

信用等级公告

联合[2014] 1153 号

联合资信评估有限公司通过对江苏方洋集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

江苏方洋集团有限公司
主体长期信用等级为
AA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一四年七月七日



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
电话：(010) 85679696
传真：(010) 85679228
邮编：100022
网址：www.lhratings.com

江苏方洋集团有限公司

主体长期信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA

评级展望: 稳定

评级时间: 2014 年 7 月 7 日

财务数据

项目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 3 月
资产总额(亿元)	66.02	106.68	176.57	221.62
所有者权益(亿元)	38.72	55.88	92.53	94.24
长期债务(亿元)	12.23	22.49	27.30	44.10
全部债务(亿元)	16.24	29.26	57.40	81.06
营业收入(亿元)	7.28	10.93	14.10	11.02
利润总额(亿元)	1.83	4.33	9.97	1.96
EBITDA(亿元)	2.13	4.94	10.90	--
营业利润率(%)	16.47	19.49	17.49	15.23
净资产收益率(%)	3.79	6.76	8.95	--
资产负债率(%)	41.35	47.62	47.60	57.48
全部债务资本化比率(%)	29.55	34.37	38.28	46.24
流动比率(%)	137.46	161.80	122.42	142.42
全部债务/EBITDA(倍)	7.62	5.93	5.27	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.81	3.93	3.87	--

注: 公司 2014 年 1 季度财务数据未经审计。

分析师

田业钧 张强

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)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对江苏方洋集团有限公司(以下称“公司”)的评级反映了其作为国家东中西区域合作示范区先导区连云港市徐圩新区内从事土地开发和基础设施建设的唯一经营实体,在外部经营环境、政府支持、业务垄断等方面优势显著。同时,联合资信也关注到公司业务基本由政府指定,自身盈利能力弱以及公司对外投资规模较大等因素对公司信用水平带来的不利影响。

未来公司将继续加大对徐圩新区土地开发和基础设施建设的投入,徐圩新区招商引资环境的不断改善将进一步提升公司的经营规模和抗风险能力。未来,随着徐圩新区的港口投入使用,公司的港口物流业务将成为公司未来主要核心业务,有助于提升公司的收入规模和盈利水平。联合资信对公司的评级展望为稳定。

优势

1. 徐圩新区作为国务院批准设立的国家东中西区域合作示范区的先导区,得到国家与地方政府较大支持。
2. 公司是徐圩新区从事土地开发和基础设施建设的唯一经营实体,区域垄断优势明显。
3. 受益于徐圩新区基础设施建设的快速发展,公司代建工程不断增长。公司与连云港市财政局与徐圩新区财政局签订三方协议,有利于公司持续发展。

关注

1. 公司经营和投资业务主要由政府指定,整体盈利能力较弱。
2. 公司未来土地开发和基础设施建设项目投

资规模大，公司面临较大的资本支出压力。

3. 公司工程施工和土地整理业务易受宏观调控、土地政策变化影响，从而引起公司整体经营的较大波动。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与江苏方洋集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与江苏方洋集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，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、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因江苏方洋集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由江苏方洋集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、江苏方洋集团有限公司主体长期信用等级自 2014 年 7 月 7 日至 2015 年 7 月 6 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

江苏方洋集团有限公司（以下简称“公司”）其前身为连云港徐圩开发建设有限公司，成立于 2009 年 4 月 24 日，由连云港市政府出资成立，注册资本人民币 2 亿元。2010 年 1 月 18 日，公司将资本公积 8 亿元转增注册资本，转增后公司注册资本变更为人民币 10 亿元。2010 年 9 月，公司更名为江苏方洋集团有限公司，注册资本为 10 亿元。截至 2014 年 3 月底，公司注册资本 20 亿元，国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）管理委员会代连云港市政府行使出资人职能。

公司依托于连云港徐圩新区，主要业务范围是：港口开发、港口物流、自来水、污水处理、热电等项目投资，房地产开发，承揽新区内部分土地整理和基础设施建设工程，进行土石方开采和贸易等。截至 2014 年 3 月底，公司有全资及控股子公司 13 家；下设审计委员会、工程管理部、投资运营部、合同管理部、财务部、资产管理部等 11 个职能部门。

截至 2013 年底，公司合并资产总额 176.57 亿元，所有者权益合计 92.53 亿元（其中少数股东权益 3.72 亿元）；2013 年公司合并口径实现营业收入 14.10 亿元，利润总额 9.97 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司合并资产总额 221.62 亿元，所有者权益合计 94.24 亿元（其中少数股东权益 3.71 亿元）；2014 年 1~3 月公司合并口径实现营业收入 11.02 亿元，利润总额 1.96 亿元。

公司注册地址：连云港市徐圩新区综合会馆 302 室；公司法定代表人：石海波。

二、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

2013 年以来，中国宏观经济整体运行平稳，新一届政府注重经济增长的质量和效益，不断推动经济结构转型升级；中共十八届三中全会召开为中国经济持续健康发展产生积

极影响；从短期看，全面深化改革的各项细则落实过程中，经济仍将呈小幅波动调整态势。据初步核算，2013 年中国实现国内生产总值 568845 亿元，同比增长 7.7%。

2013 年，中国规模以上工业增加值同比增长 9.7%；同期，规模以上工业企业（年主营业务收入在 2000 万以上的企业，下同）实现利润总额 62831 亿元，同比增长 12.20%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求继续保持增长态势，对外贸易增速减缓。具体而言：消费需求增长平稳。2013 年社会消费品零售总额为 237810 亿元，同比名义增长 13.1%；投资保持较快增长，第三产业投资增速加快。2013 年固定资产投资（不含农户）436528 亿元，同比增长 19.6%；三次产业投资同比分别增长 32.5%、17.4%、21.0%；对外贸易增速进一步下滑。2013 年，中国进出口总额为 41600 亿美元，同比增长 7.6%；其中出口金额增长 7.9%，进口金额增长 7.3%，贸易顺差 2592 亿美元。

2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，结合税制改革完善结构性减税政策，促进经济结构调整；适当增加财政赤字和国债规模，保持必要的支出力度；进一步优化财政支出结构，保障和改善民生。2013 年，中国财政累计收入为 129143 亿元，同比增长 10.1%，各项民生政策得到较好落实，医疗卫生、社会保障和就业、城乡社区事务等方面支出均实现两位数增长。结构性减税方面，自 8 月 1 日起，在全国范围内开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点，并择机将铁路运输和邮电通信等行业纳入“营改增”试点。基础设施建设方面，中央财政不断加大投资建设力度，7 月 31 日召开的国务院常务会议，研究推进政府向社会力量购买公共服务，部署重点加强城市基础设施建设。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，根据国际资本流动不确定性增加、货币信贷扩张压力较大等形势变化进行预调微调；灵活开展公开市场操作，开展常备借贷便利操作，促进银行体系流动性总体平衡；发挥差别准备金动态调整工具的逆周期调节作用，引导货币信贷平稳适度增长，增强金融机构抗风险能力；进一步推进利率市场化改革。10月25日，贷款基础利率集中报价和发布机制正式运行，实现科学合理定价并为金融机构信贷产品市场化定价提供参考。截至2013年底，M2存量达110.7万亿，同比增长13.6%。从社会融资规模来看，2013年全社会融资规模为17.3万亿，比上年同期多1.5万亿；其中人民币贷款12.97万亿，增加2.54万亿；全年上市公司通过境内市场累计筹资6885亿元，比上年增加1044亿元。其中，A股再筹资（包括配股、公开增发、非公开增发、认股权证）2803亿元，增加710亿元；上市公司通过发行可转债、可分离债、公司债筹资4082亿元，增加1369亿元。2013年发行公司信用类债券3.67万亿元，比上年减少667亿元。

人民币汇率方面，截至2013年底，人民币兑美元汇率中间价为6.0969元，比上年末升值3.1%；人民币汇率双向浮动特征明显，汇率弹性明显增强，人民币汇率预期总体平稳。市场流动性方面，2013年以来央行始终维持资金中性偏紧的状态，近期中长期国债收益率攀升、回购利率持续高企，资金面紧张格局愈发明显。

产业政策方面，继续加快结构调整和转型升级，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张，加快推进产业转型升级，推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣。房地产方面，房地产调控政策进一步趋紧，2月26日，国务院办公厅发布房地产市场调控政策“国五条”；从房地产市场运行看，行业投资回暖、城市住宅市场成交量回升、重点城

市房价上涨和土地市场量价齐升等情况同时出现，其中第三季度一线城市房价上涨较快、地王频现，房地产调控政策面临较大挑战。城镇化建设方面，6月26日，国务院常务会议研究部署加快棚户区改造，会议决定未来5年将改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区1000万户；8月22日，发改委下发了发改办财金[2013]2050号文，明确支持棚改企业申请发行企业债券，并按照“加快和简化审核类”债券审核程序，优先办理核准手续，加快审批速度。10月15日，国务院发布《关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》，明确指出钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、船舶等行业产能严重过剩，将通过坚决遏制产能盲目扩张、清理整顿建成违规产能、淘汰和退出落后产能等方式，争取通过五年时间实现产能规模基本合理、发展质量明显改善、长效机制初步建立的目标。

2013年11月召开的中共十八届三中全会（以下简称“全会”），审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，内容涵盖15个领域、60项具体任务，改革总体目标清晰；其中经济体制改革方面，市场在资源配置中的作用由“基础”调整为“决定”，更加明确深化改革的发展方向，将进一步激发市场经济的活力。全会提出建立现代财政制度、改进预算管理制度、完善税收制度，预期新一轮财税体制改革将全面展开。全会提出建立城乡统一的建设用地市场，预期将对土地供需市场产生重大影响。同时全会提出加快房地产税立法并适时推进改革，房地产调控思路的转变预期将对房地产市场发展产生根本性改变。全会提出完善金融市场体系，预期汇率和利率市场化改革、资本市场体系建设以及金融监管等方面的金融改革措施将逐步展开。

总体来看，2013年以来中国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收

入增长的领域倾斜，扩大“营改增”试点范围，继续推进基础设施建设等积极的财政政策实施，并搭配稳健的货币政策以实现预期政策效果。产业政策方面，房地产政策调控仍面临较大挑战，城镇化建设将继续保持快速发展，化解产能严重过剩矛盾将是未来一段时期产业结构调整的工作重点。中共十八届三中全会提出的全面深化改革总体目标，将有利于推动经济持续健康稳定发展。

