



江苏海润城市发展集团有限公司

(住所：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼)

2021 年公开发行公司债券

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

(第一期)

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2021 年 4 月 13 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本次债券募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本次债券募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

重大事项提示

一、2019 年 5 月 5 日，公司股东“海门市国有资产管理委员会办公室”更名为“海门市人民政府国有资产监督管理办公室”，并于 2019 年 5 月 6 日完成工商变更登记。2020 年 8 月 25 日，公司名称由“海门市城市发展集团有限公司”更名为“江苏海润城市发展集团有限公司”，股东名称由“海门市人民政府国有资产监督管理办公室”变更为“南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室”，并于 2020 年 8 月 25 日完成工商变更登记。

二、本次债券原名为“海门市城市发展集团有限公司 2020 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）”，因公司名称发生变更和跨年因素，现更名为“江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）”，本次债券基本信息保持不变。

三、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+，本次债券发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）。本次债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 222.61 亿元（截至 2020 年 9 月末未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计 220.94 亿元，发行人合并口径资产负债率为 57.76%，发行人母公司资产负债率为 52.53%。本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 24,162.97 万元（2017 年至 2019 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

四、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本次债券发行后，公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市交易。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者

分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

六、本次债券为无担保债券。在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本次债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

七、根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本次债券仅面向合格机构投资者发行，公众投资者和合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者和合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

八、凡经认购、受让并合法持有本次债券的投资者，均视同自愿接受并同意本募集说明书摘要、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》对本次债券各项权利义务的相关约定。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他方式取得本次债券，即视为同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、发行人的主要业务包括土地转让、土地整理、保障房销售等，受经济的周期性波动及国家宏观调控政策的影响较大。如果未来经济增长放缓或出现重大宏观调控政策变化，发行人主营业务或将受到重大影响。

十一、2017 年下半年，海门市政府因国有股权整合分批将海门市交通产业集团有限公司和海门市保障房建设投资集团有限公司各 20%的股权、海门市康泰建设投资管理有限公司、海门市江海文化发展投资有限公司、海门市永信水利建设有限公司、海门市江海农业发展有限公司 100%股权和开源城镇化 77.87%股权无偿划转给发行人，提升发行人实力。若未来海门市政府进行不利于发行人的股

权整合，将发行人子公司无偿划出，发行人的经营活动或将受到重大影响。

十二、本次债券经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。信用评级机构对公司的评级是一个动态评估过程，如果未来由于宏观经济环境等发行人不可控制的因素以及发行人自身经营风险和财务风险等因素导致发行人财务状况发生不利变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致发行人的资信状况发生恶化，可能影响本次债券到期本息兑付。

十三、2017 年末至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额分别为 1,761,071.74 万元、1,973,106.91 万元、2,466,691.60 万元和 2,871,687.97 万元，占负债总额的比例分别为 86.71%、92.41%、92.59%和 94.33%，发行人负债构成中有息债务余额占比较高。由于土地一级开发、保障房建设和水务工程建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息债务余额一直维持在较高水平，面临未来有息债务偿还压力较大的风险。

十四、2017 年末至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 55.90%、54.67%、54.76%和 57.76%，流动比率分别为 4.34、4.53、2.93 和 3.05；速动比率分别为 2.00、2.02、1.27 和 1.44。近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.50、0.44 和 0.50。整体来看，发行人各项偿债指标处于合理水平，但并不排除未来存在指标不利变化的可能。

十五、截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产账面价值总额为 570,948.91 万元，占总资产的比例为 10.83%，占比较高。发行人受限资产规模较大，资产变现能力受到一定影响，进而影响偿债能力。

十六、截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径对外提供担保余额合计 757,422.05 万元。被担保公司主要为海门区地方国有企业，如果被担保公司在担保期内出现经营风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，将导致发行人出现代偿风险，可能会对发行人的财务状况造成一定程度的负面影响。

十七、2017 至 2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的流动资产分别为 3,038,234.52 万元、3,255,587.28 万元、3,705,522.25 万元和 4,024,534.40 万元，其中存货余额占公司同期流动资产总额的比例分别为 53.90%、55.47%、56.57% 和 52.76%，占比较高。发行人存货中主要为工程施工项目和待开发土地，流动

性较差。

十八、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人每年获得保障房业务收入差额补偿款分别为 44.37 万元、1,430.36 万元、9,521.75 万元和 6,276.48 万元，除保障房业务收入差额补偿款外的政府补贴收入分别为 20,127.92 万元、15,482.92 万元、18,256.49 万元和 8,622.00 万元。其他政府补贴收入中基础设施建设补贴收入分别为 10,000.00 万元、8,000.00 万元、11,000.00 万元和 2,000.00 万元；保障房建设补贴收入（不含保障房业务收入差额补偿）分别为 5,074.00 万元、245.75 万元、0.00 万元和 2,542.00 万元；自来水生产补贴收入分别为 2,000.00 万元、3,000.00 万元、3,000.00 万元和 1,000.00 万元；污水处理考核补贴收入分别为 3,000.00 万元、4,000.00 万元、4,000.00 万元和 3,000.00 万元，其他补贴收入为 53.92 万元、237.14 万元、256.49 万元和 80.00 万元。发行人各年度获得的补贴收入主要依据相关政府补贴政策的持续性与稳定性，如相关政府补贴政策发生变动，发行人补贴收入存在不确定性进而影响发行人盈利能力。

十九、发行人所从事的土地转让、土地整理、保障房销售等业务具有收入不稳定、波动较大的特点。2017 年度-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人获得土地整理收入分别为 41,105.12 万元、23,302.61 万元、30,156.17 万元和 20,750.00 万元；土地转让收入分别为 36,504.50 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元；保障房销售收入分别为 51,110.47 万元、66,182.84 万元、54,674.99 万元和 51,269.59 万元。上述收入的波动性较大。发行人土地业务板块收入易受经济周期、土地政策等宏观因素以及区域内土地市场波动的影响，保障房销售收入易受房地产调控政策、保障房建设及销售回款等因素的影响。发行人收入的不稳定和波动较大，将对其未来盈利状况造成一定的不确定性。

二十、2017 年度-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 578,505.26 万元、568,578.84 万元、646,458.39 万元和 403,360.38 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-163,739.79 万元、-107,402.81 万元、63,868.64 万元和-133,697.46 万元，存在较大波动。报告期内，发行人现金流量净额波动较大，将可能会对发行人现金流构成一定压力，从而对其偿债能力产生不利影响。

二十一、2017 年度-2019 年度及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 849,117.92 万元、820,424.04 万元、825,178.47 万元和 1,039,071.31 万元，占各期

总资产的比例分别为 23.37%、21.01%、22.27%和 19.72%，余额较大，占比较高，并且以往来款为主。2020 年 9 月末，发行人其他应收款前五名债务人的欠款金额为 528,169.06 万元，占其他应收款总额的比例为 50.55%，集中度较高。虽然发行人其他应收款债务方均为海门区国资体系内相关企业，信用水平较高，但由于其他应收款余额较大、集中度较高，仍存在不能按时收回的风险，从而将对公司的现金流状况经营产生造成负面影响。

二十二、2017 年度-2019 年度及 2020 年 9 月末，发行人保障房销售毛利率分别为 8.70%、8.70%、6.16%和 6.31%。根据海门区有关拆迁安置政策，发行人保障房销售单价明显低于当地房地产市场同品质商品房销售单价。报告期内，发行人保障房销售业务毛利率存在波动。为支持发行人保障房销售业务，海门区政府提供有力的政策支持。报告期内，发行人累计获得保障房业务收入差额补偿款 17,272.96 万元，除保障房业务收入差额补偿款外的保障房建设补贴 7,861.75 万元。如果未来期发行人保障房业务毛利率持续处于较低水平，可能会对发行人未来偿债能力产生一定不利影响。

二十三、2017 年度-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 23,776.37 万元、17,762.81 万元、19,497.24 万元和 14,283.72 万元，占营业总收入的比重分别为 11.53%、9.08%、9.09%和 8.78%，占比较高。若发行人不能有效控制财务费用支出，则会对盈利能力产生一定的影响。

二十四、2017 年度-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 18.92%、15.78%、14.52%和 15.14%，加权平均净资产收益率分别为 1.60%、1.42%、1.33%和 0.80%，均呈逐年下降趋势。主要系发行人近年来调整业务板块，暂停土地转让业务并新增毛利较低的商品贸易业务所致。如果未来公司盈利能力继续下降，或将对公司偿债能力产生一定不利影响。

二十五、2017 年原海门市国有企业改革后，原海门市保障房项目将由江苏海鸿投资控股集团有限公司统筹负责，发行人除现有存量项目外，原则上不再新增保障房项目。截至 2020 年 9 月末，发行人主要在建保障房项目总投资 158,500.00 万元，已完成投资 98,899.75 万元。如未来发行人保障房销售业务因地方国有企业改革导致稳定性下降，或将对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

二十六、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告进行了追溯调整，并于 2020 年 2 月 10 日出具了“中兴

华审字[2020]第 020033 号”标准无保留意见的审计报告。

二十七、发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	9
释义.....	12
第一节 发行概况.....	14
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	14
三、本次债券发行及上市安排.....	17
四、本次债券发行的有关机构.....	17
五、认购人承诺.....	19
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
第二节 风险因素.....	错误！未定义书签。
一、与本次债券相关的风险.....	错误！未定义书签。
二、与发行人的相关风险.....	错误！未定义书签。
第三节 发行人及本次债券的资信状况.....	20
一、本次债券的信用评级情况.....	20
二、本次债券信用评级报告主要事项.....	20
三、发行人的资信情况.....	23
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	错误！未定义书签。
一、增信机制.....	错误！未定义书签。
二、偿债计划.....	错误！未定义书签。
三、偿债资金来源.....	错误！未定义书签。
四、偿债保障措施.....	错误！未定义书签。
五、偿债应急保障方案.....	错误！未定义书签。
六、违约责任及争议解决机制.....	错误！未定义书签。
第五节 发行人基本情况.....	26
一、发行人概况.....	26
二、发行人的设立及报告期内实际控制人变化情况.....	26

三、发行人近三年及一期的重大资产重组情况.....	30
四、发行人控股股东及实际控制人的股权关系.....	30
五、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	30
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	38
七、发行人主营业务概况.....	41
八、发行人所处行业现状.....	66
九、发行人内部组织结构、治理结构及内部控制制度.....	81
十、发行人独立性情况.....	86
十一、发行人关联交易情况.....	87
十二、发行人资金占用与违规担保情形.....	94
十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理.....	94
第六节 财务会计信息.....	95
一、发行人近三年及一期的财务会计资料.....	95
二、近三年及一期合并财务报表范围的变化情况.....	102
三、近三年及一期的主要财务指标.....	105
四、管理层讨论与分析.....	105
五、发行人最近一年有息债务情况.....	146
六、资产抵质押、担保情况及其他重要事项.....	147
第七节 募集资金运用.....	160
一、本次债券募集资金数额.....	160
二、本次债券募集资金用途.....	160
三、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	160
四、募集资金监管机制与募集资金专项账户管理安排.....	161
五、发行人关于本次债券发行及募集资金运用的承诺.....	161
第八节 债券持有人会议.....	错误！未定义书签。
一、《债券持有人会议规则》制定.....	错误！未定义书签。
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	错误！未定义书签。
第九节 债券受托管理人.....	错误！未定义书签。
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....	错误！未定义书签。
二、受托管理协议的主要内容.....	错误！未定义书签。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	错误！未定义书签。
一、发行人声明.....	错误！未定义书签。
二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明.....	错误！未定义书签。
三、主承销商声明.....	错误！未定义书签。
四、受托管理人声明.....	错误！未定义书签。
四、发行人律师声明.....	错误！未定义书签。
五、承担审计业务的会计师事务所声明.....	错误！未定义书签。
六、资信评级机构声明.....	错误！未定义书签。
第十一节 备查文件.....	163
一、备查文件内容.....	163
二、备查文件查阅时间、地点.....	163

释义

本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人、公司、本公司、海润城发	指	原名为海门市城市发展集团有限公司，现更名为江苏海润城市发展集团有限公司
海门区	指	南通市海门区
海门区国资办	指	南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室
海门区政府	指	南通市海门区人民政府
董事会	指	江苏海润城市发展集团有限公司董事会
监事会	指	江苏海润城市发展集团有限公司监事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、律师事务所	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、会计师事务所、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本期债券	指	江苏海润城市发展集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
本期债券	指	本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）
募集说明书、《募集说明书》、	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《江苏海润城市发展集团有限公司2021年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》
《公司章程》	指	《江苏海润城市发展集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	海润城发与中信建投证券签署的《江苏海润城市发展集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《江苏海润城市发展集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券持有人会议规则》
《行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
《债券上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》
《风险管理指引》	指	《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》

自来水公司	指	南通市海门自来水有限公司
瑞城置业	指	原名为海门市城市发展有限公司，现更名为南通瑞城置业有限公司
沪海房地产公司	指	海门市沪海房地产发展公司
东洲水处理公司	指	南通市海门东洲水处理有限公司
海艺园林	指	原名为海门市海艺园林建设有限公司，现更名为南通市海艺园林绿化有限公司
卓璟贸易	指	南通市卓璟贸易有限公司
永信工程	指	原名为海门市永信水利建设有限公司，现更名为南通市永信工程管理有限公司
江海农业	指	南通市海门江海农业发展有限公司
开源城投	指	海门市开源城镇化建设投资有限公司
康泰资管	指	原名为海门市康泰投资管理服务有限公司，现更名为南通市康泰资产管理有限公司
师山置业	指	原名为海门市地产开发服务有限公司，现更名为江苏师山置业有限公司
江海文化	指	南通市江海文化旅游投资发展有限公司
水务控股	指	南通市海门水务环境控股有限公司
硕美奇贸易	指	海门市硕美奇贸易有限公司
东布洲场馆	指	原名为海门市东布洲体育发展有限公司，现更名为南通市东布洲场馆运营管理有限公司
东布洲旅游	指	南通市东布洲旅游投资发展有限公司
水务工程	指	海门市水务工程建设有限公司
仁信转贷	指	海门市仁信转贷服务有限公司
海禾环保	指	南通市海禾环保技术有限公司
海新机器人	指	南通市海新机器人有限公司
海晟控股	指	原名为海门市交通产业集团有限公司，现更名为江苏海晟控股集团有限公司
海鸿投资	指	原名为海门市保障房建设投资集团有限公司，现更名为江苏海鸿投资控股集团有限公司
滨江建发	指	海门市滨江建设发展有限公司
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
近三年	指	2017年度、2018年度、2019年度
报告期、近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月
近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：江苏海润城市发展集团有限公司

法定代表人：何耀华

成立日期：2002 年 5 月 20 日

注册资本：人民币 450,000.00 万元

住所：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

注册登记机关：海门区市场监督管理局

统一社会信用代码：913206847382839246

联系电话：0513-82212087

传真：0513-69906722

联系人：尹筱栋

经营范围：土地及城市基础设施开发经营，政府授权资产的置换、重组、转让、出租，产业投资，股权投资，产业孵化器，农业观光旅游开发，环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。（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、本次发行的基本情况及发行条款

（一）本次债券发行批准情况

2019 年 11 月 12 日，发行人召开董事会会议。董事会会议审议且通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，同意公司面向合格投资者公开发行总额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 5 年的公司债券。

2019 年 11 月 25 日，发行人股东原海门市国有资产管理委员会办公室出具了《关于海门市城市发展集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的股东决定》。

2020 年 6 月 30 日，经中国证监会〔2020〕1310 号文核准，发行人获准公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本次公司债券的主要条款

1、发行主体：江苏海润城市发展集团有限公司。

2、本期债券名称：江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）。

3、本期债券发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

4、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。

5、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。

6、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整其第 4 至第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个年度付息日前的第 15 个交易日发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记并将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受票面利率调整。

9、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

10、回售支付日：若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个付息日即为回售支付日，发行人将按照主管机构的相关规定完成回售支付工作。

11、债券利率或其确定方式：本期债券的票面利率将根据询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

12、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

13、起息日：2021 年 4 月 20 日。

14、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款不另计利息。

15、兑付日：若投资者不选择回售，本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 20 日。若投资者进行回售，则兑付日为回售日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

16、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、支付金额：本期债券于付息兑付日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积，向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

19、担保人及担保方式：无担保。

20、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

21、发行方式及发行对象：本期债券发行采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券面向合格机构投资者公开发行，公众投资者和合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。

22、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

24、拟上市交易场所：上海证券交易所。

25、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券。

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

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 4 月 15 日。

簿记建档日：2021 年 4 月 16 日

发行首日：2021 年 4 月 19 日。

预计发行期限：2021 年 4 月 19 日-2021 年 4 月 20 日。

（二）本次债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：江苏海润城市发展集团有限公司

住所：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

法定代表人：何耀华

联系地址：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

联系人：尹筱栋

联系电话：0513-69906722

传真：0513-82212087

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

经办人：宋志清、王远程、李轩冕

联系电话：010-85130443

传真：010-65608445

邮编：100010

（三）发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

负责人：顾功耘

联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

经办律师：周小梅、许进锋

电话：021-20511000

传真：021-20511999

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

负责人：李尊农

联系地址：江苏省扬州市文昌中路 20 号文昌国际大厦 502 室

签字注册会计师：裴华山、梁登广

联系电话：0514-85100591

传真：0514-87365035

邮编：225001

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

联系地址：上海市西藏南路 760 号安基大厦 12 层

经办人：王璐、龚微

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200011

（六）本次债券上市场所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路 528 号

负责人：蒋锋

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、认购人承诺

凡认购、购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）同意中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署之日，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或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的评估，中诚信国际信用评级有限责任公司评定本次债券的信用等级为 AA+。

二、本次债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，该级别表示发行人偿还债务的能力很强受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本次债券信用评级为 AA+，该级别反映了债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本次债券评级展望为稳定。

中诚信国际肯定了海门区区域经济发展对公司业务的保障作用、多元化的业务结构对于其信用水平的支撑；同时，中诚信国际也关注到公司土地业务面临政策及市场风险、资产流动性一般、或有负债规模较大及盈利能力较弱等因素对公司整体信用状况造成的影响。

（二）信用评级报告主要内容

1、正面

（1）稳定增长的区域经济实力及较强的地方财力。海门区区位优势明显，经济保持平稳增长，2020 年海门区实现地区生产总值 1,442.57 亿元，同比增长 5.5%，较强的区域经济为公司发展奠定了良好的基础。

（2）公司地位突出，政府支持力度较大。作为海门区人民政府国有资产监督管理办公室（以下简称“海门区国资办”）统管的三大集团之一，公司主要承担区域内的城市基建及公用事业的运营，地位突出，在资产注入、股权整合、经营补贴等方面得到海门区政府较大力度支持。

（3）多元化的业务结构有利于提升公司抗风险能力。公司经过多年的发展，形成了基建、地产、水务、商贸等多元化业务发展格局，整体具备较强的抗风险能力。

2、关注

（1）债务规模扩大，短期偿债压力较大。随着项目建设推进以及股权投资、资金拆出规模扩大带来的资金需求增加，近年公司债务规模增长较快，截至 2020 年 9 月末，公司总债务 287.17 亿元，较 2017 年末增加 57.35%。其中 2021 年公司到期债务本息为 123.54 亿元，面临一定的集中偿付压力。

（2）保障房业务可持续性值得关注。根据区域的国企职能划分，保障房业务将主要由区域内另一家城投企业承接，公司的保障房建设业务逐步减少，目前无拟建项目，需关注该业务的可持续性。

（3）资产流动性一般。公司存货和其他应收款规模较大，近年来两者合计占总资产的比重均超过 60%，主要系项目开发成本、土地及资金拆借，其中项目结算周期较长，已完工未结转规模较大，其他应收类资金账龄也较长，导致对资金占用较严重，整体资产流动性一般。

（4）截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额 75.74 亿元，占当期末净资产的比重为 34.03%，其中对民营企业的担保规模为 7.26 亿元。公司整体担保规模较大，且存在对民营企业担保，面临一定的代偿风险。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披

露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

（四）报告期内发行人主体资信评级差异情况

1、报告期内发行人历史评级情况

报告期内发行人进行的资信评级中主体评级情况如下表：

表 3-1 发行人主体评级差异情况

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级事由
2017-06-28	AA	稳定	维持	上海新世纪	2012 年及 2015 年海门市城市发展投资有限公司公司债券跟踪评级报告
2018-06-15	AA+	稳定	上调	上海新世纪	2015 年海门市城市发展投资有限公司公司债券跟踪评级报告
2018-06-22	AA+	稳定	首次	中诚信国际	2018 年度海门市城市发展投资有限公司信用评级报告
2018-08-14	AA+	稳定	维持	上海新世纪	2019 年海门市城市发展集团有限公司公司债券信用评级报告
2019-06-25	AA+	稳定	维持	中诚信国际	2019 年度海门市城市发展投资有限公司信用评级报告
2019-06-27	AA+	稳定	维持	上海新世纪	海门市城市发展集团有限公司及其发行的 15 海城投债与 19 海城投债跟踪评级报告
2020-05-14	AA+	稳定	维持	中诚信国际	海门市城市发展集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）信用评级报告
2020-06-29	AA+	稳定	维持	上海新世纪	海门市城市发展集团有限公司及其发行的 15 海城投债与 19 海城投债跟踪评级报告
2021-3-29	AA+	稳定	维持	中诚信国际	江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）信用评级报告

2、评级差异情况

上海新世纪于 2018 年 6 月 15 日出具《2015 年海门市城市发展投资有限公司公司债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2018]100173），调升公司主体信用等级为 AA+。

上海新世纪认为在跟踪期内，公司完成资产重组，经营实力和资本实力均有提升，在地方国资体系中的地位进一步得到巩固。公司业务结构未发生明显调整，但后续经营性业务会有所增长。公司获得大规模注资，资本实力显著增强，同时

存量货币资金充裕，能对到期债务偿付形成良好支撑。并且跟踪期内海门区经济持续较快增长，地方可支配财力进一步增强，有助于地方不断加大对基础设施及公用事业领域的投资。作为地方核心国有企业，公司经营持续得到地方政府扶持。跟踪期内，公司获得大量资产注入，同时有大规模现金增资，经营实力提升，流动性显著改善。因此上海新世纪决定调升公司主体信用等级为 AA+级。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人共获得银行授信额度合计 2,197,925.00 万元，已使用授信额度 1,851,325.00 万元，尚未使用额度 346,600.00 万元，授信使用比率为 84.23%，具体明细如下：

表 3-2 截至 2020 年 9 月末银行授信情况明细表

单位：万元

序号	授信机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	工商银行	347,200.00	321,600.00	25,600.00
2	光大银行	50,000.00	8,000.00	42,000.00
3	广发银行	20,000.00	20,000.00	-
4	国开行	26,200.00	23,200.00	3,000.00
5	华夏银行	78,000.00	43,000.00	35,000.00
6	建设银行	140,500.00	140,500.00	-
7	江苏银行	161,500.00	153,500.00	8,000.00
8	民生银行	120,000.00	113,900.00	6,100.00
9	南京银行	164,000.00	139,000.00	25,000.00
10	农发行	110,000.00	80,000.00	30,000.00
11	农业银行	62,000.00	62,000.00	-
12	平安银行	54,000.00	54,000.00	-
13	厦门国际银行	25,000.00	25,000.00	-
14	上海银行	9,562.00	9,562.00	-
15	兴业银行	205,763.00	205,763.00	-
16	邮储银行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
17	农商行	280,500.00	250,500.00	30,000.00
18	浙商银行	59,500.00	41,500.00	18,000.00
19	北京银行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
20	渤海银行	50,000.00	50,000.00	-
21	中国银行	69,000.00	41,000.00	28,000.00

22	招商银行	59,700.00	4,700.00	55,000.00
23	恒丰银行	25,500.00	14,600.00	10,900.00
合计		2,197,925.00	1,851,325.00	346,600.00

（二）近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况

近三年及一期，发行人与客户发生业务往来时，均按照合同约定履行相应权利及义务，未发生严重违约行为。发行人客户实力较强，资信较好，均能按时支付相应款项。发行人在与供应商发生业务往来时，未出现严重违约行为。

（三）已发行未兑付的债券以及偿还情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

表 3-3 截至募集说明书签署之日发行人已发行未兑付的债券明细表

单位：万元、%

序号	证券简称	起息日期	到期日期	期限 (年)	发行总额	债券余额	票面利率	债券类型
1	15 海城投债	2015/4/3	2022/4/3	7	140,000.00	56,000.00	6.22	企业债
2	18 海门 03	2018/4/25	2021/4/25	3	115,000.00	115,000.00	7.50	私募公司债
3	18 海门 04	2018/11/8	2023/11/8	5	85,000.00	85,000.00	6.77	私募公司债
4	19 海城投债	2019/4/2	2026/4/2	7	140,000.00	140,000.00	5.20	企业债
5	20 海门 01	2020/3/19	2025/3/19	5	102,000.00	102,000.00	4.20	私募公司债
6	20 海门 02	2020/4/23	2025/4/23	5	50,000.00	50,000.00	3.90	私募公司债
7	20 海润城发 (疫情防控 债) PPN001	2020/3/25	2023/3/23	3	100,000.00	100,000.00	3.98	定向工具
8	20 海城 D1	2020/05/2 7	2021/05/27	1	100,000.00	100,000.00	2.8	私募债
9	20 海门城发 ABN001 优 先 A1	2020/08/2 7	2021/04/15	0.6329	10,000.00	10,000.00	2.8	交易商协会 ABN
10	20 海门城发 ABN001 优 先 A4	2020/08/2 7	2024/04/15	3.6356	9,200.00	9,200.00	4.5	交易商协会 ABN
11	20 海门城发 ABN001 优 先 A3	2020/08/2 7	2023/04/15	2.6329	9,500.00	9,500.00	3.9	交易商协会 ABN
12	20 海门城发 ABN001 优 先 A2	2020/08/2 7	2022/04/15	1.6329	8,400.00	8,400.00	3.7	交易商协会 ABN
13	20 海门城发 ABN001 次	2020/08/2 7	2029/04/15	8.6384	5,000.00	5,000.00	0	交易商协会 ABN
14	20 海门城发 ABN001 优 先 A5	2020/08/2 7	2029/04/15	8.6384	57,900.00	57,900.00	4.5	交易商协会 ABN

序号	证券简称	起息日期	到期日期	期限 (年)	发行总额	债券余额	票面利率	债券类型
15	20 海城 D2	2020/10/27	2021/10/27	1	92,000.00	92,000.00	3.98	私募债
16	20 海润 03	2020/10/30	2025/10/30	5	50,000.00	50,000.00	4.5	私募债
17	20 海润 04	2020/11/24	2025/11/24	5	58,000.00	58,000.00	4.68	私募债
18	21 海城 D1	2021/01/29	2022/01/29	1	50,000.00	50,000.00	4.15	私募债
小计					1,182,000.00	1,098,000.00		

截至募集说明书签署之日，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）近三年及一期发行人主要财务指标（合并报表口径）

发行人近三年及一期的主要财务指标如下：

表3-4 最近三年及一期合并口径主要财务指标

项目	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
流动比率（倍）	3.05	2.93	4.53	4.34
速动比率（倍）	1.44	1.27	2.02	2.00
资产负债率（%）	57.76	54.76	54.67	55.90
应收账款周转率（次）	1.47	2.94	3.95	8.97
总资产周转率（次）	0.03	0.05	0.05	0.06
存货周转率（次）	0.08	0.09	0.10	0.10
EBITDA	-	59,108.80	52,445.05	57,113.19
EBITDA 利息保障倍数	-	0.50	0.44	0.50
平均总资产回报率（%）	0.68	1.18	1.23	1.46
贷款偿付率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

4、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]；

5、存货周转率=营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]；

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

7、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)。

8、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均总资产*100%。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：江苏海润城市发展集团有限公司

法定代表人：何耀华

成立日期：2002 年 5 月 20 日

注册资本：人民币 450,000.00 万元

统一社会信用代码：913206847382839246

住所：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

办公地址：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

信息披露事务负责人：尹筱栋

联系电话：0513-69906722

传真：0513-82212087

邮编：226100

所属行业：房屋建筑业

经营范围：土地及城市基础设施开发经营，政府授权资产的置换、重组、转让、出租，产业投资，股权投资，产业孵化器，农业观光旅游开发，环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。（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：各类工程建设活动；自来水生产与供应；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；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：园区管理服务；污水处理及其再生利用；城市绿化管理；国内贸易代理；会议及展览服务；文化场馆管理服务；票务代理服务；食用农产品初加工；食用农产品批发；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；工程和技术研究和试验发展(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)。

二、发行人的设立及报告期内实际控制人变化情况

（一）发行人的历史沿革

江苏海润城市发展集团有限公司原名海门市城市发展投资有限公司，是由海门区政府采购中心和海门市地产开发公司（现更名为“江苏师山置业有限公司”）

根据海门市公有资产管理办公室海公办[2002]字第 03、04 号文件通知共同出资组建的有限责任公司，成立于 2002 年 5 月，成立时注册资本为 5,000.00 万元。其中：海门市政府采购中心以实物资产 4,750.00 万元出资，占注册资本的 95%；海门市地产开发公司以土地使用权 250.00 万元出资，占注册资本的 5%。海门立信会计师事务所对本次出资事项进行了审验，并出具了海立验[2002]字第 145 号的验资报告。

2003 年 2 月，经股东会决议并修改公司章程，由海门市政府采购中心以实物 1,150.00 万元、土地使用权 3,850.00 万元增资 5,000.00 万元，公司注册资本增加至 10,000.00 万元。增资完成后，海门市政府采购中心占股 97.5%，海门市地产开发公司占股 2.5%。海门立信会计师事务所对本次增资事项进行了审验，并出具了海立验[2003]字第 61 号的验资报告。

2003 年 9 月，海门市政府采购中心以货币资金增资 4,875.00 万元，海门市地产开发公司以货币资金增资 125.00 万元，公司注册资本增加至 15,000.00 万元。增资完成后，海门市政府采购中心占股 97.5%，海门市地产开发公司占股 2.5%。海门立信会计师事务所对本次增资事项进行了审验，并出具了海立验[2003]字第 255 号的验资报告。

2006 年 5 月，经股东会决议并修改公司章程，海门市政府采购中心以货币资金增资 35,000.00 万元，公司注册资本增加至 50,000.00 万元。增资完成后，海门市政府采购中心占股 99.25%，海门市地产开发公司占股 0.75%。海门立信会计师事务所对本次增资事项进行了审验，并出具了海立验[2006]字第 174 号的验资报告。

2008 年 5 月，根据发行人股东会决议，海门市政府采购中心出资总额 49,625.00 万元中，实物出资 9,750.00 万元改为货币出资；海门市地产开发公司出资总额 375.00 万元中，实物出资 250.00 万元改为货币出资。出资形式变更后，江苏海润城市发展集团有限公司注册资本为 50,000.00 万元，实收资本为 50,000.00 万元，其中海门市政府采购中心占股 99.25%，海门市地产开发公司占股 0.75%，全部为货币出资。南通恒天信联合会计师事务所对本次变更事项进行了审验，并出具了通恒会内验[2008]1546 号验资报告。

2008 年 12 月，根据海门市人民政府海政发[2008]110 号文《市政府关于划转海门市自来水公司的通知》，海门市建设局将对海门市自来水公司的出资额全

部无偿划转给发行人，划转后江苏海润城市发展集团有限公司成为海门市自来水公司唯一的出资人，并办理了相关工商变更登记。

2009 年 12 月，根据海门市城市发展有限公司股东决定及海门市人民政府《市政府关于划转海门市城市发展有限公司的通知》（海政发[2009]132 号文），海门市住房制度改革办公室将其持有的海门市城市发展有限公司的 100% 股权无偿划转给海润城发，划转后海润城发持有海门市城市发展有限公司 100% 股权，并办理了相关工商变更登记。

2010 年 5 月，根据发行人股东会决议及《海门市城市发展投资有限公司股权转让协议》，海门市地产开发公司将其所持海润城发的 375.00 万元公司股权（占注册资本的 0.75%）无偿转让给海门市政府采购中心。转让后，海门市政府采购中心持有海润城发 100% 股权。

2010 年 12 月，根据海门市人民政府《市政府关于划转海门市第二污水处理厂有限公司和海门市沪海房地产发展有限公司的通知》（海政发[2010]103 号），将原由海门市城市照明管理处持有的海门市城市发展有限公司的 100% 股权无偿划转给海润城发，划转后海润城发持有海门市第二污水处理有限公司 100% 股权，并办理了相关工商变更登记；由江苏长江口开发集团有限公司（该公司系江苏海门经济开发区管理委员会下属全资国有公司）将对海门市沪海房地产发展有限公司的出资额全部无偿划转给海润城发，划转后海润城发成为海门市沪海房地产发展公司唯一的出资人，并办理了相关工商变更登记。

2011 年 3 月，根据股东决定及《海门市城市发展投资有限公司股权转让协议》，海门市政府采购中心将其所持海润城发的 50,000.00 万元公司股权（占注册资本的 100%）全部无偿转让给海门市国有资产管理委员会办公室。转让后海门市国有资产管理委员会办公室持有海润城发 100% 股权。

2015 年 10 月 14 日，公司取得南通市海门工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913206847382839246 号《企业法人营业执照》。

2015 年 12 月，根据股东决定和章程修正案的规定，公司申请增加注册资本人民币 150,000 万元，变更后的注册资本为人民币 200,000.00 万元，出资方式为货币。新增注册资本由原股东认缴，变更注册资本后，股东仍然是海门市国有资产管理委员会办公室。该出资经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具中兴华验字[2015]JS0095 号《验资报告》验证。

2017 年 12 月 28 日，公司注册资本由人民币 200,000.00 万元增加至人民币 450,000.00 万元，新增注册资本由原股东海门市国有资产管理委员会办公室认缴，其中实缴金额 150,000.00 万元。本次变更后，海门市国有资产管理委员会办公室仍是公司唯一股东，持有公司 100% 的股权。

由于业务发展需要，经海门市行政审批局核准，发行人更名为“海门市城市发展集团有限公司”，并于 2018 年 3 月 27 日完成工商变更登记。

2018 年 3 月 29 日，原股东海门市国有资产管理委员会办公室以货币方式认缴 100,000.00 万元，注册资本 450,000.00 万元全部完成实缴。该出资经南通珥佳会计师事务所有限公司出具通佳会内验（2018）第 012 号《验资报告》验证。

2019 年 5 月 5 日，公司股东海门市国有资产管理委员会办公室更名为海门市人民政府国有资产监督管理办公室，并于 2019 年 5 月 6 日完成工商变更登记。

2020 年 8 月 18 日，经股东会审议，公司名称由“海门市城市发展集团有限公司”变更为“江苏海润城市发展集团有限公司”；公司住所由“海门市海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼”变更为“南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼”；股东名称由“海门市人民政府国有资产监督管理办公室”变更为“南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室”；公司经营范围由土地及城市基础设施开发经营,政府授权资产的置换、重组、转让、出租,产业投资,股权投资,产业孵化器,农业观光旅游开发,环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。(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)”变更为“土地及城市基础设施开发经营,政府授权资产的置换、重组、转让、出租,产业投资,股权投资,产业孵化器,农业观光旅游开发,环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。(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:各类工程建设活动;自来水生产与供应;体育场地设施经营(不含高风险性体育运动);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:园区管理服务;污水处理及其再生利用;城市绿化管理;国内贸易代理;会议及展览服务;文化场馆管理服务;票务代理服务;食用农产品初加工;食用农产品批发;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);工程和技术研究和试验发展(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)” 。公司已于 2020 年 8 月 25 日完成变更相应的工商变更登记工作，公司章程已作相应修改并完成工商备案，并已取得南通

市海门区行政审批局颁发的最新营业执照。

截至募集说明书出具之日，海润城发的注册资本为 450,000.00 万元。

（二）报告期内实际控制人的变化

截至募集说明书出具之日，发行人控股股东为南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为南通市海门区政府，报告期内发行人实际控制人未发生变化。

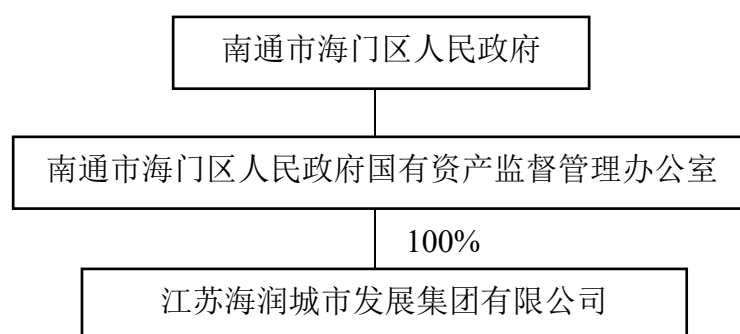
三、发行人近三年及一期的重大资产重组情况

公司近三年及一期不存在重大资产重组的情况。

四、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至募集说明书签署日，南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室持有发行人 100% 的股权。海门区国资委为海门区人民政府直属机构，代表海门区人民政府履行出资人职责，发行人的实际控制人为海门区人民政府。

