

信用评级公告

联合〔2023〕5086号

联合资信评估股份有限公司通过对连云港金东方港口投资有限公司及其相关存续债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持连云港金东方港口投资有限公司主体长期信用等级为 AA，“19 金东方债 01/19 金东 01”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年六月二十五日

连云港金东方港口投资有限公司

2023 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
连云港金东方港口投资有限公司	AA	稳定	AA	稳定
19 金东方债 01/19 金东 01	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行 规模	债券 余额	到期 兑付日
19 金东方债 01/19 金东 01	9.30 亿元	5.58 亿元	2026/06/20

注：上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 6 月 25 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	3
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		4
指示评级				a ⁺
个体调整因素：--				--
个体信用等级				a ⁺
外部支持调整因素：公司在财政补贴等方面持续获得政府的有力支持				+4
评级结果				AA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

连云港金东方港口投资有限公司（以下简称“公司”）是江苏省连云港市赣榆港区（以下简称“赣榆港区”）唯一的基础设施建设及运营主体。跟踪期内，连云港市赣榆区经济发展保持稳定，一般公共预算收入剔除留抵退税因素后同口径平稳增长，公司持续获得政府在财政补贴方面的有力支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司资产流动性弱、在建及拟建项目投资规模较大、存在短期偿付压力及或有负债风险等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

公司存续债券“19 金东方债 01/19 金东 01”由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经联合资信评定，江苏再担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，江苏再担保提供的担保有效提升了“19 金东方债 01/19 金东 01”本息偿付的安全性。

未来随着赣榆港区建设持续推进及公司矿产持续开发，公司业务有望保持稳定发展。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，“19 金东方债 01/19 金东 01”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 经营环境良好。**2022 年，连云港市赣榆区实现地区生产总值 727.43 亿元，同比增长 0.8%；一般公共预算收入 33.49 亿元，扣除全部增值税留抵退税后同口径增长 1.0%。
- 公司业务具有区域专营性。**公司是赣榆港区唯一的基础设施建设及运营主体，业务具有较强区域专营性。
- 持续获得外部支持。**2022 年，公司在财政补贴方面持续得到赣榆区人民政府的有力支持。
- 外部担保有效提升了存续债券本息偿付的安全性。**江苏再担保为“19 金东方债 01/19 金东 01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，显著提升了“19 金东方债 01/19 金东 01”的偿付安全性；“19 金东方债 01/19 金东 01”设定分期还本条款，可有助于降低

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA	AA	AA	AA
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
所属区域	连云港市 赣榆区	扬州市下 辖仪征市	扬州市 江都区	南通市海 门区
GDP（亿元）	727.43	1002.93	1256.02	1621.68
一般公共预算收入（亿元）	33.49	46.65	55.87	56.13
资产总额（亿元）	144.47	351.88	292.17	203.26
所有者权益（亿元）	58.32	121.43	110.22	73.72
营业总收入（亿元）	6.08	15.02	11.03	13.71
利润总额（亿元）	0.86	3.67	1.46	2.26
资产负债率（%）	59.63	65.49	62.28	63.73
全部债务资本化率（%）	46.97	52.51	58.70	62.70
全部债务/EBITDA	37.44	21.54	19.14	26.94
EBITDA 利息倍数(倍)	0.45	0.74	0.80	0.88

注：公司 1 为仪征市建设发展有限公司，公司 2 为扬州市江都沿江开发有限公司，公司 3 为江苏海奕控股集团有限公司
 资料来源：联合资信整理

分析师：宋金玲 魏 凯

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
 中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

公司的集中偿付压力。

关注

1. **公司资产流动性弱。**2022 年底，公司资产中应收类款项和存货占比高，资产流动性弱，整体资产质量一般。
2. **未来资本支出压力较大。**公司在建及拟建项目投资规模较大，未来存在一定的资本支出压力；自建项目投资回报周期长，未来收益具有不确定性。
3. **公司存在短期偿债压力。**2022 年底，公司短期债务 21.11 亿元，现金短期债务比为 0.40 倍；公司筹资活动现金流量持续净流出。
4. **公司存在或有负债风险。**2022 年底，公司对外担保余额 41.79 亿元，担保比例 71.66%。
5. **公司间接融资渠道亟待拓宽。**2022 年底，公司备用授信额度不足。

主要财务数据：

合并口径			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
现金类资产（亿元）	12.05	14.17	8.50
资产总额（亿元）	135.70	140.28	144.47
所有者权益（亿元）	55.93	57.58	58.32
短期债务（亿元）	17.12	24.54	21.11
长期债务（亿元）	37.66	36.37	30.56
全部债务（亿元）	54.78	60.90	51.66
营业总收入（亿元）	6.15	6.89	6.08
利润总额（亿元）	0.81	0.78	0.86
EBITDA（亿元）	1.19	1.46	1.38
经营性净现金流（亿元）	3.59	-0.04	7.10
营业利润率（%）	8.16	11.14	14.03
净资产收益率（%）	1.32	1.29	1.32
资产负债率（%）	58.78	58.96	59.63
全部债务资本化比率（%）	49.48	51.40	46.97
流动比率（%）	297.72	276.66	251.21
经营现金流动负债比（%）	8.53	-0.09	13.78
现金短期债务比（倍）	0.70	0.58	0.40
EBITDA 利息倍数（倍）	0.73	0.55	0.45
全部债务/EBITDA（倍）	46.21	41.61	37.44
公司本部（母公司）			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额（亿元）	116.81	115.65	118.42
所有者权益（亿元）	42.67	44.54	45.46
全部债务（亿元）	41.12	43.31	30.52

营业总收入（亿元）	5.34	3.24	2.88
利润总额（亿元）	1.25	0.91	0.98
资产负债率（%）	63.47	61.49	61.61
全部债务资本化比率（%）	49.07	49.30	40.17
流动比率（%）	241.69	245.81	220.09
经营现金流动负债比（%）	6.68	-0.12	10.66

注：其他应付款中有息部分已调整至短期债务计算；长期应付款中有息部分已调整至长期债务计算；尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告及公司提供

评级历史：

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
19 金东方债 01/ 19 金东 01	AAA	AA	稳定	2022/06 /21	宋金玲 车兆麒	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
19 金东方债 01/ 19 金东 01	AAA	AA	稳定	2019/05 /22	孙宏辰 郝一哲 马 颖	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受连云港金东方港口投资有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

