

南通高新控股集团有限公司
2023 年度第二期超短期融资券募集说明书

发行人：	南通高新控股集团有限公司
注册金额：	人民币 15 亿元
本期发行基础金额：	人民币 0 亿元
本期发行上限金额：	人民币 4.7 亿元
发行期限：	74 天
担保情况：	无

发行人：南通高新控股集团有限公司

牵头主承销商/簿记管理人：中国民生银行股份有限公司



联席主承销商：浙商银行股份有限公司



二〇二三年二月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司董事会已批准本募集说明书，本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具

的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三章发行条款”。

目录

声明与承诺.....	2
重要提示.....	7
一、发行人主体提示.....	7
二、投资人保护机制相关提示.....	9
第一章 释义.....	11
一、常用名词释义.....	11
二、专业名词释义.....	12
第二章 风险提示及说明.....	14
一、与本期超短期融资券相关的风险.....	14
二、与发行人有关的风险.....	14
第三章 发行条款.....	24
一、主要发行条款.....	24
二、发行安排.....	25
第四章 募集资金运用.....	28
一、募集资金的使用.....	28
二、募集资金的管理.....	29
三、偿债资金来源及保障措施.....	30
第五章 企业基本情况.....	33
一、发行人概况.....	33
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	35
三、主要股东与实际控制人.....	38
四、发行人独立性情况.....	39
五、发行人重要权益投资情况.....	40
六、发行人治理结构.....	48
七、企业人员基本情况.....	55
八、公司主营业务情况.....	58
九、发行人主要在建工程及拟建工程.....	83
十、发行人主营业务发展规划.....	84
十一、发行人所在行业状况.....	85
十二、发行人涉及地方政府性债务项目的核查情况.....	93
第六章 企业主要财务状况.....	96
一、财务报表及审计意见.....	96
二、财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更.....	96
三、财务报表合并范围及变动情况.....	99
四、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务报表.....	100
五、发行人主要财务状况分析.....	108

六、有息债务情况	149
七、关联交易	159
八、或有事项	160
九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	165
十、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况	166
十一、海外投资情况	167
十二、直接债务融资计划	167
十三、预计亏损及其他重要事项	167
第七章 企业资信状况	171
一、发行人信用评级情况	171
二、其他资信情况	171
第八章 发行人 2022 年三季度基本情况	174
一、发行人 2022 年三季度经营情况	174
二、发行人 2022 年三季度财务情况	176
三、发行人 2022 年三季度授信情况	182
四、发行人其他重要事项情况	183
第九章 债务融资工具信用增进	184
第十章 税项	185
一、增值税	185
二、所得税	185
三、印花税	185
第十一章 信息披露安排	186
一、发行人信息披露机制	186
二、本次发行相关文件	187
三、定期财务报告披露安排	187
四、存续期内重大事项信息披露	188
五、本金兑付和付息事项信息披露	190
第十二章 持有人会议机制	191
一、持有人会议的目的与效力	191
二、持有人会议的召开情形	191
三、持有人会议的召集	192
四、持有人会议参会机构	194
五、持有人会议的表决和决议	194
六、其他	196
第十三章 投资者保护条款	198
第十四章 违约、风险情形及处置	199
一、违约事件	199
二、违约责任	200

三、偿付风险.....	200
四、发行人义务.....	200
五、发行人应急预案.....	200
六、风险及违约处置基本原则.....	200
七、处置措施.....	201
八、不可抗力.....	201
九、争议解决机制.....	202
十、弃权.....	202
第十五章 发行有关机构.....	203
一、发行人.....	203
二、牵头主承销商/簿记管理人.....	203
三、联席主承销商.....	203
四、存续期管理机构.....	204
五、律师事务所.....	204
六、会计师事务所.....	204
七、托管人.....	204
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	205
第十六章 备查文件.....	206
一、备查文件.....	206
二、查询地址.....	206
第十七章 附录.....	208
附录 1：有关财务指标的计算公式.....	208

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、营业收入不稳定风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 261,575.32 万元，其中，分别实现土地整理收入 134,085.83 万元、25,325.79 万元、17,944.92 万元和 76,954.89 万元，分别实现安置房销售收入 45,041.24 万元、30,271.79 万元、79,891.82 万元和 26,243.50 万元，分别实现不动产租赁业务收入分别为 19,929.56 万元、21,808.73 万元、16,400.89 万元和 13,143.46 万元，分别实现物资销售业务收入分别为 23,780.28 万元、24,038.04 万元、15,772.46 万元和 9,711.73 万元。由于政策变动和市场环境原因，发行人营业收入具有波动性，存在不稳定的风险。

2、对外担保较大的风险

发行人的对外担保数额较高，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末公司及下属各子公司共计对外担保金额分别为 598,053.76 万元、717,236.02 万元、579,424.25 万元和 712,890.00 万元，分别占净资产的 39.02%、42.05%、33.37%和 41.05%。发行人对外担保金额较大，存在一定的或有负债风险。从目前情况看，被担保对象经营情况基本正常，未来如被担保单位的经营状况发生变化，可能将对发行人的正常经营产生影响。

3、安置房业务风险

安置房收入是发行人重要的收入来源。国家宏观调控政策和南通市相关政策的变动均会对安置房的收入和利润产生重要的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度、公用事业收费标准调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

(二) 情形提示

近一年以来未涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 年版）》MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.7（重要事项）情形如下：

1、企业类型、公司名称、经营期限和公司章程变更暨法人、董事、监事、高级管理人员发生变动

根据南通高新技术产业开发区管理委员会（通高新管发[2021]16 号），2021 年 6 月，发行人完成企业改制，公司类型由全民所有制企业改制为有限责任公司

(国有独资)，改制后公司名称变更为南通高新控股集团有限公司，由南通市人民政府授权南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责，公司营业期限由“1992 年 12 月 1 日至 2030 年 12 月 1 日”变更为“1992 年 12 月 1 日至长期”，重新制订了公司章程。公司改制后，发行人根据《公司法》、《公司章程》等设置了董事会、监事会和经营管理层的法人治理结构，公司董事、监事、高级管理人员发生变动。

根据公开信息显示，2022 年 4 月 28 日，南通市纪委、监委通报，公司原董事长、总经理张单华涉嫌严重违纪违法，目前正接受南通市通州区纪委监委纪律审查和监察调查。

2022 年 4 月 22 日，发行人发布《南通高新控股集团有限公司关于变更法定代表人、董事长、董事、高级管理人员及信息披露事务负责人的公告》，原董事长、总经理张单华无法正常履职，免去其相关职务，委派朱雪平代理总经理职责，并作为公司法定代表人。同时，公司章程中“董事长为公司的法定代表人”调整为“董事长或总经理为公司的法定代表人”。上述人员变动已履行了相应的程序，依据 2022 年 4 月 15 日南通市行政审批局出具的(06005015)登字[2022]第 04150034 号登记通知书，相关变更已于南通市行政审批局完成登记。

2022 年 7 月 19 日，发行人发布《南通高新控股集团有限公司董事发生变动的公告》，公司股东于 2022 年 6 月 27 日出具了《南通高新控股集团有限公司股东决定》，委派周伟、保飞、吴珍然、黄志光 4 名同志为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事，外部董事应当按照《公司法》和《通州区国有企业外部董事管理办法（试行）》等法律法规行使权利，勤勉、忠实履行职责与义务；免去丁志伟、吴晓东南通高新控股集团有限公司董事职务；公司董事长暂时空缺，承诺待上级组织任命后半年内补齐。根据南通高新技术产业开发区管理委员会 2022 年 7 月 7 日出具的《关于南通高新控股集团有限公司董事会成员聘用、免职的通知》，南通高新技术产业开发区管理委员会同意调整本公司董事会相关人员职务。上述人员变动已履行了相应的程序，依据 2022 年 7 月 1 日南通市行政审批局出具的(06005034)公司备案[2022]第 07010003 号公司备案通知书，相关变更已于南通市行政审批局完成备案。

以上变更详见本募集说明书“第五章企业基本情况/二、发行人历史沿革及股本变动情况；六、发行人治理结构；七、企业人员基本情况”。

2、公允价值变动导致营业利润、利润总额、净利润下滑

2021 年发行人营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降，主要由于发行人投资性房地产的公允价值变动所致。2020 年度，发行人公允价值变动收益为 249,452.91 万元，主要系投资性房地产评估增值；2021 年度，发行人公允价值变动收益为 48,743.05 万元，较 2020 年减少 200,709.86 万元，降幅 80.46%，进而

导致营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降。具体详见本募集说明书“第六章企业主要财务状况/十三、其他重要事项”。

3、经营活动净现金流大幅下降

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流净额 192,719.91 万元，同比减少 116,711.76 万元，降幅 37.72%。经营活动净现金流的下降主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金下降所致。2021 年，发行人收到其他与经营活动有关的现金 151,318.41 万元，较去年同期减少 149,448.05 万元，同比下降 49.69%。发行人收到的其他与经营活动有关的现金主要为委托代建项目收到高新区委员会结算的工程款和与部分国企的往来款。由于委托代建项目之间存在差异，项目结算时点和结算频次不同，现金流入规模差异较大，2021 年部分项目尚未结转，且收到的国企往来款减少，因而发行人收到的其他与经营活动有关的现金大幅减少，进而整体经营活动产生的现金流量净额也相应大幅减少。具体详见本募集说明书“第六章企业主要财务状况/十三、其他重要事项”。

4、企业提供重大资产抵押、质押超过上年末净资产的 20%

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产合计 966,352.50 万元，占公司 2021 年末净资产的比例为 55.65%。发行人受限资产中存在一笔抵押物账面价值超过上年末净资产 20%的土地资产，资产权证号：苏（2019）通州区不动产权第 0020688 号，账面价值 492,327.31 万元，占公司 2021 年末净资产的 28.35%，抵押权人工商银行、招商银行、南京银行，抵押期间 2020 年 12 月 28 日至 2035 年 12 月 28 日。具体详见本募集说明书“第八章发行人 2022 年三季度基本情况/二、发行人 2022 年三季度财务状况/（五）受限资产情况”。

5、企业对外担保金额超过上年末净资产的 20%

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共计对外担保余额为 712,892.00 万元，占公司 2021 年末净资产比例为 41.05%，具体详见本募集说明书“第八章发行人 2022 年三季度基本情况/二、发行人 2022 年三季度财务状况/（六）对外担保情况”。

二、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议相关约定内容的提示

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规规定另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持

有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人不同意但已受生效特别议案的约束，“变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定”等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

本期超短期融资券不涉及受托管理人及受托管理机制。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 10BP 计算并支付利息。

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1、【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

2、【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

本期债务融资工具设置了违约处置措施、宽限期，详见本期超短期融资券募集说明书“第十三章违约、风险情形及处置”。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

发行人/公司/本公司	指	南通高新控股集团有限公司
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为 15 亿元人民币的超短期融资券
本期超短期融资券	指	发行基础金额 0 亿元，发行上限金额 4.7 亿元人民币，不超过 270 天，南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券
本次发行	指	本期超短期融资券的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书》
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为
集中簿记建档	指	集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议文本》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议文本》
牵头主承销商	指	中国民生银行股份有限公司

联席主承销商	指	浙商银行股份有限公司
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档的操作者，本期超短期融资券发行期间由中国民生银行股份有限公司担任
存续期管理机构	指	中国民生银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期超短期融资券簿记建档的一家、多家或所有机构
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团
余额包销	指	主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入
持有人会议	指	在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

二、专业名词释义

南通高新区/高新区	指	南通高新技术产业开发区（国家级），原江苏省通州经济开发区
南通高新区管委会	指	南通高新技术产业开发区管理委员会，原江苏省通州经济开发区管理委员会
通州土储中心	指	南通市通州区土地储备中心
华山实业公司	指	南通华山实业有限公司
世锦实业公司	指	南通世锦实业有限公司
正方商贸公司	指	南通市通州区正方商贸有限公司
硕博水利公司	指	南通高新区硕博水利工程有限公司

硕博建筑公司	指	南通高新区硕博建筑工程有限公司
凯鼎城建公司	指	南通凯鼎城镇建设开发有限公司
溯天环保公司	指	南通溯天环保科技有限公司
禹湖水利公司	指	南通禹湖水利工程有限公司
科技城投资公司	指	南通高新区科技城投资发展有限公司
南通富都公司	指	南通富都建设工程有限公司
领航新能源公司	指	南通领航新能源科技有限公司
华屹房地产公司	指	南通华屹房地产有限公司
金裕达农业公司	指	南通市通州区金裕达农业开发有限公司
鸿硕开发公司	指	南通高新区鸿硕建设开发有限公司
金之豪商贸公司	指	南通金之豪商贸有限公司
盛民新农村公司/盛民公司	指	南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司
海通医科公司	指	南通海通医学科技有限公司
通科高新公司	指	江苏通科高新技术发展有限公司
海孚鑫顺公司	指	南通海孚鑫顺物业管理有限公司
江海发展基金	指	南通招商江海产业发展基金合伙企业

第二章 风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。超短期融资券的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力，如公司未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和购买本期超短期融资券时，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、与本期超短期融资券相关的风险

（一）利率风险

本期超短期融资券的利率水平是根据当前市场的利率水平和超短期融资券信用评级由机构投资者投标确定的。受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期超短期融资券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本期超短期融资券的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期超短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难于将持有的超短期融资券变现。

（三）偿付风险

在本期超短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期超短期融资券按期足额还本付息。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

2019-2021 年度及 2022 年 9 月末，发行人应收账款、其他应收款合计分别为 1,737,183.42 万元、2,142,866.63 万元、1,977,353.79 万元和 1,862,150.43 万元，

占总资产的比重分别为 42.88%、44.74%、42.76%和 40.26%。发行人其他应收款主要系发行人与政府部门及其他管委会企业之间的资金往来款,虽该部分款项坏账风险较小,但规模较大,且回款时间受财政资金调配影响,如不能及时回收,将对发行人的现金流产生不利影响,从而影响发行人的正常经营。

2、或有负债风险

发行人的对外担保数额较高,截至 2019-2021 年末公司及下属各子公司共计对外担保金额分别为 598,053.76 万元、717,236.02 万元和 579,424.25 万元,分别占净资产的 39.02%、42.05%和 33.37%,发行人对外担保金额较大,存在一定的或有负债风险。从目前情况看,被担保对象经营情况基本正常,未来如被担保单位的经营状况发生变化,可能将对发行人的正常经营产生影响。

3、未来资本支出压力较大的风险

土地整理、工程项目代建和安置房建设与销售业务是发行人的主营业务板块,该类板块业务前期资金投入量较大,建设周期较长,资金回笼周期相对较长。综合考虑发行人在建和拟建项目,发行人未来三年资本支出约 30 亿元。发行随着发行人负债规模逐年增加,外部融资压力将继续增大,为保证投资计划的顺利实施,公司未来面临较大资本性支出的风险。如果公司不能很好地安排各项投资的资金投入,将在中短期内对公司的财务产生较大压力,带来一定风险。

4、有息债务较高的风险

发行人有息债务规模较大。2019-2021 年度及 2022 年 9 月末,发行人短期借款、其他流动负债(不含待转销项税)、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和永续票据等有息债务总额合计分别为 2,202,101.33 万元、2,537,935.72 万元、2,501,431.40 万元和 2,527,595.68 万元,占总负债的比重分别为 87.43%、82.30%、86.62%和 87.30%。发行人有息负债规模较大,负债总额占比较高,给公司带来了较大的偿债压力。

5、受限资产规模较大的风险

发行人部分货币资金和所有土地使用权受限,资产流动性一般。截至 2021 年末,发行人受限资产为 1,011,079.85 万元,占期末净资产的比例为 58.22%。其中 108,127.92 万元为货币资金,主要是用于用作借款质押、承兑保证金,223,673.91 万元为存货,679,278.02 万元为投资性房地产,全部为用于抵押借款的土地使用权及房产。2019-2021 年度及 2022 年 9 月末发行人待处置土地余额分别为 539,079.52 万元、546,699.88 万元、490,764.04 万元和 554,084.57 万元,占总资产的比例分别为 13.31%、11.41%、10.61%和 11.98%。

截至 2022 年 9 月末,发行人土地使用权已基本用于抵押贷款。发行人受限

资产规模较大,一旦发生触发事项,发行人受限资产的土地使用权可能发生转移,影响发行人的业务正常运转,并可能进一步影响本期超短期融资券本息的按期足额偿付。

6、政府财政性资金占比较大风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月,发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 434,965.25 万元、300,766.46 万元、151,318.41 万元和 46,376.80 万元,分别占经营活动现金流入的比例为 65.74%、70.80%、49.43%和 21.56%。发行人在进行市场化经营的同时,还承担着部分社会职能,公司主营业务收入规模受城市规划及宏观环境影响而波动较大。公司代建项目按合同约定进行回款,回款率受财政资金拨付效率影响大。公司经营活动产生的现金流量净额受往来款的影响而波动大,而往来款的对象主要是财政局和南通高新区管委会名下企业。若公司主要业务模式发生改变,发行人丧失在经济技术开发区内部的唯一地位,或是政府对发行人的支持力度降低,都可能对公司的经营和财务状况产生不利影响。

7、营业收入不稳定风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月,发行人分别实现主营业务收入 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 261,575.32 万元,其中,分别实现土地整理收入 134,085.83 万元、25,325.79 万元、17,944.92 万元和 76,954.89 万元,分别实现安置房建设及销售收入 45,041.24 万元、30,271.79 万元、79,891.82 万元和 26,243.50 万元,分别实现不动产租赁业务收入分别为 19,929.56 万元、21,808.73 万元、16,400.89 万元和 13,143.46 万元,分别实现物资销售业务收入分别为 23,780.28 万元、24,038.04 万元、15,772.46 万元和 9,711.73 万元。由于政策变动和市场环境原因,发行人营业收入具有波动性,存在不稳定的风险。

8、经营活动产生的现金流净额波动风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 83,119.05 万元、309,431.67 万元、192,719.91 万元和 1,142,15.96 万元。发行人经营活动净现金流波动较大,现金周转能力的不稳定可能给发行人带来一定的财务风险。

9、可用授信余额较少风险

截至 2022 年 9 月末,发行人共获得银行等金融机构给予的授信额度共计 243.19 亿元,已使用额度为 136.57 亿元,尚未使用额度 106.62 亿元。城市基础设施建设和安置房建设业务是发行人的主营业务板块,该类板块业务前期资金投入量较大,建设周期较长,资金回笼周期相对较长,后续资本支出需求较大。随着发行人负债规模逐年增加,外部融资压力将继续增大,发行人存在授信余额较小的风险。

10、资产负债率上升风险

2019-2021 年度和 2022 年 9 月末,发行人资产负债率分别为 62.17%、64.39%、62.45%和 62.60%,处于有波动趋势。如未来发行人资产负债率进一步提高,可能影响公司的融资能力。

11、短期债务偿债压力较大的风险

2019-2021 年度和 2022 年 9 月末,发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债(不含待转销项税)等短期有息债务规模分别为 73.53 亿元、69.34 亿元、54.73 亿元和 57.45 亿元,发行人短期有息债务规模总体规模较大,面临短期偿债压力。

12、优质资产被划转的风险

发行人是南通市人民政府下属企业,委派南通高新技术产业开发区管理委员会的直接控制,未来,若因政策因素导致南通市高新区内平台公司重新整合,发行人可能面临优质资产被划转的风险。

13、补贴收入不确定的风险

2019 年发行人收到财政专项补助资金 15,000.00 万元,占利润总额的比重为 43.97%。2020 年发行人收到财政专项补助资金 15,563.82 万元,占利润总额的比重为 6.40%。2021 年发行人收到财政专项补助资金 15,001.70 万元,占利润总额的比重为 36.90%。近三年,发行人获得政府补助资金金额较大,占利润总额比重较高,与发行人当年安置房项目建设销售情况相关,存在一定的不确定性,发行人存在补贴收入不确定的风险。

14、政府性往来款占比较高的风险

2019-2021 年度和 2022 年 9 月末发行人其他应收款余额分别为 1,695,533.58 万元、2,079,642.54 万元、1,889,946.92 万元和 1,862,150.43 万元,主要系与政府部门及管委会名下企业之间的资金往来款、保证金、押金及其他暂付款。截至 2021 年末发行人其他应收款中与南通高新技术产业开发区财政局的资金往来款为 262,243.40 万元,占当期其他应收款总额的比重为 13.88%,占总资产的比例为 5.67%,发行人存在政府性往来款占比较高的风险。

15、盈利能力波动风险

2019-2021 年度发行人净资产收益率分别为 1.55%、10.99%和 1.53%,近三年总资产收益率分别为 0.62%、4.02%、0.56%,资产回报率波动较大。

16、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 83,119.05 万元、309,431.67 万元、192,719.91 万元和 114,215.95 万元。发行人资金回笼较慢，符合发行人行业特点。如果未来经营性现金流不能得到改善，可能导致发行人资金链紧张，从而影响发行人业务的正常经营。

17、公允价值变动损益导致的净利润波动风险

发行人 2021 年度净利润 26,249.65 万元，同比下降 85.24%，主要由于发行人投资性房地产的公允价值变动所致。2020 年度，发行人公允价值变动收益为 249,452.91 万元，主要系投资性房地产评估增值；2021 年度，发行人公允价值变动收益为 48,743.05 万元，较 2020 年下降较多，导致净利润变动较大。发行人持有的投资性房地产较多，面临公允价值变动损益导致的净利润波动风险。

18、现金利息支出较高的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人 EBITDA 分别为 78,730.40 万元、299,070.51 万元和 102,740.80 万元，现金利息支出分别为 110,985.71 万元、142,784.88 万元和 139,003.06 万元，报告期内发行人现金利息支出规模较大且总体呈上升趋势，EBITDA 对现金利息支出的覆盖程度较弱，发行人存在现金利息支出较高的风险。

19、关联交易风险

发行人存在控制关系的关联方较多，目前发行人能严格遵循公平、公正和公开的市场原则开展相关业务，一贯严格执行关联交易相关规定，保证关联交易公开透明，保障公司利益，但仍可能存在关联方企业通过关联交易损害公司利益的风险。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人的项目投资规模较大、周期性长，是复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、征地拆迁成本上升以及工程建设安全等不确定问题，则有可能影响发行人项目投资建设的成本、工期和质量，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

2、经济周期风险

发行人政府代建工程管理业务涉及城市基础设施建设，具有项目投资规模大、投资回收期长的特点。较长的投资回收期使得发行人的城市基础设施建设与

宏观经济周期的变化息息相关。未来经济的周期性变化会导致发行人投资行为的膨胀或紧缩，从而影响发行人的经营业绩。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、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工作的决定》(国发[2004]2 号)，要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，之后建设部要求全国建设系统认真贯彻和落实该文件精神。发行人的主要业务板块之一工程施工属高风险行业。随着发行人建筑施工业务规模逐年扩大，工程管理要求逐年提高，工程质量及安全生产对于发行人该行业板块的运营至关重要，生产事故将直接影响发行人的正常生产经营，并造成负面的社会影响。此外发行人的子公司众多，安全管理的难度较大，一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

4、土地价格波动风险

发行人土地开发整理收入占比较高，易受土地出让市场影响。2019 年度及 2020 年度，发行人主营业务收入超过 40%来自土地开发整理板块，若未来土地价出让格出现大幅波动，将影响发行人的土地开发整理收入。

5、业务受政府影响较大风险

发行人主营业务收入为土地开发整理、安置房建设和销售以及工程项目建设，土地开发整理依赖于当地政府授权和土地出让情况，安置房销售受当地政府定价政策影响较大，工程项目建设主要系为地方政府代建的模式。发行人各项业务展开均与地方政府有关，受政府影响较大。

6、合同履约风险

发行人各项业务的主要对手方都是政府部门及其下设机构等，发行人与政府签订的相关合同不一定能完全按照市场化履行。由于政府部门地位较强势，若压低合同价格或延迟履行合同，影响发行人的经营利润。

7、所属政府财政收入波动风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，南通市分别实现公共预算财政收入 619.30 亿元、639.30 亿元和 710.20 亿元，南通高新区分别实现公共预算财政收入 52.59 亿元、52.20 亿元和 53.24 亿元，发行人所属政府财政收入呈稳定态势。若未来南通市和南通高新区的财政收入出现较大波动，将会影响政府对发行人的支持力度，进而影响发行人各项业务的稳步发展。

8、突发事件引起的经营风险

突发事件主要包括自然力量引起的事故（例如水灾、火灾、地震、海啸等），

社会异常事故（例如战争、罢工、恐怖袭击等），公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（例如突然死亡、失踪或严重疾病），涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序。发行人的主营业务中土地开发整理、安置房建设和销售、工程项目建设等在开发过程中都涉及工程施工等环节，如发生上述突发事件，会导致工程施工进度受影响，进而对发行人的经营造成影响。

9、土地转让计划不确定的风险

发行人拥有土地资源储备丰富，主要分布在南通高新区，整理出来的土地多为商住用地，增值空间较大，南通高新区未来几年的土地转让计划将保持在一定规模，发行人也将进一步梳理存量土地，争取最优转让指标，盘活现有土地资源，土地开发业务将在一定时期内为发行人提供较为稳定的现金流。但发行人一级土地开发和转让计划需根据南通市高新区政府每年制定的土地收储和转让计划而定，同时受到宏观经济政策、当地房地产市场和土地市场供需关系等因素的影响，土地出让计划存在变化的风险。

10、业务结构单一的风险

发行人是南通市市属国有重点企业，主要承担南通高新区范围内的土地开发整理、基础设施建设及安置房建设等业务，其收入来源大部分来自于土地出让收入、安置房销售收入及资产出租收入，该类板块业务前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。一旦资金回笼不及时，将会影响发行人业务的开展以及到期债务的偿还，因此存在业务结构单一的风险。

（三）管理风险

1、对下属公司管理风险

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 11 家子公司。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2、自然灾害和意外事故带来的风险

发行人的项目建设有可能造成对环境的污染和破坏，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气、人员意外伤害等等。除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害给项目建设带来的潜在风险。

3、投资融资管理风险

发行人作为南通高新区唯一的城建施工建设主体，承担了南通高新区全部市政工程的建设和任务。这些投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着南通高新区建设的加速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

4、在建工程及项目运营管理风险

近年来由于发行人加大了对南通高新区内土地开发整理、安置房建设及基础设施项目建设的力度，使得在建项目的规模较大。工程建设是一项极为复杂的工作，对项目管理方的要求较高，较大规模的在建工程将加大发行人的管理难度。如果发行人对在建工程及项目管理出现问题，将延缓其工程进度及增加项目成本等，对发行人经营活动造成影响。

5、突发事件引起的治理结构变化的风险

治理结构稳定是经营活动稳定的保证，如果发行人的高级管理人员丧失民事行为能力或涉嫌重大违法、违规行为，或被执行司法程序等，将会严重影响发行人治理结构，给其经营稳定性造成影响。

6、安全生产风险

工程项目建设管理是发行人业务板块的一部分，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求极高的特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，而且会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

7、发行人原董事长、高管违纪违法风险

2022 年 4 月 28 日，南通市纪委监委通报，南通高新控股集团有限公司原董事长、总经理张单华涉嫌严重违纪违法，目前正接受南通市通州区纪委监委纪律审查和监察调查。截至募集说明书签署日，公司日常管理正常，生产经营及偿债能力良好，不影响公司董事会、监事会决议的有效性；虽然原董事长、高管违纪违法对发行人生产经营未产生实质影响，但发行人董事长、高管违纪违法后，治理结构可能面临调整。

8、公司董事长和总经理缺位的风险

目前公司董事长、总经理缺位，朱雪平（董事、副总经理）代行总经理职责，主持日常工作。公司已承诺半年内补齐相关职位并及时备案，但董事长、总经理

缺位可能对公司经营造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

城市基础设施建设行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。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和盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设和经营管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。但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。国家宏观经济政策和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对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、近期地方政府债务政策变化风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10 号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）、《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是其投融资业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。

4、信贷政策变动的风险

2010 年 6 月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。预计未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，发行人的融资难度可能会上升，从而对发行人未来经营和财务状况产生一定的影

响。

5、土地政策风险

2019 年度及 2020 年度，发行人主营业务收入超过 40%来自土地开发整理板块，若未来土地政策发生变化，减少土地供给，将会对发行人的经营收入造成负面影响。

6、安置房政策风险

发行人的房地产业务板块主要为安置房建设。鉴于我国对保障性住房建设的政策扶持力度较大，预计未来几年发行人此项业务的收入占比将逐渐提高，但该部分房地产业务利润率较低。虽然近年来国家对保障性住房建设政策扶持力度较大，但若政策出现调整有可能造成发行人该业务板块利润增长的相对不确定性。

7、政府定价风险

发行人各项业务市场化程度均不足，使得发行人的相关经营活动的不一定能完全按照市场化定价。由于政府部门地位较强势，如果定价政策发生改变，如价格降低等，可能会减少发行人的经营收入。

8、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务中的工程项目建设业务容易受到基础设施建设政策变化的影响。目前，南通市高新区的基础设施建设政策较为稳定，如果相关政策发生变化，将对发行人的主营业务发展造成一定的波动影响。

9、委托代建流程合法合规性风险

发行人主营业务中的工程项目建设业务主要是受高新区管委会委托开展的代建业务，高新区管委会每五年与发行人签订委托合同，未针对项目单独签订代建协议。发行人根据南通高新区管委会委托对基础设施建设项目进行委托代建，部分项目开工时存在批文证照不齐的情况，虽然发行人目前未因该事项受到主管部门处罚，但不排除未来会因该事项导致委托代建项目不能正常建设施工，进而影响发行人项目回款，发行人存在委托代建流程合法合规性风险。

10、项目收益与融资无法自平衡的风险

发行人作为南通市高新区土地开发整理和安置房建设的重要主体，负责高新区范围内的安置房建设任务。由于高新区安置房政策原因，安置房按政府指导价销售，定价一般低于市场价格，虽然发行人对多余安置房进行市场化销售，但可能会出现项目收益与融资无法自平衡的风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。经过发行人与主承销商自主协商确定，本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见以下条款说明：

1、本期债务融资工具名称：	南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券
2、发行人：	南通高新控股集团有限公司
3、主承销商：	中国民生银行股份有限公司
4、联席主承销商	浙商银行股份有限公司
5、簿记管理人：	中国民生银行股份有限公司
6、存续期管理机构	中国民生银行股份有限公司
7、待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署日，发行人本部待偿还定向债务融资工具余额 10.50 亿元，待偿还超短期融资券 6.70 亿元，待偿还中期票据 42.00 亿元，待偿还公司债 40.00 亿元；子公司待偿还公司债 4.00 亿元。
8、注册通知书文号：	中市协注【2021】SCP522 号
9、本次债务融资工具注册总额：	15 亿元（¥1,500,000,000）
10、本期基础发行金额：	人民币 0 亿元
11、本期发行金额上限：	人民币 4.7 亿元
12、期限：	74 天
13、计息年度天数	平年为 365 天，闰年为 366 天
14、票面金额：	人民币壹佰元（RMB 100.00 元）
15、托管方式：	实名制记账式
16、发行价格：	按面值平价发行，发行价格为 100 元
17、票面利率：	本期超短期融资券存续期内票面利率由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定，且在存续期内固定不变。
18、发行方式：	本期超短期融资券由牵头主承销商和联席主承销商组织

	承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
19、发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
20、承销方式：	组建承销团，主承销商余额包销
21、集中簿记建档系统技术支持机构：	北京金融资产交易所有限公司
22、公告日	2023 年 2 月 21 日
23、发行日：	2023 年 2 月 22 日-2023 年 2 月 23 日
24、起息日（缴款日）：	2023 年 2 月 24 日
25、分销日期：	2023 年 2 月 23 日-2023 年 2 月 24 日
26、债权债务登记日：	2023 年 2 月 24 日
27、上市流通日：	2023 年 2 月 27 日
28、付息日：	2023 年 5 月 9 日（如遇到法定节假日或休息，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
29、兑付日：	2023 年 5 月 9 日（如遇到法定节假日或休息，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
30、兑付价格：	按面值兑付
31、还本付息方式：	到期前 5 个工作日公布兑付公告，于本金兑付日一次性兑付本金及利息，利随本清
32、还本付息方式：	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由中央结算公司完成兑付工作
33、偿付顺序：	本期超短期融资券的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他待偿还的普通债务。
34、信用等级及信用评级结果：	本期超短期融资券无评级
35、担保情况：	本期超短期融资券无担保。
36、登记和托管：	上海清算所为本期超短期融资券的登记和托管机构
37、税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为中国民生银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在 2023 年【2】月【22】日 9:00 至 2023 年【2】月【23】

17:00 日通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023 年【2】月【24】日 12 点前。

2、簿记管理人将在 2023 年【2】月【23】日或 2023 年【2】月【24】日通过集中簿记建档系统发送《南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员获配本期超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中国民生银行总行

资金账号：9705000301010001

户名：中国民生银行债券主承业务专户

人行支付系统号：305100000013

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期超短期融资券债权登记日的次一工作日（2023 年 2 月 27 日），本期超短期融资券即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

发行人本次超短期融资券注册金额人民币 15 亿元，本期发行下限金额为 0 亿元，上限金额 4.7 亿元，发行人本次债券募集资金拟用于偿还存量债务融资工具。

表 4-1：本期超短期融资券拟使用募集资金用途情况表

单位：万元、%

融资人	债券简称/ 借款类型	起息日	到期日	余额	担保 方式	是否 为一 类债 务	利率	拟偿还金额 (万元)	用途	备注
发行人 本部	22 南通高 新 SCP002	2022-8-2 3	2023-3-1 1	67,000.00	信用	否	1.95	47,000.00	偿还 到期 债券	偿还 本金
合计				67,000.00				47,000.00		

1、发行人承诺，本期债务融资工具募集资金均用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

2、发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发[2018]101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

3、发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

4、发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

二、募集资金的管理

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会对于非金融企业债务融资工具募集资金使用的有关规定，以及公司内部的相关制度，对本次发行超短期融资券募集资金进行专项管理，监督募集资金的使用，如因经营需要确须变更募集资金用途，公司将及时按照相关规定对相关事项进行披露。

发行人指定中国民生银行股份有限公司作为资金监管行，设定资金监管账户，并签订《资金监管协议》。监管协议约定，南通高新控股集团有限公司在中国民生银行股份有限公司南通通州支行开立的资金监管账户作为其募集资金的唯一账户，账户信息如下：

账户名称：南通高新控股集团有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司南通通州支行

银行账号：636546916

中国人民银行支付系统号：305308449045

发行人承诺，已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、偿债资金来源及保障措施

（一）偿债计划

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

1、安排设立专人负责本期超短期融资券本息偿付相关事项

发行人将安排人员负责本期超短期融资券本息偿付以及相关工作。

2、严格、及时的信息披露机制

发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，使发行人经营变化情况、偿债能力变化情况、募集资金使用等情况受到本期超短期融资券投资人的监督。

3、加强对募集资金使用的监控

发行人将严格执行本期超短期融资券的相关条款，加强对募集资金使用的管理，提高对募集资金的使用效率，定期审查和监督本期超短期融资券募集资金的使用情况，提前落实本期超短期融资券本息的资金来源。

（二）偿债保障措施

发行人拥有较为稳定的经营收益，具备较强的偿债能力，为本期债务融资工

具制定了切实可行的的偿债保障措施。

（一）较高水平的营业收入和经营净利润

近几年南通高新技术产业开发区发展迅速，发行人经营情况良好，主营业务收入和净利润稳定在较高水平。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 137,496.56 万元，净利润分别为 24,850.62 万元、177,881.93 万元、26,249.65 万元和 8,062.64 万元。2013 年 12 月，南通高新区经国务院批准晋升为国家级高新区，发行人主营业务收入有望进一步增长。

（二）公司经营活动产生的现金流

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流流入分别为 661,654.72 万元、424,833.91 万元、306,113.79 万元和 155,449.60 万元，经营活动现金流净额分别为 83,119.05 万元、309,431.67 万元、192,719.91 万元和 77,757.49 万元。发行人经营活动现金流流入情况总体较好，这是发行人本息能够按时、足额偿付的保障。

（三）金融机构支持力度较大

发行人凭借其深厚的国资背景和良好的信用记录与银行、信托、券商等金融机构具有良好的合作关系，在多家金融机构拥有较高的授信额度，金融机构支持力度较大。截至 2022 年 9 月末，南通高新共获得银行等金融机构给予的授信额度共计 243.19 亿元，已使用额度为 136.57 亿元，尚未使用额度 106.62 亿元。随着发行人本次超短期融资券的顺利发行，将会提升其在南通当地金融市场的地位，各金融机构将会加大对发行人的授信支持。截至本募集说明书出具日，发行人各类融资活动进展情况良好，未发生逾期或不良记录。

（四）债务偿还的制度保障

一是设立专门的偿付工作小组。公司已成立偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。该工作小组由经理牵头，财务管理部负责协调，并通过公司其他相关部门在财务预算中落实本期超短期融资券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证本期超短期融资券持有人利益。

二是加强本次超短期融资券募集资金使用的监控。公司将根据内部管理制度及本次超短期融资券的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本次超短期融资券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本次超短期融资券的本息。

三是发行人如果出现财务状况严重恶化、重大资产重组等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大项目投资、变现优良资产等应急保障措施来保证本次超短期融资券的本息兑付，保护投资者的利益。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

- 1、中文名称：南通高新控股集团有限公司
- 2、注册地址：南通高新区世纪大道 266 号
- 3、法定代表人：朱雪平
- 4、设立日期：1992 年 12 月 01 日
- 5、统一社会信用代码：91320612138386575J
- 6、注册资本：人民币 400,000.00 万元
- 7、实缴资本：人民币 400,000.00 万元
- 8、企业类型：有限责任公司（国有独资）
- 9、发行人联系人：张玉良
- 10、发行人联系电话：0513-86598817
- 11、发行人传真号码：0513-86598817
- 12、发行人办公地址：南通高新区世纪大道 266 号江海智汇园 A1 号楼三层
- 13、经营范围：房地产开发；工业项目开发；地基与基础工程专业承包；房屋拆迁；基础设施及配套工程建设投资；物业管理；建筑金属材料销售；市政工程、道路桥梁工程施工；新材料开发利用；农业项目开发；环保基础设施建设投资；塑料制品制造；环境保护专用设备制造。（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）

发行人成立于 1992 年 12 月，系由南通县城南开发区综合开发指挥部（现南通高新区管委会）出资设立的全民所有制企业。2009 年 12 月，发行人经济性质变更为联营企业，出资方为南通高新区管委会和南通市通州区土地储备中心。2014 年 1 月，南通高新区经国务院批准正式晋升为国家级高新区，南通高新区管委会也升格为南通市人民政府派出机构。作为南通高新区主要的开发建设和投融资主体，发行人及下属子公司主要负责南通高新区内的土地综合开发、基础设施建设与投资、科技园区开发与建设、安置房建设及投融资管理等业务。

根据发行人 2021 年审计报告（中兴华审字[2022]第 021607 号），截至 2021 年末，发行人经审计的资产总计 4,624,277.47 万元，负债合计 2,887,691.99 万元，所有者权益（净资产）合计 1,736,585.48 万元，资产负债率为 62.45%；2021 年

度，发行人实现营业收入 175,352.85 万元，实现归属于母公司所有者净利润 27,977.99 万元，发行人实现经营活动的现金流入及净额分别为 306,113.79 万元和 192,719.91 万元。

根据发行人 2022 年 1-3 月财务报表，截至 2022 年 3 月末，发行人未经审计的资产总计 4,646,472.46 万元，负债合计 2,907,080.63 万元，所有者权益（净资产）合计 1,739,391.83 万元，资产负债率为 62.57%；2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 37,482.09 万元，实现归属于母公司所有者净利润 2,427.75 万元，发行人实现经营活动的现金流入及净额分别为 117,871.49 万元和 87,585.84 万元。

