

2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司
城市停车场建设专项债券
募集说明书

本次债券发行金额	5.00 亿元
担保机构	中证信用增进股份有限公司
发行人	江苏海鸿投资控股集团有限公司
主承销商	兴业证券股份有限公司、首创证券股份有限公司
债权代理人	兴业证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级: AA+; 评级展望: 稳定 债项评级: AAA; 评级展望: 稳定

牵头主承销商



联席主承销商



二〇二一年六月

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人及其控股子公司。本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益，及发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评级，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券募集说明书全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关规定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

债券名称：2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21 海鸿专项债”）。

发行人：江苏海鸿投资控股集团有限公司。

发行总额：人民币 5.00 亿元。

债券期限：本期债券为 10 年期品种，在债券存续期的第 5 年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 5 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

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。

发行价格: 债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

还本付息方式: 每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

发行方式: 本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

发行对象: 在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

托管方式: 本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

承销方式: 承销团余额包销。

承销团成员: 牵头主承销商为兴业证券股份有限公司，联席主承销商为首创证券股份有限公司，分销商为金圆统一证券有限公司。

担保情况: 本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

债权代理人、簿记管理人: 兴业证券股份有限公司。

监管银行：兴业银行股份有限公司海门支行、上海浦东发展银行股份有限公司南通分行。

信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为 **AAA**，发行人主体信用级别为 **AA+**。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

目 录

声明及提示	I
目 录	VI
释 义	VII
第一节 风险提示及说明	1
第二节 发行条款	8
第三节 募集资金运用	15
第四节 发行人基本情况	33
第五节 发行人主要财务情况	79
第六节 发行人信用情况	124
第七节 担保情况	136
第八节 法律意见	141
第九节 税项	143
第十节 信息披露安排	145
第十一节 投资者保护机制	151
第十二节 债券债权代理人	162
第十三节 发行有关机构	167
第十四节 其他应说明的事项	172
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	173
第十六节 备查文件	185

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/海鸿集团	指	江苏海鸿投资控股集团有限公司
师山置业	指	江苏师山置业有限公司
海赋公司	指	海门市海赋建设开发有限公司
五大洲公司	指	海门五大洲投资发展有限公司
信海贸易	指	南通市信海贸易有限公司
鸿业公司	指	海门市鸿业建设投资有限公司
滨江建设	指	海门市滨江建设发展有限公司
嘉海物业	指	南通市海门嘉海物业管理有限公司
科发公司	指	海门市科技发展有限公司
科技园公司	指	海门科技园发展有限公司（更名为：江苏东布洲科技园集团有限公司）
叠石桥投资	指	江苏叠石桥投资有限公司（2020 年 6 月更名为江苏叠石桥家纺产业集团有限公司）
叠石桥建工	指	南通叠石桥建设工程有限公司
嘉赋建筑	指	海门市嘉赋建筑工程有限公司
海临实业	指	江苏海临实业发展有限公司
叠石桥城建	指	南通叠石桥城建综合开发有限公司
纺都置业	指	南通纺都置业有限公司
华夏纺谷	指	江苏华夏纺谷实业发展有限公司
广亿房地产	指	江苏广亿房地产开发有限公司
海门区政府/区政府	指	南通市海门区人民政府
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

海润集团	指	江苏海润城市发展集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 5.00 亿元的“2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》
申购和配售办法说明	指	《2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《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
《债券条例》	指	企业债券管理条例
《债券管理通知》	指	国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
《促进发展通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327 号)
《风险防范意见》	指	《国家发改委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金〔2015〕3127 号)
《停车场专项债指引》	指	关于印发《城市停车场建设专项债券发行指引》的通知(发改办财金规〔2015〕818 号)
《关于贯彻实施修订后的证券法的通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》(国办发〔2020〕5 号)
《关于企业债实施注册制的通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》(发改财金〔2020〕298 号)

上交所	指	上海证券交易所
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商/首创证券	指	首创证券股份有限公司
监管银行/账户及资金监管人	指	兴业银行股份有限公司海门支行、上海浦东发展银行股份有限公司南通分行
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
亚太集团/审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
担保人/中证信用	指	中证信用增进股份有限公司
担保函	指	担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函
主承销商	指	牵头主承销商兴业证券和联席主承销商首创证券
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
报告期/近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，且期限较长，在本期债券的存续期间内，利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不

断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。本期债券由中证信用提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，良好的第三方担保的增信方式为本期债券按期偿付提供了坚固保障。

（三）流动性风险

由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升发行人在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券由中证信用提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如果担保人自身财务状况恶化，可能导致担保人担保能力下降，从而产生第三方担保的相关风险。

对策：中证信用成立于 2015 年 5 月 27 日，是一家全国性专业信用服务机构，股东包括东吴证券、安信证券、人保集团等 35 家国内一流的证券公司、保险公司、互联网公司及政府投资平台等，股东实力强大。截至 2020 年末，中证信用（母公司口径）资产总额为

1,130,893.96 万元，所有者权益为 732,321.92 万元；2020 年度，中证信用（母公司口径）实现营业总收入 90,050.20 万元，实现净利润 41,074.69 万元，经营活动产生的现金流量净额 18,410.02 万元。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，中证信用的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。整体来看，中证信用资产实力雄厚、整体资产流动性良好、现金类资产充足，具有较好的担保能力，对本期债券的偿付具有较强的保障。

二、与发行人有关的风险及对策

（一）财务风险

1、发行人资产的流动性较弱的风险

公司流动资产中存货占比较高，可变现能力一般。截至 2020 年末，公司存货资产 117.44 亿元，在总资产中占比 26.74%，其中大部分为在建及在售的保障房项目以及待开发土地使用权。其中土地使用权的实际变现需按照政府规定履行相应程序后才能处置，保障房项目的变现依赖于拆迁以及项目建设进度，集中变现均存在一定困难。

对策：随着保障性住房建设经验的逐步累积，发行人能够更加合理地安排保障性住房建设及销售进展以保证保障房销售收入的持续性与稳定性。

2、发行人对外担保金额较大的风险

截至 2020 年末，发行人对外提供的担保余额为 826,193.04 万元，占同期净资产 49.43%，对外担保余额相对较大。被担保企业主要为海门区内国有企业，经营情况良好，但如果被担保人发生经营风险，将增加发行人本身的财务风险。

对策：发行人对外担保的被担保对象海门市范围内的其他国有企业，经营情况稳定。发行人已经开始采取对外担保的压减措施，原则上不再新增对外担保，可以预期发行人对外担保规模将有效压减。

（二）经营风险

1、发行人利润对保障房和基础设施建设业务依赖较高的风险

公司主营业务收入中保障房销售收入和基础设施建设业务收入占比较高，2018年至2020年，保障房销售收入占比分别为32.55%、40.55%和26.26%；基础设施建设业务收入占比分别为38.06%、25.99%和33.57%，总体来看发行人盈利规模对保障房和基础设施建设业务依赖程度较高，存在一定的风险。

对策：发行人依托于保障房建设主业，拓展物业租赁、物业管理和物资贸易等业务板块，随着拓展业务板块的开展，发行人收入来源逐步丰富，利润对保障房业务的依赖程度逐步降低。

2、发行人投融资管理难度加大的风险

发行人投资的保障房项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着海门市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

对策：发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。发行人还与多家银行保持了良好的合作关系，通过银行贷款可以获得项目建设所需资金。同时，为更好的整合外部资源，完善融资体系，公司还将积极寻求通过票据等其他手段筹集项目资金。

3、应收款项中非经营性资金拆借较多的风险

截至 2020 年末，发行人应收款项中非经营性应收款项余额为 405,907.00 万元，占净资产的比重为 24.29%，发行人非经营性应收款项金额较大、占比较高，如欠款单位经营状况恶化会带来款项难以回收的风险。

对策：应收款项的欠款单位主要为海门政府相关部门为实际控制人的国有企业，随着海门市经济发展，海门国有企业经营状况较好，款项难以回收风险较小。另外，发行人制定了往来款决策机制，一定程度控制了非经营性资金拆借的新增。

（三）管理风险

1、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

发行人作为国有独资企业，已经制定了完善的公司治理结构，但如果发生突发事件，如事故灾难、生产安全事件、公司董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现董事、监事、高管人员缺位或是临时更换人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

对策：发行人制定了突发事件应急管理过渡方案，对于包括公司管理层临时发生的重大变动，制订了应急处置方案以及其他应急处置方案，确保公司的业务正常运营。

2、对下属子公司的管理风险

发行人的下属子公司数量较多，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大。尽管公司从财务、投资、人力资源管理等多方面制定了一系列对下属子公司的管理制度，实施科学管理，但仍可能因管控力度不足造成一定程度的管理风险。

对策：发行人的下属子公司数量较多，资产和业务涉及多个板块，行业差异较大。发行人制定了《对控股子公司管理制度》，确定了对控股子公司的管理模式、管理范围等。当前发行人对下属公司管理规范，具备较强的掌控能力。

（四）政策风险

1、经济周期风险

发行人所从事保障房建设的投资规模及运营收益水平与经济周期存在明显的相关性。发行人所在地区海门市的经济发展水平及未来发展趋势会对项目经济效益产生影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流相对减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：随着中国国民经济的快速增长和海门市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

2、产业政策风险

发行人主要从事保障房项目的建设与运营，在项目投资、项目融资、债务偿还方面都得到了市政府财政的大力支持。国家宏观调控政策、土地政策及海门市财政补贴政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响，国家在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度、公用事业收费标准调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕3号文件注册公开发行。

董事会决议：发行人董事会决议通过同意公司发行本期债券。

股东会批复：发行人股东会决议通过同意公司发行本期债券。

二、本期债券主要发行条款

（一）发行人：江苏海鸿投资控股集团有限公司。

（二）债券名称：2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21 海鸿专项债”）。

（三）发行总额：人民币 5.00 亿元。

（四）债券期限：本期债券为 10 年期品种，在债券存续期的第 5 年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）票面利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 5 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率 0-300 个基点。发行

人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(七) 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，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

(八) 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。

(九) 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

(十) 发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

(十一) 发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十二) 发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证

券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 6 日。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 7 月 5 日。

（十六）发行期限：2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 7 月 7 日止。

（十七）起息日：2021 年 7 月 7 日，本期债券存续期限内每年的 7 月 7 日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：自 2021 年 7 月 7 日起至 2031 年 7 月 6 日止。

（十九）付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2031 年每年的 7 月 7 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）。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 7 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）。

（二十）兑付日：本期债券的兑付日为 2031 年 7 月 7 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）。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 7 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）。

(二十一)兑付价格:本期债券兑付价格为100元,与面值一致。

(二十二)本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十三)偿付顺序:本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十四)承销方式:承销团余额包销。

(二十五)牵头主承销商/簿记管理人:兴业证券股份有限公司。

(二十六)联席主承销商:首创证券股份有限公司。

(二十七)监管银行:兴业银行股份有限公司海门支行、上海浦东发展银行股份有限公司南通分行。

(二十八)债权代理人:兴业证券股份有限公司。

(二十九)担保情况:本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(三十)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券信用级别为AAA,发行人主体信用级别为AA+。

(三十一)交易流通安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(三十二)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自行承担。

(三十三)重要提示:除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

三、认购与托管安排

(一)本期债券采用实名制记账式,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

(二)本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分的认购与托管。

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行部分由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

(三)本期债券通过上交所向机构投资者公开发行部分的认购与托管机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

本期债券通过上交所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司托管。

(四)投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

(五)本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

(六) 如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

四、债券发行网点

(一) 本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行。在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）均可购买。具体发行网点见附表一。

(二) 本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

(一) 投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

(三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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) 在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

(1) 本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

(2) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(3) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(4) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

(五) 投资者同意兴业证券股份有限公司作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）；同意兴业银行股份有限公司海门支行、上海浦东发展银行股份有限公司南通分行作为账户及资金监管人与发行人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

(六) 本期债券债权代理人、账户及资金监管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（若需）并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

(七) 对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金5.00亿元，其中3.00亿元用于海门市城市地下停车场建设一期工程项目中的都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、珑秀花园地下停车场以及海门市老政府地块工程地下停车场建设（以下简称“本期债券募投项目”），2.00亿元用于补充公司流动资金。具体情况见下表：

本期债券募集资金使用情况

单位：万元、%

序号	募集资金投向	项目单位	发行人持有权益比例	项目总投资	发行人承担出资	拟使用债券资金	债券资金占发行人出资的比例	债券资金使用比例
1	都市五星西区地下停车场	南通市海门海赋建设开发有限公司	60.00	15,754.29	9,452.57	6,000.00	63.47	12.00
2	红海嘉园地下停车场			27,295.46	16,377.28	11,200.00	68.39	22.40
3	珑秀花园地下停车场			23,417.42	14,050.45	9,800.00	69.75	19.60
4	海门市老政府地块工程地下停车场	江苏师山置业有限公司	100.00	4,377.05	4,377.05	3,000.00	68.54	6.00
募投项目小计				70,844.22	44,257.35	30,000.00	-	60.00
补充流动资金				-	-	20,000.00	-	40.00
合计				-	-	50,000.00	-	100.00

发行人承诺自身不承担政府融资职能，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募投项目不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

（一）募投项目核准情况

经海门市行政审批局出具的《关于对海门市城市地下停车场建设一期工程项目的专项意见》（海行审发〔2019〕25号）批复，海门市城市地下停车场建设一期工程项目建设中都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、珑秀花园地下停车场和海门市老政府地块工程地下停车场均分别取得了相应部门的批复。其中，都市五星西区、红海嘉园和珑秀花园均为已纳入江苏省棚户区（城中村）改造年度计划的保障性住房项目，其配建的停车位中部分直接销售，部分面向社会开放；海门市老政府地块工程项目为计划打造成为集体育、文化、健身、休闲为一体的城市体育文化综合体，其配建的停车位均为面向社会开放的停车位。每个项目具体核准情况如下：

1、都市五星西区项目（项目代码：2018-320684-70-03-522385）

文件名称	文号	发文机关	主要内容
核准批复	海审批核准〔2020〕7号	南通市海门区行政审批局	同意该项目核准并明确项目的建设内容及地点、投资估算和资金筹措等。本项目新建地下停车场1个，停车泊位986个，充电桩197个，停车场部分投资额为15,754.29万元。
不动产权证	苏（2018）海门市不动产权第0020134号	海门市国土资源局	权利性质：出让；宗地用途：城镇住宅用地、商服用地、配套公建。
建设用地规划许可证	地字第320684201800043号	海门市行政审批局	该用地项目符合城乡规划要求，并列明了用地单位、用地项目名称、用地位置、用地性质、用地面积、建设规模等信息。
建设项目环境影响登记表	201832068400000501	海门市行政审批局	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。
固定资产投资项目节能承诺表	-	-	本单位郑重承诺本项目符合国家相关节能标准。

文件名称	文号	发文机关	主要内容
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	海门市维护社会稳定工作领导小组办公室	该项目属于低风险项目，不会对社会稳定造成负面影响，同意推进实施本项目。
纳入省级保障房计划文件	-	江苏省住房和城乡建设厅	该项目纳入国家和江苏省 2018 年棚户区（城中村）改造年度计划。

2、红海嘉园项目（项目代码：2018-320684-70-03-522384）

文件名称	文号	发文机关	主要内容
核准批复	海审批核准〔2020〕8号	南通市海门区行政审批局	同意该项目核准并明确项目的建设内容及地点、投资估算和资金筹措等。本项目新建地下停车场 1 个，停车泊位 1725 个，充电桩 346 个，停车场部分投资额为 27295.46 万元
不动产权证	苏（2018）海门市不动产权第 0023538 号	海门市国土资源局	权利性质：出让；宗地用途：城镇住宅用地、商服用地、配套公建。
建设用地规划许可证	地字第 320684201800055 号	海门市行政审批局	该用地项目符合城乡规划要求，并列明了用地单位、用地项目名称、用地位置、用地性质、用地面积、建设规模等信息。
建设项目环境影响登记表	201932068400000108	海门市行政审批局	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。
固定资产投资项目节能承诺表	-	-	本单位郑重承诺本项目符合国家相关节能标准。
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	海门市维护社会稳定工作领导小组办公室	该项目属于低风险项目，不会对社会稳定造成负面影响，同意推进实施本项目。

文件名称	文号	发文机关	主要内容
纳入省级保障房计划文件	-	江苏省住房和城乡建设厅	该项目纳入国家和江苏省 2018 年棚户区（城中村）改造年度计划。

3、珑绣花园项目（项目代码：2018-320684-47-03-542302）

文件名称	文号	发文机关	主要内容
核准批复	海审批核准〔2020〕9号	南通市海门区行政审批局	同意该项目核准并明确项目的建设内容及地点、投资估算和资金筹措等。本项目新建地下停车场 1 个，停车泊位 1576 个，充电桩 315 个，停车场部分投资额为 23417.42 万元
不动产权证	苏（2018）海门市不动产权第 0033438 号	海门市国土资源局	权利性质：出让；宗地用途：城镇住宅用地、商服用地、配套公建。
建设用地规划许可证	地字第 320684201800073 号	海门市行政审批局	该用地项目符合城乡规划要求，并列明了用地单位、用地项目名称、用地位置、用地性质、用地面积、建设规模等信息。
建设项目环境影响登记表	201832068400000476	海门市行政审批局	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。
固定资产投资项目节能承诺表	-	-	本单位郑重承诺本项目符合国家相关节能标准。
江苏省社会稳定风险评估评审表	-	海门市维护社会稳定工作领导小组办公室	该项目属于低风险项目，不会对社会稳定造成负面影响，同意推进实施本项目。
纳入省级保障房计划文件	-	江苏省住房和城乡建设厅	该项目纳入国家和江苏省 2018 年棚户区（城中村）改造年度计划。

4、海门市老政府地块工程（项目代码：2018-320684-47-03-556633）

文件名称	文号	发文机关	主要内容
江苏省投资项目备案证	海行审备[2019]491号	海门市行政审批局	同意该项目备案并对项目的建设内容及地点、投资估算和资金筹措等作出登记。本项目新建地下停车场1个，停车泊位273个，充电桩55个，停车场部分投资额为4377.05万元。
不动产权证	苏(2018)海门市不动产权第0034207号	海门市国土资源局	权利性质：出让；宗地用途：商服用地、文体娱乐用地。
建设用地规划许可证	地字第320684201800070号	海门市行政审批局	该用地项目符合城乡规划要求，并列明了用地单位、用地项目名称、用地位置、用地性质、用地面积、建设规模等信息。
建设项目环境影响登记表	201832068400000378	海门市行政审批局	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。
固定资产投资项目节能承诺表	-	-	本单位郑重承诺本项目符合国家相关节能标准。

可以看出，本期债券募投项目符合国家产业政策方向，相关批复文件齐全。

（二）项目建设必要性分析

随着海门市经济快速发展，人民生活水平提高，海门市汽车保有量及增长率也逐年提高，停车问题主要受经济、人口、机动车发展的影响，且随着社会经济人口的快速发展和城市机动化进程的不断加快必将日益突出，且车辆增长特别是私家车的快速发展是导致停车需求增长最重要的因素。

从保障房项目内部配套需求来看，根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等文件精神的要求，为保障居民生活质量，城市基础配套设施的建设需同步推进，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要且具有良好的社会效益。

根据住宅和商业建设规划设计条件,住宅类项目车库个数依照最低 0.8 个/100 平方米测算,海门市老政府地块工程的地下车库个数依照商业配套标准最低 0.6 个/100 平方米测算,本期债券募投项目最低车位个数为 3,808 个。

本期债券募投项目最低停车位配比测算

序号	项目名称	地上建筑面积 (万平方米)	车库最低配 比(个/100 平方米)	最低车 位数 (个)
1	都市五星西区地下停车场	11.21	0.8	897
2	红海嘉园地下停车场	16.41	0.8	1,312
3	珑秀花园地下停车场	17.91	0.8	1,433
4	海门市老政府地块工程地下停车场	2.77	0.6	166
合计				3,808

从汽车保有量和停车位情况来看,根据《2018 年海门市国民经济和社会发展统计公告》,2018 年末海门市汽车保有量为 20.7 万辆(小型汽车 20.25 万辆),增长率为 9.9%。而与此同时,截至 2018 年末,海门市中心城区目前停车位仅 8.4 万个,其中开放车位仅 2.2 万个。依照汽车保有量增长率每年 10% 测算,未来五年海门市汽车保有量将达到近 33.34 万辆。综上,海门市未来五年停车位缺口合计约 24.94 万个。鉴于海门市城市停车位严重短缺,致使大量车辆停靠在街道两侧,加重了动态交通和静态交通的矛盾,城市交通道路更加拥堵,本项目在最低配套的基础上增加部分停车位建设,其中,海门市老政府地块工程位于老城区停车难地段,地下停车场多配建停车位 107 个;其余 3 个保障房项目合计增加配建共 645 个停车位,用于缓解车辆增长与停车资源的紧缺供求矛盾而引发的“停车难”问题。