截至募集说明书签署日，发行人的股权结构如下图所示：



截至募集说明书签署日，海门区国资办所持发行人的股权暂无质押的情况。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 27 家，基本情况如下：

表 5-1 截至 2020 年 9 月末发行人控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	主营业务
1	南通瑞城置业有限公司	1	35,000.00	100	基础设施建设、房地产

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	主营业务
					开发
2	南通市海艺园林绿化有限公司	2	500.00	100	苗木、花卉种植；园林绿化
3	南通市海门自来水有限公司	2	30,000.00	100	自来水生产和供应
4	海门市沪海房地产发展公司	1	15,000.00	100	房地产开发
5	南通市海门东洲水处理有限公司	2	20,000.00	100	污水处理
6	海门市开源城镇化建设投资有限公司	1	73,200.00	77.87	市政基础设施及公用项目的投资
7	南通市江海文化旅游投资发展有限公司	1	80,000.00	100	投资项目管理
8	南通市康泰资产管理有限公司	2	70,000.00	77.87	投资项目管理
9	南通市海门江海农业发展有限公司	1	20,000.00	100	农作物种植、粮食销售
10	南通市永信工程管理有限公司	1	48,000.00	100	水利设施建设、安装
11	南通市海门水务环境控股有限公司	1	50,000.00	100	水务
12	南通市卓璟贸易有限公司	1	10,000.00	100	贸易
13	南通市东布洲场馆运营管理有限公司	2	5,000.00	100	体育管理
14	南通市东布洲旅游投资发展有限公司	2	5,000.00	100	旅游管理
15	海门市水务工程建设有限公司	2	4,100.00	100	水利水电工程
16	海门市仁信转贷服务有限公司	1	8,000.00	90	转贷服务
17	南通市海禾环保技术有限公司	2	500.00	77.87	环保技术开发
18	南通市海新机器人有限公司	2	500.00	77.87	机器人产业投资
19	南通市海建工程咨询有限公司	2	500.00	77.87	工程咨询服务
20	南通市东布洲电子商务有限公司	3	5,000.00	100	电子商务
21	南通市海之礼商贸有限公司	3	50.00	100	贸易
22	南通市海玺贸易有限公司	3	10,000.00	100	贸易
23	南通市海聚食品供应链管理有限公司	2	5,000.00	100	贸易
24	南通市创聚商贸有限公司	3	50.00	100	贸易
25	南通市泽园景观有限公司	2	1,000.00	100	林木种子生产经营
26	南通市海川环境科技有限公司	2	2,000.00	100	工程设计勘察
27	海门海洲环境监测有限公司	2	1,000.00	100	检验检测

注：

1.海门市江海文化发展投资有限公司已于 2019 年 1 月 17 日更名为海门市江海文体旅游发展投资有限公司；并已于 2020 年 10 月 9 日更名为南通市江海文化旅游投资发展有限公司。

2.海门海艺苗圃有限公司已于 2019 年 3 月 12 日更名为海门市海艺园林建设有限公司，并于 2020 年 9 月 4 日更名为南通市海艺园林绿化有限公司；

3.海门市城市发展有限公司已于 2020 年 9 月 28 日更名为南通瑞城置业有限公司；

4.海门市江海农业发展有限公司已于 2020 年 9 月 22 日更名为南通市海门江海农业发展有限公司；

5.海门市永信工程管理有限公司已于 2020 年 9 月 8 日更名为南通市永信工程管理有限公司；

6.海门市卓璟贸易有限公司已于 2020 年 9 月 16 日更名为南通市卓璟贸易有限公司；

7.海门市东布洲旅游投资发展有限公司已于 2020 年 9 月 8 日更名为南通市东布洲旅游投资发展有限公司；

8.海门市东布洲电子商务有限公司已于 2020 年 8 月 24 日更名为南通市东布洲电子商务有限公司；

9.海门市东布洲体育发展有限公司已于 2020 年 8 月 26 日更名为南通市东布洲体育发展有限公司；并已于 2020 年 12 月 30 日更名为南通市东布洲场馆运营管理有限公司。

10.海门市海之礼商贸有限公司已于 2020 年 8 月 26 日更名为南通市海之礼商贸有限公司；

11.海门市海建工程咨询有限公司已于 2020 年 9 月 7 日更名为南通市海建工程咨询有限公司；

12.海门市海新机器人产业投资有限公司已于 2020 年 9 月 27 日更名为南通市海新机器人有限公司；

13. 海门市海禾环保技术有限公司已于 2020 年 9 月 7 日更名为南通市海禾环保技术有限公司；

14. 海门市康泰建设投资管理有限公司已于 2020 年 10 月 13 日更名为南通市康泰资产管理有限公司；

15.海门市自来水有限公司已于 2020 年 11 月 19 日更名为南通市海门自来水有限公司；

16.海门市东洲水处理有限公司已于 2020 年 11 月 24 日更名为南通市海门东

洲水处理有限公司；

17.海门市水务环境控股有限公司已于 2020 年 11 月 12 日更名为南通市海门水务环境控股有限公司。

18. 海门市大宏贸易有限公司已于 2020 年 11 月 25 日更名为南通市海玺贸易有限公司。

发行人主要子公司情况如下：

（1）南通市海门自来水有限公司

南通市海门自来水有限公司成立于 1989 年 8 月，注册资本为 30,000.00 万元。经营范围包括：自来水生产、供应；自来水管道的安装、维修；液化气灶具及其配件、厨房用具批发、零售、维修；水暖器材、卫生洁具、管道、小百货、电脑、办公用品（危险品除外）零售。（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 2019 年末，自来水公司的总资产 360,925.42 万元，负债总额为 317,053.07 万元，所有者权益 43,872.35 万元。2019 年度，自来水公司实现营业总收入 13,810.32 万元，实现净利润 2,357.03 万元。

截至 2020 年 9 月末，自来水公司的总资产 494,453.16 万元，负债总额为 447,301.89 万元，所有者权益 47,151.26 万元。2020 年 1-9 月，自来水公司实现营业总收入 9,910.08 万元，实现净利润 689.78 万元。

（2）南通瑞城置业有限公司

南通瑞城置业有限公司成立于 2009 年 3 月，注册资本为 35,000.00 万元。经营范围包括：房地产开发（凭资质经营）；市政工程施工、城市园林绿化工程施工（以上范围凭资质经营）；城市基础设施开发、转让、投资管理；政府授权资产的置换、重组、转让、出租。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，瑞城置业资产总额为 461,014.70 万元，负债总额为 427,058.95 万元，所有者权益 33,955.76 万元。2019 年度，瑞城置业实现营业总收入 47,956.17 万元，实现净利润 3,005.53 万元。

截至 2020 年 9 月末，瑞城置业资产总额为 499,775.68 万元，负债总额为 461,901.63 万元，所有者权益 37,874.05 万元。2020 年 1-9 月，瑞城置业实现营业总收入 45,297.93 万元，实现净利润 3,918.30 万元。

（3）南通市海门水务环境控股有限公司

南通市海门水务环境控股有限公司成立于 2018 年 12 月，注册资本为 50,000.00 万元。经营范围包括：控股公司服务；自来水生产与供应；天然水收集与分配；污水处理及其再生利用；城市排水设施管理服务；给排水工程；自来水供应管道设施施工；水污染治理；水资源管理；工程咨询服务；工程监理服务；水表制造、销售；水表计量服务；水处理领域内的技术咨询、技术服务；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）

截至 2019 年末，水务控股的资产总额为 42,474.09 万元，负债总额为 3,900.44 万元，所有者权益为 38,573.66 万元。2019 年度，水务控股实现营业总收入 0 万元，实现净利润-4.90 万元。该公司最近一年净利润为负，主要系该公司成立较晚，尚未正式运营实现收入所致。

截至 2020 年 9 月末，水务控股公司的资产总额为 47,779.08 万元，负债总额为 1,221.61 万元，所有者权益为 46,557.47 万元。2020 年 1-9 月，水务控股公司实现营业总收入 0 万元，实现净利润-85.90 万元。该公司最近一年净利润为负，主要系该公司成立较晚，尚未正式运营实现收入所致。

（4）南通市永信工程管理有限公司

南通市永信工程管理有限公司成立于 2012 年 10 月 25 日，原名为“海门市永信水利建设有限公司”，注册资本为 48,000.00 万元。2019 年 2 月 25 日，永信工程名称由“海门市永信水利建设有限公司”更改为“海门市永信工程管理有限公司”。经营范围包括：工程管理；农田水利基础设施建设、环保工程、绿化工程（凭资质经营）；自来水管网投资、安装、维修；水处理设备研发、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）

截至 2019 年末，永信工程资产总额为 299,944.81 万元，负债总额为 238,629.51 万元，所有者权益 61,315.30 万元。2019 年度，永信工程实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-47.00 万元，主要系永信工程所开展业务尚未实现收入所致。

截至 2020 年 9 月末，永信工程资产总额为 280,718.18 万元，负债总额为 219,422.96 万元，所有者权益 61,295.22 万元。2020 年 1-9 月，永信工程实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-20.08 万元，主要系永信工程所开展业务尚未实现收入所致。

（5）海门市开源城镇化建设投资有限公司

海门市开源城镇化建设投资有限公司成立于 2013 年 07 月 05 日，注册资本为 73,200.00 万元。经营范围包括：城镇化建设项目、市政基础设施及公用项目的投资；政府委托的项目设施建设；土地综合整治及城市基础设施开发；房屋建筑工程施工总承包、公路工程施工总承包、水利水电工程施工总承包、园林绿化工程专业承包、市政公用工程施工总承包（以上范围涉及资质的凭资质证书承接业务）。（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）

截至 2019 年末，开源城投资产总额为 685,133.99 万元，负债总额为 547,685.61 万元，所有者权益 137,448.38 万元。2019 年底，开源城投实现营业总收入 32,044.65 万元，实现净利润 3,498.83 万元。

截至 2020 年 9 月末，开源城投资产总额为 646,470.98 万元，负债总额为 506,720.58 万元，所有者权益 139,750.40 万元。2020 年 1-9 月，开源城投实现营业总收入 31,386.16 万元，实现净利润 2,302.01 万元。

(6) 南通市康泰资产管理有限公司

南通市康泰资产管理有限公司成立于 2014 年 04 月 02 日，注册资本为 70,000.00 万元。经营范围包括：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；房地产经纪；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；企业形象策划（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 2019 年末，康泰资管资产总额为 228,393.52 万元，负债总额为 159,780.81 万元，所有者权益 68,612.72 万元。2019 年度，康泰资管实现主营业务收入 115.81 万元，净利润-283.46 万元，净利润为负主要系康泰资管所开展业务尚未实现收入所致。

截至 2020 年 9 月末，康泰资管资产总额为 248,438.84 万元，负债总额为 177,681.87 万元，所有者权益 70,756.97 万元。2020 年 1-9 月，康泰资管实现主营业务收入 6,490.26 万元，净利润 2,144.26 万元，净利润为负主要系康泰资管所开展业务尚未实现收入所致。

(7) 南通市卓璟贸易有限公司

南通市卓璟贸易有限公司成立于 2017 年 12 月 26 日，注册资本为 10,000.00 万元。经营范围包括：五金产品、通讯器材、消防设备、环保设备、金属材料、

树木、花卉、建材、化工产品（危险化学品除外）、针纺织品、冶金专用设备、电子产品、仪器仪表、汽车配件、摩托车配件、模具、水产品、农副产品、办公用品批发、零售；机械设备及配件制造、加工、销售；建筑工程机械与设备租赁；普通货物仓储；商务信息咨询。（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：制冷、空调设备销售；家用电器销售；数字视频监控销售（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 2019 年末，卓璟贸易资产总额为 45,660.80 万元，负债总额为 35,104.39 万元，所有者权益 10,556.41 万元。2019 年度，卓璟贸易实现主营业务收入 48,685.71 万元，净利润 558.12 万元。

截至 2020 年 9 月末，卓璟贸易资产总额为 72,430.67 万元，负债总额为 61,607.54 万元，所有者权益 10,823.12 万元。2020 年 1-9 月，卓璟贸易实现主营业务收入 27,814.02 万元，净利润 266.71 万元。

（二）主要联营公司及其他重要权益投资情况

截至 2020 年 9 月末，发行人共有 14 家参股公司，具体情况如下：

表 5-2 截至 2020 年 9 月末发行人参股公司情况表

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	注册资本	股权比例
1	海门中南投资有限公司	10,000	20%
2	南通三建控股有限公司	45,382	13.22%
3	南通高特佳汇金投资合伙企业（有限合伙）	16,380	9.16%
4	南通众和融资担保集团有限公司	108,000	17.37%
5	海门光控健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	50,000	20%
6	海门区北城建设发展有限公司	10,000	8%
7	南通固润环保科技有限公司	2,000	20.00%
8	海门市金信融资担保有限公司	31,800	27.99%
9	江苏海晟控股集团有限公司	450,000	20.00%
10	江苏海鸿投资控股集团有限公司	450,000	20.00%
11	中新仁恒(海门)长江生态科技城有限公司	4,000 万美元	25.00%
12	南通市海鸿置业有限公司	2,000	45.00%
13	光大绿色环保固废处置（海门）有限公司	10,000	49.00%
14	南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）	130,916	11.69%

注：

1、2018 年 10 月 10 日，参股公司南京众和担保有限公司公司名称变更为“南通众和融资担保集团有限公司”；

2、2020 年 8 月 10 日，参股公司“海门市交通产业集团有限公司”名称变更为“江苏海晟控股集团有限公司”；

3、2020 年 9 月 23 日，参股公司“海门市保障房建设投资集团有限公司”名称变更为“江苏海鸿投资控股集团有限公司”。

发行人重要参股公司情况如下：

1、江苏海晟控股集团有限公司

江苏海晟控股集团有限公司（原名为海门市交通产业集团有限公司）成立于 2003 年 12 月 08 日，注册资本为 450,000.00 万元。经营范围包括：对公路、桥梁、码头、站埠等交通基础设施工程的投资；交通项目开发。（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；城市公共交通；公路管理与养护；道路旅客运输经营；各类工程建设活动；建设工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；建设工程质量检测（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：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；停车场服务；工程管理服务；仓储设备租赁服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售（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 2019 年末，海晟控股的总资产 3,480,408.57 万元，所有者权益 1,481,688.36 万元。2019 年度，海晟控股实现营业总收入 331,660.24 万元，实现净利润 44,011.34 万元。

2、江苏海鸿投资控股集团有限公司

江苏海鸿投资控股集团有限公司（海门市保障房建设投资集团有限公司）成立于 2016 年 3 月 14 日，注册资本为 450,000.00 万元。经营范围包括：保障房开发项目的投资和管理；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；房地产开发经营；城市综合服务设施建设与运营管理；物业管理；房屋租赁；建筑材料批发、零售。（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）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：集贸市场管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；机械设备租

赁；会议及展览服务（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）

截至 2019 年末，保障房集团的总资产 4,349,646.62 万元，所有者权益 1,595,665.48 万元。2019 年度，保障房集团实现营业总收入 256,106.35 万元，实现净利润 32,796.17 万元。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人的董事会、监事会及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规，经过合法程序选举产生。截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 5-3 公司董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	出生年月	职务	是否公务员兼职	任职期限	持有公司股份情况	持有公司债券情况
何耀华	男	1970.01	董事、董事长	否	2018 年 5 月至今	无	无
杨勇	男	1977.04	董事、总经理	否	2018 年 3 月至今	无	无
蔡伟	男	1981.08	职工董事、副总经理	否	2019 年 5 月至今	无	无
陆阳	男	1976.12	监事会主席	否	2020 年 6 月至今	无	无
黄淑倩	女	1991.12	监事	否	2019 年 5 月至今	无	无
徐嘉琪	女	1994.02	监事	否	2019 年 5 月至今	无	无
陈琳琳	男	1989.04	职工监事	否	2019 年 5 月至今	无	无
尹筱栋	男	1989.06	职工监事	否	2019 年 5 月至今	无	无
徐风雷	男	1979.09	副总经理	否	2020 年 9 月至今	无	无
黄黎鸿	女	1979.11	副总经理	否	2019 年 10 月至今	无	无

1、董事会成员

何耀华，1970 年 1 月生，本科学历。曾任南通第三建筑安装工程公司办事员、海门市城乡规划设计室办事员、海门市工程项目建设招投标办公室办事员、海门市建设工程造价管理处副主任、主任、海门市建设局建设管理科科长、海门市建设局公用事业科科长、海门市建设局副局长兼房改办主任、海门市住房和城乡建设局副局长、海门市政府投资项目工程建设中心主任。现任江苏海润城市发展集团有限公司董事长。

杨勇，1977 年 4 月生，本科学历。曾任海门市三和镇、余东镇政府办事员、

科员，海门市人防办科员，海门市政府办公室科员、科长、办公室副主任。现任江苏海润城市发展集团有限公司董事、总经理。

蔡伟，1981 年 8 月生，本科学历。曾任海门市住房和城乡建设局建设管理科办事员、海门市建设工程施工图审图中心副主任、海门市建设工程造价管理处（兼）副主任、海门市建设工程造价管理处主任、海门市建设工程施工图审图中心（兼）副主任。现任江苏海润城市发展集团有限公司职工董事、副总经理。

2、监事会成员

陆阳，男，1976 年 12 月出生，本科学历，曾任海门市王浩镇人民政府文书、人大秘书、纪检干事，海门市纪委监委派驻四室纪检监察员、检查一室纪检监察员、党风室副主任、检查一室副主任等。现任江苏海润城市发展集团有限公司监事会主席、江苏海鸿投资控股集团有限公司监事会主席。

黄淑倩，1991 年 12 月生，本科学历。曾在海门市临江新区管委会民政办任民政协理员一职。现任海门市开源城镇化建设投资有限公司办公室文秘、江苏海润城市发展集团有限公司监事。

徐嘉琪，1994 年 2 月生，本科学历。曾任上海鸿麦房地产有限公司法务专员。现任江苏海润城市发展集团有限公司监事。

陈琳琳，1989 年 4 月生，本科学历。曾任海门市海门街道补南村党总支副书记、海门市经济技术开发区新远村办事员。现任江苏海润城市发展集团有限公司职工监事。

尹筱栋，1989 年 6 月生，本科学历。曾任中国银行海门支行综合柜员、中国银行国际结算业务专员、中国银行海门支行产品经理、中国银行海门支行客户经理。现任江苏海润城市发展集团有限公司财务审计部融资专员、江苏海润城市发展集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

杨勇，公司总经理，详见董事会成员介绍。

蔡伟，公司副总经理，详见董事会成员介绍。

徐风雷，男，1979 年 9 月生，本科学历，曾任刘浩水利站办事员、副站长、余东水利站站长、余东镇宣传委员。现任江苏海润城市发展集团有限公司副总经理。

黄黎鸿，公司副总经理，1979 年 11 月生，本科学历。曾任海门市财政局会计师事务所业务员、部门经理、海门市城市发展有限公司、海门市东洲水处理有限公司财务负责人、海门市城市发展有限公司工会主席兼财务负责人。现任江苏海润城市发展集团有限公司副总经理兼南通瑞城置业有限公司党支部书记。

报告期内，公司董事会运行情况良好，董事会成员能够正常履职，发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司章程》的相关要求，符合《公司法》等法律法规的相关规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未在股东单位兼职。

2、在其他公司兼职情况

根据《公司法》、《公务员法》的相关规定，海门市地方政府为理顺地方国有企业管理机制，规范政府机关领导干部任职安排，统一免去海门市政府公务人员的地方国有企业管理层职务。截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员根据海门市人民政府国有资产监督管理委员会任职安排，在其他公司兼职的情况如下：

表5-4 公司董事、监事和高级管理人员在其他公司兼职情况

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职单位职务
杨勇	董事、总经理	海门市开源城镇化建设投资有限公司	执行董事、总经理
		南通三建控股有限公司	董事
		光大绿色环保固废处置（海门）有限公司	董事
蔡伟	职工董事、副总经理	南通市海建工程咨询有限公司	执行董事、总经理
徐风雷	副总经理	南通市海门水务环境控股有限公司	董事长,总经理
黄黎鸿	副总经理	海门市金信融资担保有限公司	董事长
		海门市仁信转贷服务有限公司	董事
黄淑倩	监事	南通市康泰资产管理有限公司	监事
陈琳琳	监事	光大绿色环保固废处置（海门）有限公司	监事

（三）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至募集说明书签署日，现任董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人

股份和债券的情况。

七、发行人主营业务概况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2019 年按国家标准第 1 号修改单修订的《国民经济行业分类》（GB/T+4754-2017）的行业划分标准，发行人属于建筑业-土木工程建筑业。发行人营业执照载明的经营范围是：土地及城市基础设施开发经营、政府授权资产的置换、重组、转让、出租，产业投资，股权投资，产业孵化器，农业观光旅游开发，环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。（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：各类工程建设活动；自来水生产与供应；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；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：园区管理服务；污水处理及其再生利用；城市绿化管理；国内贸易代理；会议及展览服务；文化场馆管理服务；票务代理服务；食用农产品初加工；食用农产品批发；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；工程和技术研究和试验发展(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)。

（二）发行人主要业务

1、营业收入情况

表 5-5 报告期营业收入构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	20,750.00	12.75	30,156.17	14.06	23,302.61	11.91	41,105.12	19.93
土地转让	-	-	-	-	-	-	36,504.50	17.70
保障房销售	51,269.59	31.50	54,674.99	25.48	66,182.84	33.81	51,110.47	24.78
工程建设及管理	31,386.16	19.28	31,977.38	14.90	35,067.16	17.92	58,544.34	28.39
自来水销售	8,698.41	5.34	11,683.17	5.45	11,678.84	5.97	10,851.62	5.26
自来水管道的安装	880.23	0.54	1,506.13	0.70	1,870.70	0.96	1,930.02	0.94
污水处理	2,128.49	1.31	2,985.03	1.39	2,415.08	1.23	2,448.90	1.19
租赁	9,214.51	5.66	4,196.37	1.96	4,338.96	2.22	3,376.58	1.64
商品销售	36,662.87	22.53	74,913.66	34.92	49,703.79	25.40	-	-
废料销售	-	-	67.28	0.03	-	-	69.11	0.03
利息收入	1,260.47	0.77	2,289.24	1.07	1,129.71	0.58	156.18	0.08
咨询服务	148.60	0.09						

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	353.23	0.22	94.48	0.04	32.99	0.02	136.01	0.07
合计	162,752.55	100.00	214,543.88	100.00	195,722.67	100.00	206,232.85	100.00

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 206,232.85 万元、195,722.67 万元、214,543.88 万元和 162,752.55 万元。其中，2018 年营业收入较 2017 年减少 10,510.18 万元，降幅为 5.10%，主要系土地整理业务和土地转让业务规模减少；2019 年营业收入较 2018 年增加 18,821.21 万元，增幅为 9.62%，主要系土地整理业务和商品销售业务规模增加所致。从业务板块来看，土地整理、保障房销售、工程建设及管理业务、商品销售等业务是发行人主营业务收入的主要来源。

土地整理方面，最近三年及一期，发行人实现收入分别为 41,105.12 万元、23,302.61 万元、30,156.17 万元和 20,750.00 万元，占营业收入的比重分别为 19.93%、11.91%、14.06%和 12.75%。2018 年度，土地整理业务收入较 2017 年减少 17,802.51 万元，降幅为 43.31%；2019 年度，土地整理业务收入较 2018 年增加 6,853.56 万元，增幅为 29.41%。报告期土地整理业务收入变化主要系各年土地整理计划变动所致。

土地转让方面，最近三年及一期，发行人实现收入分别为 36,504.50 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 17.70%、0.00%、0.00%和 0.00%。受集团整体业务规划影响，2018 年以来发行人未开展土地转让业务。

保障房销售方面，最近三年及一期，发行人实现收入分别为 51,110.47 万元、66,182.84 万元、54,674.99 万元和 51,269.59 万元，占营业收入的比重分别为 24.78%、33.81%、25.48%和 31.50%，最近三年及一期，发行人保障房销售收入呈波动态势。

工程建设及管理方面，最近三年及一期，发行人实现收入分别为 58,544.34 万元、35,067.16 万元、31,977.38 万元和 31,386.16 万元，占营业收入的比例分别为 28.39%、17.92%、14.90%和 19.28%。2018 年度，公司工程建设及管理业务收入较 2017 年降低 40.10%，2019 年度，公司工程建设及管理业务收入较 2018 年降低 3,089.78 万元，降幅 8.81%，发行人近三年来工程建设及管理业务收入持续下降主要系项目业主方结算进度减缓影响，近两年结算的项目较少所致。

商品销售方面，公司自 2018 年开始新开展商品销售业务，最近两年及一期，

发行人实现收入 49,703.79 万元、74,913.66 万元和 36,662.87 万元，占营业收入的比例分别为 25.40%、34.92%和 22.53%。2019 年度，发行人商品销售收入较 2018 年度增加 25,209.87 万元，增幅 50.72%，主要系发行人逐渐打开销售渠道，钢材等建筑材料的销量增加所致。

2、营业成本情况

表 5-6 报告期营业成本构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	10,225.00	7.40	12,062.47	6.58	7,202.98	4.37	25,134.01	15.03
土地转让	-	-	-	-	-	-	33,425.04	19.99
保障房销售	48,034.86	34.78	51,305.19	27.98	60,427.81	36.66	46,666.08	27.91
工程建设及管理	28,111.08	20.35	28,640.61	15.62	31,407.97	19.05	46,506.26	27.81
自来水销售	6,599.25	4.78	9,278.12	5.06	8,697.92	5.28	8,020.94	4.80
自来水管道的安装	658.70	0.48	1,093.16	0.60	1,289.61	0.78	1,478.38	0.88
污水处理	3,578.87	2.59	4,837.67	2.64	3,867.69	2.35	3,882.49	2.32
租赁	4,692.54	3.40	2,204.53	1.20	2,236.34	1.36	2,028.12	1.21
商品销售	36,032.59	26.09	73,958.59	40.33	49,658.47	30.13	-	-
废料销售	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-
咨询服务	30.84	0.02						
其他	149.38	0.11	1.58	0.00	46.93	0.03	72.18	0.04
合计	138,113.11	100.00	183,381.91	100.00	164,835.73	100.00	167,213.49	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 167,213.49 万元、164,835.73 万元、183,381.91 万元和 138,113.11 万元。2018 年度，公司营业成本较 2017 年减少 2,377.76 万元，降幅为 1.42%；2019 年度，公司营业成本较 2018 年增加 18,546.18 万元，涨幅为 11.25%，主要系商品销售业务成本大幅增加所致。

土地整理方面，最近三年及一期，发行人业务成本分别为 25,134.01 万元、7,202.98 万元、12,062.47 万元和 10,225.00 万元，占营业成本的比重分别为 15.03%、4.37%、6.58%和 7.40 %。2018 年度发行人土地整理业务成本较 2017 年减少 17,931.03 万元，降幅 71.34%；2019 年度发行人土地整理业务成本较 2018 年增加 4,859.49 万元，增幅 67.46%。报告期内，发行人土地整理成本波动较大，主要受各年土地整理计划影响，土地整理成本变动趋势与收入相同。

土地转让方面，最近三年及一期，发行人业务成本分别为 33,425.04 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 19.99%、0.00%、

0.00%和 0.00%。报告期内，受集团整体业务规划影响，发行人在 2018 年后未开展土地转让业务。

保障房销售方面，最近三年及一期，发行人业务成本分别为 46,666.08 万元、60,427.81 万元和 51,305.19 万元和 48,034.86 万元，占营业成本的比重分别为 27.91%、36.66%、27.98%和 34.78%，保障房销售成本变动基本与收入变动保持一致。

工程建设及管理方面，最近三年及一期，发行人业务成本分别为 46,506.26 万元、31,407.97 万元、28,640.61 万元和 28,111.08 万元，占营业成本的比重分别为 27.81%、19.05%、15.62%和 20.35%。2018 年发行人工程建设及管理业务成本较 2017 年减少 15,098.29 万元，降幅 32.47%；2019 年发行人工程建设及管理业务成本较 2018 年减少 2,767.36 万元，降幅 8.81%。发行人近年来工程建设及管理项目业务成本逐年下降，主要系受项目业主方结算进度影响，近两年结算的项目较少所致。

商品销售方面，发行人自 2018 年起开展商品销售业务，最近两年及一期，发行人业务成本分别为 49,658.47 万元、73,958.59 万元和 36,032.59 万元，占营业成本的比重分别为 30.13%、40.33%和 26.09%。2019 年度，发行人商品销售成本较 2018 年度增加 24,300.12 万元，增幅 48.93%，主要系发行人逐渐打开销售渠道，钢材等建筑材料的进货量增加所致。

3、营业毛利润情况

最近三年及一期，发行人的营业毛利润分别为 39,019.36 万元、30,886.94 万元、31,161.97 万元和 7,788.68 万元，营业毛利润基本保持平稳。发行人承担了海门市市政基础设施建设及安置房委托建设业务，整体盈利能力较强。

表 5-7 报告期毛利润构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	10,525.00	42.72	18,093.70	58.06	16,099.63	52.12	15,971.11	40.93
土地转让	-	-	-	-	-	-	3,079.46	7.89
保障房销售	3,234.73	13.13	3,369.80	10.81	5,755.03	18.63	4,444.39	11.39
工程建设及管理	3,275.08	13.29	3,336.77	10.71	3,659.19	11.85	12,038.08	30.85
自来水销售	2,099.17	8.52	2,405.05	7.72	2,980.92	9.65	2,830.68	7.25

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自来水管道的安装	221.53	0.90	412.97	1.33	581.09	1.88	451.64	1.16
污水处理	-1,450.38	-5.89	-1,852.64	-5.95	-1,452.61	-4.70	-1,433.59	-3.67
租赁	4,521.97	18.35	1,991.84	6.39	2,102.62	6.81	1,348.46	3.46
商品销售	630.28	2.56	955.07	3.06	45.32	0.15	-	-
废料销售	-	-	67.28	0.22	-	-	69.11	0.18
利息收入	1,260.47	5.12	2,289.24	7.35	1,129.71	3.66	156.18	0.40
咨询服务	117.76	0.48						
其他	203.85	0.83	92.90	0.30	-13.94	-0.05	63.83	0.16
合计	24,639.44	100.00	31,161.97	100.00	30,886.94	100.00	39,019.36	100.00

4、毛利率情况

最近三年及一期，发行人的营业毛利率分别为 18.92%、15.78%、14.52%和 15.14%。2018 年度，营业毛利率较上年有所下降，主要原因是当期工程建设及管理业务毛利率下降所致。其中，2018 年度，公司土地整理业务毛利率较上年增加 11.19%，主要受地块地理位置影响。2018 年度，公司工程建设及管理业务毛利率较上年减少 10.13%，主要原因是发行人本部与子公司开源城投收入确认模式不同，发行人本部按实际投资款 15%确认管理费收入，开源城投按总投资额 115%确认工程建设及管理业务收入并确认相应成本，即发行人本部此项业务毛利较高，2017 年发行人本部和开源城投均有工程建设及管理业务，2018 年仅开源城投开展此项业务。

2019 年发行人各业务毛利率略有降低，主要系发行人土地整理业务和保障房销售业务毛利率相比上年降低所致。发行人其他业务较 2018 年基本保持稳定。

表 5-8 报告期毛利率情况

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地整理	50.72	60.00	69.09	38.85
土地转让	-	-	-	8.44
保障房销售	6.31	6.16	8.70	8.70
工程建设及管理	10.43	10.43	10.43	20.56
自来水销售	24.13	20.59	25.52	26.09
自来水管道的安装	25.17	27.42	31.06	23.40
污水处理	-68.14	-62.06	-60.15	-58.54
租赁	49.07	47.47	48.46	39.94
商品销售	1.72	1.27	0.09	-
废料销售	-	100.00	-	100.00
利息收入	100.00	100.00	100.00	100.00
咨询服务	79.25			

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他	57.71	98.33	-42.28	46.93
营业毛利率	15.14	14.52	15.78	18.92

（三）发行人主要业务板块经营情况

1、土地整理业务

（1）经营模式

发行人的土地整理业务主要是发行人对受托整理的土地在一级市场出售后，取得土地出让金返还收入，由发行人本部负责该项业务。

海门区政府赋予发行人土地一级市场开发整理的职能，具体经营模式是发行人每年根据海门区土地主管部门制定的土地出让计划，运用自有资金和银行融资款，对商业用地或商住综合用地进行整理开发。整理完成后的土地交由海门区国土资源局进行“招、拍、挂”公开出让，并将土地出让金上缴海门区财政局。海门区财政局在扣除相关开发成本、税费和规费后，将土地出让净收益按一定比例返还给发行人。政府部门未与发行人明确约定土地出让金返还比率，实际土地出让金返还比率因地块位置、工程难度等因素而异，最近三年实际土地出让金返还比率在 40%-70%之间。

发行人已按照财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会联合发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》的要求，并与海门区土地资产储备中心重新签订《土地整理项目建设协议书》，土地整理业务模式调整为：由土储中心对土地整理支出进行返还，并按照土地整理成本的一定比例支付发行人土地整理收益，土地整理收入不再与土地出让金挂钩。土地整理业务模式调整时间为 2019 年下半年，不存在该业务模式下的已完工项目。

发行人土地整理业务的开发成本主要由拆迁征用费用支出和土地整理工程支出构成。其中拆迁征用费用支出主要系支付给被拆迁对象的拆迁补偿费等，土地整理工程支出主要系清除地上建筑、平整土地发生的工程成本。

为了加强城市房屋拆迁管理，切实维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，海门区政府出台了《海门市城市房屋拆迁补偿安置实施细则》、《海门市城区集体土地房屋征收补偿安置若干意见》等，海门区住房和城乡建设局对本区城市房屋拆迁工作实施监督管理，海门区土地资产储备中心为海门区主要土地拆迁项目的土地征收单位。

海门区土地资产储备中心与发行人签署了委托协议。报告期内，发行人根据国务院《城市房屋拆迁管理条例》、《江苏省城市房屋拆迁管理条例》、《海门市城市房屋拆迁补偿安置实施细则》等政策法规开展土地整理业务，被拆迁对象均签署了拆迁安置补偿协议，在土地整理过程中落实通知公告、评估测算等程序，并依法进行建筑物拆除、土地平整等工程施工工作。发行人开展土地整理业务，拆迁安置补偿办法的实施情况良好，报告期内未受到住建部门的相关行政处罚，亦不涉及相关违法违规情形。

（2）业务开展情况

近三年及一期，发行人土地整理收入分别为 41,105.12 万元、23,302.61 万元、30,156.17 万元和 20,750.00 万元，占营业收入的比重为 19.93%、11.91%、14.06% 和 12.75 %。受土地整理计划、整理地块的地理位置及拆迁进度等的影响，报告期内，发行人土地整理业务收入呈波动态势。

截至 2020 年 9 月末，发行人土地整理业务主要已完工项目情况如下表所示：

表5-9近三年及一期发行人土地整理业务主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	已回购金额	未来三年回购计划			是否按合同或协议执行回款
									2020	2021	2022	
1	规划红星美地工程拆迁工程	2012-2017	2012-2023	2,493.79	2,493.79	是	2,867.86	374.07	286.79	573.57	573.57	是
2	规划大桥新村拆迁地块	2016-2018	2016-2025	2,882.97	2,882.97	是	3,315.42	432.45	331.54	663.08	331.54	是
3	市场监督局东侧	2016-2019	2016-2023	1876.51	1,876.51	是	2,157.99	281.48	375.30	375.30	187.65	是
4	仁恒地块拆迁工程	2015-2019	2015-2025	17,254.99	17,254.99	是	19,843.24	2,588.25	3,451.00	3,451.00	1,725.50	是
5	海兴华府	2011-2019	2020-2024	5,555.84	5,555.84	是	7,222.59	-	-	1,444.52	1,444.52	是
6	青西河绿化带拆迁工程	2009-2019	2020-2023	5,080.17	5,080.17	是	6,604.22	-	-	1,320.84	1,320.84	是
7	规划都市五星拆迁工程	2012-2019	2020-2025	4,994.60	4,994.60	是	6,492.98	-	-	1,298.60	1,298.60	是
8	规划泲海小区拆迁工程	2011-2019	2020-2023	2,239.81	2,239.81	是	2,911.75	-	-	582.35	582.35	是
9	东洲佳苑拆迁地块	2013-2019	2020-2024	10,097.65	10,097.65	是	13,126.94	-	-	2,625.39	2,625.39	是
10	规划海北佳苑拆迁地块	2012-2019	2020-2024	8,183.70	8,183.70	是	10,638.82	-	-	2,127.76	2,127.76	是
合计				60,660.03	60,660.03		75,181.81	3,676.24	4,444.63	14,462.42	12,217.72	