南通市人民政府（委托南通高新技术产业开发区管理委员会）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经排查，截至本募集说明书签署日：

1、发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的问题。

2、发行人土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务运营合法合规。

3、发行人不存在 PPP 项目，政府投资基金，回购其他主体项目的业务；发行人不存在政府购买服务的项目，不存在违规为政府项目垫资的情形；发行人曾参与 BT 项目建设，但相关业务均发生在 2010 年及以前，为“财预[2012]463 号”文出台前开展的业务，项目合法合规，除此之外不存在签署 BT 协议情形。

4、截至本募集说明书出具之日，发行人对南通高新技术产业开发区管委会、南通高新区财政局等政府部门的应收款项具有业务背景、不存在替政府融资产生的资金往来情形，款项性质符合国家相关规定。

5、发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

经征询南通市高新区财政局，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财

金[2018]23 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况，发行人本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

南通高新控股集团有限公司原名南通县开发建设总公司，系由南通县城南开发区综合开发指挥部（现“南通高新技术产业开发区管理委员会”）根据南通县计划委员会（现“南通市通州区发展改革委”）《关于同意建立南通县开发建设总公司的批复》（通计[1992]1337 号）于 1992 年 12 月 1 日以流动资本方式出资设立的全民所有制企业，初始注册资金 500 万元。该初始注册资金业经南通县财政局国有资产管理股出具的《全民及全民集体联营企业注册资金信用证明》审验。

1993 年 7 月，根据通州市计划委员会[1993]865 号文件，发行人名称变更为通州市经济技术开发区总公司，主管部门名称变更为江苏省通州经济开发区管理委员会（现“南通高新技术产业开发区管理委员会”）；江苏省通州经济开发区管理委员会对发行人以固定资本形式增资 255 万元，以流动资本形式增资 245 万元，发行人注册资金增至 1,000 万元，江苏省通州经济开发区管理委员会出资比例为 100%。

1995 年 3 月，发行人名称变更为通州经济开发区总公司。

2008 年 11 月，根据通州经济开发区管委会通开管发[2008]54 号文件和通开管发[2008]56 号文件，江苏省通州经济开发区管理委员会先后两次分别对发行人以货币形式增资，增资金额分别为 4,400 万元和 7,300 万元，发行人注册资金增至 12,700 万元。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2008]515 号验资报告和通中天会内验[2008]531 号验资报告验证确认。上述增资完成后，江苏省通州经济开发区管理委员会出资比例为 100%。

2008 年 12 月，根据通州经济开发区管委会通开管发[2008]61 号文件，江苏省通州经济开发区管理委员会对发行人以货币形式增资 2,300 万元，发行人注册资金增至 15,000 万元。同时，江苏省通州经济开发区管理委员会将发行人原 255 万元固定资本和 745 万元流动资本的出资方式全部变更为货币方式出资。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2008]539 号验资报告验证确认。上述事项完成后，江苏省通州经济开发区管理委员会出资比例为 100%。

2009 年 11 月，发行人名称变更为南通市通州经济开发区总公司。

2009 年 12 月，根据通州经济开发区管委会通开管发[2009]75 号文件，通州土储中心对发行人以土地使用权形式注资 29,800 万元，发行人注册资金增至 44,800 万元。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2009]591 号验资报告验证确认。增资后，江苏省通州经济开发区管理委员会出

资比例为 33.48%，通州土储中心出资比例为 66.52%。发行人经济性质变更为联营。

2011 年 12 月，根据通州经济开发区管委会通开管发[2011]53 号文件和通开管发[2011]54 号文件，南通高新区管委会先后两次分别对发行人以货币形式增资 7,000 万元和 6,600 万元，发行人注册资金增至 58,400 万元。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2011]437 号验资报告和通中天会内验[2011]439 号验资报告验证确认。增资后，南通高新区管委会出资比例为 48.97%，通州土储中心出资比例为 51.03%。

2012 年 1 月，根据通州经济开发区管委会通开管发[2012]3 号文件，南通高新区管委会对发行人以货币形式增资 15,000 万元，发行人注册资金增至 73,400 万元。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2012]12 号验资报告验证确认。增资后，南通高新区管委会出资比例为 59.40%，通州土储中心出资比例为 40.60%。

2013 年 9 月，发行人名称变更为南通高新技术产业开发区总公司。

2013 年 10 月，南通高新区管委会对发行人以货币形式增资 9,000 万，发行人注册资金增至 82,400 万元。上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司通中天会内验[2013]353 号验资报告验证确认。增资后，南通高新区管委会出资比例为 63.83%，通州土储中心出资比例为 36.17%。

2015 年 9 月，根据南通市人民政府《市政府关于同意南通高新技术产业开发区总公司为市属国有资产经营公司的批复》（通政复[2015]51 号文），发行人升级为市属国有资产经营公司。

2015 年 9 月，根据南通市通州区财政局《对高新区<关于南通高新技术产业开发区总公司变更股权的请示>的办理意见》（通财建复字[2015]64 号文），通州土储中心将其持有的 36.17%的股份转让给南通高新区管委会，待相关国土部门收回通州土储中心作为注册资金注入的土地使用权后，南通高新区管委会以货币形式补充出资 29,804.08 万元。本次股东变更完成后，发行人公司性质变更为全民所有制企业，注册资金为 82,400.00 万元，南通高新区管委出资比例为 100%。发行人于 2015 年 10 月完成了工商变更登记手续。

2017 年 6 月，南通高新区管委会决定以货币出资的方式对发行人增资 130,000.00 万元，本次增资完成后，发行人注册资金由 82,400.00 万元增加至 212,400.00 万元，其中货币资金 182,600.00 万元，土地使用权 29,800.00 万元。发行人注册资金由南通高新区财政局拨给。2017 年 8 月，上述增资已由南通中天会计师事务所有限公司（通中天会内验[2017]24 号、25 号、26 号）验资报告验证确认，2017 年 8 月 3 日，经南通市通州区市场监督管理局核准变更登记。

2018 年 9 月 29 日，南通高新技术产业开发区管理委员会《关于同意南通高新技术产业开发区总公司注册资金变更的决定》同意，南通高新技术产业开发区总公司注册资金变更为 400,000 万元，新增注册资金由南通高新技术产业开发区财政局拨给。2018 年 11 月 28 日，南通市通州区市场监督管理局核准变更登记。

2021 年 6 月，根据南通高新技术产业开发区管理委员会《关于南通高新技术产业开发区总公司改制有关事项的批复》（通高新管发[2021]16 号），南通高新技术产业开发区总公司已顺利完成公司制整体改制，公司由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），改制后新公司名称为南通高新控股集团有限公司，南通市人民政府授权南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责，原南通高新技术产业开发区总公司的各项业务、资质、资产、债权债务、合同全部由改制后的新公司承继。根据《南通高新控股集团有限公司股东决定》，公司营业期限由“1992 年 12 月 01 日至 2030 年 12 月 01 日”变更为“1992 年 12 月 01 日至长期”，重新制订公司章程。

发行人成立以来的历次变更均履行了相关程序，完成了相关工商变更登记，符合法律法规的规定。

表 5-1 发行人历次增资后股东持股情况

单位：万元、%

序号	变更时间	变更前注册资本	变更后注册资本	变更后股权结构			
				股东	出资形式	出资额	出资比例
1	2008.11	1,000.00	12,700.00	江苏省通州经济开发区管理委员会	货币资金	12,700.00	100.00
2	2008.12	12,700.00	15,000.00	江苏省通州经济开发区管理委员会	货币资金	15,000.00	100.00
3	2009.12	15,000.00	44,800.00	江苏省通州经济开发区管理委员会	货币资金	15,000.00	33.48
				通州土储中心	土地使用权	29,800.00	66.52
4	2011.12	44,800.00	58,400.00	江苏省通州经济开发区管理委员会	货币资金	28,600.00	48.97
				通州土储中心	土地使用权	29,800.00	51.03
5	2012.01	58,400.00	73,400.00	江苏省通州经济开发区管理委员会	货币资金	43,600.00	59.40
				通州土储中心	土地使用权	29,800.00	40.60
6	2013.10	73,400.00	82,400.00	南通高新区管委会	货币资金	52,600.00	63.83
				通州土储中心	土地使用权	29,800.00	36.17
7	2015.09	82,400.00	82,400.00	南通高新区管委会	货币资金	52,600.00	63.83
					土地使用权	29,800.00	36.17

序号	变更时间	变更前注册资本	变更后注册资本	变更后股权结构			
				股东	出资形式	出资额	出资比例
8	2017.06	82,400.00	212,400.00	南通高新区管委会	货币资金	182,600.00	85.97
					土地使用权	29,800.00	14.03
9	2018.11	212,400.00	400,000.00	南通高新区管委会	货币资金	370,200.00	92.55
					土地使用权	29,800.00	7.45
10	2021.06	400,000.00	400,000.00	南通市人民政府 (南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责)	货币资金	370,200.00	92.55
					土地使用权	29,800.00	7.45

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

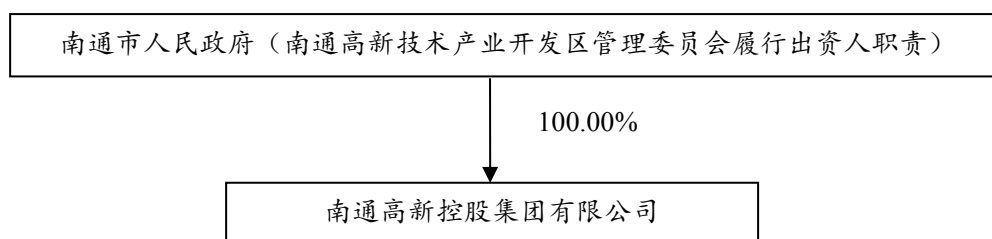
三、主要股东与实际控制人

(一) 股权结构

表 5-2 截至 2022 年 3 月末发行人出资人出资情况表

出资人名称	出资人性质	出资比例	出资形式	出资金额(万元)
南通市人民政府 (南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责)	国家资本	7.45%	土地使用权	29,800.00
		92.55%	货币资金	370,200.00
合计	-	100.00%	-	400,000.00

图 5-1 截至 2022 年 3 月末发行人与实际控制人之间的产权关系图



(二) 控股股东及实际控制人

发行人为国有独资企业，截至 2022 年 3 月末，发行人出资人和实际控制人为南通市人民政府（授权南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责），出资比例为 100.00%。

发行人为国有独资企业，其成立和变更均符合相关配套规范性文件及《南通高新控股集团有限公司章程》的规定，历史沿革合法合规，不存在法律法规和配套规范性文件及《南通高新控股集团有限公司章程》规定的需要终止、解散的情形。

南通高新区管委会系根据南通市通州区机构编制委员会《关于印发江苏省南通高新技术产业开发区党工委管委会主要职责内设机构和人员编制规定的通知》（通编[2011]50 号）设立的机关法人。其前身江苏省通州经济开发区管理委员会系根据中共通州市委办公室《市委办公室、市政府办公室关于印发通州经济开发区职能配置、内设机构和人员编制规定的通知》（通办发[2006]8 号）设立。

（三）发行人出资人和实际控制人股权受限情况

截至本募集说明书出具之日，发行人出资人、实际控制人持有发行人的股权无被质押情况。

四、发行人独立性情况

发行人在出资人授权的范围内，进行经营和管理，发行人与出资人之间在人员、业务、资产、财务、机构和经营上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产方面

发行人与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

2、人员方面

发行人与出资人在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于出资人。在发行人任职的公职人员，全部经有关机关的批准，并未领取兼职报酬，符合相关规定。

3、机构方面

发行人与出资人在机构方面已经分开，不存在与出资人合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了相关机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务方面

发行人与出资人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、经营方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并财务报表范围的下属公司共 11 家，其中，一级子公司 4 家，二级子公司 7 家，发行人对子公司在资金收支、人员任免、业务经营等方面具有实际控制力。具体情况如下：

表 5-3 截至 2022 年 3 月末财务报表合并范围

单位：万元、%

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南通华山实业有限公司	一级	33,000.00	100.00	100.00
2	南通世锦实业有限公司	一级	168,000.00	84.52	84.52
3	南通高新区科技城投资发展有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00
4	南通智汇企业管理有限公司	一级	300.00	100.00	100.00
5	南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司（注 1）	二级	23,000.00	100.00	100.00
6	南通富都建设工程有限公司	二级	45,000.00	88.89	88.89
7	南通高新区硕博水利工程有限公司	二级	158,000.00	100.00	100.00
8	南通溯天环保科技有限公司（注 2）	二级	5,000.00	90.71	90.71
9	南通市通州区正方商贸有限公司	二级	29,000.00	82.76	82.76
10	南通领航新能源科技有限公司	二级	500.00	100.00	100.00
11	南通华屹房地产有限公司	二级	1,500.00	100.00	100.00

注 1：2017 年 1 月 10 日，根据南通高新技术产业开发区管理委员会通高新管发[2017]4 号文件的规定，发行人通过无偿划拨的方式取得南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司 100.00% 的股权，2017 年 6 月 21 日，完成工商变更登记。

注 2：南通高新控股集团有限公司直接持有南通溯天环保科技有限公司 40.00% 的股权，

南通世锦实业有限公司间接持有南通溯天环保科技有限公司 60.00%的股权。

发行人重要子公司情况如下：

1、南通华山实业有限公司（以下简称“华山实业公司”）

华山实业公司成立于 2004 年 3 月。截至 2022 年 3 月末，华山实业公司注册资本 33,000.00 万元，实收资本 33,000.00 万元，发行人持有华山实业公司 100.00%的股权。华山实业公司经营范围：基础设施及配套工程建设；房地产开发；工业项目开发；物业管理；纺织品、服装、纺织原料、纺机及配件、金属材料、建筑材料、装潢材料、五金交电、机电产品、工艺品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，华山实业公司资产总额 1,505,520.69 万元，总负债 1,080,658.97 万元，所有者权益 424,861.72 万元。2021 年度，营业收入 98,458.37 万元，净利润 9,451.18 万元。

截至 2022 年 3 月末，华山实业公司资产总额 1,477,068.57 万元，总负债 1,050,170.02 万元，所有者权益 426,898.55 万元。2022 年 1-3 月，华山实业公司营业收入 13,309.69 万元，净利润 2,036.83 万元。

2、南通世锦实业有限公司（以下简称“世锦实业公司”）

世锦实业公司成立于 2008 年 7 月。截至 2022 年 3 月末，世锦实业公司注册资本 168,000.00 万元。世锦实业公司经营范围：工业项目开发；水利工程、供水工程施工；供水管网、污水管网建设投资建设；基础设施及配套工程建设投资建设；物业管理；纺织品及原辅材料、纺机配件、金属材料、贵金属制品、建材、装潢材料（除油漆）、五金产品、家用电器、机电产品、工艺品、服装销售；市政工程、道路桥梁工程施工（凭资质证书经营）；新材料开发利用；农业项目的开发、咨询；环保基础设施建设投资建设。

截至 2021 年末，世锦实业公司资产总额 845,047.94 万元，总负债 674,706.97 万元，所有者权益 170,340.98 万元，净利润-2,063.53 万元，2021 年度，世锦实业公司由于收入未确认，故利润为负。

截至 2022 年 3 月末，世锦实业公司资产总额 864,538.73 万元，总负债 691,692.86 万元，所有者权益 172,845.87 万元，净利润-198.55 万元。2022 年 1-3 月，世锦实业公司营业收入 50.01 万元，净利润 2,504.90 万元。

3、南通高新区科技城投资发展有限公司（以下简称“科技城投资公司”）

科技城投资公司成立于 2013 年 4 月。截至 2022 年 3 月末，科技城投资公司注册资本 20,000.00 万元，发行人持有科技城投资公司 100.00%的股权。科技城

投资公司经营范围：实业投资；投资项目管理；建材、环境保护专用设备销售；普通货物仓储服务；苗木种植与销售；纺织服装生产与销售。（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 2021 年末，科技城投资公司资产总额 1,038,528.86 万元，总负债 771,243.31 万元，所有者权益 267,285.55 万元。2021 年度，科技城投资公司营业收入 13,929.67 万元，净利润 36,792.88 万元，净利润大幅上升主要系当期资产评估增值导致的公允价值损益变化较大。

截至 2022 年 3 月末，科技城投资公司资产总额 1,056,917.15 万元，总负债 786,550.94 万元，所有者权益 270,366.21 万元。2022 年 1-3 月，科技城投资公司营业收入 3,440.37 万元，净利润 3,080.66 万元。

4、南通智汇企业管理有限公司（以下简称“智汇公司”）

智汇公司成立于 2020 年 5 月 18 日。截至 2022 年 3 月末，智汇公司注册资本 300.00 万元。智汇公司经营范围：企业管理；物业管理；非居住房地产租赁；房地产经纪；停车场服务；劳务服务（不含劳务派遣）；园林绿化工程施工；专业保洁、清洗、消毒服务；住宅室内装饰装修（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 2021 年末，智汇公司资产总额 3,515.01 万元，总负债 2,622.31 万元，营业收入 1,593.10 万元，所有者权益 892.70 万元。2021 年度，智汇公司净利润 589.35 万元。

截至 2022 年 3 月末，智汇公司资产总额 3,176.29 万元，总负债 2,254.12 万元，所有者权益 922.17 万元。2022 年 1-3 月，智汇公司营业收入 30.78 万元，净利润 29.47 万元。

5、南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司（以下简称“盛民公司”）

盛民公司成立于 2011 年 1 月 26 日。截至 2022 年 3 月末，盛民公司注册资本 23,000.00 万元。盛民公司经营范围：农村基础设施开发、建设；地基与基础工程施工；建筑工程施工；房屋拆迁；物业管理服务；资产管理；市政工程设计、施工、维护；与市政规划相关的专业技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，盛民公司资产总额 204,404.26 万元，总负债 165,455.90 万元，所有者权益 38,948.36 万元。2021 年度，盛民公司营业收入 497.09 万元，净利润 496.89 万元。

截至 2022 年 3 月末，盛民公司资产总额 204,399.44 万元，总负债 165,456.04 万元，所有者权益 38,943.40 万元。2022 年 1-3 月，盛民公司营业收入 3.28 万元，

净利润-4.96 万元。盛民公司由于毛利率较高的业务一般于下半年进行竣工结算，一季度只有零星收入未能覆盖成本和费用。

6、南通富都建设工程有限公司（以下简称“南通富都公司”）

南通富都公司成立于 2013 年 8 月。截至 2022 年 3 月末，南通富都公司注册资本 45,000.00 万元。南通富都公司经营范围：工业与民用建筑工程、市政工程、园林绿化工程、道路桥梁建设工程、土石方工程、堤防工程、河道湖泊整治工程、房屋拆迁工程施工（均凭资质证书经营）；自有房屋租赁服务；建材销售；房地产开发；城市基础设施建设；农村基础设施建设；谷物、苗木、花卉种植；农产品初加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，南通富都公司资产总额 430,652.27 万元，总负债 183,494.88 万元，所有者权益 247,157.39 万元。2021 年度，南通富都公司营业收入 19,296.07 万元，净利润 9,038.92 万元。

截至 2022 年 3 月末，南通富都公司资产总额 430,732.48 万元，总负债 183,609.65 万元，所有者权益 247,122.84 万元。2022 年 1-3 月，南通富都公司营业收入 263.13 万元，净利润-34.55 万元。南通富都公司由于毛利率较高的业务一般于下半年进行竣工结算，一季度实现的收入较少未能覆盖成本和费用，故导致亏损。

7、南通高新区硕博水利工程有限公司（以下简称“硕博水利公司”）

硕博水利公司成立于 2012 年 10 月。截至 2022 年 3 月末，硕博水利公司注册资本 158,000.00 万元。硕博水利公司经营范围：水利工程、管道工程、土木建筑工程、房屋建筑工程、河湖整治工程、堤防工程施工（凭资质证书经营）；园林绿化工程、市政道路工程设计、施工、维护（涉及建筑资质的凭资质证书经营）；建材销售。（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 2021 年末，硕博水利公司资产总额 664,973.18 万元，总负债 482,486.58 万元，所有者权益 182,486.59 万元。2021 年度，硕博水利公司营业收入 9,964.04 万元，净利润 1,079.71 万元。

截至 2022 年 3 月末，硕博水利公司资产总额 666,373.39 万元，总负债 483,828.15 万元，所有者权益 182,545.24 万元。2022 年 1-3 月，硕博水利公司营业收入 3,970.54 万元，净利润 58.65 万元。

8、南通溯天环保科技有限公司（以下简称“溯天环保公司”）

溯天环保公司成立于 2013 年 1 月。截至 2022 年 3 月末，溯天环保公司注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元，发行人下属公司世锦实业公司持有 60.00%的股权，发行人间接持有溯天环保公司 37.06%的股权。溯天环保公司经

营范围：环境保护专用设备研发、制造、销售；污水处理；社会公共安全设备及器材、水资源专用机械制造、销售；自来水生产、供应；供水管网投资、施工与养护；污水处理材料销售。

截至 2021 年末，溯天环保公司资产总额 399,740.81 万元，总负债 409,965.33 万元，所有者权益-10,224.52 万元。2021 年度，溯天环保公司净利润-2,609.66 万元。溯天环保公司目前从事公益性污水处理项目，配合南通高新区内半导体企业重金属污水处理，相关补贴收入尚未到位，导致未分配利润为负。随着 2021 年提标改造工程启动，未来将进行市场化运营，污水处理收入将有所提升，扭亏为盈。

截至 2022 年 3 月末，溯天环保公司资产总额 393,151.25 万元，总负债 404,881.40 万元，所有者权益-11,730.15 万元。2022 年 1-3 月，溯天环保公司净利润-1,505.63 万元。溯天环保公司对园区内企业污水处理服务配合招商，故净利润为负。

9、南通市通州区正方商贸有限公司（以下简称“正方商贸公司”）

正方商贸公司（原通州市正方招商有限公司）成立于 2001 年 7 月。截至 2022 年 3 月末，正方商贸公司注册资本 29,000.00 万元，实收资本 29,000.00 万元。正方商贸公司经营范围：建筑材料、金属材料、机电产品批发、零售；重型机械设备零售；工业项目开发；基础设施配套工程建设投资；市政工程、道路桥梁工程施工（经营范围中涉及资质的凭资质证书经营）。（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 2021 年末，正方商贸公司资产总额 1,149,976.52 万元，总负债 850,400.08 万元，所有者权益 299,576.44 万元。2021 年度，正方商贸公司营业收入 4,627.22 万元，净利润-559.26 万元，正方商贸公司由于 2021 年部分收入未确认，故利润为负。

截至 2022 年 3 月末，正方商贸公司资产总额 1,207,348.81 万元，总负债 904,069.26 万元，所有者权益 303,279.55 万元。2022 年 1-3 月，正方商贸公司营业收入 16,166.00 万元，净利润 3,703.11 万元。

10、南通领航新能源科技有限公司（以下简称“领航新能源公司”）

领航新能源公司成立于 2021 年 9 月。截至 2022 年 3 月末，领航新能源公司注册资本 500.00 万元，实收资本 10 万元。正方商贸公司经营范围：输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工；供电业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；太阳能热发电产品销

售；太阳能热发电装备销售；太阳能热利用产品销售；太阳能热利用装备销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；发电机及发电机组销售；电力电子元器件销售；机械电气设备销售；工程和技术研究和试验发展；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（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 2021 年末，领航新能源公司资产总额 10.00 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 10.00 万元。2021 年度，正领航新能源公司由于尚未开展业务，未实现收入和净利润。

截至 2022 年 3 月末，领航新能源公司资产总额 10.00 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 10.00 万元。2022 年 1-3 月，正领航新能源公司由于尚未开展业务，未实现收入和净利润。

11、南通华屹房地产有限公司（以下简称“华屹房地产公司”）

华屹房地产公司成立于 2022 年 1 月。截至 2022 年 3 月末，华屹房地产公司注册资本 1,500.00 万元，实收资本 1,500.00 万元。华屹房地产公司经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2022 年 3 月末，华屹房地产公司资产总额 1,500.00 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 1,500.00 万元。2022 年 1-3 月，华屹房地产公司由于尚未开展业务，未实现收入和净利润。

（二）联营、参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人参股公司共 12 家，具体情况如下：

表 5-4 截至 2022 年 3 月末发行人参股公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例
1	南通海通医学科技有限公司	参股	1,500.00	40.00
2	江苏通科高新技术发展有限公司	参股	30,000.00	50.00
3	南通海孚鑫顺物业管理有限公司	参股	300.00	49.00
4	南通招商江海产业发展基金合伙企业（有限合伙）	参股	264,980.00	28.79
5	南通高新区科技产业投资基金（有限合伙）	参股	80,000.00	49.50
6	南通智汇产业投资基金合伙企业（有限合伙）	参股	80,000.00	49.50
7	南通金沙湾建设发展有限公司	参股	100,000.00	40.00
8	南通嘉鑫一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	参股	5,250.00	14.29

9	南通通州新一代信息技术产业投资合伙企业（有限合伙）	参股	50,050.00	29.14
10	南通市通州区通招股权投资合伙企业（有限合伙）	参股	200,100.00	49.98
11	南通市通州区通创股权投资合伙企业（有限合伙）	参股	20,100.00	69.65
12	南通鑫佳元实业发展有限公司	参股	25,000.00	30.00

注：上述有限合伙企业均为发行人投资的产业基金，扶持地区产业发展的同时也是市场化转型的重要方向，通过市场化产业基金投资获得部分投资回报，以上基金合伙方均为国有资本。

发行人持有通科公司 50%的股权，另外 50%股权为南通市通州区国有资本管理中心持有。该公司由通州国资实际控制、管理，所以未纳入并表范围。

发行人持有南通市通州区通创股权投资合伙企业（有限合伙）69.65%的股权，未纳入并表范围的原因主要系表决权并未达到要求所致。

发行人参股子公司简介

1、南通海通医学科技有限公司

南通海通医学科技有限公司（以下简称“海通医科公司”）成立于 2017 年 8 月，注册资本 1,500.00 万元。经营范围：从事医学科技、医药科技、生物科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；生物医药科技成果转化；科技企业孵化服务；会议及展览服务；大型活动策划；广告设计、制作、发布；企业管理咨询服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；物业管理；健康咨询服务（不含诊疗）；医疗器械销售；商务信息咨询；房屋租赁服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、江苏通科高新技术发展有限公司

江苏通科高新技术发展有限公司（以下简称“通科高新公司”）成立于 2014 年 2 月，注册资本 30,000.00 万元。经营范围：房地产开发与经营；科技产业投资、基础设施投资；市政工程建设；土地复垦；项目投资开发；工程监理；物业、酒店管理；商务信息咨询服务；建材、装潢材料（除油漆）销售。（经营范围中涉及资质的凭资质证书经营）（国家有专项规定的从其规定）。发行人持有通科高新公司 50%的股权，另外 50%股权为南通市通州区国有资本管理中心持有。该公司由通州国资实际控制、管理，所以未纳入并表范围。

3、南通海孚鑫顺物业管理有限公司

南通海孚鑫顺物业管理有限公司（以下简称“海孚鑫顺公司”）成立于 2018 年 5 月，注册资本 300.00 万元。经营范围：物业管理服务；建筑装修装饰工程、

建筑智能化工程施工；室内装饰材料、五金产品、家用电器、日用百货销售；绿化管理；园林绿化工程服务；酒店管理；汽车租赁；清洁服务；家政服务；会议服务；公司礼仪服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、南通招商江海产业发展基金合伙企业（有限合伙）

南通招商江海产业发展基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“江海发展基金”）成立于 2017 年 8 月，注册资本 264,980.00 万元。经营范围：股权投资、产业投资。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、南通高新区科技产业投资基金（有限合伙）

南通高新区科技产业投资基金（有限合伙）成立于 2018 年 8 月，注册资本 80,000.00 万元。经营范围：从事非证券类股权投资、产业投资（不得以公开方式募集资金、不得公开交易证券类产品和金融衍生品、不得发放贷款、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

6、南通智汇产业投资基金合伙企业（有限合伙）

南通智汇产业投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 11 月，注册资本 80,000.00 万元。经营范围：从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、南通金沙湾建设发展有限公司

南通金沙湾建设发展有限公司成立于 2019 年 12 月，注册资本 80,000.00 万元。经营范围：城市基础设施开发、建设、养护、管理；房地产开发、销售；房屋拆迁；自有房屋租赁；房屋建筑工程、公路交通工程、公路路面工程、公路路基工程、水利水电工程、港口与航道工程、环保工程、土石方工程、建筑装修装饰工程、园林绿化工程施工；园林养护；物业管理；酒店管理服务；普通货物仓储服务；文化交流活动策划；企业形象策划；展览展示服务；预包装食品销售（按《食品经营许可证》核定的主体业态和经营项目经营）；住宿服务；会务服务；停车场管理服务；土地整理；土地复垦；电气设备、管道及其设备安装；保洁服务；城市垃圾清扫、分类服务；广告设计、制作、代理、发布；建材、苗木、装饰装潢材料、纺织品、服装、纺织原料、纺织机械及配件、金属材料、五金产品、家用电器、机电产品、工艺品、管道销售；农业休闲观光服务。（依法须经批准的项目

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

8、南通嘉鑫一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）

南通嘉鑫一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 3 月，注册资本 5,250.00 万元人民币。经营范围：非证券类股权投资。（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）

9、南通通州新一代信息技术产业投资合伙企业（有限合伙）

南通通州新一代信息技术产业投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 4 月，注册资本 50,050.00 万元人民币。经营范围：股权投资。（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）

10、南通市通州区通招股权投资合伙企业（有限合伙）

南通市通州区通招股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 5 月，注册资本 200,100.00 万元人民币。经营范围：股权投资。（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）

11、南通市通州区通创股权投资合伙企业（有限合伙）

南通市通州区通创股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 5 月，注册资本 20,100.00 万元人民币。经营范围：股权投资（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）。虽然公司持有南通市通州区通创股权投资合伙企业（有限合伙）股权超过 50%，但根据合伙协议，公司担任合伙企业的有限合伙人，不负责具体投资决策等事务执行，故未并入合并报表范围。

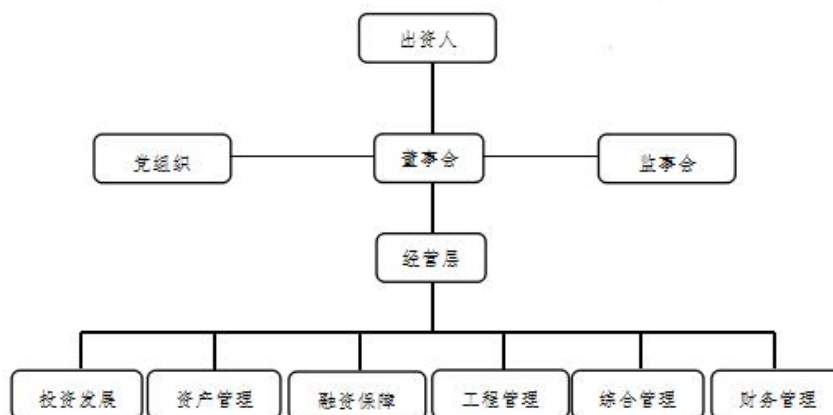
12、南通鑫佳元实业发展有限公司

南通鑫佳元实业发展有限公司成立于 2020 年 12 月，注册资本 25,000.00 万元人民币。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）。工程管理服务；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；智能仪器仪表制造；园区管理服务；销售代理；停车场服务；物业管理；电子元器件制造；半导体分立器件制造；光通信设备制造。（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）

六、发行人治理结构

（一）发行人治理结构

图 5-2 发行人组织结构图



为维护出资人的合法权益，规范企业的组织和行为，发行人制定了《南通高新控股集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”）。根据公司章程，发行人设立了董事会、监事会和经营管理层，形成了符合法律法规及公司管理要求的相对完善的法人治理结构。

国有独资公司不设股东会，由南通高新区管委会行使股东会职权。包括：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换非职工代表担任的董事、监事，任命公司董事长和监事会主席，并决定前述有关人员的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程。

截止本募集说明书出具之日，根据《南通南通高新控股集团有限公司章程》，公司设董事会，成员 7 人，董事会中股东代表董事 6 人，职工董事人数 1 人。股东代表董事由股东委派产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连任。董事会设董事长一人，由股东委派产生。董事会对股东负责，事先听取公司党总支的意见，形式下列职权：（1）向股东报告工所；（2）执行股东决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度。

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）

拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

公司设监事会，成员 5 人。监事会股东代表监事的人数为 3 人。其中含监事会主席 1 名；职工代表监事为 2 人。股东代表监事由股东委派产生，职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事的任期三年，任期届满，可以连任。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）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会会议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》和本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（6）向股东提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

（二）发行人内部机构

发行人下设了投资发展部、资产管理部、融资保障部、工程管理部、综合管理部以及财务管理部等六个职能部门。

1、投资发展部

了解国家城建投资政策与法规，开展城市投融资体制改革和企业发展战略研究，负责编制公司中长期发展规划，拟订公司投融资发展战略；负责编制公司年度项目投资计划，负责下属公司年度项目投资计划的审核、监督及考评等管理工作；负责开展投资机会评估论证等项目策划工作，进行项目储备；组织实施建设项目的可行性研究、初步设计、项目前期基础技术研究等前期工作；负责公司范围的建设项目前期工作咨询和管理；负责项目前期工作阶段的对外合作、投融资、招商策划和联系工作。

2、资产管理部

贯彻执行国家有关国有资产管理的法律、法规和政策；负责公司清产核资、统计汇总、资产评估及产权登记工作；负责公司国有资产的管理，并直接负责房屋、建筑物、土地等资产的实物账管理工作，合理调配资源，发挥资源效益，确保国有资产保值增值；负责公司国有资产的维修和维护工作；负责公司国有股权和无形资产的管理。

3、融资保障部

负责研究国家与融资相关的法律、法规、政策、信息，制订合理化的融资计

划；负责对集团短、中、长期资金需求进行分析预测；负责与银行、证券、信托、金融租赁等机构对接，完成融资方案对接、项目资料收集、上会审议、具体执行以及贷后管理。

4、工程管理部

负责项目可行性论证、办理前期行政审批手续、工程报建、备案工作；负责参与项目设计优化、工程概算、预算审核，按程序报批；负责工程各阶段招标文件、合同及相关文件的审核，负责工程各阶段招投标；负责办理工程合同及相关补充文件的签订，办理工程前期费用和工程款支付审核工作；负责办理代建项目的代建协议；负责监督检查工程质量、进度、安全文明生产、合同履行情况；负责公司安全生产管理工作，督促子公司落实工程项目安全生产措施，协助解决工程建设中的有关问题；负责参与工程交工、竣工验收，工程竣工备案，办理交付使用移交手续；参与工程竣工结（决）算审核（计）工作；建立工程档案，分类收集归档管理；配合集团部署做好贷款项目策划、资料收集、支付资料包装及审核工作；配合做好公司资产的大修及排危工作；配合做好涉及项目建设的信访、安全稳定工作。

5、综合管理部

负责公司行政、后勤保障及办公设施、设备的采购及管理工作；负责处理行政会议日常工作；负责公司行政会议及重要活动的组织与安排，做好会议记录和会议议定事项的督办与检查工作；负责起草、印发公司行政会议文件；负责处理上级党政机关及相关部门发送公司的各种文件，并提出处理意见；负责对外宣传、信息报送、接待和内外协调工作；负责公司证照年检和变更；负责公司保密、档案管理、系统安全生产、综合治理等工作；负责公司劳动人事、劳动合同、劳动保护等工作以及劳动争议的调解工作；负责组织公司员工的招聘、解聘、转岗以及职称的评聘、晋升、考核等工作；负责拟订员工培训计划，并组织实施各类培训活动；负责拟订修改公司薪酬制度、绩效考核制度并会同有关部门实施相关考核工作；负责公司对外接待及与各有关单位和部门的联系与沟通。

6、财务管理部

负责贯彻执行《中华人民共和国会计法》和国家会计、税务相关法规、制度，并根据国家的要求，结合公司经营特点制定公司的财务管理制度，科学合理组织财务活动；负责依法规、按计划 and 程序拨付项目建设工程款，及时办理项目竣工财务决算；负责银行和其他金融组织的融资申贷、还本付息工作；负责对公司及下设全资、控股子公司的财务工作进行集团化管理和控制工作；负责编制公司年度财务计划，拟定公司各项财务控制指标，科学管理和合理筹集、盘活公司资金，确保公司正常经营活动的资金需求；负责编制公司的年度经营计划，定期考核、

评价、分析各子公司半年、年度财务运行指标；配合上级审计部门的项目审计工作，确保工程项目投资不漏项缺项。

（三）内部控制制度

发行人高度重视内部控制工作，根据公司章程，建立了详细、严密的内部控制制度，包括岗位内部决策制度、子公司管理制度、财务管理类制度、投融资管理制度及担保管理制度等。

1、经理办公会议事规则

为进一步明确经理办公会议事程序，高效优质地发挥经理办公会在公司日常经营管理工作中的职能，保证经理层依法行使职权、履行职责、承担义务，依照相关法律法规以及公司章程，结合公司实际，发行人制定经理办公会议事规则。

发行人实行经理负责制，统一负责公司的日常经营与管理。经理对出资人负责。经理办公会议事规则对经理办公会议职权、经理职权、会议形式及议事规则、议事程序等作出了具体规定。

2、子公司管理制度

为加强对子公司的管理，规范公司内部运作机制，维护公司整体形象和出资人利益，根据相关法律法规以及公司章程，特制定《子公司制度》。

本制度所称母公司系指南通高新控股集团有限公司；子公司系指根据南通高新控股集团有限公司的总体发展战略依法设立的具有独立法人资格主体的公司，包括全资子公司、控股子公司和参股子公司三类。子公司的管理制度主要包括子公司的治理及日常运营、人员委派与任免管理、财务管理、资金收支、内部审计监督、投资管理、信息管理、对参股子公司的管理、子公司投资收益及担保管理、子公司投资变动管理等内容。

3、预算管理制度

为促进企业建立、健全内部约束机制，进一步规范企业财务管理行为，推动企业加强预算管理，根据集团公司实施预算管理的要求，结合集团企业实际情况，制定《预算管理制度》（试行）。

企业财务预算制度对财务预算基本内容、预算组织分工、财务预算编制、财务预算执行与控制作出了具体规定。企业财务预算应当围绕企业的战略要求和发展规划，以业务预算为基础，以经营收入和利润为目标，以现金流为核心进行编制，并主要以财务预算报表形式予以充分反映。

4、财务管理制度

为加强公司财务管理，使财务管理工作有章可循、有法可依，根据《中华人

民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律、法规，结合公司具体情况制定《财务管理制度》、《会计核算制度》、《财务管理部岗位职责》、《财务票据管理制度》。

财务管理制度对财务组织体系、会计核算基础规范、会计政策管理、货币资金管理、应收账款管理、应付账款管理、存货管理、固定资产及在建工程管理、对外投资管理、无形资产管理、资产减值、损失及处理管理、筹资管理、成本与费用管理、财务预算管理、财务报告及分析管理、财务信息系统管理、财务人员培训管理等内容作出了具体规定。

5、项目资金管理制度

为加强公司项目资金内部控制和管理，加强对公司项目资金使用的监督和管理，加快项目资金的循环和周转，提高项目资金使用效率，合理安排项目资金流向，保证项目资金安全，特制定《项目资金管理制度》。

本制度所称项目资金管理，是指公司的项目资金流入、流出等全过程的控制。本制度所称项目资金包括投资项目资金、融资项目资金和运营项目资金。项目资金管理制度对项目资金管理机构设置及职责、预算的管理、项目资金收入的管理、项目资金支出的管理、项目资金监控管理等内容作出了具体规定。