从新能源汽车发展来看,2018 年,全国新能源汽车保有量达 261 万辆,占汽车总量的 1.09%,较 2017 年末增加 107 万辆,增幅为 70.00%,而小型汽车的年增速为 11.56%,以此增速测算,预计未来

五年内，新能源汽车占总汽车数量的比重将达到 8.30%。经调查，目前海门市充电桩数量较少，总计约 400 台左右，难以支持新能源汽车的快速增长带来的充电需求。综合考虑新能源汽车的发展趋势和海门市现状，本项目充电桩的配置率为总体停车位数量的 20.00%。其中，海门市老政府地块工程地下停车场配置的充电桩全部面向公众使用，其余 3 个保障房项目地下停车场配置的充电桩的 50.00% 用于搭配停车位销售，其余 50.00% 面向公众使用。

本项目具备良好的社会效益，主要体现在：

1、本项目的建设是缓解海门市停车难问题的重要措施

停车难问题已经成为多数大城市发展的通病，在处于经济高速发展阶段的海门市，其停车难问题极其突出。停车难问题导致了无效交通量的增加、道路安全程度的降低以及人们出行时间成本的增加等一系列问题，使得市民的幸福感下降。加大停车位建设，减少路内停车，还路于行是海门市治堵的重要措施。

海门市是国家级卫生城市、国家环境保护模范城市，本项目的投资建设有利于缓解交通环境污染的加剧，进一步维护海门市干净整洁的城市面貌，进而有利于海门市招商引资等长远发展。

2、本项目的建设是节约用地实现可持续发展的必然选择

近年来，随着城市化进程不断加快，城市面临用地紧张的状况。充分利用地下空间，是集约利用土地资源，实现城市可持续发展的必然选择。本项目的建设，有助于促进地下空间综合、系统开发，提升各安置小区的人文环境，完善城市基础配套设施，充分集约利用土地资源，更有助于节约海门市有限的建设用地指标，促进城市的可持续发展。

3、本项目的建设是降低能源对外依存度的有效方式

根据 2018 年度能源报告，中国石油对外依存度已上升至 69.8%，随着经济的发展，能源需求还将持续攀升，传统能源短缺，温室气体和大气污染物排放已成为制约我国经济高质量发展和影响大国形象的严重问题。在我国经济发展的现阶段，低碳经济成为我国未来发展的主要方向，而新能源汽车具有节能减排、保护环境等多方面的优点，同时有利于降低能源对外依存度，确保能源安全。

（三）项目实施主体

募集资金投资项目业主

单位：万元

序号	业主单位	成立时间	注册资本	资质情况	与发行人的股权关系
1	江苏师山置业有限公司	1993 年 2 月	12,319	房地产开发贰级资质	发行人持有其 100% 股权。
2	海门市海赋建设开发有限公司	2018 年 3 月	50,000	房地产开发暂定贰级资质	发行人持有其 60% 股权，江苏炜赋集团建设开发有限公司持有 36% 股权，南通市保障房建设投资有限公司持有 4% 股权。

（四）项目建设内容概况

本期债券募投项目位于江苏省海门市中心城区，包括四个项目的地下停车场，项目主要建设内容包括：地下停车场建筑安装工程及供电、供水、通讯、雨污水、道路场地、围墙、出入口、安全防范、绿化景观等其他配套设施。本项目用地面积约 31.35 万平方米、地下停车场建设面积约 17.69 万平方米，共建设停车位 4,560 个，预留充电桩位 913 个，预留广告位 155 个。各个项目具体建设规模及内容如下：

募集资金投资项目建设内容

单位：个

序号	项目名称	项目位置	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	停车位个数	充电桩个数	广告位个数
1	都市五星西区地下停车场	狮山路西侧、河海路北侧	6.18	3.94	986	197	31

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	停车位个数	充电桩个数	广告位个数
2	红海嘉园地下停车场	宏伟路东侧、红海路北侧	9.20	6.82	1,725	346	55
3	珑秀花园地下停车场	为民路东侧、秀山路北侧	14.04	5.84	1,576	315	47
4	海门市老政府地块工程地下停车场	解放路北侧、健康路南侧	1.93	1.09	273	55	22
合计			31.35	17.69	4,560	913	155

（五）项目投资规模及资金来源

本期债券募投项目总投资金额为 70,844.22 元。其中，建设工程费合计 49,405.98 万元，材料设备费用合计 6,699.68 万元，安装工程费用合计 1,643.22 万元，预备费、建设期利息等其他费用合计 13,095.34 万元。

本期债券募投项目总投资构成

单位：万元

序号	项目	金额	占比
(一)	工程费用	49,405.98	69.74%
(二)	材料设备费用	6,699.68	9.46%
(三)	安装工程	1,643.22	2.32%
(四)	预备费、建设期利息等其他费用	13,095.34	18.48%
工程总投资		70,844.22	100.00%

本期债券募投项目总投资金额为 70,844.22 万元，其中拟使用自有资金 14,168.84 万元作为项目资本金，占总投资的 20.00%；拟使用本期债券募集资金 30,000.00 万元，占总投资的 42.35%；拟通过银行贷款等融资方式筹措 26,675.38 万元，占总投资的 37.65%。

（六）项目建设进度及完工情况

本项目建设期预计为 2 年。截至募集说明书签署日，本期债券募投项目的建设进度、工程款支付进度和资金缺口情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设进度	工程款支付进度	投资完成率	资金缺口
1	都市五星西区地下停车场	地库主体施工中	暂未支付停车场建设的工程款	0%	7,562.06
2	红海嘉园地下停车场	地库主体施工中	暂未支付停车场建设的工程款	0%	13,101.82
3	珑秀花园地下停车场	地库主体施工中	暂未支付停车场建设的工程款	0%	11,240.36
4	海门市老政府地块项目地下停车场	地库主体已完成	暂未支付停车场建设的工程款	0%	3,501.64
合计					35,405.88

（七）项目经济效益分析

本期债券募投项目运营收入主要来自于停车费收入、充电桩服务费收入、停车位出售收入和广告位出租收入等。其中，停车费收入和充电桩服务费收入为依据政府部门出具的指导定价文件确定，停车位出售收入和广告位出租收入为参照同类可比价格确定。

1、停车费收入

本项目拟建设开放停车位 1,130 个，其中海门市老政府地块 273 个停车位均为开放停车位，配有充电桩 55 个；余下四个保障房对外开放停车位 857 个，占所有保障房停车位的 20%，对外开放的保障房停车位中 429 个配置有充电桩，对海门市新能源汽车开放充电。

依据《海门市机动车停放服务收费管理实施细则》，本项目中面向社会开放停放服务的停车位为实行政府指导价的停车位，实行“城市中心区域高于非中心区域、路内（城市道路、道板停车泊位）高于路外、干道高于支路、地面高于地下（不包括住宅小区）、白天高于夜间、拥堵时段高于空闲时段、大型车高于小型车”的差别化收费原

则。停车服务收费的计算方式，根据停车条件和需要，可以采取计时、计次和包月的计费方式。目前实行政府指导价的停车服务收费最高限价标准如下：

类别		最高收费标准		备注
计时收费	时段	第一小时	第二小时起(不足1小时按1小时计)	
	地面	5元	1元/小时	连续停车12小时内最高收费不超过10元；24小时内最高收费不超过15元，超过24小时重新计算。
	室内(含地下设施)	4元	1元/小时	
	道路	6元	1元/小时	连续停车12小时内最高收费不超过15元；24小时内最高收费不超过20元，超过24小时重新计算。
计次收费		5元/车次		连续停车超过4小时不足24小时的，按10元/天收费，超过24小时重新计算。

本项目中1,130个车位属于实行计次收费为主的面向社会开放停放服务的停车位，连续停车不超过4小时的，每车每次收费为4元；连续停车超过4小时的，每车每次最高收费10元。每天9:00-21:00为繁华时段，该时段内每个车位的平均周转率为8次，则每个车位每天繁华时段平均收费为 $4\text{元/次} \times 8 = 32\text{元/天}$ ；每天21:00-9:00为非繁华时段，该时段内每个车位取最低周转率1次，则每个车位每天非繁华时段平均收费为10元；因此，每个开放停车位的停车费收入为42元/个·天，建成后前两年利用率比例暂按60%、80%考虑，后期每年均按95%考虑。

开放停车位停车费收费测算依据

项目	数值	备注
开放停车位日最高收费(元/个·天)	42	参照《海门市机动车停放服务收费管理实施细则》规定的实行计次收费为主的停车位的收费标准，连续停车不超过4小时的，每车每次收费为4元；连续停车超过4小时的，每车每次最高收费10元。

本项目共建设1,130个开放停车位，本期债券募投项目运营期内，依照上述标准测算的停车费收入合计为31,667.15万元。

项目运营期内停车费收入

单位：元/个、万元

年份	运营期								
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9-20年
停车位利用率	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
利用停车位个数	678	904	1074	1074	1074	1074	1074	1074	1074
单个停车位日收费	42	42	42	42	42	42	42	42	42
停车费收入	1,039.37	1,385.83	1,645.68	1,645.68	1,645.68	1,645.68	1,645.68	1,645.68	19,748.11
合计					31,667.15				

2、充电桩服务费收入

依据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号），明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整，充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算，基础电费收取后上交国家电网，服务费则由运营单位收取。2017年10月，江苏省物价局下发《关于完善我省电动汽车充换电设施用电价格有关问题的通知》（苏价工〔2017〕183号），文件规定“充换电设施经营企业向电动汽车用户收取的充换电服务费标准继续授权各设区市人民政府价格主管部门按照国家及省确定的原则制定”。依据南通市物价局2016年12月下发的《关于核定市区电动汽车（七座以下）充电服务最高价格的通知》，纯电动汽车充电服务价格按充电电度收取，南通市市区电动汽车最高价格为1.45元/千瓦时。

本项目充电服务费按照1.00元/kwh收取，符合南通市定价标准，定价在合理区间内。同时，按照每个充电桩功率为60kw，正常年份每个充电桩每天工作2个小时考虑，每个充电桩日均收入为120元。本期债券存续期前两年为募投项目的建设期；债券存续期第三年和第

四年，充电桩利用率预计分别为 60% 和 80%，从存续期第五年开始，充电桩利用率预计为 95%。

充电桩服务费收费测算依据

项目	数值	备注
服务费日最高收费 (元/个·天)	120	每个充电桩功率为 60kw，最高日均工作 2 小时，服务费 1.00 元/kwh。

本项目共建设配套充电桩 913 个，用于出售 429 个，用于收取临时停车费的 484 个，在本期债券募投项目运营期内，依照上述标准测算的充电桩服务费收入为 38,925.06 万元。

项目运营期内充电桩服务费收入

单位：元/个、万元

年份	项目运营期								
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9-20 年
充电桩利用率	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
利用充电桩个数	290	387	460	460	460	460	460	460	5,518
单个充电桩日收费	120	120	120	120	120	120	120	120	120
充电桩服务费收入	1,271.95	1,695.94	2,013.92	2,013.92	2,013.92	2,013.92	2,013.92	2,013.92	24,167.09
合计	38,925.06								

3、停车位出售收入

本项目拟建设用于出售的停车位 3,430 个，其中带有充电桩的车位 429 个，占比 12.51%；不含充电桩的停车位 3,001 个，占比 87.49%。车位销售对象主要为各个保障房小区中的安置户。本项目车位售价参考同期海门市其他住宅区停车位的售价下浮 20%-25% 确定可比价格，根据初步调查结果，目前海门市其他住宅区停车位售价因区位差别在 15 万至 20 万之间，考虑到物价上涨趋势，预计本项目建成后可比价格在 18 万到 20 万之间，因此本项目不含充电桩停车位销售定价为 14 万元/个，含充电桩停车位销售定价为 16 万元/个。

海门其他住宅区停车位售价

单位：万元/个

序号	楼盘	区位	预计售价
1	江城逸品	南海路以南，张謇大道以东	20
2	紫宸江湾	滨江街道	18
3	富江一品	新海路富江路路口	16
4	竹韵花园	海门街道	15

本项目预计在运营期的第 1 至 4 年销售完成，销售比例分别为 30%、30%、20% 和 20%。在本期债券募投项目运营期内，依照上述标准测算的停车位出售收入为 48,864.00 万元。

债券存续期内停车位出售收入

单位：万元/个、万元

年份	项目运营期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
销售比例	30%	30%	20%	20%	
不含充电桩车位个数	900	900	600	600	
不含充电桩车位单价	14	14	14	14	
不含充电桩车位销售收入	12,604.20	12,604.20	8,402.80	8,402.80	42,014.00
含充电桩车位个数	129	129	86	86	
含充电桩车位单价	16	16	16	16	
含充电桩车位销售收入	2,059.20	2,059.20	1,372.80	1,372.80	6,864.00
合计					48,864.00

4、广告位出租收入

本项目设有 155 个广告位，可用于出租，参照海门类似广告位价格，按较低的出租标准考虑出租收入，年租金为 1.5 万元/个。

海门广告位出租价格参考表

单位：万元/个

序号	项目	区位	年租金
1	亚萍国际购物广场	解放中路	1.90
2	文峰广场	江海路	2.20
3	联谊商厦	解放中路	1.70

在本期债券募投项目运营期内，依照上述标准测算的广告位出租收入为 4,617.00 万元。

综上所述，在本期债券募投项目运营期内（运营期 20 年），募投项目共计可实现收入 124,073.21 万元，其中停车费收入、充电桩服务费收入、停车位出售收入和广告位出租收入分别为 31,667.15 万元、38,925.06 万元、48,864.00 万元和 4,617.00 万元。上述收入扣除经营成本 5,173.25 万元以及税金及附加 6,254.04 万元后，可实现项目净收益 112,645.92 万元，能够覆盖项目总投资 70,844.22 万元。根据《收益测算报告》，本期债券募投项目的税后财务内部收益率为 10.17%；所得税后静态投资回收期为 5.99 年（含 2 年建设期）。

募集资金投资项目在本期债券存续期内收益情况

单位：万元

年份	项目运营期									
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9-20 年	合计
项目总收入	17,211.98	17,974.54	13,665.36	13,649.36	3,889.36	3,889.36	3,889.36	3,889.36	46,672.34	124,073.21
停车费收入	1,040.90	1,387.36	1,646.44	1,646.44	1,646.44	1,646.44	1,646.44	1,646.44	19,757.30	31,667.15
充电桩服务费收入	1,274.58	1,690.68	2,010.42	2,010.42	2,010.42	2,010.42	2,010.42	2,010.42	24,125.04	38,925.06
停车位出售收入	14,664.00	14,664.00	9,776.00	9,760.00	-	-	-	-	-	48,864.00
广告位出租收入	232.50	232.50	232.50	232.50	232.50	232.50	232.50	2,790.00	2,790.00	4,617.00
运营成本	261.77	261.77	261.77	261.77	261.77	261.77	261.77	261.77	3,141.18	5,173.25
人工费	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	1,560.00	2,570.00
水电费	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	234.00	385.50
维护费	32.57	32.57	32.57	32.57	32.57	32.57	32.57	32.57	390.80	643.30
管理费用	79.70	79.70	79.70	79.70	79.70	79.70	79.70	79.70	956.38	1,574.45

税金及附加	-	-	-	246.12	323.18	323.18	370.83	388.96	4,667.55	6,254.04
净收益	16,950.21	17,712.77	13,403.59	13,141.47	3,304.41	3,304.41	3,256.76	3,238.63	38,863.61	112,645.92

在本期债券存续期内,考虑到发行人对于都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、春江花园地下停车场和珑秀花园地下停车场等 4 个停车场的业主单位海门市海赋建设开发有限公司的持股比例为 60%,对于海门市老政府地块工程地下停车场的业主单位江苏师山置业有限公司的持股比例为 100%。经测算,本期债券募投项目在债券存续期前 5 年内可实现归属于发行人的净收益 30,019.82 万元能够覆盖本期债券用于该项目部分的前 5 年利息;本期债券募投项目在债券存续期 10 内可实现归属于发行人的净收益 46,847.52 万元均能够覆盖本期债券用于该项目部分的本息。

募集资金投资项目在本期债券存续期内归属于发行人的收益情况

单位: 万元

年份	债券存续期										
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
项目总收入	-	428.95	10,629.73	11,106.59	8,462.34	8,452.74	2,596.74	2,596.74	2,596.74	2,596.74	49,467.31
停车位出租收入	-	0.00	473.69	631.90	749.63	749.63	749.63	749.63	749.63	1,146.68	6,000.45
充电桩服务费	-	251.41	1,012.21	1,295.83	1,466.65	1,466.65	1,466.65	1,466.65	1,466.65	1,297.36	11,190.04
停车位出售收入	-	144.54	8,991.12	9,026.16	6,093.36	6,083.76	227.76	227.76	227.76	0.00	31,022.22
广告位出租收入	-	33.00	152.70	152.70	152.70	152.70	152.70	152.70	152.70	152.70	1,254.60

年份	债券存续期										
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
运营成本	-	62.09	181.90	181.90	181.90	181.90	181.90	181.90	181.90	181.90	1,517.27
人工费	-	30.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	750.00
水电费	-	4.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	112.50
维护费	-	8.06	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	22.77	190.19
管理费用	-	19.53	55.63	55.63	55.63	55.63	55.63	55.63	55.63	55.63	464.59
税金及附加	-	0.00	0.00	0.00	0.00	147.67	193.91	241.56	259.69	259.69	1,102.51
净收益	-	366.86	10,447.83	10,924.69	8,280.44	8,123.17	2,220.93	2,173.28	2,155.15	2,155.15	46,847.52

三、补充流动资金情况

截至 2020 年末，发行人在建及拟建保障房项目尚需投资规模合计 104.09 亿元，同时，发行人物资贸易及物业管理业务板块也在逐步发展。随着公司业务的扩展和投资规模的不断扩大，发行人对营运资金的需求也在增加，为确保经营活动的顺利进行，本期债券募集资金中的 2.00 亿元将用于补充公司营运资金。

四、本期债券募集资金使用计划和管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、银行贷款等方式筹措。

（二）募集资金管理制度

为规范发行人内、外部资金的使用，公司已按照国家法律法规的要求及公司章程的规定在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风控措施。

对于本期公司债券募集资金，公司将严格按照国家发改委的有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。公司财务部负责募集资金的专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用发债资金，保证专款专用。同时，公司将加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

同时，公司与兴业银行股份有限公司海门支行、上海浦东发展银行股份有限公司南通分行签订了《账户及资金监管协议》，约定了本期债券募集资金使用的相关规定，明确了发行人如果未按照国家发展改革委核准文件中明确的本期债券募集资金投资项目进行投资，监管人有权拒绝划款。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：江苏海鸿投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91320684MA1MG5AR43

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 5 楼

法定代表人：张成

注册资本：人民币 450,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 3 月 14 日

信息披露事务负责人：季海丰

经营范围：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）

所属行业：综合

截至 2020 年末，公司的总资产为 4,391,332.70 万元，总负债为 2,720,056.72 万元，所有者权益合计为 1,671,275.98 万元；2018 年至 2020 年度，公司实现年均营业收入 240,674.16 万元，年均净利润

34,215.11 万元；2018 年至 2020 年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为 -172,479.33 万元、10,895.66 万元和 4,087.71 万元，经营活动产生的现金流量净额得到改善。

二、发行人历史沿革

江苏海鸿投资控股集团有限公司曾用名海门市保障房建设投资集团有限公司，前身为海门市保障房建设投资有限公司。

2016 年 3 月 14 日，依照《市政府关于同意组建海门市保障房建设投资有限公司批复》（海政复〔2016〕7 号），发行人由海门市政府批准并出资设立，取得海门市行政审批局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91320684MA1MG5AR43 号。公司成立时注册资本为人民币 50,000 万元，其中海门市国有资产管理委员会办公室出资 50,000 万元，占注册资本的 100%。上述出资业经海门东洲联合会计师事务所审验，并出具海东内验字（2016）第 001 号验资报告予以验证。