截至 2020 年 9 月末，发行人土地整理业务在建基础设施项目情况如下表所示：

表5-10截至2020年9月末发行人土地整理业务主要在建基础设施项目情况

单位：万元，%

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	自有资金比例	拟回购金额	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2020	2021	2022
1	北城区综合改造	2018-2022	2018-2030	100,000.00	75,322.23	30%	120,000.00	是	6,169.44	9,254.16	9,254.16
2	原建材市场周边改造	2018-2022	2018-2025	6,000.00	4,392.36	30%	7,200.00	是	321.53	321.53	964.59
3	长江路北延	2018-2022	2018-2028	5,000.00	3,742.10	30%	6,000.00	是	377.37	377.37	503.16
4	城北新村棚户区改造	2018-2022	2018-2028	10,000.00	6,378.76	30%	12,000.00	是	744.98	1,232.68	1,643.58
5	体育场周边改造	2018-2022	2018-2025	20,000.00	16,802.95	30%	24,000.00	是	959.12	959.12	1,278.82
6	老市政府周边改造	2018-2022	2018-2026	2,000.00	1,214.64	30%	2,400.00	是	157.07	157.07	471.22
7	圩角河核心区	2018-2022	2018-2026	10,000.00	5,217.61	30%	12,000.00	是	893.35	972.26	2,916.78
8	海易大桥东侧地块	2018-2022	2018-2026	10,500.00	7,745.12	30%	12,600.00	是	546.32	552.14	1,656.42
9	殡仪馆周边	2019-2023	2019-2027	5,000.00	3,932.75	30%	6,000.00	是	146.92	230.08	345.12
10	汇智园南侧地块	2019-2023	2019-2028	3,000.00	2,277.54	30%	3,600.00	是	144.49	217.78	326.67
11	民生河综合整治工程	2019-2023	2019-2028	15,000.00	562.81	30%	18,000.00	是	2,830.31	2,901.72	4,352.58
12	汇智路南地块	2019-2023	2019-2028	800.00	508.39	30%	960.00	是	51.40	96.08	144.13
13	尚贤新村北侧地块	2019-2023	2019-2028	3,500.00	2,748.76	30%	4,200.00	是	150.25	174.11	261.16

14	海兴路南延	2019-2023	2019-2028	400.00	124.23	30%	480.00	是	55.15	55.15	82.73
15	府南地块	2019-2023	2019-2028	10,000.00	5,498.15	30%	12,000.00	是	900.37	905.30	1,357.95
16	聚贤新村南侧	2020-2021	2020-2026	4,200.00	968.34	30%	5,040.00	是	31.66	3,200.00	-
合计				205,400.00	137,436.73		246,480.00		14,479.72	21,606.57	25,559.08

截至 2020 年 9 月末发行人土地整理业务拟建项目情况如下表所示：

表 5-11：2020 年 9 月末发行人土地整理业务拟建项目情况

单位：万元、m²

序号	项目名称	面积	总投资额	开工时间	竣工时间	项目预期收入	2020	2021	2022
1	北部新城四期	52,000.00	7,800.00	2020	2024	10,140.00	1,560.00	1,500.00	2,000.00
2	北部新城二期	146,100.00	43,830.00	2020	2020	56,979.00	43,830.00		
3	北部新城三期	30,000.00	4,000.00	2020	2020	5,200.00	4,000.00		
4	老人民医院周边一期	30,000.00	15,000.00	2020	2025	19,500.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00
	合计	258,100.00	70,630.00			91,819.00	52,390.00	5,000.00	5,500.00

2、土地转让业务

（1）经营模式

发行人的土地转让业务主要是发行人将自有土地通过土地二级市场转让收回投资，实现土地增值并获取资金，由发行人本部负责该项业务。

发行人通过“招、拍、挂”程序在土地一级市场竞得土地使用权，与海门区国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》，并使用自有资金向海门区国土资源局缴纳土地出让金、契税以及其他相关费用，后续未发生土地整理投入。发行人将名下持有的土地在二级市场对外转让时，与土地购买单位签订《国有建设用地使用权转让合同》，并在海门区国土资源局备案后，缴纳相关交易税费后转让土地。

（2）业务开展情况

最近三年及一期，发行人土地转让收入分别为 36,504.50 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 17.70%、0.00%、0.00%和 0.00%。

发行人将名下持有的土地在二级市场转让，获得土地转让收入 2017 年度，发行人自有土地在二级市场转让 1 块，面积为 8 万平方米，确认土地转让收入 36,504.50 万元。近两年及一期，受公司整体规划影响，未发生土地转让业务。

2017 年，发行人自有土地转让明细如下表所示：

表 5-12 2017 年度土地转让明细

单位：平方米、万元

年度	土地证号	转让成本	面积	收入	已收回现金
2017 年	苏（2016）海门市不动产权第 0018342 号	33,425.04	80,000.00	36,504.50	36,504.50
	合计	33,425.04	80,000.00	36,504.50	36,504.50

发行人 2017 年土地转让交易的受让人为江苏睿公湖建设投资有限公司，土

地转让收入款项已于交易当年由江苏睿公湖建设投资有限公司付讫。江苏睿公湖建设投资有限公司成立于 2013 年 7 月 30 日，注册资本为 25,840 万元，控股股东为江苏长江口开发集团有限公司，实际控制人为海门经济技术开发区国有资产管理办公室，该公司不在银保监会地方政府融资平台清单范围内，不是政府平台公司。

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

发行人前述土地转让交易单价根据江苏金宁不动产评估咨询有限公司出具的房地产评估报告确定。

截至 2020 年 9 月末，发行人本部土地资产以商业用地为主，已全额缴纳土地出让金。

3、保障房销售业务

（1）业务模式

为了加强城市房屋拆迁管理，切实维护拆迁当事人的合法权益，保障建设项目顺利进行，海门区政府出台了《海门市城市房屋拆迁补偿安置实施细则》、《海门市城区集体土地房屋征收补偿安置若干意见》，海门区住房和城乡建设局对本市城市房屋拆迁工作实施监督管理，海门区土地资产储备中心为海门区主要土地拆迁项目的土地征收单位。根据《海门市城市房屋拆迁补偿安置实施细则》、《海门市城区集体土地房屋征收补偿安置若干意见》等，被拆迁对象有权选择实行产权调换的，在指定的拆迁安置定销房源中选择安置住房，购买拆迁安置定销房。

发行人根据海门区政府下达的保障房建设任务和具体规划开展保障性住房建设和销售业务，由子公司南通瑞城置业有限公司和海门市沪海房地产发展公司负责经营。发行人通过市场“招、拍、挂”获取保障房建设用地，发行人子公司瑞城置业和沪海房地产公司进行保障房项目建设。保障房项目主要为拆迁安置定销房。发行人根据相关规定和海门区土地资产储备中心制定的拆迁项目安置实施方案开展保障房销售工作，销售对象为符合规定的被拆迁对象。城发公司或者沪海房地产公司与拆迁户一对一直接签署全额购房合同，在交付保障房时，发行人为拆迁户开具发票，确认保障房销售收入。

根据海门区有关拆迁政策，发行人保障房销售单价明显低于当地房地产市场同品质商品房单价，保障性住房的价格由市物价部门会同建设、国土部门根据拆迁安置定销房所在区位确定。2017 年海门区国有企业改革后，为进一步支持公司可持续发展，海门区财政局自 2017 年开始对于保障房销售收入不足建设总成本 115%的部分给予差额补偿。最近三年及一期，发行人在保障房业务中获海门区政府差额补偿分别为 44.37 万元、1,430.36 万元、9,521.75 万元和 6,276.48 万元。

除对保障房销售收入不足建设总成本 115%的部分给予差额补偿外，为支持发行人保障房销售业务，海门区政府另对发行人保障房业务进行补贴。最近三年及一期，发行人获得保障房建设补贴（不含收入差额补偿款）分别为 5,074.00 万元、245.75 万元、0.00 万元和 2,542.00 万元。

除上述保障房业务外，发行人亦经营保障房安置小区配套商业物业销售与租赁，收入规模较小。

（2）业务开展情况

最近三年及一期，发行人保障房销售业务收入分别为 51,110.47 万元、66,182.84 万元、54,674.99 万元和 51,269.59 万元，占营业收入的比重分别为 24.78%、33.81%、25.48%和 31.50%。

截至 2020 年 9 月末，主要已完工的保障房项目具体情况如下表所示：

表 5-13 截至 2020 年 9 月末主要已完工保障房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	投资总额	已投金额	回款金额	未来回款计划		
							2020	2021	2022
1	嘉陵江北一区二期拆迁安置房	2014	2014	23,700.00	23,700.00	16,433.35	1,510.47	-	-
2	汇智园小区	2014	2016	35,300.00	35,300.00	35,972.07	9,443.00	-	-
3	绿茵家园拆迁安置房	2014	2016	43,000.00	43,000.00	21,622.77	10,834.63	-	-
4	绿茵河畔拆迁安置房	2013	2016	15,000.00	15,000.00	10,279.70	1,707.39	1,204.92	-
5	滨江工贸配套拆迁安置房	2014	2016	12,000.00	12,000.00	11,398.37	784.15	1,404.77	-
6	嘉陵江北二区南侧地块拆迁安置房	2013	2015	32,500.00	32,500.00	22,548.08	2,927.87	-	-
7	浦西小区地块拆迁安置房	2013	2016	49,600.00	49,600.00	40,742.07	8,479.93	-	-
8	浦西小区地块拆迁安置房南侧	2013	2015	26,700.00	26,700.00	21,488.02	3,030.98	-	-
9	东海新村拆迁安置房	2016	2019	77,022.00	77,022.00	24,941.00	15,389.90	24,122.20	24,122.20
10	绿茵水岸 1、2 期拆迁安置房	2016	2019	8,056.35	8,056.35	2,919.62	1,143.23	2,647.42	2,554.53
11	福海嘉园拆迁安置房	2015	2018	20,450.40	20,450.40	15,213.10	2,315.02	5,989.84	-
12	尚贤新村拆迁安置房	2016	2019	88,461.00	88,461.00	46,413.71	14,624.38	20,346.03	20,346.03
合计-				431,789.75	431,789.75	269,971.86	72,190.95	55,715.18	47,022.76

注：已完工保障房项目总投资额为实际总投资额。

2020 年 9 月末，发行人已完工项目的销售情况及销售计划如下所示。安置项目具体销售进度，因拆迁安置进度、安置项目所属区位以及被拆迁对象具体偏好而异。

表 5-14 2020 年 9 月末发行人主要已完工保障房项目的销售情况表

单位：万元、套

序号	项目	总投资	完工年份	套数	已售套数	销售进度	保障房销售计划
1	嘉陵江北一区二期拆迁安置房	23,700.00	2014	532	456	86%	2020 年前销售完毕

序号	项目	总投资	完工年份	套数	已售套数	销售进度	保障房销售计划
2	汇智园小区	35,300.00	2016	946	842	89%	2020 年前销售完毕
3	绿茵家园拆迁安置房	43,000.00	2016	704	448	64%	2020 年前销售完毕
4	绿茵河畔拆迁安置房	15,000.00	2016	392	278	71%	2020 年前销售完毕
5	滨江工贸配套拆迁安置房	12,000.00	2016	672	584	85%	2020 年前销售完毕
6	嘉陵江北二区南侧地块拆迁安置房	32,500.00	2015	810	668	83%	2020 年前销售完毕
7	浦西小区地块拆迁安置房	49,600.00	2016	1,062	890	82%	2020 年前销售完毕
8	浦江小区地块拆迁安置房南侧	26,700.00	2015	980	800	81%	2020 年前销售完毕
9	东海新村拆迁安置房	77,022.00	2019	1872	1160	40%	2022 年前销售完毕
10	绿茵水岸 1、2 期拆迁安置房	8,056.35	2019	500	142	28%	2022 年前销售完毕
11	福海嘉园拆迁安置房	20,450.40	2018	410	305	70%	2021 年前销售完毕
12	尚贤新村拆迁安置房	88,461.00	2014	2096	1317	55%	2022 年前销售完毕
合计		431,789.75	-	10,976	7,890	69%	-

截至 2020 年 9 月末，主要在建保障房项目总投资 158,500.00 万元，已完成投资 98,899.75 万元，发行人保障性住房业务在建项目情况如下表所示：

表 5-15 截至 2020 年 9 月末主要在建保障性住房项目表

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	项目类别	项目建设期	预算面积	投资总额	已投资金额	未来三年投资计划		
							2020	2021	2022
1	大桥新村拆迁安置房	安置房建设	2018-2021	22.40	90,000.00	66,879.27	23,120.73	-	-
2	立新小区 7、8 期拆迁安置房	安置房建设	2018-2021	8.17	22,000.00	20,398.63	1,601.37	-	-
3	崇秀新村二期拆迁安置房	安置房建设	2019-2021	10.00	30,000.00	5,854.48	12,000.00	12,145.52	-
4	定海新村一期拆迁安置房	安置房建设	2019-2021	5.50	16,500.00	5,767.37	8,466.37	2,266.26	-
合计				46.07	158,500.00	98,899.75	45,188.47	14,411.78	-

截至 2020 年 9 月末，发行人无拟建的保障性住房项目。

4、工程建设及管理业务

（1）运营模式

发行人是海门区城市基础设施建设的投融资和建设主体，发行人的工程建设及管理业务主要由发行人本部和子公司海门市开源城镇化建设投资有限公司负责。发行人本部承建项目的业主方为海门区政府，海门市开源城镇化建设投资有限公司承建项目的业主方为海门市拓日建设发展有限公司。

2016 年，根据发行人与海门区人民政府签订的《委托建设协议》，发行人以委托代建的方式承建海门区人民政府规划的市政基础设施工程项目，通过工程项目的代建取得管理费收入。建设款项由发行人根据工程进度先期垫支，项目建成后，由海门区财政局代海门区人民政府负责向发行人支付相关工程投资支出。根据《委托建设协议》，海门区财政局于每个会计年度末对海润城发受托建设的市政基础设施工程，按照当年项目建设实际投资款的 15% 支付代建管理费。

根据开源城投与海门市拓日建设发展有限公司签署的《工程项目建设协议书》，开源城投每年按代建投资额加管理费金额与委托方结算。对开源城投受托建设的基础设施工程，海门市拓日建设发展有限公司根据项目的总投资额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本费用支出）的 115% 向开源城投支付工程款。

（2）业务开展情况

报告期内，《委托建设协议》、《工程项目建设协议书》执行情况正常。最近三年及一期，发行人工程建设及管理收入分别为 58,544.34 万元、35,067.16 万元、31,977.38 万元和 31,386.16 万元，分别占营业收入的 28.39%、17.92%、14.90% 和 19.28%。2017 年公司确认工程建设及管理收入大幅增加，主要系海门市开源城镇化建设投资有限公司承接并建设的工程建设项目陆续确认收入所致。2018 年公司工程建设及管理业务收入较 2017 大幅减少 23,477.18 万元，降幅 40.10%，主要系 2018 年项目建设进度及业主方结算进度减缓影响所致。2019 年公司工程建设及管理业务收入较 2018 减少 3,089.78 万元，降幅 8.81%，主要系受 2019 年项目建设进度业主方结算进度影响所致。

最近三年及一期，发行人工程建设及管理业务的收入确认及已回款情况如下：

表 5-17 近三年及一期工程建设及管理业务收入确认及回款情况

单位：万元

年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
确认收入	58,544.34	35,067.16	31,977.38	31,386.16
已回款情况	31,500.00	20,000.00	29,985.00	0.00

截至2020年9月末，发行人报告期内主要已完工工程建设项目合计总投资额130,442.92万元，已确认收入102,117.02万元，已回款64,858.32万元。

表 5-18 截至 2020 年 9 月末发行人报告期内主要已完工工程建设项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	委托对手方	支付方	开工时间	竣工时间	合同签订时间	总投资金额	已投资金额	已确认金额	实际回款金额	2017 年确认收入(含税)	2018 年确认收入(含税)	2019 年确认收入(含税)	2020 年 1-9 月确认收入(含税)
1	十三号横河	海门区人民政府	海门区人民政府	2013	2017	2013	3,925.56	3,925.56	588.83	4,514.39	332.56			
2	城南派出所	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2010	2017	2008	3,227.11	3,227.11	3,711.18	3,711.18	3,711.18		-	
3	党校新校区	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2008	2017	2008	4,517.95	4,517.95	5,195.64	5,195.64	5,195.65		-	
4	地税局纳税服务中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2011	2017	2008	6,250.29	6,250.29	7,187.83	7,187.83	7,187.83		-	
5	嘉陵江商务大厦	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2014	2017	2013	6,960.43	6,960.43	8,004.49	8,004.49	8,004.50		-	236.64
6	军事指挥中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2008	2017	2008	7,650.15	7,650.15	8,797.67	8,797.67	8,797.67		-	
7	康复中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2009	2018	2008	1,500.00	1,500.00	1,725.00	1,725.00		1,725.00	-	
8	老干部活动中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2011	2018	2008	4,026.78	4,026.78	4,630.80	1,623.74		4,630.80	-	
9	老年人活动中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2013	2018	2013	300.00	300.00	345.00	121.32		345.00	-	
10	流通领域商品质量检测中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2013	2018	2013	3,955.56	3,955.56	4,548.89	1,496.25		4,548.89	-	666.50
11	气象局	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2013	2018	2013	1,950.52	1,950.52	2,243.10	787.45		2,243.10	-	
12	政法大楼	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2008	2018	2008	14,677.75	14,677.75	16,879.41	6,685.86		16,879.41	-	

序号	项目名称	委托对手方	支付方	开工时间	竣工时间	合同签订时间	总投资金额	已投资金额	已确认金额	实际回款金额	2017年确认收入(含税)	2018年确认收入(含税)	2019年确认收入(含税)	2020年1-9月确认收入(含税)
13	市科技馆	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2014	2019	2013	11,050.00	11,050.00	12,707.50	12,707.50			12,707.50	2,628.39
14	能仁中学实验楼拆除重建工程	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2016	2019	2013	2,000.00	2,000.00	2,300.00	2,300.00			2,300.00	272.18
15	海门市开发区第二小学	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2016	2019	2013	15,145.31	15,145.31	-					
16	海门工业园区（三星镇）卫生院改造工程	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2017	2019	2013	3,765.87	3,765.87	-					
17	海门市城南生活垃圾处置中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2017	2019	2013	4,669.67	4,669.67	-					
18	不动产档案中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2018	2019	2013	1,101.40	1,101.40	-					
19	公共卫生中心	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2018	2019	2013	10,859.32	10,859.32	-					
20	东洲小学食堂	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2017	2019	2013	2,690.40	2,690.40	-					
21	弘睿中学	海门市拓日建设发展有限公司	海门市拓日建设发展有限公司	2016	2019	2013	20,218.85	20,218.85	23,251.68				15,201.68	1,247.24
合计							130,442.92	130,442.92	102,117.02	64,858.32	33,229.39	30,372.20	30,209.18	8,050.00

表5-19 2020年9月末发行人主要在建工程建设项目

单位：万元

序号	项目名称	开工年度	竣工年度	自有资金比例	资本金是否到位	是否签署协议	总投/中标价	拟回购金额	已投金额	未来投资计划			累计确认收入金额
										2020	2021	2022	
1	东洲仁恒学校	2019	2021	30%	是	是	45,600.00	52,440.00	33,372.98	8,587.21	3,639.81	-	尚未结算
2	海门中学综合楼	2019	2021	30%	是	是	21,000.00	24,150.00	6,752.13	7,340.19	6,907.68	-	尚未结算
3	城区黑臭水体治理工程	2019	2021	30%	是	是	45,000.00	51,750.00	22.08	17,988.65	26,989.27	-	尚未结算
4	富江路污水管道预防性修复工程	2019	2020	30%	是	是	600.00	690.00	193.58	406.42	-	-	尚未结算
5	圩角河东区域排水整治工程	2019	2021	30%	是	是	3,600.00	4,140.00	1,178.31	2,421.69	-	-	尚未结算
6	海门市江堤临江段抛石应急工程	2019	2020	30%	是	是	3,000.00	3,450.00	2,536.03	463.97	-	-	尚未结算
7	王浩至正余污水主管网工程	2019	2020	30%	是	是	2,600.00	2,990.00	1,589.73	1,010.27	-	-	尚未结算
8	上海路东延污水应急管网工程	2019	2020	30%	是	是	2,500.00	2,875.00	1,072.69	1,427.31	-	-	尚未结算
9	S336 绕城污水管道工程	2019	2020	30%	是	是	450.00	517.50	211.52	238.48	-	-	尚未结算
10	府南地块污水管道工程	2019	2020	30%	是	是	600.00	690.00	216.11	383.89	-	-	尚未结算
11	日新河南段综合整治工程	2019	2021	30%	是	是	6,000.00	6,900.00	535.67	1,796.65	3,667.68	-	尚未结算
12	市政排水管网改造工程	2019	2020	30%	是	是	5,000.00	5,750.00	820.14	4,179.86	-	-	尚未结算
13	十八匡河综合整合工程（一期）	2020	2020	30%	是	是	5,900.00	6,785.00	514.08	5,385.92	-	-	尚未结算
14	青龙港综合整治工程	2020	2023	30%	是	是	12,295.00	14,139.25	6.22	6,141.28	3,688.50	2,459.00	尚未结算
15	海门河西闸拆除重建项目	2020	2021	30%	是	是	1,500.00	1,725.00	1.42	449.49	1,049.09	-	尚未结算
16	卫东闸拆除重建项目	2020	2022	30%	是	是	2,000.00	2,300.00	0.95	599.80	600.00	799.25	尚未结算
17	富江北路污水管道工程	2020	2021	30%	是	是	400.00	460.00	16.25	383.75	-	-	尚未结算
	小计						158,045.00	181,751.75	49,039.89	59,204.83	46,542.03	3,258.25	

表5-20 2020年9月末发行人主要拟建工程建设项目

单位：万元

序号	项目名称	委托方	开工年份	竣工年份	总投资金额
1	东洲水处理应急池工程	恒达水利	2020	2020	5,000.00
2	民生河综合整治工程	拓日建设	2020	2023	12,700.00
3	灵甸闸改造项目	拓日建设	2020	2022	4,000.00
合计					21,700.00

截至2020年9月末，发行人尚未收回的款项主要为海门市拓日建设发展有限公司应付的工程款，预计在2年内回款。发行人主要在建项目及拟建项目计划总投资183,855.00万元，已投入资金49,097.27万元。公司项目储备较为充裕，工程建设业务未来收入较有保障，但资金需求仍然较大。

5、水务业务

发行人水务业务主要分为自来水销售和自来水管道的安装业务、污水处理业务两个板块：自来水销售和自来水管道的安装业务由发行人子公司南通市海门自来水有限公司经营，该业务板块的收入主要来源于企业和居民的水费收入；污水处理业务的由南通市海门东洲水处理有限公司经营。

(1) 自来水销售和自来水管道的安装业务

近三年及一期，发行人自来水销售业务和自来水管道的安装业务的收入合计分别为 12,781.64 万元、13,549.54 万元、13,189.30 万元和 9,578.65 万元，占营业收入的比重分别为 6.20%、6.92%、6.15%和 5.89 %。

发行人子公司自来水公司主要负责海门区地区的自来水供应及管道安装，在海门地区具有垄断优势。自来水公司最高供水能力为16万吨/日，与海门区用水量高峰期相比，其供水仅能覆盖海门区城区和部分乡镇，因此自来水公司从南通市引水，以弥补乡镇自来水的供需缺口。同时，海门区已规划建设“三横三纵”的自来水供水管网，部分管网段工程已开工。随着城市供水管网的建设，目前自来水公司的供水区域已覆盖海门区城区和周边的大部分乡镇。2017年海门区自来水销售价格进行了调整，其中居民用水由3.05元/吨下调至3.03元/吨、工业（商业）用水由4.15元/吨下调至4.12元/吨、特种用水售价由5.37元/吨下调至5.29元/吨、公益性用水2.35元/吨保持不变。同时下调城乡转供水价格和农村自来水价格，转

乡镇供水价格由1.5元/吨下调至1.48元/吨。

近三年及一期，自来水公司的售水量情况：

表5-21近三年及一期自来水售水量明细表

单位：万吨

年度	居民用水	工业用水	特种用水	公益用水	合计
2017年	5,166.00	622.00	60.00	62.00	5,910.00
2018年	5,967.91	778.90	115.28	84.17	6,946.26
2019年	6,134.00	782.00	120.00	95.00	7,131.00
2020年1-9月	4,610.50	531.53	105.42	63.60	5,311.05

（2）污水处理业务

发行人污水处理业务由子公司东洲水处理有限公司经营，主要承担海门区城市污水设施的建设和污水收集、处理的运营和管理的工作。最近三年及一期，发行人分别实现污水处理业务收入 2,448.90 万元、2,415.08 万元、2,985.03 万元和 2,128.49 万元，占营业收入的比重分别为 1.23%、1.39%和 1.31%。

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有污水接收管道 572 公里（其中主管道为 219 公里）。随着污水接收管道的建设，目前公司主管网已延伸到海门工业园区、海门经济开发区、三和镇、天补镇、海门街道、三厂街道、常乐镇、四甲镇。

最近三年及一期，发行人污水处理业务明细如下表所示：

表 5-22 最近三年及一期发行人污水处理业务明细表

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
污水处理能力（万吨/年）	4380	4,380.00	4,380.00	4,380.00
实际污水处理量（万吨）	3,078.62	3,637.17	3,886.84	3,613.00
污水处理价格（元/吨）	1.00-1.90	1.00-1.90	1.00-1.90	1.00-1.90
污水处理率（%）	98	96.00	96.00	96.00

海门区污水处理费的计费方式是“污水处理单价×自来水销售量”，即发行人的污水处理费收入与实际污水处理量无关。污水处理费收取方式是由自来水公司收取水费后将污水处理费上缴到海门区财政专户，然后海门区财政局在次月将污水处理费返还给东洲水处理公司。受海门区污水处理费计费模式及固定资产折旧成本的影响，发行人污水处理业务目前仍处于亏损状态。

6、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部及子公司南通市海门自来水有限公司、南通瑞城置业有限公司、海门市沪海房地产发展公司和南通市江海文化旅游投资发展有限公司负责，公司持有海门区文峰广场、时代超市、富丽大厦和百货大楼等经营性资产，可供出租面积 101,016.74 平方米，通过出租获取租金收入。最近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为 3,376.58 万元、4,338.96 万元、4,196.37 万元和 9,214.51 万元，占营业收入的比重分别为 1.64%、2.22%、1.96%和 5.66 %。

7、商品销售业务

2018 年，发行人新增商品销售业务板块。发行人商品销售业务主要由发行人子公司南通市卓璟贸易有限公司开展，主要贸易品种为钢材等建筑材料。最近两年及一期，发行人实现收入 49,703.79 万元、74,913.66 万元和 36,662.87 万元，占营业收入的比例分别为 25.40%、34.92%和 22.53 %。

2018 年度，发行人该业务第一大客户为海门市苏豫建筑材料有限公司，主要销售产品为钢材等材料，金额为 22,897.99 万元，占该业务当年度收入的 46.07%；2018 年度，发行人该业务第一大供应商为海门市冀盈建筑材料有限公司，主要购置产品为盘螺和木方等材料，金额为 22,036.43 万元，占该业务当年度成本的 44.38%。

2019 年度，发行人该业务第一大客户为海门市竹财建筑材料有限公司，主要销售产品为钢材、木方、线材等材料，金额为 16,495.54 万元，占该业务收入的 22.02%；2019 年度，发行人该业务第一大供应商为南通三建控股有限公司，主要购置产品为建筑钢材等，金额为 19,846.57 万元，占该业务成本的 26.83%。

2020 年 1-9 月，发行人该业务第一大客户为海门市沪邦建筑材料有限公司，主要销售产品为钢材等材料，金额为 6,133.95 万元，占该业务收入的 16.73%；2020 年 1-9 月，发行人该业务第一大供应商为海门市疆海建筑材料有限公司，主要购置产品为建筑钢材等，金额为 10,342.95 万元，占该业务成本的 28.70%。

发行人商品销售业务 2018 年前五大客户情况如下：

表 5-23 商品销售业务 2018 年前五位客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	回款情况

序号	客户名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	回款情况
1	海门市苏豫建筑材料有限公司	无关联关系	22,897.99	钢材等建筑材料	46.07	正常回款
2	海门市昆腾建筑材料有限公司	无关联关系	7,726.26	钢材等建筑材料	15.54	正常回款
3	南通市格诺供应链管理有限公司	无关联关系	5,660.56	钢材等建筑材料	11.39	正常回款
4	南通乾煜贸易有限公司	无关联关系	5,655.81	钢材等建筑材料	11.38	正常回款
5	海门市海珀贸易有限公司	联营企业子公司	2,408.43	钢材等建筑材料	4.85	正常回款
合计		-	44,349.05	-	89.23	

发行人商品销售业务 2019 年前五大客户情况如下：

表 5-24 商品销售业务 2019 年前五位客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	回款情况
1	海门市竹财建筑材料有限公司	无关联关系	16,495.54	钢材等建筑材料	22.02	正常回款
2	海门市晟通兴建筑材料有限公司	无关联关系	14,195.44	钢材等建筑材料	18.95	正常回款
3	南通君阁贸易有限公司	无关联关系	14,378.89	钢材等建筑材料	19.19	正常回款
4	海门市津海建筑材料有限公司	无关联关系	6,006.82	钢材等建筑材料	8.02	正常回款
5	海门市国通建筑材料有限公司	无关联关系	4,404.50	钢材等建筑材料	5.88	正常回款
合计		-	55,481.19	-	74.06	

发行人商品销售业务 2020 年 1-9 月前五大客户情况如下：

表 5-25 商品销售业务 2020 年 1-9 月前五位客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	回款情况
1	海门市沪邦建筑材料有限公司	无关联关系	6,133.95	钢材等建筑材料	16.73	正常回款
2	海门市国通建筑材料有限公司	无关联关系	5,831.05	钢材等建筑材料	15.90	正常回款

3	海门市竹财建筑材料有限公司	无关联关系	4,910.28	钢材等建筑材料	13.39	正常回款
4	江苏南通三建集团股份有限公司	其他关联方	3,125.08	钢材等建筑材料	8.52	正常回款
5	海门市乾麦建材有限公司	无关联关系	2,661.36	钢材等建筑材料	7.26	正常回款
合计	-	-	22,661.70	-	61.81	

发行人商品销售业务 2018 年前五大供应商情况如下：

表 5-26 商品销售业务 2018 年前五位供应商明细表

单位：万元、%

序号	供应商名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	付款情况
1	海门市冀盈建筑材料有限公司	无关联关系	22,036.43	钢材等建筑材料	44.38	正常付款
2	海门市黔通建筑材料有限公司	无关联关系	8,084.01	钢材等建筑材料	16.28	正常付款
3	海门市海珀贸易有限公司	联营企业子公司	5,659.37	钢材等建筑材料	11.40	正常付款
4	江苏海钰供应链管理有限责任公司	无关联关系	5,654.62	钢材等建筑材料	11.39	正常付款
5	南通三建控股有限公司	关联方	5,106.20	钢材等建筑材料	10.28	正常付款
合计		-	46,540.63	-	93.72	

注：海门市黔通建筑材料有限公司已于 2019 年 3 月 18 日更名为海门市炬兴供应链管理有限公司。

发行人商品销售业务 2019 年度前五大供应商情况如下：

表 5-27 商品销售业务 2019 年度前五位供应商明细表

单位：万元、%

序号	供应商名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	付款情况
1	南通三建控股有限公司	关联方	19,846.57	钢材等建筑材料	26.83	正常付款
2	海门市裕江浩建筑材料有限公司	无关联关系	12,313.62	钢材等建筑材料	16.65	正常付款
3	海门市英岚建筑材料有限公司	无关联关系	9,666.15	钢材等建筑材料	13.07	正常付款
4	海门市疆海建筑材料有限公司	无关联关系	6,665.30	钢材等建筑材料	9.01	正常付款
5	海门市冀盈建筑材料有限公司	无关联关系	6,380.53	钢材等建筑材料	8.63	正常付款

序号	供应商名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	付款情况
合计		-	54,872.18	-	74.19	-

发行人商品销售业务 2020 年 1-9 月度前五大供应商情况如下：

表 5-27 商品销售业务 2020 年 1-9 月前五位供应商明细表

单位：万元、%

序号	供应商名称	与发行人关系	交易金额	商品种类	金额占比	付款情况
1	海门市疆海建筑材料有限公司	无关联关系	10,342.95	钢材等建筑材料	28.70	正常付款
2	海门市久豪建材有限公司	无关联关系	7,348.19	钢材等建筑材料	20.39	正常付款
3	沿海西本供应链南通有限公司	无关联关系	4,106.21	钢材等建筑材料	11.40	正常付款
4	海门市锦泰建筑材料有限公司	无关联关系	1,933.12	钢材等建筑材料	5.36	正常付款
5	海门市通鲁建筑材料有限公司	无关联关系	1,326.74	钢材等建筑材料	3.68	正常付款
合计	-	-	25,057.21	-	69.54	

报告期内发行人商品销售业务上游供应商及下游客户不存在关联关系。报告期内，发行人上游供应商及下游客户存在重复现象，主要是由于发行人上游供应商及下游客户主要为海门区当地建筑材料公司，受到钢材价格、钢材采购/销售品种以及个别客户或供应商的供需不平衡影响，会出现超额采购后部分返销的现象。报告期内发行人商品销售业务上游供应商及下游客户存在重复情形，具体情况如下表：

表 5-28 发行人上游供应商及下游客户存在重复情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	合计采购金额	合计销售金额	商品种类	重复金额占比	与发行人关系
1	海门市海珀贸易有限公司	5,659.37	2,408.43	钢材等建筑材料	42.56	联营企业子公司
2	南通三建控股有限公司	24952.77	335.36	钢材等建筑材料	1.34	参股公司

八、发行人所处行业现状

（一）土地整理和土地转让行业

1、行业现状

土地的开发整理是指，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。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地整理与开发盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。随着我国城市化进程的加快，土地开发整理有利于挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

土地整理和土地转让行业，对于推进我国城市化进程、促进经济增长有着重要的意义。同时，经济发展周期、固定资产投资增速、政府的政策法规等对土地开发经营又有着深刻的影响。目前，我国的土地整理与土地转让行业具有以下特点：

（1）土地开发规模趋于稳定

随着城市化进程的加快，市场对整理后的土地资源需求量大，地方政府对于土地整理开发项目积极性很高，为土地整理与转让行业健康发展提供了良好的基础。

为了抵抗 2008 年金融危机，我国出台的一系列刺激固定资产投资的政策对土地整理与转让行业影响显著，国有建设用地供应面积由 2008 年的 234,184.68 万平方米激增到 2013 年的 750,835.48 万平方米，随后逐步下降过渡到一个相对稳定的水平，2018 年国有建设用地供应面积为 643,000.00 万平方米，2019 年全年全国国有建设用地供应面积小幅回落至 624,000.00 万平方米。

表：2009-2018 年度国有建设用地供应面积

单位：万平方米



（2）政府是土地整理项目中的密切合作方

政府在土地整理的实施过程中担任着举足轻重的角色：既是项目的客户，同时是项目开展中关键的合作方。土地整理项目的牵头申报人为当地国土部门；项目的方案立项到最终验收的部门都是政府管理部门；项目具体实施中涉及到的拆迁、安置房修建、土地权属调整等都需要政府的国土、规划、建设等部门批准；项目实施过程中与村民协作，组织补偿等需要当地政府部门协助执行；最后，项目完成后指标通过土地出让的收益首先返回到政府账户，再由政府分配给项目公司。土地整理项目从初期调研立项，到项目验收，再到最终获得经济效益，都需要同各级政府部门进行及时有效的沟通、联系。

（3）项目资金投入需求大，多采用代建制和 PPP 制的运营模式

单个土地整理项目投资规模较大，拆迁安置和土地平整、配套投入都需要较大的资金投入。2009 年 12 月财政部发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74 号）规定，确保土地出让收入及时入库，土地出让收入原则上采取就地直接缴库方式，商业银行应当把收缴的土地出让收入及时足额划转地方国库。企业在一级开发阶段的利润分成以何种形式回到企业，也就成为了目前一级开发模式中的关键点。各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，以各种方式将收益按照承诺分配给企业。目前最主要运行模式为代建制（政府通过招标的方式，选择专业化的项目管理单位，负责项目的投资管理和建设组织实施工作，项目建成后交付使用单位）和 PPP（公私合营）模式。

（4）行业集中度较高

由以上特点可知，该行业门槛高，故行业集中度较高，属于尚未完全开放竞

争的行业。在土地整理与土地转让行业保持竞争力，企业需要配备专业化的项目团队，熟悉相关资料审批、协议签订的流程，并且能顺利地同各级政府开展有效的沟通，整体的行业集中度较高。