三、行业及区域环境

目前公司经营与投资的项目均在连云港市徐圩新区。公司的经营范围、投资方向及融资能力直接受连云港市经济发展的影响，并与徐圩新区建设规划密切相关。

1. 行业分析

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城

市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

2013 年全年，全国固定资产投资总额完成 43.65 万亿元，比上年名义增长 19.60%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资 1.97 万亿元。2013 年全年新开工项目计划总投资 35.78 万亿元，比上年增长 16.2%。截至 2013 年底，中国城镇化率为 53.70%，较上年提高 1.1 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

总体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。而地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投资融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题

2. 区域经济概况

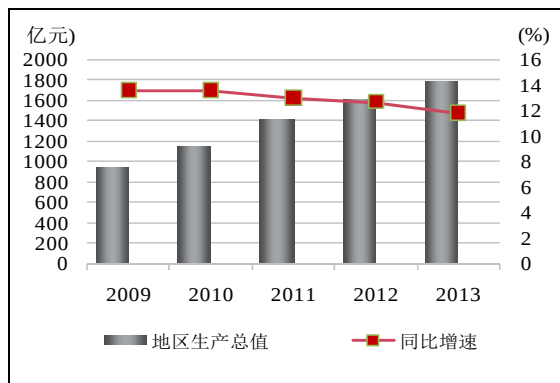
连云港市位于江苏省北部，东濒黄海，北与山东日照接壤，西与徐州相邻，南与淮安市接壤。连云港市是我国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，现辖 3 区、4 县和国家级经济技术开发区与徐圩新区。截至 2013 年底，全市总面积 7499.9 平方公里，全市户籍人口 520.18 万人。

连云港市地理位置优越。通过陇海铁路西连中国中西部地区以至中亚，是新亚欧大陆桥东方桥头堡。新亚欧大陆桥把太平洋西岸和大西洋东岸连接起来，比西伯利亚大陆桥缩短运距近 5000 公里，比通过海运缩短 3000~4000

海里。连云港市是交通部规划建设长三角地区 7 个国家级综合运输枢纽之一，全国高速公路“五纵七横”中最长的黑龙江省同江市至海南省三亚市南北纵线与连云港-霍尔果斯的東西横线在连云港交汇，已形成以海运、铁路、公路运输为主，航空、内河、管道等其它运输方式为辅的立体交通体系。

2013 年连云港市地区生产总值达到 1785.42 亿元，同比增长 11.8%，增速居江苏省第六位，总量较上年增加 182.00 亿元。全市人均 GDP 达到 40416 元，增长 11.2%，其中市区人均 GDP 达到 54815 元。2013 年连云港市公共预算收入 233.30 亿元，增长 11.7%，居江苏省第十位；税收收入占公共预算收入比重的 81.4%，较 2012 年提高 4.4 个百分点。连云港市经济和财政收入平稳增长。

图 1 连云港市经济发展概况（单位：亿元，%）



资料来源：连云港市历年统计公报

2013 年连云港市全社会固定资产投资 1654.75 亿元，增长 24.8%，其中固定资产投资 1350.12 亿元，增长 22.1%，居江苏省第三位。受固定投资快速增长影响，连云港市基础设施和港口建设等不断推进，交通运输平稳运行。

基础设施建设方面，朝阳东路、海宁大道、郁州南路等支环线构建的城市快速公交网络逐步形成；全长 120 公里海滨大道快速实施；郁洲路、朝阳路、花果山大道等 20 条 60 公里主次干道实现出新；背街小巷整治有效开展，改造便民路 320 条 37.4 公里，清掏下水道 284 条 48.5 公里。投资 35 亿元实施 58 项公用事业

项目，饮用水输水工程主体建成，第三水厂扩建工程实现运营，新增供水、污水、燃气管网各 20 公里，新增燃气用户 8500 户；城市节水取得突破，省级节水型城市成功创建。城市供水普及率达 97.5%，燃气气化率达 97%，城市污水处理率达 83.7%。

港口建设方面，集疏运体系逐步完善。旗台作业区铁路专用线主体完工，矿石带式输送机工程有序推进。北疏港公路、徐圩港前大道、徐新公路、242 省道、310 国道加快建设，临海高等级公路埭子口至青口段简易通车。全长 120 公里的港产城联动发展交通大动脉海滨大道开工建设。连盐铁路建设前期工作积极推进。新开国际集装箱航线 8 条，3 条铁路班列纳入全国客车化运营，率先开通经霍尔果斯口岸出境的集装箱班列。港口货物吞吐量 2.02 亿吨，增长 8.8%，集装箱 549 万标箱，增长 9.3%。

总体来看，连云港以港口为核心的基础设施体系进一步完善，工业经济主体地位逐步确立，城市化、工业化和经济国际化进程不断推进。

徐圩新区

徐圩新区是国务院批准设立的国家东中西区域合作示范区的先导区，位于连云港市城区东南部，总规划面积约 467 平方公里。作为连云港港口的重要补充港口，目前徐圩新区正在进行 30 万吨级航道及码头的建设工作。

2009 年 3 月，连云港市政府决定对徐圩新区采取“港产城”一体化模式进行建设，并作出了加快港口发展全力推进徐圩新区开发建设的重大决策，出台了《关于加快连云港港口发展全力推进徐圩片区开发的意见》（连发【2009】9 号）。同年，连云港市政府决定（连政发【2009】159 号），给予徐圩新区全额留用财政体制，实行财税封闭政策，对于徐圩新区 2014 年前市级财税留成部分，由市政财政全额安排用于徐圩新区开发建设，其中土地出让收入在剔除各项规费后全部安排给徐圩新区。

2009年6月，国务院常务会议审议通过《江苏沿海地区发展规划》，明确要求依托深水港口，在连云港南翼即徐圩新区布局钢铁、石化等重工业基础产业，建设江苏沿海新型工业基地。

2011年5月31日，国务院正式批准在连云港市设立国家东中西区域合作示范区，并正式批复《国家东中西区域合作示范区建设总体方案》。依据《方案》，示范区要以徐圩新区为先导区，建成服务中西部地区对外开放的重要门户、东中西产业合作示范基地、区域合作体制机制创新试验区。同时，《方案》给予示范区一系列的支持政策：赋予示范区相当于省级政府投资主管部门的项目管理权限；对示范区用地指标给予适度倾斜；支持符合条件的企业发行债务融资工具和上市融资。

2012年3月财政部下发通知(财预【2012】37号)，中央财政2012-2016年期间每年给予江苏省6亿元补助，用于国家东中西区域合作示范区建设及沿海产业发展。此外，江苏省政府下发《省政府关于贯彻落实国家东中西区域合作示范区建设总体方案的实施意见》(苏政发【2012】65号)，明确提出省财政在2012年至2015年，每年安排规模不超过5亿元的资金，用于支持徐圩新区重要基础设施建设、东中西重大合作项目等。对徐圩先导区2012年起新投产的工业企业和相关服务业企业缴纳的增值税、企业所得税省集中部分，在2015年前由省财政全额返还给连云港市。

目前新区规划布局确定为“一区六园”：“一区”为城市配套功能区，面积23平方公

里，主要功能为商务休闲、生活居住、科技研发、旅游文化；“六园”为：石化产业园（84平方公里）、精品钢产业园（25平方公里）、节能环保产业园（22平方公里）、现代港口物流园（105平方公里）、中西部地区出口产品生产加工园（38平方公里）、现代农业示范园（162平方公里）。

按照国务院批复的《国家东中西区域合作示范区建设总体方案》的要求，徐圩新区重点建设进口资源加工基地、出口产品生产加工基地、产业承接与转移基地以及重大科研成果转化平台，全力打造服务中西部地区对外开放的重要门户、东中西产业合作示范基地、区域合作体制机制创新试验区。目前，围绕云湖商务核心区建设，徐圩新区研究策划和启动实施了60多个示范区功能平台，累计开工建设示范区服务平台22个，总建筑面积180万平方米，建成面积达73万平方米。

按照发展生态、低碳、环保、循环产业的要求，徐圩新区主要打造炼化一体化、精品钢、先进装备制造、清洁能源和现代港口物流等5大主导产业，重点培育精品钢产业园、石化产业园、现代港口物流园、节能环保产业园、中西部地区出口产品生产加工园5个过千亿元产业园区。目前，徐圩新区开工建设的主要项目有10个，包括380万吨珠江钢管项目、年产41万吨镍合金新材料项目、每年360万吨醇基多联产化工项目等。总体看，目前徐圩新区招商引资发展态势良好，为新区地方政府财力的增长提供了有力保障。

表1 徐圩新区招商引资情况

	企业名称	项目内容	总投资(亿元)	项目进展
开工建设	广东番禺珠江钢管有限公司	年产380万吨高性能管线钢管和管线板材、10万吨铸造	96亿元	建成1626预精焊螺旋焊管、COE711直缝焊管等4条生产线，新建两条JCOE生产线和板管一体化项目
	连云港凯帝重工科技有限公司	年产30万吨机械装备制造及钢管钢结构（一期）项目	31亿元	土建施工基本完成，钢构安装完成80%
	江苏宝通镍业有限公司	年产41万吨镍合金新材料项目一期	40亿元	完成4条生产线设备安装和4条生产线土建施工，实现调试生产
	江苏省虹港石化有限公司	150万吨TPA项目	40亿元	主装置区土建工程和设备安装基本完成，进入调试生产阶段