连云港金东方港口投资有限公司

2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于连云港金东方港口投资有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司注册资本、股权结构、经营范围未发生变化。截至 2022 年底，公司注册资本和实收资本均为 3.10 亿元；江苏苏海投资集团有限公司（以下简称“苏海投资”）持有公司 100% 的股权，公司实际控制人为连云港市赣榆区人民政府（以下简称“赣榆区政府”）。

截至 2022 年底，公司组织结构未发生变化，合并范围内拥有一级子公司 17 家。

截至 2022 年底，公司资产总额 144.47 亿元，所有者权益 58.32 亿元（含少数股东权益 1.76 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 6.08 亿元，利润总额 0.86 亿元。

公司住所：连云港市赣榆区青口镇环城南路 75 号；法定代表人变更为吴开召。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券见下表。

表 1 截至本报告出具日公司存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
19 金东方债 01/ 19 金东 01	9.30	5.58	2019/06/20	7 年

资料来源：联合资信整理

“19 金东方债 01/19 金东 01”发行规模为 9.30 亿元，期限 7 年，按年付息、分期还本，从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度每年偿还债券本金的 20%。截至本报告出具日，“19 金

东方债 01/19 金东 01”债券余额 5.58 亿元，公司已按时偿付债券的分期本金和当期利息。

“19 金东方债 01/19 金东 01”共募集资金 9.30 亿元，其中 8.30 亿元用于赣榆柘汪临港物流中心工程项目（以下简称“募投项目”），1.00 亿元用于补充运营资金。截至 2023 年 5 月底，“19 金东方债 01/19 金东 01”募集资金已按计划用途使用完毕。募投项目受多重因素影响，施工进度缓慢，目前仍处于收尾阶段。

“19 金东方债 01/19 金东 01”由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏再担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来,宏观政策将进一步推动投资和消费增长,同时积极扩大就业,促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下,外需放缓叠加基数抬升的影响,中国出口增速或将回落,但消费仍有进一步恢复的空间,投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续,内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看,当前积极因素增多,经济增长有望延续回升态势,全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察\(2023 年一季度\)》](#)。

五、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础,对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008 年后,城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后,国家出台了一系列政策,规范了地方政府和城投企业的融资行为,建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022 年以来,宏观经济下行压力加大,“稳增长”压力凸显。同时,监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控,城投企业融资监管政策“有保有压”。2023 年,在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下,城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体,将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低,评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧,仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见[《2023 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济环境

跟踪期内,连云港市赣榆区经济发展较为稳定,扣除留抵退税影响后一般公共预算收入持续增长,整体政府债务负担轻。

根据《2022 年赣榆区国民经济和社会发展统计公报》,2022 年,赣榆区实现地区生产总值 727.43 亿元,按可比价计算,同比增长 0.6%。第一产业增加值 116.4 亿元,增长 4.2%;第二产业增加值 310.26 亿元,下降 3.2%;第三产业增加值 300.77 亿元,增长 3.0%。三次产业结构由 15.3:43.6:41.1 调整为 16.0:42.7:41.3。2022 年,赣榆区实现规模以上工业产值 715.23 亿元,同比增长 2.8%。2022 年,赣榆区完成固定资产投资 303.37 亿元,同比增长 0.5%。

根据《关于赣榆区 2022 年财政预算执行情况 and 2023 年财政预算草案的报告》,2022 年,赣榆区完成一般公共预算收入 33.49 亿元,扣除留抵退税影响后同口径增长 1.0%;一般公共预算支出 91.61 亿元;政府性基金收入 53.13 亿元,增长 9.93%,财政自给率 36.56%。同期,赣榆区政府债务余额 82.87 亿元,其中,一般债务余额 26.87 亿元,专项债务余额 56.0 亿元。

六、基础素质分析

公司是赣榆港区唯一的基础设施建设和运营主体,过往债务履约情况良好。

1. 股权状况

跟踪期内,公司股权状况未发生变化,苏海投资持有公司 100.00% 的股权,公司实际控制人为赣榆区政府。

2. 企业规模及竞争力

公司是赣榆港区唯一的基础设施建设和运营主体,业务区域优势明显。自公司成立以来,受赣榆区政府指示,公司持续对赣榆港区及其周边的基础设施进行开发建设。

除公司外,赣榆区还有一家平台公司苏海投资,为公司唯一股东,苏海投资负责赣榆新区基础设施建设和赣榆老城区基础设施改造任务。

表 2 截至 2022 年底连云港市赣榆区主要平台企业情况（单位：亿元）

企业简称	职能定位	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
苏海投资	赣榆新区基础设施建设、赣榆老城区基础设施改造	575.65	231.83	11.91	4.07	59.73
公司	赣榆港区基础设施建设、运营	144.47	58.32	6.08	0.86	59.63

资料来源：联合资信根据公开资料整理

3. 企业信用记录

根据中国人民银行企业信用信息报告（自主查询版，中征码：3207210000101286），截至 2022 年 5 月 23 日，公司本部无未结清和已结清的不良信贷信息记录，企业信用记录良好。

截至 2023 年 5 月底，联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司法人治理结构和管理制度未发生重大变化。高管和大部分董事因赣榆区人民政府对区内国企干部委派调任发生变动，对公司经营策略和日常管理无重大影响。

跟踪期内，公司原董事长张汉卫离任，公司董事长及法定代表人变更为吴开召。公司原董事王建玲、刘长波、李强和顾金伟离任，新增董事李大旭、周华、盛慧晶、张勇、张勇、仲东维和万余东；公司新增监事黄晓格。公司董事、监事及高级管理人员发生变动均系赣榆区人民政府对区内国企干部委派调任所致。

吴开召先生，1987 年 12 月出生，研究生学历；历任公司工程管理部助理、工程管理部副部长、规划设计部部长、副总经理和总经理；2022 年 9 月起任公司董事长兼法定代表人。

仲东维先生，1984 年 4 月出生，本科学历；历任赣榆县交通局港口建设办公室办事员、赣榆港区建设现场指挥部工程管理部工程管理专员、连云港赣铁实业有限公司（以下简称“赣铁实