2、发展前景

国家根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十三五”规划），到 2020 年，我国的常住人口城镇化率将从 2015 年末的 56.10% 提高到 60.00%。“十二五”期间，我国的城市规模保持高速扩张，城市化水平得到了提高。然而，同发达国家相比，我国现阶段的城镇化水平仍然处于较低水平，新型城镇化是国家战略的现实选择。为了达成 2020 年全面建成小康社会的奋斗目标，“十三五”时期是全面建成小康社会决胜阶段，市场对土地的需求将依旧保持旺盛。由此可见我国土地整理与土地转让行业的发展前景良好，随着城乡一体化进程的加快，在可预见的未来还有很大的发展空间。

海门区位于万里长江入海口，素有“江海门户”之称。根据海门区人民政府网站数据显示，海门区全区土地面积 1148.77 平方公里。境内地势平坦，沟河纵横，地表平均海拔 4.96 米（以废黄河为基准）。根据《海门市土地利用总体规划（2006-2020）》，到 2020 年海门区耕地保有量达到 57,004.4 公顷，建设用地总规模控制在 26,547.1 公顷。根据《海门市国民经济和社会发展第十三个五年计划》，海门区将积极探索经济社会发展规划、城乡建设规划、土地利用规划、产业发展规划、生态文明规划等“多规合一”，深化土地市场改革，坚持市场化配置土地资源，完善土地储备制度，提升土地节约集约利用水平。“十三五”时期，全市新增建设用地规模力争控制在 1,703.5 公顷以内。

海门地区 2019 年全年完成固定资产投资 483.76 亿元，比上年增长 7.40%。分产业看，工业投资增长 4.5%；按投资主体分，国有投资增长 48.6%。就城市化进程而言，“十二五”期间，海门通过行政区划调整来优化资源，通过“十个一”工程来增强中心镇的吸引力和承载力，2019 年全年实现地区生产总值 1,352.37 亿元，比上年增长 6.4%，按常住人口计算，人均地区生产总值 149,375 元。从海门区域经济发展情况来看，其稳定的经济增长速度、活跃的固定资产投资市场以及地方政府的大力支持，都为海门地区土地整理开发行业今后的蓬勃发

展奠定了良好的基础。

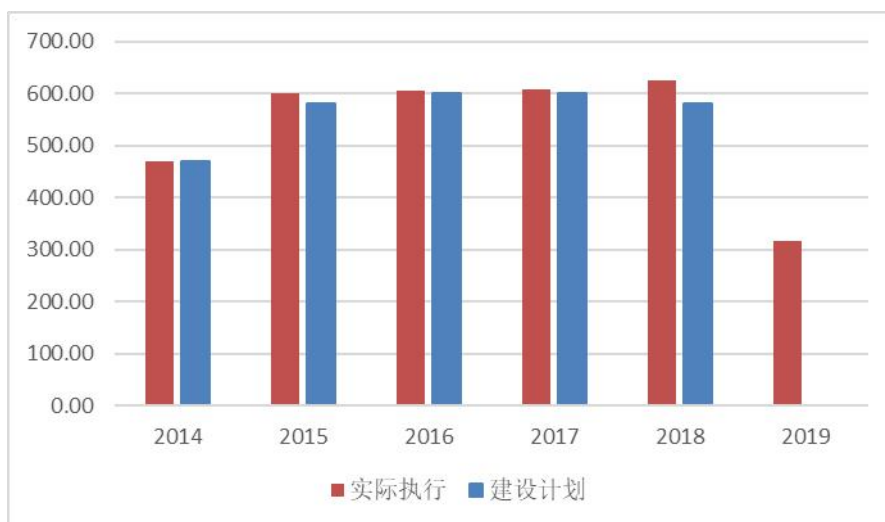
（二）房地产（保障房）行业

1、行业现状

房地产作为我国支柱产业之一，是维持我国经济稳定发展不可或缺的部分，同时也和改善居民生活条件息息相关。然而繁荣的房地产市场导致商品房房价居高不下，和广大居民有限的消费力水平构成了亟需解决的矛盾。和商品房相对，保障性住房（保障房）是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。完善的住房保障体系，在调和房市供求矛盾中至关重要。2007年8月，国务院出台《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，提出“进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度”标志着房地产政策重点回到保障房，保障房建设重新开始受到重视。

全国保障性安居工程开工建设情况

单位：万套



数据来源：WIND。

受宏观经济增速放缓以及房地产行业整体严峻状况影响，2014年和2015年保障性住房开工建设量增速放缓。但总的来说，“十二五”规划期间对我国保障房产业的要求，包括“计划新建保障性住房3,600万套”、“每年还将改造农村危房150万户以上”、“到‘十二五’末，全国城镇保障性住房覆盖率提高到20.00%

以上”等指标均已实现。“十三五”规划期间，中华人民共和国住房和城乡建设部的工作重点则放在了棚户区改造上。2018 年我国实际完成棚户区改造住房 626 万套，完成 2018 年建设计划 580 万套。2019 年我国实际完成棚户区改造住房 316 万套。

当前房地产（保障房）行业一个鲜明的特点就是：行业集中度高、竞争性低。房地产项目涉及到的资金体量较大，企业的规模经济效应明显。同时考虑到保障房建设和旧棚户区改造等项目和地方政府交涉频繁，受政策影响巨大，该行业寡头垄断格局凸显。在这样的情况下，地方政府支持的房地产建设企业具有一定的优势。

为了完善住房保障体系，从中央到地方政府纷纷出台各类支持政策。《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）明确提出“落实各项支持政策”的要求，其中包括：确保用地供应、增加政府投入、规范利用企业债券融资、加大信贷支持、落实税费减免政策等。具体而言，保障房建设行业涉及到资金和土地划拨两方面的政策优势：

（1）资金、税收优惠政策逐步完善

为解决保障性住房建设企业发展的资金瓶颈问题，中央政府和各级地方政府都积极给予政策上的支持。通过出台相关资金和税收优惠政策，使得保障房建设项目融资成本更低、融资渠道更广、融资过程更加便利。

根据中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发的《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发〔2011〕193 号），对于政府投资建设的公共租赁住房项目，凡是实行公司化管理、商业化运作、项目资本金足额到位、项目自身现金流能够满足贷款本息偿还要求的，各银行业金融机构应按照信贷风险管理的有关要求，直接发放贷款给予支持。

2010 年 9 月 27 日，财政部和国家税务总局联合下发《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88 号）对于公共租赁住房项目可执行印花税以及契税减免的优惠政策，降低了保障房建设企业的融资成本。

《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题

的通知》（发改办财金[2011]1388 号）明确了“地方政府投融资平台公司从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设的，如果符合国发[2010]19 号文要求，以及投融资平台公司发债的各项条件，可申请通过发行企业债券的方式进行保障性住房建设项目的融资”和“地方政府投融资平台公司发行企业债券应优先用于保障性住房建设”的政策，进一步拓宽了地方政府投融资平台公司开展保障性住房建设项目的融资渠道。

（2）各地优先供应保障性住房用地

在土地供给方面，根据《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258 号）：“经济适用住房建设用地以划拨方式供应”；根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）：“面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应”。国家要求各地明确保障性住房用地的计划、优先供应保障性住房用地，丰富了保障房建设企业的项目资源。表明国家加大了保障性住房的建设力度，为企业保障房建设项目的开展提供了政策性的支持。

2、发展前景

不断发展和完善保障房体系是保证民生福祉的必然选择。房地产（保障房）行业尽管受到宏观经济影响较大，但在政府的大力支持下，将保持稳健的发展速度，其在我国经济发展中的支柱产业地位短期内将不会受到动摇。

首先，政府提供的资金和资源方面的政策支持，将直接促进相关企业开展保障房建设等项目。我国已步入全面建成小康社会前的最后一个五年，基础建设和完善社会保障的步伐将继续前行。

其次，随着城市化进程的加快，大量农村人口涌向城市，社会对基本住房的需求有增无减，进一步刺激房地产（保障房）行业的发展。

但值得注意的是随着国民经济的持续增长，人均收入水平的不断提高，对住房的要求也会相应增高。对于保障房申请入住门槛、相应配套设施建设等方面也需要得到调整和改进。

就海门区而言，其地方政府对于发展房地产（保障房）行业积极性很高。海门区政府在《海门市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（下称海门市“十三五”规划纲要）中明确指出：“构建以保障性住房为基础、商品住房为主导、

市场租赁为补充的多层次住房供应体系，满足群众对住房的不同需求。到 2020 年，全市城镇住房保障体系健全率达到 90.00%。”这将对当地房地产行业，特别是对涉足保障房建设企业的发展起到很好的促进作用。

（三）基础设施建设行业

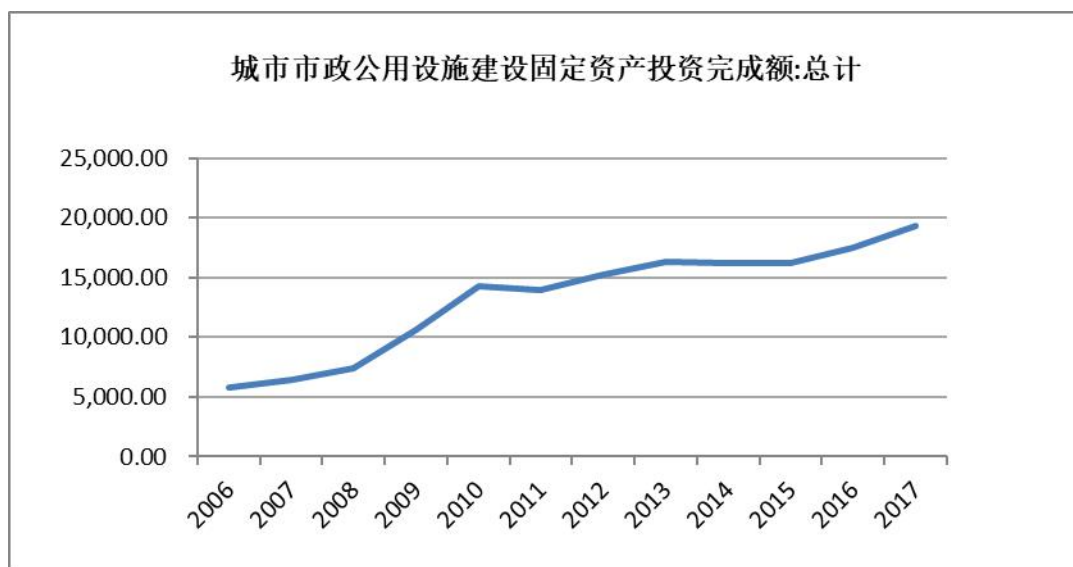
1、行业现状

城市基础设施包括城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施，是国民经济持续发展的重要物质基础。而城市化水平则是衡量一个国家现代化程度和经济发展水平的重要标志，加快城市化建设对改善城市投资环境、提高全社会经济效率、强化城市综合服务功能、促进地区经济快速发展等方面均有着积极的作用。“十三五”规划提出以来，国家开始大力发展城市基础设施建设，相继出台了众多产业政策支持其快速发展。

根据 Wind 资讯统计数据，我国城市市政公用设施建设固定资产投资完成额从 2006 年的 5,765.10 亿元增加到了 2017 年的 19,327.61 亿元。

2006-2017 年城市市政公用设施建设固定资产投资完成额

单位：亿元



数据来源：WIND

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.50%-2.20% 的速度快速增长。据国务院发展研究中心研究报告，在 2020 年，我国城市化率预估将达到 60.00%，城市基础设施投资同比 2014 年将累计新增 7,000.00 亿元。但与发达国家相比，参

照国际标准及世界各国城市化的经验，我国城市基础设施建设仍处于相对滞后的发展状态，且存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，2018 年末我国常住人口城镇化率为 59.58%，户籍人口城镇化率仅为 43.37%左右，不仅远低于发达国家 80.00%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60.00%的平均水平。该规划提出了城镇化的发展目标：实现常住人口城镇化率达到 60.00%左右，户籍人口城镇化率达到 45.00%左右。城市人口的增加，将不断要求城市道路、桥梁、公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

当前我国基础设施建设行业主要具有以下发展特点：

（1）城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，一般项目资金投入量大，建设周期长，投资回报慢。全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。

（2）城市基础设施建设行业进入壁垒高，具有一定垄断性

建筑业是我国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多。在我国随着多种所有制建筑施工企业的发展，建筑行业整体市场化程度的提高，建筑业已处于完全竞争状态。但对于城市基础设施建设行业和一般建筑行业不同的是，具有地区优势的大型企业拥有一定的优势，各省、市、自治区国有及国有控股的建工集团及路桥公司为代表的地方建筑企业，利用地方优势占据了一定的市场份额，且保持一定市场份额的能力较强。

（3）城市基础设施建设行业有国家产业政策的大力支持

国务院发布的《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）就加强和改进城市基础设施建设给出了指导意见，指出要确保政府投入，

各级政府要把加强和改善城市基础设施建设作为重点工作，大力推进。基础设施建设用地要纳入土地利用年度计划和建设用地供应计划，确保建设用地供应；推进投融资体制和运营机制改革，建立政府与市场合理分工的城市基础设施投融资体制。政府应集中财力建设非经营性基础设施项目，要通过特许经营、投资补助、政府购买服务等多种形式，吸引包括民间资本在内的社会资金，参与投资、建设和运营有合理回报或一定投资回收能力的可经营性城市基础设施项目，在市场准入和扶持政策方面对各类投资主体同等对待。创新基础设施投资项目的运营管理方式，实行投资、建设、运营和监管分开，形成权责明确、制约有效、管理专业的市场化管理体制和运行机制。改革现行城市基础设施建设事业单位管理模式，向独立核算、自主经营的企业化管理模式转变。进一步完善城市公用事业服务价格形成、调整和补偿机制。积极创新金融产品和业务，建立完善多层次、多元化的城市基础设施投融资体系。研究出台配套财政扶持政策，落实税收优惠政策，支持城市基础设施投融资体制改革。

近年来，海门区经济发展势头迅猛，2019 年全年实现地区生产总值 1352.37 亿元，比上年增长 6.4%。人均地区生产总值 149,375 元，比上年增加 11,417 元（数据来源:2019 年海门市国民经济和社会发展统计公报）。随着经济的快速发展，海门区基础设施建设步伐不断加快，城市中心区要素集聚和辐射带动能力不断增强，公共服务设施不断完善，城市整体服务功能不断提升，城市管理水平日益增强。

2、发展前景

伴随中国新一轮经济发展，城市基础设施建设的重要性日益突出。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。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和机遇。

根据《全国城镇体系规划(2005-2020)》，到 2020 年，全国总人口将达 14.50 亿，城镇人口达 8.10-8.40 亿，城镇化水平达 56.00%-58.00%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、

居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等方面。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，未来基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。因此，城市化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。

新型的城镇化对基础设施建设提出了更高的要求，城市基础设施建设也应向城乡基础设施建设转变，促进城乡一体化。城乡基础设施建设必须坚持以人为本，不应仅仅是修路建楼，而是要满足城乡居民在城镇化进程中的实际需求，要坚持城市现代化、城市集群化、城市生态化、农村城镇化，全面提升城镇化的质量和水平。

在未来几年中，海门区政府也将严格按照纲要的要求，始终坚持以科学发展观为指导，积极把握长三角一体化和江苏沿海开发战略带来的有利机遇，按照“滨江生态、宜居宜业”的定位，提升规划水平，优化空间布局，完善形态功能，以新城为主体，以东西城区为两翼，以滨江新城、滨海新城、叠石桥新城相呼应，以建制镇为支撑，着力构筑“一体两翼、三城呼应、多极支撑”的城市发展新格局，同时兼顾统筹推进城区与镇区、新农村建设一体化发展，全面加快海门城市化进程。随着海门区城镇化进程的加快，城市基础设施建设也将迎来一个更加蓬勃发展的新阶段。

（四）水务行业

1、行业现状

水务行业属于市政公用事业，其所生产与提供的产品为社会公共产品，具有公共性，是国民经济的命脉和人民生活的保障，是直接关系社会公共利益的基本元素。水务行业作为国民经济中重要的基础产业，事关国计民生，直接影响到公众健康和社会稳定，对城市经济社会的发展、人民生活水平的提高有着举足轻重的作用。城市水务设施是城镇不可或缺的重要基础设施，其完善程度直接影响到城市的功能和经济承载能力。

根据水利部《水资源公报》中的数据，我国人均水资源拥有量不足世界人均占有量的 1/4，排在第 121 位，是全球 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。随着我国工业化和城镇化的推进，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，进一步加剧了水资源短缺的矛盾，而且还严重威胁到城市居民的饮水安全和人民健康。尽管近年来我国对水污染治理高度重视，投资规模不断扩大，但目前水污染状况依然严重。目前，我国政府大力推进城市基础设施建设，城市污水收集和处理能力都有了较大幅度的提高。我国污水治理及再生利用行业自改革开放以来取得了蓬勃发展。经过几十年的建设和发展，我国城市污水处理已初具一定规模和水平。在较大规模投资的带动下，我国污水处理工程建设进入快速发展阶段。

当前我国水务行业具有以下主要发展特点：

（1）水资源缺乏成为常态

从世界范围来看，全球水资源总量约为 13.86 亿立方千米，其中咸水占比为 97.47%，淡水占比为 2.53%。在当前的技术条件下，地下水资源及咸水还不能大规模开发利用，容易利用的淡水仅占淡水总量的 1.00%左右，约占全球水资源总量的 0.03%左右。在全球人口增长和经济发展的背景下，自然水资源的需求日益增加。自然水资源的供应则由于污染、地下水的下沉以及气候变化等因素使人类可利用的自然水资源量正在萎缩。尽管全球海水资源极其丰富，但目前海水淡化成本较高且技术也不够成熟，尚未形成规模化生产，若能充分利用海水资源将有效缓解日益萎缩的水资源状况。尽管水资源是可再生资源，但受世界人口增长、人类对自然资源的过度开发、基础设施建设投入不足等因素影响，水资源供应可能会成为制约经济和社会发展的的重要因素。

而我国的淡水资源总量为 3.20 万亿立方米，其中地表水 3.10 万亿立方米，地下水 0.86 万亿立方米，水资源总量占全球的 6.00%，居世界第六位。但我国水资源的人均占有量较低，2018 年仅为 2,008.00 立方米/人，约为世界人均的 1/4，在世界银行连续统计的 153 个国家中居第 88 位。再加上水资源地区分布和年内年际分配的不均衡，我国的水资源缺乏情况较为普遍。与此相反，中国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺

水城市。水资源短缺虽然对供水行业提出了更多要求与挑战，但也为其提供了良好机遇，促使其能更快更好发展。

（2）行业进入壁垒高

在水务行业中，除了自来水管网的工程建设以外，其他的各个环节都具有典型的自然垄断性质。国家倡导水务行业引入市场机制，但是由于该行业的特殊性，使得新进入者进入本行业仍然存在许多障碍，目前政府普遍采取区域内特许经营的方式对进入水务行业的企业进行管理和限制。同时，由于水务行业为市政公用行业，关系到国计民生和生态环境安全，各地政府对水务行业企业的投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等方面均进行严格的审查和资质监管。因此，水务行业的新进入者面临较高的政策壁垒；其次，水务企业在进行基础设施建设时，需要根据地方经济发展情况、区域建设规划并结合地域特征和供求分布，统一设计和建设。各地水务企业均经过长期、因地制宜的大规模基础设施建设，形成了一定区域内的垄断优势，使水务行业的新进入者面临较高的地域壁垒；同时，水务行业属于资本密集型行业。该行业投资主要集中于供排水等市政基础设施，投资金额巨大。且企业产品、服务等定价均受到政策管制，造成该类投资的投资回收期较长。因此，水务行业的新进入者还将面临较高的资金壁垒。

（3）水价区域差异性

目前我国城市供水成本主要包括水资源费、源水制水成本、自来水制水成本、污水处理成本。根据 1998 年《城市供水价格管理办法》，水价实行县级以上政府定价，实行听证会制度和公告制度。城市供水价格遵循“补偿成本、合理收益”的原则，应该为水流转过程中各环节成本加上合理的利润。由于供水成本中水资源费占比较高，我国水资源区域分布的不平衡导致各地水价差异较大。

（4）技术水平有待提高

目前，国内大型水务企业的技术水平相差不大。但是，由于我国的工业基础比较薄弱，机械、化工、材料等工业较为落后，水处理设备的生产制造水平整体上要比国外落后十年以上，与世界先进技术相比，更存在不小的差距，污水处理作为公用事业中的环保产业，是水务行业环节的末端，得到政策的大力支持。“十

三五”期间，全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资近 5,644.00 亿元，其中，各类设施建设投资 5,600.00 亿元，设施监管能力建设投资 44.00 亿元。国家将根据规划任务和建设重点，继续加大资金扶持力度和不断引进国外先进技术，对各类设施建设予以引导和适当支持。

随着政府资金扶持以及城市基础设施建设的升级，水务行业中的污水处理行业将进入快速发展阶段。

2、发展前景

未来全国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。

随着环境保护力度的加大，污水处理行业将得到持续地发展。“十三五”规划将要求加快城镇污水处理设施和管网建设改造，住建部也要求全面推进县城污水处理工作。根据环保部的要求，“十三五”期间将每年投入 2.00 万亿元用于环保投资。随着政策的支持，城市水务行业将稳步发展。

根据《海门市国民经济和社会发展第十三个五年计划》，海门计划以安全、优质供水为目标，加强安全供水保障工程建设，组织实施长江水厂深度处理工艺改造工程，推进污水主管网建设；大力推动东洲水处理公司按规划实施扩建，大力提升污水处理能力；加快推进城市公用设施配套建设，提高城市公用设施服务水平。

总体来说，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善，新技术、新工艺的应用等都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，海门区水务行业将有巨大的发展空间。

（五）发行人的行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是海门区资产规模最大的国有独资公司，统筹海门区城市基础设施建设事业。其经营领域和投资范围涵盖了海门区土地一级开发整理、市政工程、保障性住房等城市基础设施建设以及水务处理等行业，在海门区相关领域处于行业

垄断地位。

为加快海门区基础设施建设步伐，推动城市发展，海门区政府致力将发行人打造成为具有强大经济实力和可持续发展能力的城市建设骨干企业，使发行人在资产注入、项目获取和优惠政策等方面有着一般企业无法比拟的优势。

2、竞争优势

（1）区位优势

海门区位于万里长江入海口，素有“江海门户”之称，与上海、苏州一江之隔，距苏通大桥约 30 公里，是长三角北翼联通上海的第一桥头堡，是中国黄金水道与黄金海岸“T”字型的结合点，处于承南接北的重要枢纽位置。

目前，海门经济技术开发区成功晋升为国家级。海门港一类口岸正式开放，5 万吨级码头通过国家级验收，江港、海港和叠石桥港全部对外开放。崇海大桥被列入《国家公路网规划(2013-2030)》，临海高等级公路、省道 336 线、叠港公路 3 条干线公路被列为普通国道规划。南通海关海门办事处加快筹建，海产品国际贸易中心有序推进。海宝工业园、复旦复华海门高新技术园区等跨江合作园区加快建设，对接苏南和上海取得进展。天然的有利地理位置，加上逐渐完善的交通体系，使得海门区区位优势明显，为发行人竞争力的提升增添了一个筹码。

（2）区域经济优势

近年来，海门区经济发展进入新阶段。根据海门区“十三五”规划纲要：2018 年，全市生产总值达到 1,249.00 亿元，是“十一五”期末的 2.45 倍，人均地区生产总值超 10.00 万元，进入中等收入水平阶段；一般公共预算收入 71.01 亿元，较“十一五”期末的 6.30%略有下降，为 5.68%；完成社会消费品零售总额 399.36 亿元，同比增长 9.0%；更高水平小康综合得分 96 分，基本实现省升级版全面小康指标；综合实力列第十五届全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）22 位，2018 年 12 月中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告（2018）》显示，江苏省海门区位列第 17 位。

海门区“十三五”规划纲要还提出，海门区“十三五”时期海门奋斗目标是：加快建设上海大都市圈北翼的科技生态新城，努力打造创新引领、产业先进、生态宜居、开放提升的江海门户，基本建成“环沪地区节点城市、陆海统筹示范城市、

改革创新先行城市、共享发展文明城市”，巩固提升更高水平小康社会建设成果，开启基本实现现代化建设新征程。海门区经济的稳健增长将给发行人提供一个良好的经济环境基础，带来更多的机遇，同时也为企业的发展注入长足的动力。

（3）政府及政策支持优势

海门区“十三五”规划要求，力争到 2020 年，海门地区生产总值平均增幅达 10.00%、常住人口城市化率增加到 65.00%，城市基础设施投资建设任务巨大。发行人作为海门区土地一级开发整理、城市基础设施等领域重要的投资与经营主体，将在海门城市发展过程中扮演重要的角色。

为了更好地服务于城市的建设发展，发行人在资金筹集、项目建设和资源获取等方面都得到了海门区人民政府的大力支持，有着较强的市场竞争优势和广阔的发展前景。海门区政府一方面通过优化发行人业务结构、优质资产注入和项目委托开发等形式，扩大公司业务范围，提升业务规模与经营效率，一方面通过收益返还、财政补贴等多种方式对发行人进行全方位的支持。2018 年，发行人获得 8,000.00 万元城市基础设施建设专项补贴，海门区政府的大力支持为发行人的持续盈利能力提供了有力保障。

（4）良好的银行信誉和多元化的融资渠道

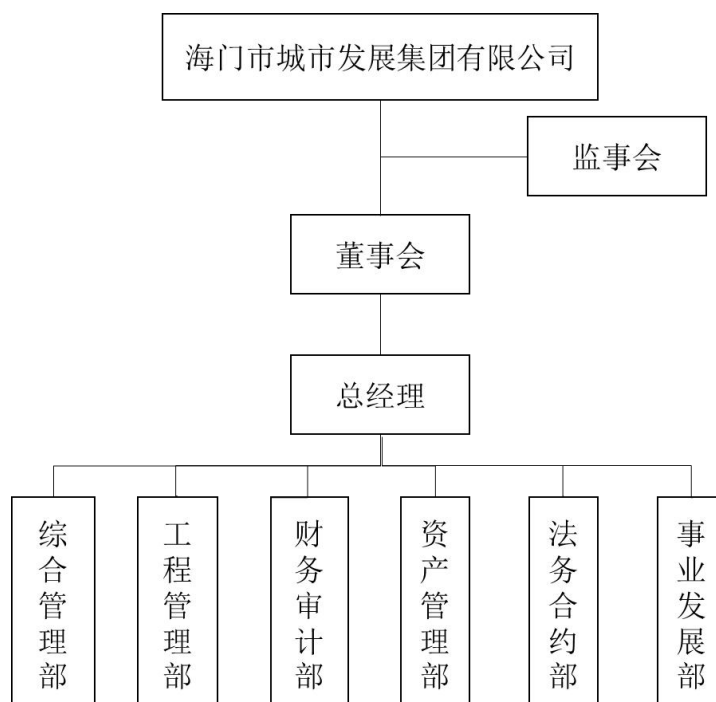
发行人拥有良好的资信条件，与建设银行、国家开发银行、浙商银行、民生银行等众多银行机构建立了良好、稳固的合作关系，历年到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何不良贷款记录。截至 2019 年末，发行人共获得银行授信额度合计 1,206,300.00 万元，已使用授信额度 836,600.00 万元，尚未使用额度 369,700.00 万元。随着融资渠道的不断丰富，发行人的综合融资渠道不断拓宽，综合融资成本得到优化。发行人良好的银行信誉和多元化的融资渠道有力地支持了海门区城市基础设施的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

九、发行人内部组织结构、治理结构及内部控制制度

（一）内部组织结构

发行人设有综合管理部、工程管理部、财务审计部、资产管理部、法务合约

部、事业发展部六个部门。截至 2019 年末，发行人内部组织结构如下图所示：



综合管理部负责发行人日常行政事务管理，组织安排发行人办公会议和重要会议；工程管理部负责发行人系统项目建设协调推进，编制年度项目建设计划，审核子公司项目投资、进度控制计划等；财务审计部负责发行人日常财务核算，根据发行人资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；资产管理部负责发行人产权转让、产业投资、资产购置、资产租赁或承包等资产经营的研究和策划；法务合约部负责审核各类法律文书及合同，参与审核企业重要的规章制度，对各类仲裁、诉讼与非诉讼法律事务提供法律处理意见；事业发展部按照发行人战略发展规划，制定年度业务拓展计划，负责新项目合作内容、合作模式的协商、洽谈工作等。

（二）治理结构

发行人是经南通市海门工商行政管理局核准登记注册的公司法人。公司按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。

1、股东

公司为国有独资公司，不设股东会，由股东海门区人民政府国有资产监督管

理办公室行使股东会职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （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方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员 3 人。董事会中职工董事的人数为 1 人。股东代表董事由海门区人民政府国有资产监督管理办公室委派产生，职工董事由公司职工代表大会选举产生。董事的任期每届为三年。董事会设董事长 1 人，由海门区人民政府国有资产监督管理办公室从董事会成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向海门区人民政府国有资产监督管理办公室报告工作，执行海门区人民政府国有资产监督管理办公室的决定；
- （2）审定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）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，决定其报酬事项；

（9）制定公司的基本管理制度；

（10）海门区人民政府国有资产监督管理办公室授权的部分职权。

3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人。监事会设监事主席 1 人，由海门区人民政府国有资产监督管理办公室从监事会成员中指定。监事会中职工监事的人数为 2 人，由公司职工代表大会选举产生。股东代表监事由海门区人民政府国有资产监督管理办公室委派产生。监事的任期每届三年。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）国务院规定的其他职权。

4、公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责。经理列席董事会会议，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）制订公司的具体规章；

（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。

（三）内部控制制度

发行人采取分级管理的方式对下属子公司进行管理，业务运营则主要由各子公司承担。同时，发行人已制定了《江苏海润城市发展集团有限公司财务管理制度（试行）》、《江苏海润城市发展集团有限公司对外担保管理制度》、《江苏海润城市发展集团有限公司投资项目管理办法》、《江苏海润城市发展集团有限公司货币资金管理制度》等多方面的内部管理制度。公司现有的内部控制基本覆盖了公司运营的各层面和环节，且运行情况良好。随着公司的业务职能的调整、外部环境变化和集团管理要求的提高，公司内部控制制度将不断修订和进一步完善。

1、财务管理制度

为加强财务管理、规范会计行为，促进现代企业制度建设，根据《会计法》、《企业财务通则》等国家有关法律、法规及财务会计制度，并结合公司具体情况，发行人制订了《江苏海润城市发展集团有限公司财务管理制度（试行）》。该制度包含公司财务机构职责及岗位设置；会计核算原则、政策及评估；现金管理；票据（支票）管理；费用开支管理、应收款项管理；办公用品管理；固定资产管理；内部审计等内容。公司内部财务管理实行在总经理统一领导下，各职能部门分级归口管理。总经理在财务管理中的权责为根据公司董事会的决议和规定，拟订公司年度财务预决算方案等，报董事会审定，并为财务管理的具体实施对公司经营全过程进行组织和管理；根据公司的规划及经营需要，提请董事会批准确定公司财务管理机构的设立和调整。

2、对外担保管理制度

为加强公司风险管理，规范公司对外担保行为，根据《中华人民共和国担保法》，发行人制定了《江苏海润城市发展集团有限公司对外担保管理制度》。该制度包括对外担保必须坚持充分理由原则；对外担保必须由项目建议部门会同财务部门进行严格的风险评估；对外担保必须经董事长批准，或由总经理在董事长授权范围内批准后由公司实施；对外担保的授权审批权限等内容。

3、投资项目管理制度

为规范公司投资项目运作和管理，保证投资项目资金的安全和有效增值，实现投资决策的科学化和经营管理的规范化、制度化，保证项目建设的顺利进行，

发行人制定了《江苏海润城市发展集团有限公司投资项目管理办法》。该制度包括项目前期工作、年度投资计划、项目筛选、项目招标投标、项目建设管理、项目竣工验收等内容。同时，明确了公司投资项目由执行董事长决定，公司经理层组织实施，对项目规划、资金筹措、建设实施、工程（质量、运营）管理等全过程负责。

4、货币资金管理制度

为加强对公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，提高货币资金的使用效率，根据《中华人民共和国会计法》和《强化货币资金会计控制的若干规定（征求意见稿）》、《现金管理暂行条例》等法律、法规，并结合公司情况，发行人制定了《江苏海润城市发展集团有限公司货币资金管理制度》。该制度包括货币资金管理原则与依据；现金管理；银行存款管理；资金报告等内容。同时，该制度明确公司财务部需要每天向公司总经理及各副总经理上报资金流日报表。

（四）发行人合法合规经营情况

近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

近三年及一期，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

报告期内，公司董事会运行情况良好，董事会成员能够正常履职，发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及发行人《公司章程》的规定。

十、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，发行人与实际控制人之间在业务、资产、财务上完全分开，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。

（一）业务独立情况

发行人拥有独立的业务，拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，自主经营，自负盈亏，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和

实施经营活动。

（二）资产独立情况

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

（三）人员独立情况

发行人的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立。发行人的总经理及其他高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法合规的程序选举产生。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人《公司章程》和法律规定作出人事任免决定的情况。

（四）机构独立情况

发行人自设立以来已按照《公司法》、《证券法》的要求建立了健全的法人治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，另设有办公室、财务部、人力资源部、综合管理部、项目管理部等内部职能部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

（五）财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，制定了独立的会计核算体系和完善的财务管理制度，具有规范的财务会计制度。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预发行人资金使用的情况。

十一、发行人关联交易情况

（一）关联方关系

1、公司控股股东情况

公司的控股股东为南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室，情况如下：

表 5-29 公司控股股东情况

股东名称	注册地址	业务性质	持股比例
南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室	南通市海门区北京中路 600 号	国有资产监督管理	100.00%

2、公司控股子公司情况

详见第五节“发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人控股子公司情况”。

3、公司联营及合营企业情况

详见第五节“发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（二）主要联营公司及其他重要权益投资情况”。

4、其他关联方

表 5-30 公司其他关联方

其他关联方	关联关系
南通市海门海景交通建设工程有限公司	联营企业江苏海晟控股集团有限公司之子公司
南通市海门海泰交通运输有限公司	联营企业江苏海晟控股集团有限公司之子公司
海门市城市基础设施建设有限公司	联营企业江苏海晟控股集团有限公司之子公司
南通海门海珀贸易有限公司	联营企业江苏海晟控股集团有限公司之子公司
江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	联营企业江苏海鸿投资控股集团有限公司之子公司
海门市地产开发服务有限公司	联营企业江苏海鸿投资控股集团有限公司之子公司
海门临江生物医药科技创业园有限公司	联营企业江苏海鸿投资控股集团有限公司之子公司
海门市滨江建设发展有限公司	联营企业江苏海鸿投资控股集团有限公司之子公司
海门市卓恒贸易有限公司	联营企业江苏海鸿投资控股集团有限公司之子公司
南通三建控股有限公司	公司总经理杨勇兼任南通三建控股有限公司董事
江苏南通三建集团股份有限公司	南通三建控股有限公司之子公司

（二）关联交易

1、关联租赁

截至 2019 年末，发行人关联方租赁情况如下：

表 5-31 2019 年末关联方租赁情况

单位：万元

出租方	关联租赁方	租赁资产情况	年租金	起始日	终止日
江苏海润城市发展集团有限公司	海门区人民政府国有资产监督管理局	海门镇解放东路 376 号	3,005.00	2019 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
		海门市海门镇江海路 115 号			
		海门市海门镇解放东路 393 号			
		海门镇解放中路 983 号			
		海门街道江海路 1 号			
		海门街道江海路 5 号			
		海门市海门街道梨园路 18 号 205 室			
		海门街道梨园路 2 号			
		海门街道江海路 184 号			
		海门街道健康路 222-236 号			
		海门街道江海路 198、200 号			
		海门街道大同新村 109 幢 108 号			
		海门街道健康路 213 号			
		海门街道大同新村 305 幢 104 室			
		海门街道大同新村 304 幢 201 室			
		海门街道新海路 205 号			
		海门街道健康路 203、205、207 号			
		海门街道解放中路 785 号二楼			
		海门街道解放中路 785-2 号			
		海门街道解放中路 785-1 号			
		海门街道解放中路 783 号二楼			
		海门街道青海西路 248、250 号			
		海门街道东风新村 412 幢底层			
		海门街道解放中路 158 号			
		海门街道镇中路 13、15 号			
		海门街道解放中路 26 号			
海门街道人民西路 371、373、375、377 号					
海门街道江海路 114 号					
海门街道江海路 112 号					
海门街道江海路 112-114 号二楼					
海门街道光明路 142 幢底楼					

出租方	关联租赁方	租赁资产情况	年租金	起始日	终止日
		海门街道光明路 65 号			
		海门街道光明路 33 幢南侧二层楼			
		海门街道解放中路 1069 号附属房			
		海门街道复兴新村 128 幢 101-108 室			