	江苏斯邦石化有限公司	年加工甲醇 360 万吨，生产乙烯、丙烯及工程塑料、合成纤维单体、功能性高分子合成专用树脂等。	234 亿元	各主装置桩基施工、厂区路网、地下主干管网建设全面启动
	中国石油化工集团公司	160 万立方米原油商业储备	16 亿元	正在加快推进厂区回填、道路建设等工作
	连云港荣泰化工仓储有限公司	140 万立方米荣泰化工仓储	20.9 亿元	一期工程完成部分罐体安装，具备 32 万立方米存储能力
	连云港虹洋热电有限公司	虹洋热电联产项目	22 亿元	一号机组与锅炉单机试车完成
	连云港珍珠河石化管件有限公司	年产 30 万吨石化管件	9033 万美元	土建施工基本完成，开展钢结构安装
	连云港新荣泰码头有限公司	两个五万吨液体化工码头	6.68 亿元	建设重件吊装临时码头和液体化工码头泊位，管廊架也在安装施工，争取八九月份码头和管廊竣工
已签约	北京神雾环境能源科技集团股份有限公司	进口钒钛资源综合利用深加工项目，年加工进口钒钛资源 3000 万吨	286 亿元	完成可研编制，研判报批路径
	江苏虹港石化有限公司	重油制芳烃	112 亿元	开展前期准备工作
	卓尔控股有限公司	华东棉业交易中心	36 亿元	签订框架协议，暂无实时性进展（当时为了完成市级下达签约任务）
	江苏斯邦石化有限公司	8 万吨高吸水性树脂（SAP）	7 亿元	4 月开工建设，主装置基础处理，场区内地下管线完成；综合楼和部分公辅设施主体完工
	盛虹石化（连云港）有限公司，华信国际控股集团有限公司	环氧基精细化学品项目，年产 15 万吨乙醇胺和 6 万吨非离子表面活性剂	9800 万美元	场地回填建设，办理用地规划许可证
	宁夏天元锰业有限公司、香港泰达国际控股集团、景津压滤机集团	年产 200 万吨彩钢板项目	180 亿元	完成备案和能评等前期手续，启动场地基础处理工作
	宁夏天元锰业有限公司、香港泰达国际控股集团、景津压滤机集团	有色金属交易中心，建设全封闭、仓储式、环保型有色金属矿产品交易中心	20 亿元	开展可研编制，启动报批工作
	宁夏天元锰业有限公司、香港泰达国际控股集团、景津压滤机集团	15 万吨级矿石码头	110 亿元	开展可研编制，启动报批工作
明确投资意向	惠生（南京）清洁能源股份有限公司	非油路线烯烃及下游产品	100 亿元	商谈中
	西安陕鼓动力集团有限公司	工业气体装备	10 亿元	签订框架协议，进一步商谈中
	四川益德再生资源有限公司	多用途铝合金及深加工	10 亿元	签订框架协议，进一步商谈中
	南京三圣物流有限公司	危险品物流园	3.6 亿元	商谈中
	南京大件起重运输集团有限公司	徐圩港区多用途泊位工程	2.7 亿元	商谈中
	北京申安投资集团	LED 户外照明示范基地	12 亿元	签订框架协议，进一步商谈中
	陕西红光钢铁物流有限公司	大宗物资流通加工基地	10 亿元	签订框架协议，进一步商谈中

资料来源：公司提供

目前，徐圩新区已全面拉开基础设施框架，累计完成基础设施投资 200 多亿元。预计“十二五”末，徐圩新区将实现工业总产值 1000 亿元以上。届时，徐圩新区将成为江苏沿海新的经济增长极。

3. 财政实力

公司是连云港市政府直接出资组建的公司，连云港市政府的财政实力在一定程度上决定着公司的实力。

2013 年，连云港市本级综合财力 290.32 亿元，地方一般预算本级收入 104.19 亿元，其中税收收入 78.30 亿元，税收收入占一般预算收入比重为 75.15%。2013 年，连云港市本级实现国有土地使用权出让收入 144.31 亿元，是连云港市基础设施建设的重要资金来源。2013 年，连云港获得上级转移支付和税收返还收入、预算外收入分别为 38.02 亿元和 3.80 亿元，且上级补助收入中的专项转

移支付较大，其使用须配套特定的项目，地方政府可自由支配程度较弱。

连云港市地方政府债务主要由直接债务及担保债务两部分构成。截至2013年年底，连云港市本级全部债务余额102.35亿元（直接债务余

额+担保债务余额*50%）。2013年底，连云港市债务率为35.25%，地方政府债务负担较轻。

综上所述，连云港市财政实力的不断增强为公司项目建设提供了可靠的资金支持，连云港市债务规模处于较低水平。

表 2 连云港市地方政府债务情况（单位：万元）

地方债务（截至 2013 年底）	金额	地方财力（2013 年度）	金额
（一）直接债务余额	98.85	（一）地方一般预算收入	104.19
1、外国政府贷款		1、税收收入	78.30
2、国际金融组织贷款		2、非税收入	25.89
3、国债转贷资金		（二）转移支付和税收返还收入	38.02
4、农业综合开发借款		1、一般性转移支付收入	3.76
5、解决地方金融风险专项借款		2、专项转移支付收入	29.91
6、国内金融机构借款		3、税收返还收入	4.35
7、债券融资		（三）国有土地使用权出让收入	144.31
8、粮食企业亏损挂账	0.14	1、国有土地使用权出让金	142.37
9、向单位、个人借款		2、国有土地收益基金	1.67
10、拖欠工资和工程款		3、农业土地开发资金	0.28
11、其他		4、新增建设用地有偿使用费	
（二）担保债务余额	7.00	（四）预算外财政专户收入	3.80
1、政府担保的外国政府贷款	0.08		
2、政府担保的国际金融组织贷款			
3、政府担保的国内金融组织机构借款			
4、政府担保的融资平台债券融资			
5、政府担保向单位、个人借款			
6、其他			
地方政府债务余额=（一）+（二）×50%	102.35	地方综合财力=（一）+（二）+（三）+（四）	290.32
债务率=（地方政府债务余额÷地方综合财力）×100%			35.25%

资料来源：连云港市财政局

4. 政府支持

公司作为国家东中西区域合作示范区先导区连云港市徐圩新区内从事土地开发和基础设施建设的唯一经营实体，近年来得到地方政府在资金注入、财政补贴和项目回购等多种形式的大力支持。

资金注入

2011~2013 年，公司收到徐圩新区财政局 6.91 亿元、6.00 亿元和 2.52 亿元。上述资金专项用于 30 万吨航道建设，记录在“资本公积”科目下。徐圩新区的 30 万吨级航道项目是由江苏省政府牵头组织协调整体工程建设，只是

将相关航道项目计入公司“在建工程”，公司并不实际参与建设管理。

2012~2013 年，公司收到徐圩新区财政局 6.91 亿元、16.52 亿元¹，记录在“资本公积”

¹ 2013 年资本公积增加管委会拨款部分主要为预收账款转增，预收账款来源为 09-13 年度管委会陆续拨款，由于原拨款时未明确用途，公司财务处理时计入收到的委托代建款，现金流反映为经营活动收到的现金，13 年新区管委会对其中的 15.79 亿元明确为资本性投入，非委托代建款，将支付的相关委托代建款也按项目进行明确，公司对账务进行了相应调整，将 15.79 亿元的资本性投入款项转入“资本公积”科目，约 13.28 亿元的委托代建款尚未支付计入“应收账款”科目，约 8.22 亿元的预收委托代建款计入“预收账款”

科目。上述资金主要用于公司平衡自身资金需求。

同时,2013年连云港市人民政府以资本公积转增注册资本7亿元,以未分配利润转增注册资本3亿元,截至2013年底公司实收资本增加至20亿元。

财政补贴

公司作为国家东中西区域合作示范区先导区连云港市徐圩新区内从事基础设施建设的唯一经营实体,近年来得到地方政府在财政补贴上大力支持。2011~2013年公司收到徐圩新区财政局财政补贴0.57亿元、2.28亿元和3.56亿元,计入“营业外收入”。

项目回购

2009年公司与连云港市财政局和徐圩新区财政局签订三方协议,协议中约定连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局授予江苏方洋集团有限公司对徐圩新区基础设施项目进行投资、融资和施工建设,按规定使用项目建设用地,并独家享有代建项目管理费收益权。同时连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局应支付公司投资项目所发生的实际支出成本,并支付上述投资成本的15%²作为管理服务费。成本返还和管理服务费由连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局各支付50%,其中,连云港市财政应付给公司的委托代建款通过徐圩新区财政局代为支付。2012年12月25日,连云港财政局发布了《关于划拨徐圩新区基础设施建设项目委托代建款项的说明》,就上述付款行为予以说明。基础设施建设成本及管理费回款将打入江苏方洋集团有限公司债券专项偿债资金账户,并由监管银行实施监管,待江苏方洋集团有限公司全部公开发行债券(包括短期融资券、中期票据及公司债券)当年的应偿还额按时足额偿还后,方可用于他

科目。

² 公司按照投资项目实际支出成本的15%提取管理费。实际支出成本包括项目概算总价、融资成本、税费和其他费用。由于计算上述实际成本比较复杂,公司实际操作时,简化为按照项目概算总价的20%提取管理费。

用。

四、基础素质分析

1. 产权状况

连云港市政府为公司全资股东,截至2014年3月底,公司注册资本为20亿元,连云港徐圩新区管理委员会代连云港市政府行使出资人职能。

2. 企业规模

公司作为徐圩新区467平方公里土地的开发建设主体及区内重大项目的“孵化器”与“推进器”,目前以改善徐圩新区投资环境、完善徐圩新区基础设施为工作重点。近年来,按照徐圩新区的总体部署,公司逐步进行区内道路、桥梁、自来水供水、污水处理工程、电力及热力工程、景观绿化设施等一大批港区基础设施建设项目;同时,徐圩新区管委会授权公司对项目用地进行一定的整理和开发用于招商引资、发展建设,同时还赋予公司对涉及原有居民的拆迁、安置工作进行安置房与保障房建设的职能。在未来,但随着徐圩新区30万吨级航道、码头、临港产业的建成投产,公司将依托港口,重点发展港口物流业,港口物流业为公司的远期核心业务,目前公司已经摘牌物流用地1600余亩,用于建设服务中西部与苏北地区进出口原材料集散的区域性物流枢纽。

3. 人员素质

公司高层管理人员3人,董事长兼总经理石海波先生,51岁,研究生学历,曾任连云港市车辆厂技术员、厂团委专职副书记;连云港市新浦区委宣传部干事、团区委副书记;连云港市委办公室秘书;连云港市政府驻南京办事处科员;连云港市经协委经协科副科长、科长;连云港市国防科学技术工业办公室副主任(期间于陕西省宝鸡市挂职任计委副主任、党组成员);连云港市政府办公室副主任、副秘书长、

主任、秘书长、党组成员；连云港市徐圩开发建设指挥部指挥长、党组书记；连云港市徐圩新区管委会、连云港高新技术产业开发区管委会主任、党组书记。现任公司董事长、总经理，并兼任徐圩新区管委会主任。