2017 年 12 月，根据海门市人民政府《关于增加海门市保障房建设投资有限公司注册资本的通知》，海门市国有资产管理委员会办公室以货币形式对发行人增资 15 亿元，本次增资分两次缴纳，均业经南通玎佳会计师事务所审验，并分别出具通佳会内验（2017）第 047 号及通佳会内验（2018）第 005 号验资报告予以验证。

2017 年 12 月，根据《市政府关于同意组建海门市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），海门市国有资产管理委员会办公室将其持有的发行人 20% 股权无偿划转给海门市城市发展投资有限公司。至此，发行人股权结构为由海门市国有资产管理委员会办公室持有其 80% 股权，由海门市城市发展投资有限公司持有其 20% 股权。

2017 年 12 月，根据《市政府关于同意组建海门市保障房建设投资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〕130 号），发行人完成了海门市地产开发服务有限公司、海门市滨江建设发展有限公司、海门市鸿业建设投资有限公司和海门五大洲投资发展有限公司 100% 股权无偿划入工作，并投资设立全资子公司海门市卓恒贸易有限公司和海门市嘉海物业管理有限公司，发行人组建集团公司，更名为海门市保障房建设投资集团有限公司。

2018 年 5 月，发行人股东海门市城市发展投资有限公司更名为海门市城市发展集团有限公司。

2019 年 4 月，根据中共海门市委机构编制委员会办公室于 2019 年 2 月 20 日下发的《关于明确市财政机构编制有关事项的通知》（以下简称“《通知》”），不再保留承担行政职能的事业单位海门市国有资产管理委员会办公室，其行政职能划归海门市财政局，挂海门市政府国有资产监督管理办公室牌子。发行人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。

2019 年 6 月，根据《关于增加海门市保障房建设投资集团有限公司注册资本的决定》（海国资〔2019〕32 号），海门市国资办决定对公司以货币增资 25 亿元，增资后公司注册资本由 20 亿元增至 45 亿元，其中 10 亿元已于 2019 年 6 月到位，并经南通玎佳会计师事务所审验出具通佳会内验（2019）第 014 号验资报告予以验证，剩余 15 亿元将于 2021 年 12 月 31 日前到位。

2019 年 6 月，根据《市政府关于同意海门市保障房建设投资集团有限公司继续深化国有企业改革涉及相关国有股权整合重组事项的批复》（海政复〔2019〕74 号），海门市政府同意将海门科技园发展有限公司 100% 股权，江苏叠石桥投资有限公司 100% 股权以及海

门市科技发展有限公司 100% 股权划转至公司名下。截至 2019 年 6 月 30 日，海门科技园发展有限公司、江苏叠石桥投资有限公司以及海门市科技发展有限公司已完成相应的工商变更。

2019 年 12 月，海门市人民政府国有资产监督管理办公室同意将 11.11% 股权无偿划转给海门市城市发展集团有限公司。本次划转后，发行人股权结构为海门市人民政府国有资产监督管理办公室持有发行人 80% 股权，海门市城市发展集团有限公司持有发行人 20% 股权。

2020 年 8 月，海门市人民政府国有资产监督管理办公室同意公司更名为江苏海鸿投资控股集团有限公司。

2021 年 2 月 7 日，发行人控股股东由南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室更名为南通市海门区政府国有资产监督管理办公室。

截至募集说明书签署日，公司注册资本 45 亿元，其中南通市海门区政府国有资产监督管理办公室认缴出资额为 36 亿元，持股比例为 80.00%；江苏海润城市发展集团有限公司认缴出资额为 9 亿元，持股比例为 20.00%。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本 45 亿元中已实缴到位 30 亿元。

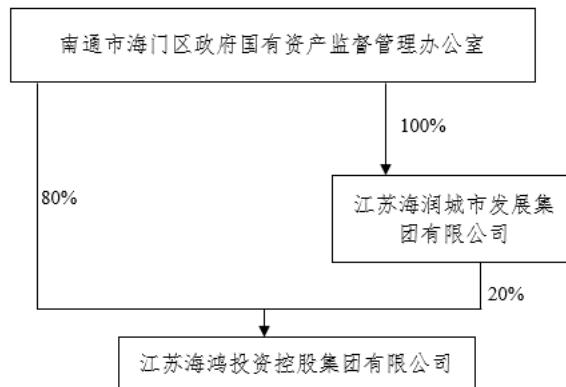
三、发行人股东情况及实际控制人

截至募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人均为南通市海门区国有资产监督管理办公室，直接持有发行人 80.00% 的股份，直接及间接合计持有发行人 100.00% 股份。

截至募集说明书签署日，发行人股东持有发行人的股权不存在被质押或者存在争议的情形。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人股权结构图



四、发行人治理和组织结构

发行人具有独立的法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）发行人组织结构

公司已制定较为完善的公司治理结构和组织架构，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等决策，具有独立的法人资格。公司内部下设五部门，即财务审计部、综合管理部、工程部、合约部和投资管理部共五个部门，进行公司日常经营管理。各部门职责分工如下：

（1）财务审计部

负责公司融资与资金管理、会计核算、全面预算管理、利润分配、财务分析、内部审计和监督、综合统计、筹措调度资金等。

（2）综合管理部

综合管理部负责部门协调、行政事务、人力资源管理、薪酬福利与绩效考核、档案管理，兼顾党务、纪检、法务、信访等。

（3）工程部

工程部负责项目跟踪管理和检查、技术支持、施工管理、竣工验收管理、工程档案管理、消防管理、质量控制、安全管理等。负责编制阶段性资金需求计划、工程用款计划，投资项目立项审批、工程预结算审核、成本管理、招标比选、合同管理等。

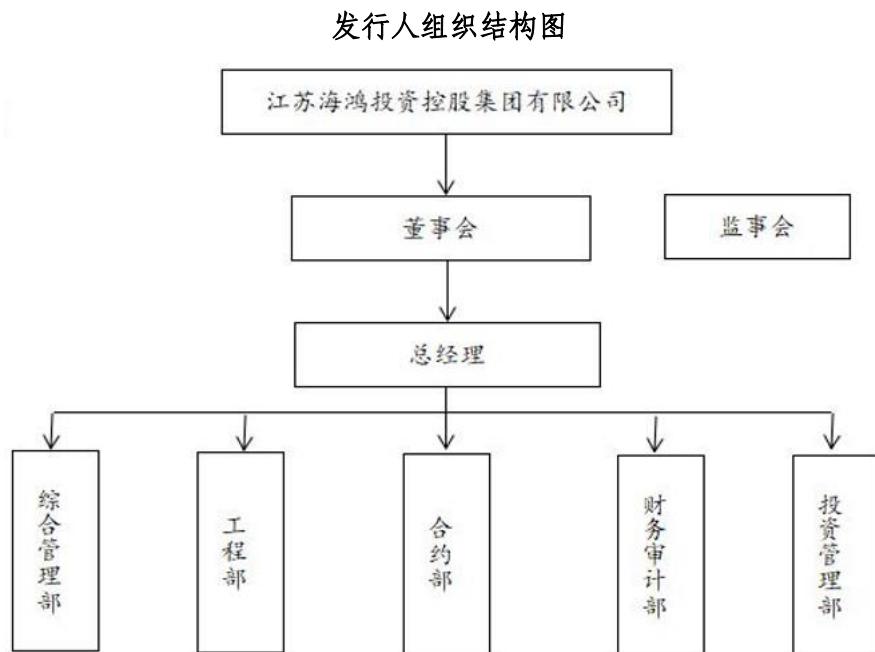
（4）合约部

合约部负责编制阶段性资金需求计划、工程用款计划，投资项目立项审批、工程预结算审核、成本管理、招标比选、合同管理等。

（5）投资管理部

投资管理部负责投资管理、项目管理、资产经营管理、销售管理、租赁管理等。

截至募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：



资料来源：发行人提供

（二）发行人公司治理情况

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构，设立了股东会、董事会、监事会和经理层。股东会是公司的最高权力机构，董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；总经理负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、股东会

公司设立股东会，股东会由全体股东组成，每半年召开一次定期会议，会议由董事会召集，董事长主持，决定公司的经营方针和投资计划，股东会会议对所议事项做出的决议，应由代表二分之一以上表决权的股东表决通过，股东会行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事（或执行董事），监事，决定有关董事（或执行董事）、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算、或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (11) 对发行公司债券作出决议；
- (12) 章程规定的其他职权；

股东会会议对上述所议事项做出的决议，应由代表三分之二以上表决权的股东表决通过。

2、董事会

公司设立董事会，董事会由 3 人组成，由股东会选举产生，董事任期为 3 年，任期届满可连选连任，董事会设董事长 1 人，由董事会在董事成员中选举产生或更换；董事会对所议事项作出的决定应由二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应做成会议记录，由出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会行使以下职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 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；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定本公司基本管理制度；

3、监事会

公司设立监事会，由 5 名监事组成，监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例不得低于三分之一。股东代表监事由股东会选举产生，职工代表监事由公司职工民主选举产生，监事的任期三年，任期届满可连选连任。根据公司章程，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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、高级管理人员

公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 执行董事会授予的其他职权。

五、发行人全资及控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 11 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	全资及控股子公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	表决权比例
1	南通市信海贸易有限公司（曾用名：海门市卓恒贸易有限公司）	2017 年 12 月	10,000.00	100%	100%
2	南通市海门嘉海物业管理有限公司	2017 年 12 月	1,000.00	100%	100%
3	海门市鸿业建设投资有限公司	2013 年 4 月	8,000.00	100%	100%
4	海门五大洲投资发展有限公司	2010 年 3 月	40,000.00	100%	100%
5	海门市滨江建设发展有限公司	2007 年 8 月	99,000.00	100%	100%
6	江苏师山置业有限公司	1993 年 2 月	12,319.00	100%	100%
7	南通市海门海赋建设开发有限公司	2018 年 3 月	50,000.00	60%	60%
8	江苏东布洲科技园集团有限公司	2013 年 12 月	10,000.00	100%	100%
9	江苏叠石桥家纺产业集团有限公司	2003 年 8 月	150,000.00	100%	100%
10	海门市科技发展有限公司	1993 年 2 月	10,000.00	100%	100%
11	海门市天悦医疗健康管理有限公司	2019 年 8 月	60,000.00	95%	95%

六、发行人重要子公司情况介绍

（一）南通市信海贸易有限公司

南通市信海贸易有限公司成立于 2017 年 12 月 26 日，统一社会信用代码为 91320684MA1UT7B705，法定代表人为范海瑜，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、电线电缆、不锈钢制品、厨具批发、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；门窗、电梯销售、安装。（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：煤炭及制品销售；家具零配件销售；家具销售；玻璃纤维增强塑料制品销售；电器辅件销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；康复辅具适配服务；第一类医疗器械销售；第

二类医疗器械销售；日用百货销售（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 2020 年末，该子公司的总资产为 27.15 亿元，总负债为 26.09 亿元，净资产为 1.06 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 50,738.90 万元，实现净利润 304.15 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

（二）南通市海门嘉海物业管理有限公司

南通市海门嘉海物业管理有限公司成立于 2017 年 12 月 26 日，统一社会信用代码为 91320684MA1UT7M38J，法定代表人为黄刚，注册资本为 1,000.00 万元，经营范围包括：物业管理；建筑物清洗服务；专业保洁服务；专业停车场服务；餐饮管理；家政服务；建筑装修装饰工程；电子与智能化工程；园林绿化工程；建筑机电安装工程；自有房屋租赁；花卉、苗木批发、零售、租赁；五金产品、建材批发、零售；消防设备、电梯维护。（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：花卉种植；园艺产品种植；树木种植经营（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 2020 年末，该子公司的总资产为 8.27 亿元，总负债为 7.96 亿元，净资产为 0.31 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 4,557.98 万元，实现净利润 1,138.97 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

（三）海门市鸿业建设投资有限公司

海门市鸿业建设投资有限公司成立于 2013 年 4 月 8 日，统一社会信用代码为 91320684066208250M，法定代表人为沙青青，注册资本为 8,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发经营（凭资质证经

营)；房地产投资；房地产中介(评估除外)；市政工程设施管理；实业投资与管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末，该子公司的总资产为 14.69 亿元，总负债为 13.84 亿元，净资产为 0.85 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 283.91 万元，实现净利润 2,451.63 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(四) 海门五大洲投资发展有限公司

海门五大洲投资发展有限公司成立于 2010 年 3 月 8 日，统一社会信用代码为 913206845512225666，法定代表人为黄水平，注册资本为 40,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发(凭资质经营)；对房地产业、建筑业的投资；绿化工程施工(凭资质证书经营)；物业管理；机械设备及零配件的生产、销售；建材、五金制品的批发、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)。

截至 2020 年末，该子公司的总资产为 21.32 亿元，总负债为 15.88 亿元，净资产为 5.43 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 16,697.84 万元，实现净利润 1,423.44 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(五) 海门市滨江建设发展有限公司

海门市滨江建设发展有限公司成立于 2007 年 8 月 3 日，统一社会信用代码为 91320684665764697J，法定代表人为季海丰，注册资本为 99,000.00 万元，经营范围包括：城市基础设施建设；水利工程管理。(经营范围涉及许可经营的，凭许可证经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末,该子公司的总资产为 54.12 亿元,总负债为 31.42 亿元,净资产为 22.70 亿元; 2020 年度,该公司实现营业收入 10.66 万元,实现净利润 107.55 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(六) 江苏师山置业有限公司

江苏师山置业有限公司成立于 1993 年 2 月 20 日,统一社会信用代码是 91320684138771959B,法定代表人为季海丰,注册资本为 12,319.00 万元,经营范围包括:房地产开发经营;市政公用工程施工总承包,建筑装潢,水电安装;建材、机械设备批发、零售;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 2020 年末,该子公司的总资产为 41.43 亿元,总负债为 33.75 亿元,净资产为 7.69 亿元; 2020 年度,该公司实现营业收入 54,796.36 万元,实现净利润 2,958.30 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(七) 南通市海门海赋建设开发有限公司

海门市海赋建设开发有限公司成立于 2018 年 3 月 16 日,统一社会信用代码是 91320684MA1W7EU135,法定代表人为黄刚,注册资本为 50,000.00 万元,经营范围包括:房地产项目开发建设;棚户区、危旧房、城中村改造;土地一级开发;城市综合服务设施建设与运营管理;建设项目管理;建筑设计;线路管道安装;水电安装;建筑装修装饰工程;建筑工程监理;工程材料、造价、审计咨询;物业管理;自有房屋租赁;建材批发、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)。

截至 2020 年末,该子公司的总资产为 40.28 亿元,总负债为 38.10 亿元,净资产为 7.69 亿元; 2020 年度,该公司实现营业收入 0.00 万元,实现净利润-970.68 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(八) 江苏东布洲科技园集团有限公司

江苏东布洲科技园集团有限公司成立于 2013 年 12 月 12 日,统一社会信用代码为 91320684086906232H,法定代表人为黄霞,注册资本为 10,000.00 万元,经营范围包括:为高新技术企业提供信息咨询及相关服务;园区内物业管理;自有房屋租赁;市政工程施工(凭资质证经营);农副产品、建材、机械设备及配件、五金交电、电子产品销售;项目投资;滩涂围垦。(法律法规禁止或应经审批而未获批准的项目除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末,该子公司的总资产为 113.88 亿元,总负债为 66.34 亿元,净资产为 47.53 亿元; 2020 年度,该公司实现营业收入 98,358.70 万元,实现净利润 16,175.65 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

(九) 江苏叠石桥家纺产业集团有限公司

江苏叠石桥家纺产业集团有限公司成立于 2003 年 8 月 28 日,统一社会信用代码为 91320684753246929H,法定代表人为曹正平,注册资本为 150,000.00 万元,经营范围包括:一般项目:企业总部管理;产业用纺织制成品生产;园区管理服务;针纺织品销售(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 2020 年末,该子公司的总资产为 133.08 亿元,总负债为 76.34 亿元,净资产为 56.74 亿元; 2020 年度,该公司实现营业收入

35,441.08 万元，实现净利润 16,801.93 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

（十）海门市科技发展有限公司

海门市科技发展有限公司成立于 1993 年 2 月 6 日，统一社会信用代码为 913206841383359112，法定代表人为张成，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围包括：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、电脑软件开发、电脑画像服务；新项目引进、孵化、推广；创业园区物业服务；对科技企业投资；以及与四技相配套的设备及原辅材料（国家限制经营的品种除外）、服装、纸张、纸浆、木浆（批发、零售）；五金、交电、建材、针织品及原辅材料（棉花除外）零售；室内装饰装璜服务；雕塑工艺销售（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 2020 年末，该子公司的总资产为 5.88 亿元，总负债为 0.75 亿元，净资产为 5.13 亿元；2020 年度，该子公司实现营业收入 207.49 万元，净利润-489.33 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

（十一）海门市天悦医疗健康管理有限公司

海门市天悦医疗健康管理有限公司成立于 2019 年 8 月 15 日，统一社会信用代码为 91320684MA1YX7QG5N，法定代表人为季海丰，注册资本为 60,000.00 万元，经营范围包括：健康咨询；物业管理；保洁服务；自有房屋租赁；餐饮服务；家政服务；诊疗服务；日用百货、医疗器械零售；药品经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该子公司的总资产为 479.67 万元，总负债为 5.03 万元，净资产为 474.64 万元；2020 年度，该子公司实现营业收入 0.00

万元，净利润-5.07 万元。公司 2020 年财务情况较 2019 年无重大增减变动。

七、发行人合营、联营企业

截至 2020 年末，发行人合营、联营企业共 9 家。具体情况如下：

截至 2020 年末发行人合营及联营企业情况

单位：万元、%

合营企业或联营企业名称	注册地	注册资本	持股比例	核算方法
南通舒康原医疗科技有限公司	南通市	137.93	25.00	权益法
南通纺都电子商务有限公司	南通市	1,000.00	51.00（注 1）	权益法
靖江市中梁域置业有限公司	靖江市	10,000.00	20.00	权益法
南通市和尔美贸易有限公司	南通市	100.00	40.00	权益法
海门市泽海市场管理有限公司	南通市	2,000.00	45.00	权益法
龙信海悦置业（靖江）有限公司	靖江市	2,450.00	40.00	权益法
龙信海诚置业（常州）有限公司	常州市	2,000.00	40.00	权益法
龙信海诚置业（靖江）有限公司	靖江市	2,000.00	40.00	权益法
江苏海顺商业保理有限公司	南通市	10,000.00	30.00	权益法

注 1：南通纺都电子商务有限公司由江苏华夏纺谷实业发展有限公司与江苏广亿房地产开发有限公司共同出资设立，持股比例分别为 51.00% 与 49.00%。南通纺都电子商务有限公司的董事会成员共 5 名，其中华夏纺谷委派 2 名，广亿房地产委派 3 名，董事会决议必须经全体董事过半数同意通过；总经理由广亿房地产委派的董事张立民担任；主要管理层人员由广亿房地产委派；日常经营由广亿房地产委派的管理人员进行决策。发行人无法形成对南通纺都电子商务有限公司的实质控制，故列为联营企业。

八、董事、监事及高管人员情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员共 9 名，具体情况如下：

（一）发行人董事、监事及高级管理人员

发行人董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	性别	职务	任职起始年月	是否在政府兼职
1	张成	男	董事长	2018年1月	否
2	葛小军	男	副董事长/总经理	2021年2月	否
3	范海瑜	男	董事	2020年1月	否
4	陆阳	男	监事会主席	2021年2月	否
5	周利	男	监事	2021年2月	否
6	朱文俊	女	监事	2021年2月	否
7	周宇	男	职工监事	2021年2月	否
8	吴朝阳	男	职工监事	2018年5月	否
9	季海丰	男	副总经理	2018年5月	否

资料来源：发行人提供

截至目前，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼任，其任职情况符合《公务员法》、《公司章程》及《公司法》要求，合法合规。发行人目前董事、监事及高级管理人员不存在违规兼职情况。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简介

1、董事简历

张成，男，汉族，1972年生，研究生学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司党委书记、董事长兼法人代表，曾任海门市组织部办公室主任、海门市组织部干部科科长、海门市组织部副部长、人才办主任、海门市委老干部局局长等职务。

葛小军，男，汉族，1978年生，大学学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，曾任海门市水利局堤防管理所所长、海门市水利局农水科副科长（主持科室工作）、海门市水利局工程管理科科长、海门市万年镇人民政府副镇长、海门市三厂工业园区管委会副主任、海门市水利局副局长、海门港新区管委会副主任、江苏海门蛎岈山国家级海洋公园管理处副主任、海门区委外事办专职副主任、二级主任科员。