6、投融资管理制度

为加强公司内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，保护出资人合法权益，根据有关法律法规和公司章程等规定制定《融资管理暂行办法》（试行）及《对外投资管理办法》（试行）。

本制度所称投融资决策主要是指公司投、融资及资产项目的管理决策，包括：对内投资、对外投资、对外融资、重大资产重组等。投融资管理制度对对内投资决策管理、对外投资决策管理、重大资产重组的决策管理、对外融资决策管理、投融资事项审批权限等内容作出了具体规定。

7、担保管理制度

为维护公司的利益，规范公司的担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《企业国有资产法》和《担保法》等法律、法规以及《公司章程》的有关规定，特制定《对外担保原则和管理办法》。

对外担保原则和管理办法对对外担保的权限范围、对外担保的办理程序、反担保等内容作出了具体规定。

8、关联交易管理制度

为规范发行人的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及联营方

的合法权益，参照《公司法》等法律、法规以及公司章程相关规定，结合公司实际情况，制订《关联交易管理制度》。

本制度适用于发行人和各级子公司的关联交易行为。各级子公司是指公司直接或间接持股比例 50%以上的绝对控股子公司和公司拥有实际控制权的相对控股子公司。关联交易管理制度对关联交易和关联人、关联交易的原则、关联交易的决策机构及决策程序等内容做出了具体规定。

9、突发事件应急处理机制

“突发事件”是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。与“重大事项”的范围相比，“突发事件”仅限于企业外部客观因素导致的突发性事件，具体包括以下四种情形：（1）自然力量引起的水灾、火灾、地震、海啸等；（2）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。（3）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）；（4）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序。

为避免突发事件对企业的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响，保障投资者利益，结合公司实际情况，发行人《制定突发事件应急管理预案》。

投资者可以在发生突发事件时，向发行人和主承销商、联席主承销商建议启动投资者保护应急管理预案；或由发行人和主承销商、联席主承销商在发生突发事件后主动启动应急管理预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急管理预案。发行人和主承销商、联席主承销商启动应急管理预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：（1）公开披露有关事项；（2）召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

同时，在出现突发事件时，发行人将主动与主承销商、联席主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

10、资金运营内控制度

为了强化企业运营内资金管理，发行人制定了资金运营相应的内控制度《资金管理暂行办法》（试行）并成立了财务管理部，对发行人各单位资金运行进行管理监督、协调和控制，对发行人的货币资金实行统一结算、统一融资、统一信贷。

本着提高集团内部资金使用效益的目的，发行人对集团信贷实行统借统还，办理对商业银行和其他金融机构的额长、短期借款，实现集团内资金的统一调配。同时严格监督集团所属各单位的资金收支、资金使用情况以及现金收支管理，并承

担信息反馈的功能,及时准确的反应各开户单位的资金收支情况,调整信贷计划,不断改进资金管理工作。

11、信息披露管理制度

为规范南通高新控股集团有限公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为,加强公司信息披露事务管理,保护投资者合法权益,促进公司依法规范运作,根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律法规,制定《南通高新控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理,董事长是信息披露工作的第一责任人。公司法定代表人、副总经理朱雪平是信息披露事务负责人,负责管理公司信息披露事务。

七、企业人员基本情况

表 5-5 截至本募集说明书出具之日发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	现任职务	本期任职起始时间
朱雪平	女	董事、副总经理	2021 年 6 月-2024 年 6 月
		代行总经理	2022 年 4 月-2025 年 4 月
周伟	男	董事	2022 年 6 月-2025 年 6 月
保飞	男	董事	2022 年 6 月-2025 年 6 月
吴珍然	男	董事	2022 年 6 月-2025 年 6 月
黄志光	男	董事	2022 年 6 月-2025 年 6 月
严国敏	男	职工董事	2021 年 6 月-2024 年 6 月
曾苏华	女	监事会主席	2021 年 6 月-2024 年 6 月
周振林	男	监事	2021 年 6 月-2024 年 6 月
张姣姣	女	监事	2021 年 6 月-2024 年 6 月
张玉良	男	职工监事	2021 年 6 月-2024 年 6 月
顾晓莹	女	职工监事	2021 年 6 月-2024 年 6 月
赵军	男	财务总监	2022 年 4 月-2025 年 4 月

(一) 发行人董事、监事及高级管理人员简介

1、董事会成员

朱雪平,女,中共党员,1972 年生,本科学历。曾任南通规划局通州分局副局长、南通佳润控股集团有限公司总经理。现任公司董事、副总经理及代行总经理。

周伟,男,1976 年 1 月生,大学学历。现任南通圆宏控股集团有限公司党委委员、财务总监,受聘为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事。

保飞，男，1974 年 5 月生，大学学历。现任南通融通控股集团有限公司党委委员、副总经理，受聘为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事。

保珍然，男，1986 年 11 月生，研究生学历。现任南通市鑫汇控股集团有限公司党群人事部经理、南通欣久企业管理有限公司总经理，受聘为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事。

黄志光，1986 年 9 月生，大学学历。现任南通嘉益基金管理有限公司执行董事、总经理，受聘为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事。

严国敏，男，中共党员，1985 年生，硕士学历。曾任中牛高科技材料有限公司副总经理。现任公司职工董事。

2、监事会成员

曾苏华，女，1988 年生，本科学历。曾就职于南通高新技术产业开发区财政局，任出纳员。现任公司监事会主席。

张姣姣，女，1986 年生，本科学历。曾就职于南通韩通船舶重工，任总账会计。现任公司监事。

周振林，男，1973 年生，本科学历。曾就职于南通高新技术产业开发区建设局，任工程师。现任公司监事。

张玉良，男，1989 年生，本科学历。曾就职于立信会计师事务所江苏分所，任高级审计员。现任公司监事。

顾晓莹，女，中共党员，1986 年生，本科学历。曾就职于南通高新技术产业开发区建设局，任工程师。现任公司监事。

3、高级管理人员

朱雪平，副总经理，代行总经理，详见董事会成员介绍。

赵军，男，中共党员，1975 年生，本科学历，高级会计师。2017 年 7 月至 2020 年 6 月任南通市通州区财政局经济建设科科长，2020 年 7 月至 2022 年 3 月任南通金沙湾建设发展有限公司副总经理，2022 年 4 月至今任本公司财务总监。

2022 年 4 月，南通市纪委监委通报，南通高新控股集团有限公司原董事长、总经理张单华涉嫌严重违纪违法，目前正接受南通市通州区纪委监委纪律审查和监察调查。针对该突发事件，发行人股东决定对公司章程中“董事长为公司的法定代表人”调整为“董事长或总经理为公司的法定代表人”。根据董事会决议，

公司董事会于 2022 年 4 月 12 日聘任赵军为财务总监。截至募集说明书签署日，公司由朱雪平董事、副总经理代行总经理职责，主持日常工作，并作为公司法定代表人。公司暂缺董事长、总经理。

2022 年 7 月 19 日，发行人发布《南通高新控股集团有限公司董事发生变动的公告》，公司股东于 2022 年 6 月 27 日出具了《南通高新控股集团有限公司股东决定》，委派周伟、保飞、吴珍然、黄志光 4 名同志为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事，外部董事应当按照《公司法》和《通州区国有企业外部董事管理办法（试行）》等法律法规行使权利，勤勉、忠实履行职责与义务；免去丁志伟、吴晓东南通高新控股集团有限公司董事职务；公司董事长暂时空缺，承诺待上级组织任命后半年内补齐。根据南通高新技术产业开发区管理委员会 2022 年 7 月 7 日出具的《关于南通高新控股集团有限公司董事会成员聘用、免职的通知》，南通高新技术产业开发区管理委员会同意调整本公司董事会相关人员职务。上述人员变动已履行了相应的程序，依据 2022 年 7 月 1 日南通市行政审批局出具的（06005034）公司备案[2022]第 07010003 号公司备案通知书，相关变更已于南通市行政审批局完成备案。

截至本募集说明书签署日，公司日常管理正常，生产经营及偿债能力良好，上述人员变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成负面影响，亦不影响公司董事会、监事会决议的有效性。本次公司法定代表人、董事长、董事、高级管理人员及信息披露事务负责人变更前后其内部管理、职能定位和业务运营等未发生实质性变化，变更事项对公司信用水平无实质性影响。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员不存在公务员兼职和领取报酬的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公司法》以及《公务员法》等相关法律法规和规章制度要求。

（二）公司其他人员构成

截至 2022 年 3 月末，发行人共有员工 59 人，其中董事 3 人，职工董事 1 人，监事会主席 1 人，监事 2 人，职工监事 2 人，高级管理人员 9 人，其他职工 50 人。结构如下：

表 5-6 截至 2022 年 3 月末发行人人员构成情况统计表

专业类别	人数	占比
高级管理人员	9	15.25%
其他职工	50	84.75%
合计	59	100.00%

表 5-7 截至 2022 年 3 月末发行人员工教育程度构成情况

专业类别	人数	占比
本科及以上	51	86.44%
本科以下	8	13.56%
合计	59	100.00%

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员不存在持有发行人及其子公司股份及债券的情况。2022 年 4 月，公司原董事长、总经理张单华涉嫌严重违法违纪事项，目前正接受南通市通州区纪委监委纪律审查和监察调查。公司现任董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规情况。

八、公司主营业务情况

（一）经营范围

发行人现持有 2021 年 6 月 17 日南通市行政审批局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91320612138386575J。发行人经营范围为：房地产开发；工业项目开发；地基与基础工程专业承包；房屋拆迁；基础设施及配套工程建设投资；物业管理；建筑金属材料销售；市政工程、道路桥梁工程施工；新材料开发利用；农业项目开发；环保基础设施建设投资；塑料制品制造；环境保护专用设备制造。（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）

（二）营业收入、成本、利润及利润率

发行人是南通市市属国有重点企业，主要承担南通高新区范围内的土地开发整理、基础设施建设及安置房建设等业务。目前，发行人的主营业务收入包括土地整理收入、基础设施建设、安置房建设和销售收入、物资销售收入和不动产租赁业务收入等。

表 5-8 发行人近 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主营业务收入构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	15,883.53	42.38	17,944.92	10.23	25,325.79	21.54	134,085.83	58.64
基础设施建设业务	50.01	0.13	25,824.27	14.73	9,633.03	8.19	5,673.09	2.48
安置房建设和销售业务	12,974.11	34.61	79,891.82	45.56	30,271.79	25.75	45,041.24	19.70
物资销售业务	4,489.49	11.98	15,772.46	8.99	24,038.05	20.45	23,780.28	10.40
不动产租赁业务	4,007.38	10.69	16,400.89	9.35	21,808.73	18.55	19,929.56	8.72
其他	77.58	0.21	19,518.48	11.13	6,489.89	5.52	147.17	0.06

合计	37,482.09	100.00	175,352.85	100.00	117,567.28	100.00	228,657.17	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 37,482.09 万元，发行人营业收入呈波动趋势，主要是土地整理业务、安置房建设和销售业务每年波动所致。

2021 年发行人实现营业总收入 175,352.85 万元，同比增加 49.15%。从收入构成看，安置房建设和销售业务是公司重要收入来源，收入较上年大幅增长 163.92%，主要系华山花苑六期项目销售规模较大，同时市场化销售比例较高所致。

发行人 2020 年度土地整理业务收入较上年大幅下滑 81.11%，主要因土地开发整理的面积受土地市场和政府规划等影响，2020 年公司开发整理的土地面积进一步减少 437.00 亩，为 755.00 亩；确认的土地开发整理业务收入 25,325.79 万元，较上年大幅减少，主要系当年竣工审计的土地整理项目较少导致。土地出让易受到市场和政策性影响，开发面积存在一定波动。根据南通高新区最新发展规划，未来可供开发区域合计约 11.48 万亩，为公司土地整理开发业务的持续平稳运营提供了保障。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人土地整理收入分别为 134,085.83 万元、25,325.79 万元、17,944.92 万元和 15,883.53 万元，占当期营业收入比重分别为 58.64%、21.54%、10.23%和 42.38%。土地整理收入是发行人主要的收入来源之一。2020 年土地开发整理收入大幅下降，因当年结算土地整理面积减少，同时受土地市场和政府规划等影响，当年竣工审计的土地整理项目较少导致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人基础设施建设业务收入分别为 5,673.09 万元、9,633.03 万元、25,824.27 万元和 50.01 万元，占当期营业收入比重分别为 2.48%、8.19%、14.73%和 0.13%。近三年，基础设施建设业务收入在发行人收入结构中占比逐年上升，主要是中瑾厂房、丽智电子、蓝博万等项目集中移交所致。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人安置房建设和销售收入分别为 45,041.24 万元、30,271.79 万元、79,891.82 万元和 12,974.11 万元，占当期营业收入比重分别为 19.70%、25.75%、45.56%和 34.61%。近年来发行安置房项目开工面积呈现波动，2020 年受疫情影响，安置节奏有所放缓，因此收入较上年减少 32.67%。发行人安置房建设和销售业务近年来逐渐成为发行人最重要的收入来源。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人不动产租赁业务收入分别为 19,929.56 万元、21,808.73 万元、16,400.89 万元和 4,007.38 万元，占当期营业收入比重分别为 8.72%、18.55%、9.35%和 10.69%，为公司收入和利润的重要来源之一。

2019 年，发行人新增物资销售业务，主要为发行人子公司硕博水利公司、正方商贸公司和南通富都公司发生的贸易销售业务。

表 5-9 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主营业务成本构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	10,906.69	42.63	12,198.24	9.02	17,390.38	21.77	92,072.27	59.18
基础设施建设业务	-	-	20,268.24	14.98	4,558.54	5.71	-	-
安置房建设和销售业务	10,376.09	40.56	69,214.64	51.16	26,797.79	33.55	39,914.99	25.65
物资销售业务	4,240.99	16.58	15,656.79	11.57	23,840.48	29.85	23,551.35	15.14
不动产租赁业务	61.04	0.24	309.06	0.23	1,143.96	1.43	-	-
其他	-	-	17,631.98	13.03	6,141.71	7.69	51.96	0.03
合计	25,584.82	100.00	135,278.95	100.00	79,872.86	100.00	155,590.57	100.00

注：2019-2020 年度公司工程项目代建费收入是按净额法确认的，即按照南通高新区财政局审核确认的当年工程项目支出额的 12% 作为代建管理费收入，不确认相应成本。2020 年公司基础设施建设收入 0.96 亿元，为中瑾厂房项目拆迁款。2020 年南通高新区管委会对该地块拆迁时，向公司支付 0.96 亿元拆迁款，中瑾厂房前期由公司 0.45 亿元购入，2020 年基础设施建设业务毛利率为 52.68%。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人主营业务成本分别为 155,590.57 万元、79,872.86 万元、135,278.95 万元和 25,584.82 万元，与主营业务收入基本保持同比例变化。

从发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主营业务成本构成上看，主营业务成本主要由土地整理业务成本和安置房建设和销售业务成本构成，两者合计占发行人主营业务成本的比例分别为 84.83%、55.32%、60.18% 和 83.19%。2021 年度，发行人基础设施建设业务成本增长至 20,268.24 万元，同比增加 344.62%，主要系 2021 年丽智电子、蓝博万等项目成本结转所致。2020 年土地开发整理成本大幅下降，因当年受土地市场和政府规划等影响，结算土地整理面积减少，成本较上年大幅下滑。

表 5-10 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主营业务毛利润分行业情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	4,976.84	41.83	5,746.69	14.34	7,935.41	21.05	42,013.56	57.50
基础设施建设业务	50.01	0.42	5,556.03	13.86	5,074.49	13.46	5,673.09	7.76
安置房建设和销售	2,598.01	21.84	10,677.18	26.64	3,474.00	9.22	5,126.25	7.02

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务								
物资销售业务	248.50	2.09	115.68	0.29	197.57	0.53	228.92	0.31
不动产租赁业务	3,946.33	33.17	16,091.83	40.16	20,664.77	54.82	19,929.56	27.28
其他	77.58	0.65	1,886.50	4.71	348.18	0.93	95.21	0.13
合计	11,897.27	100.00	40,073.90	100.00	37,694.42	100.00	73,066.59	100.00

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人主营业务毛利润分别为 73,066.59 万元、37,694.42 万元、40,073.90 万元和 11,897.27 万元。其中安置房建设和销售业务毛利润和不动产租赁毛利润较高，合计占 2021 年度营业毛利润的 66.80%。

表 5-11 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主营业务毛利率分行业情况表

行业	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地整理业务	31.33%	32.02%	31.33%	31.33%
基础设施建设业务	100.00%	21.51%	52.67%	100.00%
安置房建设和销售业务	20.02%	13.36%	11.48%	11.38%
物资销售业务	5.54%	0.73%	0.82%	0.96%
不动产租赁业务	98.48%	98.12%	94.75%	100.00%
其他	100.00%	9.67%	5.38%	64.69%
合计	31.74%	22.85%	32.06%	31.95%

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人主营业务毛利率分别为 31.95%、32.06%、22.85%和 31.74%，其中土地整理业务毛利率分别为 31.33%、31.33%、32.02%和 31.33%，土地整理业务毛利率保持稳定。公司安置房建设和销售业务系民生保障工程，直接业务利润较小，近年安置房建设和销售毛利率为 10%左右。发行人基础设施建设业务毛利率分别为 100.00%、52.67%、21.51%和 100.00%，呈持续下降趋势。2020 年度，发行人基础设施建设业务毛利率较上年下降 47.33%，主要系发行人购入的中瑾厂房项目结转成本所致。2021 年度，发行人基础设施建设业务毛利率较上年下降 31.16%，主要系丽智电子、蓝博万等多个项目成本结转，发行人改为采用全额法确认收入，所以导致基础设施建设业务成本大幅增长。

（三）分板块业务情况

1、土地整理业务

（1）业务模式

南通高新区管委会赋予了发行人在南通高新区内的土地开发整理职能，委托发行人控股子公司正方商贸公司负责南通高新区内的土地开发整理。南通高新区管委会每五年与发行人签订授权文件。此次于 2020 年 1 月与发行人签订《委

托拆除协议书》。发行人按照南通高新区管委会确定的投资规划和建设项目，对南通高新区内土地实行统一规划、统一征用、统一拆迁（当地政府相关部门负责拆迁协调工作）、统一配套以及统一开发。对于土地开发中付出的拆迁款、补偿款、土地规费、开发投入、工程投入等前期投入，发行人筹集资金对外支付，并计入土地开发整理成本；土地开发整理完成后，交由南通市通州区土地储备中心负责挂牌转让。每个会计年度末，南通高新区管委会根据发行人前期投入加成一定比例付予发行人，发行人确认土地开发整理收入。2014 年-2015 年，高新区管委会为做大做强国有企业，将公司土地开发整理成本加成比例提升至 150%，使得公司土地开发整理业务的毛利维持较高水平；自 2016 年开始，高新区管委会每年末按照当年实际土地整理成本并加一定比例的费用与发行人结算，加成比例调整为 50%，包含融资成本。

（2）会计处理方式

在会计核算上，土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款。发行人支付土地动迁和平整款项时，借记“存货”，贷记“银行存款”。在资产负债表上归入“存货”项目。

土地整理完成后，财综（2016）4 号发布前，通过通州区国土局招拍挂进行出让。开发商通过通州区国土局招拍挂的方式取得土地，并将土地出让金直接交到通州区国土局，再由通州区财政将土地出让金返还到高新区财政局的账户，最后由高新区财政局按公司土地开发整理成本加成 150%返还给发行人。发行人在收到高新区财政局拨付通知时确认收入，借记“其他应收款”，贷记“营业收入”。同时，发行人将出让土地所对应的开发支出从存货中转为营业成本，借记“营业成本”，贷记“存货”，发行人在实际收到土地出让收入返还时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

财综（2016）4 号发布后，由政府相关部门对土地整理成本进行返还，并还按照土地整理成本的 50%支付发行人土地整理收益。发行人收到土地整理成本进行返还，将出让土地所对应的开发支出从存货中转为营业成本，借记“货币资金”，贷记“营业收入”，借记“营业成本”，贷记“存货”；发行人在收到土地出让收益确认通知时，借记“其他应收款”，贷记“营业收入”，发行人在实际收到土地出让收益，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，相应的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

（3）业务经营情况

表 5-12 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月土地开发整理业务情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
当期开发整理面积（亩）	108	396	755	1,192

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
当期开发整理成本（亿元）	1.09	1.22	1.74	9.21
当期开发整理收入（亿元）	1.59	1.79	2.53	13.41
当期实际回款（亿元）	2.96	4.92	10.49	14.62

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司整理的土地面积分别为 1,192 亩、755 亩、396 亩和 108 亩；实现的土地整理收入分别为 13.41 亿元、2.53 亿元、1.79 亿元和 1.59 亿元。2020 年土地平整收入较上年大幅减少，主要系当年竣工审计的土地整理项目较少导致。

土地开发整理的面积受土地市场和政府规划等影响，2020 年公司开发整理的土地面积减少 437 亩，为 755 亩，确认的土地开发整理业务收入 2.53 亿元，较上年大幅减少，主要系当年竣工审计的土地整理项目较少导致。2021 年公司开发整理的土地面积减少 359 亩，为 396 亩，确认的土地开发整理业务收入较上年减少 0.74 亿元，主要系当年竣工审计的土地整理项目较少导致。土地出让易受到市场和政策性影响，开发面积存在一定波动。在开发项目方面，截至 2022 年 3 月末，发行人在开发项目主要是金江路以西、金正路以东、通吕运河以北、界址以南等多个项目，土地总面积 132,858.76 亩，已开发面积 7,319.51 亩，在开发面积 11,610.65 亩，已投资金额 56.30 亿元，2022-2024 年拟投资分别为 1.89 亿元、1.89 亿元和 3.78 亿元。根据南通高新区最新发展规划，未来可供开发区域合计约 11.48 万亩，为公司土地整理开发业务的持续平稳运营提供了保障。

表 5-13 截至 2022 年 3 月末发行人整理过程中土地情况

单位：万元、亩

地块名称	整理期间	回款期间	土地总面积	已开发面积	预计剩余可开发面积	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否签订合同并按约定获取报酬
										2022 年度	2023 年度	2024 年度	
金江路以西、金正路以东、通吕运河以北、界址以南	2015-2022	2017-2025	21,749.67	711.66	19,172.29	77,850.03	68,490.06	60,823.82	57,093.13	932.67	932.67	1,865.35	是
新江海河以西、G345 以东、通吕运河以南、鹏程大道以北	2014-2022	2016-2025	35,390.64	1,233.95	31,370.32	115,632.08	96,754.72	107,504.17	89,542.94	4,490.31	4,490.31	8,980.62	是
新江海河以东、金民路以西、通吕运河以南、通甲路以北	2014-2022	2016-2025	30,339.01	1,612.22	25,418.14	119,441.06	100,300.79	125,623.05	114,604.15	2,754.72	2,754.72	5,509.45	是
通吕运河以北、石江公路以西、外通掘公路以东、金沙横河以南	2014-2022	2017-2025	20,198.50	697.56	17,933.70	66,812.07	59,893.29	66,548.03	56,159.95	2,597.02	2,597.02	5,194.04	是
兴东片区（机场周边区域）	2015-2022	2017-2025	25,180.94	3,064.12	20,034.15	287,043.35	237,519.26	263,910.29	231,445.80	8,116.12	8,116.12	16,232.25	是
合计			132,858.76	7,319.51	113,928.60	666,778.59	562,958.12	624,409.36	548,845.97	18,890.85	18,890.85	37,781.69	

发行人所从事的土地开发整理业务，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）、《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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23号）、等文件的要求，发行人不涉及新增地方政府债务，不涉及替地方政府违规举借债务等问题。经核实，截至本募集说明书签署日，发行人未受到相关部门的专项土地审计，亦未接到相关整改意见。发行人无土地储备职能，发行人业务开展不涉及土地储备工作，发行人在土地整理工作中，不存在地方政府将公益性资产、储备土地注入公司的情形，也不存在政府承诺储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情形。

2、安置房建设和销售业务

（1）业务模式

发行人全资子公司华山实业公司是南通高新区主要的安置房开发单位，负责南通高新区安置房建设的资金筹措、投资，并承担建设与销售工作，通过安置房销售获取收入。

华山实业公司持有 2022 年 4 月 15 日江苏省住房和城乡建设厅核发的房地产开发企业资质证书（证书编号：南通 KF15240），有效期至 2025 年 4 月 14 日。每五年高新区管委会与发行签订委托协议。根据发行人于 2020 年 1 月与高新区管委会签订的《项目管理委托协议》，华山实业公司进行安置房开发。华山实业公司不负责具体项目承建，将安置房项目发包给有资质的建筑方进行开发。

发行人安置房建设和销售业务经营模式主要系房地产自主开发。发行人安置房主要面向符合条件的当地农户销售。因南通高新区安置房政策原因，发行人安置房定价一般低于市场价格。2012 年以前，公司建成后的安置房依照市场价格进行销售。2012 年及以后，公司安置房建设用地以农村集体用地为主，安置房建成后按照指导价格销售给当地农户，超安置部分按照市场价格进行销售。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人安置房建设和销售业务毛利润分别为 5,126.25 万元、3,474.00 万元、10,677.18 万元和 2,598.01 万元，毛利率分别为 11.38%、11.48%、13.36%和 20.02%，发行人安置房主要面向个人进行销售，因高新区安置房政策原因，安置房按政府指导价销售，定价一般低于市场价格。近年发行人安置房平均销售单价呈持续走高态势，但由于销售对象主要为农户，且建设用地以政府划拨用地为主，销售价格仍相对较低。2021 年公司主要确认收入项目为华山花苑六期，多余的安置房源取得房产证，进行市

场化销售。

(2) 会计处理方式

资产负债表项目会计处理：房屋征拆后，以工程合同、工程监理报告、发票、银行支付回单等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货-开发成本”，并以工程项目为对象设立明细账予以核算，同时贷记“银行存款”。项目竣工验收后，安置房结转列入“存货-开发产品”。收到销售款，借记“银行存款”、“其他应收款—南通旺顺房屋拆迁有限公司”（由于发行人实行征拆后的房屋安置，被拆迁对象凭拆迁安置协议办理安置房产权移交手续，中间过程中有部分项目是高新区财政局下属关联公司代理收取房款，因此发行人会有部分房款计入其他应收款），房款贷记“预收款项（2021 年已调整至合同负债）”、维修基金，贷记“其他应付款-维修基金等代收代付项目”，贷方依据收款的安置房项目核算。

利润表项目会计处理：项目竣工验收后，在办妥房地产移交手续后确认收入，同时结转相应的工程成本，即在借记“银行存款”、“预收款项（2021 年已调整至合同负债）”、“其他应付款”，贷记“营业收入”，同时借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。收到安置房补贴，借记“银行存款”，贷记“其他收益”。

现金流量表项目会计处理：发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到安置房政府补偿款时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 业务经营情况

近年来根据南通高新区安置房建设整体规划，发行人陆续建造了金泰花苑、金乐佳苑等安置房项目。上述安置房未列入江苏省和南通市、南通市高新区保障房建设计划。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人房地产开工面积分别为 24.83 万平方米、56.27 万平方米、40.41 万平方米和 24.66 万平方米，竣工面积分别为 26.42 万平方米、70.10 万平方米、64.88 万平方米和 11.25 万平方米，签订销售合同面积分别为 61.33 万平方米、30.84 万平方米、14.66 万平方米和 16.79 万平方米，结转收入面积分别为 57.04 万平方米、24.74 万平方米、8.46 万平方米和 10.10 万平方米，分别实现销售收入 45,041.24 万元、30,271.79 万元、79,891.82 万元和 12,974.11 万元。

表 5-14 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月安置房建设和销售情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
开工面积（万平方米）	24.66	40.41	56.27	24.83

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
竣工面积（万平方米）	11.25	64.88	70.10	26.42
签订销售合同面积（万平方米）	16.79	14.66	30.84	61.33
结转收入面积（万平方米）	10.10	8.46	24.74	57.04
平均销售单价（元/平方米）	1,284.78	9,438.20	1,223.60	789.63
结转收入（万元）	12,974.11	79,891.82	30,271.79	45,041.24

表 5-15 截至 2022 年 3 月末发行人主要已竣工安置房建设及销售情况

序号	建设期间	项目名称	位置	总投资额(万元)	建筑面积(万㎡)	已投金额(万元)	已售面积(万㎡)	已售金额(万元)	待回款金额(万元)	销售进度	未完成原因	回款安排	相关批文
1	2010.11-2012.01	金泰 A(含二期)	南区、锦绣路南、金乐路东	19,000.00	15.77	17,850.16	12.62	14,280.13	3,570.03	80%	安置房尾盘在售	根据区拆迁计划,完成拆迁过渡阶段后拆迁户进行集中选房后购买	立项:通发改审[2010]059号
2	2011.03-2015.02	金泰 B	南区、文盛路南、金国路东	28,000.00	23.72	34,117.97	17.79	25,588.48	8,529.49	75%	在售	同上	立项:通发改审[2011]6号
													环评:通环建[2014]461号
3	2011.03-2013.03	金泰 C	文昌路南、金国路东	20,000.00	16.2	24,040.91	8.10	12,020.46	12,020.45	50%	根据安置计划陆续安置	同上	通政综[2011]8号文
													立项:通发改审[2011]004号
4	2017.01-2020.12	金泰 D	金安路西、锦绣路南	21,000.00	10.13	21,000.00	6.58	13,650.00	7,350.00	65%	根据安置计划陆续安置	同上	立项:通发改审[2010]059号
5	2010.01-2011.01	金乐 A	南区、文山路南、世纪大道东	4,000.00	4.51	2,575.82	4.51	2,575.82	0.00	100%	-	同上	立项:通发改审[2010]58号
6	2010.03-2013.02	金乐 B	南区、文山路南、世纪大道东	19,000.00	15.58	18,614.83	15.58	18,614.83	0.00	100%	-	同上	立项:通发改审[2010]58号

序号	建设期间	项目名称	位置	总投资额(万元)	建筑面积(万m²)	已投金额(万元)	已售面积(万m²)	已售金额(万元)	待回款金额(万元)	销售进度	未完成原因	回款安排	相关批文
7	2012.03-2014.01	金乐 C	康富路南、金欣路东	39,000.00	26.93	34,987.93	26.93	34,987.93	0.00	100%	-	同上	通政综[2011]8 号
													立项：通发改审[2011]004 号
8	2010.11-2012.10	金欣 C	南区、文盛路南、世纪大道东	14,000.00	11.13	15,095.34	11.13	15,095.34	0.00	100%	-	同上	通政综[2011]8 号
													通发改审[2010]005 号
9	2013.02-2015.02	金欣 D	南区、鹏程大道北、金汇路东	13,000.00	9.78	13,159.39	9.78	13,159.39	0.00	100%	-	同上	通政综[2011]8 号
													通发改审[2011]005 号
10	2013.07-2014.07	金缘 A	碧华西路南、朝霞西路北	32,000.00	18.97	33,341.80	18.02	31,674.71	1,667.09	95%	安置房尾盘在售	同上	立项：通发改登记备案[2014]056 号
													环评：通环建[2014]461 号
11	2013.12-2014.12	金缘 B	碧华路南、朝霞路北、金西竖河东、厦门路西	35,000.00	22.14	41,336.49	20.59	38,442.94	2,893.55	93%	安置房尾盘在售	同上	立项：通发改登记备案[2014]057 号
													环评：通环建[2014]461 号
12	2013.02-2015.02	双福 A	南区、鹏程大道南、双福路东	28,000.00	19.64	27,340.68	17.68	24,606.61	2,734.07	90%	安置房尾盘在售	同上	通发改审[2011]6 号
													通政综[2011]8 号
13	2013.12-2015.12	双福 B	鹏程大道南、复兴路北、金江大道附道东、双福路西	32,000.00	19.94	37,793.37	1.00	1,889.67	35,903.70	5%	根据安置计划陆续安置	同上	立项：通发改登记备案[2014]059 号
													环评：通环建[2014]461 号

序号	建设期间	项目名称	位置	总投资额(万元)	建筑面积(万㎡)	已投金额(万元)	已售面积(万㎡)	已售金额(万元)	待回款金额(万元)	销售进度	未完成原因	回款安排	相关批文
14	2015.11-2017.06	华山六期	朝霞路以南、青岛路以东	60,000.00	8.12	61,724.43	10.75	98,890.20	0.00	100%	-	同上	立项：通发改登记备案[2014]053号
													设计方案批复：通建[2015]44号
													环评：通环建[2014]461号
15	2015.08-2018.07	正场花苑A	南通高新区S307西侧、人民路东延北侧	133,000.00	109.96	94,513.73	59.58	55,505.29	39,008.44	54%	安置房尾盘在售	同上	立项：通发改登记备案[2014]061号
													环评：通环建[2014]461号
16	2016.03-2020.12	夏四店花园A	金圩西侧、康复路南侧	86,384.50	29.85	86,384.50	25.37	73,426.83	12,957.67	85%	安置房陆续安置	同上	立项：通发改登记备案[2014]124号
													建设工程规划许可证建字第320604201510063号
													建筑工程施工许可证、编号320683020150042
17	2017.03-2020.12	金缘花苑C	碧华路南侧、金正路西侧	97,391.10	32.78	97,391.10	4.92	11,214.14	86,176.96	15%	根据安置计划陆续安置	同上	立项：通发改投资发[2015]89号
													用地预审：通州国土资预审函[2015]71号

序号	建设期间	项目名称	位置	总投资额(万元)	建筑面积(万㎡)	已投金额(万元)	已售面积(万㎡)	已售金额(万元)	待回款金额(万元)	销售进度	未完成原因	回款安排	相关批文
													环评：通环建[2014]364号
合计			/	680,775.60	395.15	661,268.45	270.93	485,622.77	212,811.45				

注：发行人已建安置房项目主要系农民集中居住区公寓建设项目。南通高新区前身为江苏省通州经济开发区，隶属于南通市通州区管辖。在 2012 年以前，发行人安置房建设主要由南通市通州区政府出具相关文件作出安排。2013 以来，发行人建设的安置房项目均在立项、环评、土地等取得了相关批复。其中，关于土地的《农民集中居住区公寓建设用地审批表》已获得相关村委会、国土所、乡镇人民政府和南通市国土资源局通州分局和南通市通州区人民政府审核通过。

金泰 B、金缘 A、金缘 B、双福 B 超概算原因为当年材料、人工成本的上涨进行了施工合同金额调整。金泰 A、金泰 C、金乐 A、金乐 B、金乐 C 和正场花苑 A 低概算原因为项目实际中标金额低于预算。

销售进度根据区拆迁计划，完成拆迁过渡阶段后拆迁户进行集中选房后购买。在售安置房项目完工后根据拆迁安置计划分批定向销售给拆迁户，现房交付，故无预售计划。

发行人部分已建安置房项目建设期间较早，存在合规性批文未能获取的情况。截至目前，发行人生产经营符合国家相关产业政策，不存在因项目证照不全受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。因此，该事项对发行人目前正常经营未造成实质影响，对本期发行也不构成实质法律障碍。

表 5-16 截至 2022 年 3 月末发行人主要在建安置房项目情况

序号	建设期间	名称	位置	预计总投资金额(万元)	建筑面积(万㎡)	已投金额(万元)	未来投资计划(万元)	资金来源	项目进度	相关批文
----	------	----	----	-------------	----------	----------	------------	------	------	------

序号	建设期间	名称	位置	预计总投资金额（万元）	建筑面积（万㎡）	已投金额（万元）	未来投资计划（万元）	资金来源	项目进度	相关批文
1	2019-2022	金缘花园 D	金鼎路西、碧华路北	115,800.00	38.10	72,538.34	43,261.66	30%自有资金+70%金融机构贷款	62.64%	立项：通行审投备[2018]28 号建设工程规划许可证建字第 320604201910130 号"
2	2021-2023	金欣佳苑 F 区	南通市通州区金欣路与文明路交叉口	38,000.00	6.44	1,498.68	36,501.32	30%自有资金+70%金融机构贷款	3.94%	立项：通高新管核【2021】1 号
3	2021-2023	文山苑	金圩路西、文华路南	70,000.00	14.99	18.96	69,981.04	30%自有资金+70%金融机构贷款	0.03%	选址意见书：通高新管审 2015-1
合计				223,800.00	59.53	74,055.98	149,744.02	-	-	-

表 5-17 截至 2022 年 3 月末发行人主要拟建安置房情况

序号	建设期间	名称	位置	预计总投资金额（万元）	建筑面积（万㎡）	相关批文	未来三年投资计划		
							2022 年度（万元）	2023 年度（万元）	2024 年度（万元）
1	2022-2025	正场 B	S307 西、人民路东延北、高新区 G3345 东侧、金通二大道南侧、南区	160,000.00	35.82	立项：通高新管核【2021】2 号	36,700.00	43,000.00	42,800.00
合计				160,000.00	35.82		36,700.00	43,000.00	42,800.00

经核实，截至本募集说明书签署日，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露等违法违规行为，不存在因相关重大违法行为而受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。发行人房地产业务诚信合法经营，不存在以下情况：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）如是否存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，是否存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人安置房建设和销售业务符合国发【2014】43 号文、财预【2017】50 号文及财预【2017】87 号文等国家有关政策规定、“六真实”原则等要求。

3、工程项目建设业务

（1）业务模式

高新区管委会每五年与发行人签订委托合同。根据发行人于 2020 年 1 月与高新区管委会签订的《项目管理委托合同》，委托发行人控股子公司世锦实业公司作为南通高新区主要的基础设施建设主体，主要包括道路、广场、管网、供热供气、绿化、标准化厂房等基础设施配套以及城市片区水系环境整治建设。发行人从事高新区规划内城市基础设施建设任务。根据南通高新区管委会和世锦实业公司签署的项目建设合作框架协议及南通高新区管委会出具的确认文件，南通高新区管委会根据其实际投入（包含融资成本）的 12% 给予发行人确认代建工程管理收入。项目执行过程中，实际投入包括工程建设费用、材料采购款等，项目投资竣工验收后并在移交委建部门时，以工程合同、工程竣工报告、发票等原始凭证为依据，确定实际投入金额。

项目执行过程中，对于未单独签订代建协议的代建工程项目，发行人严格按照项目建设合作框架协议约定收取代建工程管理费；对于已单独签订代建协议的代建工程项目，其代建协议约定的代建工程管理费提取比例与项目建设合作框架协议一致，均为 12%。

（2）会计处理方式

2019-2020 年度公司基础设施建设收入是按净额法确认的，即按照财政部门

审核确认的当年工程项目支出额的一定比例作为财政部门支付的项目代建管理费。2021 年，随着大部分工程完工，需结转成本，故改为采用全额法确认收入，即根据当年工程项目支出额结转项目成本，并按照成本加成一定比例确认相关收入，并由财政部门根据确认的金额支付给公司。

资产负债表会计处理方式：对项目进行投资时，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”；项目投资竣工验收后并在移交委建部门时，以工程合同、工程竣工报告、发票等原始凭证为依据，借记“其他应收款”，贷记“存货——开发成本”；发行人收到项目代建回款时，借记“银行存款”，贷记“其他应收款”。

利润表的会计处理方式：确认项目代建管理费收入时，在利润表上确认“主营业务收入”，即借记“银行存款”，贷记“主营业务收入-工程项目代建管理费收入”，发行人代建工程管理收入直接从代建基础设施建设实际投入中提取，按净额法确认时，无相应的营业成本。按全额法确认时，需结转成本，即借“主营业务成本-工程项目代建管理费收入”，贷记“存货-开发成本”。

现金流量表处理方式：发行人支付的工程款在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“支付其他与经营活动有关的现金”项目；收到项目代建工程回购款时，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“收到其他与经营活动有关的现金”项目；收到委建部门支付的代建管理费时，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）业务经营情况