业”）和公司战略发展部部长、赣铁实业总经理；2022 年 9 月起任公司董事；2023 年 5 月起兼任公司总经理。

八、经营分析

1. 经营概况

跟踪期内，公司营业总收入有所下降，城市建设工程业务仍是公司收入的主要来源；公司综合毛利率有所增长。

2022 年，公司营业总收入同比下降 11.76%，主要系城市建设工程收入和矿石销售收入减少所致。从收入构成来看，2022 年，城市建设工程收入占营业总收入比重同比下降 10.09 个百分点，但仍是公司营业收入的主要来源。2022 年，城市建设工程收入同比下降 21.82%，系当年工程结算量减少所致；矿石销售收入同比下降 33.87%，主要系公司内部关联交易增加，合并抵消所致；租赁业务收入增长较快，主要系公司新增自持物业出租所致；公司其他业务收入大幅增长，主要系物业管理业务和商超零售业务收入增长较快所致。

毛利率方面，城市建设工程业务毛利率同比有所下降；矿石销售业务毛利率同比上升 19.60 个百分点，主要系公司销售新增采矿区表层石料，开采成本较低所致；公司租赁业务毛利率高。受上述综合影响，公司综合毛利率同比上升 4.29 个百分点。

表 3 公司营业总收入构成和毛利率情况

业务板块	2021 年			2022 年		
	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）
城市建设工程	6.05	87.83	11.94	4.73	77.74	10.85
矿石销售	0.62	9.06	21.26	0.41	6.82	40.86

其他业务	0.21	3.11	53.00	0.94	15.44	46.19
合计	6.89	100.00	14.06	6.08	100.00	18.35

注：其他业务包括租赁收入、物业管理、商超零售和院线影院收入等；尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2. 业务经营分析

跟踪期内，公司城市建设工程收入有所下降，以冲减其他应付款方式进行回款，对赣榆区政府历史应收款项回收情况有待关注。

(1) 城市建设工程业务

公司的港区基础设施建设业务由公司本部和子公司江苏凯港集团有限公司（以下简称“凯港集团”）负责。

2018 年以前，赣榆区政府分别与公司本部和凯港集团签订了《委托代建及项目回购协议书》。按照约定，公司本部及凯港集团根据赣榆区政府下达的年度政府投资项目计划表中指定的项目进行建设，公司本部及凯港集团主要负责但不限于项目的办理与施工建设相关的各项审批手续；组织协调拆迁安置工作；与各设计、施工、监理等单位签订承包合同和支付承包费；筹措工程建设资金；负责项目工程的竣工验收等工作。赣榆区政府根据项目实际投入成本与公司本部确认收入，与凯港集团确认收入方式则为实际投入成本加成 15%（税前）。项目竣工结算后，赣榆区财政局根据已确认的委托代建金额，分别向公司本部和凯港集团支付委托代建款，付款期限不超过 5 年。

2018 年 1 月，连云港驰海实业有限公司（以下简称“驰海公司”）分别与公司本部和凯港集团签订《委托建设协议》，驰海公司（赣榆区政府持股 100.00%）委托公司及凯港集团对港区内港口岸线、基础设施项目进行建设，包括道路工程、土地整理、拆迁安置等内容。结算方面，每年底以审计后的公司对代建项目实际投入为基础，加成 15%的管理费，委托方及被委托方对项目收入确认并出具盖章文件，公司本部或凯港集团据此确认当年收入，协议约定驰海公司需在每年结算后一年内支付代建款项。该协议履约期限为 10 年，自 2018 年起执行。

2022 年，公司城市建设工程业务收入有所

下降，城市建设工程业务回款 4.77 亿元，主要为政府对过往项目的回款。

针对 2015 年之前公司与赣榆区政府形成的应收款项 15.54 亿元，赣榆区政府出具文件《连云港市赣榆区政府关于连云港金东方港口投资有限公司应收款项及项目建设资金来源》，计划逐年安排资金支付给公司。同时，为避免相关单位出现无法按时、足额支付上述款项，赣榆区政府将石桥沿海地块共计 1652 亩配置给公司用于平衡上述的应收类款项，预计成交单价 100 万元/亩，扣除相关规费后净收益平均 95 万元/亩，预计总净收益 15.69 亿元。按照赣榆区政府的预测，上述地块出让收益可覆盖公司与政府及相关单位形成的应收类款项。2022 年，上述相关地块未实现出让，联合资信将持续关注公司对政府应收款项的回收情况。

(2) 矿石销售业务

跟踪期内，受公司内部交易增加影响，公司矿石销售业务收入有所下降。

公司矿石销售业务包括矿石开采业务和石子加工销售业务。2022 年，矿石销售收入 0.41 亿元，较 2021 年下降 33.87%，主要系公司内部关联交易增加所致；矿石销售业务毛利率同比上升 19.60 个百分点，主要系公司新增采矿区表层石料，开采成本较低所致。

矿石开采业务主要由子公司连云港市赣榆惠达矿业有限公司（以下简称“惠达矿业”）负责，通过招拍挂购入采矿权，对矿的储量进行勘测，分包给工程队进行报批、开采，产出的片麻岩和花岗岩用于赣榆港区的建设及对外出售，销售对象主要为政府及相关企业。矿石开采成本主要为招拍挂购入费用和爆破费用。

2022 年，公司新增东平山矿采矿权。截至 2022 年底，魏斗沟矿矿储量 636.74 万吨，可开采范围矿储量 423.95 万吨，设计开采能力 85 万吨/年；东平山矿矿储量 1279.46 万吨，设计开采

能力 256 万吨/年。2022 年，魏斗沟矿开采量为 82 万吨¹，东平山矿尚未开采。2022 年，公司实现矿石开采收入 0.18 亿元。

石子加工销售业务由子公司惠达矿业负责，通过对外采购大型石块等原材料经过简单粗破、细碎、筛分等加工流程，形成石子 1-1、石子 1-2 等不同规格型号的产品并对外出售，销售对象主要为连云港池邦建筑工程有限公司、连云港日顺建筑材料销售有限公司等。2022 年，公司实现石子加工销售收入 0.23 亿元。

(3) 其他业务

公司其他业务收入来源主要为租赁和物业管理等，收入规模较 2021 年大幅提升。

租赁及物业管理方面，公司通过自筹资金投资建设的办公大楼及物流园区等项目于 2022 年开始对外租赁，随着租赁业务及物业板块经营方面的持续改善，公司租赁及物业板块收入大幅上升，且毛利率高。油品销售方面，受国际局势及