2、关联销售

表 5-32 报告期内关联销售情况

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
海门市保障房建设投资集团有限公司	-	-	-	21,161.08
海门市城市基础设施建设有限公司	-	-	-	2.50
南通三建控股有限公司	335.36	19,846.57	5,106.20	-
海门市城市发展有限公司	59.54	-	-	-
合计	394.90	19,846.57	5,106.20	21,163.58

3、关联采购

表 5-33 报告期内关联采购情况

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
海门市海珀贸易有限公司	-	-	6,564.87	-
南通三建控股有限公司	-	19,846.57	5,106.20	-
海门市卓恒贸易有限公司	1,331.67	4,310.42	-	-
合计	1,331.67	24,156.99	11,671.07	-

4、关联方应收应付款项

表 5-34 报告期内关联方应收应付款项情况

单位：万元

关联方名称	2020 年 9 月 末	2019 年末	2018 年末
其他应收款			
江苏海晟控股集团有限公司	73,900.00	73,900.00	85,900.00
南通市海门海景交通建设工程有限公司	56,070.00	-	64,570.00
海门市地产开发服务有限公司	44,793.74	-	47,841.26
海门市滨江建设发展有限公司	44,770.30	-	69,117.53
海门市金信融资担保有限公司	10,742.36	6,331.05	12,500.00
合计	230,276.40	80,231.05	279,928.79

其他应付款			
江苏海鸿投资控股集团有限公司	4,582.31	4,601.00	6,000.00
合计	4,582.31	4,601.00	6,000.00
应收账款			
南通市海门区人民政府国有资产监督管理局办公室	-	5.00	-
江苏海鸿投资控股集团有限公司	-	1,500.35	-
合计		1,505.35	

5、关联担保

1)截至 2020 年 9 月末,发行人对子公司及子公司之间的关联担保情况如下:

表 5-35 2020 年 9 月末发行人对子公司及子公司之间的关联担保情况

单位: 万元

序号	类型	被担保人	放款日期	到期日期	余额
1	保证	南通市海门自来水有限公司	2020/4/22	2021/4/21	4,000.00
2	保证	南通市海门自来水有限公司	2017/12/7	2022/12/7	15,500.00
3	保证	南通市海门自来水有限公司	2017/12/29	2020/12/25	10,000.00
4	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/5/24	2021/8/24	1,000.00
5	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/5/24	2022/2/24	1,000.00
6	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/5/24	2021/2/24	1,000.00
7	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/5/24	2023/2/24	1,450.00
8	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/5/24	2022/8/24	1,450.00
9	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/9/14	2030/7/21	10,000.00
10	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/9/21	2029/7/21	10,000.00
11	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/11/22	2028/7/21	10,000.00
12	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/3/4	2026/7/21	10,000.00
13	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/3/12	2025/1/21	11,000.00
14	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/3/6	2025/7/21	5,000.00
15	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/3/1	2027/1/21	4,000.00
16	保证	南通市海门自来水有限公司	2020/8/18	2021/2/18	15,000.00
17	保证	南通市海门自来水有限公司	2018/4/17	2021/4/17	10,000.00
18	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/11/28	2020/11/27	4,700.00
19	保证	南通市海门自来水有限公司	2019/12/24	2020/12/22	4,600.00
20	保证	南通市永信工程管理有限公司	2019/12/31	2020/12/29	15,000.00
21	保证	南通市永信工程管理有限公司	2019/10/18	2020/10/16	8,500.00
22	保证	南通市永信工程管理有限公司	2020/3/20	2021/3/29	8,000.00
23	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2017/1/3	2021/8/9	7,200.00

序号	类型	被担保人	放款日期	到期日期	余额
24	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2018/6/15	2025/9/13	12,550.00
25	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2018/6/21	2028/12/13	5,000.00
26	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2018/6/22	2030/6/13	5,000.00
27	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2018/6/19	2027/3/13	4,600.00
28	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2019/5/30	2021/3/21	100.00
29	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2019/6/4	2031/3/21	7,900.00
30	保证	南通瑞城置业有限公司	2018/1/3	2022/12/25	32,834.20
31	保证	江苏海润城市发展集团有限公司	2019/10/31	2020/10/29	28,000.00
32	保证	江苏海润城市发展集团有限公司	2019/12/19	2021/12/17	19,000.00
33	保证	南通市卓璟贸易有限公司	2020/3/20	2021/3/18	6,000.00
34	保证	南通市卓璟贸易有限公司	2020/9/9	2021/9/7	4,900.00
35	保证	南通市卓璟贸易有限公司	2019/11/18	2020/11/17	6,000.00
36	保证	南通市卓璟贸易有限公司	2020/1/9	2022/12/25	4,850.00
37	保证	南通市康泰资产管理有限公司	2019/12/20	2033/12/11	45,000.00
38	保证	南通市康泰资产管理有限公司	2020/3/6	2029/6/11	53,000.00
39	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2020/3/13	2021/3/13	9,000.00
40	保证	南通市江海文化旅游投资发展有限公司	2020/4/30	2029/12/20	13,000.00
41	保证	南通市海门东洲水处理有限公司	2020/6/9	2021/6/8	9,500.00
42	保证	南通市江海文化旅游投资发展有限公司	2020/3/20	2035/3/8	20,000.00
43	保证	海门市水务工程建设有限公司	2020/8/28	2022/11/20	4,900.00
44	保证	海门市开源城镇化建设投资有限公司	2020/5/25	2021/5/24	1,500.00
合计					461,034.20

(2) 截至 2020 年 9 月末，发行人对合并口径外主体的关联担保情况如下：

表 5-33 2020 年 9 月末发行人对合并口径外主体的关联担保情况

单位：万元

序号	类型	被担保人	放款日期	到期日期	担保余额
1	保证	海门市地产开发服务有限公司	2017-7-25	2021-12-28	70.00
2	保证	海门市地产开发服务有限公司	2018-9-11	2021-12-18	9,100.00
3	保证	海门市地产开发服务有限公司	2018-10-23	2021-12-18	4,830.00
4	保证	江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	2018-2-14	2023-2-14	7,921.95
5	保证	江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	2019-6-12	2021-6-12	30,000.00
6	保证	江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	2019-12-5	2022-12-5	10,000.00
7	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018-12-21	2021-7-12	28,990.00

8	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018-12-21	2021-7-12	
9	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018-12-21	2021-7-12	
10	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2019-1-10	2021-7-12	
11	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2019-1-10	2021-7-12	
12	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020-1-20	2021-1-19	4,500.00
13	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020-1-16	2021-1-15	4,000.00
14	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020-1-16	2021-1-15	5,800.00
15	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2019-4-25	2020-12-25	30,000.00
16	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2019-12-17	2020-12-17	7,500.00
17	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020-2-25	2021-2-20	8,000.00
18	保证	江苏海晟控股集团有限公司	2018-11-19	2020-11-2	6,800.00
19	保证	江苏海鸿投资控股集团有限公司	2019-1-2	2022-1-2	41,700.00
20	保证	江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	2019-11-19	2023-11-19	15,270.01
21	保证	江苏海晟控股集团有限公司	2020-3-17	2024-12-31	28,000.00
合计					242,481.96

（三）关联交易的决策

1、关联交易的决策权限及程序

发行人董事会和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

2、关联交易定价机制

交易事项如实行政府定价的，可直接适用政府定价；如交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格，除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价依据，构成价格为合理成本费用加合理利润，在双方协商的基础上进行定价。如按上述原则无法确定的关联交易价格，或公司监事就关联交易的价格是否公允提出质疑的，此时公司会聘请独立财务顾问就该关联交易的价格对全体股东是否公平、合理发表意见。

十二、发行人资金占用与违规担保情形

最近三年及一期，公司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，也不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规等公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人对信息披露事务做出了计划。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，公司联系人为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并按相关规定进行信息披露。

第四节财务会计信息

募集说明书所载 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年一季度财务报表均按照企业会计准则及其相关的补充规定编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以近三年及一期财务报表为准。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度追溯调整的财务报告进行了审计，并出具“中兴华审字[2020]第 020033 号”标准无保留意见的审计报告。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度财务报告进行了审计，并出具“中兴华审字[2020]第 020496 号”标准无保留意见的审计报告。

发行人 2020 年一季度财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2016 年至 2018 年审计报告、2019 年度审计报告及 2020 年一季度财务报表。

一、发行人近三年及一期的财务会计资料

（一）近三年及一期的合并财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 9 月 30 日的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 6-1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	691,481.00	677,170.60	556,795.22	496,002.50
应收票据	15,199.23	-	-	-
应收账款	134,195.19	87,562.17	58,517.51	40,636.04
预付款项	12,172.74	8,773.54	7,941.94	2,799.76
其他应收款(合计)	1,039,071.31	825,178.47	820,424.04	849,117.92
存货	2,123,498.96	2,096,150.26	1,805,754.97	1,637,493.26

其他流动资产	8,915.98	10,687.22	6,153.61	12,185.04
流动资产合计	4,024,534.40	3,705,522.25	3,255,587.28	3,038,234.52
非流动资产：				
可供出售金融资产	63,250.78	55,646.86	55,446.86	55,804.00
长期股权投资	682,535.52	672,496.51	280,146.70	251,940.53
投资性房地产	92,253.64	80,434.48	75,254.68	63,362.33
固定资产	352,141.91	320,149.45	115,518.44	77,512.39
在建工程	29,048.37	8,888.96	111,440.06	133,966.44
无形资产	23,485.48	19,750.31	10,849.08	11,161.34
长期待摊费用	351.76	196.40	204.29	266.62
递延所得税资产	1,645.70	1,498.03	1,160.73	802.72
其他非流动资产	1,000.00	300.00		
非流动资产合计	1,245,713.14	1,159,360.99	650,020.84	594,816.37
资产总计	5,270,247.54	4,864,883.24	3,905,608.12	3,633,050.89
流动负债：				
短期借款	211,562.00	258,391.00	149,630.00	61,030.00
应付票据	-	6,643.07	9,500.00	64,000.00
应付账款	24,896.99	59,386.06	59,422.42	77,413.33
预收款项	31,696.72	25,456.35	7,907.00	6,704.38
应付职工薪酬	335.54	886.59	628.13	622.38
应交税费	21,108.65	27,496.69	23,304.96	20,725.44
其他应付款(合计)	67,253.30	65,909.59	51,926.71	53,225.13
一年内到期的非流动负债	663,886.67	421,075.14	417,051.01	415,924.98
其他流动负债	300,000.00	400,000.00		
流动负债合计	1,320,739.86	1,265,244.49	719,370.23	699,645.63
非流动负债：				
长期借款	1,153,982.27	894,133.35	1,024,343.51	1,148,909.00
应付债券	542,257.03	493,092.10	382,082.39	135,207.76
长期应付款(合计)	27,215.38	11,734.53	9,347.24	47,131.14
非流动负债合计	1,723,454.68	1,398,959.98	1,415,773.14	1,331,247.90
负债合计	3,044,194.54	2,664,204.48	2,135,143.37	2,030,893.53
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	450,000.00	450,000.00	450,000.00	350,000.00
资本公积金	1,468,477.26	1,460,749.32	1,056,053.33	994,303.43
盈余公积金	25,454.59	24,789.97	23,122.76	22,174.66
未分配利润	265,478.77	248,535.56	225,170.61	203,507.92

归属于母公司所有者权益合计	2,209,410.62	2,184,074.85	1,754,346.70	1,569,986.01
少数股东权益	16,642.38	16,603.91	16,118.06	32,171.34
所有者权益合计	2,226,053.00	2,200,678.77	1,770,464.75	1,602,157.36
负债和所有者权益总计	5,270,247.54	4,864,883.24	3,905,608.12	3,633,050.89

2、合并利润表

表 6-2 合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	162,752.55	214,543.88	195,722.67	206,232.85
其中：营业收入	162,752.55	214,543.88	195,722.67	206,232.85
二、营业总成本	160,774.35	213,130.09	192,726.72	201,310.07
其中：营业成本	138,113.11	183,381.91	164,835.73	167,213.49
税金及附加	2,761.90	2,663.42	4,378.08	5,268.02
销售费用	839.23	884.63	587.74	567.54
管理费用	4,776.39	6,702.88	5,162.37	4,484.64
财务费用	14,283.72	19,497.24	17,762.81	23,776.37
资产减值损失	-591.07	-1,598.95	-1,209.72	-1,271.34
投资收益（损失以“－”号填列）	8,942.73	11,445.96	7,458.61	1,430.60
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1.59	1,000.17	1,267.03	-10.72
其他收益	8,622.00	18,256.49	15,482.92	20,127.92
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	18,953.46	30,517.47	25,994.79	25,199.24
加：营业外收入	93.09	76.68	45.22	26.07
减：营业外支出	84.51	108.15	98.71	298.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	18,962.04	30,486.00	25,941.30	24,926.46
减：所得税费用	1,315.74	4,164.78	2,029.78	2,083.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	17,646.30	26,321.22	23,911.52	22,843.05
归属于母公司所有者的净利润	17,607.83	26,132.16	23,710.79	22,645.95
少数股东损益	38.47	189.05	200.74	197.10

3、合并现金流量表

表 6-3 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	118,233.99	206,188.74	258,056.14	182,260.35
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	285,126.39	440,269.65	310,522.70	396,244.91
现金流入小计	403,360.38	646,458.39	568,578.84	578,505.26
购买商品、接受劳务支付的现金	268,479.88	388,415.54	452,416.77	333,250.36
支付给职工以及为职工支付的现金	5,225.00	6,193.44	5,177.58	4,715.90
支付的各项税费	6,836.86	7,873.47	9,634.66	26,459.58
支付的其他与经营活动有关的现金	256,516.10	180,107.31	208,752.65	377,819.21
现金流出小计	537,057.84	582,589.75	675,981.65	742,245.05
经营活动产生的现金流量净额	-133,697.46	63,868.64	-107,402.81	-163,739.79
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	1,399.53	-	357.14	-
取得投资收益所收到的现金	1,603.73	1,493.06	1,819.88	1,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.62	0.1	3,708.60	1.37
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.33	-
现金流入小计	3,004.89	1,493.16	5,885.94	1,601.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,060.18	60,855.58	12,644.40	18,578.64
投资所支付的现金	10,803.46	1,500.00	-	10,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	64.57	-	-
现金流出小计	58,863.63	62,420.15	12,644.40	28,578.64
投资活动产生的现金流量净额	-55,858.75	-60,926.99	-6,758.46	-26,977.26
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	20,916.00	108,240.00	170,000.00
借款所收到的现金	1,178,562.00	1,198,265.00	753,675.50	642,124.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	86,522.93	25,351.62	25,866.19	65,315.66
现金流入小计	1,265,084.93	1,244,532.62	887,781.69	877,439.66
偿还债务所支付的现金	773,586.47	702,690.03	544,243.46	538,603.84
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	98,488.77	119,007.77	118,770.97	114,916.38
支付的其他与筹资活动有关的现金	297,493.07	253,542.55	29,321.82	152,000.00

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
现金流出小计	1,169,568.32	1,075,240.35	692,336.25	805,520.22
筹资活动产生的现金流量净额	95,516.61	169,292.27	195,445.44	71,919.44
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-94,039.60	172,233.93	81,284.17	-118,797.62

（二）近三年及一期母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 9 月 30 日的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表 6-4 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		-	-	-
货币资金	559,043.63	378,699.52	206,852.22	199,233.61
应收票据及应收账款	-	5	-	5,805.40
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,258.75	5	-	5,805.40
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	1,499,042.04	1,212,618.47	937,522.10	706,076.67
存货	1,201,362.19	1,348,194.00	1,244,469.86	1,215,339.50
其他流动资产	-	4,934.45	4,852.89	4,995.71
流动资产合计	3,261,706.61	2,944,451.45	2,393,697.07	2,131,450.89
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	63,250.78	55,646.86	54,446.86	54,804.00
长期股权投资	853,692.43	836,683.56	442,633.30	417,955.22
投资性房地产	52,396.29	51,334.01	68,175.64	56,026.04
固定资产	4,460.32	4,583.26	4,707.82	15,306.78
在建工程	-	-	-	-
无形资产	54.98	59.78	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	755.21	788.79	619.85	461.2
其他非流动资产	600.00	300	-	-
非流动资产合计	975,210.00	949,396.26	570,583.47	544,553.24

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	4,236,916.61	3,893,847.71	2,964,280.54	2,676,004.12
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	102,362.00	72,900.00	48,000.00	-
应付票据及应付账款	19.09	17.00	9,500.00	10,185.75
其中：应付票据		-	9,500.00	-
应付账款	19.09	17.00	-	10,185.75
预收款项	12.00	-	-	-
应付职工薪酬	0.31	-	-	-
应交税费	16,940.99	21,619.69	18,858.95	18,466.90
其他应付款	114,528.99	196,792.03	247,321.80	294,220.73
一年内到期的非流动 负债	517,849.61	266,280.64	241,307.73	155,178.34
其他流动负债	300,000.00	400,000.00	-	-
流动负债合计	1,051,713.00	957,609.36	564,988.49	478,051.71
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	621,440.00	440,043.70	432,714.35	573,922.10
应付债券	542,257.03	493,092.10	382,082.39	135,207.76
长期应付款	10,180.11	2,180.11	2,180.11	14,045.72
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,173,877.14	935,315.91	816,976.85	723,175.58
负债合计	2,225,590.14	1,892,925.27	1,381,965.33	1,201,227.29
所有者权益：		-	-	-
实收资本	450,000.00	450,000.00	450,000.00	350,000.00
资本公积	1,308,980.53	1,305,222.74	902,190.27	903,032.80
盈余公积	25,454.59	293,562,789.97	23,122.49	22,174.40
未分配利润	226,891.35	220,909.73	207,002.44	199,569.63
所有者权益合计	2,011,326.48	2,000,922.44	1,582,315.21	1,474,776.83
负债和所有者权益总 计	4,236,916.61	3,893,847.71	2,964,280.54	2,676,004.12

2、母公司利润表

表 6-5 母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	23,670.94	34,480.26	26,959.34	87,062.14
其中：营业收入	23,670.94	34,480.26	26,959.34	87,062.14
二、营业总成本	28,020.76	37,296.96	32,484.26	90,108.28

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其中：营业成本	11,320.51	13,670.75	8,995.68	60,154.99
税金及附加	847.56	1,383.07	2,593.49	3,628.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	992.55	2,038.09	1,456.37	1,251.99
财务费用	14,860.14	20,205.04	19,438.72	25,073.19
资产减值损失	134.36	-675.77	-634.60	-631.26
投资收益	8,942.89	11,438.12	7,456.16	1,440.07
其他收益	2,000.00	11,000.00	8,000.00	10,000.00
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	6,727.43	18,945.66	9,296.63	7,762.66
加：营业外收入	1.33	0.85	25.65	-
减：营业外支出	48.92	22.89	0.03	0.19
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	6,679.84	18,923.62	9,322.26	7,762.47
减：所得税费用	33.59	2,248.85	-158.65	-157.81
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	6,646.25	16,674.76	9,480.91	7,920.29

3、母公司现金流量表

表 6-6 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,584.95	34,702.69	32,952.14	88,644.15
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	83,942.89	134,256.06	48,442.02	169,515.35
现金流入小计	105,527.84	168,958.75	81,394.16	258,159.49
购买商品、接受劳务支付的现金	77,256.60	46,824.57	36,417.48	178,199.96
支付给职工以及为职工支付的现金	595.52	613.24	201.44	619.76
支付的各项税费	663.02	1,074.00	2,161.87	13,841.16

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	221,254.11	107,619.94	351,231.95	243,679.19
现金流出小计	299,769.26	156,131.74	390,012.74	436,340.07
经营活动产生的现金流量净额	-194,241.42	12,827.01	-308,618.58	-178,180.57
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资所收到的现金	1,399.53	-	357.14	-
取得投资收益所收到的现金	1,603.73	1,493.06	1,816.09	1,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	3,003.26	1,493.06	2,173.24	1,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	25.86	210.86	215.87	292.76
投资所支付的现金	17,373.16	5,100.00	10,000.00	10,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流出小计	17,399.02	5,310.86	10,215.87	10,292.76
投资活动产生的现金流量净额	-14,395.76	-3,817.80	-8,042.64	-8,692.76
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	20,000.00	108,000.00	150,000.00
借款所收到的现金	916,362.00	861,900.00	427,271.50	324,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	41,037.24	-	68,922.97	9,000.00
现金流入小计	957,399.24	881,900.00	604,194.47	483,000.00
偿还债务所支付的现金	504,790.64	292,697.75	190,078.35	292,445.16
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	62,627.31	79,059.05	60,136.28	72,212.34
支付的其他与筹资活动有关的现金	190,500.00	348,305.12	29,700.00	-
现金流出小计	757,917.95	720,061.92	279,914.63	364,657.49
筹资活动产生的现金流量净额	199,481.29	161,838.08	324,279.83	118,342.51
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-9,155.89	170,847.30	7,618.62	-68,530.82

二、近三年及一期合并财务报表范围的变化情况

截至2020年9月末，公司合并范围内子公司共27家，27家子公司分别为南通

瑞城置业有限公司、南通市海艺园林绿化有限公司、南通市海门自来水有限公司、海门市沪海房地产发展公司、南通市海门东洲水处理有限公司、海门市开源城镇化建设投资有限公司、南通市江海文化旅游投资发展有限公司、南通市康泰资产管理有限公司、南通市海门江海农业发展有限公司、南通市永信工程管理有限公司、南通市海门水务环境控股有限公司、南通市卓璟贸易有限公司、南通市东布洲场馆运营管理有限公司、南通市东布洲旅游投资发展有限公司、海门市水务工程建设有限公司、海门市仁信转贷服务有限公司、南通市海禾环保技术有限公司、南通市海新机器人有限公司、南通市海建工程咨询有限公司、南通市东布洲电子商务有限公司、南通市海之礼商贸有限公司、南通市海玺贸易有限公司、南通市海聚食品供应链管理服务有限公司、南通市创聚商贸有限公司、南通市海玺贸易有限公司、南通市海川环境科技有限公司、海门海洲环境监测有限公司。近三年及一期财务报表合并范围变化情况如下：

（一）2017 年度合并报表范围的变化

1、2017年度新纳入合并范围的主体

表 6-7 2017 年度新纳入合并范围的主体

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变化原因
1	海门市开源城镇化建设投资有限公司	73,200.00	77.87%	划转
2	海门市江海文化发展投资有限公司	3,000.00	77.87%	划转
3	海门市康泰资产管理有限公司	70,000.00	77.87%	划转
4	海门市江海农业发展有限公司	20,000.00	100.00%	划转
5	海门市永信水利建设有限公司	48,000.00	100.00%	划转

2、2017年度无不再纳入合并范围的主体

（二）2018 年度合并报表范围的变化

1、2018年度新纳入合并范围的主体

表 6-8 2018 年度新纳入合并范围的主体

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变化原因
1	海门市水务环境控股有限公司	50,000.00	100.00%	新设

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变化原因
2	海门市卓璟贸易有限公司	10,000.00	100.00%	新设
3	海门市硕美奇贸易有限公司	1,000	51%	购买

2、2018年度无不再纳入合并范围的主体

（三）2019 年合并报表范围的变化

1、2019年新纳入合并范围的主体

表6-9 2019年新纳入合并范围的主体

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变化原因
1	海门市东布洲场馆发展有限公司	5,000.00	100%	新设
2	海门市东布洲旅游投资发展有限公司	5,000.00	100%	新设
3	海门市水务工程建设有限公司	2,000.00	100%	新设
4	海门市仁信转贷服务有限公司	8,000.00	90%	新设
5	海门市海禾环保技术有限公司	500.00	77.87%	新设
6	海门市海新机器人产业投资有限公司	500.00	77.87%	新设
7	海门市海建工程咨询有限公司	500.00	77.87%	新设
8	海门市东布洲电子商务有限公司	50.00	100%	新设
9	海门市海之礼商贸有限公司	50.00	100%	新设

2、2019年不再纳入合并范围的主体

公司转让所持海门市硕美奇贸易有限公司股权，不再将其纳入合并范围。

（四）2020 年 1-9 月合并报表范围的变化

1、2020年1-9月新纳入合并范围的主体

表6-10 2020年1-9月新纳入合并范围的主体

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	持股比例	变化原因
1	南通市海聚食品供应链管理有限公司	5,000.00	100%	新设立
2	南通市创聚商贸有限公司	50.00	100%	新设立
3	南通市海玺贸易有限公司	10,000.00	100%	新设立
4	南通市海川环境科技有限公司	2,000.00	100%	新设立
5	海门海洲环境监测有限公司	1,000.00	100%	新设立
6	南通市泽园景观有限公司	1,000.00	100%	新设立

2、2020年1-9月不再纳入合并范围的主体
无。

三、近三年及一期的主要财务指标

表 6-11 合并口径主要财务指标

项目	2020 年 9 月末/2020 年 1-9 月	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
流动比率（倍）	3.05	2.93	4.53	4.34
速动比率（倍）	1.44	1.27	2.02	2.00
资产负债率（%）	57.76	54.76	54.67	55.90
应收账款周转率（次）	1.47	2.94	3.95	8.97
总资产周转率（次）	0.03	0.05	0.05	0.06
存货周转率（次）	0.08	0.09	0.10	0.10
EBITDA	-	59,108.80	52,445.05	57,113.19
EBITDA 利息保障倍数	-	0.50	0.44	0.50
平均总资产回报率（%）	0.68	1.18	1.23	1.46
贷款偿付率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款净额；

5、总资产周转率=营业收入/平均总资产；

6、存货周转率=营业成本/平均存货余额；

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

8、平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均总资产*100%。

四、管理层讨论与分析

公司管理层主要以审计报告为基础，从合并财务报表角度对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

公司资产的总体构成情况如下表所示：

表 6-12 最近三年及一期公司资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：					-		-	
货币资金	691,481.00	13.12	677,170.60	13.92	556,795.22	14.26	496,002.50	13.65
应收票据	15,199.23	0.29	-	-	-	-	-	-
应收账款	134,195.19	2.55	87,562.17	1.80	58,517.51	1.5	40,636.04	1.12
预付款项	12,172.74	0.23	8,773.54	0.18	7,941.94	0.2	2,799.76	0.08
其他应收款	1,039,071.31	19.72	825,178.47	16.96	820,424.04	21.01	849,117.92	23.37
存货	2,123,498.96	40.29	2,096,150.26	43.09	1,805,754.97	46.23	1,637,493.26	45.07
其他流动资产	8,915.98	0.17	10,687.22	0.22	6,153.61	0.16	12,185.04	0.34
流动资产合计	4,024,534.40	76.36	3,705,522.25	76.17	3,255,587.28	83.36	3,038,234.52	83.63
非流动资产：								
可供出售金融资产	63,250.78	1.20	55,646.86	1.14	55,446.86	1.42	55,804.00	1.54
长期股权投资	682,535.52	12.95	672,496.51	13.82	280,146.70	7.17	251,940.53	6.93
投资性房地产	92,253.64	1.75	80,434.48	1.65	75,254.68	1.93	63,362.33	1.74
固定资产	352,141.91	6.68	320,149.45	6.58	115,518.44	2.96	77,512.39	2.13
在建工程	29,048.37	0.55	8,888.96	0.18	111,440.06	2.85	133,966.44	3.69
无形资产	23,485.48	0.45	19,750.31	0.41	10,849.08	0.28	11,161.34	0.31
长期待摊费用	351.76	0.01	196.40	0.00	204.29	0.01	266.62	0.01
递延所得税资产	1,645.70	0.03	1,498.03	0.03	1,160.73	0.03	802.72	0.02
其他非流动资产	1,000.00	0.02	300.00	0.01	-	-	-	-
非流动资产合计	1,245,713.14	23.64	1,159,360.99	23.83	650,020.84	16.64	594,816.37	16.37
资产总计	5,270,247.54	100.00	4,864,883.24	100.00	3,905,608.12	100	3,633,050.89	100

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，公司资产总额分别为 3,633,050.89 万元、3,905,608.12 万元、4,864,883.24 万元和 5,270,247.54 万元，公司资产总额规模不断扩大。

从资产结构来看，公司资产中流动资产的占比较高，非流动资产的占比较低。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 3,038,234.52 万元、3,255,587.28 万元、3,705,522.25 万元和 4,024,534.40 万元，占同期资产总额的比重分别为 83.63%、83.36%、76.17%、76.36%，公司流动资产规模波动幅度较小，占总资产的比重较为稳定；非流动资产总额分别为 594,816.37 万元、650,020.84 万元、1,159,360.99 万元和

1,245,713.14 万元，占同期资产总额的比重分别为 16.37%、16.64%、23.83%和 23.64%。总体来看，公司资产以流动资产为主，主要是由于公司主营业务以土地整理、土地转让、工程建设及管理为主，流动资产规模较大，符合行业一般特点。

1、流动资产分析

表 6-13 最近三年及一期公司流动资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	691,481.00	17.18	677,170.60	18.27	556,795.22	17.10	496,002.50	16.33
应付票据	15,199.23	0.38	-	-	-	-	-	-
应收账款	134,195.19	3.33	87,562.17	2.36	58,517.51	1.80	40,636.04	1.34
预付款项	12,172.74	0.30	8,773.54	0.24	7,941.94	0.24	2,799.76	0.09
其他应收款	1,039,071.31	25.82	825,178.47	22.27	820,424.04	25.20	849,117.92	27.95
存货	2,123,498.96	52.76	2,096,150.26	56.57	1,805,754.97	55.47	1,637,493.26	53.9
其他流动资产	8,915.98	0.22	10,687.22	0.29	6,153.61	0.19	12,185.04	0.40
合计	4,024,534.40	100.00	3,705,522.25	100.00	3,255,587.28	100.00	3,038,234.52	100.00

最近三年及一期，发行人流动资产分别为 3,038,234.52 万元、3,255,587.28 万元、3,705,522.25 万元和 4,024,534.40 万元，占同期资产总额的比重分别为 83.63%、83.36%、76.17%和 76.36%。从流动资产的构成来看，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。具体情况如下：

（1）货币资金

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 496,002.50 万元、556,795.22 万元、677,170.60 万元和 691,481.00 万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为 16.33%、17.10%、18.27%和 17.18%。2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增加 60,792.72 万元，增幅为 12.26%；2019 年末，公司货币资金余额较 2018 年末增加 120,375.38 万元，增幅为 21.62%。2020 年 9 月末，公司货币资金余额较 2019 年末增加 14,310.40 万元，增幅为 2.11%。报告期内，公司货币资金余额持续增长，主要系银行存款增加所致。

最近三年及一期，发行人货币资金明细如下表所示：

表 6-14 最近三年及一期货币资金结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	6.91	0.00	7.26	0.00	1.83	0.00	3.70	0.00
银行存款	479,474.09	69.34	573,513.33	84.69	556,793.39	100.00	495,998.80	100.00
其他货币资金	212,000.00	30.66	103,650.00	15.31	-	-	-	-
合计	691,481.00	100.00	677,170.60	100	556,795.22	100.00	496,002.50	100.00

（2）应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款分别为 40,636.04 万元、58,517.51 万元、87,562.17 万元和 134,195.19 万元，分别占公司同期流动资产总额的 1.34%、1.80%、2.36% 和 3.33%，公司应收账款余额总体规模逐期增加。截至 2018 年末，公司应收账款较 2017 年末增加 17,881.47 万元，增幅为 44.00%，主要系应收海门市拓日建设发展有限公司工程款增加所致。截至 2019 年末，公司应收账款较 2018 年末增加 29,044.66 万元，增幅为 49.63%，主要系应收海门市拓日建设发展有限公司工程款、海门市财政局保障房差价补贴和污水处理费返还增加所致。截至 2020 年 9 月末，公司应收账款较 2019 年末增加 46,633.02 万元，增幅为 53.26%，主要系应收海门市拓日建设发展有限公司工程款增加所致。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司应收账款为 40,636.04 万元，主要是应收海门市拓日建设发展有限公司账款、海门市国有资产管理委员会办公房屋租赁款项、海门市保障房建设投资有限公司账款和应收各户自来水费。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款为 58,517.51 万元，主要是应收海门市拓日建设发展有限公司账款、海门市财政局保障房差额补偿款及污水处理费返还、海门市保障房建设投资有限公司账款、各户自来水水费和海门开发区房屋拆迁工程有限公司账款。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款为 87,562.17 万元，主要是应收海门市拓日建设发展有限公司工程款、海门市房屋征收管理办公室的拆迁补偿款、海门市财政局保障房差价补贴和污水处理费返还、海门开发区房屋拆迁工程有限公司的工程款和南通海宏拍卖有限公司的房屋销售款。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收

账款为 134,195.19 万元，主要是应收海门市拓日建设发展有限公司工程款、海门市住房建设服务中心的安置房款、海门市财政局保障房差价补贴和污水处理费返还、海门市人民医院的租金和海门市保障房建设投资有限公司的安置房款。

表 6-15 截至 2018 年末前五位应收账款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	金额	欠款年限	科目占比	款项说明
1	海门市拓日建设发展有限公司	43,974.84	2 年以内	74.69	工程款
2	南通市海门区财政局	1,548.47	2 年以内	2.63	污水处理费及安置房差价补偿款
3	江苏海鸿投资控股集团有限公司	1,427.96	2 年以内	2.43	安置房销售
4	海门市三星自来水厂	1,345.95	2 年以内	2.29	自来水水费
5	海门开发区房屋拆迁工程有限公司	1,207.10	2 年以内	2.05	工程款
合计		49,504.32		84.09	

表 6-16 截至 2019 年末前五位应收账款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	金额	欠款年限	科目占比	款项说明
1	海门市拓日建设发展有限公司	46,926.54	3 年以内	52.99	工程款
2	海门市房屋征收管理办公室	16,903.05	3 年以内	19.09	拆迁补偿款
3	南通市海门区财政局	10,806.34	3 年以内	12.20	污水处理费及安置房差价补偿款
4	海门开发区房屋拆迁工程有限公司	2,416.06	3 年以内	2.73	工程款
5	南通海宏拍卖有限公司	2,001.89	3 年以内	2.26	房屋销售款
合计		79,053.87		89.27	

表 6-16 截至 2020 年 9 月末前五位应收账款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	金额	欠款年限	科目占比	款项说明
1	海门市拓日建设发展有限公司	79,254.29	3 年以内	59.06	工程款
2	海门市住房建设服务中心	18,362.20	1 年以内	13.68	安置房款
3	南通市海门区财政局	12,820.88	3 年以内	9.55	污水处理费及安置房 差价补偿款
4	海门市人民医院	6,381.82	1 年以内	4.76	租金
5	江苏海鸿投资控股集团有限公司	4,304.69	2 年以内	3.21	安置房款
合计		121,123.88		90.26	

整体来看，公司应收账款规模不大，坏账风险较小，对公司总体资产质量的影响不大。

（3）其他应收款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款分别为 849,117.92 万元、820,424.04 万元、825,178.47 万元和 1,039,071.31 万元，占公司同期流动资产总额的比重分别为 27.95%、25.20%、21.57%和 25.82%，发行人其他应收款主要是与海门区内工程建设、公共资源领域的企业单位、事业单位的往来款。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末减少 28,693.88 万元，降幅为 3.38%。2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末增加 4,754.43 万元，增幅为 0.58%。2020 年 9 月末，公司其他应收款较 2019 年末增加 213,892.84 万元，增幅为 25.92%。

2018 年末，发行人其他应收账款前五名单位名单如下：

表 6-17 2018 年末前五位其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	与发行人关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例	账龄	备注（款项说明）
1	江苏海晟控股集团有限公司	关联方	85,900.00	10.42	2 年以内	往来款
2	海门市滨江建设发展有限公司	关联方	69,117.53	8.38	2 年以内	往来款
3	南通市海门海景交通建设工程有限责任公司	关联方	64,570.00	7.83	2 年以内	往来款
4	海门市城建燃气有限公司	非关联方	52,607.36	6.38	2 年以内	往来款
5	海门市地产开发服务有限公司	关联方	47,841.26	5.8	2 年以内	往来款

序号	债务人名称	与发行人关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例	账龄	备注（款项说明）
合计			320,036.15	38.81		

2019 年末，发行人其他应收账款前五名单位名单如下：

表 6-18 2019 年末前五位其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	与发行人关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例	账龄	备注（款项说明）
1	江苏海晟控股集团有限公司	关联方	73,900.00	8.96	3 年以内	往来款
2	南通市海门海景交通建设工程有限公司 有限责任公司	关联方	56,070.00	6.79	3 年以内	往来款
3	海门市城建燃气有限公司	非关联方	47,311.36	5.73	3 年以内	往来款
4	海门市地产开发服务有限公司	关联方	44,793.74	5.43	3 年以内	往来款
5	海门市滨江建设发展有限公司	关联方	44,770.30	5.43	3 年以内	往来款
合计			266,845.41	32.34		