范海瑜，男，汉族，1978 年出生，本科学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。

2、监事简历

陆阳，男，汉族，1976 年出生，大学本科学历，现任江苏海鸿投资控股集团监事会主席，曾任海门区第十纪检监察室副主任。

周利，男，汉族，1986 年出生，大学本科学历，现任江苏海鸿投资控股集团有限公司监事，曾任绿都地产成本合约经理。

朱文俊，女，汉族，1989 年出生，大学本科学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司监事，曾任南通玎佳会计师事务所项目经理。

周宇，男，汉族，1984 年出生，大学本科学历，现任江苏海鸿投资控股集团有限公司综合管理部副经理，曾任海门市东洲水处理有限公司经理助理。

吴朝阳，男，汉族，1975 年出生，大专学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司监事，曾在海太汽渡有限公司、海门东洲联合会计师事务所任职。

3、高级管理人员简历

葛小军，现任江苏海鸿投资控股集团有限公司总经理，简历同上。

季海丰，男，汉族，1979 年出生，本科学历；现任江苏海鸿投资控股集团有限公司副总经理，曾任海门市审计局农环科科长。

九、发行人主营业务情况

（一）发行人业务整体情况

发行人位于江苏省南通市海门区，主要负责统筹行政区域范围内保障房项目建设以及临江新区的开发建设，是海门区最主要的保障房建设主体以及重要的基础设施建设主体。发行人依托保障房销售业务

布局物业租赁、物业管理、物资贸易等多元化业务板块，同时开展基础设施建设业务，致力于发展成为一家综合性国有置业集团。

近三年，发行人实现合并口径营业收入分别为 208,345.65 万元、256,106.35 万元和 257,570.46 万元，收入规模持续增长，主要系保障房销售业务、基础设施建设业务和物资贸易业务收入的增长所致。近三年，发行人保障房销售收入占当年营业收入的比重分别为 32.55%、40.55% 和 26.26%，基础设施建设业务收入占当年营业收入的比重分别为 38.06%、25.99% 和 33.57%，为发行人主要的收入来源。随着发行人物资贸易和租赁业务的逐步发展，保障房销售业务收入和基建业务收入占比有所下降。

近三年，发行人的营业成本分别为 154,315.73 万元、204,202.91 万元和 218,498.45 万元，与营业收入的变化幅度基本保持一致。

近三年，发行人实现毛利润分别为 54,029.92 万元、51,903.45 万元和 39,072.01 万元，整体毛利润规模较高。其中，主要系受新冠疫情影 响，发行人保障房销售收入及租赁业务收入下降导致 2020 年度发行人毛利润下降。

近三年，发行人实现毛利率分别为 25.93%、20.27% 和 15.17%，呈下降趋势，主要系发行人物资贸易业务收入规模上升但毛利率水平较低所致。

总体来看，随着海门保障房建设步伐的稳步推进，作为海门保障房建设的主要载体，发行人保障房销售收入规模将保持稳步增长。同时，发行人依托于保障房建设主业，拓展物业租赁、物业管理、物资贸易等业务板块，收入来源逐步丰富。此外，随着海门临江新区的经济发展以及叠石桥家纺城三期的运营稳步推进，发行人收入规模将稳定在较高水平。

近三年，发行人营业收入、成本和利润情况

单位: 万元, %

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	257,570.46	256,106.35	208,345.65
营业成本	218,498.45	204,202.91	154,315.73
营业毛利润	39,072.01	51,903.45	54,029.92
综合毛利率	15.17	20.27	25.93

资料来源: 审计报告

近三年, 发行人分板块营业收入情况

单位: 万元, %

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房销售	67,636.93	26.26	103,861.99	40.55	67,813.67	32.55
基础设施建设	86,459.62	33.57	66,551.21	25.99	79,306.67	38.06
物资贸易	78,055.62	30.30	50,415.23	19.69	5,933.84	2.85
物业租赁	17,285.21	6.71	20,231.74	7.90	18,792.27	9.02
物业管理	5,405.64	2.10	3,996.46	1.56	2,026.40	0.97
其他	2,727.43	1.06	11,049.73	4.31	34,472.80	16.55
合计	257,570.46	100.00	256,106.35	100.00	208,345.65	100.00

(二) 发行人主营业务经营模式

1、保障房销售业务

发行人的保障房建设业务主要由发行人的子公司师山置业、海赋公司、五大洲公司和鸿业公司负责运营。其中, 师山置业负责海门本级部分保障性住房建设及销售, 2018 年 3 月, 海赋公司成立后, 海门本级新增保障房建设销售任务将由海赋公司负责; 五大洲公司负责海门高新技术产业园区的保障性住房建设及销售; 鸿业公司负责三厂工业园区的保障性住房建设及销售。

发行人及下属子公司具有的房地产开发资质情况

公司名称	资质等级	证书编号
江苏师山置业有限公司	二级	南通 KF06437
南通市海门海赋建设开发有限公司	二级	南通 KF14413
海门五大洲投资发展有限公司	二级	南通 KF14163

海门保障房的拆迁安置补偿工作由海门房屋征收管理办公室负责，包括与安置户就搬迁补偿等事项签订相关协议、拆迁安置款的核算和支付等。

发行人保障房建设业务模式为：发行人每年根据政府制定的保障性住房建设计划进行保障房项目建设，项目建设用地由公司通过招拍挂流程取得，发行人统筹项目的筹建工作；项目竣工后，发行人申请办理销售许可证并将保障房销售给安置户，与安置户签订房屋买卖合同，取得保障房销售收入。保障性住房的销售价格根据所处同区位的市场价格同时考虑保障性住房的保障性质在市场价格上给予一定的折扣进行定价。由于发行人保障性住房的定价普遍低于市场均价，存在个别项目销售收入不足以弥补成本的情况，为弥补项目筹建成本，发行人与海门财政局签订《保障性住房项目建设协议书》，由海门财政局对项目销售收入未达到基准收入水平的部分予以差额补足，基准收入水平依不同的项目有所差异，区间为项目总成本的 106% 至 115%。若发行人子公司单个项目售房收入超过项目总成本的 115% 时，则海门财政局不需要再进行差额补足。

发行人上游主要为项目施工单位。发行人作为发包方与施工单位（承包方）签订工程施工合同。发包方主要负责筹措资金、办理相关证件及批复、组织验收、支付工程款等工作；承包方具体负责项目的施工建设、竣工后的保修期内的保修工作。发行人向上游施工方支付工程款项，施工方完成项目建设后交付给发行人。

发行人保障房业务下游主要为拆迁户，发行人根据当地政府及相关部门出台的保障性住房指导价格，定向销售给拆迁户；由于销售价格普遍低于市场价，存在部分项目销售收入不足以弥补成本的情况，海门市财政局对公司根据建设总成本加成 6%~15% 进行差额补偿。

近三年，发行人保障房销售板块收入、成本和利润情况

单位: 万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
保障房销售收入	67,636.93	103,861.99	67,813.67
保障房销售成本	60,029.09	90,986.88	60,700.85
保障房销售毛利润	7,607.84	12,875.11	7,112.82
保障房销售毛利率	11.25	12.40	10.49

2018 年度至 2020 年度, 发行人分别取得保障房销售收入 67,813.67 万元、103,861.99 万元和 67,636.93 万元, 整体呈波动趋势, 主要系每年保障房项目完工的规模有所不同导致各年销售收入有所差别。同期间, 发行人保障房销售成本分别为 60,700.85 万元、90,986.88 万元和 60,029.09 万元, 与营业收入的变化幅度基本保持一致。2018 年度至 2020 年度, 发行人实现保障房销售毛利率分别为 10.49%、12.40% 和 11.25%, 2020 年度毛利率较 2019 年度有所下降主要系新冠疫情影响, 且保障房销售价格相对较低所致。

近三年, 发行人已完工多个保障项目。截至 2020 年末, 发行人合计安置面积超过 147.42 万平方米, 为推进海门城镇化建设、提高当地居民生活水平作出了较大贡献。其中, 2018 年度, 发行人完工销售的保障房项目主要有港南三期、海北佳苑、富江一品等; 2019 年度, 发行人完工销售的保障房项目主要有海兴华府二期、同善新村、东洲佳苑、嘉秀花园等。截至 2020 年末, 发行人保障房销售业务已确认收入合计 41.22 亿元, 已收到款项合计 37.21 亿元, 销售回款情况较好。具体情况如下:

截至 2020 年末，发行人主要已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设周期	调整后 总投资	可销售 面积	已售 面积	已确认 收入	已收到 款项
红星美地	2014 年-2017 年	5.75	17.51	17.03	2.55	2.47
海兴华府一期、二期	2013 年-2019 年	8.30	20.36	12.23	5.32	4.88
欣月佳苑	2012 年-2015 年	4.16	15.01	13.00	3.72	3.60
岷海小区一期	2011 年-2014 年	2.39	6.28	5.56	2.18	2.18
港南小区三期	2013 年-2018 年	4.98	12.15	9.39	4.02	3.39
嘉陵江花苑	2009 年-2013 年	1.93	10.77	9.35	1.93	1.92
龙江花园一期	2013 年-2016 年	1.06	4.23	3.86	1.01	1.01
秀山路三期	2014 年-2017 年	0.71	2.42	1.20	0.40	0.18
富江一品	2011 年-2018 年	5.79	31.33	29.96	6.12	5.86
长秀花苑	2013 年-2016 年	4.20	12.88	8.08	2.11	1.77
都市五星	2013 年-2016 年	3.44	12.96	10.17	2.08	1.97
海北佳苑	2016 年-2018 年	5.80	14.61	10.11	3.30	2.84
同善新村	2016 年-2019 年	2.22	5.16	3.54	1.32	0.82
东洲佳苑	2016 年-2019 年	3.05	9.33	7.05	2.43	1.94
嘉秀花园	2016 年-2019 年	3.05	7.84	6.89	2.74	2.38
合计		56.83	182.84	147.42	41.22	37.21

截至 2020 年末，发行人在建保障房项目主要为嘉禾苑一期、龙江花园二、三期和文苑新村等项目，计划总投资 94.01 亿元，已完成投资 36.37 亿元，尚需投资 57.64 亿元，总建筑面积合计 245.11 万平方米，在建项目储备较为充足。

截至 2020 年末，发行人主要在建保障房项目

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	建设期间	总建筑面积	计划总投资	已投资
1	嘉禾苑一期	2017 年-2021 年	21.58	6.66	4.95
2	龙江花园二、三期	2017 年-2021 年	19.98	6.09	5.35
3	文苑新村	2017 年-2021 年	12.12	3.63	3.23
4	春江花园	2018 年-2021 年	37.54	15.37	5.72
5	都市五星西区	2018 年-2021 年	15.15	5.68	3.09

序号	项目名称	建设期间	总建筑面积	计划总投资	已投资
6	红海嘉园	2018 年-2021 年	23.22	8.58	4.94
7	珑秀花园	2018 年-2021 年	23.75	9.98	3.26
8	都市五星北区	2019 年-2022 年	36.62	15.16	3.11
9	汇成苑	2019 年-2022 年	29.82	12.52	1.63
10	都市五星东区	2020 年-2022 年	11.35	4.97	0.42
11	新东花园	2020 年-2022 年	13.98	5.37	0.67
合计			245.11	94.01	36.37

资料来源：资产清单。

截至 2020 年末，发行人主要拟建保障房项目为城北新村、海兴华府三期、聚贤新村等项目，计划总投资 43.93 亿元，总建筑面积合计 93.17 万平方米，具体情况如下：

截至 2020 年末，发行人主要拟建保障房项目

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	总建筑面积	建设周期
城北新村	6.99	16.64	2021 年-2022 年
海兴华府三期	5.27	11.46	2021 年-2023 年
聚贤新村	31.67	65.07	2021 年-2023 年
合计	43.93	93.17	-

总体来看，发行人保障性住房业务发展较为稳定，在建及拟建保障房项目储备较为充足，虽然后续所需资金投入规模较大，但发行人盈利能力较好，业务具备持续性，项目完工后能有效改善海门城市居住条件，完善城市功能，提升海门城市承载能力。

2、基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务主要由一级子公司江苏东布洲科技园有限公司、二级子公司南通叠石桥建设工程有限公司、二级子公司海门市嘉赋建筑工程有限公司负责运营。

科技园公司作为海门临江新区最主要的基础设施建设主体，在海门临江新区基础设施建设方面发挥着重要作用。科技园公司开展基础

设施建设业务的业务模式为：科技园公司受南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室的全资子公司江苏海临实业发展有限公司委托投资建设临江新区基础设施项目，并与海临实业签订建设合同。每年科技园公司与海临实业确认当期工程建设成本并按照成本加成 20% 确认工程建设收入。

叠石桥建工主要承担叠石桥家纺城周边区域范围内的市政路桥、供排水工程、开发配套拆迁等基础设施建设任务，叠石桥家纺城三期位于海门工业园内，是依托于海门家纺产业集聚效应发展起来的集家纺产品交易、物流、设计等服务于一身的综合性批发市场。叠石桥建工开展基础设施建设业务的业务模式为：南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室的全资子公司南通叠石桥城建综合开发有限公司与叠石桥建工签订工程建设协议，委托叠石桥建工进行项目建设并按照项目投资总额的 120% 支付工程建设款。每年叠石桥建工根据委托方出具的收入确认单确认基础设施建设业务收入。

嘉赋建筑持有江苏省住房和城乡建设厅颁发的“建筑装修装饰工程专业承包二级”资质证书（证号 D232224987）；持有南通市城乡建设局颁发的“建筑工程施工总承包三级、地基基础工程专业承包三级”资质证书（证号 D332207126）。嘉赋建筑目前业务规模较小，主要以招投标的方式承接基础设施的施工业务，按照工程进度和施工合同的约定确认成本和收入。

近三年，发行人基础设施建设业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
基建业务收入	86,459.62	66,551.21	79,306.67
基建业务成本	72,981.55	55,633.64	66,088.89
基建业务毛利润	13,478.08	10,917.56	13,217.78
基建业务毛利率	15.59	16.40	16.67

近三年，发行人基础设施建设业务的收入分别为 79,306.67 万元、66,551.21 万元和 86,459.62 万元，整体呈波动趋势，主要系受基础设施建设项目建设进度的影响，属于正常的业务波动。近三年，发行人基础设施建设业务的成本分别为 66,088.89 万元、55,633.64 万元和 72,981.55 万元，毛利润分别为 13,217.78 万元、10,917.56 万元和 13,478.08 万元，与收入变化情况相同。

近三年，发行人基础设施建设业务的毛利率分别为 16.67%、16.40% 和 15.59%，基本持平，主要系基础设施建设业务主要为成本加成模式，加成比例在报告期内保持稳定所致。

近三年发行人确认收入的主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

建设主体	项目	确认收入金额		
		2018 年度	2019 年度	2020 年度
科技园公司	临江新区滨湖花园二期项目	0.44	-	0.11
	东升花园安置小区（三期）项目	0.48	0.72	-
	锦云新村安置小区一期工程项目	0.04	-	-
	锦云新村安置小区二期工程项目	0.15	-	-
	生物医药科技创业园项目	2.39	2.53	-
	临江新区道路、桥梁、污水管网等基础配套设施项目	1.54	1.47	0.65
	玲珑广场项目	0.18	-	-
	长江口北支海门中下段岸线整治工程项目	1.94	-	-
	旭日花园二、三期（万顷良田安置小区）	0.77	1.35	0.63
	海门市临江新区珍贵彩叶树种种植物项目	-	-	3.03
	科创园一期、二期工程项目	-	-	2.30
叠石桥建工	围垦工程项目	-	-	0.83
	零星项目	-	0.58	1.10
	零星项目			
合计		7.93	6.66	8.65

近三年，发行人建设完成多个基础设施项目，包括滨湖花园居住小区一期、东升花园、旭日花园等安置房项目以及通江大道、扬子江大道等城市基础设施项目，总投资规模为 23.74 亿元，已确认基础设施建设业务收入共 22.95 亿元，已实现回款 22.95 亿元，总体回款情况较好。具体如下：

截至 2020 年末发行人已完工基础设施建设项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	批复文号	实际投资金额	已确认收入金额	已回款金额
1	滨湖花园居住小区一期项目	海临实业	海发核准【2013】98号	1.36	1.63	1.63
2	通江大道工程项目	海临实业	海发核准【2013】102号	1.31	1.57	1.57
3	扬子江大道工程项目	海临实业	海发核准【2013】156号	1.05	1.26	1.26
4	东升花园居住小区	海临实业	海发核准【2013】115号	0.51	0.61	0.61
5	旭日花园（万顷良田安置小区）一期	海临实业	海发核准【2013】124号	1.78	2.13	2.13
6	东升花园居住小区(安置小区)二期项目	海临实业	海发核准【2013】135号	0.79	0.94	0.94
7	旭日花园二、三期（万顷良田安置小区）	海临实业	海发核准【2015】73号	3.77	4.52	4.52
8	东升花园安置小区（三期）项目	海临实业	海发核准【2015】53号	3.03	3.63	3.63
9	其他零星项目*	叠石桥城建	-	10.14	6.66	6.66
合计				23.74	22.95	22.95

注：其他零星项目系叠石桥建工承接的零星基础设施建设项目，单个项目的投资规模较小。

截至 2020 年末，发行人主要在建的基础设施建设项目包括滨湖二期、科创园一、二期、玲珑广场及附属、围垦工程等基础设施建设

项目以及锦云新村等安置房项目。发行人主要在建基础设施建设项目建设的情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要在建基础设施建设项目建设情况

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	批复文号	预计总投资	已投资	已确认收入金额	已回款金额
1	临江新区滨湖花园二期项目	海临实业	海发核准【2016】67号	6.24	1.31	1.58	1.58
2	生物医药科技创业园项目	海临实业	海发核准【2015】156号	13.60	13.60	12.81	12.81
3	玲珑广场项目	海临实业	海发核准【2016】94号	3.00	0.35	0.42	0.42
4	长江口北支海门中下段岸线整治工程项目	海临实业	海发核准【2013】142号	10.95	8.50	8.85	8.85
5	临江新区道路、桥梁、污水管网等基础配套设施项目	海临实业	海发核准【2015】163号	12.02	12.02	14.18	14.18
6	锦云新村安置小区一期工程项目	海临实业	海发核准【2016】89号	2.00	1.44	0.99	0.99
7	锦云新村安置小区二期工程项目	海临实业	海发核准【2017】16号	2.50	1.03	0.41	0.41
8	海门市临江新区珍贵彩叶树种植项目	海临实业	海行审备【2020】54号	4.80	3.36	3.02	0.30
9	锦云新村三期	海临实业	海行审备【2019】342号	1.50	0.05	0.00	0.00
合计				56.61	41.66	42.26	39.54

截至 2020 年末，发行人拟建基础设施建设项目建设包括国际学校、道路等工程，具体明细情况如下：

发行人截至 2020 年末拟建基础设施建设项目建设明细

单位：亿元

序号	项目	实施主体	总投资额
1	国际学校	科技园公司	5.00
2	道路	科技园公司	3.60
3	九匡河人家	科技园公司	3.80
合计			12.40

依托于临江新区等区域的开发建设,发行人基础设施建设业务具有较充足的项目支持,该板块业务可为发行人带来持续稳定的收入规模。

3、物资贸易业务

2018 年度,为保证保障房建设进度以及提高采购效率,发行人布局并发展物资贸易业务板块,主要由发行人设立的子公司卓恒贸易负责运营,贸易的物资主要为管桩、钢筋、电缆、PVC 管等建材。通过卓恒贸易开展建材商品的大宗采购,一方面控制了保障房建设的建安单位成本,另一方面有利于质量统筹把控。

发行人物资贸易业务模式为:卓恒贸易采用“以销定购”的业务模式。首先,卓恒贸易与下游建筑施工单位商定建筑物资的需求型号、数量与售价并签订买卖合同,其中售价以发行人向上游采购价格加上一定的价差确定;然后,卓恒贸易根据订单需求向上游供应商进行采购,采购价格以市场价格为基准根据采购量的不同存在一定的浮动,采购后将物资运输交付给建筑施工单位,收取并确认物资贸易收入。发行人合作的上游供应商主要通过招投标确定,下游建筑施工单位主要为与发行人存在保障房项目建设合作的施工单位。

2020 年度,卓恒贸易上游前五大供应商情况如下所示:

单位:万元

序号	供应商名称	主要供应商品	采购金额	占总采购额的比例
1	海门拓建缘贸易有限公司	钢材	20,979.59	24.09%
2	娄底融熙贸易有限责任公司	乙二醇	9,980.65	11.46%
3	上海隽能实业有限公司	乙二醇	6,952.90	7.98%
4	海门市久豪建材有限公司	乙二醇	5,005.00	5.75%