截至2014年3月底，公司在职人员363人，其中具有大专以上学历占73.28%；从岗位构成来看，高级职称人员占2.48%、中级职称人员12.12%；从年龄构成看，30岁以下人员占44.35%，30至50岁人员占54.27%。

整体看，公司人员文化素质较高，年龄结构合理；公司高管文化素质高，管理经验与政府工作经验丰富，能够满足公司经营发展需要。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司设立了董事会、监事会、经理层，不设股东会。董事会是决策层，经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。决策层、监督层、经理层按照《公司章程》规定各司其职，各负其责。

董事会成员人数5人，其中董事长1人，由徐圩新区管理委员会委派，董事按《企业国有资产法》等法律法规及干部管理权限，依法办理任免手续。董事任期三年，董事任期届满，可以委派连任。

公司监事会成员5人，其中职工代表2人。职工代表由公司职工代表大会选举产生，其余由徐圩新区管理委员会委派。监事会设主席一人，由徐圩新区管理委员会从监事会成员中指定。

2. 公司管理水平

公司设有审计委员会、工程管理部、投资运营部、合同管理部、财务部、资产管理部等11个职能部门，部门设置合理，职责清晰。内部管理制度方面，公司已建立了较为

完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供公司的管理及财务信息，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

在资金管理方面，财务审计部对公司货币资金进行集中管理，对外办理融资业务，对内集中管理业务回款，按计划及工作进度向子公司拨付生产经营资金。公司实行资金计划管理制度，各子公司根据职能部门提供的货币收支计划，进行综合平衡，按年、季、月编制资金平衡计划，公司本部据此进行资金拨付，子公司依据资金平衡计划执行。

预算管理方面，公司建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。公司设立预算委员会、预算工作小组等专门机构（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。财务总监协助总经理加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

投资管理方面，公司制定了《对外投资管理办法》，明确对外投资项目的运作和与管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。战略发展部负责公司对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；财务部负责

对外投资的会计核算和会计监督；审计部负责项目执行进展情况的监督。

综合看，公司法人治理结构和内部管理制度能够满足经营管理需要。

六、经营分析

1. 经营现状

公司是徐圩新区基础设施的投融资和建设主体，全面负责区内基础设施的建设和土地开发整理运营管理，业务范围主要涉及工程施工业务（含基础设施建设及保障性住房建设）、土地整理开发、园区配套服务业务（含租赁、物业、广告、劳务派遣）、贸易业务（含混凝土、石料、土方、原水供给等）四大板块。

2011~2013年分别实现主营业务收入7.26亿元、10.92亿元和14.10亿元，保持快速增长态势，主要是因为新区基础设施建设力度较大，公司代建工程收入增多；同时，2012年开始，公司积极开展混凝土、石料、土方以及原水的销售扩大了公司收入来源。2014年1~3月，公司主营业务收入为11.02亿元，占2013年全年的78.16%，主要系春节为公司工程施工业务集中付款期，即收入集中确认期，且随着工程施工业务开展，前期施工项目按施工合同支付条款的后续款项，新建施工项目的进度款亦需支付，累计造成

工程施工业务收入迅速增长。

公司主营业务收入主要来自于工程施工和土地开发整理收入。其中，工程施工收入包括为基础设施代建收入和保障房代建收入。2013年公司工程施工收入和土地整理收入在主营业务收入中的占比分别为70.35%和17.30%。目前，公司已经形成了工程施工和土地整理两大板块为主业的经营格局，且两大板块均受益于徐圩新区较好的经济发展态势。公司未来的收入将随着两大板块的进一步发展而继续增长。

盈利能力方面，由于公司与徐圩新区管理委员会签订代建协议并约定利润空间，公司工程施工与土地整理开发业务毛利率均为16.67%。2012年来，由于部分工程施工当中产生的土方销售收入计入到工程施工总收入，所以2012年和2013年工程施工毛利率有所提高。公司园区配套服务毛利率水平高，但呈波动下降趋势，近三年分别为51.02%、42.90%和48.93%。2012年公司开拓贸易业务，由于公司自有山区可供石料土方开采，该板块毛利率水平较高为31.84%。2013年该板块毛利率为26.8%，该年新建石料运输道路拆迁成本上升，导致贸易业务毛利率有所下降。2011~2013年公司整体毛利率分别为17.41%、20.74%和19.23%。2014年1~3月，公司整体毛利率为16.29%，较2013年有所下降。

表3 公司营业收入和毛利率情况（单位：亿元，%）

项目	2011年			2012年			2013年			2014年1~3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程施工	6.86	94.49	16.67	6.95	63.61	18.17	9.92	70.35	18.17	10.40	94.41	16.62
土地整理开发	0.30	4.13	16.67	2.00	18.35	16.67	2.44	17.30	16.67	0.410	3.72	16.67
园区配套服务	0.10	1.38	51.02	0.37	3.41	42.90	0.27	1.910	48.93	0.10	0.91	45.10
贸易收入	--	--	--	1.60	14.63	31.84	1.47	10.44	26.8	0.15	1.36	25.40
合计	7.26	100.00	17.41	10.92	100.00	20.74	14.10	100.00	19.23	11.02	100.00	16.29

资料来源：公司审计报告

2. 公司经营

工程施工

公司的工程施工业务全部为徐圩新区管理委员会的委托代建项目，内容主要为基础

设施以及保障房项目的委托代建业务。公司承建的徐圩新区基础设施建设项目资金除由财政前期拨付以外，其他资金由公司代为筹措融资。根据 2009 年公司与连云港市政府和连云港徐圩新区管委会签订的《连云港市徐圩新区基础设施建设项目委托代建协议书》，连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局应支付公司投资项目所发生的实际支出成本，并支付上述投资成本的 15% 作为管理服务费用，成本返还和管理服务费由连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局各支付 50%。所有代建项目在项目验收完成之后连云港市财政局及连云港市徐圩新区财政局将所有成本及管理服务费用返还给公司，形成公司营业收入，其中应由连云港市财政支付的代建款通过连云港市徐圩新区财政局支付。

公司作为徐圩新区内唯一的运作主体，

承接了园区内大部分基础设施开发建设业务，通过代建回购模式开展基础设施开发建设业务成为公司近期主要的业务之一。随着园区逐步建设完善，入园企业逐步增多，徐圩新区财政实力也会得到进一步提升，对于公司承建的代建项目的回购也更加有保障。

截至 2014 年 3 月底，公司以委托代建项目形式开展的基础设施开发建设项目主要有 11 项，总投资达到 118.02 亿元，已累计投资 69.85 亿元，实际确认收入 36.43 亿元，累计收到代建收入 23.64 亿元。实际确认收入为根据公司与施工单位签订的施工合同中约定的付款节点以及对方开具的建安发票确认委托代建成本，同时加成 15% 确认收入，由于实际项目组织实施过程中公司对外招投标时采用 BT 等方式，实际付款及确认成本时间要滞后于工程施工时间，金额要远少于实际施工量。

表 4 截至 2014 年 3 月底公司在建的基础设施开发项目基本情况（单位：亿元）

序号	项目名称	预计开竣工时间	计划总投资	累计投资	确认收入金额	累计收到款项	回购期限	工程进度
1	徐新公路	2012.07-2014.12	9.27	4.65	2.68	2.68	3年	50%
2	徐圩新区主干道及配套管网工程建设项目	2010.06-2014.06	42.9	21.34	8.78	5.34	3年	50%
3	徐圩新区路网管线及配套设施建设工程项目	2011.09-2014.09	17.86	15.08	7.84	4.55	3年	84%
4	226省道	2009.10-2014.04	5.53	5.24	4.35	3.17	3年	95%
5	中通道	2009.12-2013.12	2.38	2.25	1.82	1.56	3年	95%
6	纵五路	2010.12-2013.12	2.64	2.49	1.86	1.53	3年	94%
7	徐圩新区房建周边道路	2010.06-2013.10	1.22	1.13	1.13	0.92	3年	100%
8	出口产品生产加工基地配套路网二期工程	2011.09-2014.09	4.56	2.95	1.34	1.08	3年	65%
9	徐圩新区送水工程	2011.10-2014.10	2.41	2.16	1.48	0.96	3年	90%
10	徐圩新区防洪除涝及调蓄工程	2012.12-2014.12	7.35	3.64	1.24	0.89	3年	50%
11	海滨大道徐圩新区段项目	2013.02-2015.02	21.9	8.92	3.91	0.96	3年	54%
合计			118.02	69.85	36.43	23.64		

资料来源：公司提供

2011 年 11 月 27 日，连云港市发改委发布《市发展改革委关于徐圩新区公共租赁住房工程项目建议书的批复》（连云发改投发[2011]598 号），该文批准了未来徐圩新区将作为市区保障房建设的重点基地。公司于 2012

年开始参与该保障房项目的开发建设。建设模式上，公司一方面与政府签订代建协议，政府按实际建设支出加成 15% 支付代建费用；另一方面，公司与保障房建设施工方签订 BT 协议，协议期为 5 年。当某一栋具体的保障房达到回

购条件后，公司支付建设单位回购款（代建成本），同时按照该回购款的 15% 计公司营业收入。

公司所承接的保障房建设项目为徐圩新区公共租赁住房和张圩小区，建设期限一般在 2-3 年，均计划于 2014 年竣工交付。公司保障

房建设总投资 12.15 亿元，其中项目资本金 3.65 亿元，由徐圩新区管委会拨付（目前已到位 2 亿元），截至 2014 年 3 月底保障房项目已完成投资 6.43 亿元，其中仅在 2013 年确认收入 0.71 亿元，计入工程施工收入。

表 5 公司保障房建设情况（单位：亿元）

项目名称	开工时间	计划总投资	截至 2014 年 3 月底累计完成投资	项目资本金	回购期	进度
徐圩新区公共租赁住房	2012.06-2014.06	7.15	3.64	2.15	5 年	51%
张圩小区安置房	2011.04-2014.04	5.00	2.79	1.5	5 年	56%
合计	--	12.15	6.43	3.65	--	--