2020 年 9 月末，发行人其他应收账款前五名单位名单如下：

表 6-18 2020 年 9 月末前五位其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	与发行人关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例	账龄	备注（款项说明）
1	南通市海门区财政局	非关联方	222,228.91	21.27	3 年以内	往来款
2	海门市新农发展投资有限公司	非关联方	129,334.42	12.38	1 年以内	往来款
3	江苏海晟控股集团有限公司	关联方	73,900.00	7.07	3 年以内	往来款
4	南通市海门海景交通建设工程有限公司 有限责任公司	关联方	56,070.00	5.37	3 年以内	往来款
5	海门市住房和城乡建设局	非关联方	46,635.73	4.46	3 年以内	往来款
合计			528,169.06	50.55		

发行人对经营性与非经营性其他应收款的划分标准为将和日常经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性。

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款账面余额为 1,039,071.31 万元，以非经营性其他应收款为主。非经营性其他应收款余额为 851,150.51 万元，占比 81.91%，主要形成原因为发行人是海门区重要的城乡建设主体和公共资源运营主

体，海门区范围内的主要城乡建设、公共设施和公共资源由发行人统筹经营管理，经营业务涉及工程建设、公共资源运营等，与海门区内工程建设、公共资源领域的企业单位、事业单位进行的业务活动和资金往来频繁，由此形成的其他应收款主要为资金往来款，划分为非经营性往来款。发行人经营性其他应收款余额为 187,920.80 万元，占比 18.09%，主要为发行人经营过程中产生的保证金和备用金。

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款按经营性、非经营性分类的情况如下：

表 6-19 2020 年 9 月末其他应收款经营性/非经营性分类明细表

单位：万元、%

项目	款项性质	金额	比例
经营性	保证金、备用金等	187,920.80	18.09
非经营性	往来款等	851,150.51	81.91
合计	-	1,039,071.31	100.00

截至 2020 年 9 月末，发行人大额经营性其他应收款情况如下：

表 6-20 截至 2020 年 9 月末发行人大额经营性其他应收款情况

单位：万元、%

序号	项目名称	对手方	发生时间	垫付金额	后续处理	是否签订协议
1	土地整理项目	海门区财政局	2012 年至 2020 年	172,228.91	3 年以内完成回款	是
2	圩角河两侧开发项目	海门中南投资有限公司	2011 年至 2016 年初	7,551.90	2 年以内完成回款	是
3	住宅专项维修资金	海门区人民政府	2015 年至 2019 年初	2,500.64	3 年以内完成回款	是
合计				182,281.45		

在非经营性款项决策方面，发行人按照《江苏海润城市发展集团有限公司货币资金管理制度》、《江苏海润城市发展集团有限公司关联交易制度》等公司内部制度执行，一般由经办人申请，并经有权部门领导审核批准。发行人非经营性其他应收款项定价一事一议，经双方协商一致确定。

截至 2020 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款情况如下：

表 6-21 截至 2020 年 9 月末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元

占款/拆借方名称	资质情况	经营情况	是否 为关 联方	金额	占非经营 性其他应 收款余额 的比例	形成原因	账龄	是否签署 相关借款 协议	2017年-2019年内回款			未来回 款安排
									2017年	2018年	2019年	
江苏海晟控股集团 有限公司	地方国企，控股股东南通 市海门区国资办	对公路、桥梁、码头、站埠等交 通基础设施工程的投资等。2019 年末，经审计的总资产 348.04 亿 元，净资产 148.17 亿元，营业收 入 33.17 亿元，净利润 4.40 亿元。	关联 方	73,900.00	7.07	往来款	3 年以内	否	50,000.00	526.07	12,000.00-	2-3 年 内清收
南通市海门海景交 通建设工程有限责 任公司	地方国企，控股股东江 苏海晟控股集团有 限公司，实际控制人南通 市海门区国资办	公路、桥梁、码头、站埠等交通 基础设施工程投资，交通项目开 发等。2019 年年末，公司总资产 为 30.93 亿元，净资产为 8.77 亿 元，2019 年度营业收入 0.37 亿 元，净利润 0.10 亿元。	关联 方	56,070.00	5.36	往来款	2 年	否	-	-	8,500.00-	2-3 年 内清收
海门市新农发展投 资有限公司	地方国企，控股股东南通 市海门区国资办	农村基础设施开发、建设。	非关 联方	129,334.42	12.37	往来款	1 年以内	否	-	-	-	2 年内 清收
海门市滨江建设发 展有限公司	地方国企，控股股东江 苏海鸿投资控股集 团有限公司，实际控制 人海门区国资办	城市基础设施建设；水利工程管 理。2019 年年末，公司总资产为 51.94 亿元，净资产为 22.69 亿 元，2019 年度营业收入 0.00 万 元，净利润-0.18 亿元。	关联 方	24,248.07	2.32	往来款	1-2 年	否	2,700.00	16,077.41	24,347.23	2-3 年 内清收

占款/拆借方名称	资质情况	经营情况	是否为关联方	金额	占非经营性其他应收款余额的比例	形成原因	账龄	是否签署相关借款协议	2017年-2019年内回款			未来回款安排
									2017年	2018年	2019年	
海门市绿野农业投资发展有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	农村基础设施开发建设；地基与基础工程。	关联方	46,500.00	4.45	往来款	1年以内	否	2,000.00	20,000.00	-	2-3年内清收
海门市拓日建设发展有限公司	地方国企，控股股东海门市绿野农业投资发展有限公司，实际控制人南通市海门区国资办	房屋建筑工程、市政公用工程、公路交通工程等	非关联方	37,000.00	3.54	往来款	1年以内	否			-	2-3年内清收
海门市通海水业有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	自来水生产、供应等。	非关联方	19,100.00	1.83	往来款	1年及2年	否	62,600.01	22,400.00	-	2-3年内清收
海门市城市基础设施建设有限公司	地方国企，控股股东江苏海晟控股集团有限公司，实际控制人南通市海门区国资办	城市基础设施开发建设等。	非关联方	20,000.00	1.91	往来款	1年	否	-	-	--	2-3年内清收
海门市大通水利建设工程有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	河道疏浚、水利、桥梁工程施工等。	非关联方	15,000.00	1.44	往来款	1年及2年	否	5,000.00	1,600.00	-	2-3年内清收
海门市南海水务有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	自来水生产、供应等。	非关联方	9,665.16	0.92	往来款	1年	否	990.00	34,300.00	465.16	2-3年内清收
海门市城建污水处理有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	污水处理、检测等。	非关联方	13,000.00	1.24	往来款	1年及2年	否	990.00	4,000.00	500.00-	2-3年内清收
海门市正丰建设投	地方国企，控股股东南	对城镇化建设项目、市政基础设	非关	13,000.00	1.24	往来款	1年及2	否	990.00	3,200.00	-	2-3年

占款/拆借方名称	资质情况	经营情况	是否 为关 联方	金额	占非经营 性其他应 收款余额 的比例	形成原因	账龄	是否签署 相关借款 协议	2017年-2019年内回款			未来回 款安排
									2017年	2018年	2019年	
资有限公司	通市海门区国资办	施及公用项目的投资等。	联方				年					内清收
海门市金信融资担保有限公司	无实际控制人，发行人参股公司	融资性担保。	关联方	10,742.36	1.03	往来款	2年	否	-	-	-	5年内清收
南通江海港建设工程有限公司	地方国企，控股股东江苏长江口开发集团有限公司，实际控制人海门经济技术开发区国有资产管理办公室	建筑安装工程施工、土地开发服务等。	非关联方	20,000.00	1.91	往来款	2年	否	-	-	-	5年内清收
江苏海临实业发展有限公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	向高新技术企业提供信息咨询及相关服务、园区物业管理服务等。	非关联方	19,900.00	1.90	往来款	2年	否	-	-	-	5年内清收
海门市巨力实业有限责任公司	地方国企，控股股东南通市海门区国资办	土地综合整治及城镇基础设施开发、农村基础设施建设等。	非关联方	11,000.00	1.05	往来款	1年	否	990.00	4,900.00	-	2-3年内清收
海门市中小企业应急互助基金会	社会团体，主管部门海门市工商业联合会	咨询服务、企业资金流转、抵偿物资的处理等。	非关联方	14,670.00	1.40	往来款	3年	否	709.17	-	-	2-3年内清收

截至 2020 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款主要为与海门区国资体系内相关企业的往来款。在日常经营中，发行人致力于服务海门区经济发展，与海门区国有企业形成良性互动，发行人在企业资金统筹管理中形成了一定额度的资金往来款。发行人严格按照内部制度履行非经营性往来占款的决策程序，由经办人提出申请，经部门负责人、分管领导、董事长逐级审批同意后才可执行。

发行人非经营性其他应收款对手方为海门区国资体系内相关企业，主营业务主要涉及城市、农村、交通、水利等基础设施建设，自来水生产供应，污水处理等，经营情况正常，信用资质良好，不存在失信被执行人，不涉及重大违法违规、重大诉讼等。发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强其他应收款项回收力度，预计未来将逐步回款。

发行人不承担政府融资职能，不存在为海门区其他政府平台融资的情况。发行人所有重大资金往来均出于企业自主经营的需要，经过严格的内部审批。

发行人承诺在本期债券存续期内，非经营性其他应收款及资金拆借余额不再增加。

对于经营过程中确需新增的资金往来，发行人将严格按照内部制度履行决策程序，并根据本期债券募集说明书、《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的约定进行持续信息披露。

（4）存货

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 1,637,493.26 万元、1,805,754.97 万元、2,096,150.26 万元、2,123,498.96 万元，分别占公司同期流动资产总额的 53.90%、55.47%、56.57%和 52.76%，是公司资产的重要组成部分。2018 年末，公司存货较 2017 年末增加 168,261.71 万元，增幅为 10.28%；2019 年末，公司存货较 2018 年末增加 290,395.29 万元，增幅为 16.08%；2020 年 9 月末，公司存货较 2019 年末增加 27,348.70 万元，增幅为 1.30%。

公司存货主要包括原材料、库存商品、开发成本、开发产品、待开发土地和工程施工项目。近三年及一期末，公司存货结构如下表所示：

表 6-22 近三年及一期末公司存货结构情况

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	591,728.08	27.87	584,693.13	27.89	560,185.29	31.02	413,785.72	25.27
开发产品	202,704.26	9.55	237,440.66	11.33	117,489.31	6.51	108,353.63	6.62
开发成本	725,437.55	34.16	477,044.82	22.76	332,149.42	18.39	266,062.02	16.25
生产成本	360.29	0.02	292.69	0.01	262.06	0.01	229.8	0.01
待开发土地	601,539.31	28.33	795,075.48	37.93	795,075.48	44.03	848,403.58	51.81
原材料	981.56	0.05	795.59	0.04	574.69	0.03	658.51	0.04
库存商品	747.90	0.04	807.88	0.04	18.72	0	-	-
合计	2,123,498.96	100.00	2,096,150.26	100	1,805,754.97	100	1,637,493.26	100

近三年及一期末，公司存货中土地余额分别为 848,403.58 万元、795,075.48 万元、795,075.48 万元和 601,539.31 万元，分别占存货总额的 51.81%、44.03%、37.93%和 28.33%，主要为公司通过“招、拍、挂”取得的土地使用权；公司工程施工项目余额分别为 413,785.72 万元、560,185.29 万元、584,693.13 万元和 591,728.08 万元，分别占存货总额的 25.27%、31.02%、27.89%和 27.87%。公司开发成本余额分别为 266,062.02 万元、332,149.42 万元、477,044.82 万元和 725,437.55 万元，分别占存货总额的 16.25%、18.39%、22.76%和 34.16%。

表 6-23 截至 2020 年 9 月末存货中土地使用权明细表

单位：万平方米、万元

序号	座落	金额	权证号	用途	类型	面积	所属公司
1	海门港新区海堤东、舟山路南侧	-	苏（2018）海门市不动产权第 0023549 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	3.33	-
2	海门港新区舟山路南侧	-	苏（2018）海门市不动产权第 0023545 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	4.00	-
3	海门港新区经二河西、舟山路南侧	-	苏（2018）海门市不动产权第 0023544 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	6.00	-
4	海门港新区海堤东侧	-	苏（2018）海门市不动产权第 0023547 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	6.00	-
5	海门港新区经二河西侧	-	苏（2018）海门市不动产权第 0023548 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	4.00	-
6	海门市临江新区创业大道南侧	-	海国用（2008）第 160016 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	9.65	-
7	海门市临江新区创业大道南侧	21,498.28	海国用（2008）第 160018 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	13.14	城发集团
8	海门市立新河西、大生路北、长虹路东	12,107.64	海国用（2008）第 420022 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	5.93	城发集团
9	海门市立新河西、大生路南、长虹路东	8,833.25	海国用（2008）第 420023 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	4.33	城发集团

序号	座落	金额	权证号	用途	类型	面积	所属公司
10	海门市立新河东、大生路北	12,705.81	海国用（2008）第 420024 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	6.22	城发集团
11	海门港堤顶公路北、长兴路西侧	3,591.32	海国用（2008）第 420111 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	2.23	城发集团
12	海门港堤顶公路北、长沙路西侧	7,871.89	海国用（2008）第 420112 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	4.90	城发集团
13	海门港大达路北、大港路西侧	15,863.69	海国用（2008）第 420113 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	14.04	城发集团
14	海门港堤顶公路北、长兴路东侧	14,021.88	海国用（2008）第 420114 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	8.73	城发集团
15	海门港大畅路南、大港路西侧	18,588.93	海国用（2008）第 420115 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	11.68	城发集团
16	海门港大畅路南、长法路东侧	4,590.62	海国用（2008）第 420116 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	4.22	城发集团
17	海门镇人民中路北、江海路东侧	5,484.07	苏（2018）海门市不动产权第 0020373 号	城镇住宅用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服	出让	1.27	城发集团
18	海门镇人民中路南、江海路东侧	956.05	海国用（2009）第 071402 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	0.22	城发集团
19	海门镇人民东路南、自来水公司西侧	2,953.79	海国用（2009）第 071403 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	0.68	城发集团
20	滨江街道长江堤岸东侧	5,078.86	苏（2018）海门市不动产权第 0037502 号	城镇住宅用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	20.95	城发集团
21	海门港大生路南、长安路东侧	13,122.72	海国用（2009）第 422005 号	城镇住宅用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	10.04	城发集团
22	海门市开发区长治南路东侧、临港路南侧	15,131.72	海国用（2011）第 420134 号	城镇住宅用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	6.12	城发集团
23	海门港规划大江路北、长苏路东 288.1 米	20,604.70	海国用（2012）第 420160 号	商住用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服及配套公建	出让	5.34	城发集团
24	海门港规划长苏路东、大江路北侧	49,611.05	海国用（2012）第 420161 号	商住用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服及配套公建	出让	12.86	城发集团
25	海门港规划长海路西 268.8 米、大江路北侧	10,565.40	海国用（2012）第 420258 号	商住用地、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服及配套公建	出让	2.74	城发集团
26	海门开发区新江海河西侧、东部疏港路东侧	33,254.61	海国用（2015）第 420032 号	住宅、配套公建、商服	出让	5.56	城发集团

序号	座落	金额	权证号	用途	类型	面积	所属公司
27	海门开发区新江海河西侧、东部疏港路东侧	33,125.81	海国用（2015）第 420033 号	住宅、配套公建、商服	出让	5.56	城发集团
28	海门开发区长江北侧、东部疏港路西侧	25,468.84	海国用（2015）第 420034 号	住宅、配套公建、商服	出让	4.19	城发集团
29	海门港新区西安路东、规划沿海大道南侧	23,036.37	苏（2016）海门市不动产权第 0012620 号	住宅、配套公建、商服	出让	5.50	城发集团
30	海门港新区北纳潮河北、规划沿海大道南侧	-	苏（2016）海门市不动产权第 0012621 号	住宅、配套公建、商服	出让	6.67	-
31	海门市海门港新区西安路东、纳潮河北侧	-	苏（2016）海门市不动产权第 0018330 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	5.79	-
32	海门港新区通海界东侧、纳潮河北侧	33,534.39	苏（2016）海门市不动产权第 0018326 号	住宅、配套公建、商服	出让	7.95	城发集团
33	海门市海门港新区通海界东侧、规划西宁路西侧	33,095.44	苏（2016）海门市不动产权第 0018335 号	城镇住宅用地、商服用地、配套公建	出让	8.00	城发集团
34	海门港新区通海界东侧	32,619.37	苏（2018）海门市不动产权第 0029215 号	住宅、配套公建、商服	出让	7.90	城发集团
35	滨江街道深圳路南、长江堤岸东侧	8,817.55	苏（2018）海门市不动产权第 0037506 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服	出让	6.71	城发集团
36	海门港新区沿海大道南、闽海路东侧	15,027.08	苏（2020）海门市不动产权第 0116495 号	住宅、配套公建、商服	出让	5.79	城发集团
37	海门港新区港西大道西、北纳潮河北侧	14,464.57	苏（2020）海门市不动产权第 0116516 号	住宅、配套公建、商服	出让	5.57	城发集团
38	海门市大港路西、临港路北侧	37,617.60	海国用（2012）第 420280 号	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服	出让	9.40	永信
39	海门港规划长海路西 268.5 米，大江路北侧	24,973.46	海国用（2012）第 420257 号	城镇住宅、批发零售、住宅餐饮、商务金融、其他商服及配套公建	出让	6.67	永信
40	海门市开发区立新河西侧、老江堤南侧	41,027.42	苏（2017）海门市不动产权第 0047769 号	城镇住宅、配套公建、商服	出让	6.67	开源
41	临江新区临江大道南侧，规划鄱阳湖西侧	2,295.14	苏（2020）海门市不动产权第 0011496 号	工业用地	出让	8.23	开源
合计		601,539.31				274.88	

存货中开发产品为已完工的保障房项目，主要项目情况如下表所示。在“开

发产品”中核算的项目均已完工，因此后续投资额为 0。

表 6-24 截至 2020 年 9 月末存货中开发产品主要项目表

单位：万元

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	合同签订日期	投资总额	已投金额
1	嘉陵江北一区二期拆迁安置房	2014	2014	2013	23,700.00	23,700.00
2	汇智园小区	2014	2016	2013	35,300.00	35,300.00
3	绿茵家园拆迁安置房	2014	2016	2013	43,000.00	43,000.00
4	绿茵河畔拆迁安置房	2013	2016	2013	15,000.00	15,000.00
5	滨江工贸易配套拆迁安置房	2014	2016	2013	12,000.00	12,000.00
6	嘉陵江北二区南侧地块拆迁安置房	2013	2015	2013	32,500.00	32,500.00
7	浦西小区地块拆迁安置房	2013	2016	2013	49,600.00	49,600.00
8	浦西小区地块拆迁安置房南侧	2013	2015	2013	26,700.00	26,700.00
9	东海新村拆迁安置房	2016	2019	2013	77,022.00	77,022.00
10	绿茵水岸 1、2 期拆迁安置房	2016	2019	2013	8,056.35	8,056.35
11	福海嘉园拆迁安置房	2015	2018	2013	20,450.40	20,450.40
12	尚贤新村拆迁安置房	2016	2019	2013	88,461.00	88,461.00
合计					431,789.75	431,789.75

存货中开发成本为在建的保障房项目、土地整理项目、商业地产项目、土地整理业务和自来水安装业务，主要项目情况如下：

表 6-25 截至 2020 年 9 月末存货中开发成本主要项目表

单位：万元

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	合同签订日期	投资总额	已投金额	后续投资额
1	大桥新村拆迁安置房	2018	2020	2017	90,000.00	66,879.27	23,120.73
2	立新小区 7、8 期拆迁安置房	2018	2020	2017	22,000.00	20,398.63	1,601.37
3	崇秀新村二期拆迁安置房	2019	2021	2017	30,000.00	5,854.48	24,145.52
4	定海新村一期拆迁安置房	2019	2021	2017	16,500.00	5,767.37	10,732.63
5	原海门市看守所搬迁地块	2010	2016	2008	1,753.57	1,753.57	0
6	新闻传媒中心周边地块	2009	2016	2008	2,435.75	2,435.75	0
7	原秀山路农贸市场拆迁地块	2011	2016	2008	15,448.36	15,448.36	0
8	实验学校南侧拆迁地块	2012	2016	2008	2,351.62	2,351.62	0
9	规划春江花园拆迁工程	2013	2016	2008	3,649.06	3,649.06	0
10	南京路拆迁地块	2010	2016	2008	3,158.85	3,158.85	0
11	规划尚贤新村地块	2014	2016	2008	2,705.76	2,705.76	0
12	规划东海新村地块	2014	2016	2008	2,033.78	2,033.78	0
13	规划月亮湾东区地块	2010	2016	2008	1,317.76	1,317.76	0
14	规划中海汇智园拆迁地块	2011	2016	2008	1,116.92	1,116.92	0
15	规划红星美地工程拆迁工程	2012	2017	2008	2,493.79	2,493.79	0
16	规划大桥新村拆迁地块	2016	2018	2016	2,882.97	2,882.97	0
17	市场监督管理局东侧	2016	2019	2016	1,876.51	1,876.51	0
18	仁恒地块拆迁工程	2015	2019	2008	17,254.99	17,254.99	0
19	规划海兴华府安置小区拆迁地块	2011	2019	2008	5,555.84	5,555.84	0
20	青西河绿化带拆迁工程	2009	2019	2008	5,080.17	5,080.17	0
21	规划都市五星拆迁工程	2012	2019	2008	4,994.60	4,994.60	0

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	合同签订日期	投资总额	已投金额	后续投资额
22	规划泃海小区拆迁工程	2011	2019	2008	2,239.81	2,239.81	0
23	东洲佳苑拆迁地块	2013	2019	2008	10,097.65	10,097.65	0
24	规划海北佳苑拆迁地块	2012	2019	2008	8,183.70	8,183.70	0
25	北城区综合改造	2018	2022	2016	100,000.00	75,322.23	24,677.77
26	原建材市场周边改造	2018	2022	2016	6,000.00	4,392.36	1,607.64
27	长江路北延	2018	2022	2016	5,000.00	3,742.10	1,257.90
28	城北新村棚户区改造	2018	2022	2016	10,000.00	6,378.76	3,621.24
29	体育场周边改造	2018	2022	2016	20,000.00	16,802.95	3,197.05
30	老市政府周边改造	2018	2022	2016	2,000.00	1,214.64	785.36
31	圩角河核心区	2018	2022	2016	10,000.00	5,217.61	4,782.39
32	海易大桥东侧地块	2018	2022	2016	10,500.00	7,745.12	2,754.88
33	殡仪馆周边	2019	2023	2016	5,000.00	3,932.75	1,067.25
34	汇智园南侧地块	2019	2023	2016	3,000.00	2,277.54	722.46
35	民生河综合整治工程	2019	2023	2016	15,000.00	562.81	14,437.19
36	汇智路南地块	2019	2023	2016	800	508.39	291.61
37	尚贤新村北侧地块	2019	2023	2016	3,500.00	2,748.76	751.24
38	海兴路南延	2019	2023	2016	400	124.23	275.77
39	府南地块	2019	2023	2016	10,000.00	5,498.15	4,501.85
40	聚贤新村南侧	2020	2021	2016	4,200.00	968.34	3,231.66
合计					396,731.46	281,464.15	115,267.31

存货中工程施工为工程建设项目，主要项目情况如下：

表 6-26 截至 2020 年 9 月末存货中工程施工主要项目表

单位：万元

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	合同签订日期	投资总额	已投金额	后续投资额
1	南海路一期工程	2008	2016	2008	4,317.07	4,317.07	-
2	人民西路	2009	2016	2008	3,944.59	3,944.59	-
3	北京路工程一期	2009	2016	2008	3,184.75	3,184.75	-
4	海门老小区改造工程	2008	2016	2008	3,097.18	3,097.18	-
5	北海路工程	2008	2016	2008	2,468.01	2,468.01	-
6	行政中心工程	2013	2016	2013	5,350.60	5,350.60	-
7	城区道路工程	2009	2016	2008	4,190.50	4,190.50	-
8	富江路工程	2013	2016	2013	6,405.23	6,405.23	-
9	江海路工程	2010	2016	2008	2,048.39	2,048.39	-
10	市区干道亮化工程	2010	2016	2008	1,988.82	1,988.82	-
11	三河污水截流工程	2011	2016	2008	1,976.41	1,976.41	-
12	十三号横河	2013	2017	2013	3,925.56	3,925.56	-
13	狮山路工程	2013	2016	2013	1,772.58	1,772.58	-
14	市民公园整改工程	2009	2016	2008	1,714.96	1,714.96	-
15	圩角河工程	2010	2016	2008	8,213.43	8,213.43	-
16	通源片综合改造工程	2012	2016	2008	1,493.42	1,493.42	-
17	银海桥工程	2008	2016	2008	1,314.57	1,314.57	-
18	路灯安装工程	2010	2016	2008	1,232.50	1,232.50	-
19	城北新村工程	2010	2016	2008	1,109.67	1,109.67	-
20	海兴路工程	2008	2016	2008	1,103.01	1,103.01	-
21	东恒盛公司外部接入电力排	2011	2016	2008	971.42	971.42	-

22	东洲市场	2008	2016	2008	576.26	576.26	-
23	汉江路工程	2013	2016	2013	556.78	556.78	-
24	黄海路工程	2010	2016	2008	508.37	508.37	-
25	海门市开发区第二小学	2016	2019	2016	15,145.31	15,145.31	-
26	海门工业园区（三星镇）卫生院改造工程	2017	2019	2016	3,765.87	3,765.87	-
27	海门市城南生活垃圾处置中心	2017	2019	2016	3,765.87	3,765.87	-
28	不动产档案中心	2018	2019	2016	1,101.40	1,101.40	-
29	公共卫生中心	2018	2019	2016	10,859.32	10,859.32	-
30	东洲小学食堂	2017	2019	2016	2,690.40	2,690.40	-
31	弘睿中学	2016	2019	2016	20,218.85	20,218.85	-
32	东洲仁恒学校	2019	2021	2016	45,600.00	33,372.98	12,227.02
33	海门中学综合楼	2019	2021	2016	21,000.00	6,752.13	14,247.87
34	城区黑臭水体治理工程	2019	2021	2016	45,000.00	22.08	44,977.92
35	富江路污水管道预防性修复工程	2019	2020	2016	600	193.58	406.42
36	圩角河东区域排水整治工程	2019	2021	2016	3,600.00	1,178.31	2,421.69
37	海门市江堤临江段抛石应急工程	2019	2019	2016	3,000.00	2,536.03	463.97
38	王浩至正余污水主管网工程	2019	2020	2016	2,600.00	1,589.73	1,010.27
39	上海路东延污水应急管网工程	2019	2020	2016	2,500.00	1,072.69	1,427.31
40	S336 绕城污水管道工程	2019	2020	2016	450	211.52	238.48
41	府南地块污水管道工程	2019	2020	2016	600	216.11	383.89
42	日新河南段综合整治工程	2019	2021	2016	6,000.00	535.67	5,464.33
43	市政排水管网改造工程	2019	2020	2016	5,000.00	820.14	4,179.86
44	十八匡河综合整治工程（一期）	2020	2020	2016	5,900.00	514.08	5,385.92
45	青龙港综合整治工程	2020	2023	2016	12,295.00	6.22	12,288.78
46	海门河西闸拆除重建项目	2020	2021	2016	1,500.00	1.42	1,498.58
47	卫东闸拆除重建项目	2020	2022	2016	2,000.00	0.95	1,999.05
48	富江北路污水管道工程	2020	2021	2016	400	16.25	383.75
49	行政中心周边	2013	2015	2013	22,120.00	22,120.00	-
50	行政服务中心	2013	2015	2013	20,226.70	20,226.70	-
51	滨海工业新区基础设施	2014	2015	2013	18,707.28	18,707.28	-
52	静海路改造工程	2012	2014	2008	16,892.37	16,892.37	-
53	江海文化博物馆	2013	2015	2013	18,441.76	18,441.76	-
54	行政中心主楼	2013	2015	2013	16,503.39	16,503.39	-
55	会展中心	2012	2015	2008	16,263.12	16,263.12	-
56	海门市张謇职业技术学校	2013	2015	2013	15,780.32	15,780.32	-
57	府南板块二期	2012	2014	2008	13,978.09	13,978.09	-
58	秀山路改造工程	2011	2014	2008	5,596.53	5,596.53	-
59	长江路改造工程	2011	2014	2008	7,640.47	7,640.47	-
60	三厂工业园区园区工程	2016	2020	2016	79,538.09	2,849.46	6,729.53
61	高新区园区工程					893.30	
62	正余镇园区工程					4,989.89	
63	经济开发区园区工程					4,764.92	
64	悦来镇园区工程					10,882.08	
65	常乐镇园区工程					10,584.00	
66	海门港新区园区工程					9,647.36	
67	临江新区园区工程					8,055.58	
68	余东镇园区工程					7,054.57	

69	三星镇园区工程					6,676.71	
70	四甲镇园区工程					6,410.69	
合计					530,744.22	415,009.58	115,734.64

2、非流动资产分析

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程构成，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，非流动资产具体情况如下：

表 6-27 最近三年及一期公司非流动资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	63,250.78	5.08	55,646.86	4.80	55,446.86	8.53	55,804.00	9.38
长期股权投资	682,535.52	54.79	672,496.51	58.01	280,146.70	43.1	251,940.53	42.36
投资性房地产	92,253.64	7.41	80,434.48	6.94	75,254.68	11.58	63,362.33	10.65
固定资产	352,141.91	28.27	320,149.45	27.61	115,518.44	17.77	77,512.39	13.03
在建工程	29,048.37	2.33	8,888.96	0.77	111,440.06	17.14	133,966.44	22.52
无形资产	23,485.48	1.89	19,750.31	1.70	10,849.08	1.67	11,161.34	1.88
长期待摊费用	351.76	0.03	196.40	0.02	204.29	0.03	266.62	0.04
递延所得税资产	1,645.70	0.13	1,498.03	0.13	1,160.73	0.18	802.72	0.13
其他非流动资产	1,000.00	0.08	300.00	0.03	-	-	-	-
合计	1,245,713.14	100.00	1,159,360.99	100.00	650,020.84	100.00	594,816.37	100.00

（1）可供出售金融资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司可供出售金融资产分别为 55,804.00 万元、55,446.86 万元、55,646.86 万元和 63,250.78 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 9.38%、8.53%、4.80%和 5.08 %。可供出售金融资产主要是发行人持有的海门及南通市部分企业的股份。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人可供出售金融资产明细如下表所示：

表 6-28 2020 年 9 月末发行人可供出售金融资产情况表

单位：万元、%

序号	项目	金额	投资比例	备注
1	海门中南投资有限公司	2,000.00	20.00	成本法核算
2	南通三建控股有限公司	6,000.00	11.97	成本法核算
3	南通高特佳汇金投资合伙企业（有限合伙）	913.32	9.16	成本法核算

4	南通众和担保有限公司	20,000.00	17.37	成本法核算
5	海门光控健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	8,830.00	20.00	成本法核算
6	海门市北城建设发展有限公司	10,203.46	8.00	成本法核算
7	南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）	15,304.00	11.69	成本法核算
合计		63,250.78		

注 1：海门中南投资有限公司注册资本 10,000.00 万元，发行人出资 2,000.00 万元，占其注册资本的 20%。发行人不参与其财务和经营决策，也不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，对其不具有重大影响。

注 2：海门光控健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人及执行事务合伙人为上海光控浦燕股权投资管理有限公司，由执行事务合伙人委派人员成立投资决策委员会，投资决策委员会决定合伙企业的财务及经营决策。发行人作为有限合伙人，不参与其财务和经营决策。

（2）长期股权投资

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资分别为 251,940.53 万元、280,146.70 万元、672,496.51 万元和 682,535.52 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 42.36%、43.10%、58.01%和 54.79 %。

2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末增加 28,206.17 万元，增幅为 11.20%。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 392,349.81 万元，增幅为 140.05%，主要系海门区人民政府国有资产监督管理办公室对江苏海晟控股集团有限公司（曾用名为海门市交通产业集团有限公司）、江苏海鸿投资控股集团有限公司（曾用名为海门市保障房建设投资集团有限公司）增资，发行人对前述两家公司的长期股权投资相应增加所致。2020 年 9 月末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 10,039.01 万元，增幅为 1.49 %，变化不大。

报告期各期末，公司长期股权投资明细如下表所示：

表 6-29 近三年及一期末公司长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位名称	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
海门市金信担保有限公司	9,625.38	8,025.38	8,023.90	8,014.47
中新仁恒（海门）长江生态科技城有限公司	6,416.62	6,416.62	6,417.44	6,418.78
海门市交通产业集团有限公司	310,547.87	306,002.50	157,199.57	132,416.90
海门市保障房建设投资集团有限公司	349,945.80	347,152.00	108,505.79	105,090.37
光大绿色环保固废处置（海门）有限公司	4,900.00	4,900.00	0	0
南通市海鸿置业有限公司	900.00	0	0	0

南通固润环保科技有限公司	200.00	0	0	0
合计	682,535.52	672,496.51	280,146.70	251,940.53

（3）投资性房地产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产金额分别为 63,362.33 万元、75,254.68 万元、80,434.48 万元和 92,253.64 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 10.65%、11.58%、6.94%和 6.99%。2018 年末，公司投资性房地产较 2017 年末增加 11,892.35 万元，增幅为 18.77%。2019 年末，公司投资性房地产较 2018 年末增加 5,179.80 万元，增幅为 6.88%。2020 年 9 月末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 11,819.16 万元，增幅为 14.69 %。最近三年发行人投资性房地产保持稳定增长。发行人投资性房地产以成本法入账，采用成本法进行后续计量。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产明细情况如下：

表 6-30 2020 年 9 月末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

序号	房屋建筑物名称（位置）	账面价值	所属公司	产权证编号
1	营业房(江海路 322 364 378)	1.21	自来水公司	海政房字第 010106-19 号、海政房字第 010105-28 号、海政房字第 010106-18 号
2	解放西路 163 号(原豆制品厂泵房)	0.20	自来水公司	海政房权证字第 1001064 号
3	宿舍楼下门面包括 501、301、504	5.38	自来水公司	海政房权证字第 20174712 号、海政房权证字第 20174713 号/海国用（2003）字第 073171 号
4	解放中路 260、262 号	15.09	自来水公司	
5	丝绸路 669 号商品房子	6.38	自来水公司	海政房权证字第 20077114 号/海国用（2008）第 075797 号
6	办公楼（老公司）	-	自来水公司	海政房权证字第 1001065 号/海国用（2003）字第 073170 号
7	江海中路 2 号 1 幢 2 楼	132.60	自来水公司	海政房权证字第 141020970 号/海国用（2014）第 078871 号
8	人民西路 190 号	59.46	自来水公司	海政房权证字第 141020969 号/海国用（2014）第 078872 号
9	人民西路 204 号	123.29	自来水公司	海政房权证字第 141020971 号/海国用（2014）第 078873 号
10	江海中路 2 号 2 幢 2 楼	149.67	自来水公司	海政房权证字第 151012295 号/海国用（2015）第 077104 号
11	江海中路 2 号 2 幢 205 室	67.24	自来水公司	海政房权证字第 151012294 号/海国用（2015）第 077105 号
12	滨江华都	6,152.26	沪海	海国用（2013）第 420539 号
13	江海湾商业广场	4,666.88	沪海	

14	百货大楼	13,430.01	城发集团	海政房第 20131410 号/海国用（2010）第 071085 号
15	文峰（五交化公司）	17,476.28	城发集团	海政房第 1008702 号/海国用（2008）第 071010 号
16	富丽大厦	3,634.64	城发集团	苏（2019）海门市不动产权第 0039693 号
17	海门市海门镇江海路 1 号	3,088.15	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049094 号
18	海门市海门镇江海路 5 号	769.93	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0036570 号
19	海门市海门街道梨园路 18 号 205 室	123.36	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049064 号
20	海门街道梨园路 2 号 1 幢 301 室	204.76	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049075 号
21	海门街道梨园路 2 号 1 幢 209 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049084 号
22	海门街道梨园路 2 号 1 幢 208 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049060 号
23	海门街道梨园路 2 号 1 幢 207 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049077 号
24	海门街道梨园路 2 号 1 幢 203 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049081 号
25	海门街道梨园路 2 号 1 幢 202 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049080 号
26	海门街道梨园路 2 号 1 幢 201 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049065 号
27	海门街道梨园路 2 号 1 幢 206 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049153 号
28	海门街道梨园路 2 号 1 幢 205 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049057 号
29	海门街道梨园路 2 号 1 幢 204 室	-	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049059 号
30	海门街道江海路 184-5 号	123.03	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0037060 号
31	海门街道江海路 184-4 号	-	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0037061 号
32	海门街道江海路 184-6 号	-	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0037058 号
33	海门街道江海路 184-7 号	-	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0037059 号
34	大同新村 306 幢底层（海门镇健康路 222-236）	303.02	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049096 号
35	江海路 198-200 号底层	356.24	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049091 号
36	大同新村 109 幢-108 室底层	146.79	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049098 号
37	健康路 213 号底层	93.71	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049093 号
38	大同新村 305-104 室	40.47	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049061 号
39	大同新村 304 幢 201 室	57.33	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049099 号
40	新海路 205 号门面	81.86	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049089 号
41	健康路 203、205、207 号门面	242.09	城发集团	苏（2017）海门市不动产权第 0049095 号
42	东风商城底层（海门镇解放路北侧，七一桥东侧）	1,091.56	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0036049 号
43	东风商城底层（海门镇解放路北侧，七一桥东侧）	1,021.07	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0036051 号
44	东风商城底层（海门镇解放路北侧，七一桥东侧）	-	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0036050 号
45	东风商城底层（海门镇解放路北侧，七一桥东侧）	-	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0036048 号
46	青海西路 248 号门面	91.38	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022460 号
47	海门镇东风新村 412 幢底层	387.35	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022154 号
48	解放中路 158 号底层	781.38	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022449 号
49	解放中路 158 号二层	584.60	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022449 号
50	镇中路 15 号底层	219.61	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022453 号
51	解放中路 26 号底层	523.84	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022152 号
52	人民西路 371、373、375、377	555.52	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022153 号