公司承建项目周期较短，基本在一年左右，公司于项目竣工审计决算后，将代建管理费一次性确认收入。发行人主要已竣工、在建工程项目的投资金额和回购情况如下所示：

表 5-18 截至 2022 年 3 月末发行人主要已竣工项目情况

单位：万元

建设期间	项目名称	总投资额 (中标价)	已投金额 (审计价)	是否签署 协议	回款期间	回款情况	拟回款金额	已回款金额	待回款金额	未来回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
2009.1-2010.1	2009 年市政道路 BT 工程	2,237.71	2,237.71	是	2020-2024	未回款	2,506.24	0.00	2,506.24	835.41	835.41	835.41
2011.12-2019.6	2011 年南区框架 路及鹏程大桥	21,000.00	21,263.80	是	2020-2025	已部分回款	23,815.46	3,344.95	20,470.51	6,823.50	6,823.50	6,823.50
2009.1-2010.1	2009 年 BT 路	4,006.29	4,006.29	是	2020-2024	未回款	4,487.05	0.00	4,487.05	1,495.68	1,495.68	1,495.68
2010.6-2011.6	2010 年 BT 路	3,929.86	3,929.86	是	2020-2024	未回款	4,401.45	0.00	4,401.45	1,467.15	1,467.15	1,467.15
2018.8-2020.2	金浩路	2,456.83	2,456.83	是	2021-2024	未回款	3,411.57	0.00	3,411.57	1,137.19	1,137.19	1,137.19
2018.5-2019.12	鹏程西路金山路	6,500.00	6,485.47	是	2020-2024	已部分回款	7,263.73	1,884.00	5,379.73	1,793.24	1,793.24	1,793.24
2013.6-2014.6	高新区 2013 年绿 化工程	17,800.00	14,747.87	是	2018-2024	已部分回款	16,517.61	1,769.74	14,747.87	4,915.96	4,915.96	4,915.96
2013.2-2017.1	高新区 2013 年一 期市政道路	3,529.57	3,529.57	是	2018-2024	已部分回款	3,953.12	243.28	3,709.84	1,236.61	1,236.61	1,236.61
2018.9-2020.11	金桥、朝霞、金 源、金圩、康富、 杏园路电缆	9,200.00	9,185.64	是	2021-2023	已部分回款	10,287.92	723.48	9,564.44	3,188.15	3,188.15	3,188.15
2016.5-2017.12	高新区 2016 年二 期市政道路工程	5,613.82	5,146.68	是	2019-2023	已部分回款	5,764.28	793.30	4,970.98	1,656.99	1,656.99	1,656.99
2019.4-2020.6	高新区金安、金 川路等道路工程	2,682.56	2,682.56	是	2021-2023	已部分回款	3,004.47	321.91	2,682.56	894.19	894.19	894.19

建设期间	项目名称	总投资额 (中标价)	已投金额 (审计价)	是否签署 协议	回款期间	回款情况	拟回款金额	已回款金额	待回款金额	未来回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
2013.6-2014.2	南通高新区金鼎路及园区一号路改造工程一标	2,395.81	2,395.81	是	2020-2024	已部分回款	2,683.31	54.03	2,629.28	876.43	876.43	876.43
2017.6-2019.1	2017 年一期市政建设工程	6,773.50	6,773.50	是	2020-2024	已部分回款	7,586.32	1,255.90	6,330.42	2,110.14	2,110.14	2,110.14
2014.3-2015.3	青岛路	2,029.24	2,029.24	是	2020-2024	未回款	2,272.75	0.00	2,272.75	757.58	757.58	757.58
2020.1-2021.2	河道护岸	2,474.40	2,474.40	是	2022-2025	未回款	2,771.33	0.00	2,771.33	923.78	923.78	923.78
2010.3-2011.3	2010 年框架路	3,741.38	3,741.38	是	2020-2024	已部分回款	4,190.34	895.52	3,294.82	1,098.27	1,098.27	1,098.27
2017.3-2018.3	中航世科	3,504.64	3,504.64	是	2019-2023	已部分回款	3,925.20	631.10	3,294.10	1,098.03	1,098.03	1,098.03
2016.8-2017.8	卡森工厂	5,261.94	5,261.94	是	2020-2024	未回款	5,905.56	0.00	5,905.56	1,968.52	1,968.52	1,968.52
2018.2-2019.1	博鼎工业园二期	3,452.35	3,452.35	是	2020-2023	已部分回款	3,866.63	793.61	3,073.02	1,024.34	1,024.34	1,024.34
2013.4-2020.9	通吕运河示范段环境改造	13,700.00	95,000.00	是	2020-2026	已部分回款	106,400.00	22,048.12	84,351.88	28,117.29	28,117.29	28,117.29
2013.5-2015.8	高新区五星级高中	2,622.62	2,622.62	是	2021-2024	未回款	2,937.33	0.00	2,937.33	979.11	979.11	979.11
2014.5-2018.8	快乐之家	12,000.00	11,856.27	是	2019-2023	已部分回款	13,279.02	8,843.72	4,435.30	1,478.43	1,478.43	1,478.43
2016.6-2018.2	开发区标准厂房	6,900.00	7,054.96	是	2019-2023	已部分回款	7,901.56	1,101.79	6,799.77	2,266.59	2,266.59	2,266.59
2012.7-2019.5	2012 年一期市政道路工程	4,294.15	3,590.11	是	2020-2024	已部分回款	4,020.92	493.39	3,527.53	1,175.84	1,175.84	1,175.84
2014.10-2016.7	金乐小学文山初中	17,000.00	15,509.92	是	2017-2022	已部分回款	17,371.11	1,433.71	15,937.40	5,312.47	5,312.47	5,312.47

建设期间	项目名称	总投资额 (中标价)	已投金额 (审计价)	是否签署 协议	回款期间	回款情况	拟回款金额	已回款金额	待回款金额	未来回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
2014.5-2019.9	污水处理厂项目	11,777.88	11,777.88	是	2020-2024	已部分回款	13,191.22	112.06	13,079.16	4,359.72	4,359.72	4,359.72
2014.6-2016.12	2014 年一期市政 道路建设工程	35,811.22	36,562.50	是	2018-2024	已部分回款	40,950.00	6,080.58	34,869.42	11,623.14	11,623.14	11,623.14
2014.8-2015.2	2014 年市政污水 总管建设工程	2,348.32	1,971.19	是	2017-2020	已部分回款	2,207.73	478.32	1,729.41	576.47	576.47	576.47
2014.12-2016.1	2014 年二期市政 道路建设工程	2,608.82	2,472.21	是	2020-2024	未回款	2,768.87	0.00	2,768.87	922.96	922.96	922.96
2014.12-2016.1	2014 年二期人行 道	3,100.00	2,672.09	是	2020-2024	未回款	2,992.74	0.00	2,992.74	997.58	997.58	997.58
2014.9-2014.11	南区安息堂一期 建设工程	2,197.65	2,254.56	是	2020-2024	未回款	2,525.11	0.00	2,525.11	841.70	841.70	841.70
2015.6-2019.1	高新区 2015 年市 政维护工程	7,499.20	7,499.20	是	2019-2023	已部分回款	8,399.10	3,246.64	5,152.46	1,717.49	1,717.49	1,717.49
2016.2-2016.10	2016 年河道整治 工程	2,741.87	2,333.02	是	2020-2024	未回款	2,612.98	0.00	2,612.98	870.99	870.99	870.99
2016.4-2017.12	丽智电子项目生 产及配套用房建 设工程	9,370.00	9,090.41	是	2021-2024	已部分回款	10,181.26	9,626.12	555.14	185.05	185.05	185.05
2016.10-2017.12	蓝博万金属制品 生产及配套用房 工程	2,429.63	2,119.04	是	2021-2024	已全部回款	2,373.33	2,373.33	0.00	0.00	0.00	0.00
2017.3-2020.3	纳琳威厂房	10,000.00	10,000.00	是	2020-2023	已部分回款	11,200.00	3,460.52	7,739.48	2,579.83	2,579.83	2,579.83

建设期间	项目名称	总投资额 (中标价)	已投金额 (审计价)	是否签署 协议	回款期间	回款情况	拟回款金额	已回款金额	待回款金额	未来回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
2017.6-2020.4	聚诚工业园（博鼎）	20,000.00	20,000.00	是	2020-2023	已部分回款	22,400.00	16,881.19	5,518.81	1,839.60	1,839.60	1,839.60
合计		274,991.26	349,691.52				392,326.62	88,890.30	303,436.32	101,145.44	101,145.44	101,145.44

注：1、超低概算原因为项目结算根据当年材料、人工成本的下跌与上涨进行了施工合同金额调整。

2、部分项目未来回款计划如有调整，将由委托人与发行人另行约定。

3、2014 年一期市政道路建设工程：该项目开工日期 2014 年 6 月，竣工日期 2016 年 12 月，由南通江海公路工程有限公司负责项目施工，工程立项批准文号：2013-51-1，合同金额：35811.22 万元，项目内容为南通高新区园区道路建设。

表 5-19：截至 2022 年 3 月末发行人主要已竣工 BT 项目情况

单位：万元

BT 建设期间	项目名称	总投资额 (中标价)	是否签 署协议	回款期间	回款情况	拟回款金 额	已回款金 额	待回款金额	是否按照合同 或协议执行回 款	未来回款计划		
										2022 年	2023 年	2024 年
2009.01-2010.0 1	2009 年市政道 路 BT 工程	2,237.71	是	2020-2024	未回款	2,506.24	0.00	2,506.24	已签订框架协议，具体回款安排由委托人与发行人另行约定	835.41	835.41	835.41
2009.01-2010.0 1	2009 年 BT 路	4,006.29	是	2020-2024	未回款	4,487.05	0.00	4,487.05	同上	1,495.68	1,495.68	1,495.68
2010.6-2011.6	2010 年 BT 路	3,929.86	是	2020-2024	未回款	4,401.45	0.00	4,401.45	同上	1,467.15	1,467.15	1,467.15

发行人 BT 项目建设相关业务均发生在 2010 年及以前，为“财预[2012]463 号”文出台前开展的业务。截至 2022 年 3 月末发行人主

要已竣工 BT 项目情况如下：

1、2009 年市政道路 BT 工程为发行人承接的高新区内道路市政项目，项目内容为：新世纪大道道路及市政建设。目前该项目已完工，具体回款安排由委托人与发行人另行约定。

2、2009 年 BT 路为发行人 2009 年承接的高新区内道路市政项目，项目内容为：高新区园区内道路建设及市政工程。目前该项目已完工，具体回款安排由委托人与发行人另行约定。

3、2010 年 BT 路为发行人 2010 年承接的高新区内道路市政项目，项目内容为：高新区园区内道路建设及市政工程。目前该项目已完工，具体回款安排由委托人与发行人另行约定。

表 5-20 截至 2022 年 3 月末发行人主要在建的代建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	自有资金比例	资本金是否到位	是否签署协议	合规性文件	投资概算	拟回款金额	已投金额	未来投资计划
1	高新区文典路道路施工工程	2018.12-2021.12	2021.12-2023.12	30.00%	是	是	通行审投审[2017]70 号	578.00	647.36	183.65	394.35
2	金渡路（新金西路-银河路）建设工程	2020.10-2021.10	2021.10-2023.10	30.00%	是	是	通行审投审[2019]189 号	3,998.78	4,478.63	211.98	3,786.80
3	南通高新区钟秀东路（石江公路-新江海河）道路改造工程	2020.10-2021.10	2021.10-2023.10	30.00%	是	是	通高新管审[2020]5 号	2,200.00	2,464.00	614.49	1,585.51
4	文荟路、双福路建设工程（产业基地环境提升一期工程）	2020.12-2021.12	2021.12-2023.12	30.00%	是	是	通高新管审[2020]8 号	24,785.30	27,759.54	563.32	24,221.98
5	拓海路	2020.10-2021.7	2021.7-2023.7	30.00%	是	是	通行审投审[2020]93 号	414.00	463.68	0.95	413.05

6	南通市通州区通吕运河 应急水源地环境整治工 程	2018.9-2 021-7	2021.7-2 023.7	30.00%	是	是	2018.7.3 南通高新区建设 局《关于新增 2018 年度工 程建设计划事宜》； 2018.7.25 南通高新区办公 室《党政联席会议纪要》	1,136.44	1,272.81	598.08	538.36
7	安家佳厂区、安家-配 套厂房	2018.12- 2021.8	2021.8-2 024.8	30.00%	是	是	通行审投备[2017]474 号、 通行审投备[2020]3 号	3,000.00	3,360.00	2,026.66	973.34
8	斯澳厂房（高新区生产 厂房（医药类））	2018.8-2 021.8	2021.8-2 024.8	30.00%	是	是	项目代码： 2017-320612-47-03-525309	28,500.00	31,920.00	2,403.41	26,096.59
合计								64,612.52	72,366.02	6,602.55	58,009.97

截至募集说明书签署日，发行人无拟建工程计划。

(4) 代建工程项目合法合规情况

截至募集说明书签署日，发行人部分在建项目的环评等批文正在积极补办中，发行人在建项目未因环评等批文不齐备受到相关行政处罚，发行人生产经营活动正常，未对发行人财务状况产生不利影响，未对本期债务融资工具的注册和发行构成实质性障碍。

截至募集说明书签署日，发行人代建项目均符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文，国办发[2015]42 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告及“六真”原则的要求。

截至募集说明书签署日，在建项目的所有有息负债金额全部没有纳入政府性债务。随着目前 PPP 模式（公私合作模式）的兴起，发行人也准备进一步探讨 PPP 模式在发行人主营板块运营的可操作性。

截至募集说明书签署日，发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务。发行人曾参与 BT 项目建设，但相关业务均发生在 2010 年及以前，为“财预[2012]463 号”文出台前开展的业务。

4、贸易业务

(1) 业务模式

发行人贸易业务主要由旗下子公司硕博水利公司、正方商贸公司和南通富都公司运营。

公司贸易业务涉及的商品主要包括钢材、乙二醇、保温砖、橡胶等材料。目前公司贸易业务主要采用以销定购的方式。定价方面，公司采购价格根据当日市场行情价并考虑长期合作优惠执行；销售价格则在合同订立日市场价格基础上，根据与客户谈判条件及市场行情适当加价。结算方面，公司遵循货物交割当天付款的原则，少数为货到后 30 天内结算，主要采用银票进行贷款结算。

(2) 会计处理方式

购进商品时发行人借记“存货-库存商品”，贷记“应付账款”或“应付票据”，现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；商品售出时，发行人借记“应收账款”或“应收票据”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-库存商品”。收到销货款在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 业务经营情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人贸易业务收入分别为 23,780.28 万元、

24,038.04 万元、15,772.46 万元和 4,489.49 万元，占当期营业收入比重分别为 10.40%、20.45%、8.99%和 11.98%。2021 年度，发行人贸易业务主要产品为橡胶，当年橡胶采购规模为 12,506 万元，占贸易业务全部采购金额比例为 71.42%，当年橡胶销售规模为 12,767 万元，占贸易业务全部销售金额比例为 70.65%。因 2021 年度发行人开展橡胶贸易的主要时间为 3 月至 9 月，根据上海期货交易所天然橡胶价格数据，2021 年 3 月至 9 月天然橡胶价格集中在 1.25 万元/吨-1.35 万元/吨，发行人橡胶采购和销售价格均在 1.23 万元/吨-1.27 万元/吨，与市场价格接近，因此贸易业务的商品价格公允。发行人 2021 年度主要橡胶客户和供应商明细如下：

表 5-21 2021 年度发行人贸易业务主要客户情况

单位：万元、%

客户	是否关联方	销售商品	收入规模	占比
山东高速物流供应链有限公司	否	橡胶	4,442.12	28.16
江苏通州二建建设工程集团有限公司	否	钢材、桩	1,948.57	12.35
江苏通州四建集团有限公司	否	钢材	940.2	5.96
华泰长城国际贸易有限公司	否	橡胶	895.77	5.68
福建森源利商贸有限责任公司	否	橡胶	887.56	5.63
合计			9,114.22	57.79

表 5-22 2021 年度发行人贸易业务主要供应商情况

单位：万元、%

供应商	是否关联方	采购商品	采购规模	占比
浙江晋荣贸易有限公司	否	橡胶	6,399.35	40.87
南通德哲进出口贸易有限公司	否	橡胶	1,113.30	7.11
青岛广贸工业科技有限公司	否	橡胶	911.30	5.82
青岛赛昂科技有限公司	否	橡胶	879.00	5.61
江苏通铁能源科技有限公司	否	桩	813.06	5.19
合计			10,116.01	64.61

5、不动产租赁业务

(1) 业务模式

发行人不动产租赁业务主要由发行人本部和子公司南通高新区科技城投资发展有限公司承担运营。租赁不动产为公司的自持物业，主要是江海智慧园、江海圆梦谷和聚丰工业园等孵化器及厂房，面向的客户主要是南通高新区管委会和园区入驻企业，租赁协议每三年签订一次，租金按年收取。

(2) 会计处理方式

发行人根据租赁协议定期确认收入，账务处理为借记“应收账款”，贷记“主营

业务收入”，不结转成本。收到承租方的租金后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”；在现金流量表中归为“销售商品、提供劳务所收到的现金”。

（3）业务经营情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人不动产租赁业务收入分别为 19,929.56 万元、21,808.73 万元、16,400.89 万元和 4,007.38 万元，占当期营业收入比重分别为 8.72%、18.55%、9.35%和 10.69%，成为发行人的重要收入来源之一。

截至 2022 年 3 月末，公司可供出租面积 37.91 万平方米，已出租面积为 33.17 万平方米，出租率为 87.51%。公司物业资产出租对象主要为南通高新区管委会和园区入驻企业，租赁协议每三年签订一次，租金标准为 25 元/平方米/月，按年收取。2020 年实现租金收入 21,808.73 万元，同比增长 9.55%，毛利率 94.75%，同比下降 5.25 个百分点，主要系发行人租赁业务当年存在对外承租资产再转租的情形，相较于自由物业出租增加了成本，故导致毛利率降低。2021 年实现租金收入 16,400.89 万元，同比减少 24.80%，主要系对承租方减免租金所致。

表 5-23 截至 2022 年 3 月末发行人自持物业的出租情况

单位：平方米、%

物业名称	取得方式	建筑面积	可租赁面积	已出租面积	出租率
江海智汇园	自建	315,557	150,000	150,000	100.00
江海圆梦谷	自建	28,102	24,590	24,590	100.00
聚丰工业园	自建	47,792	47,600	38,708	81.32
聚恒工业园	自建	75,180	75,180	50,807	67.58
聚诚工业园	自建	19,647	19,422	13,492	69.47
博鼎工业园	自建	62,630	62,297	54,130	86.89
合计	--	548,908	379,089	331,727	87.51

九、发行人主要在建工程及拟建工程

（一）发行人主要在建工程情况

发行人在建的代建项目参见“第五章、企业基本情况/八、公司主营业务情况/3、工程项目建设业务/（3）业务经营情况”。发行人自建的项目介绍如下：

表 5-24 发行人主要在建工程明细表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
聚恒工业园 12#厂房	2,437.93	-	2,437.93
知识产权保护中心	364.36	-	364.36

项目	2022 年 3 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
江海智汇园 C1C2C3 栋	1,782.43	-	1,782.43
江海智汇园 C4 栋	205.13	-	205.13
江海智汇园人才公寓	25.37	-	25.37
合计	4,815.21	-	4,815.21

聚恒工业园厂房项目为新建厂房及办公楼，建筑面积 14,809.99 平方米，总投资金额 2,500.00 万元，项目建设地点为南通高新技术产业开发区西区金桥西路南侧、青岛路东侧，该项目建设周期为 2018 年 6 月至 2019 年 6 月，该项目已获得南通市发改委备案批复（通发改备【2015】193 号）、环境影响登记表（通环建[2015]389 号）、建设用地规划许可证（建字第 320604201620194 号）。

（二）发行人拟建工程情况

截至募集说明书签署日，发行人无拟建工程。

十、发行人主营业务发展规划

（一）完善基础设施建设，构建良好的招商引资环境

发行人将不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设；提升南通高新区的招商引资环境，构建功能项目、科创载体、工业载体和基础设施全面完善的投资环境。

（二）优化内部管理，建立现代企业制度

在企业制度建设方面，发行人将坚持政企分开的原则，按照建立现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力。加快建立现代企业制度，建立有效的国有资本管理、监督和运营机制，以及以市场为导向构建相对完备的产业体系，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

（三）进一步加强企业化运作，增加发行人经营性收入

发行人准备参照《公司法》关于国有独资公司的相关规定完善公司治理机制，并制订相应的议事规则和较为完善的财务管理及内部控制制度。发行人在业务管理、人员、机构设置、资产权属登记、财务收支、纳税申报等方面均独立于南通市政府与南通高新区管委会。发行人是企业化运作的独立法人主体。

目前南通高新区处于高速发展阶段，土地开发整理、基础设施建设、安置房建设等将为发行人提供持续的经营性收入。随着进驻企业和人数的增多，发行人的经营性收入亦将持续增长。

十一、发行人所在行业状况

（一）我国土地开发整理行业现状及前景

1、我国土地开发整理行业现状及前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划的要求，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。发展土地开发整理行业，有利于改善环境，对整个社会的发展有着积极的影响。

自我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》以来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。根据财政部发布的年财政收支情况显示，2019 年国有土地使用权出让收入增长 11.4%；2020 年国有土地使用权出让收入 84,142 亿元，同比增长 16%；2021 年国有土地使用权出让收入 87,051 亿元，同比增长 3.5%。

2、南通市土地开发整理行业的现状及前景

南通市土地开发整理行业开放性低，一般由南通市政府授权的公司来进行业务的具体运营，主要包括拆迁、滩涂围垦、匡围、河道疏浚、沿江沿海堤防等业务。根据南通市政府工作报告，南通市以高水平规划引领陆海统筹、江海联动，制定沿海开发三年行动计划，在江苏省内率先建立海域使用权“直通车”制度；南通市成为国家海域综合管理创新示范市，陆海统筹土地管理创新方案纳入省节约集约用地“双提升”计划并获国土资源部批准，农村土地确权登记、产权制度等改革试点稳步推进。

未来，南通市将根据自身特点和规划要求，综合运用多种手段，大力盘活土地存量，清理整合闲置土地和低产低效土地，高效利用沿江沿海已围垦土地，有序实施农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革，推动土地承包经营权确权登记。

3、南通高新区土地开发整理行业的现状及前景

近年来，南通高新区建立了一套完整的土地整理-出让-收益-建设机制。南通高新区不断高效推进拆迁工作，重点完成了油榨工业地块三期，顺利推进了金西片工业地块、正场片工业地块、通吕运河南侧商务地块等地块的拆迁工作，完成拆迁工作量 176 万平方米；不断优化用地供地结构，按照投资强度、投入产出率、科技含量等控制指标供应土地；积极保障大项目、高科技项目用地。

未来，南通高新区将坚持依法拆迁、和谐拆迁，重点做好西南片工业地块、西北片工业地块、金乐片地块等拆迁和拆迁扫尾工作，为南通高新区跨越发展腾出空间。

（二）城市基础设施建设行业的现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长，截至 2021 年末，中国城镇人口比例达到了 64.72%。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。2015 年 12 月 20 日，中央城市工作会议指出，抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”，会议提出了地下基础设施、海绵城市和旧城改造三个城市基础设施建设的方向。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出“城镇化水平和质量稳步提升，城镇化格局更加优化，城市发展模式科学合理，城市生活和谐宜人，城镇化体制机制不断完善的发展目标”。我国城市发展已经进入新的发展时期，随着新型城市基础设施建设的推进，城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求将大大增加。因此，城市基础设施建设行业将在城市发展新进程中将承担更多的建设任务，面临更大的发展空间。2021 年度，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%，第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长 0.4%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中，水利管理业投资增长 4.5%，其中，水利管理业投资增长 1.3%，公共设施管理业投资下降 1.3%，道路运输业投资下降 1.2%，铁路运输业投资下降 1.8%。

总体来看，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，未来的 10-20 年间，我国的城市化将进入加速发展阶段。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

2、南通市城市基础设施建设行业的现状及前景

近年来，南通市把沿海开发作为稳增长、促转型的新空间，港口、产业、滨海

城市规划全面推进，基础设施加快完善。根据南通市 2017 年政府工作报告，公铁水、江海河联运体系加快构建，沪通长江大桥快速建设，宁启铁路复线电气化改造试运营，海启高速开工。洋口港、启东港口岸开放和如皋港保税物流中心通过国家验收，兴东机场开通国际航班、年旅客吞吐量 116 万人次。港产城融合发展。南通港总体规划修编形成初步成果，通海港区启动建设，通州湾港区总体规划通过评审，洋口、吕四港区航道项目积极实施。沿海前沿区域高端装备、新材料、物流等特色产业基地（园区）建设快速推进，“区镇合一”重点镇综合配套功能增强。通州湾江海联动开发示范区获国家发改委同意、省政府批准设立。陆海生态统筹保护。落实生态红线区域保护规划，国家生态文明先行示范区和国家海洋生态文明建设示范区获批。实施 212 个节能及循环经济项目、44 个重点污染减排项目，一批环境基础设施建成运行。

未来，南通市围绕打造长江经济带北翼桥头堡，将进一步完善江海河、公铁空多式联运体系。加快通海港区、如皋港区建设，推进洋口港区 15 万吨级、吕四港区 10 万吨级航道工程和通州湾腰沙开发；加快沪通铁路、宁启铁路二期建设，开工海启高速。推进九圩港复线船闸、通扬运河绕城段改造等江海河联运项目；做好通苏嘉城际铁路、锡通高速、崇海大桥、长江北支航道整治前期工作。同时，积极推进城市总体规划实施“多规合一”，彰显江海城市新魅力，推进总投资 223 亿元的 282 个重点城建工程；推进长江路西延、机场大道等快速路工程，实施 46 个骨干路和一批支路项目；深化轨道交通建设前期工作；增强观音山新城配套功能，有序推进新城区东部商业金融文化集聚区和通沪大道沿线建设；以开发区能达商务区、苏通园区为重点，带动南部新城形象提升；围绕北大街商圈、物流园等重点板块，强化市北新城功能开发；完善通州区与主城区连接通道，促进东部新城功能片区繁荣；加快南通滨海园区新城建设，增强要素集聚能力。

3、南通高新区基础设施建设行业的现状及前景

近年来，南通高新区大力推进“以升促建”工作，全面推进 55 万平方米创新载体建设进程。科创大厦项目定位打造南通“智慧软件园”，主体建筑封顶，正在进行装饰装潢。南通创新公社、中科院软件中心、中科天艺、广和云智慧、江苏虚拟软件园、南理工国家技术转移中心南通分中心、综艺金融港、甲骨文培训基地、西区 350 多套人才公寓等项目纷纷落户南通高新区。

此外，南通高新区不断优化城市区域发展规划、加快基础设施配套建设。近年来，南通高新区不断加快基础设施配套建设，全面实现外联互通工程，将城区朝霞路、杏园路、金桥路、康富路西延至 G345，新开工建设金源路、金国路、金汇路、文贤路等道路，在建道路 16.10 公里，实现简易通车；同时，开展景观设计与建设，做优做美投资环境，全年还完成了绿化工程 20 万平方米及南区一号横河、西区二号横河景观建设。

未来，南通高新区将围绕建设国家高新区为核心，高质量实施道路、管网、景

观、绿化、护岸等工程建设，高起点规划建设科技新城，为培育新兴产业、集聚高新技术企业、发展企业总部经济提供载体支撑，努力把科技新城建成创新要素集聚区、产业升级先导区、科研成果转化基地、高新企业孵化基地、高层次人才创新创业创意以及产学研示范基地。

（三）保障房建设行业现状及前景

1、我国保障房建设行业现状及前景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，其产业相关度高、带动性强，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。我国的房地产投资主要分成两个部分，即商品房和保障性住房，其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带有保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）明确提出要以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，逐步扩大廉租住房制度的保障范围，合理确定廉租住房保障对象和保障标准，健全保障方式，多渠道增加廉租住房房源，确保廉租住房保障资金来源，改进和规范经济适用住房制度，逐步改善其他住房困难群体的居住条件，并完善配套政策和工作机制。为了充分利用资本市场融资支持保障性住房建设，中华人民共和国住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

全国保障房占整个住房体系的比重已超过 10%，保障性住房也是调节收入分配的一种途径，分配是保障房的生命线，要保证分配公平。保障房建设也有利于抑制房价的过快上涨。根据十三五规划，十三五期间将持续实施城镇保障性安居工程建设，保持房地产市场平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。住房公积金制度对促进住房消费的作用进一步增强，到“十三五”期末，全国住

房公积金缴存总额达到 15 万亿元，个人住房贷款总额 10 万亿元，个人住房贷款率提高至 90%。总体来看，随着政府的大力推动和相关政策落实到位，未来保障房建设行业将迎来发展良机。未来保障性住房作为解决城市居民住房问题的重要手段，发展空间广阔。

2、南通市保障房建设行业现状及前景

南通市稳步推进“提标扩面”，建立健全住房保障门槛、保障水平与城市经济社会发展水平、政府财政能力相匹配的机制。

2020 年度南通市政府计划推动老旧小区和破旧片区改造。以主城区为重点，总体规划、分片推进，加快改善市民居住条件、生活环境品质。统筹城市功能修补、生态修复，优化基础设施、服务配套。突出寺街、西南营等历史文化街区保护，彰显地域特色风貌。“一街道一试点”开展 10 个老旧小区改造整治，着力推进住宅加装电梯，市、区联动市场化实施破旧片区城市更新，完善公共服务和社区治理体系，新开工安置房 5000 套以上。

未来，南通市将优化保障性住房建设和供应，加快动迁安置房建设，多种途径满足群众差别化保障需求，推进城中村、老小区、危旧房整体改造和道路沿线综合改造，加快“两河两岸”棚户区域改造和配套功能建设。

3、南通高新区保障房建设行业现状及前景

近年来，南通高新区高度重视住房保障工作，将解决早期拆迁户和外来务工人员住房困难作为住房保障工作的重中之重，列为全区为民办实事之首。近年来，南通高新区加快安置房建设速度，未来，南通高新区将围绕拆迁和安置同步的建设目标，高标准建设安置房，在小区规划、配套、安置房色彩、套型等方面加以改进，规划建设安置房 201 万平方米，续建 157 万平方米（包括正场花苑北区、夏四店花苑 A 区、华山花苑六期），新开工 44 万平方米（金缘 C 区、金泰 D 区）；做好夏四店花苑 B 区等的开工准备工作。

（四）发行人所在行业地位及竞争优势

1、发行人的地位

发行人作为南通高新区国有资产经营管理及重大基础设施项目投资建设的主体，业务范围广泛，主营业务涉及土地开发整理、城市基础设施建设及安置房建设等多个方面。根据南通高新区管委会的授权，发行人土地开发整理业务由发行人控股子公司正方商贸公司负责具体实施；安置房建设任务由发行人控股子公司华山实业公司负责具体实施；基础设施建设业务由发行人控股子公司世锦实业公司负责具体实施。上述业务由发行人进行统筹安排，控股子公司负责具体实施。相关业务在南通高新区内有着较高的主导和垄断地位。

2、发行人的竞争优势

（1）独特的区位优势

发行人位于江苏省境内，地处南通市与苏州市交界，所处的南通高新区地处南通市通州区南翼，苏通长江大桥北翼，是江苏沿江、沿海发展的交汇点，地处沪、苏、通“小金三角”的中心点，距上海、苏州一小时车程，是南通接轨上海、融入苏南的桥头堡，区位优势明显。

（2）良好的产业环境

南通高新技术产业开发区（原江苏省通州经济开发区）创建于1992年，是江苏省首批省级开发区之一，2013年12月被国务院批准升级为国家级高新技术产业开发区。南通高新区以产业升级和创新驱动为指引，坚持产业高新化、功能特色化、园区生态化的发展方向，突出精密机电、新材料、新能源和现代服务业为主导产业，引进了众多国内外知名企业的投资项目，有瑞典宜家、住友商事、新日铁、法国FCI、希玛电力等世界500强公司，中国供销集团、中国航空工业集团等央企，江苏综艺集团、创斯达集团、金飞达股份、东源集团、江海股份、鸿图科技等上市公司，雄邦压铸、甬金金属、古镇灯具灯饰城等行业领先企业。

南通高新区经济规模持续壮大，高新技术产业蓬勃发展，产业结构不断优化，区域创新体系不断完善，科技创新成果不断涌现，辐射带动作用更加显著，已初步成为南通创新驱动发展示范区和经济建设重要增长极。

（3）区域垄断优势

作为南通高新区内唯一的开发建设主体，发行人经营领域主要涉及土地开发整理、城市基础设施建设及安置房建设领域，具有区域垄断优势。发行人上述业务范围市场相对稳定，服务刚性需求大，受宏观调控影响较小，具有持续稳定的盈利能力。随着南通高新区未来的不断发展，土地开发整理和基础设施建设业务将持续增加，发行人的业务规模将持续扩大。

作为南通高新区主要的开发建设和投融资主体，公司的经营领域在南通高新区处于垄断地位，在区内无同类型竞争企业。

（4）业务经验优势

自成立以来，发行人在土地开发整理、基础设施项目建设运营管理及安置房建设销售等方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具备明显的业务优势。在管理、运营项目较多的情况下，仍能较好地控制项目的工期、质量以及成本。发行人擅长运用和整合南通高新区的资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。

（5）良好的融资能力

发行人与多家国有商业银行及其他金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并

且在银行内部信用评级状况良好。良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，通过积极加强与商业银行及其他金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了南通高新区建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（五）发行人所属区域的经济情况

图1-南通高新区区位



图2-南通高新区区位



表 5-25 南通市 2019-2021 年土地出让明细表

时间	成交土地数量(宗)	成交土地面积 (万 m^2)	成交土地规划建筑面积 (万 m^2)	成交总价(万元)	楼面价 (元/ m^2)	溢价率 (%)
2021 年	737.00	2,385.33	4,135.27	11,478,051.33	2,775.65	8.68
2020 年	676.00	2,738.13	4,290.47	11,409,394.22	2,659.24	19.97
2019 年	1,082.00	3,348.00	5,429.47	8,201,578.07	1,510.57	18.45

数据来源：WIND 数据库。

南通高新区地处南通市通州区南翼，苏通长江大桥北翼，是江苏沿江、沿海发展的交汇点，地处沪、苏、通“小金三角”的中心点，距上海、苏州一小时车程，南通高新区进一步整合资源，重发发展精密机电、新材料、新能源和现代服务业为主导产业。2021 年南通高新区生产总值为 842.40 亿元，同比增长 9%。

南通高新区经济规模持续壮大，高新技术产业蓬勃发展，产业结构不断优化，区域创新体系不断完善，科技创新成果不断涌现，辐射带动作用更加显著，已初步成为南通创新驱动发展示范区和经济建设重要增长极。

发行人业务经营合法合规，不存在违反国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号、财金[2018]23 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况，发行人本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

十二、发行人涉及地方政府性债务项目的核查情况

（一）法律法规执行情况

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

2、发行人所涉及土地整理、安置房建设、工程项目建设等业务合法合规，详情请见“公司主营业务情况”章节。

3、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

发行人业务均属以企业法人身份独立运营。发行人不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内，发行人属于银监会退出类融资平台名单。发行人举债符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号等相关文件的要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

（三）募集资金用途情况

本期债务融资工具募集资金用于偿还发行人有息债务。

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立监管专户或监管账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户或监管账户不用于接收、存放、划转其他资金。

发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金均用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发[2018]101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主

要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

（四）发行人规范运作情况

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

2、发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职情况。

3、发行人对纳入合并范围内的子公司拥有实际控制权。

4、发行人建立了健全的财务管理制度，财务报告符合会计制度要求。

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

（五）发行人生产经营情况

发行人主营业务是土地整理收入、基础设施建设收入、安置房建设和销售收入、物资销售收入和不动产租赁业务收入等。发行人生产经营情况合法合规，符合法律法规和配套规范性文件的规定及国家产业政策的要求。

（六）发行人资产真实性及合规性情况

发行人资产真实合规，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况；不存在公益性资产注入的情况，地方政府对发行人的注资行为合法合规；不涉及土地资产注入实收资本，不存在储备土地、划拨土地、不存在未严格按规定取得权证的出让地及作价出资和授权经营土地注资的情况。

（七）与政府相关的市场化安排

南通高新控股集团有限公司主要职能是承担建设南通高新区的基础设施的投资、融资、建设、运营和管理任务，公司主营业务为土地整理、基础设施建设、安置房建设与销售。在近几年的经营发展过程中，与南通高新技术产业开发区形成了良好关系。在南通高新技术产业开发区基础设施的长期计划中，公司必将优先受益。

（八）发行人其他融资情况

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

（九）审计署审计情况

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

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

（十）结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、审计署2013年第24号公告、审计署2013年第32号公告、国发[2014]43号文、财综[2016]4号文、国办发[2015]40号、国办发[2015]42号、“六真”原则等相关文件的要求和规定。

第六章 企业主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

一、财务报表及审计意见

本募集说明书中，2022 年 1-3 月财务数据摘自自发行人 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表，2021 年财务数据摘自 2021 年审计报告（中兴华审字[2022]第 021607 号）的期末数，2020 年财务数据摘自 2020 年审计报告（中兴华审字[2021]第 021403 号）的期末数，2019 年财务数据摘自 2019 年审计报告（中兴华审字[2020]第 020947 号）。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

二、财务报告适用的编制基础、会计制度及会计政策变更

（一）财务报告编制规则

发行人财务报表以持续经营假设为基础，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》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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（以下合称“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》（2014 年修订）的披露规定编制。

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。本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。

（二）2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务报告审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019 年的资产负债表、利润表及现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留的审计意见（中兴华审字[2020]第 020947 号）。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2020 年的资产负债表、利润表及现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留的审计意见（中兴华审字[2021]第 021403 号）。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2021 年的资产负债表、利润表及现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留的审计意见（中兴华审字[2022]第 021607 号）。

发行人 2022 年 1-3 月的资产负债表、利润表及现金流量表未经审计。

（三）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

1、2019 年度变更情况

2019 年 4 月，财政部发布《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度 12 月 31 日的财务报表列报项目调整如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	219,047,619.04	应收票据	-
		应收账款	219,047,619.04
应付票据及应付账款	2,454,033,738.69	应付票据	653,000,000.00
		应付账款	1,801,033,738.69

2、2020 年度变更情况

2020 年度，公司未发生会计政策和会计估计变更。

3、2021 年度变更情况

（1）会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

①对合并财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	48,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	48,000,000.00

②对母公司财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	218,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	218,000,000.00

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

①对合并财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）		2021 年 1 月 1 日（变更后）	
项目	账面价值	项目	账面价值
预收款项	358,228,845.41	合同负债	328,650,316.88
		其他流动负债	29,578,528.53

②对母公司财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）		2021 年 1 月 1 日（变更后）	
项目	账面价值	项目	账面价值
预收款项	100,438.86	合同负债	92,145.74
		其他流动负债	8,293.12

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（2）会计估值变更

无。

三、财务报表合并范围及变动情况

（一）2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人合并范围变化如下所示：

1、2019 年度合并报表范围的变化

（1）2019 年度无新纳入合并范围的主体。

（2）2019 年末，发行人合并范围内子公司数量为 8 家，较上年末减少 1 家，系发行人将持有的南通凯鼎城镇建设开发有限公司全部股权无偿划出所致。

2、2020 年度合并报表范围的变化

（1）2020 年末，发行人合并范围内子公司数量为 9 家，较上年增加 1 家。2020 年 5 月，发行人成立全资子公司南通智汇企业管理有限公司，本期纳入合并范围。

（2）2020 年度无不再纳入合并范围的主体。

3、2021 年合并报表范围的变化

（1）2021 年末，发行人合并范围内子公司数量为 10 家，较上年末增加 1 家。2021 年 9 月，发行人成立全资子公司南通领航新能源科技有限公司，本期纳入合并范围。