宏观经济因素影响，公司在跟踪期内未开展油品销售业务。公司其他业务收入较 2021 年大幅提升，主要系商超零售及院线影票收入增长所致。

3. 主要在建及拟建项目

公司在建及拟建项目投资规模较大，未来存在较大的资金压力；公司自建项目投资回报周期长，未来收益实现具有不确定性。

截至 2022 年底，公司主要在建项目总投资 33.25 亿元，已完成投资 17.05 亿元，拟建项目计划投资 11.46 亿元。

随着港区及周边基础设施基本满足港区运营需求的条件，公司加大自营项目投资，自营项目未来将通过出租与销售的方式来平衡公司的建设成本。公司自建项目完全依托于临港产业的发展 and 景气度，投资回报周期长，未来收益实现具有不确定性。

表 4 截至 2022 年底公司主要在建项目投资计划情况（单位：万元）

项目名称	总投资	已完成投资	尚需投资	是否代建
赣榆柘汪临港物流中心工程项目	119874.71	109927.28	9947.43	否
连云港港赣榆港区途顺钢材仓储物流工程	29222.00	9437.31	19784.69	否
连云港港赣榆港区金东方化肥水泥仓储物流园基础工程	33966.00	12159.63	21806.37	是
连云港港赣榆港区防波堤二期工程	105380.16	28714.00	76666.16	是
赣榆王集水厂项目工程	15417.00	8167.83	7249.17	否
赣榆港区 10 万吨级航道南延伸段一期工程	28612.00	2118.28	26493.72	是
合计	332471.87	170524.33	161947.54	--

注：1. 柘汪临港物流中心项目投资余额计入公司“存货”科目；2. 部分在建项目已完成投资包括土地成本，计入公司“存货-开发成本（土地使用权）”科目；3. 连云港港赣榆港区防波堤二期工程、连云港港赣榆港区金东方化肥水泥仓储物流园基础工程已阶段性确认收入并结转成本；4. 尾差系四舍五入所致
资料来源：公司提供

表 5 截至 2022 年底公司主要拟建项目投资计划情况（单位：万元）

项目名称	主要建设内容	总投资	建设周期	是否代建
年产 60 万吨机制砂项目	项目占地面积 60 亩，规划建设标准化生产车间 2 万平方米，建设机制砂生产线一条，机制砂年产量 60 万吨	15560.00	2023 年—2024 年	否
赣榆港区防波堤二期工程（B 段）	总长 7600 米的防波堤，延伸段 A 段长 1200 米，离岸段 B 段长 2400 米，接岸段 C 段长 4000 米	99061.00	2023 年—2024 年	是
合计		114621.00	--	

注：赣榆港区防波堤二期工程（B 段）计划 2023 年下半年开工，截至报告出具日，该项目暂未签订代建协议。

资料来源：公司提供

4. 未来发展

公司未来发展规划符合公司实际情况。

根据公司发展规划，公司将围绕赣榆区委、区政府目标任务，坚持完善港口集疏运体系，不

1 公司矿产开采除销售外，还用于公司内部工程项目

断提升港口能级，致力于服务临港产业发展。公司围绕粮油产业园基础设施建设和实体化转型的工作重点，着力发展港口基建物流、临港产业配套服务和矿产资源开发三大主业，通过资源利用等手段，实现产融结合，提高经营效率。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年度财务报表，中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。

截至 2022 年底，公司拥有纳入合并范围内一级子公司 17 家。从合并范围变动来看，2022 年，公司投资设立子公司 1 家、清算注销子公司 1 家。上述新增/减少子公司规模较小，对公

司财务数据影响不大，公司财务数据可比性较强。

截至 2022 年底，公司资产总额 144.47 亿元，所有者权益 58.32 亿元（含少数股东权益 1.76 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 6.08 亿元，利润总额 0.86 亿元。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产规模有所增长，仍以流动资产为主，其中应收类款项和存货占比高，抵押受限资产规模较大，资产流动性弱，整体资产质量一般。

2022 年底，公司资产总额较 2021 年底增长 2.98%。其中，流动资产占比较 2021 年底下降 1.73 个百分点，公司资产仍以流动资产为主。

表 6 公司主要资产构成情况

项 目	2021 年		2022 年	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产合计	128.02	91.26	129.36	89.54
货币资金	13.67	9.74	8.50	5.88
应收账款	16.72	11.92	17.22	11.92
其他应收款	44.64	31.82	51.41	35.58
存货	51.72	36.87	51.29	35.50
非流动资产合计	12.26	8.74	15.11	10.46
固定资产	3.03	2.16	2.87	1.99
在建工程	5.90	4.21	7.21	4.99
资产总额	140.28	100.00	144.47	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

流动资产

2022 年底，公司流动资产较 2021 年底增长 1.04%，主要系货币资金减少和其他应收款增加所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

2022 年底，公司货币资金较 2021 年底下降 37.83%。货币资金主要由银行存款 6.51 亿元和其他货币资金 1.98 亿元构成。其中，受限货币资金 3.63 亿元，占比 42.77%，受限比例较高，主要为定期质押存单以及保证金。

2022 年底，公司应收账款较 2021 年底增长 2.98%，主要为应收赣榆区财政局和驰海公

司的代建工程款（合计占比 95.95%），集中度高。从账龄看，1 年以内的占 17.35%，1~2 年的占 36.89%，2~3 年的占 39.85%，3 年以上的占 5.91%，整体账龄集中在 3 年以内。公司累计计提坏账准备 30.17 万元。

表 7 2022 年底公司主要应收账款明细

(单位：亿元)

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)
赣榆区财政局	8.67	50.35
驰海公司	7.85	45.60
江苏益港贸易有限公司	0.45	2.64

连云港市金利石材加工有限公司	0.10	0.57
连云港赣榆交通工程有限公司	0.03	0.16
合计	17.11	99.32

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告

2022 年底，公司其他应收款较 2021 年底增长 15.17%，主要为往来款。从账龄看，1 年内的占 48.00%，1~2 年的占 22.39%，2~3 年的占 14.54%，3 年以上的占 15.07%，整体账龄偏长。公司累计计提坏账准备 333.99 万元。公司其他应收款前五名金额合计占比 70.80%，集中度较高，主要为应收当地政府和国有企业往来款，回收风险低，但对公司资金占用明显。

表 8 2022 年底公司主要其他应收款明细
(单位：亿元)

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	性质
赣榆区财政局	10.47	20.35	往来款
苏海投资	9.54	18.55	往来款
连云港榆之仓粮油有限公司	6.50	12.64	往来款
驰海公司	5.30	10.31	往来款
柘汪镇财政所	4.60	8.95	往来款
合计	36.42	70.80	--