	号			
53	江海路 112、114 号后面	122.25	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022470 号
54	解放中路 112-114 号二楼	657.00	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022471 号
55	海门镇光明路 142 幢底层	504.55	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022472 号
56	海门镇光明路 65 号房 1 层	453.80	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022461 号
57	海门镇光明路 11 号房 1-2 层楼	264.78	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022451 号
58	解放中路 1069 号附房底层	62.53	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022452 号
59	海门镇复兴新村 128 幢 101-108 室	214.10	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022469 号
60	房产解放中路 1100 号底层	234.70	城发集团	苏（2018）海门市不动产权第 0022151 号
61	房产解放中路 1060-1062 号底层	605.11	城发集团	
62	解放中路 1066-1068 号	459.67	城发集团	
63	解放中路 152 幢二楼 207-210	825.08	城发集团	
64	江海路 98 幢 206-208 号	134.29	城发集团	
65	解放中路 24 附 1 幢底层	272.64	城发集团	
66	人民西路 318 号	416.02	城发集团	
67	光明路北段大楼西侧朝西屋	22.96	城发集团	
68	解放中路 476 号	71.67	城发集团	
69	解放东路 252 号底层	704.58	城发集团	
70	人民西路 319 号	219.85	城发集团	
71	江海路 128-132 号底层	722.71	城发集团	
72	富丽大厦	7,701.92	城发	苏（2019）海门市不动产权第 0039959 号
73	富丽大厦	-	城发	苏（2019）海门市不动产权第 0039960 号
74	富丽大厦	-	城发	苏（2019）海门市不动产权第 0039961 号
75	老时代	9,394.33	城发	苏（2019）海门市不动产权第 0040079 号
76	尚贤新村 23 幢 101 室	11,381.44	城发	苏（2020）海门市不动产权第 0010147 号
	合计	92,253.64		

（4）固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产分别为 77,512.39 万元、115,518.44 万元、320,149.45 万元和 352,141.91 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 13.03%、17.77%、27.61%和 28.27%，公司固定资产中主要以房屋建筑物及管网设施、机器设备、运输工具和办公及其他设备为主。2018 年末，公司固定资产较 2017 年末增加 38,006.05 万元，增幅为 49.03%，主要系污水处理管网转固所致。2019 年末，公司固定资产较 2018 年末增加 204,631.01 万元，增幅为 177.14%。2020 年 9 月末，公司固定资产较 2019 年末增加 31,992.46 万元，增幅为 9.99%，变化不大。

最近三年及一期末，公司固定资产结构如下表所示：

表 6-31 最近三年及一期末固定资产结构情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年末	2018 年末	2017 年末
固定资产原值:		-	-	-
房屋建筑物及管网设施	370,654.52	329,213.12	121,325.89	84,159.63
机器设备	17,444.33	17,367.04	15,954.63	11,843.03
运输设备	678.79	644.52	594.82	625.62
办公及其他设备	1,856.40	1,766.43	1,681.91	1,399.43
合计	390,634.03	348,991.11	139,557.24	98,027.71
累计折旧:		-	-	-
房屋建筑物及管网设施	31,041.47	22,157.79	18,362.33	15,557.07
机器设备	5,618.29	5,002.08	4,226.24	3,695.82
运输设备	491.19	438.18	379.82	344.8
办公及其他设备	1,341.16	1,243.61	1,070.41	917.63
合计	38,492.12	28,841.67	24,038.81	20,515.32
固定资产净值	352,141.91	320,149.45	115,518.44	77,512.39

表6-32 2020年9月末发行人固定资产中房屋建筑明细表

单位：万元

序号	固定资产名称	所属公司	房产证号	净值
1	东恒盛国际华府 2-606#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045721 号	57.57
2	东恒盛国际华府 2-1303#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045725 号	88.07
3	东恒盛国际华府 2-1502#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045715 号	89.66
4	东恒盛国际华府 2-1503#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045665 号	89.13
5	东恒盛国际华府 2-1702#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045723 号	90.72
6	东恒盛国际华府 2-1703#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045719 号	90.19
7	东恒盛国际华府 7-102#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045718 号	58.70
8	东恒盛国际华府 7-103#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045664 号	84.61
9	东恒盛国际华府 7-2603#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045720 号	94.14
10	东恒盛国际华府 8-102#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045724 号	71.24
11	东恒盛国际华府 8-2801#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045667 号	105.26
12	东恒盛国际华府 8-2802#	城发	苏（2017）海门市不动产权第 0045722 号	77.74
13	海门全域旅游集散中心（东海新村）	城发	苏（2019）海门市不动产权第 0040008-0040016 号	11,276.34
	合计			12,273.37

(5) 在建工程

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020

年 9 月 30 日，公司在建工程分别为 133,966.44 万元、111,440.06 万元、8,888.96 万元和 29,048.37 万元，占同期非流动资产总额的比重分别为 22.52%、17.14%、0.77%和 2.33 %。2018 年末，公司在建工程较 2017 年末减少 22,526.38 万元，降幅为 16.81%，主要系污水处理管网转固所致。2019 年末，公司在建工程较 2018 年末减少 102,551.10 万元，降幅为 92.02%，主要系新人民医院工程及部分自来水管网工程建成转出所致。2020 年 9 月末，公司在建工程较 2019 年末增加 20,159.41 万元，增幅为 226.79 %，主要系在建体育中心投入增加所致。

表 6-33 最近三年及一期末在建工程明细

单位：万元、%

工程名称	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
污水处理管网工程	-	-	6,408.59	72.10	199.56	0.18
自来水管网工程	-	-	257.97	2.90	83,206.50	74.66
苗圃房屋	-	-	-	-	-	-
新人民医院	-	-	-	-	28,034.00	25.16
文化中心	5,683.47	19.57	909.48	10.23	-	-
体育中心	10,201.07	35.12	1,077.93	12.13	-	-
游客集散中心等	-	-	234.99	2.64	-	-
实验学校宿舍	134.89	0.46	-	-	-	-
机器人实验室	445.50	1.53	-	-	-	-
正余工业园区	36.28	0.12	-	-	-	-
富江北路污水管道工程	16.25	0.06	-	-	-	-
五期工程（在建）	4,015.05	13.82	-	-	-	-
间接费用	8,459.67	29.12	-	-	-	-
机器人小镇	56.00	0.19	-	-	-	-
匡河清淤工程	0.18	0.00	-	-	-	-
合计	29,048.37	100.00	8,888.96	100.00	111,440.06	100.00

（二）负债结构分析

公司负债的总体构成情况如下表所示：

表 6-34 最近三年及一期公司负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：	-	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	211,562.00	6.95	258,391.00	9.70	149,630.00	7.01	61,030.00	3.01
应付票据	-	-	6,643.07	0.25	9,500.00	0.44	64,000.00	3.15
应付账款	24,896.99	0.82	59,386.06	2.23	59,422.42	2.78	77,413.33	3.81

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	31,696.72	1.04	25,456.35	0.96	7,907.00	0.37	6,704.38	0.33
应付职工薪酬	335.54	0.01	886.59	0.03	628.13	0.03	622.38	0.03
应交税费	21,108.65	0.69	27,496.69	1.03	23,304.96	1.09	20,725.44	1.02
其他应付款（合计）	67,253.30	2.21	65,909.58	2.47	51,926.71	2.43	53,225.13	2.62
一年内到期的非流动负债	663,886.67	21.81	421,075.14	15.80	417,051.01	19.53	415,924.98	20.48
其他流动负债	300,000.00	9.85	400,000.00	15.01	-	-	-	-
流动负债合计	1,320,739.86	43.39	1,265,244.49	47.49	719,370.23	33.69	699,645.63	34.45
非流动负债：	-	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	1,153,982.27	37.91	894,133.35	33.56	1,024,343.51	47.98	1,148,909.00	56.57
应付债券	542,257.03	17.81	493,092.10	18.51	382,082.39	17.89	135,207.76	6.66
长期应付款	27,215.38	0.89	11,734.53	0.44	9,347.24	0.44	47,131.14	2.32
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,723,454.68	56.61	1,398,959.98	52.51	1,415,773.14	66.31	1,331,247.90	65.55
负债合计	3,044,194.54	100.00	2,664,204.48	100.00	2,135,143.37	100	2,030,893.53	100

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司负债总额分别为 2,030,893.53 万元、2,135,143.37 万元、2,664,204.48 万元和 3,044,194.54 万元。由于公司近年来在土地一级开发、保障房建设、基础设施工程代建等方面的投资项目较多，且项目建设规模较大，公司面临较大的项目建设资金需求，公司负债总额保持在较大规模。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动负债分别为 699,645.63 万元、719,370.23 万元、1,265,244.49 万元和 1,320,739.86 万元，占同期负债总额的比重分别为 34.45%、33.69%、47.49% 和 43.39%；非流动负债分别为 1,331,247.90 万元、1,415,773.14 万元、1,398,959.98 万元和 1,723,454.68 万元，占同期负债总额的比重分别为 65.55%、66.31%、52.51% 和 56.61%，报告期内公司非流动负债占比呈波动态势。

1、流动负债分析

表 6-35 最近三年及一期公司流动负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：	-	-	-	-	-	-	-	-
短期借款	211,562.00	16.02	258,391.00	20.42	149,630.00	20.8	61,030.00	8.72
应付票据	0.00	0.00	6,643.07	0.53	9,500.00	1.32	64,000.00	9.15

应付账款	24,896.99	1.89	59,386.06	4.69	59,422.42	8.26	77,413.33	11.06
预收款项	31,696.72	2.40	25,456.35	2.01	7,907.00	1.1	6,704.38	0.96
应付职工薪酬	335.54	0.03	886.59	0.07	628.13	0.09	622.38	0.09
应交税费	21,108.65	1.60	27,496.69	2.17	23,304.96	3.24	20,725.44	2.96
应付利息	0.00	0.00	32,571.75	2.57	18,377.33	2.55	9,664.60	1.38
其他应付款	67,253.30	5.09	33,337.83	2.63	33,549.38	4.66	43,560.53	6.23
一年内到期的非流动负债	663,886.67	50.27	421,075.14	33.28	417,051.01	57.97	415,924.98	59.45
其他流动负债	300,000.00	22.71	400,000.00	31.61	-	-	-	-
合计	1,320,739.86	100.00	1,265,244.49	100.00	719,370.23	100	699,645.63	100

公司流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期负债和其他流动负债构成，具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款分别为 61,030.00 万元、149,630.00 万元、258,391.00 万元和 211,562.00 万元，占同期流动负债总额的比重分别为 8.72%、20.80%和 20.42%、16.02 %。2018 年末，公司短期借款余额较 2017 年末增加 88,600.00 万元，增幅为 145.17%，主要系保证借款、抵押借款、信用借款增加所致。2019 年末，公司短期借款较 2018 年末增加 108,761.00 万元，增幅为 72.69%，主要系保证借款、信用借款、质押借款增加所致。2020 年 9 月末，公司短期借款较 2019 年末减少 46,829.00 万元，降幅为 18.12 %，主要系质押借款减少所致。

最近三年及一期末，公司短期借款明细如下：

表 6-36 近三年及一期末公司短期借款明细

单位：万元

借款类别	2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	9,562.00	90,891.00	44,030.00	39,530.00
抵押借款	28,000.00	28,000.00	28,000.00	-
保证借款	144,000.00	109,500.00	57,600.00	21,500.00
信用借款	30,000.00	30,000.00	20,000.00	-
合计	211,562.00	258,391.00	149,630.00	61,030.00

（2）应付票据

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付票据分别为 64,000.00 万元、9,500.00 万元、6,643.07 万元和 0.00 万元，占同期流动负债总额的 9.15%、1.32%、0.53%和 0.00%，应付票据余额及占比均有所波动。公司应付票据以银行承兑汇票、商业承兑汇票为主。

2018 年末，公司应付票据较 2017 年末减少 54,500.00 万元，降幅为 85.16%，主要系银行承兑汇票到期兑付所致。2019 年末，公司应付票据较 2018 年末减少 2,856.93 万元，降幅为 30.07%，主要系商业承兑汇票到期所致。2020 年 9 月末，公司应付票据较 2019 年末减少 6,643.07 万元，降幅为 100.00%，主要系信用证到期所致。

最近三年，公司应付票据具体情况如下：

表 6-37 最近三年及一期末公司应付票据明细

单位：万元

类别	2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	650.00	-	64,000.00
商业承兑汇票	-	-	9,500.00	-
信用证	-	5,993.07	-	-
合计	-	6,643.07	9,500.00	64,000.00

(3) 应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付账款分别为 77,413.33 万元、59,422.42 万元、59,386.06 万元和 24,896.99 万元，占同期流动负债总额的比重为 11.06%、8.26%、4.69%和 1.89%。2018 年末，公司应付账款较 2017 年末减少 17,990.91 万元，降幅为 23.24%。2019 年末，公司应付账款较 2018 年末减少 36.36 万元，降幅为 0.06%。2020 年 9 月末，公司应付账款较 2019 年末减少 34,489.07 万元，降幅为 58.08%。报告期各期末，发行人应付账款逐年减少，主要系发行人根据项目进度向工程施工单位支付工程款项所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司前五大应付账款明细如下表所示：

表 6-38 截至 2018 年末前五位应付账款明细表

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项说明
1	江苏南通三建集团股份有限公司	21,802.65	36.69	2 年以内	工程款
2	中如建工集团有限公司	13,988.17	23.54	2 年以内	工程款
3	南通三建控股有限公司	5,505.94	9.27	2 年以内	工程款
4	南通海宇建筑安装工程有限公司 海门分公司	1,459.58	2.46	2 年以内	工程款
5	南通自来水公司	1,148.59	1.93	2 年以内	自来水费
	合计	43,904.93	73.89		

截至 2019 年 12 月 31 日，公司前五大应付账款明细如下表所示：

表 6-39 截至 2019 年末前五位应付账款明细表

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项说明
1	江苏南通二建集团有限公司	11,242.00	18.93	2 年以内	工程款
2	江苏南通三建集团股份有限公司	10,346.54	17.42	2 年以内	工程款
3	南通市中房建设工程有限公司	10,022.57	16.88	2 年以内	工程款
4	中如建工集团有限公司	5,796.25	9.76	2 年以内	工程款
5	海门实业联众有限公司	3,170.56	5.34	2 年以内	工程款
	合计	40,577.91	68.33		

截至 2020 年 9 月 30 日，公司前五大应付账款明细如下表所示：

表 6-39 截至 2020 年 9 月末前五位应付账款明细表

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项说明
1	中如建工集团有限公司	5,349.80	21.49	1-2 年	工程款
2	海门联众实业有限公司	3,464.19	13.91	2 年以内	工程款
3	南通德胜建筑工程有限公司	2,763.19	11.10	1 年以内	工程款
4	江苏南通三建集团股份有限公司	2,735.97	10.99	1 年以内	工程款
5	浙江九合环境股份有限公司	1,129.50	4.54	1 年以内	工程款
	合计	15,442.65	62.03		

（4）其他应付款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应付款分别为 43,560.53 万元、33,549.38 万元、33,337.83 万元和 30,109.86 万元，占同期流动负债总额的比重为 6.23%、4.66%、2.63%和 2.28%。2018 年末，公司其他应付款较 2017 年末减少 10,011.15 万元，减幅为 22.98%，主要系往来款减少所致。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末减少 977.55 万元，降幅为 2.91%，主要系往来款减少所致。2020 年 9 月末，公司其他应付款较 2019 年末减少 3,227.97 万元，降幅为 9.68%，主要系往来款减少所致。

表 6-40 近三年及一期末其他应付款分类列示

单位：万元、%

款项性质	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金、保证金	3,187.09	10.58	1,529.79	4.59	1,489.38	4.44	890.59	2.04

款项性质	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代收款	7,457.53	24.77	7,754.56	23.26	7,730.48	23.04	7,015.85	16.11
往来款	17,465.24	58.01	22,053.40	66.15	22,329.52	66.56	33,654.09	77.26
暂借款	2,000.00	6.64	2,000.00	6.00	2,000.00	5.96	2,000.00	4.59
合计	30,109.86	100	33,337.83	100	33,549.38	100	43,560.53	100

截至 2019 年 12 月 31 日，公司前五大其他应付款主要明细如下：

表 6-41 2019 年末前五位其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项说明
1	海门市开发区土地开发服务公司	8,952.48	26.85	2 年以内	往来款
2	海门市政府投资项目建设中心	6,631.80	19.89	2 年以内	往来款
3	江苏海鸿投资控股集团有限公司	4,601.00	13.80	2 年以内	往来款
4	南通市海门区财政局	2,790.84	8.37	2 年以内	往来款
5	江苏长江口开发集团有限公司	1,023.13	3.07	2 年以内	往来款
	合计	23,999.24	71.99		

截至 2020 年 9 月 30 日，公司前五大其他应付款主要明细如下：

表 6-41 2020 年 9 月末前五位其他应付款明细表

单位：万元、%

序号	债权单位名称	余额	占比	账龄	款项说明
1	南通市海门区建设局	3,548.00	11.78	2-3 年	往来款
2	财政局-污水处理费	4,892.07	16.25	1 年以内	往来款
3	海门市南黄海建设发展有限公司	3,000.00	9.96	3 年以上	往来款
4	海门市滨江建设发展有限公司	2,100.00	6.97	1-2 年	往来款
5	海门市经济技术开发区管理委员会	2,000.00	6.64	1-2 年	往来款
	合计	15,540.07	51.61		

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 415,924.98 万元、417,051.01 万元、421,075.14 万元和 663,886.67 万元，占同期流动负债总额的比重为 59.45%、57.97%、33.28%和 50.27 %。近三年，公司一年内到期的非流动负债基本保持稳定。2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 242,811.53 万元，涨幅 57.66%，主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。

表 6-42 近三年末一年内到期的非流动负债分类列示

单位：万元

借款类别	2020年9月末	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
1年内到期的长期借款	461,030.75	393,075.14	389,051.01	363,924.98
1年内到期的应付债券	202,855.91	28,000.00	28,000.00	52,000.00
1年内到期的长期应付款	-	-	-	-
合计	663,886.67	421,075.14	417,051.01	415,924.98

（6）其他流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他流动负债分别为 0 万元、0 万元和 400,000.00 万元和 300,000.00 万元，占同期流动负债总额的比重为 0%、0%、31.61%和 22.71 %。2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

表 6-43 2020 年 9 月末其他流动负债明细

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期末余额
19 海门 03	70,000.00	2019 年 10 月 30 日	1 年	70,000.00
19 海门 04	130,000.00	2019 年 11 月 28 日	1 年	130,000.00
20 海门 D1	100,000.00	2020 年 5 月 27 日	1 年	100,000.00
合计	300,000.00			300,000.00

2、非流动负债分析

表 6-44 最近三年及一期公司非流动负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：	-	-	-	-	-	-	-	-
长期借款	1,153,982.27	66.96	894,133.35	63.91	1,024,343.51	72.35	1,148,909.00	86.3
应付债券	542,257.03	31.46	493,092.10	35.25	382,082.39	26.99	135,207.76	10.16
长期应付款	27,215.38	1.58	11,734.53	0.84	9,347.24	0.66	47,131.14	3.54
合计	1,723,454.68	100.00	1,398,959.98	100.00	1,415,773.14	100	1,331,247.90	100

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，具体情况如下：

（1）长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款分别为 1,148,909.00 万元、1,024,343.51 万元、894,133.35 万元和 1,153,982.27 万元，占同期非流动负债总额的比重为 86.30%、72.35%、63.91%和 66.96%。2018 年末，公司长期借款较 2017 年末减少 124,565.49 万元，降幅为 10.84%。2019 年末，公司长期借款较 2018 年末减少 130,210.16 万元，降幅为 12.71%。2020 年 9 月末，公司长期借款较 2019 年末增加 259,848.92

万元，涨幅为 29.06 %。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款按借款条件分类明细如下表所示：

表 6-45 近三年末公司长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	94,000.00	54,871.00	100,668.00	174,594.03
抵押借款	154,400.00	179,020.00	220,050.00	200,250.00
保证借款	377,243.40	475,745.69	634,958.84	606,064.97
抵押+保证借款	198,632.20	184,496.67	68,666.67	168,000.00
信用借款	484,106.67	-	-	-
合计	1,153,982.27	894,133.35	1,024,343.51	1,148,909.00

（2）应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付债券余额分别为 135,207.76 万元、382,082.39 万元、493,092.10 万元和 542,257.03 万元，占同期非流动负债总额的比重为 10.16%、26.99%、35.25%和 31.46 %。公司应付债券系公司 2015 年发行的企业债券、2018 年发行的公司债券、2019 年发行的企业债券和 2020 年发行的公司债券。2018 年末，公司应付债券余额较 2017 年末增加 246,874.63 万元，增幅为 182.59%，主要系公司新增发行“18 海门 01”、“18 海门 02”、“18 海门 03”和“18 海门 04”公司债券所致。2019 年末，公司应付债券余额较 2018 年末增加 111,009.71 万元，增幅为 29.05%，主要系公司发行“19 海城发”企业债券所致。2020 年 9 月末，公司应付债券余额较 2019 年末增加 49,164.93 万元，增幅为 9.97 %，主要系公司发行“20 海门 01”和“20 海门 PPN001”债所致。

近三年及一期末具体情况如下：

表 6-46 近三年及一期末应付债券明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
12 海城投债	-	-	-	23,880.48
15 海城投债	27,873.70			
18 海门 01	-	59,910.94	59,834.29	-
18 海门 02	39,897.48	39,867.98	39,831.15	-
18 海门 03	-	114,734.21	114,547.16	-
18 海门 04	84,524.05	84,422.27	84,296.68	-

19 海城发	138,500.71	138,389.91	-	-
20 海门 01	101,748.30	-	-	-
20 海门 PPN001	49,842.77	-	-	-
20 海门 PPN001	99,870.02	-	-	-
合计	745,112.94	493,092.10	382,082.39	135,207.76

（三）现金流量情况分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司合并报表的现金流量情况如下表所示：

表 6-47 最近三年及一期公司现金流量情况表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	403,360.38	646,458.39	568,578.84	578,505.26
经营活动现金流出小计	537,057.84	582,589.75	675,981.65	742,245.05
经营活动产生的现金流量净额	-133,697.46	63,868.64	-107,402.81	-163,739.79
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	3,004.89	1,493.16	5,885.94	1,601.37
投资活动现金流出小计	58,863.63	62,420.15	12,644.40	28,578.64
投资活动产生的现金流量净额	-55,858.75	-60,926.99	-6,758.46	-26,977.26
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,265,084.93	1,244,532.62	887,781.69	877,439.66
筹资活动现金流出小计	1,169,568.32	1,075,240.35	692,336.25	805,520.22
筹资活动产生的现金流量净额	95,516.61	169,292.27	195,445.44	71,919.44
现金及现金等价物净增加额	-94,039.60	172,233.93	81,284.17	-118,797.62

1、经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -163,739.79 万元、-107,402.81 万元、63,868.64 万元和 -133,697.46 万元。公司经营活动产生的现金流量明细如下表所示：

表 6-48 最近三年及一期公司经营活动产生的现金流量明细

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	118,233.99	206,188.74	258,056.14	182,260.35
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	285,126.39	440,269.65	310,522.70	396,244.91
现金流入小计	403,360.38	646,458.39	568,578.84	578,505.26
购买商品、接受劳务支付的现金	268,479.88	388,415.54	452,416.77	333,250.36
支付给职工以及为职工支付的现金	5,225.00	6,193.44	5,177.58	4,715.90
支付的各项税费	6,836.86	7,873.47	9,634.66	26,459.58
支付的其他与经营活动有关的现金	256,516.10	180,107.31	208,752.65	377,819.21
现金流出小计	537,057.84	582,589.75	675,981.65	742,245.05

经营活动产生的现金流量净额	-133,697.46	63,868.64	-107,402.81	-163,739.79
---------------	-------------	-----------	-------------	-------------

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流入分别为 578,505.26 万元、568,578.84 万元、646,458.39 万元和 403,360.38 万元，其中收到的销售商品、提供劳务收到的现金分别为 182,260.35 万元、258,056.14 万元、206,188.74 万元和 118,233.99 万元，主要为公司土地开发、保障房建设和销售、基础设施建设代建和水务业务产生的现金流入；收到其他与经营活动有关的现金分别为 396,244.91 万元、310,522.70 万元、440,269.65 万元和 285,126.39 万元，主要系公司与海门区范围内的企事业单位发生的往来款；收到的税费返还为 0 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流出分别为 742,245.05 万元、675,981.65 万元、582,589.75 万元和 537,057.84 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 333,250.36 万元、452,416.77 万元、388,415.54 万元和 268,479.88 万元，主要为支付土地开发、基建项目、保障房建设的工程款；公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 377,819.21 万元、208,752.65 万元、180,107.31 万元和 256,516.10 万元，主要系公司与海门市范围内的企事业单位发生的往来款。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-26,977.26 万元、-6,758.46 万元、-60,926.99 万元和-55,858.75 万元。公司投资活动产生的现金流量明细如下表所示：

表 6-49 最近三年及一期公司投资活动产生的现金流量明细

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资收到的现金	1,399.53	-	357.14	-
取得投资收益收到的现金	1,603.73	1,493.06	1,819.88	1,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.62	0.10	3,708.60	1.37
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.33	-
现金流入小计	3,004.89	1,493.16	5,885.94	1,601.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,060.18	60,855.58	12,644.40	18,578.64
投资所支付的现金	10,803.46	1,500.00	-	10,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	64.57	-	-

现金流出小计	58,863.63	62,420.15	12,644.40	28,578.64
投资活动产生的现金流量净额	-55,858.75	-60,926.99	-6,758.46	-26,977.26

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 1,601.37 万元、5,885.94 万元、1,493.16 万元和 3,004.89 万元。2018 年度投资活动产生的现金流入较 2017 年度有所增加，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额所致。2019 年发行人无处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金，因此投资活动产生的现金流入相应减少。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 28,578.64 万元、12,644.40 万元、62,420.15 万元和 58,863.63 万元，其中购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金分别为 18,578.64 万元、12,644.40 万元、60,855.58 万元和 48,060.18 万元，主要为公司购入土地使用权和在建工程支付的现金；公司投资所支付的现金分别为 10,000.00 万元、0 万元和 10,803.46 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 71,919.44 万元、195,445.44 万元、169,292.27 万元和 95,516.61 万元。公司筹资活动产生的现金流量明细如下表所示：

表 6-50 最近三年及一期公司筹资活动产生的现金流量明细

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资所收到的现金	-	20,916.00	108,240.00	170,000.00
借款所收到的现金	1,178,562.00	1,198,265.00	753,675.50	642,124.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	86,522.93	25,351.62	25,866.19	65,315.66
现金流入小计	1,265,084.93	1,244,532.62	887,781.69	877,439.66
偿还债务所支付的现金	773,586.47	702,690.03	544,243.46	538,603.84
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	98,488.77	119,007.77	118,770.97	114,916.38
支付的其他与筹资活动有关的现金	297,493.07	253,542.55	29,321.82	152,000.00
现金流出小计	1,169,568.32	1,075,240.35	692,336.25	805,520.22
筹资活动产生的现金流量净额	95,516.61	169,292.27	195,445.44	71,919.44

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动现金流入分别为 877,439.66 万元、887,781.69 万元、1,244,532.62 万元和 1,265,084.93 万元，其中借款所收到的现金分别为 642,124.00 万元、753,675.50 万元、1,198,265.00

万元和 1,178,562.00 万元，主要为发行债券和银行贷款收到的现金。报告期内伴随公司业务规模不断扩大，公司筹资活动现金流入呈上升趋势。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流出分别为 805,520.22 万元、692,336.25 万元、1,075,240.35 万元和 1,169,568.32 万元，主要为偿还借款、偿还债券、支付债务利息的流出。

（四）偿债能力分析

1、公司偿债能力指标分析

（1）主要偿债指标

近三年及一期，公司合并报表范围的偿债能力指标如下：

表 6-51 最近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末/度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
流动比率	3.05	2.93	4.53	4.34
速动比率	1.44	1.27	2.02	2.00
资产负债率（%）	57.76	54.76	54.67	55.90
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.50	0.44	0.50
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

（2）短期偿债能力分析

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司流动比率分别为 4.34、4.53、2.93 和 3.05，速动比率分别 2.00、2.02、1.27 和 1.44。总体来看，2019 年末，发行人流动比率、速动比率较 2018 年末有所降低，主要系 2019 年末短期融资增加所致。

（3）长期偿债能力分析

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司资产负债率分别为 55.90%、54.67%、54.76%和 57.76%。总体来看，公司资产负债率保持稳定。

（4）利息保障倍数分析

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.50、0.44 和 0.50，受工程建设扩大资本化利息支出增加的影响，利息保障倍数呈下降趋势，但仍保持在可控的水平，公司息税折旧摊销前利润对利息支出和资本化利息成本的保障较好，发行人具有按期每年偿还有息负债利息的能力。

（5）从贷款偿还率、利息偿付率分析

公司始终坚持持续健康、稳健发展的原则，按期偿还有关债务。在生产经营过程中，公司与银行、融资租赁等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司各项贷款及融资租赁款项均能按期偿还本息，从未出现过逾期状况。

（6）银行授信额度分析

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，发行人共获得银行授信额度合计 2,197,925.00 万元，已使用授信额度 1,851,325.00 万元，尚未使用额度 346,600.00 万元。

（7）公司偿债能力总体评价

公司具有较强的盈利能力，公司整体偿债能力较好，并且公司具有良好的银行资信，与金融机构的关系较好，间接债务融资能力较强，不存在现实的偿债风险。未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本期债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

（五）营运能力分析

近三年及一期，公司合并报表范围的资产周转能力指标如下：

表 6-52 最近三年及一期公司营运能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
应收账款周转率（次）	1.47	2.94	3.95	8.97
流动资产周转率（次）	0.04	0.06	0.06	0.07
总资产周转率（次）	0.03	0.05	0.05	0.06
存货周转率（次）	0.08	0.09	0.10	0.10

注：1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款净额；
2、流动资产周转率=营业收入/平均流动资产；
3、总资产周转率=营业收入/平均总资产；
4、存货周转率=营业成本/平均存货余额；

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的应收账款周转率分别 8.97 次、3.95 次、2.94 次和 1.47 次。2018 年及 2019 年，公司应收账款周转率较上年有所下降，主要系发行人业务规模扩张，应收账款余额相应增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司流动资产周转率分别为 0.07 次、0.06 次、0.06 次和 0.04 次，流动资产周转率较低，其主要原因是公司存货资产规模较大，符合发行人所在行业的属性。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司总资产周转率分别为 0.06 次、0.05 次、0.05 次和 0.03 次，总资产周转率较低，主要是因为主营业务具有固定资产、存货占比较高的行业特征，进而使公司整体资产周转率较低。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的存货周转率分别为 0.10 次、0.10 次、0.09 次和 0.08 次。公司的存货周转率较低，符合发行人所在行业的属性。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力分析

近三年及一期，公司合并利润表主要财务数据如下表所示：

表 6-53 最近三年及一期公司主要盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	162,752.55	214,543.88	195,722.67	206,232.85
营业成本	138,113.11	183,381.91	164,835.73	167,213.49
毛利率（%）	15.14	14.52	15.78	18.92
营业利润	18,953.46	30,517.47	25,994.79	25,199.24
利润总额	18,962.04	30,486.00	25,941.30	24,926.46
净利润（含少数股东损益）	17,646.30	26,321.22	23,911.52	22,843.05
归属于母公司所有者净利润	17,607.83	26,132.16	23,710.79	22,645.95
平均总资产回报率（%）	0.68	1.18	1.23	1.46
加权平均净资产收益率（%）	0.80	1.33	1.42	1.60
扣除非经常性损益后净利润	9014.12	11,902.32	11,389.18	2,998.63
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.41	0.60	0.68	0.21

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司盈利能力稳中有升。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 206,232.85 万元、195,722.67 万元、214,543.88 万元和 162,752.55 万元；2017 年度、2018 年度、2019

年度及 2020 年 1-9 月，营业成本分别为 167,213.49 万元、164,835.73 万元、183,381.91 万元和 138,113.11 万元。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现毛利润 39,019.36 万元、30,886.94 万元、31,161.97 万元和 24,639.44 万元，分别实现毛利率 18.92%、15.78%、14.52%和 15.14%。2018 年度公司毛利率有所下降，主要原因是当期工程建设及管理业务毛利率下降。2019 年度公司毛利率有所下降，主要原因是业务结构中毛利率较低的商品贸易业务规模扩张，占比增加所致。

2、期间费用分析

表 6-54 最近三年及一期公司期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	839.23	0.52	884.63	0.41	587.74	0.3	567.54	0.28
管理费用	4,776.39	2.93	6,702.88	3.12	5,162.37	2.64	4,484.64	2.17
财务费用	14,283.72	8.78	19,497.24	9.09	17,762.81	9.08	23,776.37	11.53
期间费用合计	19,899.34	12.23	27,084.75	12.62	23,512.92	12.01	28,828.55	13.98
营业收入	162,752.55	100.00	214,543.88	100	195,722.67	100	206,232.85	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司期间费用分别为 28,828.55 万元、23,512.92 万元、27,084.75 万元和 19,899.34 万元，占营业收入的比例分别为 13.98%、12.01%、12.62%和 12.23%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司销售费用的金额分别为 567.54 万元、587.74 万元、884.63 万元和 839.23 万元，占营业收入的比例分别为 0.28%、0.30%、0.41%和 0.52%，占比较小；管理费用的金额分别为 4,484.64 万元、5,162.37 万元、6,702.88 万元和 4,776.39 万元，占营业收入的比例分别为 2.17%、2.64%、3.12%和 2.93%。近三年公司合并范围扩大，同时国企改革后，公司积极拓展业务，人员数量增加，导致管理费用逐年增加。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司财务费用的金额分别为 23,776.37 万元、17,762.81 万元、19,497.24 万元和 14,283.72 万元，占营业收入的比重分别为 11.53%、9.08%、9.09%和 8.78%。公司财务费用在期间费用中占较大比重，主要原因是随着公司土地整理、保障房建设、基础设施代建业务

的发展，公司具有较强的融资需求。

3、政府补助分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人每年获得保障房业务收入差额补偿款分别为 44.37 万元、1,430.36 万元、9,521.75 万元和 6,276.48 万元，除保障房业务收入差额补偿款外的政府补贴收入分别为 20,127.92 万元、15,482.92 万元、18,256.49 万元和 17,244.00 万元，当期实现利润总额分别为 24,926.46 万元、25,941.30 万元、30,486.00 万元和 18,962.04 万元，政府补助占利润总额的比例较高，政府补助为发行人的盈利提供了有力支撑。

表 6-55 最近三年及一期公司收到政府补助明细情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设补贴	2,000.00	8.50	11,000.00	39.60	8,000.00	47.30	10,000.00	49.57
保障房建设补贴 （不含保障房业务收入差额补偿）	2,542.00	10.81	0.00	0.00	245.75	1.45	5,074.00	25.15
自来水生产补贴	1,000.00	4.25	3,000.00	10.80	3,000.00	17.74	2,000.00	9.91
污水处理补贴	3,000.00	12.75	4,000.00	14.40	4,000.00	23.65	3,000.00	14.87
其他补贴	80.00	0.34	256.49	0.92	237.14	1.40	53.92	0.27
小计	8,622.00	36.66	18,256.49	65.72	15,482.89	91.54	20,127.92	99.78
保障房业务收入差额补偿	6,276.48	26.69	9,521.75	34.28	1,430.36	8.46	44.37	0.22
合计	23,520.48	100.00	27,778.24	100.00	16,913.25	100.00	20,172.29	100.00

