11月12日

二、主承销商声明

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人：

陈春涛

陈春涛

徐瑗

徐瑗

法定代表人（或授权代表人）：

郁伟君

郁伟君



国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长： 叶伟忠

2025年5月28日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁： 叶伟忠

2025年5月28日

三、发行人律师声明

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：



孙宪超



景忠

律师事务所负责人（签字）：



潘明祥

国浩律师（南京）事务所

2025年11月12日



四、审计机构声明



MOORE
大华国际

大华会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层 [100039]
电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006
www.dahua-cpa.com

会计师事务所声明

大华特字[2025]0011001597 号

本所及签字注册会计师已阅读《南通沿海开发集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的大华审字[2024]0011021375号、大华审字[2025]0011011376号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对南通沿海开发集团有限公司在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

梁春

梁春

签字注册会计师：

欧萍

中国
注册会计师
欧萍

欧萍

杨海蓉（已离职）

张弯弯

中国
注册会计师
张弯弯

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京
二〇二五年 11月 12 日



MOORE
大华国际

大华会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层 [100039]
电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006
www.dahua-cpa.com

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

关于离职会计师的说明

大华特字[2025]0011001595 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对南通沿海开发集团有限公司 2023 年度财务报表进行审计，并出具了报告编号为大华审字[2024]0011021375 号的审计报告，报告签字注册会计师为欧萍、杨海蓉。

截至本说明出具日，签署上述审计报告的注册会计师之一杨海蓉（中国注册会计师编号：310000060659）已从本所离职，故无法签署本所为南通沿海开发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书出具的《会计师事务所声明》。

特此说明。



一、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的中兴华审字（2023）第 020470 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师（签字）：



孙坤


戴加建

会计师事务所负责人（签字）：



李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



第十六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告、最近一期的财务报表；
- (二) 主承销商关于本期债券的核查意见；
- (三) 发行人律师为本期债券出具的法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：南通沿海开发集团有限公司

住所：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

法定代表人：沈健宏

联系人：练健

联系地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

电话号码：0513-69918688

传真号码：0513-69918666

(二) 主承销商：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：邹海、王文龙、陈春涛、徐瑗

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677931

传真：021-38677931