序号	供应商名称	主要供应商品	采购金额	占总采购额的比例
5	上海桑晨物资有限公司	钢材	4,416.49	5.07%
合计			47,334.64	54.35%

2020 年度，卓恒贸易下游前五大客户情况如下所示：

单位：万元

序号	客户名称	主要销售商品	销售金额	占总销售额的比例
1	龙信建设集团有限公司	钢材、管线、管桩	11,457.97	12.99%
2	海门顺泊玖利贸易有限公司	乙二醇	5,007.00	5.68%
3	海门市望京商贸有限责任公司	钢材	5,815.14	6.59%
4	海南鹏琼实业有限公司	乙二醇	5,504.85	6.24%
5	南通国华新材料科技有限公司	水泥、钢材	4,734.94	5.37%
合计			32,519.90	36.87%

近三年，发行人物资贸易业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
物资贸易收入	78,055.62	50,415.23	5,933.84
物资贸易成本	77,077.20	49,610.49	5,833.73
物资贸易毛利润	978.42	804.74	100.11
物资贸易毛利率	1.25	1.60	1.69

2018 年度至 2020 年度，发行人实现物资贸易收入分别为 5,933.84 万元、50,425.23 万元和 78,055.62 万元，对应物资贸易业务成本分别为 5,833.73 万元、49,610.49 万元和 77,077.20 万元，毛利率分别为 1.69%、1.60% 和 1.25%，毛利率整体较低，一方面主要与贸易业务行业特征有关，另一方面与发行人该板块业务尚处于起步初期有关，未来随着贸易量的逐步扩大，发行人与上下游的议价能力将得到显著提高，进而提升毛利率水平。

4、房屋租赁业务

发行人的房屋租赁业务主要由二级子公司南通纺都置业有限公司负责运营。

纺都置业运营的租赁房产为叠石桥家纺城三期，运营模式为：纺都置业将商铺出租给经营业主，并按租赁面积向经营业主预收全年商铺租金。叠石桥家纺城三期主体工程于 2011 年 9 月竣工并开始投入运营，功能定位于综合家纺产品批发及零售，建筑面积合计 50 万平方米，其功能布局上主要包括核心交易区及公共服务平台，核心交易区一到三层可出租面积共 9.54 万平方米，可出租商铺数量为 3,500 个，根据不同楼层与位置，平均年租金在 1,700 元/平方米-2,050 元/平方米，租赁期限为 10 年，租金每年递增约 5%，按年收取租金，截至 2020 年末该物业的出租率约为 95%。

截至 2020 年末发行人主要租赁资产情况

名称	可出租面积 (万平方米)	租金 (元/平方米)	出租率
叠石桥家纺城三期核心交易区一到三层	9.54	1,700-2,050	95%

近三年，发行人房屋租赁收入分别为 18,792.27 万元、20,231.74 万元和 17,285.21 万元，呈现波动趋势，主要系叠石桥家纺城三期物业资产出租率发生波动所致，总体保持在较高水平。近三年，发行人房屋租赁成本分别为 2,415.18 万元、3,561.66 万元和 2,326.45 万元，主要为发行人管理物业资产产生的运营、维护及人工等成本。近三年，发行人房屋租赁毛利润分别为 16,377.09 万元、16,670.08 万元和 14,958.76 万元，呈现波动趋势，与收入变化情况相同。近三年，发行人房屋租赁毛利率分别为 87.15%、82.40% 和 86.54%，由于业务成本较低，整体处于较高水平且较为稳定。

近三年，发行人房屋租赁业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房屋租赁收入	17,285.21	20,231.74	18,792.27
房屋租赁成本	2,326.45	3,561.66	2,415.18
房屋租赁毛利润	14,958.76	16,670.08	16,377.09

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房屋租赁毛利率	86.54	82.40	87.15

叠石桥国际家纺城位于江苏海门工业园区境内，总建筑面积超过100 万平方米，包括家纺城三期中的核心交易区、布艺广场、绣品城、精品楼、名品广场和公共服务平台。叠石桥家纺城以“前店后厂”的经营模式成为目前国内最大的家纺批发专业市场，物业的租赁户主要为叠石桥及周边乡镇的各类绣品加工企业，面向的客户是全国各地的家纺产品经销商。随着叠石桥家纺产业的快速发展，叠石桥国际家纺城的市场影响力以及对交易场所需求不断提高。

5、物业管理业务

发行人的物业管理业务主要由子公司嘉海物业负责运营。2017 年 12 月底，发行人投资并设立全资子公司嘉海物业管理有限公司，主营物业管理业务。目前，嘉海物业主要负责海门部分党政机关以及政府部门大楼的物业管理工作。

发行人物业管理业务模式为：嘉海物业与租户签订物业管理服务协议，嘉海物业通过招投标遴选品牌物业公司与其合作提供物业管理服务，按年收取物业费实现物业管理收入。

近三年，发行人物业管理业务板块收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
物业管理收入	5,405.64	3,996.46	2,026.40
物业管理成本	3,847.21	2,853.79	1,002.34
物业管理毛利润	1,558.44	1,142.68	1,024.06
物业管理毛利率	28.83	28.59	50.54

近三年，发行人物业管理业务收入分别为 2,026.40 万元、3,996.46 万元和 5,405.64 万元，呈现增长趋势，但整体规模较小。同期，发行人物业管理业务成本分别为 1,002.34 万元、2,853.79 万元和 3,847.21 万元，近三年，发行人物业管理业务毛利润分别为 1,024.06 万元、

1,142.68 万元和 1,558.44 万元，呈现稳步增长趋势。近三年，发行人物业管理业务毛利率分别为 50.54%、28.59% 和 28.83%，呈现大幅下降趋势，主要系物业管理业务板块尚处于起步阶段因此毛利率水平波动较大。

未来随着发行人与品牌物业管理公司合作的逐步深入以及业务模式的逐步成熟，该板块的盈利能力将有所提升。

十、发行人所在行业情况

（一）保障性住房建设行业的现状及前景

1、我国保障性住房建设行业的现状及前景

保障性住房是与商品性住房（简称“商品房”）相对应的一个概念，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，由廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房构成。

保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。近年来，城市化进程的加快推高了部分城市房价，低收入家庭住房困难问题突出。中央政府从保增长、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度，自 2007 年以来连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。2009 年，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，力求在三年内解决 747 万城市低收入者住房困难问题。

目前，我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成，国家对保障性住房建设的资金投入不断加大，保障房建设规模不断扩大。

2015 年 6 月 25 日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）要求

制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

“十三五”规划提出，要构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。要基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，推动我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业将迎来历史新阶段。

2、海门区保障性住房建设行业的发展现状及前景

海门区“十三五”规划提出要完善住房保障体系，统筹推进动迁安置房、经济适用房、公共租赁房等建设，探索政府与社会资本合作，形成“区别对象、分类保障”的住房解决机制。调整保障性住房准入标准，完善保障性住房管理办法，针对性地采取分类保障。加快实施危房改造，规范农村建房，稳妥引导农村房屋集聚建设。《南通市海门区 2021 年政府工作报告》提到，2021 年度海门区计划新开工棚户区安置房 4,000 套、基本建成 3,000 套。

根据江苏省住建厅 2021 年度保障性安居工程上报计划，海门区 2021 年度保障性安居工程建设计划为：棚户区（危旧房）改造安置住房新开工 4,000 套，基本建成 3,000 套；开发建设安置房项目共 21 个，其中新开工安置房项目 12 个、建筑面积 181.62 万平方米；跨年度结转安置房项目 9 个、建筑面积 169.55 万平方米，其中竣工安置房项目 5 个、建筑面积 77.67 万平方米。

二、基础设施建设行业的现状及前景

1、我国基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是城市经济发展的主要载体，是国民经济的重要组成部分。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、回收期长，其回报率受到国家政策调控影响。城市基础设施的配套和完善，有助于改善城市投资环境、提高全社会经济效率以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用，所以政府往往在城市基础设施建设中发挥着主导作用。

改革开放以来，随着国民经济持续增长，我国城镇化进程保持着稳步发展的态势。根据国家统计局公布的数据，截至 2019 年末，城镇常住人口为 84,843 万人，比上年末增加 1,706 万人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 60.60%。城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。中国社科院《城市蓝皮书》（2013）预计，今后一段时期内，我国城镇化进程仍将处于快速推进的中期阶段，预计到 2020 年我国城镇化率将达到 60% 左右，城镇人口约为 8.4 亿，整体进入中级城市型社会，到 2030 年城镇化率将达到 68% 左右，城镇人口将超过 9.5 亿。然而，目前我国城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城

市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。城市基础设施相对落后是我国城市化过程中面临的紧迫问题。

2012年，党的“十八大”将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量。2013年，国务院发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（以下简称《意见》），这是改革开放以来，首次以国务院的名义就城市基础设施建设发文，具有标志性意义。《意见》明确要求，优先加强供水、供气、供热、电力、通信、公共交通、物流配送、防灾避险等与民生密切相关的基础设施建设，加强老旧基础设施改造。

此外，国家“十二五”规划纲要明确指出：优化城市化布局和形态，加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴，大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。具体而言，国家关于城市化的要求为加快城市群建设发展；增强中心城市辐射带动功能；加快发展中小城市和特色镇。

未来几十年将是我国城镇化深化发展阶段，随着城市化进程的深入推進、经济的快速增长，以及在各级政府大力支持的背景下，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度将不断加快。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、海门区基础设施建设行业现状及前景

海门区拥有六大园区，其中包括一个国家级经济技术开发区和一个省级开发区（海门工业园区）。在六大园区的带动下，海门市形成了装备制造、电子通信、生物医药、轻工纺织、新能源、新材料等特色化、集群化产业。

根据海门政府关于印发《海门市新型城镇化与城乡发展一体化规划（2014—2020 年）》的通知》（海政发[2016]56 号），到 2020 年中心城区规划人口 50 万人，建设用地控制在 59.9 平方公里以内，常住人口城镇化率达 62%，户籍人口城镇化率达 50%；江苏省级重点中心镇建成区常住人口达 10 万，面积 12 平方公里；南通市级中心镇建成区常住人口均超 5 万人，主要经济指标增幅和社会指标高于全市平均水平，海门中心镇建成区常住人口均超 4 万人；城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别达到 8.5 万元和 4 万元；实现城乡规划的全覆盖。力争 2020 年在苏中率先融入苏南发展；布局形态更加优化，以中心城区为龙头的城镇体系更加完善，中心城区的辐射带动作用和中心镇的服务带动功能显著增强，“一中心五片区”的产业格局形成规模；城市学新加坡建设滨江花园城市，园区学苏州建设现代工业园区，乡镇学欧洲小镇建设环境优美特色乡镇，实现由小城市向中等城市、环保宜居城市向生态花园城市、卫生城市向文明城市、规划城市向设计城市、传统城市向智慧城市“五大跨越”；城乡一体的公共服务体系和社会保障体系不断完善，义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、保障性住房等城镇基本公共服务覆盖全部常住人口；基础设施和公共服务设施更加完善，城乡社区服务管理体制更加完善。生态环境明显改善，空气质量逐步好转，饮用水安全得到保障，自然人文景观有效保障，绿色生产、绿色消费成为经济社会生活的主流，智慧城市建設取得新进展；人口管理、土地管理、住房保障、资金保障、城市治理、生态环保等制度改革取得重大进展，阻碍城镇化和城乡发展一体化健康发展的体制机制障碍基本消除。

未来几年里，南通市海门区人民政府将严格按照规划的目标要求，坚持以科学发展观为指导，围绕“加速转型、全面跨越”这一主题，

紧扣“争先崛起长三角，抢先跨江进八强，率先基本现代化”的“三先”目标，立足海门城市发展的新阶段、新要求，紧紧围绕“以人为本”的建设理念，按照打造具有“滨江风情、宜居创业特色”的现代新城总体建设要求，进一步强化规划的战略性、指导性、约束性和可操作性，系统谋划、科学实施，推动海门城乡建设全面协调可持续发展。因此，海门市的城市基础设施建设行业前景优良，有较大的发展机会。

（三）租赁与商贸服务行业的现状及前景

1、我国租赁与商贸服务行业的现状及前景

租赁与商务服务业作为现代商贸服务业的代表，近年来发展迅速。该行业在改革开放后迅速发展的重要动因是以轻纺工业为先导的农村工业化的迅速发展，以及地方性产业集聚所产生的强烈的交易需求。专业化的租赁和商务市场在信息集散、价格发现、综合服务以及商品集散方面发挥了重要作用。这种交易市场在促进区域产业集群、完善产业链方面有明显效果。近年来，中国商贸服务业规模持续扩大，已成为中国经济发展中的重要产业，尤其是在当下传统制造业（家纺、服装等）利润率降低的大环境下，地方政府为维护地区产业竞争力，不断支持商品交易市场的兴建，一系列商品交易中心为代表的租赁与商贸服务中心渐渐兴起，形成规模。

随着开放水平的提高，中国城乡现代商贸服务网络建设不断扩大，商业流通领域由过去传统单一的百货业发展为多业并存、公平竞争、共同发展的局面，传统营销方式得到逐步改造。以连锁经营、物流配送、电子商务等为代表的新型流通方式和超级市场、仓储式商场、购物中心、便利店、大卖场、折扣店、品牌直销广场等新型业态得到快速发展，连锁加盟、自愿连锁等各种经营方式也迅速得到推广。目前，全国商贸服务业中个体和私营经济成为流通领域的主导力量，市

场份额大约为 44%；国有经济的市场份额大约仅占 18%；其他经济成分占 38%。商贸服务业已成为中国市场化发展最快、市场化程度最高的产业之一。

2005 年 6 月，国务院颁布了《国务院关于促进流通业发展的若干意见》，指出要按照市场经济规律和世贸组织规则，积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心竞争力强、具有国际竞争力的大型流通企业。2007 年 3 月，国务院出台了《关于加快发展服务业的若干意见》，提出支持服务业发展的主要指导思想与政策措施。2008 年 3 月，国务院办公厅又发出了《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》，从加强规划和产业政策引导、深化服务领域改革、提高服务领域对外开放水平、大力培育服务领域领军企业和知名品牌、加大服务领域资金投入力度、优化服务业发展的政策环境、加强服务业基础工作等方面提出了要求和部署，内容翔实，政策具体。需要特别指出的是，根据内地与香港、澳门签署的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》及相关补充协议，香港商贸服务企业提前获得范围更为广阔的优惠待遇，将有利于进一步促进香港与内地服务业的合作与发展。

随着商品交易市场在内涵深化和外延的拓展，其业务不再仅仅局限于商品交易领域，商品交易市场也出现更为灵活、多样的发展趋势。总的来看，我国商品交易市场呈现专业化、市场功能拓宽、商品品牌化等特点。

（1）商品交易市场专业化

商品交易市场专业化发展是指交易产品种类渐渐被锁定在某一行业所生产产品，而非过去综合性市场的交易产品模式。在目前商品

种类划分越来越细致的趋势下，交易商品专业化并不代表其交易种类的减少，只是在同一大类商品基础上增加了更多细分商品。

（2）市场功能不断延伸

商品交易市场为商品交易提供了专业化的交易场所，随着这类交易中心的业务发展，业务功能也获得了延伸：商品交易市场向生产、加工、配送、物流、进出口贸易等上下游延伸，能够促成上游生产企业集聚，下游专业化物流发展（物流配送、第三方物流等）、价格发现、电子化交易系统的发展。以叠石桥家纺城发展为例，巨大的家纺交易促进了下游物流业的发展。目前叠石桥地区已启动投资 8 亿元，进行占地 500 亩，建筑面积 20 万平方米的叠石桥国际物流园区建设。在价格发现方面，专业化的商品交易市场也能发挥重要作用。目前我国已有叠石桥家纺指数、义乌小商品指数、中关村电子信息产品指数已运用成熟，并能为行业产品价格走势判断提供科学参考。以叠石桥家纺指数为例，该指数系列已涵盖价格指数、景气指数。这些指数为行业从业者、相关政府管理人员进行行业判断、制定决策起到至关重要作用，能够保证行业良性发展。

（3）商品品牌化趋势

随着中国消费者品牌意识的增强，制造业企业开始重视品牌培育以提高企业自身在消费端的竞争能力。专业市场也开始重视品牌引进和本土品牌推广，品牌所带来的竞争力和辐射力是廉价低质商品所不可代替的。品牌意识的增强也使商品交易市场的交易模式发生变化：交易市场从过去单一交易主体聚集地发展成为大生产厂家、大代理商、大经销商的培育基地，借此以推动生产、交易领域的集中化、规模化发展。

2、海门区租赁与商贸服务行业的现状及前景

海门家纺城全称中国叠石桥国际家纺城，位于素有“江海门户”之称的海门市西北角，因此也被众多人称为海门家纺城，其总占地面积 35 万平方米，日均人流量 3 万人次以上。海门家纺城是数字化的家纺城，中国家纺一线品牌强势入驻，世界最具名气的家纺城始建于 1982 年，位于海门市三星镇与通州市川港、姜灶三镇的交界处；由叠石桥家纺城、绣品城、三星工贸园区、物流中心、商贸城五大部分组成，占地 77,150 平方米，拥有 8,000 多个营业门面及摊位。生产经营床罩、枕套、被套、棉被等床上用品及各类家用电器套、窗帘、靠垫、玩具等 300 多个绣品系列品种。

叠石桥家纺产业的健康快速发展，得到了中央的省、市领导的亲切关怀和高度重视。1992 年 10 月叠石桥市场被国务院经济研究中心评为“中华之最”；1995 年 10 月叠石桥市场被评为“全国文明市场”；2002 年三星镇被中国纺织工业协会命名为“中国家纺绣品名镇”；2004 年 5 月，国家发改委、中国家纺协会以家纺产生业为题，在叠石桥举办了“中国叠石桥家纺产业发展高层论坛”。新华社、《人民日报》、中央电视台、中央人民广播电视台等全国近百家新闻媒体，对叠石桥家纺业的发展给予高度的关注广泛报道。2007 年 6 月 2 日，中共中央总书记，国家主席胡锦涛在纳米比亚会见中资机构及华人华侨代表时，叠石桥国际家纺城董事长朱仲辉受到亲切接见，并合影留念。叠石桥已成为我国特色产业打造社会主义新农村的又一典范和江海平原一颗璀璨的产业明珠。

2018 年 7 月，海门叠石桥家纺小镇正式获批江苏省第二批特色小镇，为叠石桥家纺产业带来新的发展契机。根据规划，海门叠石桥家纺小镇将以叠石桥家纺市场为依托，进一步放大叠石桥家纺产业“引领中国，脉动世界”的集群和辐射效应，打造集创意研发、设计、

智能制造、服务于一体的名品家纺为主导，物流、电商产业为延伸的家纺产业集群。家纺小镇主要规划建设家纺主题生态公园、办公总部及家纺博览中心、家居市场综合体、生态养生酒店、人才公寓、科研合作基地和小镇客厅等平台设施，力争 3-5 年内，将海门叠石桥家纺小镇打造成世界级家纺生产贸易中心、国家级外贸转型升级示范基地、南通龙头型旅游购物基地。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人作为海门区国有企业，是海门区最重要的保障房建设主体，主要承担海门范围内保障房开发项目的投资和管理职能、物业管理职能。发行人在海门保障房建设方面具有绝对的垄断地位。

发行人成立以来，先后投资建设了多项海门重点保障房建设项目，为加快城市经济发展速度、推进城镇化进程、提高城市品质作出了重大贡献。

发行人的业务范围包括保障房建设、物业管理与租赁、贸易等行业，主营业务具有区域主导性，多元化的经营保证了公司稳定的收入来源。随着海门“靠江靠海靠上海”优势的不断发挥，发行人的行业地位将会得到进一步的巩固和提升。

2、发行人主要竞争优势

（1）独特的区位优势

海门区位于江苏省东南部，东临黄海，南倚长江，素有“江海门户”之称，与上海隔江相望，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。目前海门已形成新材料、医药化工、

轻纺服装和建筑业等支柱产业，并建成了全国大型家纺专业市场—江苏叠石桥家纺城。

海门区是全国著名的“科技之乡”、“纺织之乡”、“建筑之乡”和“教育之乡”。2001 年至 2019 年，海门连续 19 年入选全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）。根据中国社会科学院财经战略研究院县域经济课题组发布《中国县域经济发展报告（2019）》，2019 年，海门市在全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）中排名第 16 位，较上年上升 1 位，位居全省第 7 位。凭借优越的区位优势，近年来海门综合经济实力得到稳步提高。