资料来源：公司提供

土地整理

土地整理开发是徐圩新区招商引资、发展建设的基础环节。公司主要接受开发区管委会委托进行土地的整理开发并获取收入。对于接受开发区管委会委托进行整治开发的土地，公司通过签订委托开发协议，按照开发区管委会的规划，负责开发区内土地征地、拆迁等工作，并按开发费用的 15% 收取相应的开发费用，实现自身收益。

表 6 公司土地整理开发业务情况（单位：亩、亿元）

年份	土地整理开发	当年收入	当年实际支付
2011 年	2857.20	0.30	0.30
2012 年	18745.36	2.00	2.00
2013 年	21957.82	2.44	2.44
2014 年 1-3 月	3689.26	0.41	0.41
合计	47249.64	5.15	5.15

资料来源：公司提供

2011~2013 年公司土地整理面积分别为 2857.20 亩、18745.36 亩和 21957.82 亩，分别确认收入 0.30 亿元、2.00 亿元和 2.44 亿元。近三年，徐圩新区管委会已支付全部土地整理款，公司土地整理业务回款情况较好。

此外，公司还通过公开市场拍卖摘得部分新区土地，计入公司的投资性房地产科目。经北京北方亚事资产评估有限责任公司评估北方亚事评报字（2014）第 01-017 号，截至 2014 年 3 月底公司投资性房地产使用权余额为

62.73 亿元（7269744 平方米），均已取得土地使用证，未来该部分土地将根据徐圩新区建设发展需要进行转让。具体地块明细请见附件 1-2。

贸易收入

2012 年，公司凭借其新区内垄断经营优势，开展石料、土石方、混凝土等建材贸易，其中新区建设年需求石料在一千万吨以上，徐圩新区周边共有大岛山（石料储藏量约为 5000 万吨）、西陲山（石料储藏量约为 3000 万吨）两处可开采石料山场，下属子公司方洋物流公司拥有以上两处山场的石料独家经营权。

土石方贸易主要是公司将工程施工中产生的多余土方销售给其他需要土方的施工单位。公司土石方主要为水利工程中产生，如承接徐圩新区送水工程、防洪除涝及调蓄工程等对河道进行浚深产生淤泥。

混凝土贸易主要由下属子公司连云港瑞桥混凝土有限公司负责，瑞桥混凝土公司投资建设两条三一 HZS180 搅拌站生产线，年设计生产能力 30 万方。随着徐圩新区房建项目的增加，混凝土需求量不断上升，且新区内混凝土生产企业较少，公司处于相对垄断地位。

2013 年，公司贸易实现贸易收入 1.47 亿元，毛利率 26.80%，盈利能力较好。2014 年 1~3 月，公司贸易业务实现收入 0.15 亿元，为 2013 年的 10.20%。一季度为工程施工的淡季，且包

含了春节假期，石料贸易需求量下降导致贸易收入下降较大。

园区配套服务

园区配套服务主要是公司的自有物业出租以及广告业务，占比较小，形成的租金收入主要来源于综合会馆、指挥塔、运输设备的租赁。2011~2013 年及 2014 年 1-3 月，公司园区配套服务实现营业收入 0.10 亿元、0.37 亿元、0.27 亿元和 0.10 亿元。

整体看，公司作为徐圩新区重要的运用和建设主体，随着新区的发展公司出租业务将继续增长；同时，公司利用其在市政领域的优势，开拓自来水、污水处理业务等业务，未来园区

服务业务有望为公司带来稳定的现金流。

3. 在建及未来重点投资项目

公司在建及未来重点投资项目主要仍集中于市政项目、自营的水电项目以及徐圩新区 30 万吨级航道工程项目，其中徐圩新区的 30 万吨级航道项目是由江苏省政府牵头组织协调整体工程建设，只是将相关航道项目计入公司在建工程，公司并不实际参与建设管理。目前公司在建项目预计总投资 114.37 亿元，已实际投资 51.78 亿元，未来拟建项目预计投资 56.40 亿元。整体看，公司未来投资规模较大，存在较大融资压力。

表 7 公司未来三年在建和拟建项目投资情况（单位：亿元）

项目名称	项目资本金	开竣工时间	计划总投资	2014 年 3 月底累计完成投资	未来三年投资计划		
					2014 年	2015 年	2016 年
在建项目（自建工程）							
30 万吨级航道工程（一期）	5.38	2009.07-2013.08	24.57	27.11	--	--	--
国际物流服务中心	1.50	2010.12-2012.12	4.50	4.89	--	--	--
自来水厂及配套管网	1.80	2011.08-2013.08	4.20	3.63	0.57	--	--
污水处理厂及配套管网	2.08	2011.07-2013.07	3.80	3.24	0.56	--	--
云湖商务服务区	0.50	2011.06-2012.12	1.00	0.63	0.37	--	--
大陆桥产品展览展示中心	3.50	2013.02-2015.02	10.00	1.32	2.00	4.00	2.68
徐圩新区人才公寓	3.40	2013.04-2015.04	9.80	0.73	2.00	4.00	3.07
徐圩港区一期项目	10.00	2014.02-2016.02	30.00	0.95	8.00	13.00	8.05
东中西资源集中采购中心等物流项目	3.00	2013.06-2016.06	10.00	0.89	2.00	5.00	2.11
洁净技术研发中心	1.50	2013.01-2015.01	4.00	1.52	0.48	1.80	0.20
虹洋热电项目	3.00	2013.06-2015.06	11.00	5.71	3.50	1.79	--
其他零星工程	1.16	2013.01-2014.12	1.50	1.16	0.34	--	--
小计	36.82		114.37	51.78	19.82	29.59	16.11
未来拟建项目							
徐圩新区节能环保高新技术产业园标准厂房项目	5.00	2014.01-2015.12	15.00	--	7.50	7.50	--
徐圩新区多式联运中心	10.00	2014.06-2017.06	30.00	--	5.00	10.00	10.00
徐圩新区货运配载中心	3.00	2014.06-2016.12	9.00	--	2.00	3.00	4.00
石化产业园公共管廊	1.00	2014-2015	2.40	--	1.00	1.40	--
小计	19.00		56.40	--	15.50	21.90	14.00
合计	55.82		170.77	51.78	35.32	51.49	30.11

资料来源：公司提供

4. 未来发展规划

由于徐圩新区的建设刚刚起步，区内基础设施尚未健全、港口及码头建设尚未完毕，目前公司主要从事基础设施建设的工作，并围绕工程建设开展石料、建材等贸易业务。未来随着 30 万吨级航道工程项目建设完毕，徐圩新区未来将依托连云港区和徐圩港区，建设服务中西部与苏北地区进出口原材料集散的区域

性物流枢纽，打造国际性生产资源的展示与交易的专业物流市场，重点发展具有加工功能的物流产业，提高港口物流服务能力，同时发展供应链物流作为临港重化工产业的支撑。

依托于徐圩新区的港口及码头，公司未来主要将围绕港口物流、加工物流、商贸物流和供应链物流四个方面来进行发展物流业，并不断创新物流发展模式，将高新技术应用到物流

环节中，提高效率与效益，使集团发展成为技术领先、服务领先、实力雄厚的国际一流的现代化物流企业。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的 2011~2013 年财务报表已由中兴华富华会计师事务所有限公司审计，并均出具了标准无保留意见审计结论。公司提供的 2014 年一季度财务报表未经审计。

合并报表范围方面，2012 年公司合并报表范围在 2011 年基础上增加了 2 家；2013 年合并范围增加两家新设成立子公司。新增合并范围子公司均为新设立且规模较小，对合并财务报表影响较小，财务报表的可比性较强。

截至 2013 年底，公司合并资产总额 176.57 亿元，所有者权益合计 92.53 亿元（其中少数股东权益 3.72 亿元）；2013 年公司合并口径实现营业收入 14.10 亿元，利润总额 9.97 亿元。

截至 2014 年 3 月底，公司合并资产总额 221.62 亿元，所有者权益合计 94.24 亿元（其中少数股东权益 3.71 亿元）；2014 年 1~3 月公司合并口径实现营业收入 11.02 亿元，利润总额 1.96 亿元。

2. 资产质量

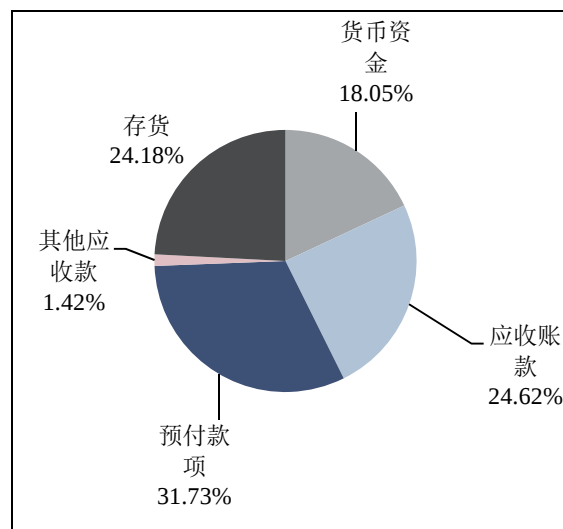
2011~2013 年，公司资产总额快速增长，年均复合增长 63.54%，主要是在建工程和投资性房地产增长所致。截至 2013 年底，公司资产总额为 176.57 亿元，其中流动资产占 34.60%，非流动资产占 65.40%，公司资产以非流动资产为主。

流动资产

2011~2013 年，公司流动资产波动快速增长，年均复合增长 89.76%。截至 2013 年底，公司流动资产为 61.09 亿元，同比增加 52.07%，主要为应收账款和存货增加所致。公司流动资产构成以预付款项、应收账款、存货和货币资金为主，其在流动资产中的占比分别为

31.73%、24.62%、24.18%和 18.05%。

图 2 2013 年底公司流动资产构成情况



资料来源：根据公司审计报告整理

2011~2013 年，公司货币资金波动增长，年均复合增长 5.31%。截至 2013 年底，公司货币资金 11.02 亿元，主要为银行存款 8.62 亿元。

公司预付账款主要为预付工程款。近三年公司预付款项年均复合增长 109.90%，截至 2013 年底为 19.38 亿元，其中一年以内的占 87.20%。

近三年，公司应收账款快速增长，主要是应收国家东中西区域合作示范区管理委员会工程款。截至 2013 年底，公司应收账款 15.04 亿元，同比大幅增长，主要为应收国家东中西区域合作示范区管理委员会工程款（13.02 亿元），账龄以一年以内为主（占 94.45%），公司未计提坏账准备。截至 2013 年底，公司其他应收款 0.87 亿元，金额较小，主要为公司与连云港市连云区政府、江苏金桥盐业集团有限责任公司等之间的往来款。从账龄看，一年以内的占 38.70%，一至二年的占 45.27%，二至三年占 16.03%。总体看，公司应收款项主要应收国家东中西区域合作示范区管理委员会工程款，形成不良的可能性低。