发行人是海门市资产规模最大的国有独资公司，统筹海门市城市基础设施建设事业，在海门市相关领域处于行业主导地位。为进一步支持公司可持续发展，海门市财政局与发行人签订了《保障性住房项目建议协议书》，自 2017 年开始对于发行人保障房销售收入不足建设总成本 115% 的部分给予差额补偿。此外，发行人成立至今一直得到海门市政府的大力支持，海门市政府每年都对发行人相关业务进行补贴。近年来发行人资产规模及业务规模逐步增大，预计海门市将持续给予发行人各业务的财政补贴。

（七）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、未来业务目标

2016 年是“十三五”规划的起始之年，公司结合海门市总体规划意向，制定了明确的发展战略。

（1）优化资本结构，实现全面发展

依托地方政府支持优势，进一步整合市区国有资产，多渠道筹措城市基础设施建设资金，合理运作土地资源，通过重大城建项目的投入以及资本、资产的市场化运作，提升经营的层次和效益，为加速本地区城市化进程服务。

（2）拓展多元业务，实现快速增长

发行人将抓住海门市“十三五”期间加速新型城市化进程的契机，未来以可持续发展为目标，夯实目前以城市基础设施建设以及保障性住房建设为主的业务模式，拓宽工作思路，在业务类型和收入渠道上进行更多有益探索，通过收购、新建等多种方式拓展公司业务范围，最终形成多元互补的良性发展模式。

（3）完善公司治理结构，提高核心竞争力

公司将进一步完善治理结构，以城市现代化建设为目标，以体制创新和机制创新为动力，坚持在企业经济效益、社会效益有机统一的基础上，加强市场化运作，不断提升企业形象和服务水平，把公司办成具有出色投资实力和资本运作能力的城市建设与运营企业。

2、盈利能力的可持续性分析

（1）南通地区发展带来发展机遇

2017 年、2018 年和 2019 年度，南通市地区生产总值分别为 7,734.60 亿元、8,427.00 亿元和 9,383.40 亿元。海门地区生产总值分别为 1,135.90 亿元、1,249.00 亿元和 1,350.00 亿元，海门市地区经济状况良好，城市快速发展，对发行人主营业务的需求较大。根据南通市“十三五”规划纲要，南通市将进一步加快城市建设。南通市城市进一步发展为发行人提供了广阔的市场。

（2）公司自身经营状况良好

发行人作为海门市最重要的国有投资建设主体，在海门市基础设施建设及保障房业务等方面占据重要行业地位，拥有绝对竞争优势。近年来发行人资产及业务规模逐步增大，营业收入稳步增加。同时发行人积极寻求业务转型升级，探索多元化企业经营模式，创新管理体制，为公司发展带来新的活力，整体来看发行人具有良好的发展前景。

五、发行人最近一年有息债务情况

（一）发行人有息债务情况及期限结构

发行人有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券。截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 2,871,687.97 万元，具体情况如下表所示。截至募集说明书出具之日，发行人有息债务偿付情况正常，不存在违约情形。

表 6-56 截至 2020 年 9 月末有息债务情况表

单位：万元、%

科目	金额	占比
短期借款	211,562.00	7.37
一年内到期的非流动负债	663,886.67	23.12
其他流动负债	300,000.00	10.45
一年以内有息负债合计	1,175,448.67	40.93
长期借款	1,153,982.27	40.18
应付债券	542,257.03	18.88
一年以上有息负债合计	1,696,239.30	59.07
合计	2,871,687.97	100.00

（二）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 2,871,687.97 万元，有息债务余额担保结构明细如下：

表 6-57 2020 年 9 月末发行人有息债务的担保结构

单位：万元

借款类别	短期借款	长期借款	一年内到期的非流动负债	应付债券	其他流动负债
质押借款	9,562.00	94,000.00	13,871.00		
抵押借款	28,000.00	198,632.20	66,380.00		
保证借款	144,000.00	377,243.40	300,249.75	166,374.41	
信用借款	30,000.00	484,106.67	283,385.91	375,882.62	300,000.00
合计	211,562.00	1,153,982.27	663,886.67	542,257.03	300,000.00

（三）发行债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券总额计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；

3、假设本期债券募集资金规模为 10 亿元，全部用于偿还到期或回售的公司债券；（注：模拟计算时不考虑发行费用）

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

表 6-58 本期债券发行对合并口径资产负债表影响情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末 (发行前)	2020 年 9 月末 (发行后)	变动情况
流动资产合计	4,024,534.40	4,024,534.40	-
非流动资产合计	1,245,713.14	1,245,713.14	-
资产总计	5,270,247.54	5,270,247.54	-
流动负债合计	1,320,739.86	1,220,739.86	-100,000.00
非流动负债合计	1,723,454.68	1,823,454.68	100,000.00
负债合计	3,044,194.54	3,044,194.54	-
资产负债率 (%)	57.76	57.76	-
流动比率 (倍)	3.05	3.30	0.25
速动比率 (倍)	1.44	1.56	0.12

本期债券的发行将对有利于公司短期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

六、资产抵质押、担保情况及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至募集说明书出具日，公司无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书出具日，发行人不存在尚未了结的单笔金额在 100 万元人民币以上诉讼、仲裁和行政处罚事项。

（三）资产权利限制情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产总额为 570,948.91 万元，其中受限货币资金 212,000.00 万元，受限存货 328,042.62 万元，受限投资性房地产 30,906.29 万元，具体情况如下：

表 6-59 截至 2020 年 9 月末发行人受限资产情况表

单位：万元

科目	金额	受限原因
货币资金	212,000.00	已质押的存款和保证金
存货-土地使用权	328,042.62	已抵押
投资性房地产	30,906.29	已抵押
合计	570,948.91	

表 6-60 截至 2020 年 9 月末发行人受限土地使用权明细表

单位：平方米、万元

序号	座落	金额	权证号	面积 (m ²)	抵押权人	抵押起始日
1	海门港堤顶公路北、长沙路西侧	7,871.89	海国用(2008)第 420112 号	48,985.00	农业银行海门支行	2016/11/30 至 2025/8/28
2	海门港大达路北、大港路西侧	15,863.69	海国用(2008)第 420113 号	140,412.00	中国工商银行海门支行	2018/1/5 至 2022/12/31
3	海门镇人民中路北、江海路东侧	5,484.07	苏(2018)海门市不动产权第 0020373 号	12,677.00	浙商银行海门支行	2018/07/01 至 2021/07/01
4	海门市开发区长治南路东侧、临港路南侧	15,131.72	海国用(2011)第 420134 号	61,238.00	中国农业发展银行	2020/06/22 至 2038/06/21
5	海门港规划大江路北、长苏路东 288.1 米	20,604.70	海国用(2012)第 420160 号	53,431.00	中国农业发展银行	2020/06/22 至 2038/06/21
6	海门港规划长苏路东、大江路北侧	49,611.05	海国用(2012)第 420161 号	128,580.00	中国农业发展银行	2020/06/22 至 2038/06/21
7	海门开发区新江海河西侧、东部疏港路东侧	33,254.61	海国用(2015)第 420032 号	55,556.00	中国工商银行海门支行	2015/12/17 至 2022/12/31
8	海门开发区长江北侧、东部疏港路西侧	25,468.84	海国用(2015)第 420034 号	41,900.00	中国工商银行海门支行	2016/01/12 至 2023/12/31
9	海门港新区西安路东、规划沿海大道南侧	23,036.37	苏(2016)海门市不动产权第 0012620 号	55,000.00	中国农业发展银行	2017/7/10 至 2036/07/09
10	海门市海门港新区通海界东侧、规划西宁路西侧	33,095.44	苏(2016)海门市不动产权第 0018335 号	80,000.00	广发银行南通分行	2019/5/21 至 2021/12/31
11	海门港新区通海界东侧	32,619.37	苏(2018)海门市不动产权第 0029215 号	79,046.00	中国民生银行南通分行	2020/1/19 至 2022/1/18
12	海门港规划长海路西 268.5 米，大江路北侧	24,973.46	海国用(2012)第 420257 号	66,667.00	中国工商银行海门支行	2018/8/28 至 2030/12/31
13	海门市开发区立新河西侧、老江堤南侧	41,027.42	苏(2017)海门市不动产权第 0047769 号	66,666.00	中国工商银行海门支行	2018/8/28 至 2030/12/31

序号	座落	金额	权证号	面积 (m ²)	抵押权人	抵押起始日
	合计	328,042.62		890,158.00		

表 6-61 截至 2020 年 9 月末发行人受限房地产明细表

单位：平方米、万元

序号	房屋建筑物名称	产权证编号	面积	账面价值	抵押权人	抵押起始日	抵押到期日
1	百货大楼	海政房第 20131410 号/ 海国用（2010）第 071085 号	12,353.73	13,430.01	中国工商银行 海门支行	2017/10/31	2022/10/31
2	文峰（五交化公司）	海政房第 1008702 号/ 海国用（2008）第 071010 号	15,215.47	17,476.28	中国工商银行 海门支行	2017/10/31	2022/10/31
	合计		27,569.20	30,906.29			

海门市开源城镇化建设投资有限公司以其对海门市财政局关于海门张謇工程项目项下全部权益和收益作为应收账款向质权人中合中小企业融资担保股份有限公司办理质押，作为中合中小企业融资担保股份有限公司为发行人发行企业债券提供保证担保的反担保措施。上述质押事项的主合同金额 9.22 亿元。

海门市康泰资产管理有限公司以其对海门市人民政府就海门市新院项目二期项目项下全部权益和收益作为应收账款向质权人中国工商银行股份有限公司借款 2.80 亿元，上述质押事项的主合同金额 6.60 亿元。

截至目前，上述工程项目尚未竣工结算，未形成应收账款科目余额。

表 6-62 截至 2020 年 9 月末发行人融资租赁受限资产情况

序号	资产名称	受限原因	抵质押权人	期限
1	道路资产及附属设施	融资租赁	平安国际融资租赁有限公司	2019/6/24-2024/6/24
2	管网设备	融资租赁	平安国际融资租赁有限公司	2025/09/17-2025/09/17
3	管网设备	融资租赁	徐州恒鑫金融租赁股份有限公司	2018/06/25-2023/06/25
4	管网设备	融资租赁	浦银金融租赁股份有限公司	2014/7/10-2022/7/10
5	管网设备	融资租赁	江西金融租赁股份有限公司	2017/11/07-2020/11/07
6	管网设备	融资租赁	重庆鈞渝金融租赁股份有限公司	2017/12/05-2022/12/05
7	管网设备	融资租赁	江苏金融租赁股份有限公司	2018/04/10-2028/04/10
8	管网设备	融资租赁	江苏省再保融资租赁有限公司	2018/04/22-2023/04/22
9	管网设备	融资租赁	华融金融租赁股份有限公司	2018/05/21-2025/05/21

除上述情况外，发行人无其他资产受限情况。

（四）对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径对外担保余额合计为 757,422.05 万元，

具体情况如下：

表 6-63 截至 2020 年 9 月末发行人合并口径对外担保明细表

单位：万元

序号	类型	被担保人	放款日期	到期日期	担保余额
1	保证	海门市地产开发服务有限公司	2017/7/25	2021/12/28	70.00
2	保证	海门市地产开发服务有限公司	2018/9/11	2021/12/18	9,100.00
3	保证	海门市地产开发服务有限公司	2018/10/23	2021/12/18	4,830.00
4	保证	海门市南海水务有限公司	2018/2/1	2023/2/1	7,962.40
5	保证	海门市南海水务有限公司	2018/8/10	2023/8/10	9,440.27
6	保证	海门市南海水务有限公司	2016/6/29	2021/6/29	7,250.00
7	保证	海门市大美建设投资发展有限公司	2019/10/29	2020/10/24	2,500.00
8	保证	海门市新农发展投资有限公司	2019/12/17	2020/12/16	8,100.00
9	保证	海门市拓日建设发展有限公司	2019/12/31	2020/12/29	15,000.00
10	保证	海门市恒达水利建设投资有限公司	2019/10/30	2020/10/29	20,000.00
11	保证	江苏叠石桥投资有限公司	2018/2/14	2023/2/14	7,921.95
12	保证	江苏叠石桥投资有限公司	2019/6/12	2021/6/12	30,000.00
13	保证	江苏叠石桥投资有限公司	2019/12/5	2022/12/5	10,000.00
14	保证	海门市东盛水利建设投资有限公司	2017/8/11	2024/12/26	36,000.00
15	保证	海门市东盛水利建设投资有限公司	2016/12/27	2024/12/26	500.00
16	保证	海门东跃水利建设投资有限公司	2015/1/4	2022/12/25	4,000.00
17	保证	海门东跃水利建设投资有限公司	2015/4/8	2022/12/25	3,100.00
18	保证	海门东跃水利建设投资有限公司	2015/1/22	2022/12/25	5,400.00
19	保证	海门东跃水利建设投资有限公司	2015/2/12	2022/12/25	6,000.00
20	保证	海门东跃水利建设投资有限公司	2015/2/9	2022/12/25	4,000.00
21	保证	海门市蓝天交通建设有限责任公司	2020/3/19	2024/2/21	6,900.00
22	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018/12/21	2021/7/12	28,990.00
23	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018/12/21	2021/7/12	
24	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2018/12/21	2021/7/12	
25	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2019/1/10	2021/7/12	
26	保证	海门市海泰交通运输有限公司	2019/1/10	2021/7/12	
27	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/6/12	2021/7/15	2,100.00
28	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/6/12	2022/1/15	3,800.00
29	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/6/12	2022/7/15	3,800.00
30	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/6/12	2023/1/15	3,800.00
31	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/2/2	2023/12/26	23,000.00
32	保证	海门市正丰建设投资有限公司	2016/1/21	2025/3/21	26,400.00
33	保证	海门市巨力实业有限责任公司	2019/10/30	2020/10/29	15,000.00
34	保证	海门市城建污水处理有限公司	2018/1/10	2021/1/10	29,500.00
35	保证	海门市城建污水处理有限公司	2018/4/17	2021/4/17	10,000.00
36	保证	海门市城建污水处理有限公司	2018/2/1	2023/2/1	7,971.51
37	保证	海门市城建污水处理有限公司	2018/11/30	2023/11/30	10,889.50
38	保证	海门市城建污水处理有限公司	2019/3/21	2021/12/20	17,900.00
39	保证	海门市城建污水处理有限公司	2019/2/22	2021/12/20	
40	保证	海门市城建污水处理有限公司	2019/3/28	2021/12/20	
41	保证	海门市城建污水处理有限公司	2019/4/9	2021/12/20	
42	保证	南通通海港口有限公司	2018/7/2	2030/12/7	67,197.60

43	保证	南通通海港口有限公司	2016/12/7	2030/12/7	
44	保证	南通通海港口有限公司	2018/5/2	2030/12/7	
45	保证	南通通海港口有限公司	2017/6/1	2030/12/7	
46	保证	南通通海港口有限公司	2016/10/28	2030/12/7	110.00
47	保证	南通北外滩建设工程有限公司	2016/4/1	2021/6/30	
48	保证	南通北外滩建设工程有限公司	2016/5/23	2021/12/29	7,500.00
49	保证	南通北外滩建设工程有限公司	2016/6/16	2021/12/29	
50	保证	江苏长江口开发集团有限公司	2017/11/1	2020/11/1	25,000.00
51	保证	江苏海临实业发展有限公司	2016/2/29	2020/12/20	1,250.00
52	保证	江苏海临实业发展有限公司	2016/4/8	2020/12/20	1,625.00
53	保证	江苏海临实业发展有限公司	2017/5/25	2021/12/20	13,800.00
54	保证	江苏海临实业发展有限公司	2016/3/31	2020/12/20	625.00
55	保证	中南控股集团有限公司	2020/1/19	2021/1/18	8,800.00
56	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020/1/20	2021/1/19	4,500.00
57	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020/1/16	2021/1/15	4,000.00
58	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020/1/16	2021/1/15	5,800.00
59	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2019/4/25	2020/12/25	30,000.00
60	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2019/12/17	2020/12/17	7,500.00
61	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020/2/25	2021/2/20	8,000.00
62	保证	海门市交通产业集团有限公司	2018/11/19	2020/11/2	6,800.00
63	保证	海门市达源水务有限公司	2019/9/27	2029/9/21	9,900.00
64	保证	海门市保障房建设投资集团有限公司	2019/1/2	2022/1/2	41,700.00
65	保证	南通叠石桥城建综合开发有限公司	2019/11/22	2024/11/22	6,505.81
66	保证	海门神舟科技创业园有限公司	2019/12/27	2020/12/20	8,000.00
67	保证	江苏长江口开发集团有限公司	2020/2/19	2022/2/11	9,000.00
68	保证	江苏叠石桥投资有限公司	2019/11/19	2023/11/19	15,270.01
69	保证	海门市交通产业集团有限公司	2020/3/17	2024/12/31	28,000.00
70	保证	海门市绿野农业投资发展有限公司	2020/5/28	2023/5/20	15,900.00
71	保证	海门市南海水务有限公司	2020/6/28	2021/6/27	8,000.00
72	保证	海门市新农发展投资有限公司	2020/9/25	2034/9/8	10,000.00
73	保证	南通市海门鹏天建设有限公司	2020/9/17	2025/10/10	7,100.00
74	保证	海门市恒基信息管线有限公司	2020/2/28	2021/2/26	6,000.00
75	保证	海门市恒达水利建设投资有限公司	2020/8/20	2022/8/5	5,000.00
76	保证	海门市恒达水利建设投资有限公司	2020/4/15	2021/4/13	4,900.00
77	保证	江苏南通三建集团股份有限公司	2020/7/28	2020/12/26	4,000.00
78	保证	海门市人民医院	2016/3/15	2021/3/15	4,413.00
		合计			757,422.05

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径对外担保总额 757,422.05 万元，占净资产比重为 34.03 %。被担保人所在地全部为南通市，地区分布非常集中。被担保人所在行业分布在建筑业、制造业、商业服务业、水利水务等行业，且多为建筑类企业，行业分布较为集中。按照属性划分，发行人对外担保对象多为地方国有企业，资信状况良好，代偿风险较低。发行人对外担保规模处于可控范围内，发行人对外担保均履行了内部程序，不存在违规担保情形。截至募集说明书出具

日，被担保人均未出现不能履约偿付的迹象。

1、被担保方基本情况

截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额为 75.74 亿元，占期末净资产比例为 34.03 %。被担保方以地方国企为主，公司对地方国企及事业单位的担保余额为 68.48 亿元，占担保总额的比例为 90.41%。被担保方具体情况如下：

表 6-64 被担保方情况表

单位：万元

被担保人	担保余额 (万元)	担保余额占比	企业性质	主要业务
江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	63,191.96	8.34%	地方国企，控股股东海门市保障房建设投资集团有限公司，实际控制人海门区国资办	实业投资、工业园区开发等。
南通市海泰城市污水处理有限公司	76,261.01	10.07%	地方国企，控股股东海门区国资办	污水处理、检测等。
南通市海门正丰建设投资有限公司	62,900.00	8.30%	地方国企，控股股东海门区国资办	对城镇化建设项目、市政基础设施及公用项目的投资等。
江苏南通三建集团股份有限公司	63,800.00	8.42%	民营企业	房屋建筑工程施工总承包、建筑材料销售等。
南通通海港口有限公司	67,307.60	8.89%	地方国企，实际控制人南通市人民政府	港口公用码头设施的建设、经营等。
海门市恒达水利建设投资有限公司	29,900.00	3.95%	地方国企，控股股东海门区国资办	水利基础设施项目投资等。
江苏海鸿投资控股集团有限公司	41,700.00	5.51%	地方国企，控股股东海门区国资办	保障房开发项目的投资和管理等。
南通东盛水利建设有限公司	36,500.00	4.82%	地方国企，控股股东海门东跃水利建设投资有限公司，实际控制人海门区国资办	投资水利基础设施建设等。
海门市南海水务有限公司	32,652.67	4.31%	地方国企，控股股东海门区国资办	自来水生产、供应等。
江苏长江口开发集团有限公司	34,000.00	4.49%	地方国企，控股股东海门经济技术开发区国有资产管理办公室	城镇化建设项目、市政基础设施及公用项目的投资等。
南通市海门海泰交通运输有限公司	28,990.00	3.83%	地方国企，控股股东海门市交通产业集团有限公司，实际控制人海门区国资办	道路客运经营、道路货运经营等。
江苏海临实业发展有限公司	17,300.00	2.28%	地方国企，控股股东海门区国资办	向高新技术企业提供信息咨询及相关服务、园区物业管理服务等。
南通海恒水利建设有限公司	22,500.00	2.97%	地方国企，控股股东海门区国资办	水利基础设施建设的投资等。

江苏师山置业有限公司	14,000.00	1.85%	地方国企，控股股东海门市保障房建设投资集团有限公司，实际控制人海门区国资办	房地产开发经营、市政公用工程施工总承包等。
海门市拓日建设发展有限公司	15,000.00	1.98%	地方国企，控股股东海门市绿野农业投资发展有限公司，实际控制人海门区国资办	房屋建筑工程、市政公用工程、公路交通工程等。
江苏海晋城建集团有限公司	15,000.00	1.98%	地方国企，控股股东海门区国资办	土地综合整治及城镇基础设施开发、农村基础设施建设等。
海门市绿野农业投资发展有限公司	15,900.00	2.39%	地方国企，控股股东海门区国资办	农村基础设施开发建设等。
海门市新农发展投资有限公司	18,100.00	1.31%	地方国企，控股股东海门区国资办	房地产开发、农村基础设施开发建设等。
海门市达源水务有限公司	9,900.00	0.99%	地方国企	承担青龙化工园区内企业的污水处理业务、污水处理技术咨询服务、蒸气供应技术咨询服务等。
南通北外滩建设工程有限公司	7,500.00	1.16%	地方国企，控股股东海门市开发区土地开发服务公司，实际控制人海门经济技术开发区国有资产管理办公室	建筑安装工程等。
中南控股集团有限公司	8,800.00	1.06%	民营企业，间接控股上市公司中南建设	建材批发零售等。
南通叠石桥城建综合开发有限公司	6,505.81	0.91%	地方国企，控股股东海门区国资办	城市基础设施建设
南通海门富江科技创业园有限公司	8,000.00	4.59%	地方国企，实际控制人海门区国资办	市政工程施工，园区管理
南通市海门海景交通建设工程有限公司	6,900.00	0.33%	地方国企，控股股东海门市交通产业集团有限公司，实际控制人海门区国资办	汽车普通货运服务等。
江苏海晟控股集团有限公司	34,800.00	0.79%	地方国企，控股股东海门区国资办	对公路、桥梁、码头、站埠等交通基础设施工程的投资等。
海门市大美建设投资发展有限公司	2,500.00	10.07%	地方国企，控股股东海门区国资办	工程建设项目投资管理等
南通市海门恒基信息管线有限公司	6,000.00	8.30%	地方国企，控股股东海门区国资办	对公司投资的管道、杆线资产进行经营管理
南通市海门区人民医院	4,413.00	8.42%	事业单位	提供医疗和护理保健服务
南通市海门鹏天建设有限公司	7,100.00	8.89%	地方国企，控股股东海门区国资办	公路桥梁码头、站埠等交通基础设施投资、交通项目开发
总计	757,422.05	100.00%		

2、被担保方失信情况

截至募集说明书签署日，被担保方不存在失信情况。

3、互保及相关债务情况

公司对外担保存在互保情况，涉及互保的债务余额为 40.27 亿元，互保对象主要为地方国企，控股股东或实际控制人为海门区国资办。具体情况如下表所示：

表 6-65 截至 2020 年 9 月末对外担保互保情况

单位：万元

序号	债权人	债务人	债务余额	起始日	到期日	利率	担保人	与发行人对外担保对象关系	对外担保对象企业性质
1	农业发展银行海门支行	南通市海门江海农业发展有限公司	28,050.00	2018/3/30	2025/12/26	4.90%	南通市海泰城市污水处理有限公司	南通市海泰城市污水处理有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
2	农业发展银行海门支行	南通市海门江海农业发展有限公司	22,550.00	2019/2/28	2025/12/26	4.90%			
3	光大银行海门支行	南通市江海文化旅游投资发展有限公司	1,750.00	2017/3/31	2022/12/31	5.39%			
4	兴业银行海门支行	南通市海门自来水有限公司	5,000.00	2019/12/6	2020/12/5	6.20%	南通叠石桥建设工程有限公司	江苏海鸿投资控股集团有限公司子公司	地方国企，实际控制人海门区国资办
5	厦门国际银行上海分行	江苏海润城市发展集团有限公司	9,000.00	2020/2/27	2022/2/11	6.00%	江苏长江口开发集团有限公司	江苏长江口开发集团有限公司自身	地方国企，实际控制人海门经济技术开发区管理委员会
6	华夏银行海门支行	江苏海润城市发展集团有限公司	5,000.00	2019/12/27	2020/12/26	5.49%	江苏海晟控股集团有限公司、海门市大通水利建设工程有限公司	江苏海晟控股集团有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
7	建设银行海门支行	江苏海润城市发展集团有限公司	50,000.00	2016/6/15	2021/6/15	6.00%	江苏海晟控股集团有限公司	江苏海晟控股集团有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
8	建设银行海门支行	江苏海润城市发展集团有限公司	20,000.00	2016/1/21	2021/1/19	7.50%			
9	国家开发银行江苏省分行	江苏海润城市发展集团有限公司	4,500.00	2015/10/29	2023/10/28	5.15%			
10	长安国际信托股份有限公司	江苏海润城市发展集团有限公司	20,000.00	2017/10/13	2020/10/13	6.80%			
11	广州越秀融资租赁有限公司	江苏海润城市发展集团有限公司	6,579.58	2016/7/5	2021/7/5	4.75%			
12	云南国际信托有限公司	江苏海润城市发展集团有限公司	33,250.00	2016/11/15	2021/11/28	5.61%			
13	邮储银行海门支行	江苏海润城市发展集团有限公司	10,000.00	2020/4/30	2021/4/29	5.00%			
14	邮储银行海门支行	江苏海润城市发展集团有限公司	10,000.00	2020/6/19	2021/6/18	5.00%			
15	恒丰银行南通分行	海门市开源城镇化建设投资有限公司	1,500.00	2020/5/25	2021/5/24	5.00%	海门市新农发展投资有限公司	海门市新农发展投资有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
16	张家港农商行海门支行	海门市开源城镇化建设投资有限公司	4,500.00	2020/6/24	2021/6/15	5.65%			
17	海门农商行	南通市永信工程管理有限公司	5,000.00	2017/12/22	2020/12/10	6.60%	海门市通纺投资开发有限公司	江苏海晟控股集团有限公司子公司	地方国企，实际控制人海门区国资办
18	恒丰银行南通分行	南通市永信工程管理有限公司	8,500.00	2019/10/18	2020/10/16	6.05%			
19	浙商银行海门支行	南通市海门东洲水处理有限公司	9,500.00	2020/6/9	2021/6/8	5.05%	海门市南海水务有限公司	海门市南海水务有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
20	南京银行海门支行	南通市江海文化旅游投资发展有限公司	3,000.00	2019/12/23	2020/12/23	6.04%	海门市绿野农业投资发展集团有限公司	海门市绿野农业投资发展集团有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办

序号	债权人	债务人	债务余额	起始日	到期日	利率	担保人	与发行人对外担保对象关系	对外担保对象企业性质
21	中铁信托有限责任公司	江苏海润城市发展集团有限公司	40,000.00	2018/5/18	2021/5/18	8.20%	海门市滨江建设发展有限公司、江苏海晟控股集团有限公司	江苏海鸿投资控股集团有限公司子公司、江苏海晟控股集团有限公司自身	地方国企，实际控制人海门区国资办
22	鑫沅资产管理有限公司	江苏海润城市发展集团有限公司	50,000.00	2016/12/13	2021/12/13	6.40%	海门市滨江建设发展有限公司	江苏海鸿投资控股集团有限公司子公司	地方国企，实际控制人海门区国资办
23	建设银行海门支行	南通市康泰资产管理有限公司	55,000.00	2015/6/16	2024/10/20	4.90%	中南控股集团有限公司	中南控股集团有限公司自身	民营企业，间接控股上市公司中南建设
	合计		402,679.58						

截至 2020 年 9 月末，公司互保对象以地方国企为主，控股股东或实际控制人均为海门区国资办。民营企业仅中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股”）一家，间接控制上市公司中南建设。

截至募集说明书签署日，中南控股征信情况良好。公司对中南控股的担保余额为 8,800 万元，已于 2021 年 1 月 18 日到期，占公司对外担保总额的 1.06%，占比较低。此外，根据公司担保余额压缩计划，公司对中南控股的担保到期后不再续保。

综上所述，公司互保风险基本可控。

4、主要被担保方经营情况

公司对外担保对象以地方国企为主，企业性质为地方国企的被担保方主要为江苏叠石桥家纺产业集团有限公司、南通市海泰城市污水处理有限公司、南通市海门正丰建设投资有限公司、南通通海港口有限公司、海门市大美建设投资发展有限公司、南通市海门恒基信息管线有限公司、南通市海门鹏天建设有限公司，前述被担保方担保余额占公司对外担保总额的 62.86%。

企业性质为民营企业的被担保方为江苏南通三建集团股份有限公司、江苏中南建筑产业集团有限责任公司，前述被担保方担保余额占公司对民营企业担保总额的 100.00%，占公司对外担保总额的 9.48%。

前述主要被担保的地方国企、民营企业占公司对外担保总额的 72.34%，主要经营情况如下：

（1）江苏叠石桥家纺产业集团有限公司

江苏叠石桥投资有限公司为地方国企，控股股东海门市保障房建设投资集团有限公司，实际控制人海门区国资办。主要经营实业投资、工业园区开发等业务。截至 2019 年末，该公司总资产 157.10 亿元，净资产 54.97 亿元，营业收入 3.24 亿元，净利润 1.21 亿元，最新主体评级 AA-。经查询天眼查等第三方信用信息网站，该公司不存在失信信息，经营情况、财务状况正常。

（2）南通通海港口有限公司

南通通海港口有限公司为地方国企。主营业务为建设、经营港口公用码头设施等。根据南通通海港口有限公司公开的最近一期财务数据，截至 2019 年末，该公司总资产 20.71 亿元，净资产 7.45 亿元，营业收入 0.36 亿元，净利润 470.24 万元。经查询天眼查等第三方信用信息网站，该公司不存在失信信息，经营情况、

财务状况正常。

（3）江苏南通三建集团股份有限公司

江苏南通三建集团股份有限公司为民营企业，主要业务为房屋建筑工程施工总承包、建筑材料销售等。截至 2019 年末，该公司总资产 317.87 亿元，净资产 150.47 亿元，营业收入 248.02 亿元，净利润 14.43 亿元，主体评级为 AA+。经查阅该公司披露的公告文件、查询天眼查等第三方信用信息网站，该公司不存在失信情况，经营情况、财务状况正常。此外，该公司已相应提供反担保措施；根据公司对外担保压缩计划，公司对其担保到期后不再续保。

（4）江苏中南建筑产业集团有限责任公司

江苏中南建筑产业集团有限责任公司为民营企业，系上市公司中南建设全资子公司、中南控股集团有限公司控股子公司，主要业务为汽车普通货运服务等。截至 2019 年末，该公司总资产 539.39 亿元，净资产 101.87 亿元，营业收入 221.77 亿元，净利润 6.63 亿元，主体评级为 AA。经查阅该公司披露的公告文件、查询天眼查等第三方信用信息网站，该公司不存在失信情况，经营情况、财务状况正常。此外，该公司已相应提供反担保措施；根据公司对外担保压缩计划，公司对其担保到期后不再续保。

5、公司代偿风险基本可控

截至 2020 年 9 月末，公司对外担保余额为 75.74 亿元，占期末净资产比例为 34.03%。被担保方以地方国企为主，公司对地方国企及事业单位的担保余额为 68.48 亿元，占担保总额的比例为 90.41%。被担保对象经营情况正常，不存在失信情况，被担保民营企业以及部分地方国企已提供反担保措施。对外担保事宜已履行必要的内部审批程序，不存在违规对外担保的情况。此外，根据公司对外担保压缩计划，公司对民营企业以及部分地方国企的担保到期后不再续保。综上所述，公司代偿风险基本可控。

（五）其他重要事项

开源城镇化建设投资有限公司于 2017 年纳入发行人合并报表范围。2017 年 7 月 1 日，根据海门市国有资产管理委员会办公室文件《关于无偿划转国有股权的通知》，海门国资办将其持有的海门市开源城镇化建设投资有限公司股权无偿划转给发行人；根据海门市人民政府于 2017 年 12 月 12 日下发的《市政府关于同意组建江苏海润城市发展集团有限公司涉及相关国有股权整合重组事项的批

复》（海政复〔2017〕129 号），海门市政府同意将海门市国有资产管理委员会办公室所持海门市开源城镇化建设投资有限公司 77.87%股权无偿划转给海门市城市发展投资有限公司。2018 年 1 月 15 日，海门市开源城镇化建设投资有限公司召开股东会，同意海门市国有资产管理委员会办公室所持公司 77.87%股权无偿划转给海门市城市发展投资有限公司。2018 年 1 月 15 日，海门市国有资产管理委员会办公室与海门市城市发展投资有限公司签署《股权转让协议》，完成股权的无偿划转，并办理相应的工商信息变更。本次股权转让的企业合并的类型为同一控制下的企业合并。

开源城镇化在此次股权划转前 2016 年的资产总额为 494,439.06 万元，净资产为 134,611.12 万元，2016 年度实现营业收入 51,924.47 万元。

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《证券法》、《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，2019 年 11 月 12 日，发行人召开董事会会议。董事会会议审议且通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》。

2019 年 11 月 25 日，发行人股东海门市国有资产管理委员会办公室出具了《关于江苏海润城市发展集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的股东决定》，批准公司面向合格投资者公开发行总额不超过 30 亿元（含 30 亿元），期限不超过 5 年的公司债券。

2020 年 6 月 30 日，经中国证监会〔2020〕1310 号文核准，发行人获准公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

本期债券募集资金规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本次债券募集资金用途

经公司董事会会议审议通过，并经公司股东批准，本次债券的募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券。

发行人本期债券募集资金拟偿还到期或回售的公司债券，具体如下：

表 7-1 本次债券募集资金拟偿还到期公司债券明细表

单位：万元

序号	债权人	借款主体	借款余额	拟使用金额	放款日	回售日	到期日
1	18 海门 03	城发集团	115,000.00	100,000.00	2018/4/25	-	2021/4/25
合计			115,000.00	100,000.00			

发行人承诺，本次债券发行后募集资金实际所偿还的公司债券明细不与本公司发行的其他债券募集资金实际偿还的公司债券明细重复，本次债券募集资金实际偿还的公司债券到期日或回售日均在本次债券批文有效期内。

三、本次债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券的募集资金为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），在扣除发行费用后全部用于偿还到期或回售的公司债券，本期债券的成功发行将有利于公司短期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

综上所述，本期债券的发行将使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主

营业务稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

四、募集资金监管机制与募集资金专项账户管理安排

发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《公司债券发行与交易管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。具体措施如下：

1、设置募集资金专项账户、签署《募集资金三方监管协议》

发行人将设置募集资金专项账户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。在本次债券发行前，发行人将与受托管理人、监管银行签订《募集资金三方监管协议》，监管银行对募集资金的存入、使用和支取进行监管。

2、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已与中信建投证券签署《债券受托管理协议》，委托中信建投证券作为本次债券的受托管理人，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督。中信建投证券作为本次债券的受托管理人，有权对发行人专项账户募集资金的存入、使用和支取进行监督，每年出具受托管理事务报告，披露本次债券募集资金实际使用情况。

3、加强发行人募集资金管理和信息披露管理

发行人将制定债券募集资金使用计划，对本次债券募集资金的使用进行逐级审批，确保募集资金严格按照相关法律法规及募集说明书的约定使用，不得擅自变更资金用途，不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，在定期报告中如实披露募集资金使用情况，使募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督。

五、发行人关于本次债券发行及募集资金运用的承诺

对于本次债券发行及募集资金运用发行人作出如下承诺：

1、本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

2、募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

3、募集资金不用于房地产业务。

4、募集资金不转借他人。

5、本次债券发行后募集资金实际所偿还的公司债券明细不与本公司发行的其他债券募集资金实际偿还的公司债券明细重复。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人 2016 年-2018 年的审计报告、2019 年审计报告及 2020 年三季度财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）《受托管理协议》；
- （六）《债券持有人会议规则》；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书。

1、发行人：江苏海润城市发展集团有限公司

地址：海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼

联系电话：0513-69906722

传真：0513-82212087

联系人：尹筱栋

2、主承销商：中信建投证券股份有限公司

地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-85130443

传真：010-65608445

联系人：宋志清、王远程、李轩冕

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（本页无正文，为《江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

江苏海润城市发展集团有限公司