（2）政府及政策支持

保障房建设方面：发行人经南通市海门区人民政府授权，负责统筹建设市级及区镇保障房项目。公司在项目建设和资源获取等方面都得到了南通市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。作为海门保障房建设的重要实施主体，发行人享有的资金和政策支持，为发行人持续稳健发展起到了良好的促进作用。

叠石桥家纺城运营方面：根据《国务院办公厅关于促进进出口稳定增长的若干意见》（国办发〔2015〕55 号）文件，为加快推进新型外贸商业模式发展、抓紧落实《国务院办公厅关于促进跨境电子商务健康快速发展的指导意见》（国办发〔2015〕46 号）、积极推进中国（杭州）跨境电子商务综合试验区建设、抓紧启动扩大市场采购贸易方式试点工作，国务院办公厅特将江苏海门叠石桥国际家纺城、浙江海宁皮革城列入试点范围，制订支持外贸综合服务企业发展的政策措施。

（3）区域垄断优势

发行人是海门主要的保障房建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了保障房建设、物业管理、房屋租赁等公用事业行业，处于区域内行业垄断地位，市场需求稳定，产品刚性需求大，持续盈利能力较强。随着江苏沿海地区发展规划和长江三角洲地区区域规划两大国家战略的实施，海门城市化水平将迅速提高，公用事业产品需求量将持续快速增长，发行人业务量及经营效益将同步增加。

（4）业务经验优势

自成立以来，发行人在保障房建设销售、物业管理等方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具备明显的业务优势。

（5）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，无不良贷款记录。发行人与众多银行机构建立了良好、稳固的合作关系。截至 2020 年末，发行人合并口径授信总额为 148.02 亿元，已使用额度为 119.40 亿元，未使用额度为 28.62 亿元。

（四）发行人地域经济情况

1、海门区概况

海门区位于江苏省东南部，东临黄海，南倚长江，素有“江海门户”之称，与上海隔江相望，被誉为“金三角上小浦东、江风海韵北上海”。全市设有 6 个园区，6 个镇，其中 1 个国家级开发区，1 个省级开发区，231 个村民委员会，67 个居民委员会，总面积约 1,148.77 平方公里。海门是全国著名的“科技之乡”、“纺织之乡”、“建筑之乡”和“教育之乡”。2001-2019 年，海门连续 19 年入选全国县域经济与县域基本竞争力百强县（市）。2019 年，海门在第十九届全国县域经济与

县域基本竞争力百强县（市）中排名第 17 位，位居全省第 7 位。凭借优越的区位优势，近年来海门综合经济实力得到稳步提高。

2、海门区经济发展情况

近三年，海门的地区生产总值、固定资产投资和社会消费品零售总额保持较为稳定的增长趋势，出口总额在 2018 年和 2019 年均减少，受国际贸易环境影响，2018 年出口总额减少较多。在当前深化供给侧结构性改革，充分发挥中国超大规模市场优势和内需潜力，构建国内国际双循环相互促进的新发展格局的背景下，海门将受益于长三角经济一体化战略保持较为稳定的发展格局。

近三年地区经济发展总体情况统计

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	1,249.00	1,352.37	1,442.57
增长率	8.00%	6.40%	5.50%
固定资产投资总额	450.43	-	-
增长率	8.40%	7.40%	10.40%
社会消费品零售总额	399.36	423.72	433.18
增长率	9.00%	6.10%	0.50%
出口总额	177.75	168.56	253.44
增长率	-45.10%	-5.20%	30.60%

2020 年，南通市海门区全年实现地区生产总值 1,442.57 亿元，比上年增长 5.50%。分产业来看，其中，第一产业增加值 68.73 亿元，增长 2.50%；第二产业增加值 710.13 亿元，增长 4.70%；第三产业增加值 663.71 亿元，增长 6.80%。2020 年，海门区三次产业结构为 4.8:49.2: 46.0。

2020 年，海门区全区规模以上工业增加值比上年增长 6.9%。规模以上工业总产值增长 9.6%，分注册类型看，民营企业产值增长 15.1%，股份制企业产值增长 13.4%，外商及港澳台工业企业产值下

降 6.4%。分轻重工业看，重工业产值增长 9.3%，轻工业产值增长 10.5%。

2020 年末，海门区全区拥有资质以上建筑业企业 505 家，其中，特级资质建筑企业 4 家，一级资质建筑企业 54 家，二级资质建筑企业 125 家。全区建筑业施工人数达 39.80 万人。建筑企业全年完成建筑业总产值 2187 亿元，增长 7.4%。全年施工面积 2.01 亿平方米，同比增长 4.0%；竣工面积 4297 万平方米，增长 39.5%。按建筑业总产值计算的全员劳动生产率达到人均 56.76 万元，增长 4.0%。全年获得鲁班奖 1 项、国优工程 3 项。中南、三建、龙信入围中国企业 500 强，现代建筑产业园获评省建筑产业现代化示范园区。

2020 年，海门区固定资产投资比上年增长 10.4%。分产业看，工业投资增长 12.5%，其中，高薪投资增长 3.4%，技改投资下降 13.1%；服务业投资增长 6.5%。按投资主体分，国有投资下降 11.9%，外商及港澳台投资下降 57.1%，民间投资增长 14.9%；民间投资占全部投资的比重为 91.1%。2020 年，房地产开发投资 158.29 亿元，增长 61.3%。商品房施工面积 922.99 万平方米，增长 35.9%，其中，住宅施工面积 755.16 万平方米，增长 33.3%。全区商品房竣工面积 184.34 万平方米，增长 115.5%，其中，住宅竣工面积 160.68 万平方米，增长 188.1%。全区商品房销售面积 177.40 万平方米，增长 20.5%，其中，住宅销售面积 174.80 万平方米，增长 23.9%。

总体上看，海门经济的稳步增长支撑了海门财政实力的稳步增强，为加快区域内基础设施建设、增强资源调度能力和支持当地经济发展奠定了较好的基础。

第五节 发行人主要财务情况

本部分 2018 年至 2019 年度的财务数据来源于发行人经审计的 2017-2019 年财务报告，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告亚会 A 审字（2020）1058 号。2020 年度的财务数据来源于经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2020 年度审计报告（亚会审字（2021）第 01320127 号）。

2019 年 6 月，根据《市政府关于同意海门市保障房建设投资集团有限公司继续深化国有企业改革涉及相关国有股权整合重组事项的批复》（海政复〔2019〕74 号），发行人取得海门科技园发展有限公司、江苏叠石桥投资有限公司和海门市科技发展有限公司 100% 股权。其中，海门科技园发展有限公司为海门市临江新区唯一的运营主体，主要负责海门市临江新区的开发、建设和管理，营业收入主要来源于承担临江新区内基础设施建设任务取得的收入；江苏叠石桥投资有限公司的主要收入为经营管理叠石桥家纺城三期取得的物业租金收入，叠石桥家纺城三期位于海门工业园内，是依托于海门市家纺产业集聚效应发展起来的集家纺产品交易、物流、设计等服务于一身的综合性批发市场，是全国规模最大、配套最全、功能最全的家纺专业特色市场；海门市科技发展有限公司定位于运营管理创新创业物业资产并实现相应的运营管理收入，目前尚在初步规划阶段未开展实质性业务。

本次合并为同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，审计机构对报告期财务报表进行了追溯调整。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的 2018-2020 年财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
资产总额	4,391,332.70	4,349,646.62	3,475,832.22
流动资产	3,379,535.40	3,399,228.99	2,596,107.76
非流动资产	1,011,797.29	950,417.63	879,724.46
负债合计	2,720,056.72	2,753,981.14	2,058,903.75
流动负债	960,399.21	1,155,228.38	921,980.45
非流动负债	1,759,657.51	1,598,752.76	1,136,923.30
所有者权益合计	1,671,275.98	1,595,665.48	1,416,928.47
归属于母公司所有者权益	1,662,531.03	1,585,760.02	1,388,591.05
营业总收入	257,570.46	256,106.35	208,345.65
营业总成本	260,780.71	246,158.89	191,526.21
利润总额	51,599.82	44,493.27	43,134.89
净利润	40,760.84	32,796.17	29,088.31
归属于母公司所有者净利润	43,698.16	34,398.78	28,892.81
经营活动产生的现金流量净额	4,087.71	10,895.66	-172,479.33
投资活动产生的现金流量净额	15,685.15	-69,288.18	-52,039.40
筹资活动产生的现金流量净额	-86,905.71	445,829.75	115,612.45

二、发行人财务分析

（一）偿债能力分析

近三年，发行人主要财务指标

财务指标	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率（倍）	3.52	2.94	2.82
速动比率（倍）	2.30	2.01	1.96
资产负债率（%）	61.94	63.32	59.23
EBITDA 利息保障倍数	1.21	1.10	1.45

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=负债合计/资产总计
 (4) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看,近三年发行人的流动比率分别为 2.82、2.94 和 3.52, 速动比率分别为 1.96、2.01 和 2.30, 均大于 1, 短期偿债指标处于健康水平, 流动资产对流动负债的覆盖程度良好。总体来看, 发行人短期偿债能力稳定。

从长期偿债指标来看, 近三年末发行人的资产负债率分别为 59.23%、63.32% 和 61.94%, 2018 年和 2019 年呈逐年上升的趋势, 主要系随着保障房和基础设施建设项目的开展, 发行人加大了融资力度以匹配项目建设的资金需求所致。2020 年末, 资产负债率有所下降。整体来看, 发行人资产负债率处于行业平均水平, 长期偿债压力有限。

近三年, 发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.45、1.10 和 1.21, EBITDA 利息保障倍数呈现波动趋势, 主要系随着保障房项目建设投资的变动, 发行人用于项目建设的银行借款利息资本化也随之变动所致。整体来看, 发行人 EBITDA 利息保障倍数在报告期内均大于 1, 处于行业合理水平, 盈利能力对利息支付的覆盖情况较好。

近年来, 发行人自身业务规模发展迅速, 经营状况良好, 流动比率、速动比率、资产负债率及 EBITDA 利息保障倍数均保持在合理水平。总体上看, 发行人长短期偿债能力较强。

(二) 营运能力分析

近三年, 发行人主要营运指标

单位: 万元

财务指标	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	257,570.46	256,106.35	208,345.65
营业成本	218,498.45	204,202.91	154,315.73
存货	1,174,436.25	1,073,760.09	792,620.36

财务指标	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款	142,618.94	142,786.37	71,626.10
资产总额	4,391,332.70	4,349,646.62	3,475,832.22
应收账款周转率(次)	1.80	2.39	2.41
存货周转率(次)	0.19	0.22	0.20
总资产周转率(次)	0.06	0.07	0.06

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

（2）存货周转率=营业成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业收入/平均资产余额

2018 年度至 2020 年度，发行人应收账款周转率分别为 2.41、2.39 和 1.80，整体处于较高水平，主要系发行人应收账款管理能力较强、能够及时收回应收账款。

2018 年度至 2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.20、0.22 和 0.19，总资产周转率分别为 0.06、0.07 和 0.06，总体来看，发行人存货周转率和总资产周转率均较低，主要系发行人所从事的保障性住房建设业务项目开发周期较长，前期投入较大，实现收入周期较长的行业特征所致。

综上，发行人营运能力指标符合保障性住房开发行业的特点，各类应收款项回收压力和风险均较低，整体的营运水平保持稳定。

（三）盈利能力分析

近三年，发行人主要盈利情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	257,570.46	256,106.35	208,345.65
营业成本	218,498.45	204,202.91	154,315.73
营业利润	51,340.33	43,496.59	42,958.15
补贴收入	27,604.45	14,417.17	8,256.30
其中：计入营业外收入的政府补助	240.27	900.00	756.30
其中：计入其他收益的政府补助	27,364.18	13,517.17	7,500.00
营业外支出	497.25	374.13	603.36

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利润总额	51,599.82	44,493.27	43,134.89
净利润	40,760.84	32,796.17	29,088.31
总资产报酬率（%）	1.93	1.64	1.87
净资产收益率（%）	2.50	2.18	2.08

注：（1）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额

（2）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

（3）《企业会计准则第 16 号——政府补助》修订版（财会〔2017〕15 号）自 17 年 6 月 12 日起实施，新准则第十六条：企业应当在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。

近三年，发行人分别实现营业收入 208,345.65 万元、256,106.35 万元和 257,570.46 万元，随着保障房完工销售进度的不同，各年的收入水平有所波动，但整体处于较高水平。

近三年，发行人的净利润分别为 29,088.31 万元、32,796.17 万元和 40,760.84 万元，主要由营业利润构成。其中，近三年发行人的补贴收入分别为 8,256.30 万元、14,417.17 万元和 27,604.45 万元，主要是保障房建设的补助、代建项目建设补助，补贴收入与当年营业收入的比重均未超过 3: 7。

近三年，发行人总资产报酬率分别为 1.87%、1.64% 和 1.93%，呈波动上升的趋势；净资产收益率分别为 2.08%、2.18% 和 2.50%，呈现稳步上升趋势，反映出发行人总资产和净资产的盈利能力有所提升。

总体来看，发行人有着稳定的收入来源，整体盈利较强。

（四）现金流量分析

近三年，发行人现金流量主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	313,529.64	332,481.45	236,434.70
收到其他与经营活动有关的现金	705,789.14	696,959.33	586,956.11
经营活动现金流入小计	1,019,319.89	1,029,440.78	823,390.81

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	433,936.10	437,877.39	187,833.88
支付其他与经营活动有关的现金	557,288.78	560,335.21	794,018.30
经营活动现金流出小计	1,015,232.18	1,018,545.12	995,870.14
经营活动产生的现金流量净额	4,087.71	10,895.66	-172,479.33
收回投资收到的现金	18,428.20	3,438.69	500.00
取得投资收益收到的现金	6,244.18	879.78	298.96
收到其他与投资活动有关的现金	60,887.33	12,434.58	118,911.73
投资活动现金流入小计	54,090.77	16,753.05	119,710.69
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,185.36	13,211.24	16,640.08
投资支付的现金	33,220.26	13,390.00	7,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	59,440.00	147,210.00
投资活动现金流出小计	38,405.62	86,041.24	171,750.08
投资活动产生的现金流量净额	15,685.15	-69,288.18	-52,039.40
吸收投资收到的现金	26,973.13	105,575.00	14,000.00
取得借款收到的现金	714,699.00	683,758.00	537,020.00
发行债券收到的现金	609,520.00	366,800.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	172,126.06	308,744.84	197,235.00
筹资活动现金流入小计	1,523,318.18	1,464,877.84	748,255.00
偿还债务支付的现金	1,078,144.00	628,083.20	370,411.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	102,410.13	94,993.95	50,422.24
支付其他与筹资活动有关的现金	429,669.76	295,970.93	211,808.94
筹资活动现金流出小计	1,610,223.89	1,019,048.09	632,642.55
筹资活动产生的现金流量净额	-86,905.71	445,829.75	115,612.45
现金及现金等价物净增加额	-67,132.86	387,437.23	-108,906.28
期末现金及现金等价物余额	586,816.53	653,949.39	266,512.16

1、经营活动产生的现金流量

2018 年度至 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-172,479.33 万元、10,895.66 万元和 4,087.71 万元，其中 2018 年发行人经营活动现金流为净流出，主要系发行人承建的保障房和基础

设施建设项目较多资本支出规模较大,同时保障房和基础设施前期建设投入大于收入回款所致。其中,2018 年度至 2020 年度,发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 236,434.70 万元、332,481.45 万元和 313,529.64 万元,主要为发行人销售保障房和结转基础设施建设项目实现的收入回款;同期,发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 187,833.88 万元、437,877.39 万元和 433,936.10 万元,主要为实施保障房和基础设施项目发生的建设支出。2019 年度,发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正。为加大保障性住房项目销售力度,当地政府也积极出台相关政策,未来随着保障房项目的销售及陆续回款,发行人经营性现金流将逐步改善。

2、投资活动产生的现金流量

2018 年度至 2020 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -52,039.40 万元、-69,288.18 万元和 15,685.15 万元,2018 年度和 2019 年度,持续表现为净流出且规模持续扩大,主要为拆借给当地其他地方国企的借款金额较高所致。在投资活动现金流入方面,近三年发行人投资活动现金流入分别为 119,710.69 万元、16,753.05 万元和 54,090.77 万元,主要系发行人购买的结构性存款到期流入的资金及其获得的收益。在投资活动现金流出方面,2018 年发行人投资活动现金流出 171,750.08 万元,主要系发行人购买结构性存款产生的现金流出;2019 年发行人投资活动现金流出 86,041.24 万元,主要为拆借给当地其他地方国企的借款金额;2020 年发行人投资活动现金流出 38,405.62 万元,主要为对外投资的现金流出。2020 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额由负转正,主要系发行人科技园项目对外投资较多,投资退出时收回投资收益较多所致。

3、筹资活动产生的现金流量

筹资活动现金流方面，2018 年度至 2020 年度，发行人筹资活动净现金流量净额分别为 115,612.45 万元、445,829.75 万元和-86,905.71 万元，2020 年度筹资活动产生的现金流量净额由正转负。其中，2018 年发行人偿还债务支付的现金规模大幅增加但新增长期借款融资规模可覆盖当年借款本息偿还规模；2019 年发行人通过发行债券取得筹资活动现金流入 36.68 亿元同时为匹配项目建设进度筹借 68.38 亿元间接融资，大幅超过当年需偿付的借款本息规模，因此筹资活动净现金流量净额规模较大。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量转正为负，主要系公司偿还债务支付的现金增加所致。

总体来看，通过良好的经营管理，发行人保证了现金流的稳定运行，但经营和投资活动对于筹资活动的依赖性较强。在股东的大力支持下，随着基础设施建设业务的稳步推进、保障性住房项目的陆续完工以及发行人各类应收款项的收回，再辅以未来业务的多元化发展，在可预见的未来，发行人的实力将得到持续增强，这将进一步影响发行人在各金融机构中的授信额度，提升发行人获取现金的能力。综合来看，发行人未来现金流增长空间较大，可为有息债务的偿付提供良好的保障。

三、发行人资产负债结构分析

（一）资产构成分析

近三年末，公司资产总额分别为 3,475,832.22 万元、4,349,646.62 万元和 4,391,332.70 万元，同比变化幅度分别为 25.14% 和 0.96%。随着发行人业务的持续经营及在股东的大力支持下，发行人资产规模持续稳步增长。

近三年末，发行人资产构成情况

单位：万元，%

科目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	748,107.02	17.04	968,367.15	22.26	441,024.22	12.69
应收票据	7,322.00	0.17	20.00	0.00	-	-
应收账款	142,618.94	3.25	142,786.37	3.28	71,626.10	2.06
预付款项	6,614.64	0.15	27,504.69	0.63	2,791.04	0.08
其他应收款	1,271,992.22	28.97	1,165,930.32	26.81	1,244,466.64	35.80
存货	1,174,436.25	26.74	1,073,760.09	24.69	792,620.36	22.80
其他流动资产	28,444.33	0.65	20,860.39	0.48	43,579.41	1.25
流动资产合计	3,379,535.40	76.96	3,399,228.99	78.15	2,596,107.76	74.69
可供出售金融资产	100,355.90	2.29	95,436.89	2.19	94,842.35	2.73
长期股权投资	5,784.23	0.13	5,616.77	0.13	964.89	0.03
投资性房地产	802,031.05	18.26	761,676.22	17.51	578,093.70	16.63
固定资产	94,979.72	2.16	86,310.09	1.98	199,483.78	5.74
在建工程	3,845.19	0.09	848.73	0.02	215.72	0.01
无形资产	212.55	0.00	227.87	0.01	6,012.88	0.17
长期待摊费用	491.78	0.01	158.98	0.00	55.56	0.00
递延所得税资产	96.87	0.00	142.08	0.00	55.58	0.00
其他非流动资产	4,000.00	0.09	-	-	-	-
非流动资产合计	1,011,797.29	23.04	950,417.63	21.85	879,724.46	25.31
资产总计	4,391,332.70	100.00	4,349,646.62	100.00	3,475,832.22	100.00

从资产构成来看,发行人的资产主要以流动资产为主。近三年末,发行人流动资产分别为 2,596,107.76 万元、3,399,228.99 万元和 3,379,535.40 万元,占同期末总资产的比重分别为 74.69%、78.15% 和 76.96%,规模和占比均呈波动趋势;发行人非流动资产分别为 879,724.46 万元、950,417.63 万元和 1,011,797.29 万元,占同期末总资产的比重分别为 25.31%、21.85% 和 23.04%,规模和占比均持续增长。