随着公司土地整理规模的扩大，近 3 年公司存货快速增长，年均复合增长 164.23%。截至 2013 年底，公司存货 14.77 亿元，主要是公

司根据和管委会的协议所进行的征地拆迁、整理土地业务所形成的开发成本 14.26 亿元。根据公司与管委会签订的协议，公司承办的土地开发整理项目，以项目费用加收 15%的管理费与管委会结算。

非流动资产

2011~2013 年，公司非流动资产快速增长，年复合增长 53.43%，主要表现为在建工程和投资性房地产的增加。截至 2013 年底，公司非流动资产合计 115.49 亿元。公司非流动资产主要为投资性房地产和在建工程，占比分别为 54.32%和 42.85%。

公司投资性房地产全部为公司持有并准备增值后转让的土地资产，公司将持有的土地资产按照公允价值确认账面价值，计入投资性房地产科目。2011~2013 年，公司投资型房地产余额分别为 29.86 亿元、30.62 亿元和 62.73 亿元，占公司总非流动资产的比重为 60.86%、46.04%和 54.32%。2013 年公司无形资产同比增长 104.87%，主要是当年新增土地使用权（其中实际购地支出 22 亿元）。公司持有的土地资产公允价值会随着园区配套基础设施建设进度、新区管委会土地出让计划和国家宏观调控政策的变动而波动，土地资产公允价值的变动将给公司经营带来一定风险。

随着园区开发的持续推进，2011~2013 年公司在建工程年均复合增长 65.05%。截至 2013 年底，公司在建工程 47.63 亿元，增加主要来自公司对 30 万吨级航道（先导试挖工程）、云湖商务服务区、虹洋热电项目、国际物流服务中心、自来水厂、污水厂等工程的持续投入。

由于公司建设工程基本处于建设状态，公司固定资产总额较小。截至 2013 年底，公司固定资产净值 1.22 亿元，三年复合增长 22.44%。

截至 2013 年底，公司无形资产 3.43 亿元，未计提减值准备，主要为海域使用权（3.16 亿元）。

截至 2014 年 3 月底，公司合并资产总额

221.62 亿元，较 2013 年底增长 25.51%，主要系货币资金、预付款项和其他应收款增长所致。截至 2014 年 3 月底，公司资产结构仍以非流动资产为主，但其占比下降至 54.18%。

总体看，公司资产规模持续扩张，非流动资产所占比重大。流动资产中货币资金较为充足，非流动资产中在建工程、投资性房地产占比大，投资性房地产未来流转受经济周期和宏观经济政策影响大。整体看，公司资产质量适宜。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2011~2013 年，公司所有者权益快速增长，复合增长 36.15%，截至 2013 年底为 92.53 亿元，主要源于资本公积的增长。2013 年底，公司所有者权益中股本占 22.52%，资本公积占 64.16%，盈余公积占 1.67%，未分配利润占 11.65%，权益稳定性较好。截至 2014 年 3 月底，公司所有者权益合计 94.24 亿元，基本维持稳定。

实收资本方面，2013 年连云港市人民政府以资本公积转增注册资本 7 亿元，以未分配利润转增注册资本 3 亿元，截至 2013 年底公司实收资本增加至 20 亿元。资本公积方面，2011~2013 年，公司资本公积快速增长，年均复合增长 49.83%，截至 2013 年底为 56.97 亿元。2012 年公司资本公积较 2011 年增长 12.91 亿元，主要为 30 万吨航道拨款 6.00 亿元以及新区管委会财政拨款 6.91 亿元。公司 2013 年，资本公积较 2012 年增加 18.69 亿元，主要为 30 万吨航道项目专项资金和新区管委会财政拨款。

整体看，公司所有者权益稳定性较好。

负债

2011~2013 年，公司负债总额持续增长，年均复合增长 75.46%，增长主要来自公司长期借款和应付账款。截至 2013 年底，公司负债总额 84.05 亿元，其中流动负债占 59.37%，非

流动负债占 40.63%，公司负债以流动负债为主。

2011~2013 年，公司流动负债年复合增长 101.09%，截至 2013 年底，流动负债合计 49.90 亿元，主要由短期借款（占 28.40%）、应付账款（占 8.30%）、预收款项（占 18.98%）、其他应付款（占 10.17%）和一年内到期非流动负债构成。

2011~2013 年，公司短期借款波动中快速增长，年均复合增长率 88.16%，主要原因是公司 2010 年开始大规模进行基础设施的建设，对资金需求量增加所致。截至 2013 年底，公司短期借款 14.17 亿元，其中抵押借款 90.73%，保证借款 8.50%。

2011~2013 年，公司应付账款波动增长，年均复合增长率 20.15%。截至 2013 年底，公司应付账款 4.14 亿元，公司应付账款主要为未付的工程款项。从账龄看，以 1 年以内的占 20.22%，1 至 2 年的占 79.78%，公司应付账款账龄较短；应付账款前 5 名合计 0.41 亿元，集中度低。

公司预收款项主要为预收开发区管委会委托代建工程款。近三年，公司预收账款快速增长，年均复合增长 215.93%。截至 2013 年底为 9.47 亿元，账龄以一年以内为主（占 94.94%），主要为预收国家东中西区域合作示范区管理委员会工程款 7.86 亿元。

2011~2013 年，公司其他应付款波动增长，年均复合增长率 13.69%。截至 2013 年底，公司其他应付款 5.08 亿元，公司其它应付款主要为公司本部以及子公司与外部单位的往来款。公司其他应付款整体规模较小，以 1 年以内的为主（占 81.42%）；前五名合计 4.47 亿元，占比为 87.99%，集中度高。

表 8 截至 2013 年底公司主要其他应付款欠款单位

单位名称	金额（亿元）	备注
苏州苏震热电有限公司	1.30	往来款
嘉盛建设集团有限公司	1.17	往来款

连云港中复连众复合材料集团有限公司	0.80	往来款
江苏金桥盐化集团有限责任公司	0.60	往来款
连云港徐圩新区财政局	0.60	往来款
合计	4.47	

资料来源：公司审计报告

截至 2013 年底，公司一年内到期的非流动负债 15 亿元，规模较大，在一定程度上加重了公司短期偿债压力。

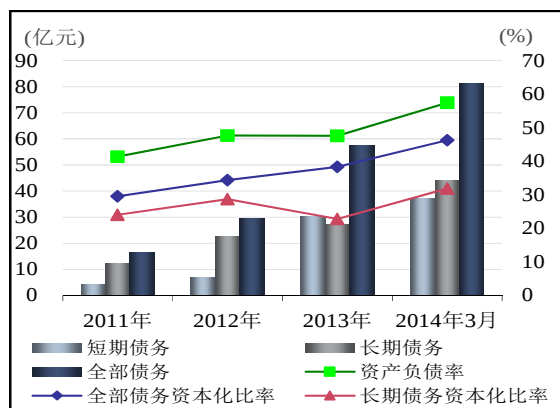
公司非流动负债主要为长期借款和应付债券。2011~2013 年，公司长期借款快速增长，年均复合增长率 19.39%，主要是公司的逐步发展及代建开发区基础设施项目的增多，公司在项目建设投资方面的资金需求逐年增加，导致长期借款呈上升趋势。截至 2013 年底，公司长期借款 17.43 亿元，其中抵押借款 13.01 亿元。

截至 2013 年底，公司应付债券余额 9.87 亿元，为公司 2013 年发行的 10 亿元中期票据（“13 方洋 MTN1”）。

截至 2014 年 3 月底，公司负债总额 127.38 亿元，较 2013 年底增长 51.56%，主要是其他应付款和应付债券增长所致。截至 2014 年 3 月底，公司其他应付款 18.87 亿元，较 2013 年底增加 13.79 亿元，主要是公司与徐圩新区管委会往来款增长所致。公司分别于 2014 年 1 月 14 日和 2013 年 2 月 20 日发行 10 亿元私募债（“14 方洋 PPN001”）和 5 亿元短期融资券（“14 方洋 CP001”，已调至短期债务），导致应付债券大幅增长。

有息债务方面，随着公司的逐步发展及代建开发区基础设施项目的增多，公司在项目建设投资方面的资金需求逐年增加，导致公司全部债务增长较快，截至 2013 年底为 57.40 亿元。债务结构方面，受一年内到期的非流动负债大幅增长影响，2013 年公司短期债务占比大幅上升至 52.44%。

图3 公司债务负担情况



资料来源：根据公司审计报告表绘制

2011~2013年，公司资产负债率和全部债务资本化比率波动中有所提高，2013年底分别为47.60%和38.28%，公司负债水平较为合理。截至2014年3月底，公司资产负债率、长期债务资本化比率、全部债务资本化比率分别为57.48%、31.88%和46.24%，公司债务负担小幅上升。公司为徐迁新区唯一的基础设施建设主体，未来建设任务仍然较重，公司融资渠道也将以债务融资为主，预计债务负担在未来一段时期内仍将继续上升。

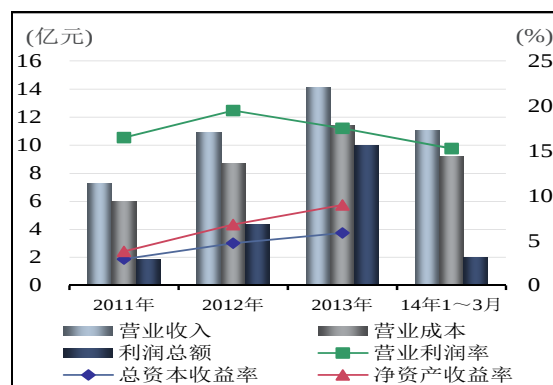
4. 盈利能力

2011~2013年，公司营业收入复合增长39.13%，主要为土地整理开发、工程施工大幅增长所致。2013年，公司实现营业收入14.10亿元，较上年同期增长29.04%。主要是因为土地整理和工程施工收入继续保持增长的同时，公司积极开展混凝土、石料、土方以及原水的销售扩大了公司收入来源。