（2）2021 年无不再纳入合并范围的主体。

4、2022 年 1-3 月合并报表范围的变化

（1）2022 年 3 月末，发行人合并范围内子公司数量为 11 家，较上年末增加 1 家。2022 年 1 月，发行人成立全资子公司南通华屹房地产有限公司，本期纳入合并范围。

（2）2022 年 1-3 月无不再纳入合并范围的主体。

（二）截至 2022 年 3 月末，发行人财务报表合并范围如下：

表 6-1 截至 2022 年 3 月末财务报表合并范围

单位：万元、%

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南通华山实业有限公司	一级	33,000.00	100.00	100.00
2	南通世锦实业有限公司	一级	168,000.00	84.52	84.52
3	南通高新区科技城投资发展有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00
4	南通智汇企业管理有限公司	一级	300.00	100.00	100.00
5	南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司	二级	23,000.00	100.00	100.00
6	南通富都建设工程有限公司	二级	45,000.00	88.89	88.89
7	南通高新区硕博水利工程有限公司	二级	158,000.00	100.00	100.00
8	南通溯天环保科技有限公司	二级	5,000.00	90.71	90.71
9	南通市通州区正方商贸有限公司	二级	29,000.00	82.76	82.76
10	南通领航新能源科技有限公司	二级	500.00	100.00	100.00
11	南通华屹房地产有限公司	二级	1,500.00	100.00	100.00

四、发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月财务报表

(一) 合并财务报表

表 6-2 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	231,910.13	341,182.15	404,990.10	357,424.48
交易性金融资产	298.00	298.00	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	36,500.00	-
应收账款	88,977.65	87,406.87	63,224.09	41,649.84
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	4,106.16	4,824.56	2,448.62	1,685.31
其他应收款	2,013,893.54	1,889,946.92	2,079,642.54	1,695,533.58
存货	1,370,996.65	1,365,456.17	1,371,059.81	424,353.29
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	17,381.03	16,397.20	26,101.74	20,335.37
流动资产合计	3,727,563.15	3,705,511.87	3,983,966.90	2,540,981.86
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	4,800.00	6,500.00

持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	113,599.40	113,599.40	97,138.75	65,316.35
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	3,958.35	4,077.68	-	-
投资性房地产	694,833.36	694,833.36	683,158.68	446,649.84
固定资产	1,813.26	1,943.69	2,205.57	2,703.32
在建工程	4,815.21	4,327.97	2,659.22	2,420.43
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	14,698.65	14,792.42	15,069.09	15,349.08
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	487.22	487.22	368.07	22.53
其他非流动资产	84,703.85	84,703.85	-	971,679.94
非流动资产合计	918,909.31	918,765.60	805,399.39	1,510,641.50
资产总计	4,646,472.46	4,624,277.47	4,789,366.29	4,051,623.36
流动负债：				
短期借款	89,932.58	102,182.58	229,190.00	221,500.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	49,100.00	75,600.00	176,740.00	72,235.71
应付账款	19,331.85	24,550.33	26,289.35	21,582.64
预收款项	7.21	83.33	36,005.13	14,204.80
合同负债	22,691.18	18,031.68	-	-
应付职工薪酬	146.65	255.36	72.90	69.74
应交税费	57,800.59	54,871.97	45,680.04	39,958.14
其他应付款	106,442.53	122,347.73	159,729.29	127,839.45
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	494,890.67	445,132.17	379,065.62	391,732.43
其他流动负债	2,153.72	1,696.15	85,100.77	122,079.38
流动负债合计	842,496.99	844,751.31	1,137,873.10	1,011,202.28
非流动负债：				
长期借款	894,692.00	905,260.50	776,250.00	454,480.00
应付债券	1,028,984.83	993,984.83	887,817.29	736,945.08
租赁负债	-	-	-	-

长期应付款	32,282.78	35,071.32	180,512.04	275,364.44
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	108,624.03	108,624.03	101,423.21	40,800.70
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,064,583.64	2,042,940.69	1,946,002.54	1,507,590.22
负债合计	2,907,080.63	2,887,691.99	3,083,875.64	2,518,792.50
所有者权益：				
实收资本	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	19,800.00	19,800.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	19,800.00	19,800.00	-	-
资本公积	697,637.97	697,637.97	697,637.97	697,637.97
其他综合收益	102,225.13	102,225.13	117,179.95	122,402.10
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	317.56	317.56	317.56	317.56
未分配利润	441,573.96	439,146.21	411,168.22	222,946.78
归母公司所有者权益合计	1,661,554.62	1,659,126.87	1,626,303.71	1,443,304.41
少数股东权益	77,837.21	77,458.60	79,186.94	89,526.45
所有者权益合计	1,739,391.83	1,736,585.48	1,705,490.65	1,532,830.86
负债和所有者权益总计	4,646,472.46	4,624,277.47	4,789,366.29	4,051,623.36

表 6-3 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	37,482.09	175,352.85	117,567.28	228,657.17
其中：营业收入	37,482.09	175,352.85	117,567.28	228,657.17
二、营业总成本	37,520.54	200,910.77	137,895.54	209,440.17
其中：营业成本	25,584.82	135,278.95	79,872.86	155,590.57
税金及附加	822.99	6,372.09	3,889.36	7,188.99
销售费用	-	1,583.81	-	-
管理费用	660.45	3,063.75	3,071.85	3,620.11
研发费用	-	-	-	-
财务费用	10,452.28	54,612.16	51,061.48	43,040.49
加：其他收益	3,605.00	15,001.70	15,563.82	15,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,062.06	-297.79	6.96
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	48,743.05	249,452.91	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-476.61	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-1,382.13	-65.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-16.06
三、营业利润	3,566.56	40,772.27	243,008.55	34,142.45
加：营业外收入	11.38	16.50	81.62	109.72
减：营业外支出	150.80	136.81	68.11	134.62
四、利润总额	3,427.13	40,651.96	243,022.06	34,117.56
减：所得税费用	620.78	14,402.31	65,140.12	9,266.94
五、净利润	2,806.35	26,249.65	177,881.93	24,850.62
归属于母公司股东的净利润	2,427.75	27,977.99	188,221.44	24,057.65
少数股东损益	378.61	-1,728.34	-10,339.51	792.97

表 6-4 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	35,160.71	154,795.39	124,067.45	226,689.47
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	82,710.78	151,318.41	300,766.46	434,965.25
经营活动现金流入小计	117,871.49	306,113.79	424,833.91	661,654.72
购买商品、接受劳务支付的现金	26,141.66	101,791.40	100,583.53	212,036.54
支付给职工以及为职工支付的现金	269.53	1,495.00	1,027.97	1,187.43
支付的各项税费	3,519.94	7,256.08	12,459.98	10,829.62
支付其他与经营活动有关的现金	354.51	2,851.40	1,330.76	354,482.08
经营活动现金流出小计	30,285.65	113,393.89	115,402.23	578,535.67
经营活动产生的现金流量净额	87,585.84	192,719.91	309,431.67	83,119.05
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4,119.33	19,069.61	4,516.06	-
取得投资收益收到的现金	-	3,100.61	6,661.75	81.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	7.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4,119.33	22,170.22	11,177.81	89.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	493.30	86,571.85	314.18	554.67

投资支付的现金	6,435.00	35,144.50	42,598.00	14,984.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	1,144.32
投资活动现金流出小计	6,928.30	121,716.35	42,912.18	16,682.99
投资活动产生的现金流量净额	-2,808.97	-99,546.13	-31,734.37	-16,593.36
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	472,866.00	1,064,150.36	1,375,575.00	967,246.67
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	218,129.71	280,137.20	-
筹资活动现金流入小计	472,866.00	1,282,280.08	1,655,712.20	967,246.67
偿还债务支付的现金	413,714.55	1,145,620.52	1,042,417.32	631,832.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,837.99	139,003.06	142,784.88	114,549.71
支付其他与筹资活动有关的现金	-	49,988.52	788,438.30	318,789.29
筹资活动现金流出小计	451,552.54	1,334,612.11	1,973,640.50	1,065,171.64
筹资活动产生的现金流量净额	21,313.46	-52,332.03	-317,928.30	-97,924.97
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	106,090.33	40,841.75	-40,231.00	-31,399.29
加：期初现金及现金等价物的余额	233,054.23	192,212.48	232,443.48	263,842.77
六、期末现金及现金等价物的余额	339,144.56	233,054.23	192,212.48	232,443.48

(二) 母公司财务报表

表 6-5 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产				
货币资金	125,912.24	170,224.76	57,746.64	89,889.98
交易性金融资产	298.00	298.00	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	22,514.33	22,514.33	428.08	0.37
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	39.80	39.80	39.80	96.87
其他应收款	2,161,937.63	2,039,563.80	2,047,036.77	1,717,514.04
存货	346,571.84	343,915.57	359,384.90	-
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-

其他流动资产	-	1,945.33	1,431.65	1,298.57
流动资产合计	2,657,273.84	2,578,501.59	2,466,067.85	1,808,799.83
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	21,800.00	23,500.00
持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	413,064.52	410,629.52	294,594.27	265,783.09
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500.00	1,500.00	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	31.14	34.44	43.88	59.32
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	34.72	35.36	26.94	21.84
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	281.49	281.49	265.05	-
其他非流动资产	-	-	-	422,682.98
非流动资产合计	414,911.85	412,480.80	316,730.15	712,047.23
资产总计	3,072,185.69	2,990,982.39	2,782,798.00	2,520,847.06
流动负债				
短期借款	30,332.31	30,538.96	62,500.00	76,700.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	85.64	85.64	37.36	31.06
预收款项	3.49	82.13	141.51	16.32
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	135.96	245.89	65.66	63.26
应交税费	5,623.16	5,649.15	1,983.27	2,077.54
其他应付款	382,482.59	339,325.04	236,896.08	138,606.79
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	345,331.11	315,331.11	250,876.30	268,387.68
其他流动负债	-	-	85,100.77	122,079.38
流动负债合计	763,994.27	691,257.93	637,600.94	607,962.02

非流动负债				
长期借款	422,785.00	432,785.00	337,200.00	224,080.00
应付债券	989,173.37	954,173.37	887,817.29	736,945.08
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	6,633.88	8,687.30	9,934.17	36,075.36
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,418,592.25	1,395,645.67	1,234,951.46	997,100.44
负债合计	2,182,586.53	2,086,903.60	1,872,552.40	1,605,062.46
所有者权益				
实收资本	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	19,800.00	19,800.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	19,800.00	19,800.00	-	-
资本公积	503,467.47	503,467.47	503,467.47	503,467.47
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	317.56	317.56	317.56	317.56
未分配利润	-33,985.86	-19,506.25	6,460.57	11,999.57
所有者权益合计	889,599.17	904,078.79	910,245.60	915,784.60
负债和所有者权益总计	3,072,185.69	2,990,982.39	2,782,798.00	2,520,847.06

表 6-6 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	248.30	26,994.68	10,681.25	1,309.43
减：营业成本	-	20,268.24	4,558.54	-
税金及附加	-	1,797.76	328.92	786.74
销售费用	-	-	-	-
管理费用	420.64	1,665.28	1,341.14	1,403.51
研发费用	-	-	-	-
财务费用	14,307.27	44,094.90	24,435.92	20,950.00
加：其他收益	-	15,001.70	15,343.25	15,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-61.26	-36.82	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-65.73	-1,060.21	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-16.06
二、营业利润	-14,479.62	-25,956.79	-5,737.06	-6,846.88
加：营业外收入	0.00	1.42	0.93	47.43
减：营业外支出	-	27.88	67.92	125.96
三、利润总额	-14,479.62	-25,983.25	-5,804.05	-6,925.41
减：所得税费用	-	-16.43	-265.05	-
四、净利润	-14,479.62	-25,966.81	-5,539.00	-6,925.41

表 6-7 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	169.66	7,282.11	10,480.63	1,442.30
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	25,175.90	17,741.64	94,362.45	46,532.44
经营活动现金流入小计	25,345.56	25,023.76	104,843.08	47,974.74
购买商品、接受劳务支付的现金	2,656.27	5,125.00	13,878.31	2,100.63
支付给职工以及为职工支付的现金	687.44	1,269.84	870.94	999.48
支付的各项税费	16.18	544.87	334.38	769.20
支付其他与经营活动有关的现金	159.85	98.85	519.33	87,429.00
经营活动现金流出小计	3,519.73	7,038.56	15,602.94	91,298.32
经营活动产生的现金流量净额	21,825.82	17,985.20	89,240.14	-43,323.58
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4,000.00	300.00	700.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	7.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4,000.00	300.00	700.00	7.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.14	18.26	33.83	30.48
投资支付的现金	6,435.00	96,394.50	28,848.00	9,485.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,435.14	96,412.76	28,881.83	9,515.48

投资活动产生的现金流量净额	-2,435.14	-96,112.76	-28,181.83	-9,507.57
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	80,000.00	829,950.36	935,690.00	555,060.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	63,863.41	203,036.72	243,289.19	19,590.30
筹资活动现金流入小计	143,863.41	1,032,987.09	1,178,979.19	574,650.30
偿还债务支付的现金	27,053.41	746,836.80	766,888.63	403,437.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,763.71	95,370.37	96,698.21	93,246.69
支付其他与筹资活动有关的现金	139,249.49	25,614.24	431,694.00	61,139.90
筹资活动现金流出小计	196,066.62	867,821.41	1,295,280.84	557,824.04
筹资活动产生的现金流量净额	-52,203.21	165,165.68	-116,301.65	16,826.26
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	-32,812.52	87,038.12	-55,243.33	-36,004.89
加：期初现金及现金等价物的余额	120,513.76	33,475.64	88,718.98	124,723.87
六、期末现金及现金等价物的余额	87,701.24	120,513.76	33,475.64	88,718.98

五、发行人主要财务状况分析

表 6-8 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末主要资产负债科目变动情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
货币资金	231,910.13	-32.03	341,182.15	-15.76	404,990.10	13.31	357,424.48	-3.86
应收账款	88,977.65	1.80	87,406.87	38.25	63,224.09	51.80	41,649.84	90.14
预付款项	4,106.16	-14.89	4,824.56	97.03	2,448.62	45.29	1,685.31	400.73
其他应收款	2,013,893.54	6.56	1,889,946.92	-9.12	2,079,642.54	22.65	1,695,533.58	10.41
存货	1,370,996.65	0.41	1,365,456.17	-0.41	1,371,059.81	223.09	424,353.29	-6.18
其他流动资产	17,381.03	6.00	16,397.20	-37.18	26,101.74	28.36	20,335.37	12.08
流动资产合计	3,727,563.15	0.60	3,705,511.87	-6.99	3,983,966.90	56.79	2,540,981.86	5.87
可供出售金融资产	-	-	-	-	4,800.00	-26.15	6,500.00	-
长期股权投资	113,599.40	0.00	113,599.40	16.95	97,138.75	48.72	65,316.35	27.06
其他非流动金融资产	3,958.35	-2.93	4,077.68	-	-	-	-	-
投资性房地产	694,833.36	0.00	694,833.36	1.71	683,158.68	52.95	446,649.84	-17.36
固定资产	1,813.26	-6.71	1,943.69	-11.87	2,205.57	-18.41	2,703.32	-14.95
在建工程	4,815.21	11.26	4,327.97	62.75	2,659.22	9.87	2,420.43	27.16
无形资产	14,698.65	-0.63	14,792.42	-1.84	15,069.09	-1.82	15,349.08	-1.69

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
递延所得税资产	487.22	0.00	487.22	32.37	368.07	1533.69	22.53	265.15
其他非流动资产	84,703.85	0.00	84,703.85	-	-	-	971,679.94	-2.71
非流动资产合计	918,909.31	0.02	918,765.60	14.08	805,399.39	-46.68	1,510,641.50	-6.62
资产总计	4,646,472.46	0.48	4,624,277.47	-3.45	4,789,366.29	18.21	4,051,623.36	0.84
短期借款	89,932.58	-11.99	102,182.58	-55.42	229,190.00	3.47	221,500.00	102.59
应付票据	49,100.00	-35.05	75,600.00	-57.23	176,740.00	144.67	72,235.71	10.62
应付账款	19,331.85	-21.26	24,550.33	-6.61	26,289.35	21.81	21,582.64	-88.02
预收款项	7.21	-91.35	83.33	-99.77	36,005.13	153.47	14,204.80	102.18
应付职工薪酬	146.65	-42.57	255.36	250.29	72.9	4.53	69.74	697.03
合同负债	22,691.18	25.84	18,031.68	-	-	-	-	-
应交税费	57,800.59	5.34	54,871.97	20.12	45,680.04	14.32	39,958.14	29.38
其他应付款	106,442.53	-13.00	122,347.73	-23.40	159,729.29	24.95	127,839.45	-38.84
一年内到期的非流动负债	494,890.67	11.18	445,132.17	17.43	379,065.62	-3.23	391,732.43	35.62
其他流动负债	2,153.72	26.98	1,696.15	-98.01	85,100.77	-30.29	122,079.38	66.08
流动负债合计	842,496.99	-0.27	844,751.31	-25.76	1,137,873.10	12.53	1,011,202.28	4.89
长期借款	894,692.00	-1.17	905,260.50	16.62	776,250.00	70.80	454,480.00	31.99
应付债券	1,028,984.83	3.52	993,984.83	11.96	887,817.29	20.47	736,945.08	-3.84
长期应付款	32,282.78	-7.95	35,071.32	-80.57	180,512.04	-34.45	275,364.44	21.51
递延所得税负债	108,624.03	0.00	108,624.03	7.10	101,423.21	148.58	40,800.70	-20.35
非流动负债合计	2,064,583.64	1.06	2,042,940.69	4.98	1,946,002.54	29.08	1,507,590.22	8.57
负债合计	2,907,080.63	0.67	2,887,691.99	-6.36	3,083,875.64	22.43	2,518,792.50	7.06

(一) 资产结构分析

表 6-9 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	231,910.13	4.99	341,182.15	7.38	404,990.10	8.46	357,424.48	8.82
交易性金融资产	298.00	0.01	298.00	0.01	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	36,500.00	0.76	-	-
应收账款	88,977.65	1.91	87,406.87	1.89	63,224.09	1.32	41,649.84	1.03
预付款项	4,106.16	0.09	4,824.56	0.10	2,448.62	0.05	1,685.31	0.04
其他应收款	2,013,893.54	43.34	1,889,946.92	40.87	2,079,642.54	43.42	1,695,533.58	41.85
存货	1,370,996.65	29.51	1,365,456.17	29.53	1,371,059.81	28.63	424,353.29	10.47
其他流动资产	17,381.03	0.37	16,397.20	0.35	26,101.74	0.54	20,335.37	0.50
流动资产合计	3,727,563.15	80.22	3,705,511.87	80.13	3,983,966.90	83.18	2,540,981.86	62.72
可供出售金融资产	-	-	-	-	4,800.00	0.10	6,500.00	0.16

长期股权投资	113,599.40	2.44	113,599.40	2.46	97,138.75	2.03	65,316.35	1.61
其他非流动金融资产	3,958.35	0.09	4,077.68	0.09	-	-	-	-
投资性房地产	694,833.36	14.95	694,833.36	15.03	683,158.68	14.26	446,649.84	11.02
固定资产	1,813.26	0.04	1,943.69	0.04	2,205.57	0.05	2,703.32	0.07
在建工程	4,815.21	0.10	4,327.97	0.09	2,659.22	0.06	2,420.43	0.06
无形资产	14,698.65	0.32	14,792.42	0.32	15,069.09	0.31	15,349.08	0.38
递延所得税资产	487.22	0.01	487.22	0.01	368.07	0.01	22.53	0.00
其他非流动资产	84,703.85	1.82	84,703.85	1.83	-	-	971,679.94	23.98
非流动资产合计	918,909.31	19.78	918,765.60	19.87	805,399.39	16.82	1,510,641.50	37.28
资产合计	4,646,472.46	100.00	4,624,277.47	100.00	4,789,366.29	100.00	4,051,623.36	100.00

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人资产规模持续增长、资产构成比较稳定，流动资产占比相对较大。截至 2022 年 3 月末，流动资产占总资产的比例为 80.22%，非流动资产占总资产的比例为 19.78%。截至 2022 年 3 月末，发行人资产中，其他应收款、投资性房地产、存货及货币资金占比较大，分别为 43.34%、14.95%、29.51% 及 4.99%。

1、货币资金

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 357,424.48 万元、404,990.10 万元、341,182.15 万元和 231,910.13 万元，占总资产的比例分别为 8.82%、8.46%、7.38%和 4.99%，截至 2021 年末，发行人货币资金余额较 2020 年末减少 15.76%，主要系其他货币资金减少所致。截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额较 2021 年末减少 32.03%，主要系银行存款减少所致。2021 年末发行人受限资金为 108,127.92 万元，占总资产的 2.34%，主要为质押借款及保证金。

表 6-10 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末货币资金情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	2.44	4.07	5.48	5.28
银行存款	124,673.26	233,050.16	192,207.00	232,438.20
其他货币资金	107,234.43	108,127.92	212,777.62	124,981.00
合计	231,910.13	341,182.15	404,990.10	357,424.48

表 6-11：发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末受限货币资金情况

单位：万元

出质人	受限资产	账面余额	
		2022 年 3 月末	2021 年末
本部	南京银行存单	14,000.00	14,000.00
本部	工商银行存单	110.00	110.00
本部	民生银行结构性存款	600.00	600.00
本部	兴业理财	-	10,000.00

本部	兴业理财	-	10,000.00
本部	恒丰银行通知存款	-	5,000.00
本部	南京银行理财	-	10,000.00
本部	浙商银行保证金	1.00	1.00
本部	浙商银行存单	3,400.00	-
本部	民生银行存单	20,000.00	-
本部	广发银行存单	50.00	-
世锦	中国银行保证金	880.00	880.00
科技城	建设银行保证金	-	2.45
科技城	恒丰银行存单	-	10,256.47
科技城	招商银行存单	568.00	568.00
华山	民生银行结构性存款	600.00	600.00
正方	工商银行存单	110.00	110.00
正方	民生银行存单	10,000.00	10,000.00
正方	民生银行存单	10,000.00	10,000.00
富都	民生银行通知存款	-	5,000.00
富都	兴业银行存单	7,000.00	7,000.00
富都	南京银行存单	9,000.00	9,000.00
硕博	南京银行存单	5,000.00	5,000.00
其他	其他保证金	25,915.43	-
合计	-	107,234.43	108,127.92

2、应收账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 41,649.84 万元、63,224.09 万元、87,406.87 万元和 88,977.65 万元，占总资产的比例分别为 1.03%、1.32%、1.89%和 1.91%。截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 24,182.78 万元，增长了 38.25%，主要由于 2021 年开始，发行人工程代建业务改为全额法确认收入，使得当年确认的应收南通高新技术产业开发区管委会应收代建工程款增加所致。应收账款坏账计提政策：

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收账款账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收账款发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收账款发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100.00 万元以上的应收账款确认为单项金额重大的应收账款。

本公司对单项金额重大的应收账款单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收账款，不再包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收账款的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收账款，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合。
无风险组合	以应收账款对象为信用风险特征划分的组合。应收关联方、政府部门、政府部门控制的关联融资平台、个人备用金、保证金为其他组合。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收账款组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收账款组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备。
无风险组合	单独进行减值测试，除非有证据表明应收账款全部无法收回或部分无法收回的，通常不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	5.00
2-3 年	10.00
3-4 年	20.00

账龄	应收账款计提比例 (%)
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收账款，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收账款价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收账款在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收账款的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

表 6-11 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末末应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2022 年 3 月末	2021 年末
1 年以内	28,086.15	26,515.37
1 至 2 年	60,915.96	60,915.96
5 年以上	2.65	2.65
小计	89,004.76	87,433.99
减：坏账准备	27.12	27.12
合计	88,977.65	87,406.87

表 6-12 发行人截至 2022 年 3 月末应收账款按坏账计提方法分类情况

单位：万元、%

类别	2022 年 3 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	89,004.76	100.00	27.12	0.03	88,977.65
其中：账龄分析法组合	4,929.66	5.54	27.12	0.55	4,902.54
其他组合	84,075.10	94.46	-	-	84,075.10
合计	89,004.76	100.00	27.12	0.03	88,977.65

表 6-13 发行人截至 2021 年末应收账款按坏账计提方法分类情况

单位：万元、%

类别	2021 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	

类别	2021 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	87,433.99	100.00	27.12	0.03	87,406.87
其中：账龄分析法组合	3,385.68	3.87	27.12	0.80	3,358.56
其他组合	84,048.31	96.13	-	-	84,048.31
合计	87,433.99	100.00	27.12	0.03	87,406.87

表 6-14 发行人截至 2022 年 3 月末前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占应收账款期末余额比例(%)
南通高新技术开发区管委会	租金及土地整理工程款	关联方	84,075.10	1 年以内、1-2 年	94.46
山东高速物流供应链有限公司	货款	非关联方	1,984.95	1 年以内	2.23
华泰长城国际贸易有限公司	货款	非关联方	523.56	1 年以内	0.59
上海复兆实业有限公司	货款	非关联方	497.95	1 年以内	0.56
南通新华建筑集团有限公司	货款	非关联方	408.25	1 年以内、1-2 年	0.46
合计	-	-	87,489.81	-	98.30

表 6-15 发行人截至 2021 年末前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占应收账款期末余额比例(%)
南通高新技术开发区管委会	租金、土地整理及代建工程款	关联方	84,075.10	1 年以内、1-2 年	94.46
山东高速物流供应链有限公司	货款	非关联方	1,984.95	1 年以内	2.23
华泰长城国际贸易有限公司	货款	非关联方	523.56	1 年以内	0.59
上海复兆实业有限公司	货款	非关联方	497.95	1 年以内	0.56
南通新华建筑集团有限公司	货款	非关联方	408.25	1 年以内、1-2 年	0.46
合计	-	-	87,489.81	-	98.30

表 6-16 发行人截至 2021 年末前五大应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占应收账款期末余额比例(%)
------	------	--------	----	----	----------------

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占应收账款期末余额比例 (%)
南通高新技术开发区管委会	租金、土地整理及代建工程款	关联方	84,048.31	1 年以内、1-2 年	96.13
山东高速物流供应链有限公司	贷款	非关联方	1,984.95	1 年以内	2.27
南通新华建筑集团有限公司	贷款	非关联方	408.25	1 年以内、1-2 年	0.47
阳光国贸集团（上海）贸易有限公司	贷款	非关联方	258.05	1 年以内	0.30
上海复兆实业有限公司	贷款	非关联方	248.98	1 年以内	0.28
合计	-	-	86,948.54	-	99.45

经征询南通市高新区财政局，发行人政府性应收账款均有真实工程业务背景，不涉及违规新增地方政府隐性债务等问题，不存在替政府融资等行为，符合国家相关法律法规的规定。

3、预付账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人预付账款余额分别为 1,685.31 万元、2,448.62 万元、4,824.56 万元和 4,106.16 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.05%、0.10%和 0.09%，占比较低。2020 年末发行人预付账款较 2019 年末增加 763.31 万元，增长了 45.29%，主要是贸易板块供应链增加中国供销集团延长果业有限责任公司预付款 952.40 万元；2021 年末发行人预付账款较 2020 年末增加 2,375.94 万元，增长了 97.03%，主要由于增加江苏通州二建建设工程集团有限公司等公司的预付工程款。

经征询南通市高新区财政局，发行人政府性预付账款均有真实业务背景，不涉及违规新增地方政府隐性债务等问题，不存在替政府融资等行为，符合国家相关法律法规的规定。

表 6-17 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末预付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022 年 3 月末		2021 年末	
	账面金额	占比	账面金额	占比
1 年以内	3,465.16	84.38	4,624.97	95.86
1 至 2 年	477.45	11.63	60.58	1.26
2 至 3 年	44.97	1.10	23.29	0.48
3 年以上	118.59	2.89	115.72	2.40
合计	4,106.16	100.00	4,824.56	100.00

表 6-18 发行人截至 2022 年 3 月末前五大预付账款情况

单位：万元、%

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占预付账款期末余额比例 (%)
江苏通州二建建设工程集团有限公司	工程款	非关联方	1,791.38	1 年以内	43.63
浙江晋荣贸易有限公司	贸易款	非关联方	808.32	1 年以内	19.69
青岛广贸工业科技有限公司	贸易款	非关联方	538.78	1 年以内	13.12
南通四建集团有限公司	工程款	非关联方	501.24	1 年以内	12.21
通州建总集团有限公司	工程款	非关联方	150.73	1 年以内	3.66
合计	-	-	3,790.44	-	92.31

表 6-18 发行人截至 2021 年末前五大预付账款情况

单位：万元、%

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占预付账款期末余额比例 (%)
江苏通州二建建设工程集团有限公司	工程款	非关联方	1,791.38	1 年以内	37.13
四川旅投航空发展有限责任公司	贸易款	非关联方	531.26	1 年以内	11.01
浙江晋荣贸易有限公司	贸易款	非关联方	529.04	1 年以内	10.97
青岛广贸工业科技有限公司	贸易款	非关联方	503.42	1 年以内	10.43
南通四建集团有限公司	工程款	非关联方	501.24	1 年以内	10.39
合计	-	-	3,856.33	-	79.93

4、其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 1,695,533.58 万元、2,079,642.54 万元、1,889,946.92 万元和 2,013,893.54 万元，占总资产的比例分别为 41.85%、43.42%、40.87%和 43.34%。发行人其他应收款主要系发行人与政府部门及其他管委会企业之间的资金往来款，发行人作为南通市高新区较为重要的安置房建设、土地开发整理和工程项目建设主体，为支持高新区企业发展，经发行人财务审核员统一规范审核通过，发行人与其他管委会企业之间发生建设资金往来。截至 2021 年末，发行人应收南通市高新区财政局款项合计 262,243.40 万元，主要是应收土地整理、委托代建项目工程款，为具有业务背景的往来款。

其他应收款中来自政府的其他应收款具有业务背景，主要包括：（1）安置房建设和业务，由于发行人实行征拆后的房屋安置，被拆迁对象凭拆迁安置协议办理安置房产权移交手续，中间过程中有部分项目是高新区财政局下属关联公司代理收取房款，因此发行人会有部分房款计入其他应收款；（2）工程项目建设业务，项目投资竣工验收后并在移交委建部门时，以工程合同、工程竣工报告、发票等原始凭证为依据，计入其他应收款。

其他应收款坏账计提政策：

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对其他应收款账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明其他应收款发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明其他应收款发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100.00 万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

本公司对单项金额重大的其他应收款单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的其他应收款，不再包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的其他应收款，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

	确定组合的依据
账龄组合	以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合。
无风险组合	以其他应收款对象为信用风险特征划分的组合。应收关联方、政府部门、政府部门控制的关联融资平台、个人备用金、保证金为其他组合。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据其他应收款组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计其他应收款组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备。
无风险组合	单独进行减值测试，除非有证据表明其他应收款全部无法收回或部分无法收回的，通常不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

项目	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	5.00
2-3 年	10.00
3-4 年	20.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的其他应收款，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该其他应收款价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该其他应收款在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让其他应收款的，按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

表 6-19 2022 年 3 月末其他应收款坏账准备情况

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	921.76	-	-	921.76
本期计提	0.00	-	-	0.00
期末余额	921.76	-	-	921.76

表 6-20 2022 年 3 月末按款项性质披露其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	期末余额
经营性应收款	313,338.75
押金及保证金	1,703.48
资金往来款	1,699,773.08

账龄	期末余额
小计	2,014,815.30
减：坏账准备	921.76
合计	2,013,893.54

表 6-21 2022 年 3 月末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	期末余额
1 年以内	913,562.81
1 至 2 年	515,309.52
2 至 3 年	143,992.49
3 至 4 年	174,761.33
4 至 5 年	40,743.66
5 年以上	226,445.49
小计	2,014,815.30
减：坏账准备	921.76
合计	2,013,893.54

表 6-22 发行人截至 2022 年 3 月末前五大其他应收款情况

单位：万元

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占其他应收款期末余额比例 (%)
南通捷通城镇建设有限公司	往来款	非关联方	232,979.67	1 年以内至 4-5 年	11.56
南通高新区鸿硕建设开发有限公司	往来款	非关联方	208,715.76	1 年以内至 3-4 年	10.36
江苏省南通高新技术产业开发区财政局	往来款	非关联方	206,069.96	1 年以内至 5 年以上	10.23
南通市通州区旺顺房屋拆迁有限公司	往来款	非关联方	183,866.77	1 年以内至 5 年以上	9.13
南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司	往来款	非关联方	177,113.15	1 年以内至 3-4 年	8.79
合计	-	-	1,008,745.31		50.07

表 6-23 2021 年末其他应收款坏账准备情况

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	469.62	-	-	469.62
本期计提	452.14	-	-	452.14
期末余额	921.76	-	-	921.76

表 6-24 2021 年末按款项性质披露其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	期末余额
经营性应收款	306,197.24
押金及保证金	1,664.65
资金往来款	1,583,006.79
小计	1,890,868.68
减：坏账准备	921.76
合计	1,889,946.92

表 6-25 2021 年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	837,279.48	1,015,500.34
1 至 2 年	417,855.91	566,890.98
2 至 3 年	177,741.66	183,777.58
3 至 4 年	172,852.68	44,396.27
4 至 5 年	39,861.87	56,354.27
5 年以上	245,277.08	213,035.16
小计	1,890,868.68	2,079,954.60
减：坏账准备	921.76	469.62
合计	1,889,946.92	2,079,484.97

表 6-26 发行人截至 2021 年末前五大其他应收款情况

单位：万元

单位名称	形成原因	与发行人关系	金额	年限	占其他应收款期末余额比例 (%)
江苏省南通高新技术产业开发区财政局	往来款	非关联方	262,243.40	1 年以内至 5 年以上	13.87
南通捷通城镇建设有限公司	往来款	非关联方	232,979.67	1 年以内至 4-5 年	12.32
南通高新区鸿硕建设开发有限公司	往来款	非关联方	200,688.23	1 年以内至 3-4 年	10.61
南通市通州区旺顺房屋拆迁有限公司	往来款	非关联方	187,619.15	1 年以内至 5 年以上	9.92
南通金之豪商贸有限公司	往来款	非关联方	162,185.11	1 年以内至 2-3 年	8.58
合计	-	-	1,045,715.58		55.30

注：根据发行人其他应收款坏账计提政策，应收政府部门、政府部门控制的关联融资平台为无风险组合。无风险组合，单独进行减值测试，除非有证据表明其他应收款全部无法收回或部分无法收回的，通常不计提坏账准备。

发行人其他应收款主要系发行人与高新区财政局及其他管委会企业之间的代建工程款及日常往来款，发行人与南通高新区财政局的资金往来不是替政府融资产生的资金往来。

发行人主要债务人江苏省南通高新技术产业开发区财政局、南通市通州区旺顺房屋拆迁有限公司、南通高新区鸿硕建设开发有限公司、南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司及南通捷通城镇建设有限公司均为政府部门及政府控制单位，坏账风险小。

截至 2022 年 3 月末，发行人政府性应收账款余额为 290,145.06 万元。经征询南通市高新区财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项均有真实业务背景、不存在替政府融资行为，不涉及违规新增政府隐性债务等问题，符合国家相关法律法规的规定。

为保障南通高新控股集团有限公司正常运营，管委会决定于 2019 年至 2026 年偿还南通高新控股集团有限公司总额为 648,049.93 万元的应收款项。依据实际情况及发展所需，具体拟还款计划如下：

表 6-27 应收政府部门款项还款安排和回款计划

计划还款年份	还款资金安排（万元）
2019 年	62,706.43
2020 年	30,000.00
2021 年	20,000.00
2022 年	20,000.00
2023 年	30,000.00
2024 年	120,000.00
2025 年	173,500.00
2026 年	191,843.50
合计	648,049.93

5、存货

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人存货余额分别为 424,353.29 万元、1,371,059.81 万元、1,365,456.17 万元和 1,370,996.65 万元，占总资产的比例分别为 10.47%、28.63%、29.53%和 29.51%，2021 年末公司存货较上年末减少 0.41%，2020 年末公司存货较上年末大幅增长 223.09%。2019 年前其他非流动资产项目下列示的相关项目，在项目完成后的移交方式尚未明确，即是否由政府进行回款尚具有一定的不确定性，同时由于其不能在一年或一个营业周期内变现或被耗用，因此将其列示为“其他非流动资产——代建工程成本”。2019 年前其他非流动资产项目下土地拟自持，故计入“其他非流动资产——待处置土地”。

由于部分项目在 2020 年内已实际已收到政府回款，且剩余的项目可以合理预

期在以后的会计期间也将会收到政府回款，符合存货的定义及确认条件，因此将其重分类至“存货——开发成本”项目下列示。2020 年原“其他非流动资产——待处置土地”下列示土地使用计划发生变化，因此将其重分类至“存货——待开发土地”。此项会计处理的依据充分合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

表 6-28 发行人截至 2022 年 3 月末存货构成

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末	占比
合同履约成本	548,627.69	40.02
开发成本	260,716.15	19.02
开发产品	84,680.02	6.18
待开发土地	476,731.92	34.77
库存商品	240.87	0.02
合计	1,370,996.65	100.00

其中，开发成本为土地整理开发业务成本、安置房项目建设成本以及代建项目建设成本；项目完工后转入开发产品，根据不同的业务模式确认收入并结转相应的成本。截至 2022 年 3 月末发行人开发成本和开发产品明细如下表所示：

表 6-29 发行人截至 2022 年 3 月末合同履约成本构成

单位：万元

项目名称	账面价值
通吕运河示范段环境改造	84,351.88
资本化利息（对应拆迁项目）	80,540.81
高新区 2014 年一期市政道路工程	34,869.42
2011 年南区框架路及鹏程大桥	20,470.51
桑夏软件园	16,247.94
高新区 2013 年绿化工程	14,747.87
污水处理厂项目	13,079.16
金桥、朝霞、金源、金圩、康富、杏园路电缆	9,564.44
纳琳威厂房	7,739.48
2017 年一期市政建设工程	6,330.42
零星工程支出	6,243.72
零星项目	6,011.83
复兴村拆迁	5,923.54
卡森工厂	5,905.56
聚诚工业园（博鼎）	5,518.81
鹏程西路金山路	5,379.73

项目名称	账面价值
西南片区复兴村	5,234.15
高新区 2015 年市政维护工程	5,152.46
高新区 2016 年二期市政道路工程	4,970.98
2009 年 BT 路	4,487.05
2010 年 BT 路	4,401.45
西南片区金普村拆迁	4,141.75
高新区 2013 年一期市政道路	3,709.84
2012 年一期市政道路	3,527.53
金沙湾地块	3,458.80
2010 年框架路	3,294.82
中航世科	3,294.10
道路工程	3,229.66
博鼎工业园	3,073.02
通灵桥周边环境整治（非居）	3,016.63
高新区 2014 年二期人行道	2,992.74
河道护岸	2,771.33
高新区 2014 年二期市政道路工程	2,768.87
土地复垦项目	2,751.65
高新区金安、金川路等道路工程	2,682.56
花家渡提前拆迁	2,665.74
南通高新区金鼎路及园区一号路改造工程一标	2,629.28
项目推进支出	2,620.53
高新区 2016 年河道整治工程	2,612.98
2009 年市政道路 BT 工程	2,506.24
青岛路	2,272.75
G345 以东地块	2,188.74
南通高新区 2014 年绿化施工工程	2,121.83
金欣路工程	2,112.34
高新区金源路一标	2,055.54
安佳家生物	2,026.66
南区自来水工程及维修迁移	2,016.23
文山村拆迁	1,961.58
预付工程款	1,900.69
资本化利息-正方商贸	1,896.03
2010 年市政道路 BT 工程	1,864.36