截至 2020 年末，发行人资产主要由流动资产中的货币资金、应收账款、其他应收款、存货以及非流动资产中的投资性房地产构成，分别占总资产的 17.04%、3.25%、28.97%、26.74% 以及 18.26%，上述资产占总资产比重合计 94.26%。

1、货币资金

近三年末，发行人货币资金余额分别为 441,024.22 万元、968,367.15 万元和 748,107.02 万元，占同期末总资产的比重分别为 12.69%、22.26% 和 17.04%，占比较高，主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。其中，2019 年末较 2018 年末货币资金余额增加 527,342.93 万元，增幅为 119.57%，主要系发行人及下属子公司 2019 年度取得的融资规模较高导致银行存款增加较多；2020 年末较 2019 年末货币资金余额减少 220,260.13 万元，降幅为 22.75%，主要系发行人偿还借款金额较多，银行存款减少较多所致。整体来看，发行人货币资金余额保持较高水平，流动性较好。截至 2020 年末，发行人货币资金明细如下：

截至 2020 年末，发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	比例
库存现金	5.36	0.00
银行存款	586,811.17	78.44
其他货币资金	161,290.49	21.56
合计	748,107.02	100.00

2、应收账款

（1）应收账款的主要构成、形成原因及回款情况

近三年末，发行人应收账款的账面价值分别为 71,626.10 万元、142,786.37 万元和 142,618.94 万元，占同期末总资产的比重分别为 2.06%、3.28% 和 3.25%，占比较低，主要为应收海门市财政局的安置

房项目销售收入差额补足款项、应收海临实业和南通三建的工程建设款项、应收海门市房屋征收管理办公室未支付的安置户购房款项、应收海门市临江新区管理委员会的工程结算款项等。其中，2019 年末发行人应收款余额较 2018 年末增加 71,160.27 万元，增幅为 99.35%，增幅较大主要系发行人当年实现的保障房业务收入暂未回款所致；2020 年末，发行人应收账款余额较 2019 年末减少 167.43 万元，降幅为 0.12%。

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款金额合计 110,127.59 万元，占应收账款期末余额的比例为 76.99%，账龄为 1 年以内和 0-2 年，账龄整体较短，反映出发行人应收账款回款较为及时。具体明细如下：

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	占应收账款的比例	账龄	款项性质	是否关联方
1	江苏海临实业发展有限公司	52,367.92	36.61	0-1 年	工程结算款	否
2	南通市海门区财政局	41,034.21	28.69	0-2 年	安置房工程结算款	否
3	海门市临江新区管理委员会	9,962.87	6.97	0-2 年	工程结算款	否
4	海门市房屋征收管理办公室	5,889.50	4.12	0-2 年	房款	否
5	江苏南通三建集团股份有限公司	873.09	0.61	0-2 年	工程结算款	否
合计		110,127.59	76.99	-	-	-

(2) 对政府部门的应收账款情况

截至 2020 年末，发行人对海门市当地政府单位的应收账款金额合计 56,886.58 万元，占同期末净资产的比重为 3.40%，全部为保障房销售和基础设施建设业务过程中形成的应收款项，全部为经营性应收款。具体情况如下：

截至 2020 年末发行人对政府部门应收账款明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	期末余额	是否经营性	形成原因	占应收账款账面余额的比例	预期回款安排
1	海门市财政局	41,034.21	是	安置房工程结算款	28.69	预计 1-2 年内回款
2	海门市临江新区管理委员会	9,962.87	是	工程结算款	6.97	预计 1-2 年内回款
3	海门市房屋征收管理办公室	5,889.50	是	房款	4.12	预计 1-2 年内回款
合计		56,886.58	-	-	39.78	-

(3) 应收账款的性质划分

根据相关支付是否与发行人经营活动有关，将发行人的应收账款分类为经营性账款与非经营性账款。截至 2020 年末，发行人应收账款均为经营性账款，具体情况如下：

截至 2020 年末，发行人应收账款按照款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	142,618.94	100.00
非经营性	-	-
合计	142,618.94	100.00

截至 2020 年末，发行人应收账款全部为经营性账款，不涉及往来占款或资金拆借。

整体来看，公司应收账款规模不大，欠款单位主要为海门市政府部门及国有企业，账龄较短，坏账风险较小。

3、其他应收款

(1) 其他应收账款的主要构成、形成原因及回款情况

近三年末，发行人其他应收款分别为 1,244,466.64 万元、1,165,930.32 万元和 1,271,992.22 万元，占公司资产总额的比重分别为 35.80%、26.81% 和 28.97%，占比呈波动趋势。

发行人其他应收款主要为与海门市内工程建设、公共资源领域的企事业单位的往来款项。截至 2020 年末，发行人对前五大其他应收

款欠款对象的欠款金额合计 536,448.19 万元，占其他应收款项总额的 42.08%。截至 2020 年末，发行人其他应收款前五大欠款单位明细如下：

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	占比	款项性质	经营性/非经营性	预期回款安排
1	南通市海门城建燃气有限公司	154,453.26	12.12	往来款	经营性	预计 5 年内陆续回款
2	江苏海临实业发展有限公司	105,644.74	8.29	往来款	经营性	
3	海门市博戎贸易有限公司	101,995.79	8.00	往来款	经营性	
4	南通市芷城实业有限公司	89,500.69	7.02	往来款	非经营性	
5	南通临江新区滨江水务有限公司	84,853.71	6.60	往来款	经营性	
合计		536,448.19	42.08	-	-	-

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五大欠款对象分别为南通市海门城建燃气有限公司、江苏海临实业发展有限公司、海门市博戎贸易有限公司、南通市芷城实业有限公司和南通临江新区滨江水务有限公司，均为海门区政府下属国有企业。

(2) 其他应收款的性质划分

根据相关往来款项的发生是否与主营业务相关，发行人将往来款项划分为经营性、非经营性两类。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性款项余额为 868,728.04 万元，占其他应收款余额的比重为 68.16%；非经营性余额为 405,907.00 万元，占其他应收款余额的比重为 31.84%。

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	868,728.04	68.16

项目	金额	占比
非经营性	405,907.00	31.84
合计	1,274,681.31	100.00

注：上表为根据其他应收款账面余额统计。

(3) 应收款项(含应收账款、其他应收款、长期应收款)的性质划分

截至 2020 年末，发行人应收款项中经营性应收款项余额为 1,011,768.30 万元，占应收款项余额比重为 71.37%；非经营性应收款项余额为 405,907.00 万元，占应收款项余额的比重为 28.63%，主要为其他应收款中的非经营性往来款项。具体如下：

截至 2020 年末，发行人应收款项按照款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	1,011,768.30	71.37%
非经营性	405,907.00	28.63%
合计	1,417,675.30	100.00%

发行人经营性往来款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制：根据发行人《财务审批制度》，发行人大额的往来资金借出需要经财务部负责人确认、分管领导和总经理审核以及董事长审批后办理支付手续。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款主要系与地方政府及国有企业形成的往来款，发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将富余的资金拆借给海门市当地其他国有企业，以支持其短期资金周转。上述往来款不涉及资金违规占用，预计对发行人的偿债能力无重大不利影响。

发行人非经营性应收款项的前五大欠款单位为南通市茫城实业有限公司、海门市通海水业有限公司、海门市城建污水处理有限公司、海门市博戎贸易有限公司、海门市星叠纺织品贸易有限公司。

南通市茳城实业有限公司，系南通市海门区地方国企。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

海门市通海水业有限公司，系南通市海门区地方国企。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

海门市城建污水处理有限公司，系南通市海门区地方国企。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

海门市博戎贸易有限公司，系南通市海门区地方国企。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

海门市星叠纺织品贸易有限公司，系南通市海门区地方国企。该公司报告期内不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好。

截至 2020 年末，发行人非经营性应收款项主要明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占非经营性其他应收款的比例
南通市茳城实业有限公司	往来款	89,500.69	22.05
海门市通海水业有限公司	往来款	66,662.32	16.42
海门市城建污水处理有限公司	往来款	52,384.88	12.91
海门市博戎贸易有限公司	往来款	36,814.17	9.07
海门市星叠纺织品贸易有限公司	往来款	18,631.89	4.59
合计	-	263,993.95	65.04

总体来看，公司应收款项的主要债务人为由地方政府部门控股的国有企业，资质信用较好；同时，发行人对于非经营性往来款的决策程序及内部控制较为完善，总体来看回收风险较小。但若当地经济状况出现剧烈恶化，可能导致上述其他应收款项的回收存在一定的不确定性，从而对公司的财务状况及正常运营产生不利影响。

4、存货

近三年末，发行人存货分别为 792,620.36 万元、1,073,760.09 万元和 1,174,436.25 万元，占资产总额的比例分别为 22.80%、24.69% 和

26.74%，主要为库存商品和开发成本。库存商品主要核算已建成在售保障房项目以及贸易物资，发行人已建成在售保障房项目均为发行人作为项目业主、依照固定资产投资管理办法依法立项的项目，属于自建项目。开发成本主要核算在建保障房和商品房项目、在建基础设施项目以及待开发土地使用权，其中，在建保障房和商品房项目均为发行人作为项目业主、依照固定资产投资管理办法依法立项的项目，属于自建项目；在建基础设施项目为发行人依工程建设协议承接的项目，协议签订方为公司制法人，属于市场化经营性项目。

2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 281,139.73 万元，增幅为 35.47%，主要系 2019 年度发行人投建的保障性住房和基础设施建设项目较多形成开发成本所致。2020 年末，发行人存货余额较 2019 年末增加 100,676.16 万元，增幅为 9.38%。

近三年年末，发行人存货明细

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	131,190.07	11.17	221,227.93	20.60	173,098.79	21.84
开发成本	1,043,246.18	88.83	852,532.16	79.40	619,521.57	78.16
合计	1,174,436.25	100.00	1,073,760.09	100.00	792,620.36	100.00

（1）库存商品

截至 2020 年末，发行人库存商品主要为已建成在售的保障房项目，账面价值合计 131,190.07 万元，主要有红星美地、长秀花苑、港南小区三期和海兴华府一、二期等，具体明细如下：

截至 2020 年末发行人主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	调整后投资	可销售面积	已确认收入
红星美地	5.75	17.51	2.55
海兴华府（一、二期）	8.30	20.36	5.32
欣月佳苑	4.16	15.01	3.72

项目名称	调整后投资	可销售面积	已确认收入
港南小区三期	4.98	12.15	4.02
嘉陵江花苑	1.93	10.77	1.93
龙江花园一期	1.06	4.23	1.01
秀山路三期	0.71	2.42	0.40
富江一品花园	5.79	31.33	6.12
都市五星社区	3.44	12.96	2.08
海北佳苑	5.80	14.61	3.30
东洲佳苑	3.05	9.33	2.43

(2) 开发成本

i. 其中，在建保障房项目情况如下，其中都市五星西区、红海嘉园和珑秀花园的地下停车场建设项目属于本期债券募投项目，已投资金额主要为项目土地款等。

截至 2020 年末发行人存货中主要保障房项目构成

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设期限	总投资额	总建筑面积	已投资额
嘉禾苑一期	2017 年-2021 年	6.66	21.58	4.95
龙江花园二、三期	2017 年-2021 年	6.09	19.98	5.35
文苑新村	2017 年-2021 年	3.63	12.12	3.23
春江花园	2018 年-2021 年	15.37	37.54	5.72
都市五星西区	2018 年-2021 年	5.68	15.15	3.09
红海嘉园	2018 年-2021 年	8.58	23.22	4.94
珑秀花园	2018 年-2021 年	9.98	23.75	3.26
都市五星北区	2019 年-2022 年	15.16	36.62	3.11

ii. 商品房项目主要为财富公园总部园项目。

截至 2020 年末发行人存货中商品房项目构成

项目名称	批复（备案代码）	土地证/用地批准书	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
财富公园总部园建设项目	海发核准 [2012]21 号	海国用(2011)第 071091/071050 号	地字第 3206842 01210032 号	地字第 3206842 01210064 号	编号 3206840 20140045

iii. 基建项目主要为科创园一、二期和锦云新村安置小区一期工程项目等。

截至 2020 年末发行人存货中主要基建项目构成

单位：亿元

项目名称	委托方	批复文号	项目类型	已投资	已确认收入
科创园一、二期	海临实业	海发核准【2015】156号	市场化经营性项目	13.60	12.81
锦云新村安置小区一期工程项目	海临实业	海发核准【2016】89号	市场化经营性项目	1.45	0.99
围垦工程	海临实业	海发核准【2013】142号	市场化经营性项目	8.50	8.85

iv. 截至 2020 年末，发行人持有 13 宗出让地的土地使用权，均已缴纳出让金，成本法入账金额为 238,958.14 万元，占土地资产的比例为 61.38%；发行人持有 14 宗划拨地的土地使用权，均为划拨取得后评估入账，账面价值为 150,365.00 万元，占土地资产的比例为 38.62%。发行人持有的土地使用权中，已抵押 5 宗，合计账面价值 170,939.41 万元，占土地资产的比例为 43.96%。

截至 2020 年末发行人存货中的土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地取得方式	土地使用权证书号	土地面积 (m ²)	使用权类型	土地入账价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	入账方法	是否抵押
1	临江新区新建长江堤岸北侧 2-5 号地块	出让	苏 (2016) 海门市不动产第 0025558 号	56,131.00	出让	20,260.48	是	成本法	否
2	临江新区新建长江堤岸北侧 2-4 号地块	出让	苏 (2016) 海门市不动产第 0025559 号	56,127.00	出让	20,259.04	是	成本法	否
3	临江新区新建长江堤岸北侧 2-3 号地块	出让	苏 (2016) 海门市不动产第 0025560 号	48,751.00	出让	17,596.68	是	成本法	否
4	临江新区新建长江堤岸北侧 2-2 号地块	出让	苏 (2016) 海门市不动产第 0025561 号	48,750.00	出让	17,596.32	是	成本法	否
5	临江新区新建长江堤岸北侧 2-1 号地块	出让	苏 (2016) 海门市不动产第 0025562 号	48,750.00	出让	17,596.32	是	成本法	是

序号	地块名称	土地取得方式	土地使用权证书号	土地面积 (m ²)	使用权类型	土地入账价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	入账方法	是否抵押
6	临江镇洞庭湖路 100 号	出让	苏 (2017) 海门市不动产权第 0002786 号	187,214.00	出让	4,449.10	是	成本法	否
7	临江镇洞庭湖路 99 号	出让	苏 (2018) 海门市不动产权第 0036983 号	37,078.00	出让	4,072.83	是	成本法	是
8	海门港长通路西、长江北侧	出让	海国用 (2011) 第 420004 号	116,131.00	出让	36,000.61	是	成本法	是
9	海门港长通路东、长江北侧	出让	海国用 (2011) 第 420002 号	109,024.00	出让	33,797.44	是	成本法	否
10	海门港临港东 路南、提坝公 路北 (西) 侧	出让	海国用 (2011) 第 420003 号	102,866.00	出让	31,888.46	是	成本法	否
11	海门港浒通河 东、临港东路 南侧	出让	海国用 (2011) 第 420005 号	98,806.00	出让	30,629.86	是	成本法	否
12	海门港大江北、海螺水泥 南侧	出让	海国用 (2015) 第 420024 号	18,758.00	出让	4,381.83	是	成本法	否
13	临江新区九匡 河东、锦云新 村二期南侧	出让	正在办理中	16,700.00	出让	429.17	是	成本法	否
小计						238,958.14	-	-	-
14	海门临江新区 S366 南侧、江校北路北侧	划拨	海国用 (2013) 第 160113 号	13,333.00	划拨	3,968.00	否	评估法	否
15	临江新区创业 大道南侧、创 业路西侧	划拨	海国用 (2012) 第 161021 号	68,337.00	划拨	23,938.00	否	评估法	是
16	临江新区创业 大道南侧、江 堤北侧	划拨	海国用 (2012) 第 161022 号	62,895.00	划拨	22,032.00	否	评估法	是

序号	地块名称	土地取得方式	土地使用权证书号	土地面积 (m ²)	使用权类型	土地入账价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	入账方法	是否抵押
17	海门市临江新区九匡河东侧、老青东河南侧	划拨	苏(2016)海门市不动产权0007435号	26,779.00	划拨	8,976.00	否	评估法	否
18	海门市临江新区九匡河东、老青东河南侧	划拨	苏(2016)海门市不动产权0025525号	43,325.00	划拨	13,799.00	否	评估法	否
19	临江新区创业大道南、创业路东侧	划拨	海国用(2011)第161017号	32,001.00	划拨	10,727.00	否	评估法	否
20	临江新区通启公路北侧、解放北路西侧	划拨	海国用(2010)第161016号	15,173.00	划拨	4,889.00	否	评估法	否
21	临江新区十三匡河东侧、人民东路北侧	划拨	海国用(2012)第161016号	8,223.00	划拨	2,600.00	否	评估法	否
22	临江新区悦临路西侧、人民东路北侧	划拨	海国用(2012)第161017号	13,265.00	划拨	4,102.00	否	评估法	否
23	临江新区人民东路北、解放北路西侧	划拨	海国用(2014)第160107号	6,772.00	划拨	2,034.00	否	评估法	否
24	临江新区介云村九匡河东侧	划拨	海国用(2011)第161018号	53,401.00	划拨	17,008.00	否	评估法	否
25	临江新区老青东河北侧、九匡河东侧	划拨	海国用(2014)第160102号	35,569.00	划拨	11,329.00	否	评估法	否
26	临江新区旭日花园一期南侧、九匡河东侧	划拨	海国用(2014)第160103号	32,155.00	划拨	10,241.00	否	评估法	否
27	临江新区老青东河北侧、介云村 28 组	划拨	海国用(2014)第160104号	46,222.00	划拨	14,722.00	否	评估法	否

序号	地块名称	土地取得方式	土地使用权证书号	土地面积 (m ²)	使用权类型	土地入账价值 (万元)	是否缴纳土地出让金	入账方法	是否抵押
			小计			150,365.00	-	-	-
			合计			389,323.14	-	-	-

5、投资性房地产

截至 2018 年至 2020 年末, 发行人投资性房地产分别为 578,093.70 万元、761,676.22 万元和 802,031.05 万元, 占同期末总资产的比重分别为 16.63%、17.51% 和 18.26%, 主要为叠石桥投资子公司持有的中国叠石桥国际家纺城、叠石桥商务大厦、绣品城大楼以及电商城大楼等。

截至 2020 年末, 发行人投资性房地产为 802,031.05 万元, 占同期末总资产的比重为 18.26%, 较 2019 年末增加 40,354.83 万元, 增幅为 5.30%。

截至 2020 年末, 发行人投资性房地产明细

单位: 万元、平方米

序号	所有权人	名称	入账方式	2020 年末
1	南通纺都置业有限公司	核心交易区(中国叠石桥国际家纺城 A 座)	评估法	600,643.67
		公共服务平台(布艺广场)	评估法	
2	江苏华夏纺谷实业发展有限公司	叠石桥商务大厦	评估法	114,322.48
		南通纺都城(电商城大楼)	评估法	
3	江苏叠石桥绣品城有限公司	绣品城大楼	评估法	32,266.24
4	南通市海门嘉海物业管理有限公司	嘉海物业商铺	评估法	30,663.53
5	海门市科技发展有限公司	科技发展公司办公楼	评估法	11,203.07
6	江苏师山置业有限公司	地产开发公司商铺	评估法	12,932.06
合计			-	802,031.05

6、固定资产

近三年末, 发行人固定资产分别为 199,483.78 万元、86,310.09 万元和 94,979.72 万元, 占同期末总资产的比重为 5.74%、1.98% 和

2.16%，占比较小，主要为房屋建筑物和办公设备等。其中，2019年末发行人固定资产较2018年末减少113,173.69万元，降幅为56.73%，降幅较大主要系发行人将部分固定资产用于对外出租因此转入投资性房地产科目核算所致；2020年末，发行人固定资产余额较2019年末增加8,669.63万元，增幅为10.04%。

2020年末，发行人固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	2020年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	93,106.05	98.03
机器设备	7.79	0.01
办公设备	1,697.59	1.79
运输工具	168.29	0.18
合计	94,979.72	100.00