2011~2013年，公司营业利润率呈上升趋势，三年分别为16.47%、19.49%和17.49%，由于均为与政府代建协议项下的项目建设与土地整理开发，主营业务获利能力较为稳定。同期，随着公司投资规模和业务的增长，期间费用持续上升，特别是管理费用较大，一定程度上侵蚀了公司营业利润。2013年公司期间费用2.02亿元，占营业收入的14.33%，费用控制能力有待提高。

2011~2013年，公司利润总额分别为1.83亿元、4.33亿元和9.97亿元，主要由经营性业务利润和营业外损益构成。2011~2013年，公司经营性利润分别为1.22亿元、2.05亿元和6.57亿元，公司主营业务的获利能力较好。营业外损益主要为财政补贴收入，近三年分别为0.56亿元、0.62亿元和2.28亿元。整体看，公司盈利能力较好。

图4 公司盈利能力情况



资料来源：公司审计报告

2011~2013年，公司总资本收益率和净资产收益率均呈上升趋势，近三年均值分别为5.10%和7.26%，2013年分别为5.99%和8.95%。整体看，公司整体盈利能力较好。

2014年1~3月，公司实现营业收入11.02亿元、利润总额1.96亿元，分别为上年年底的78.16%和19.66%；营业利润率15.23%，较上年年底略有下降。

总体来看，连云港市政府和新区政府对公扶持力度较大，公司近几年所得政府补贴构成了利润总额的重要来源。公司工程代建和土地整理业务毛利率稳定，且该业务板块是开发区城市建设不可或缺的业务之一，预计公司未来收入水平和盈利能力仍将有保障。

5. 偿债能力

从短期偿债指标看，2011~2013年，公司流动比率和速动比率波动下降，近三年均值分别为137.24%和109.94%，2013年底分别为122.42%和92.81%，2014年3月底上述指标分别

上升至142.42%和121.35%。近三年公司经营活动现金流动负债比为19.59%、15.18%和15.48%，对公司流动负债保障较低。考虑到公司拥有充足的货币资金，良好的财政资金支持，以及畅通的融资渠道，公司短期债务实际偿付能力尚可。

从长期偿债能力指标看，2011~2013年，公司EBITDA持续增长，且增速快于全部债务增速，公司全部债务/EBITDA持续下降，近三年分别为7.62倍、5.93倍和5.27倍。近三年，公司EBITDA利息倍数分别为3.81倍、3.93倍和3.87倍。整体看，公司EBITDA对全部债务的保护能力尚可。

在或有负债方面，截至2014年3月底，公司对集团外贷款担保为0.05亿元。目前被担保单位经营正常，且上述对外担保总额仅占公司所有者权益的0.05%，或有负债风险较低。

表9 公司对外担保情况 (单位: 万元)

担保对象	担保期间	担保余额
连云港宝轩贸易有限公司	2013.6.25-2014.6.12	5000
合计	--	5000

资料来源：公司提供

截至2014年3月底，公司共获得各家银行授信总额94.87亿元，尚未使用额度为39.73亿元，公司间接融资渠道畅通。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业信用报告（机构信用代码：G1032070300264580G），截至2014年5月26日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

7. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务风险，以及连云港地区经济发展及财力状况、江苏省、连云港市政府对于徐圩新区及公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力强。

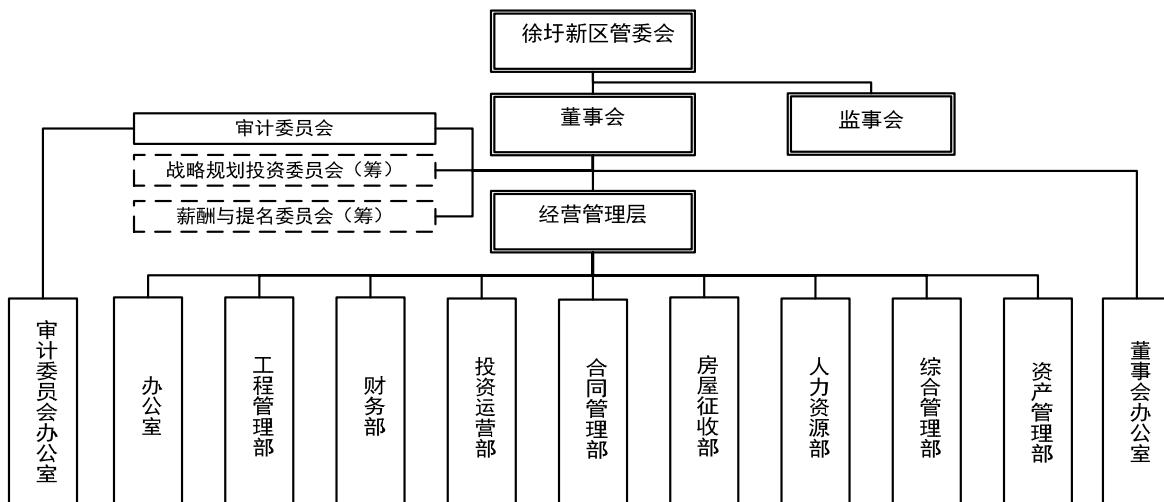
八、结论

徐圩新区作为国务院批准设立的国家东中西区域合作示范区的先导区，在国家与地方政府的政策支持、财政支持与税收返还等方面享有较大支持。目前徐圩新区的航道港口及码头建设在有条不紊的进程中，港口相关配套产业已经开始进驻该区域，有助于推动该区域未来经济的持续快速发展。

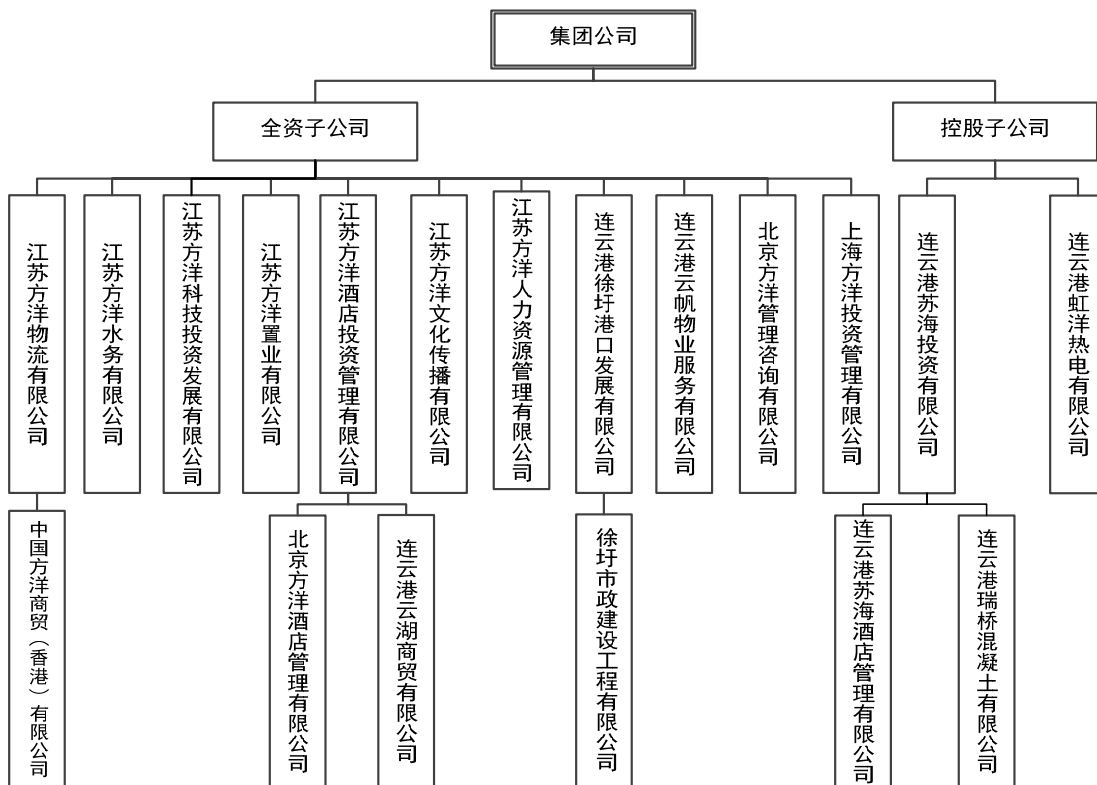
公司作为徐圩新区唯一的市政配套项目建设主体，主要从事该区域内道路、桥梁、水电以及土地整理开发等相关市政项目建设工作，以为徐圩新区创造良好投资环境。目前公司整体资产质量适宜，负债水平较低，盈利能力较为稳定。未来公司将依托于徐圩新区的港口及码头，积极转型发展物流产业，目标将公司打造为技术领先、服务领先、实力雄厚的国际一流的现代化物流企业。