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司审计报告

2022 年底，公司存货较 2021 年底变化不大。公司存货主要由开发成本（占比 99.05%）构成。公司开发成本主要为公司持有的土地和基础设施建设项目投入，其中基础设施建设项目投入 10.42 亿，通过招拍挂取得的海域使用权 1.08 亿元，政府注入的土地 6.05 亿元，招拍挂取得的土地 33.26 亿元。其中账面价值 19.02 亿元的土地已用于借款抵押，账面价值 0.09 亿元的防堤波二期海域使用权尚未办理产权证书。

表 10 公司主要所有者权益构成情况

项目	2021 年底		2022 年底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	3.10	5.38	3.10	5.32

非流动资产

2022 年底，公司非流动资产较 2021 年底增长 23.28%，主要系在建工程增加所致。公司非流动资产主要由固定资产、在建工程 and 无形资产构成。2022 年底，公司固定资产较 2021 年底下降 5.38%，主要由房屋建筑物（占 91.94%）和机器设备（占 4.59%）构成；公司在建工程较 2021 年底增长 22.26%，主要系公司自建项目持续投入所致。2022 年底，公司无形资产较 2021 年底大幅增长，主要系采矿权增加所致；公司无形资产主要由采矿权（占 88.94%）和土地使用权占（10.34%）构成。

2022 年底，公司受限资产总额 25.50 亿元，占资产总额的 17.65%，具体受限情况如下表所示。

表 9 截至 2022 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	3.63	2.52	质押、保证金
存货	19.02	13.16	借款抵押
无形资产	1.97	1.36	借款抵押
固定资产	0.88	0.61	借款抵押
合计	25.50	17.65	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

3. 负债及所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益小幅增长，其中资本公积占比高；公司债务规模有所下降，债务结构仍以长期债务为主，2023 年公司面临一定的集中兑付压力。

所有者权益

2022 年底，公司所有者权益较 2021 年底增长 1.29%，主要系未分配利润增加所致。公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

资本公积	38.19	66.32	38.16	65.43
未分配利润	13.42	23.31	14.10	24.18
少数股东权益	1.76	3.06	1.76	3.01
所有者权益	57.58	100.00	58.32	100.00

资料来源：根据公司审计报告整理

2022 年底，公司实收资本较 2021 年底未发生变化。2022 年底，公司资本公积较 2021 年底略有下降，主要系转让连云港金栢港口物流有限公司股权所致。2022 年底，公司未分配利润较 2021 年底增长 5.08%，主要来自留存收益的累积。

负债

2022 年底，公司负债总额较 2021 年底增长 4.17%，主要系其他应付款和短期借款增长所致。其中，流动负债占比有所上升，负债结构以流动负债为主。

表 11 公司主要负债构成情况

项目	2021 年底		2022 年底	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债合计	46.27	55.95	51.49	59.77
短期借款	6.50	7.86	8.99	10.44
应付票据	7.10	8.58	2.46	2.85
应付账款	3.93	4.76	3.04	3.52
其他应付款	20.12	24.33	23.14	26.86
一年内到期的非流动负债	5.46	6.60	9.65	11.20
非流动负债合计	36.43	44.05	34.65	40.23
长期借款	18.15	21.95	20.68	24.01
应付债券	9.27	11.20	7.42	8.61
长期应付款（合计）	9.01	10.89	6.56	7.61
负债总额	82.70	100.00	86.15	100.00

注：其他应付款包括应付利息；尾差系四舍五入所致

资料来源：根据公司审计报告整理

2022 年底，公司流动负债较 2021 年底增长 11.28%，主要系短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。

2022 年底，公司短期借款较 2021 年底增长 38.31%。其中，质押借款 0.23 亿元、抵押借款 0.70 亿元、保证借款 5.86 亿元、组合借款 2.19 亿元。借款利率在 3.70%~6.53%之间。

2022 年底，公司应付票据较 2021 年底下降 65.37%，主要系银行承兑汇票和商业承兑汇票减少所致。应付票据全部由银行承兑汇票构成。

2022 年底，公司应付账款较 2021 年底下降 22.82%，主要为应付工程款及货款。账龄超

过 1 年的应付账款合计 1.28 亿元，主要系工程未结算所致。

2022 年底，公司其他应付款较 2021 年底增长 14.98%，主要系与当地国有企业或政府单位的往来款增长所致。公司账龄超过 1 年的其他应付款合计 14.40 亿元，占其他应付款期末余额 62.23%。

2022 年底，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年底增长 76.80%。其中，一年内到期的长期借款 6.23 亿元、一年内到期的长期应付款 3.04 亿元。

2022 年底，公司非流动负债较 2021 年底下降 4.87%，主要系应付债券以及长期应付款

减少所致。

2022 年底，公司长期借款较 2021 年底增长 13.93%。其中，抵押借款 0.20 亿元、保证借款 22.24 亿元，组合借款 4.47 亿元（以上均含一年内到期部分）；借款利率在 4.60%~8.30%之间。

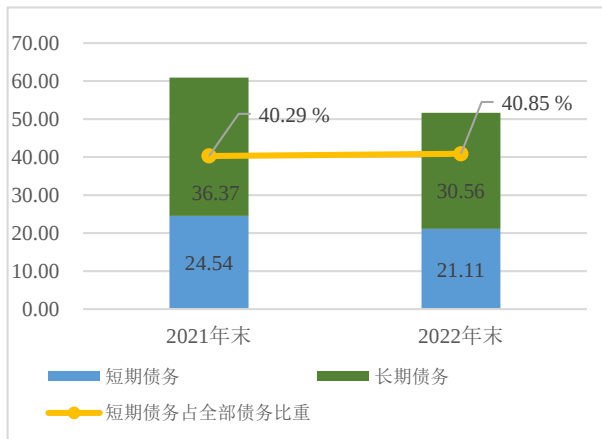
2022 年底，公司应付债券较 2021 年底下降 19.96%，主要系“19 金东方债 01/19 金东 01”偿还部分本金所致。