项目名称	账面价值
金浩路 C 标	1,806.96
金泰幼儿园	1,788.82
南区框架路	1,787.64
高新区 2015 年下半年绿化工程	1,771.33
高新区 2014 年污水总管工程	1,729.41
高新区 2014 年市政给水工程	1,716.19
金海路金民路南段文鼎路西段金山路北段	1,714.19
220KV 狮桥变新出输电线路工程	1,657.66
新科大道电缆土建工程	1,655.50
2010 年通吕河护岸工程	1,560.60
开发区 2012 年蒸汽管道工程	1,558.24
金川路 BT	1,508.31
高新区金源路二标段	1,461.90
民平村提前拆迁	1,404.01
麒麟村拆迁	1,402.70
高新区金民、文明路道路工程	1,384.53
高新区南区人行道建设工程	1,379.12
朝霞大桥	1,358.33
进东村拆迁	1,339.39
2011 年南区框架路	1,332.65
南通高新区金缘幼儿园	1,306.97
工程款	1,287.92
公共	1,268.15
斯澳工厂	1,226.11
道路工程	1,218.53
金桥幼儿园	1,192.75
高新区 2014 年河道整治建设工程	1,187.17
斯澳厂房	1,177.29
界北村拆迁	1,175.52
南通高新区河道整治工程	1,170.86
狮子桥村工业及安置房地块	1,128.08
高新区康富路工程	1,080.67
南通高新区双福路道路工程	1,075.19
2016 年下半年河道整治及金虹路施工工程	1,062.75
南通高新区 2017 年一期河道整治	1,038.07

项目名称	账面价值
金浩路 A 标	1,028.59
南通高新区 2015 年绿化工程	1,016.69
大富豪-综艺新材料线路工程	1,000.00
其他	69,332.88
合计	548,627.69

表 6-30 发行人截至 2022 年 3 月末开发成本构成

单位：万元

项目名称	账面价值
金缘花苑 D 区	72,538.34
双福花苑 B	35,986.79
资本化利息	29,644.91
正场西南	20,643.77
金缘花苑 C 区	16,118.71
金乐小学、文山初中	15,937.40
金泰花苑 C 区	12,078.77
其他零星工程支出	9,882.71
开发区标准厂房	6,799.77
金泰花苑 B 区	6,347.50
正场花苑公建房	3,370.60
高新区五星级高中	2,937.33
南区安息堂	2,525.11
金缘花苑 B 区	2,505.02
科技城南侧土地（8049）	2,489.48
金泰花苑 A 区	2,341.07
城西安息堂新建一期	2,095.73
开发成本	1,938.08
职工之家环境提升改造工程	1,418.96
金欣佳苑 F 区	1,409.99
双福花苑 A	1,299.46
金缘花苑 A 区	1,267.84
金乐市场	1,169.65
高新区幼儿园	1,002.87
其他	6,966.28
合计	260,716.15

表 6-31 发行人截至 2022 年 3 月末开发产品构成

单位：万元

项目名称	账面价值
金浩路	5.15
华山花苑六期	478.28
金泰花苑 D 区	6,498.80
金缘花苑 C 区	9,960.14
正场花苑 A 区	56,026.06
夏四店花苑 A 区	4,029.09
快乐之家	4,435.30
快乐之家 5#-6#楼工程	2,672.73
高新区职工住宅建设工程	574.47
合计	84,680.02

截至 2022 年 3 月末，发行人待开发土地账面价值为 476,731.92 万元，均为其他非流动资产转入的待处置土地，该部分均为出让用地，土地出让金也均已缴纳，主要为住宅用地、商住用地和工业用地，具体明细如下表所示：

表 6-32 发行人截至 2022 年 3 月末待开发土地明细

单位：万元、平方米

序号	土地使用权证编号	坐落地址	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金	土地出让金	是否缴纳 出让金	土地所在区域
									(应缴)	(实缴)		
1	通州国用(2014)第 023004 号	五接镇开沙岛村	31,019.84	招拍挂	2014 年	商业	21,566.66	成本法	20,938.40	20,938.40	是	南通滨江新区
2	通州国用(2014)第 023005 号	五接镇开沙岛村	71,711.64	招拍挂	2014 年	商业	49,857.77	成本法	48,405.36	48,405.36	是	南通滨江新区
3	通州国用(2014)第 023006 号	五接镇开沙岛村	77,987.61	招拍挂	2014 年	商业	54,221.16	成本法	52,641.64	52,641.64	是	南通滨江新区
4	通州国用(2014)第 021003 号	滨海新区创业大道北侧	93,379.53	招拍挂	2014 年	住宅	25,391.89	成本法	24,652.32	24,652.32	是	南通滨海园区
5	通州国用(2014)第 021007 号	滨海新区围垦北区	36,944.82	招拍挂	2014 年	住宅	10,502.72	成本法	10,196.82	10,196.82	是	南通滨海园区
6	通州国用(2014)第 021008 号	滨海新区围垦北区	34,811.83	招拍挂	2014 年	住宅	10,326.63	成本法	10,025.86	10,025.86	是	南通滨海园区
7	通州国用(2014)第 021009 号	滨海新区围垦北区	37,320.81	招拍挂	2014 年	住宅	11,070.90	成本法	10,748.45	10,748.45	是	南通滨海园区
8	通州国用(2014)第 021012 号	滨海新区围垦北区	42,212.79	招拍挂	2014 年	住宅	12,522.06	成本法	12,157.34	12,157.34	是	南通滨海园区
9	苏 2018 通州湾不动产权第 0000190 号	通州湾示范区云海路北、银海路东	40117.8	招拍挂	2018 年	商住	13,359.29	成本法	13,359.29	13,359.29	是	南通滨海园区
10	苏(2020)通州湾不动产权第 0026038 号	文河路南侧、邢园竖河东侧、文昌路北	25,493.33	招拍挂	2020 年	商住	14,289.43	成本法	15,493.92	15,493.92	是	南通金沙湾
11	通州国用(2014)	文贤路南侧、	11,399.94	招拍挂	2014 年	商住	6,726.00	成本法	6,726.00	6,726.00	是	南通金沙湾

序号	土地使用权证编号	坐落地址	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金	土地出让金	是否缴纳出让金	土地所在区域
									(应缴)	(实缴)		
	第 003038 号	金欣路东侧										
12	通州国用(2014)第 003040 号	康富路北侧、金乐竖河西侧	25,552.87	招拍挂	2014 年	商住	15,076.27	成本法	15,076.27	15,076.27	是	南通金沙湾
13	通州国用(2014)第 003041 号	康富路北侧、金欣路东侧	38,200.81	招拍挂	2014 年	商住	22,538.59	成本法	22,538.59	22,538.59	是	南通金沙湾
14	通州国用(2014)第 003039 号	万和华府二期西侧、二号横河南侧	13,611.93	招拍挂	2014 年	商住	6,397.64	成本法	6,397.64	6,397.64	是	南通高新区
15	通州国用(2015)第 003017 号	青岛路东侧、金西横河南侧	7,173.33	招拍挂	2015 年	住宅	3,955.70	成本法	3,838.62	3,838.62	是	南通高新区
16	通州国用(2015)第 003010 号	通吕公路北侧、瑞华塑料西侧	19,683.9	招拍挂	2015 年	商住	10,852.13	成本法	10,530.94	10,530.94	是	南通高新区
17	通州国用(2015)第 003012 号	通吕公路北侧、大正机械东侧	6,691.97	招拍挂	2015 年	商住	3,689.42	成本法	3,580.22	3,580.22	是	南通高新区
18	通州国用(2015)第 003011 号	通吕公路北侧、江华机械西侧	20,482.9	招拍挂	2015 年	商住	11,292.64	成本法	10,958.40	10,958.40	是	南通高新区
19	苏(2019)通州区不动产权第 0015164 号	开发区狮子桥村 21、24、25 组	50,012.75	招拍挂	2019 年	工业	1,601.44	成本法	1,550.40	1,550.40	是	南通高新区
20	苏(2017)通州区不动产权第 0019400 号	开发区双池头村 3、12、13、14 组	39,999.8	招拍挂	2017 年	工业	1,280.82	成本法	1,240.00	1,240.00	是	南通高新区
21	苏(2020)通州区不动产权第	金鼎路东侧、金桥路南侧	30,568.85	招拍挂	2020 年	工业	978.84	成本法	947.64	947.64	是	南通高新区

序号	土地使用权证编号	坐落地址	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金	土地出让金	是否缴纳出让金	土地所在区域
									(应缴)	(实缴)		
	0006352 号											
22	苏(2018)通州区不动产权第0005228号	金新街道双池头村	13,357.93	招拍挂	2018 年	工业	441.5	成本法	427.46	427.46	是	南通高新区
23	苏(2020)通州区不动产权第0005280号	金新街道花家渡村	39,857.80	招拍挂	2020 年	工业	1,317.40	成本法	1,294.84	1,294.84	是	南通高新区
24	苏(2020)通州区不动产权第0007321号	金新街道狮子桥村	61,653.69	招拍挂	2020 年	工业	2,037.78	成本法	1,984.81	1,984.81	是	南通高新区
25	暂未取得产证	金洲路东侧、人才公寓北侧地块(R2020-010高地)	5,759.00	招拍挂	2021	商办	1,028.08	成本法	1,028.08	1,028.08	是	南通高新区
26	通州国用(2012)第 021034 号	狮子桥村	47,147.00	招拍挂	2012	住宅	36,227.52	成本法	36,227.52	36,227.52	是	南通高新区
27	通州国用(2012)第 021027 号	滨海新区围垦北区	46,302.77	招拍挂	2012 年	住宅	13,735.32	成本法	13,335.26	13,335.26	是	南通滨海园区
28	通州国用(2012)第 021028 号	滨海新区围垦北区	40,342.80	招拍挂	2012 年	住宅	11,967.35	成本法	11,618.78	11,618.78	是	南通滨海园区
29	通州国用(2012)第 021029 号	滨海新区围垦北区	43,225.78	招拍挂	2012 年	住宅	13,356.83	成本法	12,967.80	12,967.80	是	南通滨海园区
30	通州国用(2012)第 021030 号	滨海新区围垦北区	52,378.74	招拍挂	2012 年	住宅	15,537.71	成本法	15,085.15	15,085.15	是	南通滨海园区
31	通州国用(2012)第 021031 号	滨海新区围垦北区	47,146.76	招拍挂	2012 年	住宅	13,985.69	成本法	13,578.34	13,578.34	是	南通滨海园区

序号	土地使用权证编号	坐落地址	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金	土地出让金	是否缴纳出让金	土地所在区域
									(应缴)	(实缴)		
32	通州国用(2012)第 021032 号	滨海新区围垦北区	49,418.75	招拍挂	2012 年	住宅	14,659.65	成本法	14,232.67	14,232.67	是	南通滨海园区
33	通州国用(2012)第 003014 号	东至空地、南至村民住宅、西至青岛路、北至通道	25,181.87	招拍挂	2012 年	商住	7,781.24	成本法	7,554.60	7,554.60	是	南通高新区
34	通州国用(2012)第 003015 号	高新区东、南均至华山花苑、西至华山路、北至张謇大道	5,758.97	招拍挂	2012 年	商业办公	1,277.16	成本法	1,220.00	1,220.00	是	南通高新区
35	通州国用(2010)第 003127 号	开发区通掘路西.行根路南	3,989.98	招拍挂	2010 年	商务金融	2,157.59	成本法	2,094.75	2,094.75	是	南通高新区
36	通州国用(2010)第 003128 号	开发区通掘路西.行根路北	9,796.95	招拍挂	2010 年	商务金融	4,540.91	成本法	4,408.65	4,408.65	是	南通高新区
37	通州国用(2011)第 003062 号	高新区华山居 18 组	3,243.98	招拍挂	2011 年	商业	484.49	成本法	470.38	470.38	是	南通高新区
38	通州国用(2010)第 003100 号	世纪大道东.金乐佳苑北侧、农田南、金欣路西	7,342.96	招拍挂	2010 年	商业	397.07	成本法	385.51	385.51	是	南通金沙湾
39	通州国用(2013)第 003036 号	二号横河南侧.金欣路东侧	19,273.33	招拍挂	2013 年	商住	7,483.12	成本法	7,265.17	7,265.17	是	南通高新区
40	通州国用(2013)第 003037 号	康复路北侧.金乐竖河西侧	7,580.00	招拍挂	2013 年	商住	2,944.94	成本法	2,859.17	2,859.17	是	南通高新区
41	通州国用(2013)	文贤路南侧.	15,226.67	招拍挂	2013 年	商住	5,913.18	成本法	5,740.95	5,740.95	是	南通金沙湾

序号	土地使用权证编号	坐落地址	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金 (应缴)	土地出让金 (实缴)	是否缴纳 出让金	土地所在区域
	第 003060 号	金乐竖河西侧										
42	通州国用(2013) 第 003061 号	南通高新技术产业开发区盆架桥花苑 5、7-10、13-15、24 幢	20,754.00	招拍挂	2013 年	住宅	11,959.37	成本法	11,959.37	11,959.37	是	南通高新区
	合计						476,731.92					

6、其他流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人其他流动资产余额分别为 20,335.37 万元、26,101.74 万元、16,397.20 万元和 17,381.03 万元。占总资产的比例分别为 0.50%、0.54%、0.35%和 0.37%。发行人其他流动资产主要为预交税金和理财产品，2021 年较之 2020 年余额减少 9,704.54 万元，主要系发行人为提高资金利用效率，发行人仔细核算税金数据，预缴税金减少所致。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人其他流动资产构成如下：

表 6-33 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预缴及待抵扣税金	17,381.03	16,397.20	26,101.74	20,274.08
理财产品	0.00	0.00	0.00	61.29
合计	17,381.03	16,397.20	26,101.74	20,335.37

7、可供出售金融资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人可供出售金融资产余额分别为 6,500.00 万元、4,800.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.16%、0.10%、0.00%和 0.00%。2020 年度及以前，发行人可供出售金融资产在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，所以可供出售金融资产均以成本法计量。2021 年度，发行人执行新金融工具准则，将计入可供出售金融资产的权益工具划分为其他非流动金融资产。

8、长期股权投资

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人长期股权投资余额分别为 65,316.35 万元、97,138.75 万元、113,599.40 万元和 113,599.40 万元，占总资产的比例分别为 1.61%、2.03%、2.46%和 2.44%，主要为对联营企业投资。2020 年末发行人长期股权投资余额较 2019 年末增长 31,822.40 万元，增长了 48.72%，主要由于追加对联营企业南通金沙湾建设发展有限公司、南通通州新一代信息技术产业投资合伙企业 and 南通招商江海产业发展基金合伙企业的投资。2021 年末发行人长期股权投资余额较 2020 年末增长 16,460.65 万元，增长了 16.95%，主要为追加对联营企业南通智汇产业投资基金合伙企业、南通招商江海产业发展基金合伙企业、南通鑫佳元实业发展有限公司的投资。

9、投资性房地产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人投资性房地产账面余额分别为 446,649.84 万元、683,158.68 万元、694,833.36 万元和 694,833.36 万元，占总资产的比例分别为 11.02%、14.26%、15.03%和 14.95%。2020 年末发行人投资性房地产余额较 2019 年末增加 236,508.84 万元，增长了 52.95%，主要为南通新机场规划于 2020 年落地，

该地块为南通新规划的“金沙湾新区”，周边地价 2020 年大幅度上涨，高新区江海智汇园及其他土地资产公允价值变动导致。相关资产增值由北京北方亚事资产评估事务所出具了“北方亚事评报字【2021】第 01-532 号”评估报告。2021 年末发行人投资性房地产余额较 2020 年末增加 11,674.68 万元，增长了 1.71%。

发行人投资性房地产主要为房屋建筑物、土地使用权等，均采用公允价值计量模式。截至 2022 年 3 月末发行人投资性房地产明细见下表：

表 6-34 发行人截至 2022 年 3 月末投资性房地产明细表

单位：万元

产权人	地块名称	类型	权证编号	房屋面积 (m²)	土地/宗地 面积 (m²)	取得 时间	权利 性质	用途	是否 出租	抵 押 情 况	账面价值	入账依 据	土地出让 金 (应缴)	土地出让 金 (实缴)	是否缴 纳出让 金	土地所 在区域
南通高新区科技城投资发展有限公司	金新街道鹏程大道南侧、世纪大道西侧	土地使用权、房屋建筑物	苏 (2019) 通州区不动产权第 0020688 号	156,869.00	245,694.80	2019 年	出让	商住	是	是	492,327.31	评估法	59,138.17	59,138.17	是	南通金沙湾
合计				-	-						492,327.31					

表 6-35 发行人截至 2022 年 3 月末投资性房地产中土地资产明细表

单位：万元

产权人	地块名称	类型	权证编号	房屋面积 (m²)	土地/宗地 面积 (m²)	取得 时间	权利 性质	用途	是否 出租	抵 押 情 况	账面价值	入账依 据	土地出让 金 (应缴)	土地出让 金 (实缴)	是否缴 纳出让 金	土地所 在区域
南通富都建设工程有限公司	南通高新技术产业开发区通吕公路南侧、通吕运河河北侧 (1)	土地使用权	通州国用 (2014) 第 003029 号	-	29,287.85	2014 年	出让	商住	-	是	59,496.11	评估法	15,669.08	15,669.08	是	南通高新区

产权人	地块名称	类型	权证编号	房屋面积 (m²)	土地/宗地 面积 (m²)	取得 时间	权利 性质	用途	是否 出租	抵 押 情 况	账面价值	入账依 据	土地出让 金 (应缴)	土地出让 金 (实缴)	是否缴 纳出让 金	土地所 在区域
南通富都建设工程有限公司	南通高新技术产业开发区通吕公路南侧、通吕运河北侧 (2)	土地使 用权	通州国用 (2014) 第 003030 号	-	31,634.84	2014 年	出让	商住	-	-	64,263.85	评估法	16,924.73	16,924.73	是	南通高 新区
南通富都建设工程有限公司	南通高新技术产业开发区通吕运河北侧	土地使 用权	通州国用 (2014) 第 003071 号	-	7,576.96	2014 年	出让	商住	-	-	15,555.34	评估法	4,053.70	4,053.70	是	南通高 新区
南通富都建设工程有限公司	南通高新技术产业开发区通吕运河北侧	土地使 用权	通州国用 (2014) 第 003074 号	-	30,173.23	2014 年	出让	商住	-	是	63,190.75	评估法	16,142.76	16,142.76	是	南通高 新区
合计				-	-						202,506.05					

表 6-36 发行人截至 2021 年末采用公允价值计量的投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、期初公允价值	455,991.82	227,166.86	683,158.68
二、本期变动	36,335.49	-24,660.81	11,674.68
加：公允价值变动	36,335.49	-7,532.21	28,803.28
减：处置	0.00	17,128.60	17,128.60
三、期末公允价值	492,327.31	202,506.05	694,833.36

10、无形资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人无形资产分别为 15,349.08 万元、15,069.09 万元、14,792.42 万元和 14,698.65 万元。发行人无形资产主要为土地使用权。

表 6-37 发行人截至 2021 年末无形资产中土地使用权明细表

单位：万元

序号	土地名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得方式	取得时间	用途	入账价值	缴纳出让金金额	合规性文件
1	金桥西路南侧、青岛路东侧	通州国用(2014)第 003002 号	45,440.00	商住	出让	2014 年	聚恒工业园	17,061.78	17,040.00	通发改备【2015】193 号

11、其他非流动资产

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人其他非流动资产分别为 971,679.94 万元、0.00 万元、84,703.85 万元和 84,703.85 万元。2020 年度，发行人将其他非流动资产调整至存货科目。2021 年末，发行人其他非流动资产较 2020 年末增加 84,703.85 万元，均为预付长期资产购置款。

(二) 负债结构分析

随着发行人主营业务规模的扩张，其融资和负债规模也持续增长。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人负债规模合计为 2,518,792.50 万元、3,083,875.64 万元、2,887,691.99 万元和 2,907,080.63 万元，2020 年末较 2019 年末增长 22.43%，2021 年末较 2020 年末减少 6.36%，2022 年 3 月末较 2021 年末增长 0.67%。

在负债结构方面，2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人流动负债占负债总额的比例分别为 40.15%、36.90%、29.25%和 28.98%，非流动负债占负债总额的比例分别为 59.85%、63.10%、70.75%和 71.02%。发行人流动负债主要包括短期借款、应

付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等，其他应付款和应付账款系发行人开展业务中形成的往来款，应付票据与短期借款系发行人短期拆借补充营运资金。发行人非流动负债全部为长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债，主要为发行人进行的银行借款、债券融资、融资租赁和信托计划等。

表 6-38 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	89,932.58	3.09	102,182.58	3.54	229,190.00	7.43	221,500.00	8.79
应付票据	49,100.00	1.69	75,600.00	2.62	176,740.00	5.73	72,235.71	2.87
应付账款	19,331.85	0.66	24,550.33	0.85	26,289.35	0.85	21,582.64	0.86
预收款项	7.21	0.00	83.33	0.00	36,005.13	1.17	14,204.80	0.56
应付职工薪酬	146.65	0.01	255.36	0.01	72.90	0.00	69.74	0.00
合同负债	22,691.18	0.78	18,031.68	0.62	-	-	-	-
应交税费	57,800.59	1.99	54,871.97	1.90	45,680.04	1.48	39,958.14	1.59
其他应付款	106,442.53	3.66	122,347.73	4.24	159,729.29	5.18	127,839.45	5.08
一年内到期的非流动负债	494,890.67	17.02	445,132.17	15.41	379,065.62	12.29	391,732.43	15.55
其他流动负债	2,153.72	0.07	1,696.15	0.06	85,100.77	2.76	122,079.38	4.85
流动负债合计	842,496.99	28.98	844,751.31	29.25	1,137,873.10	36.90	1,011,202.28	40.15
长期借款	894,692.00	30.78	905,260.50	31.35	776,250.00	25.17	454,480.00	18.04
应付债券	1,028,984.83	35.40	993,984.83	34.42	887,817.29	28.79	736,945.08	29.26
长期应付款	32,282.78	1.11	35,071.32	1.21	180,512.04	5.85	275,364.44	10.93
递延所得税负债	108,624.03	3.74	108,624.03	3.76	101,423.21	3.29	40,800.70	1.62
非流动负债合计	2,064,583.64	71.02	2,042,940.69	70.75	1,946,002.54	63.10	1,507,590.22	59.85
负债合计	2,907,080.63	100.00	2,887,691.99	100.00	3,083,875.64	100.00	2,518,792.50	100.00

发行人负债主要为短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。

1、短期借款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人短期借款余额分别为 221,500.00 万元、229,190.00 万元、102,182.58 万元和 89,932.58 万元，占负债总额的比例分别为 8.79%、7.43%、3.54%和 3.09%。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末减少 127,007.42 万元，下降了 55.42%，主要系 2021 年末发行人现金流情况改善，归还部分短期借款所致。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人短期借款明细如下表所示：

表 6-39 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末短期借款明细情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款					5,000.00	2.18	21,400.00	9.66
保证借款	89,932.58	100.00	102,182.58	100.00	203,100.00	88.62	189,500.00	85.55
抵押借款					-	-	2,000.00	0.90
质押借款					8,590.00	3.75	8,600.00	3.88
保证、质押借款					12,500.00	5.45	-	-
合计	89,932.58	100.00	102,182.58	100.00	229,190.00	100.00	221,500.00	100.00

2、应付票据

发行人应付票据主要为银行承兑汇票。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人应付票据分别为 72,235.71 万元、176,740.00 万元、75,600.00 万元和 49,100.00 万元，占负债总额的比例分别为 2.87%、5.73%、2.62%和 1.69%。发行人应付票据主要用于工程结算，2020 年末发行人应付票据较 2019 年末增加 104,504.29 万元，增长了 144.67%。由于 2020 年起发行人基础设施板块开始采用票据结算，开立的银行承兑付款增加。2021 年末发行人应付票据较 2020 年末减少 101,140.00 万元，降幅 57.23%，主要系银行承兑汇票大幅减少所致。2022 年 3 月末发行人应付票据较 2021 年末减少 26,500.00 万元，降幅 35.05%，主要系商业承兑汇票大幅减少所致。

3、应付账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人应付账款余额分别为 21,582.64 万元、26,289.35 万元、24,550.33 万元和 19,331.85 万元，占发行人负债总额的比重分别为 0.86%、0.85%、0.85%和 0.66%。发行人应付账款主要为应付安置房建设工程款。2020 年末发行人应付账款较 2019 年末增加 4,706.71 万元，增幅 21.81%，主要是发行人同通州建总集团、江海智汇园暂估成本的应付账款增加所致。2022 年 3 月，发行人应付账款较 2021 年末下降 5,218.48 万元，主要系发行人同南通四建集团、通州建总集团、南通新华建筑集团等对手方的部分款项结清所致。

截至 2022 年 3 月末，按欠款方归集的应收账款情况如下：

表 6-40 截至 2022 年 3 月末发行人前五大应付账款情况

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	占应付账款总额比例 (%)
1	江海智汇园暂估成本	9,376.43	48.50
2	南通聚恒货物仓储有限公司	1,285.41	6.65
3	南通四建集团有限公司	868.87	4.49
4	南通纪氏金属材料有限公司	696.26	3.60
5	江苏元渡贸易有限公司	637.96	3.30

合计	12,864.93	66.55
----	-----------	-------

4、预收账款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人预收账款余额分别为 14,204.80 万元、36,005.13 万元、83.33 万元和 7.21 万元，占发行人负债总额的比重分别为 0.56%、1.17%、0.00%和 0.00%。发行人预收账款主要为预收购房款和房租。2020 年末发行人预收账款较 2019 年末增加 21,800.33 万元，增长了 153.47%，主要是预收安置房购房款大幅增加；2021 年末发行人预收账款较 2020 年末减少 35,921.80 万元，下降了 99.77%，主要是预收购房款调整至合同负债科目所致。

5、合同负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人合同负债余额分别为 0 万元、0 万元、18,031.68 万元和 22,691.18 万元，占总负债的比例分别为 0%、0%、0.62%和 0.78%，2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 18,031.68 万元，主要系本期会计政策调整所致。

6、其他应付款

发行人其他应付款主要由资金往来款、保证金和其他暂收款构成。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人其他应付款余额分别为 127,839.45 万元、159,729.29 万元、122,347.73 万元和 106,442.53 万元，占负债总额的比例分别为 5.08%、5.18%、4.24%和 3.66%。

表 6-41 截至 2022 年 3 月末发行人前五大其他应付款情况

单位：万元

单位名称	款项内容	与发行人关系	期末余额	应付账款期末余额比例(%)
房款	代收代付房款	非关联方	63,328.12	59.50
南通市通州区土地储备中心	往来款	非关联方	10,999.52	10.33
江苏省通州湾江海联动开发示范区管理委员会	往来款	非关联方	10,635.76	9.99
通州区财政局	往来款	非关联方	8,587.68	8.07
南通市通州区正通企业管理有限公司	往来款	非关联方	3,000.00	2.82
合计	-	-	96,551.08	90.71

7、一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 391,732.43 万元、379,065.62 万元、445,132.17 万元和 494,890.67 万元，占负债总额的比例分别为 15.55%、12.29%、15.41%和 17.02%。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 66,066.55 万元，增长了 17.43%，主要系一年内到期的应付债券和长期应付款增加所致。

表 6-42 发行人截至 2021 年末一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元、%

类别	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	232,818.59	47.04	213,339.14	47.93
一年内到期的长期应付款	61,608.08	12.45	61,329.03	13.78
一年内到期的应付债券	200,463.99	40.51	170,463.99	38.30
合计	494,890.67	100.00	445,132.17	100.00

8、其他流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人其他流动负债余额分别为 122,079.38 万元、85,100.77 万元、1,696.15 万元和 2,153.72 万元，占负债总额的比例分别为 4.85%、2.76%、0.06%和 0.07%，2021 年末发行人其他流动负债较 2020 年末减少 83,404.62 万元，下降了 98.01%，主要系发行人当年短期应付债券减少所致。

9、长期借款

发行人长期借款主要系银行贷款、信托贷款等。2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人长期借款余额分别为 454,480.00 万元、776,250.00 万元、905,260.50 万元和 894,692.00 万元，占负债总额的比例分别为 18.04%、25.17%、31.35%和 30.78%。发行人长期借款逐年增加，主要系随着发行人经营扩大，负债同时增加，信用借款和抵押借款增加所致。

表 6-43 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末长期借款分类情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	112,758.17	12.60	127,778.31	14.12
保证借款	496,541.01	55.50	589,609.92	65.13
质押借款	30,280.60	3.38	30,280.60	3.34
抵押借款	118,869.87	13.29	118,869.87	13.13
保证+抵押借款	335,103.59	37.45	218,103.59	24.09
保证+质押+抵押借款	33,957.35	3.80	33,957.35	3.75
减：一年内到期的长期借款	232,818.59	26.02	213,339.14	23.57
合计	894,692.00	100.00	905,260.50	100.00

10、应付债券

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人应付债券余额分别为 736,945.08 万元、887,817.29 万元、993,984.83 万元和 1,028,984.83 万元，占负债总额的比例分别为 29.26%、28.79%、34.42%和 35.40%。发行人应付债券总额稳定，截至 2021 年 3 月末，南通高新应付债券明细如下表所示：

表 6-44 发行人截至 2022 年 3 月末应付债券明细情况表

单位：万元、%

债券名称	2022 年 3 月末	
	余额	占比
21 南华 01	40,293.60	3.92
15 通高新债	26,000.00	2.53
17 南通高新 PPN001	41,523.35	4.04
18 南通高新 PPN002	12,733.65	1.24
18 南通高新 PPN003	40,820.95	3.97
18 南通高新 PPN004	27,358.12	2.66
18 南通高新 PPN005	109,879.54	10.68
18 南通高新 PPN006	11,981.47	1.16
19 苏南高新开 ZR001	9,995.38	0.97
19 苏南高新开 ZR002	30,013.38	2.92
19 南通高新 MTN001	80,958.32	7.87
20 通新 01	120,696.74	11.73
20 南通高新 MTN001	72,373.45	7.03
20 苏南高新开 ZR001	10,467.70	1.02
20 苏南高新开 ZR002	31,483.89	3.06
20 苏南高新开 ZR003	10,000.34	0.97
20 通新 02	150,251.39	14.60
21 通新 01	35,384.72	3.44
21 通新 02	82,027.89	7.97
21 南通高新 MTN001	124,720.94	12.12
21 南通高新 MTN002	80,483.99	7.82
22 南通高新 SCP001	40,000.00	3.89
22 南通高新 MTN001	40,000.00	3.89
减：一年内到期的应付债券	200,463.99	19.48
合计	1,028,984.83	100.00

11、长期应付款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人长期应付款余额分别为 275,364.44 万元、180,512.04 万元、35,071.32 万元和 32,282.78 万元，占总负债的比重分别为 10.93%、5.85%、1.21%和 1.11%。发行人长期应付款主要系向其他非银行金融机构的借款。发行人报告期内长期应付款大幅减少，系逐步改变有息负债结构，其他非银行金融机构借款呈波动减少趋势所致。

表 6-45 发行人截至 2022 年 3 月末按款项性质列示的长期应付款

单位：万元

项目	2022 年 3 月末
融资租赁款	48,512.86
往来借款	1,850.00
其他	43,528.00
减：一年内到期部分	61,608.08
合计	32,282.78

12、递延所得税负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人递延所得税负债分别为 40,800.70 万元、101,423.21 万元、108,624.03 万元和 108,624.03 万元, 占总负债的比重分别为 1.62%、3.29%、3.76%和 3.74%。

(三) 所有者权益结构分析

表 6-46 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末所有者权益构成分类表

单位：万元、%

所有者权益	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	400,000.00	23.00	400,000.00	23.03	400,000.00	23.45	400,000.00	26.10
其他权益工具	19,800.00	1.14	19,800.00	1.14	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	19,800.00	1.14	19,800.00	1.14	-	-	-	-
资本公积	697,637.97	40.11	697,637.97	40.17	697,637.97	40.91	697,637.97	45.51
其他综合收益	102,225.13	5.88	102,225.13	5.89	117,179.95	6.87	122,402.10	7.99
盈余公积	317.56	0.02	317.56	0.02	317.56	0.02	317.56	0.02
未分配利润	441,573.96	25.39	439,146.21	25.29	411,168.22	24.11	222,946.78	14.54
归属于母公司所有者权益合计	1,661,554.62	95.53	1,659,126.87	95.54	1,626,303.71	95.36	1,443,304.41	94.16
少数股东权益	77,837.21	4.47	77,458.60	4.46	79,186.94	4.64	89,526.45	5.84
所有者权益合计	1,739,391.83	100.00	1,736,585.48	100.00	1,705,490.65	100.00	1,532,830.86	100.00

2019-2021 年及 2022 年 3 月末发行人的所有者权益分别为 1,532,830.86 万元、1,705,490.65 万元、1,736,585.48 万元和 1,739,391.83 万元。

1、实收资本

发行人实收资本均由南通市人民政府委托南通高新区管委会出资，出资类型构成如下：

表 6-47 截至募集说明书签署日发行人出资人出资情况表

出资人名称	出资人性质	出资比例	出资形式	出资金额（万元）
南通高新区管委会	国家资本	7.45%	土地使用权	29,800.00
		92.55%	货币资金	370,200.00
合计	-	100.00%	-	400,000.00

发行人收到的货币资金为南通高新区管委会货币增资，不涉及项目资本金。发行人实收资本中土地使用权明细情况如下：

表 6-48 发行人实收资本中的土地使用权情况

单位：万元、亩

序号	土地使用权证编号	地块名称	土地面积	取得方式	取得时间	土地用途	入账价值	入账依据	土地出让金 缴纳金额	是否足额 缴纳土地 出让金	土地所在 区域	近期土地均 价
1	通州国用（2014） 第 021001 号	滨海工业园区 2009R-08 地块	92,865.54	招拍挂	2009 年	商住	17,035.30	成本法	17,035.30	17,035.30	南通滨海 园区	10000 元/m²
2	通州国用（2014） 第 021002 号	滨海工业园区 2009R-09 地块	76,271.62	招拍挂	2009 年	商住	12,764.70	成本法	12,764.70	12,764.70	南通滨海 园区	10000 元/m²
合计							29,800.00		29,800.00	29,800.00		

2、资本公积

截至 2022 年 3 月末，发行人资本公积 697,637.97 万元，发行人资本公积主要为其他资本公积，具体情况见下表：

表 6-49 截至 2022 年 3 月末发行人资本公积明细表

单位：万元

项目	2021 年末	本期增加额	本期减少额	2022 年 3 月末
其他资本公积	697,637.97	-	-	697,637.97
合计	697,637.97	-	-	697,637.97

表 6-50 截至 2022 年 3 月末发行人其他资本公积明细表

单位：万元

项目	金额	备注
南通高新区管委会划拨股权	199,768.04	南通高新区管委会划拨正方商贸公司、世锦实业公司、华山实业公司、盛民新农村公司等公司的股权
南通高新区管委会拨入资金	458,772.56	货币资金
资产置换	790.52	1、2014 年 11 月，南通世锦实业有限公司以银行存款 264,213,400.00 元置换土地出资，土地账面价值为 2.6 亿，出资金额为 2.6 亿，置换后实收资本不变，差额 4,213,400.00 元调整资本公积； 2、2014 年 11 月，南通华山实业有限公司以银行存款 113,691,800.00 元置换土地出资，土地账面价值为 1.1 亿元，出资金额为 1.1 亿元，置换后实收资本不变，差额 3,691,800.00 元调整资本公积。
同一控制下控股合并(收购溯天环保公司股权)	-37.06	2014 年 1 月 1 日，南通世锦实业有限公司受让南通溯天环保科技有限公司 60%股权，转让价款 3,000.00 万，合并日溯天环保公司账面净资产 49,382,258.90 元，按照同一控制下的控股合并进行处理，按照净资产确认长期股权投资，差额冲减资本公积 370,644.66 元。
减：合并抵消	-89,442.02	包括归属于少数股东的权益等
南通高新区管委会划拨股权	312,461.66	南通高新区管委会划拨科技城投资公司、南通富都公司等公司的股权
减：土地收回	-31,266.24	科技城三块土地被管委会回收，评估增值部分 312,662,445.00 元原计入资本公积。
减：股权划出	-31,007.4	南通凯鼎城镇建设开发有限公司全部股权无偿划出。
减：科目调整	-122,402.10	科技城、富都公司划入合并范围时投资性房地产评估值原计入资本公积，本期重分类至其他综合收益。
小计	697,637.97	

注 1：发行人目前资本公积中已无土地使用权，原有土地使用权已于 2014 年通过货币资金完成全部置换。

注 2：发行人原有土地使用权情况如下：

根据通中天会内验【2009】594 号验资报告，南通市通州区土地储备中心以土地使用权 26,000.00 万元入股，作为实收资本。于 2009 年 12 月 16 日投入土地使用权，评估值为 15,035.06 万元，全体股东确认的价值为 15,035.06 万元；于 2009 年

12 月 16 日投入土地使用权（通州滨海工业区 2009R-15 地块），评估值为 11,386.28 万元，全体股东确认的价值为 11,386.28 万元。以上两宗地块其中 26,000.00 万元作为投入资本，其他 421.34 万元作为其他应付款核算。

根据土地使用权证通州国用（2009）第 02035 号（通州滨海工业区 2009R-14 地块）和通州国用（2009）第 02036 号（通州滨海工业区 2009R-15 地块），以上两宗土地使用权类型均是出让。

根据通中天会内验【2009】596 号验资报告，南通市通州区土地储备中心以土地使用权 11,000.00 万元入股，作为实收资本。于 2009 年 12 月 16 日投入土地使用权（通州滨海工业区 2009R-16 地块），评估值为 11,369.18 万元，全体股东确认的价值为 11,369.18 万元。以上地块中 11,000.00 万元作为投入资本，其他 369.18 万元作其他应付款核算。

根据土地使用权证通州国用（2009）第 02037 号（通州滨海工业区 2009R-16 地块），该土地使用权类型为出让。

3、未分配利润

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 222,946.78 万元、411,168.22 万元、439,146.21 万元和 441,573.96 万元，占所有者权益总额的比分别为 14.54%、24.11%、25.29%和 25.39%，波动较小且呈上升趋势。

4、其他权益工具

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 0 万元、0 万元、19,800.00 万元和 19,800.00 万元，占所有者权益总额的比分别为 0%、0%、1.14%和 1.14%，发行人 2021 年较 2020 年增加了其他权益工具 19,800.00 万元，主要系 2021 年增加了 19,800.00 万元的永续债所致。

5、其他综合收益

截至 2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他综合收益分别为 122,402.10 万元、117,179.95 万元、102,225.13 万元和 102,225.13 万元，占所有者权益总额的比分别为 7.99%、6.87%、5.89%和 5.88%，波动较小且呈下降趋势。

（四）现金流量分析

表 6-51 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	117,871.49	306,113.79	424,833.91	661,654.72
经营活动现金流出小计	30,285.65	113,393.89	115,402.23	578,535.67
经营活动产生的现金流量净额	87,585.84	192,719.91	309,431.67	83,119.05
投资活动现金流入小计	4,119.33	22,170.22	11,177.81	89.63

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	117,871.49	306,113.79	424,833.91	661,654.72
经营活动现金流出小计	30,285.65	113,393.89	115,402.23	578,535.67
投资活动现金流出小计	6,928.30	121,716.35	42,912.18	16,682.99
投资活动产生的现金流量净额	-2,808.97	-99,546.13	-31,734.37	-16,593.36
筹资活动现金流入小计	472,866.00	1,282,280.08	1,655,712.20	967,246.67
筹资活动现金流出小计	451,552.54	1,334,612.11	1,973,640.50	1,065,171.64
筹资活动产生的现金流量净额	21,313.46	-52,332.03	-317,928.30	-97,924.97
现金及现金等价物净增加额	106,090.33	40,841.75	-40,231.00	-31,399.29
期末现金及现金等价物余额	339,144.56	233,054.23	192,212.48	232,443.48