总体看，公司主体信用风险很低。

附件 1-1 公司组织结构图及股权结构图



江苏方洋集团全资和控股子公司



附件 1-2 公司投资性房地产中土地使用权明细

序号	地块编号	土地证号	用途	位置	面积(平方米)	账面价值 (万元)	2014 年 3 月底 评估值 (万元)
1	LTC2009-91#	连国用(2011)第 LY001440 号	城镇住宅用地、文体娱乐用地	徐圩新区纵八路北、横九路东	107996.80	5403.09	11298.90
2	LTC2009-92#	连国用(2011)第 LY001441 号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路南、驳盐河东	106696.60	5346.80	12368.22
3	LTC2010-02#	连国用(2011)第 LY001442 号	城镇住宅用地	徐圩新区港前一道北、横一路东	16970.20	1261.68	2233.08
4	LTC2010-03#	连国用(2011)第 LY001443 号	科教用地	徐圩新区港前一道北、横一路东	14062.90	723.16	932.89
5	LTC2010-04#	连国用(2012)第 LY001478 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、港前一道北	36228.50	2652.88	4767.25
6	LTC2010-05#	连国用(2012)第 LY001480 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、港前一道北	71549.50	4663.68	7748.45
7	LTC2010-06#	连国用(2012)第 LY002099 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、驳盐河西	93223.00	6066.32	9923.82
8	LTC2010-07#	连国用(2012)第 LY001481 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、驳盐河西	56119.00	3658.33	6077.41
9	LTC2010-08#	连国用(2012)第 LY001482 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、港前一道北	114420.70	5664.91	8941.81
10	LTC2010-09#	连国用(2012)第 LY001483 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、港前一道南	90781.40	5902.36	9663.91
11	LTC2010-11#	连国用(2012)第 LY001484 号	文化娱乐用地	徐圩新区横一路东、经六路北	12246.90	817.72	1382.32
12	LTC2010-12#	连国用(2012)第 LY001485 号	商务金融用地	徐圩新区横一路东、经六路南	10513.60	704.94	1186.68
13	LTC2010-13#	连国用(2012)第 LY001486 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	40437.30	2645.92	4379.16
14	LTC2010-14#	连国用(2012)第 LY002578 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	51452.80	3356.11	5572.08
15	LTC2010-15#	连国用(2012)第 LY001487 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	65592.60	4277.12	7103.35
16	LTC2010-17#	连国用(2012)第 LY002100 号	科教用地	徐圩新区横一路东、港前一道南	13621.20	694.90	903.59
17	LTC2010-18#	连国用(2012)第 LY002101 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东、港前一道南	88421.20	5755.14	9412.66
18	LTC2010-20#	连国用(2012)第 LY002102 号	商务金融用地	徐圩新区横一路东、规划路北	13648.70	907.17	1540.54
19	LTC2010-21#	连国用(2012)第 LY002103 号	商务金融用地	徐圩新区横一路东、规划路南	13527.10	899.60	1526.82
20	LTC2010-22#	连国用(2012)第 LY002105 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	53466.20	3488.38	5790.12
21	LTC2010-23#	连国用(2012)第 LY002579 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	31453.90	2057.43	3406.30
22	LTC2010-24#	连国用(2012)第 LY002580 号	科教用地	徐圩新区横一路东侧	32168.40	1606.25	2133.96
23	LTC2010-25#	连国用(2012)第 LY002581 号	城镇住宅用地	徐圩新区横一路东侧	77893.00	5060.63	8291.90

24	LTC2010-57#	连国用(2013)第LY000297号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区港前二路西、蒿东河路南	56178.20	5381.68	5877.50
25	LTC2010-60#	连国用(2013)第LY000292号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区港前二路西、蒿东河路南	72591.20	6950.02	7594.67
26	LTC2010-61#	连国用(2013)第LY000299号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区226省道东、纵六路北	130220.00	12456.73	13623.94
27	LTC2010-68#	连国用(2013)第LY002086号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区纵六路北、港前二路西	82028.10	7821.66	8581.98
28	LTC2010-69#	连国用(2013)第LY002085号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区纵六路北、规划11号路东	69414.30	6621.01	7262.30
29	LTC2010-70#	连国用(2013)第LY000241号	城镇住宅用地	徐圩新区纵六路南、港前二路西	110182.00	10540.55	12772.24
30	LTC2010-71#	连国用(2013)第LY000242号	城镇住宅用地	徐圩新区纵六路南、港前三路西	112775.00	10787.93	13072.82
31	LTC2012-03#	连国用(2013)第LY002877号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区226省道东、蒿东河路南	43151.90	4141.77	4514.66
32	LTC2012-04#	连国用(2013)第LY002878号	城镇住宅用地/批发零售用地	徐圩新区226省道东、蒿东河北	130420.50	12095.47	13644.92
33	LTC2009-22#	连国用(2011)第LY000610号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南、规划横三路西侧	102947.10	5301.40	9881.22
34	LTC2009-23#	连国用(2011)第LY000201号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	113229.60	5830.90	10868.17
35	LTC2009-24#	连国用(2011)第LY000195号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	132557.60	5498.90	11869.94
36	LTC2009-25#	连国用(2011)第LY001451号	城镇住宅、商服用地	徐圩新区纵五路南、排淡河西侧	93366.40	4808.10	8319.60
37	LTC2009-26#	连国用(2011)第LY001452号	商服用地(05)	徐圩新区纵五路南、排淡河西侧	145301.20	12424.40	15497.75
38	LTC2009-27#	连国用(2011)第LY001453号	城镇住宅、商务金融用地	徐圩新区纵五路南	138307.90	9175.90	14894.10
39	LTC2009-28#	连国用(2011)第LY000872号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	114471.90	8873.55	10250.44
40	LTC2009-30#	连国用(2011)第LY000194号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	138307.80	12659.90	13275.27
41	LTC2009-31#	连国用(2011)第LY000873号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	121481.90	11119.80	11660.26
42	LTC2009-33#	连国用(2011)第LY000611号	城镇住宅用地	徐圩片区纵五路南	156177.50	14295.60	14990.46
43	LTC2009-34#	连国用(2011)第LY001454号	批发零售用地	徐圩新区纵五路南	624430.40	25298.18	39351.70
44	LTC2009-35#	连国用(2011)第LY001455号	商务金融用地	徐圩新区纵五路南、规划226省道北侧	117773.30	6960.09	9300.97
45	LTC2009-58#	连国用(2011)第LY000613号	城镇住宅用地	徐圩新区纵七路东侧、横二路南侧	158803.70	14536.00	15242.53
46	LTC2009-60#	连国用(2011)第LY000617号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路西侧、横二路南侧	145668.00	13333.60	13981.72
47	LTC2009-61#	连国用(2011)第LY000618号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵七路东侧、横九路北侧	144393.60	17902.60	16041.33

48	LTC2009-62#	连国用(2011)第LY000619号	城镇住宅用地	徐圩新区纵七路东侧、横九路南侧	119291.90	10919.30	11450.05
49	LTC2009-63#	连国用(2011)第LY000621号	城镇住宅用地	徐圩新区纵七路东侧、驳盐河北侧	131288.30	6760.90	12601.51
50	LTC2009-64#	连国用(2011)第LY000622号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵七路东侧、横九路南侧	106120.00	13157.30	11789.35
51	LTC2009-65#	连国用(2011)第LY000623号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵八路西侧、横九路南侧	108390.30	13438.70	12041.57
52	LTC2009-66#	连国用(2011)第LY000624号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路西侧	155956.40	14275.40	14969.24
53	LTC2009-67#	连国用(2011)第LY000625号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路西侧、驳盐河北侧	154635.90	7963.20	14842.49
54	LTC2009-68#	连国用(2011)第LY000626号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵八路东侧、横二路南侧	160503.80	8548.60	14302.01
55	LTC2009-69#	连国用(2011)第LY000627号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵八路东侧、横九路北侧	163830.80	20312.50	18200.70
56	LTC2009-70#	连国用(2011)第LY000628号	城镇住宅用地、批发零售用地	徐圩新区纵八路东侧、横九路南侧	163832.40	20312.70	18200.88
57	LTC2009-71#	连国用(2011)第LY000629号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路东侧、纵九路西侧	115128.70	10538.20	11050.46
58	LTC2009-72#	连国用(2011)第LY000630号	城镇住宅用地	徐圩新区纵八路东侧、纵九路西侧	130669.60	11960.80	12542.13
59	LTC2011-G36#	连国用(2013)第LY001850号	仓储用地	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西(S-2地块)	155600.00	3296.09	3625.48
60	LTC2011-G37#	连国用(2013)第LY001851号	仓储用地	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西(T-2地块)	331825.00	7023.72	7731.52
61	LTC2011-G38#	连国用(2013)第LY001848号	仓储用地	徐圩新区港前大道东、规划疏港铁路西(T-4地块)	489523.00	10363.34	11405.89
62	LTC2009-59#	连国用(2011)第LY000614号	体育用地	徐圩新区纵七路东侧02地块	134653.70	5978.62	6059.42
63	LTC2011-69#	连国用(2013)第LY001737号	住宿餐饮用地/商务金融用地	徐圩新区横五路东、蒿东河南	44070.00	2742.67	3588.64
64	LTC2011-68#	连国用(2013)第LY002185号	商务金融用地	徐圩新区横五路东、蒿东河北	85519.00	4631.61	6812.61
65	LTC2010-55#	连国用(2010)第LY003620号	商务金融用地	徐圩新区纵六路南、港前一路西	52235.00	5657.79	7178.50
	合计				7269744.4	496311.7	627348.16

附件 2 主要计算指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	9.94	12.91	11.02	23.45
资产总额(亿元)	66.02	106.68	176.57	221.62
所有者权益(亿元)	38.72	55.88	92.53	94.24
短期债务(亿元)	4.01	6.77	30.10	36.97
长期债务(亿元)	12.23	22.49	27.30	44.10
全部债务(亿元)	16.24	29.26	57.40	81.06
营业收入(亿元)	7.28	10.93	14.10	11.02
利润总额(亿元)	1.83	4.33	9.97	1.96
EBITDA(亿元)	2.13	4.94	10.90	--
经营性净现金流(亿元)	2.42	3.77	7.72	1.12
财务指标				
销售债权周转次数(次)	173.16	8.64	1.61	--
存货周转次数(次)	2.84	1.80	1.02	--
总资产周转次数(次)	0.11	0.13	0.10	--
现金收入比(%)	85.56	98.20	70.32	74.06
营业利润率(%)	16.47	19.49	17.49	15.23
总资本收益率(%)	3.06	4.98	5.99	--
净资产收益率(%)	3.79	6.76	8.95	--
长期债务资本化比率(%)	24.00	28.70	22.78	31.88
全部债务资本化比率(%)	29.55	34.37	38.28	46.24
资产负债率(%)	41.35	47.62	47.60	57.48
流动比率(%)	137.46	161.80	122.42	142.42
速动比率(%)	120.32	131.58	92.81	121.35
经营现金流动负债比(%)	19.59	15.18	15.48	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.81	3.93	3.87	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.62	5.93	5.27	--

附件 3 有关计算指标的计算公式

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	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
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/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+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%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) /营业收入×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%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

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+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场中长期债券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。

级别设置	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，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
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

联合资信评估有限公司关于 江苏方洋集团有限公司 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在江苏方洋集团有限公司主体长期信用等级有效期内每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

江苏方洋集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。江苏方洋集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，江苏方洋集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注江苏方洋集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现江苏方洋集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如江苏方洋集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如江苏方洋集团有限公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送江苏方洋集团有限公司、主管部门、交易机构等。