2022 年底，公司长期应付款较 2021 年底

下降 27.23%，主要系融资租赁款减少所致。长期应付款主要由融资租赁款、专项债、专项应付款和其他借款构成。公司长期应付款中有息部分已调整至长期债务计算。

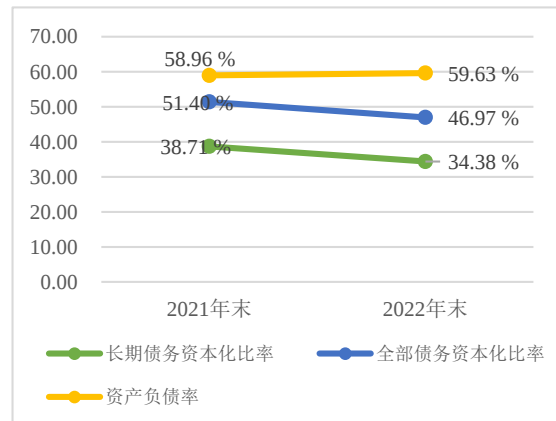
有息债务方面，2022 年底，公司全部债务较 2021 年底下降 15.17%，公司债务结构仍以长期债务为主。同期，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较 2021 年底分别上升 0.67 个百分点、下降 4.43 个百分点和下降 4.33 个百分点。

图 1 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：公司财务报表，联合资信整理

图 2 公司债务杠杆水平



资料来源：公司财务报表，联合资信整理

债务期限结构方面，2023—2025 年和 2026 年及以后，公司到期有息债务规模分别为 21.11 亿元²、10.18 亿元、5.34 亿元和 15.04 亿元。公司 2023 年面临集中兑付压力。

4. 盈利能力

跟踪期内，公司收入规模有所下降，政府补助对公司利润的贡献大。

2022 年，公司营业总收入和营业成本分别同比下降 11.76%和 16.17%，主要系城市建设工程业务和矿石销售业务收入和成本减少所致。受营业成本降幅大于营业总收入降幅影响，公司营业利润率同比上升 2.89 个百分点。

表 13 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项 目	2021 年	2022 年
营业总收入	6.89	6.08
营业成本	5.92	4.96
期间费用	1.01	0.82
其中：管理费用	0.73	0.68
财务费用	0.26	0.13
其他收益	1.05	0.77
利润总额	0.78	0.86
营业利润率（%）	11.14	14.03
总资本收益率（%）	0.73	0.91
净资产收益率（%）	1.29	1.32

资料来源：根据公司审计报告整理

期间费用方面，2022 年公司期间费用同比下降 19.06%，主要系利息收入增加所致；

² 公司审计报告中一年内到期的应付债券 0.22 亿元未调整至一年内到期的非流动负债，本报告中亦未计取该部分有息债务

期间费用主要由管理费用（占 82.48%）和财务费用（占 16.30%）构成。同期，公司期间费用率较 2021 年下降 1.22 个百分点至 13.46%，公司费用控制能力仍有待提高。

非经常性损益方面，2022 年，赣榆区政府给予公司财政补贴 0.77 亿元，主要为港区基础设施建设补贴，公司计入“其他收益”。同期，公司实现利润总额 0.86 亿元，利润总额对政府补助依赖程度大。

盈利指标方面，2022 年公司总资本收益率和净资产收益率较 2021 年分别上升 0.18 个和 0.03 个百分点。

5. 现金流分析

跟踪期内，公司经营活动现金流转为净流入；投资活动和筹资活动现金流净额持续为负，且缺口有所扩大。

经营活动方面，2022 年公司经营活动现金流入同比增长 69.07%，系业务回款大幅增加所致。其中，销售商品、提供劳务收到的现金 6.41 亿元，同比增长 208.26%，主要为公司业务回款；收到其他与经营活动有关的现金 4.89 亿元，同比增长 6.21%，主要为收到日常活动相关的保证金、押金及平台公司的往来款等。同期，公司现金收入比同比上升 75.21 个百分点，收入实现质量较 2021 年大幅提高。2022 年，公司经营活动现金流出同比下降 37.50%，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅下降所致。其中，购买商品、接受劳务支付的现金 3.27 亿元，同比增长 11.37%，主要为公司项目投入和支付的服务费用等；支付其他与经营活动有关的现金 0.35 亿元，同比下降 89.06%，主要为往来款。2022 年，公司经营活动现金流量净额由负转正。

表 14 公司现金流量情况

项 目	2021 年	2022 年
经营活动现金流入小计（亿元）	6.68	11.30
经营活动现金流出小计（亿元）	6.72	4.20
经营活动现金流量净额（亿元）	-0.04	7.10
投资活动现金流入小计（亿元）	0.00	0.00

项 目	2021 年	2022 年
投资活动现金流出小计（亿元）	1.70	3.96
投资活动现金流量净额（亿元）	-1.70	-3.96
筹资活动现金流入小计（亿元）	33.04	41.23
筹资活动现金流出小计（亿元）	34.32	45.13
筹资活动现金流量净额（亿元）	-1.28	-3.91
现金收入比（%）	30.16	105.37

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：根据公司审计报告整理

投资活动方面，2022 年，公司无投资活动现金流入；同期，公司投资活动现金流出同比增长 132.54%，主要系公司购置无形资产和自营项目投入所致。2022 年，公司投资活动现金流量净额持续为负，且缺口有所扩大。

筹资活动方面，2022 年，公司筹资活动现金流入同比增长 24.80%，系外部融资增加所致，公司收到其他与筹资活动有关的现金包括金融租赁借款、平台公司往来借款（未计取利息）等。公司筹资活动现金流出同比增长 31.52%，主要系偿还债务本息。其中，支付其他与筹资活动有关的现金同比增长 64.43%，主要为支付平台公司之间的往来款以及偿付长期应付款。同期，公司筹资活动现金流量净额持续为负，且缺口逐渐扩大。

6. 偿债能力

跟踪期内，公司长、短期偿债能力指标均较弱；对外担保规模大，存在或有负债风险；间接融资渠道亟待拓宽。

从短期偿债能力指标看，2022 年底公司流动比率和速动比率分别较 2021 年底下降 25.45 个和 13.29 个百分点。同期，公司经营净现金流对流动负债和短期债务的保障能力均较弱。2022 年底，公司现金短期债务比较 2021 年底进一步下降。公司短期偿债能力指标表现较弱。

从长期偿债能力指标看，2022 年，公司 EBITDA 同比下降 5.72%；同期，EBITDA 利息倍数和全部债务/EBITDA 均有所下降；经营活动净现金流对全部债务的保障能力弱，对利

息支出的保障能力尚可。公司长期偿债能力指标表现较弱。

表 15 公司偿债能力指标

项目		2021 年	2022 年
短期偿债能力	流动比率(%)	276.66	251.21
	速动比率(%)	164.90	151.61
	经营现金/流动负债(%)	-0.09	13.78
	经营现金/短期债务 (倍)	0.00	0.34
	现金短期债务比(倍)	0.58	0.40
长期偿债能力	EBITDA (亿元)	1.46	1.38
	全部债务/EBITDA(倍)	41.61	37.44
	经营现金/全部债务 (倍)	0.00	0.14
	EBITDA 利息倍数 (倍)	0.55	0.45
	经营现金/利息支出 (倍)	-0.01	2.29