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 83,119.05 万元、309,431.67 万元、192,719.91 万元和 87,585.84 万元，呈波动状态。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人经营活动产生的现金流入分别为 661,654.72 万元、424,833.91 万元、306,113.79 万元和 117,871.49 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 226,689.47 万元、124,067.45 万元、154,795.39 万元和 35,160.71 万元，主要包括土地整理、基础设施建设、安置房销售、物资销售和不动产租赁收入；收到的其他与经营活动有关的现金分别为 434,965.25 万元、300,766.46 万元、151,318.41 万元和 82,710.78 万元，主要为委托代建项目收到高新区委员会结算的工程款和金裕达相关款项。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人经营活动产生的现金流出分别为 578,535.67 万元、115,402.23 万元、113,393.89 万元和 30,285.65 万元。2020 年发行人经营活动产生的现金流出大幅减少，主要是当年发行人与其他企业的往来款减少。2020 年经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要由于发行人 2020 年与高新区其他国企之间的往来款减少，当年支付的其他与经营活动有关的现金减少。2021 年经营活动产生的现金流量净额同比减少 37.72%，主要由于发行人 2021 年收到的其他与经营活动有关的现金减少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人通过投资活动现金流入小计分别为 89.63 万元、11,177.81 万元、22,170.22 万元和 4,119.33 万元，通过投资活动现金流出小计分别为 16,682.99 万元、42,912.18 万元、121,716.35 万元和 6,928.30 万元。2020 年发行人通过投资活动现金流出大幅增加，主要是发行人增加对参股公司南通招商江海产业基金和南通金沙湾建设发展的投资。2021 年发行人通过投资活动现金流出大幅增加，主要是 2021 年子公司华山实业竞得土地缴纳的土地出让金和竞拍保证金增加所致。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为 -16,593.36 万元、-31,734.37 万元、-99,546.13 万元和 -2,808.97 万元。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人投资活动产生的净现金流呈流出状态，主要系发行人作为南通高新区最主要的城市基础设施和安置房建设主体，近年投资支出较大所致。

为筹集南通高新区城市基础设施和安置房建设资金，发行人近几年的筹资活动

较频繁。发行人融资渠道包括政府增资、发行债券、银行借款、非银金融机构借款以及往来款拆借等。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 967,246.67 万元、1,655,712.20 万元、1,282,280.08 万元和 472,866.00 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 1,065,171.64 万元、1,973,640.50 万元、1,334,612.11 万元和 451,552.54 万元。2020 年筹资活动产生的现金流出较 2019 年增加了 908,468.86 万元，主要是由于发行人与当地国有企业的往来款增加。2021 年筹资活动产生的现金流出较 2020 年减少了 639,028.39 万元主要是由于支付其他与筹资活动有关的现金减少所致。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -97,924.97 万元、-317,928.30 万元、-52,332.03 万元和 21,313.46 万元，近年来，随着发行人积累现金储备的能力的不断较强，发行人筹资活动产生的现金流量净额也稳步上升并转负为正，不存在影响其持续经营能力的重大不利因素。

（五）重要财务指标分析

1、偿债能力分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人偿债能力指标如下表所示：

表 6-52 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人偿债能力指标分析表

单位：万元

偿债指标	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率	4.42	4.39	3.50	2.51
速动比率	2.80	2.77	2.30	2.09
资产负债率	62.57	62.45	64.39	62.17
EBITDA	-	102,740.79	299,070.51	78,730.40
财务费用中的利息支出	-	61,351.04	55,199.04	43,860.53
EBITDA 利息保障倍数	-	1.38	4.10	1.43
现金利息支出	-	139,003.06	142,784.88	110,985.71
现金利息支出保障倍数	-	2.39	3.17	1.75

注：EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

现金利息支出保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，南通高新的资产负债率分别为 62.17%、64.39%、62.45%和 62.57%，资产负债水平保持在合理范围内。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，南通高新的流动比率分别为 2.51、3.50、4.39 和 4.42，速动比率分别为 2.09、2.30、2.77 和 2.80。近三年末，南通高新 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.43、4.10 和 1.38，现金利息支出保障倍数分别 1.75、3.17 和 2.39，偿债能力良好。

2、营运能力分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人营运能力指标如下表所示：

表 6-53 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人营运能力指标分析表

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	0.43	2.33	2.24	7.20
存货周转率	0.02	0.10	0.09	0.35
总资产周转率	0.01	0.04	0.03	0.06

注：2022 年 1-3 月指标未年化。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 7.20、2.24、2.33 和 0.43，存货周转率分别为 0.35、0.09、0.10 和 0.02，公司应收账款、存货周转效率不高，主要是公司所处行业以及经营模式决定的。公司目前主要业务包括安置房建设销售、土地整理开发以及基础设施建设等，上述业务经营过程中，应收账款和存货金额较大且结算周期较长，从而导致应收账款及存货周转效率较低。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月公司应收账款周转率和存货周转率均呈波动下降趋势，主要是因为发行人应收账款和存货增速较快所致。上述指标处于较低水平，符合发行人主营业务投资规模大、投资回收期较长的特点。

3、盈利能力分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人盈利能力指标如下表所示：

表 6-54 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人盈利能力指标分析表

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末/1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
营业收入	37,482.09	175,352.85	117,567.28	228,657.17
营业成本	25,584.82	135,278.95	79,872.86	155,590.57
营业利润	3,566.56	40,772.27	243,008.55	34,142.45
营业外收入	11.38	16.50	81.62	109.72
营业外支出	150.8	136.81	68.11	134.62
利润总额	3,427.13	40,651.96	243,022.06	34,117.56
净利润	2,806.35	26,249.65	177,881.93	24,850.62
总资产收益率	-	0.56	4.02	0.62
净资产收益率	-	1.53	10.99	1.55

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月公司营业收入分别为 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 37,482.09 万元，呈现波动趋势。2020 年，公司实现营业总收入 117,567.28 万元，同比减少 48.58%。从收入构成看，土地开发整理

是公司重要收入来源,因当年结算土地整理面积减少,收入较上年大幅下滑 81.11%。土地开发整理的面积受土地市场和政府规划等影响,2020 年公司开发整理的土地面积进一步减少 437.00 亩,为 755.00 亩;确认的土地开发整理业务收入 25,325.79 万元,较上年大幅减少,主要系当年竣工审计的土地整理项目较少导致。土地出让易受到市场和政策性影响,开发面积存在一定波动。根据南通高新区最新发展规划,未来可供开发区域合计约 11.48 万亩,为公司土地整理开发业务的持续平稳运营提供了保障。安置房销售是公司另一项重要收入来源,2020 年受疫情影响,安置进度有所放缓,当期公司安置房销售收入同比下降 32.79%。2021 年,公司实现营业总收入 175,352.85 万元,同比增加 49.15%,主要系随着疫情的逐步缓解,安置房销售收入增加,2021 年实现安置房销售收入 79,891.82 万元,同比增加 163.92%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月公司分别实现利润总额 34,117.56 万元、243,022.06 万元、40,651.96 万元和 3,427.13 万元,分别实现净利润 24,850.62 万元、177,881.93 万元、26,249.65 万元和 2,806.35 万元。公司投资性房地产以公允价值计量,2020 年南通高新区房价及地价大幅上涨,年末经评估公司评估后,公允价值大幅提升,导致公允价值变动,收益增加,从而净利润大幅上升。

2019-2021 年度公司总资产收益率分别为 0.62%、4.02%、0.56%;净资产收益率分别为 1.55%、10.99%、1.53%。上述财务指标虽有所波动,但基本处于合理水平,符合行业特征。

六、有息债务情况

(一) 发行人有息债务情况

2019-2021 年度末及 2022 年 3 月末发行人有息债务规模分别为 2,202,101.33 万元、2,537,935.72 万元、2,501,431.40 万元和 2,560,582.86 万元,主要以一年内到期非流动负债、长期借款、长期应付款和应付债券为主。发行人长期借款主要为银行贷款,长期应付款主要为向其他非银行金融机构的借款和信托计划等,应付债券为发行人在资本市场发行的企业债、定向债务融资工具、私募债公司债、债权融资计划等。

发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

表 6-55 发行人 2019-2021 年及 2022 年 3 月末有息负债构成情况

单位: 万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	89,932.58	3.51	102,182.58	4.08	229,190.00	9.03	221,500.00	10.06
一年内到期的非流动负债	494,890.67	19.33	445,132.17	17.80	379,065.62	14.94	391,732.43	17.79
长期借款	894,692.00	34.94	905,260.50	36.19	776,250.00	30.59	454,480.00	20.64
长期应付款	32,282.78	1.26	35,071.32	1.40	180,512.04	7.11	275,364.44	12.50
应付债券	1,028,984.83	40.19	993,984.83	39.74	887,817.29	34.98	736,945.08	33.47
其他流动负债 (不含待转销项税)	0.00	0.00	0.00	0.00	85,100.77	3.35	122,079.38	5.54
其他权益工具： 永续债	19,800.00	0.77	19,800.00	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00
有息负债合计	2,560,582.86	100.00	2,501,431.40	100.00	2,537,935.72	100.00	2,202,101.33	100.00

注：本有息债务数据为报表科目所列数据加总，和下文有息债务金额存在细微差异，原因在于下文有息债务中债券金额采用票面金额加总，而审计报告中债券账面价值采用摊余成本计量。

表 6-56 截至 2021 年末发行人有息债务担保结构情况表

单位：万元

项目	保证	抵押	信用	质押	保证+抵押	保证+质押+抵押	合计
短期借款	102,182.58	-	-	-	-	-	102,182.58
长期借款 (含一年内到期)	589,609.92	118,869.87	127,778.31	30,280.60	218,103.59	33,957.35	1,118,599.64
应付债券 (含一年内到期)	66,293.60	-	1,098,155.21	-	-	-	1,164,448.81
长期应付款 (含一年内到期)	51,022.36	-	45,378.00	-	-	-	96,400.36
其他权益工具	19,800.00	-	-	-	-	-	19,800.00
小计	828,908.46	118,869.87	1,271,311.52	30,280.60	218,103.59	33,957.35	2,501,431.40

表 6-57 发行人 2021 年末传统银行借款明细表

单位：万元、%

借款人名称	借款银行	账面余额	借款本金	借款利息	借款日期	还款日期	年利率	担保情况
南通高新控股集团有限公司	恒丰银行通州支行	10,513.79	10,499.98	13.81	2021.9.28	2022.9.27	4.80	保证
南通高新控股集团有限公司	浙商银行南通通州分行	20,025.17	19,999.97	25.21	2021.12.20	2022.6.20	4.60	保证
南通溯天环保科技有限公司	华夏银行南通通州支行	1,001.12	1,000.00	1.12	2021.3.30	2022.3.29	4.10	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国邮政储蓄银行南通市建设路支行	2,002.58	2,000.00	2.58	2021.12.31	2022.12.30	4.70	保证
南通溯天环保科技有限公司	恒丰银行通州支行	7,009.21	7,000.00	9.21	2021.9.29	2022.9.28	4.80	保证
南通溯天环保科技有限公司	南京银行通州支行	6,008.05	6,000.00	8.05	2021.1.5	2022.1.5	4.90	保证
南通世锦实业有限公司	富邦华一徐汇支行	10,011.34	10,000.00	11.34	2021.2.23	2022.5.19	4.14	保证
南通世锦实业有限公司	华夏银行南通通州支行	9,812.89	9,800.00	12.89	2021.12.23	2022.12.23	4.80	保证
南通高新区科技城投资发展有限公司	恒丰银行通州支行	9,013.02	9,000.00	13.02	2021.10.11	2022.10.10	4.80	保证
南通高新区科技城投资发展有限公司	张家港农村商业银行通州支行	4,756.87	4,750.00	6.87	2021.3.1	2022.1.21	4.80	保证
南通高新区硕博水利工程有限公司	恒丰银行通州支行	9,513.74	9,500.00	13.74	2021.9.27	2022.9.26	4.80	保证
南通市通州区正方商贸有限公司	工商银行南通通州支行	100.11	100.00	0.11	2021.3.26	2022.3.11	4.05	保证

南通市通州区正方商贸有限公司	工商银行南通通州支行	7,908.77	7,900.00	8.77	2021.5.25	2022.3.11	4.05	保证
南通富都建设工程有限公司	无锡农村商业银行南通分行	4,505.92	4,500.00	5.92	2021.4.1	2022.3.31	4.80	保证
南通高新控股集团有限公司	中国进出口银行江苏省分行	25,033.56	25,000.00	33.56	2014.12.10	2023.7.10	4.90	抵押
南通高新控股集团有限公司	交通银行南通通州支行	5,006.79	5,000.00	6.79	2020.6.23	2025.6.20	4.95	保证
南通高新控股集团有限公司	交通银行通州支行	10,013.15	10,000.00	13.15	2021.1.1	2025.6.20	4.80	保证
南通高新控股集团有限公司	兴业银行南通通州支行	22,430.07	22,400.00	30.07	2020.1.15	2028.12.31	4.90	保证
南通高新控股集团有限公司	兴业银行南通通州支行	11,936.17	11,920.00	16.17	2020.12.1	2025.11.30	4.95	保证
南通高新控股集团有限公司	兴业银行南通通州支行	13,698.55	13,680.00	18.55	2021.1.4	2025.11.30	4.95	保证
南通高新控股集团有限公司	兴业银行南通通州支行	8,343.80	8,332.50	11.3	2021.1.4	2026.12.24	4.95	保证
南通高新控股集团有限公司	兴业银行南通通州支行	1,842.50	1,840.00	2.50	2021.1.4	2025.12.24	4.95	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	7,310.29	7,300.00	10.29	2019.3.1	2031.6.25	5.15	保证+抵押
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	5,006.71	5,000.00	6.71	2020.4.30	2027.4.3	4.90	抵押
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	35,046.99	35,000.00	46.99	2020.5.26	2027.4.3	4.90	抵押
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	3,805.10	3,800.00	5.10	2020.7.2	2022.10.21	4.90	抵押
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	20,026.03	20,000.00	26.03	2020.8.19	2027.8.13	4.75	保证

限公司								
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	26,033.84	26,000.00	33.84	2020.9.1	2025.8.21	4.75	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	10,012.74	10,000.00	12.74	2021.3.2	2028.3.1	4.65	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	10,012.74	10,000.00	12.74	2021.3.10	2027.4.1	4.65	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	10,012.74	10,000.00	12.74	2021.3.10	2026.4.1	4.65	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	10,012.74	10,000.00	12.74	2021.3.10	2024.10.1	4.65	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	8,010.19	8,000.00	10.19	2021.3.10	2023.4.1	4.65	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	28,036.44	28,000.00	36.44	2021.4.7	2027.12.11	4.75	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	30,039.04	30,000.00	39.04	2021.4.7	2025.12.21	4.75	保证
南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	13,016.92	13,000.00	16.92	2021.4.7	2023.6.21	4.75	保证
南通高新控股集团有限公司	张家港农村商业银行通州支行	15,022.19	15,000.00	22.19	2020.6.19	2022.6.18	5.40	信用
南通高新控股集团有限公司	张家港农村商业银行通州支行	15,020.14	15,000.00	20.14	2021.2.3	2023.2.3	4.90	信用
南通高新控股集团有限公司	杭州银行南京御道街支行	75,000.00	75,000.00	-	2020.4.29	2022.4.29	5.25	信用
南通高新控股集团有限公司	富邦华一徐汇支行	5,005.67	5,000.00	5.67	2021.2.26	2022.5.25	4.14	信用
南通高新控股集团有限公司	南京银行通州支行	30,280.60	30,240.00	40.60	2021.1.5	2023.12.28	4.90	质押

南通高新控股集团有限公司	广发银行南通分行	7,210.03	7,200.00	10.03	2020.11.5	2028.8.31	5.08	保证
南通高新控股集团有限公司	新韩银行上海分行	5,006.30	5,000.00	6.30	2020.9.25	2022.9.25	4.60	信用
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通通州支行营业部	9,767.02	9,750.00	17.02	2020.1.10	2022.11.21	6.37	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通市港闸支行	15,026.18	15,000.00	26.18	2020.2.14	2024.5.21	6.37	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通市港闸支行	15,022.15	15,000.00	22.15	2020.5.29	2025.11.21	5.39	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通市港闸支行	2,603.84	2,600.00	3.84	2020.6.19	2026.5.21	5.39	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通市港闸支行	5,908.71	5,900.00	8.71	2020.7.3	2026.11.21	5.39	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行南通市港闸支行	11,715.71	11,700.00	15.71	2020.10.19	2027.11.21	4.90	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国银行通州支行	11,215.04	11,200.00	15.04	2021.1.12	2028.11.21	4.90	保证
南通溯天环保科技有限公司	中国民生银行南通家纺支行	19,940.89	19,900.00	40.89	2019.3.7	2024.3.6	7.50	抵押
南通溯天环保科技有限公司	南通农商行通州支行	19,037.50	19,012.50	25.00	2021.6.29	2024.6.20	4.80	保证
南通世锦实业有限公司	中国建设银行股份有限公司南通通州支行	16,621.83	16,600.00	21.83	2016.1.5	2025.12.20	4.80	保证+抵押
南通世锦实业有限公司	中国建设银行股份有限公司南通通州支行	11,815.52	11,800.00	15.52	2016.2.6	2025.12.20	4.80	保证+抵押
南通世锦实业有限公司	中国建设银行股份有限公司南通通州支行	3,705.63	3,700.00	5.63	2016.11.8	2021.11.7	5.55	保证
南通世锦实业有限公司	中国建设银行股份有限公司南通通州支行	40,862.04	40,800.00	62.04	2017.2.6	2021.11.7	5.55	保证

司	公司南通通州支行							
南通高新区科技城投资发展有限公司	中国民生银行南通家纺支行	30,036.62	30,000.00	36.62	2019.11.28	2022.11.14	4.05	抵押
南通高新区科技城投资发展有限公司	工商银行南通通州支行	30,046.83	30,000.00	46.83	2021.1.1	2035.12.28	5.18	保证+抵押
南通高新区科技城投资发展有限公司	招商银行南通通州支行	7,767.10	7,756.00	11.10	2021.1.27	2035.12.28	4.75	保证+抵押
南通高新区科技城投资发展有限公司	南京银行通州支行	5,335.63	5,328.00	7.63	2021.3.8	2035.12.28	4.75	保证+抵押
南通高新区科技城投资发展有限公司	徽商银行南京浦口支行	29,044.97	29,000.00	44.97	2020.1.14	2028.12.14	5.15	保证
南通高新区硕博水利工程有限公司	光大银行南通分行营业部	4,007.39	4,000.00	7.39	2015.1.5	2024.12.30	6.13	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国民生银行股份有限公司南通家纺支行	1,616.45	1,613.72	2.73	2018.6.11	2023.5.29	6.17	保证+质押+抵押
南通华山实业有限公司	中国民生银行股份有限公司南通家纺支行	16,167.31	16,140.00	27.31	2018.6.13	2023.5.29	6.17	保证+质押+抵押
南通华山实业有限公司	中国民生银行股份有限公司南通家纺支行	8,083.65	8,070.00	13.65	2018.6.22	2023.5.29	6.17	保证+质押+抵押
南通华山实业有限公司	中国民生银行股份有限公司南通家纺支行	8,089.95	8,076.28	13.66	2018.12.25	2023.5.29	6.17	保证+质押+抵押
南通华山实业有限公司	中国农业发展银行南通市通州支行	20,029.53	20,000.00	29.53	2019.6.28	2025.6.24	5.39	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国农业发展银行南通市通州支行	20,029.53	20,000.00	29.53	2019.11.1	2025.6.24	5.39	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国农业发展银行南通市通州支行	12,017.72	12,000.00	17.72	2019.10.28	2025.6.24	5.39	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国农业发展银行南通市通州支行	8,009.96	8,000.00	9.96	2019.10.28	2025.6.24	4.54	保证+抵押

南通华山实业有限公司	中国民生银行南通通州支行	20,029.93	20,000.00	29.93	2020.1.9	2025.1.8	5.46	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国民生银行南通通州支行	55,082.32	55,000.00	82.32	2020.1.19	2025.1.8	5.46	保证+抵押
南通华山实业有限公司	中国农业银行南通通州支行	2,003.78	2,000.00	3.78	2020.1.14	2022.1.13	6.90	保证
南通华山实业有限公司	中国农业银行南通通州支行	50,094.52	50,000.00	94.52	2020.2.1	2024.1.13	6.90	保证
南通华山实业有限公司	中国农业银行南通通州支行	3,005.67	3,000.00	5.67	2020.3.27	2024.1.13	6.90	保证
南通华山实业有限公司	中国农业银行南通通州支行	5,009.45	5,000.00	9.45	2020.3.31	2024.1.13	6.90	保证
南通华山实业有限公司	中国农业银行南通通州支行	7,013.23	7,000.00	13.23	2020.5.6	2024.1.13	6.90	保证
南通华山实业有限公司	宁波银行南京城东支行营业部	30,045.21	30,000.00	45.21	2020.6.15	2023.6.9	5.50	保证
南通华山实业有限公司	兴业银行股份有限公司南通通州支行	5,006.64	5,000.00	6.64	2021.2.9	2025.12.31	4.85	保证
南通华山实业有限公司	兴业银行股份有限公司南通通州支行	27,736.81	27,700.00	36.81	2021.11.9	2025.12.31	4.85	保证
合计	-	1,157,966.84	1,156,408.95	1,557.89	-	-	-	-

注：上述借款均为发行人与银行形成的借款，不存在委托贷款的情形。

表 6-58 发行人 2021 年末待偿还债券明细表（余额含一年内到期）

单位：万元、%

借款人名称	债券简称	发行规模	债券余额	账面余额	起息日	到期日	年利率	担保情况
南通高新控股集团有限公司	15 通高新债	130,000.00	26,000.00	26,000.00	2015.10.19	2022.10.19	5.00	保证

借款人名称	债券简称	发行规模	债券余额	账面余额	起息日	到期日	年利率	担保情况
南通高新控股集团有限公司	18 南通高新 PPN003	40,000.00	40,000.00	40,820.95	2018.9.3	2023.9.3	4.60	信用
南通高新控股集团有限公司	18 南通高新 PPN004	30,000.00	27,000.00	27,358.12	2018.10.12	2023.10.12	4.70	信用
南通高新控股集团有限公司	18 南通高新 PPN006	60,000.00	12,000.00	11,981.47	2018.12.11	2023.12.11	4.70	信用
南通高新控股集团有限公司	18 南通高新 PPN002	80,000.00	9,000.00	12,733.65	2018.4.26	2023.4.26	4.00	信用
南通高新控股集团有限公司	18 南通高新 PPN005	110,000.00	109,900.00	109,879.54	2018.11.23	2023.11.23	4.55	信用
南通高新控股集团有限公司	17 南通高新 PPN001	40,000.00	40,000.00	41,523.35	2017.4.27	2022.4.27	4.48	信用
南通高新控股集团有限公司	19 南通高新 MTN001	80,000.00	80,000.00	80,958.32	2019.8.22	2024.8.22	3.80	信用
南通高新控股集团有限公司	20 南通高新 MTN001	70,000.00	70,000.00	72,373.45	2020.1.6	2025.1.6	4.37	信用
南通高新控股集团有限公司	20 通新 01	118,000.00	118,000.00	120,696.74	2020.4.24	2025.4.24	3.80	信用
南通高新控股集团有限公司	20 通新 02	150,000.00	150,000.00	150,251.39	2020.11.16	2025.11.16	4.35	信用
南通高新控股集团有限公司	21 南通高新 MTN001	120,000.00	120,000.00	124,720.94	2021.1.18	2024.1.18	4.14	信用
南通高新控股集团有限公司	21 通新 01	50,000.00	50,000.00	50,384.72	2021.9.1	2026.9.1	3.68	信用
南通华山实业有限公司	21 南华 01	40,000.00	40,000.00	40,293.60	2021.9.22	2024.9.22	4.19	保证
南通高新控股集团有限公司	21 南通高新 MTN002	80,000.00	80,000.00	80,483.99	2021.10.28	2024.10.28	3.70	信用
南通高新控股集团有限公司	21 通新 02	82,000.00	82,000.00	82,027.89	2021.11.12	2026.11.12	3.74	信用
合计	-	1,280,000.00	1,053,900.00	1,072,488.12	-	-	-	-

截至 2021 年末非传统融资明细，具体如下：

表 6-59 发行人 2021 年末非传统融资明细表（余额含一年内到期）

单位：万元、%

借款人名称	借款产品/借款机构	债务余额/账面余额	起息日	到期日	年利率	担保情况
-------	-----------	-----------	-----	-----	-----	------

借款人名称	借款产品/借款机构	债务余额/账面余额	起息日	到期日	年利率	担保情况
南通高新控股集团有限公司	19 苏南高新开 ZR001	9,995.38	2019.6.5	2022.6.5	6.80	信用
南通高新控股集团有限公司	19 苏南高新开 ZR002	30,013.38	2019.12.20	2022.12.20	6.00	信用
南通高新控股集团有限公司	20 苏南高新开 ZR001	10,467.70	2020.2.26	2023.2.26	5.60	信用
南通高新控股集团有限公司	20 苏南高新开 ZR002	31,483.89	2020.2.28	2022.7.1	5.90	信用
南通高新控股集团有限公司	20 苏南高新开 ZR003	10,000.34	2020.6.30	2022.6.30	6.00	信用
南通高新控股集团有限公司	村居借款	1,850.00	2019.9.12	2022.9.12	5.00	信用
南通高新控股集团有限公司	广州越秀融资租赁	11,396.16	2021.1.4	2024.1.4	6.99	保证
南通溯天环保科技有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	9,322.60	2019.10.15	2024.10.15	4.75	保证
南通溯天环保科技有限公司	浙江浙银金融租赁	14,787.53	2019.12.27	2024.12.27	4.70	保证
南通世锦实业有限公司	中国外贸金融租赁有限公司	15,516.07	2019.8.14	2024.8.14	4.51	保证
南通高新控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	12,724.01	2019.12.11	2022.12.11	7.00	信用
南通高新控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	20,037.81	2020.1.3	2023.1.3	7.00	保证
南通高新控股集团有限公司	江苏省国际信托有限责任公司	20,035.62	2020.4.17	2023.4.17	7.00	保证
南通高新控股集团有限公司	苏州信托有限公司	10,017.95	2020.4.20	2022.4.20	7.00	保证
南通高新控股集团有限公司	ABS 专项计划（国盛-通源 2 号-南通高新-联易融供应链金融第 1 期资产支持专项计划）	43,528.00	2021.5.11	2022.11.4	4.28	信用
南通高新控股集团有限公司	广州越秀融资租赁	11,396.16	2021.1.4	2024.1.4	6.99	保证
南通溯天环保科技有限公司	苏银金融租赁股份有限公司	9,322.60	2019.10.15	2024.10.15	4.75	保证
南通溯天环保科技有限公司	浙江浙银金融租赁	14,787.53	2019.12.27	2024.12.27	4.70	保证
南通世锦实业有限公司	中国外贸金融租赁有限公司	15,516.07	2019.8.14	2024.8.14	4.513	保证
合计	-	251,176.44	-	-	-	-

七、关联交易

（一）存在控制关系的关联方

1、发行人的控制方

发行人的控股股东和实际控制人为南通市人民政府。

表 6-60 2022 年 3 月末发行人控制公司的关联方

关联方名称	对本公司的持股及表决权比例	与公司关系
南通市人民政府（南通高新技术产业开发管理委员会履行出资人职责）	100.00%	出资人，实际控制人

2、发行人的受公司控制的关联方

表 6-61 截至 2022 年 3 月末财务报表合并范围

单位：万元、%

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南通华山实业有限公司	一级	33,000.00	100.00	100.00
2	南通世锦实业有限公司	一级	168,000.00	84.52	84.52
3	南通高新区科技城投资发展有限公司	一级	20,000.00	100.00	100.00
4	南通智汇企业管理有限公司	一级	300.00	100.00	100.00
5	南通市通州区盛民新农村基础设施开发有限公司	二级	23,000.00	100.00	100.00
6	南通富都建设工程有限公司	二级	45,000.00	86.67	86.67
7	南通高新区硕博水利工程有限公司	二级	158,000.00	100.00	100.00
8	南通溯天环保科技有限公司	二级	5,000.00	90.71	90.71
9	南通市通州区正方商贸有限公司	二级	29,000.00	82.76	82.76
10	南通领航新能源科技有限公司	二级	500.00	100.00	100.00
11	南通华屹房地产有限公司	二级	1,500.00	100.00	100.00

（二）不存在控制关系的关联方

表 6-62 2022 年 3 月末不受发行人控制的关联方

单位：万元、%

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例
1	南通高新区科技产业投资基金(有限合伙)	参股	80,000.00	49.50
2	南通智汇产业投资基金合伙企业（有限合伙）	参股	80,000.00	49.50
3	南通金沙湾建设发展有限公司	参股	100,000.00	40.00
4	南通通州新一代信息技术产业投资合伙企业（有限合伙）	参股	60,050.00	29.14
5	南通市通州区通招股权投资合伙企业（有限合伙）	参股	200,100.00	49.98

序号	公司名称	层级	注册资本	持股比例
6	南通市通州区通创股权投资合伙企业(有限合伙)	参股	20,100.00	69.65
7	南通招商江海产业发展基金合伙企业(有限合伙)	参股	264,980.00	28.30
8	南通海孚鑫顺物业管理有限公司	参股	300.00	49.00
9	南通嘉鑫一期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	参股	5,250.00	14.29
10	南通海通医学科技有限公司	参股	1,500.00	40.00
11	江苏通科高新技术发展有限公司	参股	30,000.00	50.00
12	南通鑫佳元实业发展有限公司	参股	25,000.00	30.00

(三) 关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司,无任何其他需要披露的关联交易事项。

(四) 定价原则

公司与关联企业之间的交易,按照非关联方的销售市场价进行购销结算。

(五) 关联资金占用情况

截至 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

八、或有事项

(一) 担保情况

1、提供担保明细

截至 2021 年末,发行人及下属各子公司共计对外担保金额为 579,424.25 万元,占期末净资产比例为 33.37%,占总资产比例为 12.21%。发行人对外担保金额较大,存在一定或有负债风险。从目前情况看,被担保对象经营情况基本正常。

截至 2021 年末,发行人提供的对外担保情况如下:

表 6-63 截至 2021 年末发行人对外担保明细表

单位:万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	截止时间
1	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	1,000.00	2021.9.30	2022.9.29
2	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	1,872.00	2020.6.18	2027.12.31
3	南通高新控股集团有限公司	南通聚恒货物仓储有限公司	1,900.00	2021.1.19	2022.1.19
4	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	3,000.00	2016.1.21	2022.1.12

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	截止时间
5	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	3,400.00	2016.5.20	2026.5.31
6	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	3,500.00	2021.1.14	2022.1.13
7	南通高新控股集团有限公司	南通锡通自来水供应有限公司	4,000.00	2021.6.16	2022.6.15
8	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,000.00	2021.8.2	2022.8.2
9	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	4,000.00	2021.11.30	2022.11.29
10	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	4,000.00	2021.12.24	2022.12.23
11	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,500.00	2021.12.8	2022.12.7
12	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,700.00	2019.10.23	2028.10.13
13	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,700.00	2021.11.15	2022.11.14
14	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	5,000.00	2021.4.16	2022.4.16
15	南通高新控股集团有限公司	南通锡通自来水供应有限公司	5,000.00	2021.1.14	2022.1.13
16	南通高新控股集团有限公司	南通奥恒贸易有限公司	5,000.00	2021.10.25	2022.10.24
17	南通高新控股集团有限公司	南通金之豪商贸有限公司	5,000.00	2021.12.24	2022.12.23
18	南通世锦实业有限公司	南通金之豪商贸有限公司	5,000.00	2021.12.24	2022.12.23
19	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	5,431.25	2021.10.8	2022.9.27
20	南通高新控股集团有限公司	南通锡通自来水供应有限公司	6,000.00	2021.2.8	2022.2.7
21	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	6,000.00	2021.1.14	2022.1.14
22	南通高新控股集团有限公司	南通奥恒贸易有限公司	6,000.00	2021.7.30	2022.7.29
23	南通高新控股集团有限公司	南通金之豪商贸有限公司	6,000.00	2021.12.30	2022.12.29
24	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司	7,423.00	2020.6.29	2026.12.31
25	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	8,000.00	2021.4.29	2022.4.28
26	南通高新控股集团有限公司	南通博鼎机械科技有限公司	8,000.00	2021.6.18	2022.6.18
27	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	8,000.00	2021.8.2	2022.8.2

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	截止时间
28	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	8,970.00	2020.6.29	2022.6.24
29	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇开发建设有限公司	9,000.00	2021.9.27	2022.9.26
30	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	9,000.00	2021.9.29	2022.9.28
31	南通世锦实业有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	9,000.00	2021.9.29	2022.9.28
32	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	9,150.00	2019.12.19	2028.12.18
33	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	9,200.00	2021.11.15	2022.11.14
34	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	9,500.00	2021.10.11	2022.10.10
35	南通世锦实业有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	9,500.00	2021.10.11	2022.10.10
36	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	9,875.00	2019.4.26	2023.4.26
37	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	10,000.00	2021.3.26	2022.3.24
38	南通华山实业有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	12,400.00	2016.5.20	2026.5.31
39	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程有限公司	13,000.00	2017.3.29	2028.3.27
40	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	15,000.00	2019.9.29	2022.9.26
41	南通高新控股集团有限公司	南通金之豪商贸有限公司	15,700.00	2019.9.11	2028.9.9
42	南通高新控股集团有限公司	南通奥恒贸易有限公司	17,700.00	2019.8.26	2028.8.24
43	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	18,000.00	2020.1.13	2023.1.13
44	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	18,000.00	2020.3.25	2023.3.21
45	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	20,900.00	2021.1.4	2024.1.4
46	南通富都建设工程有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	22,000.00	2014.12.10	2028.12.28
47	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司	22,000.00	2020.12.10	2026.12.10
48	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	28,103.00	2020.9.24	2028.12.31
49	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	33,000.00	2020.1.13	2024.12.27
50	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	80,000.00	2020.5.29	2025.5.29

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	截止时间
51	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	40,000.00	2021.10.29	2022.10.29
合计			579,424.25		

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保情况无重大变化。

截至 2021 年末，按被担保对象分类，发行人对外担保前五名单位分别为南通鼎通交通工程有限公司、南通捷通城镇建设有限公司、南通市通州区金裕达农业开发有限公司、南通高新区鸿硕建设开发有限公司和南通富通城市建设有限公司，上述五家被担保单位担保余额合计 397,329.25 万元，占全部对外担保总额的比重为 68.57%。

从被担保单位的性质来看，均为南通国有企业。

2、主要被担保单位经营情况

发行人对外担保单位主要为高新区内其他平台公司，截至目前，发行人对外担保单位经营情况良好，担保代偿风险较小。主要被担保单位股权结构及经营情况如下：

（1）南通鼎通交通工程有限公司

南通鼎通交通工程有限公司成立于 2010 年 9 月 26 日，为南通融通控股集团有限公司（南通市通州区财政局 100%控股）全资控股子公司，截至目前注册资本 115,200 万元。经营范围：交通基础设施建设；树、竹、草批发；园林绿化工程施工；建材销售；水利和港口建筑工程施工；工程管理；物业管理；酒店经营管理；休闲农庄管理；养老投资经营管理（凭养老机构设置许可证经营）；健康服务项目投资管理；广告设计、制作、代理、发布；粮油购销；投资项目管理；土地复垦；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）南通捷通城镇建设有限公司

南通捷通城镇建设有限公司成立于 2016 年 6 月 4 日，江苏省南通高新技术产业开发区招商服务中心持股 100%，截至目前该公司注册资本 14,000.00 万元。经营范围：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；花卉种植；园艺产品种植；园林绿化工程施工；服装制造；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（3）南通市通州区金裕达农业开发有限公司

南通市通州区金裕达农业开发有限公司成立于 2010 年 7 月 14 日,江苏省南通高新技术产业开发区建设服务中心持股 100%,为该公司控股股东和实际控制人,截至目前该公司注册资本 40,000.00 万元。经营范围:农村基础设施开发、建设;地基与基础工程施工;建筑工程施工;市政工程设计、施工、维护;房屋拆迁工程施工;建材、金属材料、贵金属制品、机电产品、农产品批发、零售;谷物、蔬菜、苗木种植、批发、零售;资产管理;市政规划相关的专业技术服务。(经营范围中涉及建筑资质的凭资质证书经营)(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)。

(4) 南通高新区鸿硕建设开发有限公司

南通高新区鸿硕建设开发有限公司成立于 2012 年 6 月 4 日,南通高新技术产业开发区投资建设服务中心持股 100%,截至目前该公司注册资本 31,000.00 万元。经营范围:土木工程建筑、房屋建筑工程施工;农村基础设施开发、建设;土地复垦服务;园林绿化工程、市政道路工程设计、施工、维护;管道工程、水利工程、河湖整治工程、堤防工程施工;金属材料、化工产品(不含危险化学品)、建材销售。(经营范围中涉及资质的凭资质证书经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:橡胶制品销售;棉、麻销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(5) 南通富通城市建设有限公司

南通富通城市建设有限公司成立于 2011 年 3 月 9 日,南通圆宏控股集团有限公司(南通市通州区财政局 100%控股)持股 100%,截至目前该公司注册资本 95,000.00 万元。经营范围:市政公用工程、公路工程、桥梁工程、市政养护维修工程、城市及道路照明工程、钢结构工程、内河航道建设项目配套工程、景观绿化工程施工;房屋拆除工程施工;道路绿化;公路养护;建材销售;演出设施租赁及体育场馆租赁服务;广告设计、制作、代理、发布;农村基础设施开发、建设;土地复垦;物业管理服务;金银及金银饰品销售;太阳能电池销售。(经营范围中涉及资质的凭资质证书经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:燃气经营(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)。

(二) 未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日,发行人不存在未决诉讼或未决仲裁。

(三) 承诺事项

截至本募集说明书签署日,发行人对外无重大承诺事项。

九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2021 年末，发行人受限资产合计 1,011,079.85 万元，占期末净资产的比例为 58.22%，占总资产比例为 21.86%。截至 2021 年末，发行人受限资产明细情况如下：

表 6-64 发行人截至 2021 年末受限资产构成表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	108,127.92	质押借款及保证金
存货	223,673.91	抵押借款
投资性房地产	679,278.02	抵押借款
合计	1,011,079.85	-

表 6-65 发行人截至 2021 年末受限资产明细

单位：平方米、万元

科目	资产名称	抵押人	金融机构	受限期间	账面价值
货币资金	存款及保证金	-	-	-	108,127.92
	小计	-	-	-	108,127.92
投资性房地产	苏（2019）通州区不动产权第 0020688 号	南通高新区科技城投资发展有限公司	工商银行通州支行、招商银行通州支行、南京银行通州支行	2020.12.28-2035.12.28	492,327.31
	通州国用（2014）第 003029 号	南通富都建设工程有限公司	建设银行通州支行	2019.12.30-2024.12.28	59,496.11
	通州国用（2014）第 003030 号	南通富都建设工程有限公司	建设银行通州支行	2014.12.10-2028.12.28	64,263.85
	通州国用（2014）第 003074 号	南通富都建设工程有限公司	农发行通州支行	2019.6.28-2025.6.24	63,190.75
	小计	-	-	-	679,278.02
存货	通州国用（2014）第 023004 号	南通高新控股集团有限公司	招商银行通州支行	2021.11.30-2022.11.29	21,566.66
	通州国用（2014）第 023005 号	南通高新控股集团有限公司	光大银行南通分行	2014.12.31-2024.12.30	49,857.77
	通州国用（2014）第 003038 号	南通高新控股集团有限公司	民生银行通州支行	2020.1.8-2025.1.8	6,726.00
	通州国用（2014）第 003040 号	南通高新控股集团有限公司	民生银行通州支行	2020.1.8-2025.1.8	15,076.27