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：根据公司财务报表整理

2022 年底，公司对外担保余额 41.79 亿元（附件 1-3），担保比率为 71.66%；担保对象主要为苏海投资（17.25 亿元）和当地国有企业。总体看，公司对外担保规模大，存在或有负债风险。

2022 年底，公司共获得银行授信 5.22 亿元，已使用授信额度 4.96 亿元，未使用额度 0.26 亿元，公司间接融资渠道亟待拓宽。

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司资产和所有者权益主要来自于公司本部，公司本部负债水平较高，存在短期偿债压力。

2022 年底，公司本部资产总额 118.42 亿元，较 2021 年底增长 2.40%。其中，流动资产 108.58 亿元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成；非流动资产 9.84 亿元，主要由长期股权投资和固定资产构成。公司本部资产总额占合并口径的 81.97%。

2022 年底，公司本部所有者权益 45.46 亿元，较 2021 年底增长 2.08%，系未分配利润增加所致。公司所有者权益主要由实收资本（占 6.82%）、资本公积（占 66.76%）和未分配利润（占 23.78%）构成。公司本部所有者权益占合并口径的 77.95%。

2022 年底，公司本部负债总额 72.96 亿元，

较 2021 年底增长 2.60%，主要系其他应付款增长所致。其中流动负债占 67.62%，主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占 32.38%，由长期借款、应付债券和长期应付款构成。公司本部所有者权益占合并口径的 84.69%。

2022 年底，公司本部全部债务 30.52 亿元；其中，短期债务占 35.35%、长期债务占 64.65%；同期，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 61.61%和 40.17%，公司本部债务负担一般。2022 年底，公司本部流动比率、速动比率和现金短期债务比分别为 220.09%、141.59%和 0.52 倍，短期偿债能力指标表现较弱。

2022 年，公司本部实现营业总收入 2.88 亿元，同比下降 11.18%，利润总额 0.98 亿元。公司本部营业总收入占合并口径的 47.31%。

十、外部支持

公司作为赣榆港区基础设施建设的唯一主体，跟踪期内持续得到政府在财政补贴等方面的支持。

1. 支持能力

跟踪期内，连云港市赣榆区经济发展保持稳定；扣除留抵退税影响后一般公共预算收入持续增长；政府性基金收入保持增长，对综合财力形成一定补充。整体看，连云港市赣榆区政府支持能力很强。

2. 支持可能性

2022 年，公司获得政府财政补贴收入 0.77 亿元，计入“其他收益”。公司的国资背景、区域地位以及业务的专属性特征有利于其获得政府支持，政府支持可能性很大。

十一、存续期内债券偿债能力分析

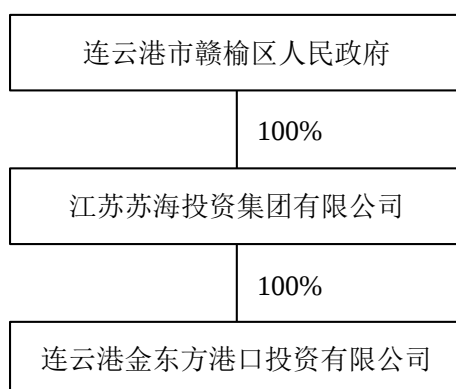
公司存续债券“19金东方债01/19金东01”由江苏再担保提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至本报告出具日，债券余额 5.58 亿元。

根据联合资信出具的《江苏省信用再担保集团有限公司 2023 年主体长期信用评级报告》，江苏再担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其担保能有效提升“19 金东方债 01/19 金东 01”本息偿付的安全性。

十二、结论

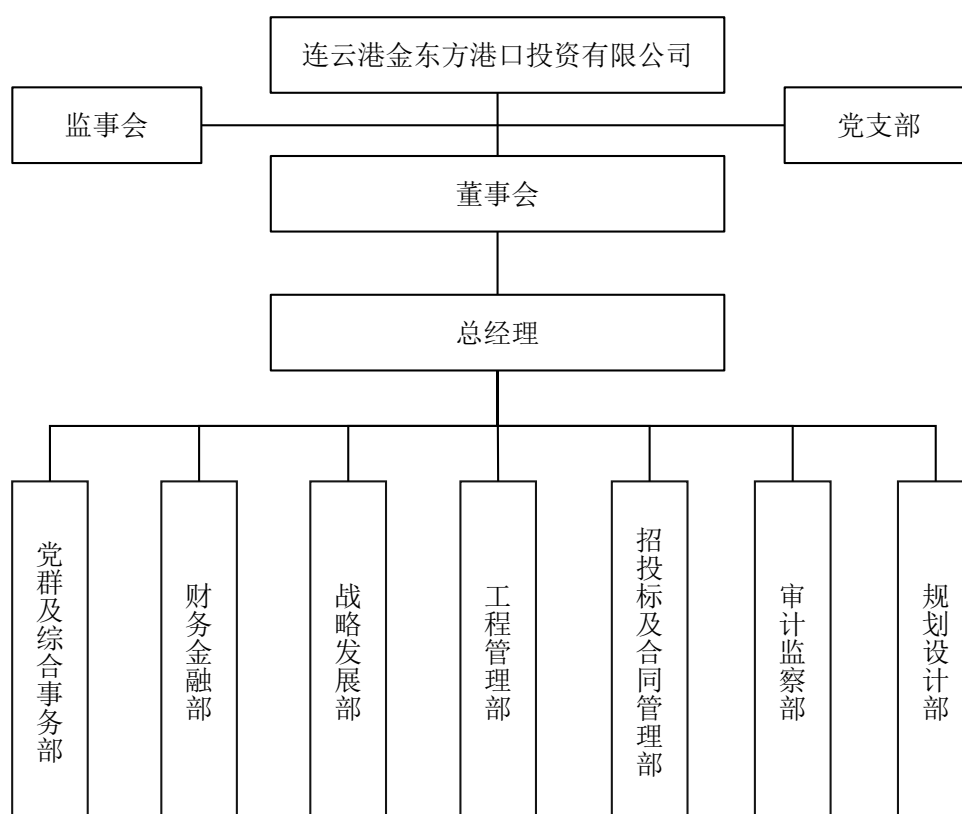
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析和评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，“19 金东方债 01/19 金东 01”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司合并范围一级子公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
1	连云港赣榆途顺贸易有限公司	22500.00	商品贸易	100.00	--	设立
2	连云港市赣榆惠达矿业有限公司	600.00	矿石开采与销售	100.00	--	设立
3	连云港市赣榆金港水务有限公司	2000.00	供水工程建设	100.00	--	设立
4	连云港赣铁实业有限公司	8000.00	铁路项目投资	100.00	--	设立
5	连云港苏海拍卖有限公司	100.00	拍卖业务、土地使用权 租赁	100.00	--	设立
6	连云港福湾物流有限公司	8130.00	道路普通货物运输、货 运代理	100.00	--	设立
7	连云港新开泰物业有限公司	500.00	物业管理	100.00	--	设立
8	连云港新蓝湾码头有限公司	1000.00	普通货物装卸、搬运、 仓储服务	100.00	--	设立
9	连云港金瑞码头有限公司	100.00	码头基础设施建设；国 内水上货物运输代理服 务	100.00	--	设立
10	连云港金祥码头有限公司	100.00	码头基础设施建设；国 内水上货物运输代理服 务	100.00	--	设立
11	连云港金荣码头有限公司	100.00	码头基础设施建设；国 内水上货物运输代理服 务	100.00	--	设立
12	连云港金诚码头有限公司	100.00	码头基础设施建设；国 内水上货物运输代理服 务	100.00	--	设立
13	连云港金源码头有限公司	100.00	码头基础设施建设；国 内水上货物运输代理服 务	100.00	--	设立
14	连云港腾阳置业有限公司	9840.90	房地产开发、销售；物 业管理；房屋租赁	100.00	--	股权收 购
15	江苏凯港集团有限公司	10000.00	基础设施、建筑工程、 绿化工程施工	90.00	--	非同一 控制企 业合并
16	江苏苏新油品销售有限公司	5000.00	燃料油、煤油、润滑油 批发零售；普通货物仓 储；日用百货销售等	51.00	--	股权收 购
17	江苏金源油品销售有限公司	5000.00	成品油零售（不含危险 化学品）	100.00	--	设立

注：2023 年 2 月，连云港金瑞码头有限公司和连云港金祥码头有限公司股权变更，由连云港港口控股集团有限公司 100%持股
资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司对外担保情况

被担保人	担保余额（万元）	担保类型
江苏苏海投资集团有限公司	172500.00	保证
江苏红蓝绿现代渔业发展有限公司	6500.00	保证
连云港市抗日山文旅发展有限公司	7000.00	保证
连云港市金海岸城市发展有限公司	95000.00	保证
江苏益港贸易有限公司	1800.00	保证
江苏益港物流有限公司	22000.00	保证
江苏益港污水处理有限公司	1000.00	保证
江苏海之渔现代渔业发展有限公司	77000.00	保证
连云港苏海新能源科技有限公司	1000.00	保证
连云港海洲湾旅游度假区有限公司	1000.00	保证
连云港竹蜻蜓教育发展有限公司	1000.00	保证
江苏益港实业发展有限公司	12123.00	保证
江苏苏海建设工程有限公司	20000.00	保证
合计	417923.00	--

资料来源：公司审计报告

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	12.05	14.17	8.50
资产总额（亿元）	135.70	140.28	144.47
所有者权益（亿元）	55.93	57.58	58.32
短期债务（亿元）	17.12	24.54	21.11
长期债务（亿元）	37.66	36.37	30.56
全部债务（亿元）	54.78	60.90	51.66
营业总收入（亿元）	6.15	6.89	6.08
利润总额（亿元）	0.81	0.78	0.86
EBITDA（亿元）	1.19	1.46	1.38
经营性净现金流（亿元）	3.59	-0.04	7.10
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.31	0.37	0.35
存货周转次数（次）	0.10	0.11	0.10
总资产周转次数（次）	0.05	0.05	0.04
现金收入比（%）	114.59	30.16	105.37
营业利润率（%）	8.16	11.14	14.03
总资本收益率（%）	0.89	0.73	0.91
净资产收益率（%）	1.32	1.29	1.32
长期债务资本化比率（%）	40.24	38.71	34.38
全部债务资本化比率（%）	49.48	51.40	46.97
资产负债率（%）	58.78	58.96	59.63
流动比率（%）	297.72	276.66	251.21
速动比率（%）	159.55	164.90	151.61
经营现金流动负债比（%）	8.53	-0.09	13.78
现金短期债务比（倍）	0.70	0.58	0.40
EBITDA 利息倍数（倍）	0.73	0.55	0.45
全部债务/EBITDA（倍）	46.21	41.61	37.44

注：已将其他应付款、长期应付款中的有息部分调整至全部债务核算

资料来源：公司审计报告及公司提供

附件 2-2 主要财务数据及指标（母公司/公司本部）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	8.30	4.24	5.62
资产总额（亿元）	116.81	115.65	118.42
所有者权益（亿元）	42.67	44.54	45.46
短期债务（亿元）	11.56	15.19	10.79
长期债务（亿元）	29.56	28.12	19.73
全部债务（亿元）	41.12	43.31	30.52
营业总收入（亿元）	5.34	3.24	2.88
利润总额（亿元）	1.25	0.91	0.98
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	2.98	-0.05	5.26
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.30	0.21	0.22
存货周转次数（次）	0.11	0.07	0.06
总资产周转次数（次）	0.05	0.03	0.02
现金收入比（%）	115.33	9.35	188.12
营业利润率（%）	8.97	8.49	16.21
总资本收益率（%）	1.41	1.04	1.22
净资产收益率（%）	2.77	2.06	2.04
长期债务资本化比率（%）	40.92	38.71	30.26
全部债务资本化比率（%）	49.07	49.30	40.17
资产负债率（%）	63.47	61.49	61.61
流动比率（%）	241.69	245.81	220.09
速动比率（%）	142.49	156.21	141.59
经营现金流动负债比（%）	6.68	-0.12	10.66
现金短期债务比（倍）	0.72	0.28	0.52
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：其他应付款中有息部分已调整至短期债务核算；长期应付款中有息部分已调整至长期债务核算；因未取得折旧、摊销以及资本化利息等数据，本部 EBITDA 及相关指标无法计算，用“/”表示

资料来源：公司审计报告及公司提供

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1] ×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入 ×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益 ×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入 ×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计 ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益 ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计 ×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计 ×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计 ×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及其含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持