	通州国用 (2014) 第 003041 号	南通高新控股 集团有限公司	民生银行通州 支行	2020.1.8-20 25.1.8	22,538.59
	通州国用 (2015) 第 003011 号	南通高新控股 集团有限公司	工商银行通州 支行	2016.5.20-2 026.5.31	11,292.64
	苏(2020)通州 区不动产权第 0007321 号	南通高新控股 集团有限公司	工商银行通州 支行	2018.12.24- 2031.12.24	2,037.78
	通州国用 (2010) 第 003128 号	南通华山实业 有限公司	工商银行通州 支行	2016.5.20-2 026.5.31	4,540.91
	通州国用 (2011) 第 003062 号	南通华山实业 有限公司	工商银行通州 支行	2016.5.20-2 026.5.31	484.49
	通州国用 (2010) 第 003100 号	南通华山实业 有限公司	-	-	397.07
	通州国用 (2012) 第 021027 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	13,735.32
	通州国用 (2012) 第 021028 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	11,967.35
	通州国用 (2012) 第 021029 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	13,356.83
	通州国用 (2012) 第 021030 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	15,537.71
	通州国用 (2012) 第 021031 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	13,985.69
	通州国用 (2012) 第 021032 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10-2 023.7.10	14,659.65
	通州国用 (2013) 第 003060 号	南通高新区硕 博水利工程有 限公司	民生银行通州 支行	2020.1.8-20 25.1.8	5,913.18
	小计	-	-	-	223,673.91
-	合计	-	-	-	1,011,079.85

截至本募集说明书出具之日,发行人所有权受到限制的资产没有发生重大变化,发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债,发行人资产抵押和质押事项无重大变化,发行人不存在虚假抵质押情况。

十、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况

截至本募集说明书签署之日,发行人无大宗商品期货、金融衍生品交易和投

资理财产品等重大事项情况。

十一、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资。

十二、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人暂无其他发行计划。

十三、预计亏损及其他重要事项

（一）重大不利变化

1、重大不利变化情况

2021 年度，发行人营业利润为 40,772.27 万元，同比减少 202,236.28 万元，降幅 83.22%；2021 年度，发行人利润总额为 40,651.96 万元，同比减少 202,370.10 万元，降幅 83.27%；2021 年度，发行人净利润为 26,249.65 万元，同比减少 151,632.28 万元，降幅 85.24%。

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流净额 192,719.91 万元，同比减少 116,711.76 万元，降幅 37.72%。

2、重大不利变化原因

（1）营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降的原因

表6-66发行人营业利润、利润总额、净利润变化情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变化额	变化率
营业总收入	175,352.85	117,567.28	57,785.57	49.15%
营业收入	175,352.85	117,567.28	57,785.57	49.15%
营业总成本	200,910.77	137,895.54	63,015.23	45.70%
营业成本	135,278.95	79,872.86	55,406.09	69.37%
税金及附加	6,372.09	3,889.36	2,482.73	63.83%
销售费用	1,583.81	-	1,583.81	100.00%
管理费用	3,063.75	3,071.85	-8.10	-0.26%
财务费用	54,612.16	51,061.48	3,550.68	6.95%
加：其他收益	15,001.70	15,563.82	-562.12	-3.61%
投资净收益	3,062.06	-297.79	3,359.85	-1128.26%
公允价值变动净收益	48,743.05	249,452.91	-200,709.86	-80.46%
资产减值损失	-	-1,382.13	1,382.13	-100.00%
营业利润	40,772.27	243,008.55	-202,236.28	-83.22%
加：营业外收入	16.50	81.62	-65.12	-79.78%

减：营业外支出	136.81	68.11	68.70	100.87%
利润总额	40,651.96	243,022.06	-202,370.10	-83.27%
减：所得税	14,402.31	65,140.12	-50,737.81	-77.89%
净利润	26,249.65	177,881.93	-151,632.28	-85.24%

2021年，发行人营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降，主要是由于发行人公允价值变动收益大幅下降所致。2020年度，发行人公允价值变动收益为249,452.91万元，主要系投资性房地产评估增值；2021年度，发行人公允价值变动收益为48,743.05万元，较2020年减少200,709.86万元，降幅80.46%，进而导致营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降。

(2) 经营活动产生的现金流量净额变化原因

表6-67 发行人经营活动产生的现金流量净额变化情况表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变化额	变化率
销售商品、提供劳务收到的现金	154,795.39	124,067.45	30,727.94	24.77%
收到其他与经营活动有关的现金	151,318.41	300,766.46	-149,448.05	-49.69%
经营活动现金流入小计	306,113.79	424,833.91	-118,720.12	-27.95%
购买商品、接受劳务支付的现金	101,791.40	100,583.53	1,207.87	1.20%
支付给职工以及为职工支付的现金	1,495.00	1,027.97	467.03	45.43%
支付的各项税费	7,256.08	12,459.98	-5,203.90	-41.76%
支付其他与经营活动有关的现金	2,851.40	1,330.76	1,520.64	114.27%
经营活动现金流出小计	113,393.89	115,402.23	-2,008.34	-1.74%
经营活动产生的现金流量净额	192,719.91	309,431.67	-116,711.76	-37.72%

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流净额 192,719.91 万元，同比减少 116,711.76 万元，降幅 37.72%。经营活动净现金流的下降主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金下降所致。2021 年，发行人收到其他与经营活动有关的现金 151,318.41 万元，较去年同期减少 149,448.05 万元，同比下降 49.69%。发行人收到的其他与经营活动有关的现金主要为委托代建项目收到高新区委员会结算的工程款和与部分国企的往来款。由于委托代建项目之间存在差异，项目结算时点和结算频次不同，现金流入规模差异较大，2021 年部分项目尚未结转，且收到的国企往来款减少，因而发行人收到的其他与经营活动有关的现金大幅减少，进而整体经营活动产生的现金流量净额也相应大幅减少。

3、对重大不利变化的保障措施

(1) 较高水平的营业收入和经营净利润

近几年，南通高新技术产业开发区发展迅速，发行人经营情况良好，主营业务收入和净利润稳定在较高水平。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人主营业

务收入分别为 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 37,482.09 万元，净利润分别为 24,850.62 万元、177,881.93 万元、26,249.65 万元和 2,806.35 万元。2013 年 12 月，南通高新区也经国务院批准晋升为国家级高新区，发行人主营业务收入有望进一步增长。

（2）业务可持续性较好

截至 2022 年 3 月末，根据南通高新区发展规划，公司未来可供开发区域合计 11.39 万亩，公司土地开发业务的空间较大；同时基础设施建设及安置房在拟建项目较多，公司业务可持续性较好。

（3）金融机构支持力度较大

发行人凭借其深厚的国资背景和良好的信用记录与银行、信托、券商等金融机构具有良好的合作关系，在多家金融机构拥有较高的授信额度，金融机构支持力度较大。截至 2022 年 3 月末，南通高新共获得银行等金融机构给予的授信额度共计 240.91 亿元，已使用额度为 130.05 亿元，尚未使用额度 110.86 亿元。随着发行人本次超短期融资券的顺利发行，将会提升其在南通当地金融市场的地位，各金融机构将会加大对发行人的授信支持。

（二）其他重大事项

企业类型、公司名称、经营期限和公司章程变更暨法人、董事、监事、高级管理人员发生变动

根据南通高新技术产业开发区管理委员会（通高新管发[2021]16 号），2021 年 6 月，发行人完成企业改制，公司类型由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），改制后公司名称变更为南通高新控股集团有限公司，由南通市人民政府授权南通高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责，公司营业期限由“1992 年 12 月 1 日至 2030 年 12 月 1 日”变更为“1992 年 12 月 1 日至长期”，重新制订了公司章程。公司改制后，发行人根据《公司法》、《公司章程》等设置了董事会、监事会和经营管理层的法人治理结构，公司董事、监事、高级管理人员发生变动。

根据公开信息显示，2022 年 4 月 28 日，南通市纪委监委通报，公司原董事长、总经理张单华涉嫌严重违纪违法，目前正接受南通市通州区纪委监委纪律审查和监察调查。

2022 年 4 月 22 日，公司发布《南通高新控股集团有限公司关于变更法定代表人、董事长、董事、高级管理人员及信息披露事务负责人的公告》，原董事长、总经理张单华无法正常履职，免去其相关职务，委派朱雪平代理总经理职责，并作为公司法定代表人。同时，公司章程中“董事长为公司的法定代表人”调整为“董事长或总经理为公司的法定代表人”。根据董事会决议，董事会聘任赵军为财务

总监。上述人员变动已履行了相应的程序，依据 2022 年 4 月 15 日南通市行政审批局出具的（06005015）登字[2022]第 04150034 号登记通知书，相关变更已于南通市行政审批局完成登记。

2022 年 7 月 19 日，发行人发布《南通高新控股集团有限公司董事发生变动的公告》，公司股东于 2022 年 6 月 27 日出具了《南通高新控股集团有限公司股东决定》，委派周伟、保飞、吴珍然、黄志光 4 名同志为南通高新控股集团有限公司兼职外部董事，外部董事应当按照《公司法》和《通州区国有企业外部董事管理办法（试行）》等法律法规行使权利，勤勉、忠实履行职责与义务；免去丁志伟、吴晓东南通高新控股集团有限公司董事职务；公司董事长暂时空缺，承诺待上级组织任命后半年内补齐。根据南通高新技术产业开发区管理委员会 2022 年 7 月 7 日出具的《关于南通高新控股集团有限公司董事会成员聘用、免职的通知》，南通高新技术产业开发区管理委员会同意调整本公司董事会相关人员职务。上述人员变动已履行了相应的程序，依据 2022 年 7 月 1 日南通市行政审批局出具的（06005034）公司备案[2022]第 07010003 号公司备案通知书，相关变更已于南通市行政审批局完成备案。

以上变更详见本募集说明书“第五章企业基本情况/二、发行人历史沿革及股本变动情况；六、发行人治理结构；七、企业人员基本情况”。

截至本募集说明书签署之日，发行人无预计亏损。

第七章 企业资信状况

一、发行人信用评级情况

表 7-1 发行人历史主体信用等级及评级展望

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2019	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2020	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2021	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2022	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定

二、其他资信情况

(一) 银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行等金融机构给予的授信额度共计 240.91 亿元，已使用额度为 130.05 亿元，尚未使用额度 110.86 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，以下是主要银行授信以及使用情况。

表 7-2 截至 2022 年 3 月末金融机构授信情况明细表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行南通分行	1.75	-	1.75
富邦华一银行	1.50	1.50	-
工商银行通州支行	44.41	27.61	16.80
光大银行南通分行	3.00	0.40	2.60
广发银行南通分行	0.80	0.76	0.04
杭州银行南京御道街支行	11.50	11.50	-
恒丰银行通州支行	8.92	8.92	-
华夏银行通州支行	2.08	1.58	0.50
徽商银行浦口支行	2.90	2.90	-
建设银行通州支行	9.30	7.29	2.01
交通银行通州支行	1.50	1.50	-

民生银行通州支行	37.00	20.39	16.61
南京银行通州支行	16.60	3.00	13.60
南通农商行通州支行	4.35	1.95	2.40
宁波银行南京城东分行	3.00	3.00	-
农业发展银行通州支行	20.80	6.00	14.80
农业银行通州支行	7.50	5.50	2.00
上海银行南通分行	4.00	4.00	-
无锡农商行南通分行	0.45	0.45	-
新韩银行上海分行	0.50	0.50	-
兴业银行通州支行	31.60	10.90	20.70
邮储银行通州支行	0.20	0.20	-
张家港农商行通州支行	1.50	1.50	-
招商银行通州支行	2.95	0.78	2.17
浙商银行通州支行	3.00	2.00	1.00
中国进出口银行江苏省分行	9.20	1.80	7.40
中国银行港闸支行	8.20	4.12	4.08
厦门国际银行	2.40	-	2.40
合计	240.91	130.05	110.86

截至募集说明书签署日，发行人授信额度无大幅下降。

（二）债务信用记录情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券如下，发行人不存在延迟支付本金和利息的情况。

表 7-3 发行人及子公司已发行尚未兑付债券

单位：万元、%

债券简称	债券余额	起息日	到期日	当前票面利率	担保情况
18 南通高新 PPN002	9,000.00	2018/4/26	2023/4/26	4.00	信用
18 南通高新 PPN003	6,000.00	2018/9/3	2023/9/3	4.60	信用
18 南通高新 PPN004	1,000.00	2018/10/12	2023/10/12	1.00	信用
18 南通高新 PPN005	89,000.00	2018/11/23	2023/11/23	4.55	信用
19 南通高新 MTN001	80,000.00	2019/8/22	2024/8/22	3.80	信用
20 南通高新 MTN001	70,000.00	2020/1/6	2025/1/6	4.37	信用
20 通新 01	118,000.00	2020/4/24	2025/4/24	3.80	信用
20 通新 02	150,000.00	2020/11/16	2025/11/16	4.35	信用
21 南通高新 MTN001	120,000.00	2021/1/18	2024/1/18	4.14	信用
21 通新 01	50,000.00	2021/9/1	2026/9/1	3.68	信用

21 南通高新 MTN002	80,000.00	2021/10/28	2024/10/28	3.70	信用
21 通新 02	82,000.00	2021/11/12	2026/11/12	3.74	信用
22 南通高新 MTN001	40,000.00	2022/01/07	2025/01/07	3.30	信用
22 南通高新 SCP002	67,000.00	2022/8/23	2023/3/11	1.95	信用
21 南华 01	40,000.00	2021/9/22	2024/9/22	4.19	保证
22 南通高新 MTN002	30,000.00	2022/11/21	2025/11/21	3.58	信用
合计	1,032,000.00				

除此以外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他直接债务融资计划。

（三）债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况。经查询中国人民银行征信系统相关记录，发行人本部及下属子公司无不良信用记录，发行人借款均能按时还本付息，无债务违约情况。

第八章 发行人 2022 年三季度基本情况

一、发行人 2022 年三季度经营情况

2022 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入 261,575.32 万元，其中土地整理业务收入占比为 29.42%，基础设施建设业务收入占比为 51.32%，安置房建设和销售业务收入占比为 10.03%，物资销售业务收入占比为 3.71%，不动产租赁业务收入占比为 5.02%，以上业务收入占主营业务收入的比重合计为 99.51%。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入、营业成本、营业利润以及毛利率情况如下：

表 8-1 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务收入构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	76,954.89	29.42	17,944.92	10.23	25,325.79	21.54	134,085.83	58.64
基础设施建设业务	134,228.83	51.32	25,824.27	14.73	9,633.03	8.19	5,673.09	2.48
安置房建设和销售业务	26,243.50	10.03	79,891.82	45.56	30,271.79	25.75	45,041.24	19.7
物资销售业务	9,711.73	3.71	15,772.46	8.99	24,038.05	20.45	23,780.28	10.4
不动产租赁业务	13,143.46	5.02	16,400.89	9.35	21,808.73	18.55	19,929.56	8.72
其他	1,292.91	0.49	19,518.48	11.13	6,489.89	5.52	147.17	0.06
合计	261,575.32	100	175,352.85	100	117,567.28	100	228,657.17	100

表 8-2 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务成本构成及占比表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	52,842.36	25.78	12,198.24	9.02	17,390.38	21.77	92,072.27	59.18
基础设施建设业务	116,900.41	57.04	20,268.24	14.98	4,558.54	5.71	-	-
安置房建设和销售业务	24,624.55	12.01	69,214.64	51.16	26,797.79	33.55	39,914.99	25.65

物资销售业务	9,580.92	4.67	15,656.79	11.57	23,840.48	29.85	23,551.35	15.14
不动产租赁业务	424.65	0.21	309.06	0.23	1,143.96	1.43	-	-
其他	586.52	0.29	17,631.98	13.03	6,141.71	7.69	51.96	0.03
合计	204,959.41	100	135,278.95	100	79,872.86	100	155,590.57	100

表 8-3 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利润分行业情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	24,112.53	42.59	5,746.69	14.34	7,935.41	21.05	42,013.56	57.50
基础设施建设业务	17,328.42	30.61	5,556.03	13.86	5,074.49	13.46	5,673.09	7.76
安置房建设和销售业务	1,618.95	2.86	10,677.18	26.64	3,474.00	9.22	5,126.25	7.02
物资销售业务	130.81	0.23	115.68	0.29	197.57	0.53	228.92	0.31
不动产租赁业务	12,718.81	22.47	16,091.83	40.16	20,664.77	54.82	19,929.56	27.28
其他	706.39	1.25	1,886.50	4.71	348.18	0.93	95.21	0.13
合计	56,615.91	100	40,073.90	100	37,694.42	100	73,066.59	100

表 8-4 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主营业务毛利率分行业情况表

行业	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地整理业务	31.33%	32.02%	31.33%	31.33%
基础设施建设业务	12.91%	21.51%	52.67%	100.00%
安置房建设和销售业务	6.17%	13.36%	11.48%	11.38%
物资销售业务	1.35%	0.73%	0.82%	0.96%
不动产租赁业务	96.77%	98.12%	94.75%	100.00%
其他	54.64%	9.67%	5.38%	64.69%
合计	21.64%	22.85%	32.06%	31.95%

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 228,657.17 万元、117,567.28 万元、175,352.85 万元和 261,575.32 万元，发行人营业收入呈波动趋势，主要是土地整理业务、安置房建设和销售业务每年波动所致。2022 年 1-9 月，发行人营业收入大幅增长，主要系土地整理和基础设施建设业务收入增加所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 155,590.57 万元、79,872.86 万元、135,278.95 万元和 204,959.41 万元，与主营业务收入基本保持同比例变化。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 73,066.59 万元、37,694.42 万元、40,073.90 万元和 56,615.91 万元。2022 年 1-9 月，发行人土地整理和基础设施建设业务毛利润较高，合计占当期营业毛利润的 73.20%。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 31.95%、32.06%、22.85%和 21.64%，2021 年度发行人主营业务毛利率下降，主要是因为发行人基础设施建设业务毛利率较上年下降 31.16%，系发行人 2021 年开始改为采用全额法确认基础设施建设业务收入，所以导致该业务成本大幅增长所致。2022 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率相较 2021 年度变化不大。

二、发行人 2022 年三季度财务情况

截至 2022 年 9 月末，发行人财务报表合并范围较 2022 年 3 月末无变化。

发行人 2022 年 9 月末财务报表未经审计，以持续经营为基础编制，未发生重大会计政策变更。

（一）主要会计科目变动分析

表 8-5 发行人 2022 年 9 月末主要财务指标变动情况

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	同比变化
货币资金	296,648.69	341,182.15	-13.05%
应收账款	243,315.18	87,406.87	178.37%
其他应收款	1,862,150.43	1,889,946.92	-1.47%
存货	1,356,573.15	1,365,456.17	-0.65%
其他流动资产	14,228.13	16,397.20	-13.23%
长期股权投资	123,955.90	113,599.40	9.12%
投资性房地产	694,833.36	694,833.36	0.00%
固定资产	1,704.79	1,943.69	-12.29%
在建工程	4,815.21	4,327.97	11.26%
无形资产	14,951.80	14,792.42	1.08%
其他非流动资产	-	84,703.85	-
资产总额	4,624,718.59	4,624,277.47	0.01%
短期借款	123,112.23	102,182.58	20.48%
应付票据	-	75,600.00	-
应付账款	20,351.62	24,550.33	-17.10%
合同负债	22,826.25	18,031.68	26.59%
其他应付款	131,949.40	122,347.73	7.85%
一年内到期的非流动负债	449,359.15	445,132.17	0.95%
其他流动负债	140,144.39	1,696.15	8,162.50%
长期借款	818,651.75	905,260.50	-9.57%
应付债券	976,215.42	993,984.83	-1.79%

长期应付款	20,112.74	35,071.32	-42.65%
递延所得税负债	108,624.03	108,624.03	0.00%
负债总额	2,895,170.00	2,887,691.99	0.26%
净资产	1,729,548.59	1,736,585.48	-0.41%
科目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	同比变化
营业总收入	261,575.32	131,725.77	98.58%
营业总成本	250,807.79	130,342.23	92.42%
主营业务成本	204,959.41	97,651.72	109.89%
营业利润	22,526.48	12,495.61	80.28%
利润总额	22,554.51	12,469.58	80.88%
净利润	12,763.12	7,629.07	67.30%
经营活动现金流入小计	215,092.19	162,009.31	32.77%
经营活动现金流出小计	100,876.24	73,275.84	37.67%
经营活动产生的现金流量净额	114,215.95	88,733.48	28.72%
投资活动现金流入小计	5,968.16	21,737.12	-72.54%
投资活动现金流出小计	15,079.92	32,880.22	-54.14%
投资活动产生的现金流量净额	-9,111.76	-11,143.10	-18.23%
筹资活动现金流入小计	584,204.76	1,015,478.05	-42.47%
筹资活动现金流出小计	689,115.07	954,226.38	-27.78%
筹资活动产生的现金流量净额	-104,910.31	61,251.67	-271.28%

整体来看，2022 年三季度发行人资产、负债、所有者权益未发生重大不利变化。

2022 年 9 月末发行人应收账款较 2021 年末增加了 155,908.31 万元，增长了 178.37%，主要系对南通市通州区金裕达农业开发有限公司应收账款增加。

2022 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2021 年末减少 84,703.85 万元，主要是 2021 年末土拍取得的土地资产从该科目调整至存货科目。

2022 年 9 月末发行人其他流动负债较 2021 年末增加了 138,448.24 万元，增长 8,162.50%，主要是待转销项税及短期应付债券增加。

2022 年 9 月末发行人长期应付款较 2021 年末减少了 14,958.58 万元，减少 42.65%，主要是融资租赁款减少。

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 62.17%、64.39%、62.45%和 62.60%，资产负债水平保持在合理范围内。

2022 年 1-9 月，发行人营业收入、营业成本较去年同期大幅增长，主要是土地平整业务和代建工程管理业务增长。

2022 年 1-9 月，发行人利润大幅提高，主要系营业收入较去年同期大幅提高，发行人基础设施建设板块收入较去年同期增加 134,228.83 万元，发行人该板块收入前两年因疫情原因，未能及时确认收入，今年集中确认，板块收入大幅提高。

(二) 有息债务情况

截至 2022 年 9 月末, 发行人有息债务余额 2,525,535.04 万元, 较 2021 年末增加 24,103.64 万元, 增幅 0.96%, 其中短期借款 123,112.23 万元, 一年内到期的非流动负债 449,359.15 万元, 其他流动负债 138,083.75 万元, 长期借款 818,651.75 万元, 应付债券 976,215.42 万元, 长期应付款 20,112.74 万元。

表 8-6 发行人 2021 年末及 2022 年 9 月末有息负债构成情况

单位: 万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	123,112.23	4.87	102,182.58	4.08
一年内到期的非流动负债	449,359.15	17.79	445,132.17	17.80
其他流动负债 (不含待转销项税)	138,083.75	5.47	-	-
长期借款	818,651.75	32.41	905,260.50	36.19
应付债券	976,215.42	38.65	993,984.83	39.74
长期应付款	20,112.74	0.80	35,071.32	1.40
其他权益工具	-	-	19,800.00	0.79
合计	2,525,535.04	100.00	2,501,431.40	100.00

(三) 受限资产情况

截至 2022 年 9 月末, 发行人受限资产合计 966,352.50 万元, 占 2021 年末净资产的比例为 55.65%, 具体情况如下:

表 8-7 发行人截至 2022 年 9 月末受限资产构成表

单位: 万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	63,400.57	质押借款及保证金
存货	223,673.91	抵押借款
投资性房地产	679,278.02	抵押借款
合计	966,352.50	-

表 8-8 发行人截至 2022 年 9 月末受限资产明细

单位: 万元

科目	资产名称	抵押人	金融机构	受限期间	账面价值
货币资金	存款及保证金	-	-	-	63,400.57
	小计	-	-	-	63,400.57
投资性房地产	苏(2019)通州区不动产权第 0020688 号	南通高新区科技城投资发展有限公司	工商银行通州支行、招商银行通州支行、南京银行通州支行	2020.12.28-2035.12.28	492,327.31

	通州国用(2014)第003029号	南通富都建设工程有限公司	建设银行通州支行	2019.12.30-2024.12.28	59,496.11
	通州国用(2014)第003030号	南通富都建设工程有限公司	建设银行通州支行	2014.12.10-2028.12.28	64,263.85
	通州国用(2014)第003074号	南通富都建设工程有限公司	农发行通州支行	2019.6.28-2025.6.24	63,190.75
	小计	-	-	-	679,278.02
存货	通州国用(2014)第023004号	南通高新控股集团有限公司	招商银行通州支行	2021.11.30-2022.11.29	21,566.66
	通州国用(2014)第023005号	南通高新控股集团有限公司	光大银行南通分行	2014.12.31-2024.12.30	49,857.77
	通州国用(2014)第003038号	南通高新控股集团有限公司	民生银行通州支行	2020.1.8-2025.1.8	6,726.00
	通州国用(2014)第003040号	南通高新控股集团有限公司	民生银行通州支行	2020.1.8-2025.1.8	15,076.27
	通州国用(2014)第003041号	南通高新控股集团有限公司	民生银行通州支行	2020.1.8-2025.1.8	22,538.59
	通州国用(2015)第003011号	南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	2016.5.20-2026.5.31	11,292.64
	苏(2020)通州区不动产权第0007321号	南通高新控股集团有限公司	工商银行通州支行	2018.12.24-2031.12.24	2,037.78
	通州国用(2010)第003128号	南通华山实业有限公司	工商银行通州支行	2016.5.20-2026.5.31	4,540.91
	通州国用(2011)第003062号	南通华山实业有限公司	工商银行通州支行	2016.5.20-2026.5.31	484.49
	通州国用(2010)第003100号	南通华山实业有限公司	-	-	397.07
	通州国用(2012)第021027号	南通华山实业有限公司	中国进出口银行江苏省分行	2013.7.10-2023.7.10	13,735.32
	通州国用(2012)第021028号	南通华山实业有限公司	中国进出口银行江苏省分行	2013.7.10-2023.7.10	11,967.35
	通州国用(2012)第021029号	南通华山实业有限公司	中国进出口银行江苏省分行	2013.7.10-2023.7.10	13,356.83

	通州国用 (2012) 第 021030 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10- 2023.7.10	15,537.71
	通州国用 (2012) 第 021031 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10- 2023.7.10	13,985.69
	通州国用 (2012) 第 021032 号	南通华山实业 有限公司	中国进出口银 行江苏省分行	2013.7.10- 2023.7.10	14,659.65
	通州国用 (2013) 第 003060 号	南通高新区硕 博水利工程有 限公司	民生银行通州 支行	2020.1.8- 2025.1.8	5,913.18
	小计	-	-	-	223,673.91
-	合计	-	-	-	966,352.50

截至本募集说明书签署日，发行人受限资产未发生重大变化，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债，发行人不存在虚假抵质押情况。

(四) 对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共计对外担保余额为 712,892.00 万元，占 2021 年末净资产比例为 41.05%。发行人对外担保金额较大，存在一定或有负债风险。被担保对象均为南通国有企业，目前经营情况正常。

表 8-9 截至 2022 年 9 月末发行人对外担保明细表

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	开始时间	截止时间
1	南通高新控股集团 有限公司	南通禹湖水利工程管理有限 公司	4,000.00	2021.11.30	2022.11.29
2	南通高新控股集团 有限公司	南通禹湖水利工程管理有限 公司	2,500.00	2016.5.20	2026.5.31
3	南通高新控股集团 有限公司	南通市通州区金裕达农业开 发有限公司	32,900.00	2020.1.13	2024.12.27
4	南通高新控股集团 有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	28,053.00	2020.9.24	2028.12.31
5	南通高新控股集团 有限公司	南通奥恒贸易有限公司	17,600.00	2019.8.26	2028.8.24
6	南通高新控股集团 有限公司	南通金之豪商贸有限公司	15,600.00	2019.9.11	2028.9.9
7	南通高新控股集团 有限公司	南通禹湖水利工程管理有限 公司	13,000.00	2017.3.29	2028.3.27
8	南通高新控股集团 有限公司	南通禹湖水利工程管理有限 公司	9,200.00	2021.11.15	2022.11.14
9	南通高新控股集团 有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	9,500.00	2021.10.11	2022.10.10
10	南通高新控股集团 有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限 公司	9,000.00	2022.9.28	2023.9.22
11	南通高新控股集团	南通市通州区金裕达农业开	8,700.00	2022.9.28	2023.9.27

	有限公司	发有限公司			
12	南通高新控股集团有限公司	南通奥恒贸易有限公司	6,000.00	2022.7.27	2023.7.26
13	南通高新控股集团有限公司	南通金之豪商贸有限公司	5,000.00	2021.12.24	2022.12.23
14	南通高新控股集团有限公司	南通奥恒贸易有限公司	5,000.00	2021.10.25	2022.10.24
15	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,700.00	2021.11.15	2022.11.14
16	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,600.00	2019.10.23	2028.10.13
17	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司	7,410.00	2020.6.29	2026.12.31
18	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程管理有限公司	1,829.00	2020.6.18	2027.12.31
19	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区惠民新农村基础设施开发有限公司	20,500.00	2020.12.10	2026.12.10
20	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	7,200.00	2022.4.29	2023.4.28
21	南通高新控股集团有限公司	南通金之豪商贸有限公司	6,000.00	2021.12.30	2022.12.29
22	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	4,500.00	2021.12.8	2022.12.7
23	南通高新控股集团有限公司	南通禹湖水利工程管理有限公司	9,980.00	2022.1.4	2023.1.4
24	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	3,500.00	2022.3.16	2023.3.15
25	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	6,000.00	2022.1.14	2023.1.14
26	南通高新控股集团有限公司	南通市通州区金裕达农业开发有限公司	7,800.00	2022.3.10	2023.3.10
27	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	10,000.00	2022.3.18	2023.3.17
28	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	3,000.00	2022.6.6	2023.5.30
29	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	41,000.00	2022.6.24	2026.12.21
30	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	9,000.00	2022.7.7	2023.6.27
31	南通高新控股集团有限公司	南通捷通城镇建设有限公司	8,970.00	2022.7.27	2025.7.25
32	南通高新控股集团有限公司	南通凯鼎城镇建设开发有限公司	48,000.00	2022.9.16	2029.8.20
33	南通高新控股集团有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	49,000.00	2022.9.20	2030.9.18
34	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	3,750.00	2019.4.26	2023.4.26
35	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	6,950.00	2019.12.19	2028.12.18

36	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	80,000.00	2020.5.29	2025.5.29
37	南通高新控股集团有限公司	南通鼎通交通工程有限公司	40,000.00	2022.9.29	2023.9.29
38	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	17,500.00	2020.3.25	2023.3.21
39	南通高新控股集团有限公司	南通佳润控股集团有限公司	50,000.00	2021.3.12	2024.3.12
40	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	20,350.00	2021.1.4	2024.1.4
41	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	15,000.00	2022.1.4	2023.1.4
42	南通高新控股集团有限公司	南通圆宏控股集团有限公司	20,000.00	2022.7.4	2023.1.4
43	南通高新控股集团有限公司	南通富通城市建设有限公司	8,800.00	2022.7.4	2023.1.4
44	南通华山实业有限公司	南通禹湖水利工程管理有限公司	11,500.00	2016.5.20	2026.5.31
45	南通富都建设工程有限公司	南通高新区鸿硕建设开发有限公司	20,000.00	2014.12.10	2028.12.28
合计	-	-	712,892.00	-	-

三、发行人 2022 年三季度授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 9 月末，南通高新共获得银行等金融机构给予的授信额度共计 243.19 亿元，已使用额度为 136.57 亿元，尚未使用额度 106.62 亿元，发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，以下是主要银行授信以及使用情况。

表 8-10 截至 2022 年 9 月末金融机构授信情况明细表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行南通分行	1.75	0.00	1.75
工商银行通州支行	42.44	31.14	11.30
广发银行南通分行	0.80	0.76	0.04
杭州银行南京分行	7.00	6.00	1.00
恒丰银行通州支行	8.92	8.92	0.00
华夏银行通州支行	2.08	1.58	0.50
徽商银行浦口支行	2.90	2.90	0.00
建设银行通州支行	14.80	9.69	5.11
交通银行通州支行	1.50	1.50	0.00

民生银行通州支行	34.70	19.19	15.51
南京银行通州支行	18.70	4.80	13.90
南通农商行通州支行	4.35	4.08	0.27
宁波银行南京城东分行	3.00	3.00	0.00
农业发展银行通州支行	24.80	10.66	14.14
农业银行通州支行	7.50	4.30	3.20
上海银行南通分行	4.00	4.00	0.00
无锡农商行南通分行	0.45	0.45	0.00
兴业银行通州支行	32.60	10.00	22.60
邮储银行通州支行	0.20	0.20	0.00
张家港农商行通州支行	1.50	0.75	0.75
招商银行通州支行	4.00	1.95	2.05
中信银行通州支行	1.00	0.00	1.00
浙商银行通州支行	3.00	3.00	0.00
中国进出口银行江苏省分行	9.20	1.10	8.10
中国银行港闸支行	12.00	6.60	5.40
合计	243.19	136.57	106.62

四、发行人其他重要事项情况

截至募集说明书签署之日,除已披露信息外,发行人暂不存在其他重要事项。

第九章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券无信用增进。

第十章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、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。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司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日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业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1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对超短期融资券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期超短期融资券的各项支付不构成抵销。

第十一章 信息披露安排

在本期超短期融资券发行过程及存续期间,发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则(2021 版)》等文件的相关规定,通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、指定媒体或其他场合披露的时间,信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变化对信息披露作出调整。

一、发行人信息披露机制

发行人根据中国银行间市场交易商协会新修订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》以及其他相关规定,制定了《南通高新控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等,特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》(2021版)等文件的相关规定,进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

公司财务管理部为公司信息披露事务的日常管理部门,负责信息披露工作。

发行人信息披露事务负责人为法定代表人、副总经理朱雪平担任,其负责组织 and 协调债务融资工具信息披露相关工作,接受投资者问询。维护投资者关系。

姓名: 朱雪平

职务: 法定代表人、副总经理

联系电话: 0531-86598817

传真: 0513-86598817

电子邮箱：zxp6089580@163.com

联系地址：南通高新区世纪大道 266 号江海智汇园 A1 号楼

邮编：226300

二、本次发行相关文件

发行人在本期超短期融资券发行日至少 1 个工作日前,通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- (一) 发行相关的公告；
- (二) 南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书；
- (三) 南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券法律意见书；
- (四) 南通高新控股集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- (五) 南通高新控股集团有限公司 2022 年一季度及三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (六) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，按以下要求定期披露财务信息：

- (一) 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- (二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- (三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- (四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财

务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、存续期内重大事项信息披露

存续期内，发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

（十）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十一）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十二）债务融资工具信用增进安排发生变更；

（十三）企业转移债务融资工具清偿义务；

（十四）企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超

过上年末净资产的 20%;

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(二十) 企业拟分配股利,或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内,将履行上述重大事项的信息披露义务:

(一) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;

(二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(三) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时;

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时;

(五) 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的,发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的,发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本金兑付和付息事项信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的,发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

如本期债务融资工具违约处置期间,企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展,企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的,应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

上述信息的披露时间应不晚于公司在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】中国民生银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期^①足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因^②回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币 400,000.00 万元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

^①债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

^②如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 2 个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构（如有）均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构（如有）出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构（如有）向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

（一）【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本

次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案,与本次持有人会议的其他议案一同表决,经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一)【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息,并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认,并登记其名称以及持有份额。

(二)【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外,在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三)【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人(如有)应当列席持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请,其他有必要的机构也可列席会议。

(四)【**律师见证**】持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一)【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决,其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二)【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的,应主动向召集人表明关联关系,并不得参与表决,其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;

- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构（如有）；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【特别议案】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的；
- 7、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

（五）【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可

生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人（如有）或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

(十一)持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如需）、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具兑付结束后5年。

如召集人为发行人或者提供信用增进服务的机构，上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应

义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人（如有）的要求履行相应义务。

（四）【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 投资者保护条款

本期债务融资工具未设置投资者保护条款。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 10BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息)，则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期(如有)起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十二章“投资者保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它

原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透

明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不

能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地有管辖权的法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

一、发行人

名称	:	南通高新控股集团有限公司
地址	:	南通高新区世纪大道 266 号江海智汇园 A1 号楼三层
法定代表人	:	朱雪平
联系人	:	张玉良
电话	:	0513-86527001
传真	:	0513-86028919
邮政编码	:	226300

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称	:	中国民生银行股份有限公司
地址	:	北京市西城区复兴门内大街2号
法定代表人	:	高迎欣
联系人	:	舒畅
电话	:	010-56366525
传真	:	010-58560609
邮政编码	:	100031

三、联席主承销商

名称	:	浙商银行股份有限公司
地址	:	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号
法定代表人	:	张荣森（代为履职）
联系人	:	李航
电话	:	0571-87659862
传真	:	0571-87659264
邮政编码	:	311200

四、存续期管理机构

名称	:	中国民生银行股份有限公司
地址	:	北京市西城区复兴门内大街2号
法定代表人	:	高迎欣
联系人	:	舒畅
电话	:	010-56366525
传真	:	010-58560609
邮政编码	:	100031

五、律师事务所

名称	:	北京金诚同达（南京）律师事务所
地址	:	南京市建邺区奥体大街68号3栋12层
负责人	:	刘微
联系人	:	叶菲、闫琼琳
电话	:	025-8772 9999
传真	:	025-8772 9888
邮政编码	:	210019

六、会计师事务所

名称	:	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址	:	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
负责人	:	李尊农
联系人	:	邵帅
电话	:	010-68364878
传真	:	010-68364875
邮政编码	:	100000

七、托管人

名称	:	银行间市场清算所股份有限公司
地址	:	上海市黄浦区北京东路2号
法定代表人	:	谢众
联系人	:	发行岗
电话	:	021-23198888
传真	:	021-63326661
邮政编码	:	200002

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称	:	北京金融资产交易所有限公司
地址	:	北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401
法定代表人	:	郭欠
联系人	:	发行部
电话	:	010-57896722、010-57896516
传真	:	010-57896726
邮政编码	:	100032

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- (二) 南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书；
- (三) 南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券法律意见书；
- (四) 南通高新控股集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告、2022 年一季度及三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

- (一) 南通高新控股集团有限公司
地址：南通高新区世纪大道 266 号江海智汇园 A1 号楼三层
法定代表人：朱雪平
联系人：张玉良
电话：0513-86598817
传真：0513-86598817
- (二) 中国民生银行股份有限公司
地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号
法定代表人：高迎欣
联系人：舒畅
电话：010-56366525
传真：010-58560609
- (三) 浙商银行股份有限公司
注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号
法定代表人：张荣森（代为履职）

联系人：李航

电话：0571-87659862

传真：0571-87659264

邮政编码：311200

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

第十七章 附录

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{主营业务收入} - \text{营业成本}) / \text{主营业务收入}$
营业净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
有形净值债务率	$\text{负债总额} / (\text{所有者权益} - \text{无形资产净值})$
EBIT	$\text{息、税前利润} (\text{利润总额} + \text{利息支出})$
利息保障倍数	$\text{EBIT} / \text{利息支出}$
EBITDA	$\text{税、息、折旧及摊销前的收益} (\text{利润总额} + \text{利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销})$
债务保护倍数	$\text{EBITDA} / (\text{长期债务} + \text{短期债务})$
短期债务	$\text{短期借款} + \text{应付融资券} + \text{一年内到期的长期负债}$
长期债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{主营业务收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{年末资产总额}$

本页无正文，为《南通高新控股集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书》之盖章页)