2020年末，固定资产中主要房屋及建筑物构成情况

单位：元

序号	权利人	权属证号	证载用途	坐落	建筑面积	账面价值	入账方式
1	江苏师山置业有限公司	海政房产证字第20113586号	办公	海门镇拥军路29号	495.89	296,757.28	成本法
2	江苏师山置业有限公司	苏(2019)海门市不动产权第0044261号	办公	海门街道月亮湾小区500-1幢	8,426.02	45,138,978.30	成本法
3	海门临江生物医药科技园有限公司	苏(2017)海门市不动产权第0002786号	办公	临江镇洞庭湖路100号	173,332.38	235,833,656.85	成本法
4	江苏叠石桥绣品城有限公司	房权证海政字第20137157号	商服	三星镇大岛路188号	916.56	3,519,969.68	成本法
5	南通纺都置业有限公司	核心交易区、公共服务平台中未出租部分	商服	三星镇大岛路188号	105,334.68	546,807,598.61	成本法
6	江苏华夏纺谷实业发展有限公司	江苏2016海门市不动产权第	商服	海门市三星镇纺都大	1,435.64	10,124,712.03	成本法

序号	权利人	权属证号	证载用途	坐落	建筑面积	账面价值	入账方式
		0020347 号 (自用部分)		道 188 号			
7	其他	-	-	-	-	4,690,773.85	成本法
合计					-	846,412,446.60	

注：其他为车棚、门面房、柜台等其他无需办理权证的配建建筑物。

7、在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 215.72 万元、848.73 万元和 3,845.19 万元，占资产总额的比例分别为 0.01%、0.02% 和 0.09%，2020 年末，发行人在建工程金额较 2019 年末增长幅度较大，主要系 2020 年发行人新增办公室装修改造工程、尚贤农贸市场工程、北部新城医学综合体项目、芳华护理院改造工程、金融中心装修改造工程、教育中心（怡和园区）装修工程，上述项目均为发行人作为项目业主、依照固定资产投资管理办法依法立项的项目，属于自建项目。

8、非经营性资产和公益性资产

截至 2020 年末，发行人资产中无非经营性资产和公益性资产。

9、发行人资产评估情况

报告期内，发行人资产评估主要为投资性房地产的评估，具体情况如下：

（1）评估记录

报告期内，发行人公允价值计量的投资性房地产评估情况

单位：万元

所有权人	名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
南通纺都置业有限公司	核心交易区（中国叠石桥国际家纺城 A 座）	600,643.67	578,895.62	558,901.29
	公共服务平台（布艺广场）			
	叠石桥商务大厦	114,322.48	107,064.72	-

所有权人	名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
江苏华夏纺谷实业发展有限公司	南通纺都城（电商城大楼）			
江苏叠石桥绣品城有限公司	绣品城大楼	32,266.24	30,121.03	-
海门市嘉海物业管理有限公司	嘉海物业商铺	30,663.53	29,896.76	-
海门市科技发展有限公司	科技发展公司办公楼	11,203.07	11,005.72	-
江苏师山置业有限公司	地产开发公司商铺	12,932.06	4,692.37	-
	合计	802,031.05	761,676.22	558,901.29

（2）评估方案和依据

南通纺都置业有限公司、江苏华夏纺谷实业发展有限公司、江苏叠石桥绣品城有限公司账面投资性房地产估值分析选用的估值分析方法为收益法，选择理由如下：成本法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣除各种贬值反映资产价值。由于估值分析标的资产为具有收益性的房地产，而该类型房地产成本与价值存在弱对应性，故不适合采用成本法进行分析。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值分析对象的现行公允价值，它具有估值分析角度和估值分析途径直接、估值分析过程直观、估值分析数据直接取材于市场、估值分析结果说服力强的特点。由于委估的投资性房产为两幢大型的商场，建筑面积较大，当地市场上找不到类似用途、类似建筑面积的商场转让案例，且当地市场虽存在较小面积的商业用转让案例，但基本上不具有可参考性，故本次估值分析不适合采用市场法进行估值分析。收益法，发行人的投资性房产位于繁华的商业区，人口密集，店面出租情况较好，且截至估值分析基准日委估的房地产全部处于对外出租状态，故适合采用收益法进行估值分析。

海门市嘉海物业管理有限公司、海门市科技发展有限公司和江苏师山置业有限公司账面投资性房地产估值分析选用的估值分析方法为市场法，选择理由如下：评估对象及其同类型物业暂无稳定租金等经济收入，所以不适用采用收益法；由于评估对象周边同等或类似规模的商铺转让成交案例较多，因此适用于市场法。

（3）公允价值变动情况

报告期内，发行人投资性房地产项目公允价值变动情况

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
按公允价值计量的投资性房地产	30,761.79	21,879.42	20,387.72

10、受限资产

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值为 1,225,146.03 万元，占当期末总资产的比例为 27.90%，具体情况如下：

2020 年末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	161,290.49	借款质押
存货	277,620.62	借款质押
投资性房地产	730,371.49	借款质押
固定资产	55,693.23	借款质押
无形资产	170.20	借款质押
合计	1,225,146.03	-

（二）负债构成分析

近三年末，发行人负债总额分别为 2,058,903.75 万元、2,753,981.14 万元和 2,720,056.72 万元。其中 2019 年末较 2018 年末增加 695,077.39 万元，增幅为 33.76%，主要系发行人业务发展带来有息负债的增加；2020 年末较 2019 年末减少 33,924.42 万元，降幅为 1.23%。

近三年末，发行人负债构成分析

单位: 万元、%

科目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	201,849.00	7.42	239,908.00	8.71	89,750.00	4.36
应付票据	91,720.21	3.37	243,117.76	8.83	149,600.00	7.27
应付账款	26,750.06	0.98	41,979.03	1.52	33,207.01	1.61
预收款项	42,473.06	1.56	142,468.86	5.17	36,475.36	1.77
应付职工薪酬	12.25	0.00	3.21	0.00	25.82	0.00
应交税费	38,699.50	1.42	32,198.86	1.17	19,303.64	0.94
其他应付款	149,769.88	5.51	162,045.72	5.88	249,964.95	12.14
一年内到期的非流动负债	409,125.26	15.04	293,506.94	10.66	313,653.66	15.23
其他流动负债	-	-	-	-	30,000.00	1.46
流动负债合计	960,399.21	35.31	1,155,228.38	41.95	921,980.45	44.78
长期借款	761,722.00	28.00	810,398.52	29.43	642,090.00	31.19
应付债券	806,562.10	29.65	558,118.93	20.27	294,402.69	14.30
长期应付款	65,625.55	2.41	112,177.21	4.07	33,757.88	1.64
预计负债	-	-	-	-	302.06	0.01
递延收益	-	-	-	-	90.49	0.00
递延所得税负债	125,747.86	4.62	118,058.10	4.29	106,447.19	5.17
其他非流动负债	-	-	-	-	59,833.00	2.91
非流动负债合计	1,759,657.51	64.69	1,598,752.76	58.05	1,136,923.30	55.22
负债合计	2,720,056.72	100.00	2,753,981.14	100.00	2,058,903.75	100.00

从负债结构上来看，发行人负债以非流动负债为主。近三年末，公司的流动负债分别为 921,980.45 万元、1,155,228.38 万元和 960,399.21 万元，占负债总额的比例分别为 44.78%、41.95% 和 35.31%；公司非流动负债分别为 1,136,923.30 万元、1,598,752.76 万元和 1,759,657.51 万元，占负债总额的比例分别为 55.22%、58.05% 和 64.69%。近三年末，发行人非流动负债的占比维持在 50% 以上，主要系发行人所从事的保障性住房建设行业项目建设周期较长，因此新增借款以长期借款为主，用于匹配项目建设资金期限需求。

截至 2020 年末，公司负债主要由流动负债的短期借款、一年内到期的非流动负债和非流动负债的长期借款、应付债券构成，分别占负债总额的 7.42%、15.04%、28.00% 和 29.65%，合计占比为 70.11%。

1、短期借款

近三年末，公司短期借款期末余额分别为 89,750.00 万元、239,908.00 万元和 201,849.00 万元，占负债的比重分别为 4.36%、8.71% 和 7.42%，金额和占比呈波动趋势。其中，2019 年末较 2018 年末增加 150,158.00 万元，增幅为 167.31%，发行人短期借款规模大幅增长主要系随着保障房项目建设、物资贸易等主营业务的发展，发行人对营运资金的需求也在快速增长；2020 年末，发行人短期借款余额较 2019 年末减少 38,059.00 万元，降幅为 15.86%。

截至 2020 年末，发行人短期借款以保证借款为主，质押借款占比较低。具体如下：

截至 2020 年末，发行人短期借款结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	24,650.00	12.21
保证借款	177,199.00	87.79
合计	201,849.00	100.00

2、应付票据

近三年末，公司应付票据期末余额分别为 149,600.00 万元、243,117.76 万元和 91,720.21 万元，占负债总额的比重分别为 7.27%、8.83% 和 3.37%，金额和占比呈波动趋势。其中，2019 年末较 2018 年末增加 93,517.76 万元，增幅为 62.51%，主要系随着贸易业务的拓展发行人采用了更多的信用结算方式；2020 年末，发行人应付票据余额较 2019 年末减少 151,397.55 万元，降幅为 62.27%，主要系商业承兑汇票结算后，余额减少所致。

3、预收款项

最近三年末，发行人预收款项余额分别为 36,475.36 万元、142,468.86 万元和 42,473.06 万元，占总负债的比例分别为 1.77%、5.17% 和 1.56%，占比较小。其中，2019 年末，发行人预收款项余额较 2018 年末增加 105,993.50 万元，增幅为 290.59%，主要系预收购房款增加所致；2020 年末，发行人预收款项余额较 2019 年末减少 99,995.80 万元，降幅为 70.19%，主要系发行人原并表范围内两个商业地产项目公司 2020 年度不再参与并表，导致预收款项降低所致。

4、其他应付款

近三年末，公司其他应付款（含应付利息）期末余额分别为 249,964.95 万元、162,045.72 万元和 149,769.88 万元，占负债总额的比重分别为 12.14%、5.88% 和 5.51%，主要由应付利息和其他应付款构成，具体明细如下：

最近三年末，发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	19,504.03	11,492.62	6,258.36
其他应付款	130,343.66	150,553.10	243,706.59
合计	149,847.69	162,045.72	249,964.95

（1）应付利息

近三年末，公司应付利息期末余额分别为 6,258.36 万元、11,492.62 万元和 19,504.03 万元，金额较小，主要为公司计提的应付借款利息。随着发行人融资结构中更多的采用直接融资，近三年应付利息金额持续上升。

（2）其他应付款（不含应付利息，下同）

近三年末，公司其他应付款期末余额分别为 243,706.59 万元、150,553.10 万元和 130,343.66 万元，占负债总额的比重分别为 11.84%、

5.47% 和 4.79%，金额和占比均逐年减少，主要系发行人逐步结付应付往来款所致。截至 2020 年末，发行人前五大其他应付款如下：

2020 年末，公司其他应付款前五大款项明细

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质	占其他应付款账面余额的比例
海门市自来水公司	44,770.30	往来款	29.88
海门江临建设投资有限公司	25,455.30	往来款	16.99
海门市盈隆建材贸易有限公司	13,429.96	往来款	8.96
龙信海诚置业（靖江）有限公司	10,500.00	往来款	7.01
海门市达源水务有限公司	8,903.81	往来款	5.94
合计	103,059.37	-	68.78

5、一年内到期的非流动负债

近三年末，公司一年内到期的非流动负债期末余额分别为 313,653.66 万元、293,506.94 万元和 409,125.26 万元，占负债总额的比重分别为 15.23%、10.66% 和 15.04%，金额和占比呈波动趋势。其中，2019 年末较 2018 年末减少 20,146.72 万元，降幅为 6.42%，变动较小；2020 年末较 2019 年末增加 115,618.32 万元，增幅为 39.39%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

近三年末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	140,820.16	34.42	177,460.00	60.46	228,293.33	72.79
一年内到期的应付债券	161,100.00	39.38	-	-	-	-
一年内到期的长期应付款	56,945.10	13.92	51,948.94	17.70	28,488.34	9.08
一年内到期的其他长期负债	50,260.00	12.28	64,098.00	21.84	56,872.00	18.13
合计	409,125.26	100.00	293,506.94	100.00	313,653.66	100.00

6、长期借款

截至 2018 年至 2020 年末，公司长期借款期末余额分别为 642,090.00 万元、810,398.52 万元和 761,722.00 万元，占负债总额的

比重分别为 31.19%、29.43% 和 28.00%。其中，2019 年末较 2018 年末增加 168,308.52 万元，增幅为 26.21%，主要系发行人为满足保障房等项目建设的资本支出需求筹借的长期银行借款；2020 年末较 2019 年末减少 48,676.52 万元，降幅为 6.01%，变动较小。

截至 2020 年末，发行人长期借款主要为保证借款、抵押借款和质押借款。具体明细如下：

截至 2020 年末，发行人长期借款结构

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
保证借款	196,081.00	25.74
抵押借款	313,407.00	41.14
质押借款	252,234.00	33.11
合计	761,722.00	100.00

7、应付债券

截至近三年末，发行人应付债券余额分别为 294,402.69 万元、558,118.93 万元和 806,562.10 万元，占负债总额的比例分别为 14.30%、20.27% 和 29.65%，金额和占比均逐步增长，主要系发行人及下属子公司在融资中提升了直接融资的比重，用于改善融资结构、降低融资成本。

发行人应付债券主要为发行人及其下属子公司发行的债券产品。具体明细如下：

截至 2020 年末，公司应付债券明细

单位：万元、年

发行主体	融资类型	债券简称	债券本金余额	利率	起息日	期限	增信情况
叠石桥投资	非公开公司债	20 叠石 02	80,000.00	6.50%	2020/3/2	2	保证
海鸿集团	资产支持证券	海门优 A3	28,800.00	5.90%	2019/1/24	3	信用
		海门次	2,800.00	-	2019/1/24	3	-

发行主体	融资类型	债券简称	债券本金余额	利率	起息日	期限	增信情况
海鸿投资控股集团有限公司	非公开公司债	19 海保 01	50,000.00	4.73%	2019/8/30	5 (3+2)	信用
		19 海保 02	50,000.00	4.78%	2019/10/30	5 (3+2)	信用
		20 海保 01	50,000.00	4.42%	2020/1/15	5 (3+2)	信用
	债权融资计划	19 苏海保障房 ZR001	20,000.00	5.80%	2019/12/16	3	信用
		20 苏海保障房 ZR001	10,000.00	5.60%	2020/1/10	3	信用
		20 苏海保障房 ZR002	20,000.00	5.80%	2020/1/14	2.5	信用
		20 苏海保障房 ZR003	10,000.00	5.40%	2020/3/16	3	信用
		20 苏海保障房 ZR004	10,000.00	4.85%	2020/4/30	2	信用
	公开发行公司债	20 海保 G1	100,000.00	3.98%	2020/8/10	5 (3+2)	信用
		20 海保 G2	100,000.00	4.13%	2020/9/10	5 (3+2)	信用
	中票	20 海鸿投资 MTN001	50,000.00	4.05%	2020/10/29	3	信用
科技园公司	非公开公司债	19 海科 01	35,000.00	7.00%	2019/6/27	5 (3+2)	信用
		19 海科 02	165,000.00	6.50%	2019/10/16	5 (3+2)	保证
	债权融资计划	20 苏海门科技 ZR001	10,000.00	5.10%	2020/10/28	3	保证
		20 苏海门科技 ZR002	10,000.00	5.40%	2020/11/2	2	保证
		20 苏海门科技 ZR003	10,000.00	5.20%	2020/12/29	3	保证
合计		811,600.00	-	-	-	-	-

8、长期应付款

截至 2018 年至 2020 年末，公司长期应付款期末余额分别为 33,757.88 万元、112,177.21 万元和 65,625.55 万元，占负债总额的比重分别为 1.64%、4.07% 和 2.41%，占比较低，主要为发行人筹借的融资租赁借款。

9、有息负债

(1) 有息负债整体情况

截至 2018 年至 2020 年末，公司有息负债期末余额分别为 1,373,654.23 万元、2,014,109.60 万元和 2,244,883.91 万元，占同期末负债总额的比重分别为 66.72%、73.13% 和 82.53%，主要由银行借款、债券融资和融资租赁借款构成。随着保障房建设业务的逐步开展，发行人加大了筹借项目建设资金的力度，因此近年来有息借款规模逐步增加。

截至 2020 年末，发行人有息负债主要由长期借款和应付债券构成。具体如下：

截至 2020 年末发行人有息负债构成

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
短期借款	201,849.00	8.99
一年内到期的非流动负债	409,125.26	18.22
长期借款	761,722.00	33.93
应付债券	806,562.10	35.93
长期应付款	65,625.55	2.92
合计	2,244,883.91	100.00

(2) 有息负债的信用与担保结构

截至 2020 年末，发行人有息负债的信用与担保结构如下：

截至 2020 年末发行人有息负债结构

单位：亿元、%

项目	信用融资	担保融资	小计
短期借款	-	20.18	20.18
一年内到期的非流动负债	19.85	21.06	40.91
长期借款	-	76.17	76.17
应付债券	50.30	30.36	80.66
长期应付款	2.26	4.30	6.56
合计	64.16	160.32	224.49

(3) 有息负债明细

截至 2020 年末，发行人有息负债明细如下：

截至 2020 年末发行人有息负债明细情况

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
1	恒丰银行南通分行	银行贷款	0.90	4.80%	2020/12/28	2021/12/27	保证
2	南京银行海门支行	银行贷款	0.35	5.20%	2020/12/8	2021/12/2	保证
3	南京银行海门支行	银行贷款	0.50	5.20%	2020/10/30	2021/10/29	保证
4	江苏海门中银富登村镇银行	银行贷款	0.04	5.20%	2020/10/30	2021/10/29	保证
5	常熟农商银行海门支行	银行贷款	0.40	5.20%	2020/2/28	2021/2/27	保证
6	中国光大银行	银行贷款	0.08	4.50%	2020/9/23	2021/9/22	保证
7	无锡农村商业银行	银行贷款	0.09	4.70%	2020/6/10	2021/6/9	保证
8	无锡农村商业银行	银行贷款	0.48	5.22%	2020/1/10	2021/1/10	保证
9	南京银行	银行贷款	0.60	5.70%	2020/3/20	2021/3/19	保证
10	江苏海门中银富登村镇银行	银行贷款	0.10	5.80%	2020/4/29	2021/4/29	保证
11	中国银行	银行贷款	0.50	4.30%	2020/11/13	2021/11/12	保证
12	张家港农村商业银行	银行贷款	0.48	5.00%	2020/8/31	2021/8/27	保证
13	中国邮政储蓄银行	银行贷款	0.15	4.35%	2020/4/3	2021/4/2	保证
14	无锡农商行	银行贷款	0.99	5.68%	2020/6/4	2021/6/3	保证
15	招商银行海门支行	银行贷款	0.75	4.80%	2020/12/4	2021/12/4	保证
16	招商银行海门支行	银行贷款	0.80	3.85%	2020/12/25	2021/3/24	质押
17	南京银行海门支行	银行贷款	0.60	5.00%	2020/11/16	2021/11/15	保证
18	江苏银行海门支行	银行贷款	1.50	5.20%	2020/12/25	2021/12/24	保证
19	南京银行海门支行	银行贷款	0.30	5.00%	2020/10/14	2021/10/11	保证
20	南京银行海门支行	银行贷款	0.30	5.00%	2020/11/9	2021/11/8	保证
21	恒丰银行南通分行	银行贷款	0.60	5.00%	2020/12/23	2021/12/22	保证
22	苏州银行	银行贷款	0.48	-	2020/12/29	2021/12/29	质押
23	浙商银行	银行贷款	0.35	5.00%	2020/11/24	2021/11/23	保证
24	南京银行海门支行	银行贷款	0.90	5.80%	2020/3/19	2021/3/18	保证
25	无锡农商行南通分行	银行贷款	0.10	5.00%	2020/9/1	2021/8/31	保证
26	恒丰银行南通分行	银行贷款	0.90	5.00%	2020/5/28	2021/5/27	保证
27	常熟农商行海门支行	银行贷款	0.14	4.50%	2020/9/30	2021/9/29	保证
28	常熟农商行海门支行	银行贷款	0.35	4.30%	2020/12/14	2021/12/13	保证

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
29	华夏银行海门支行	银行贷款	1.52	4.35%	2020/12/22	2021/5/11	质押
30	招商银行南通分行	银行贷款	0.35	4.46%	2020/8/19	2021/8/18	保证
31	南京银行海门支行	银行贷款	0.47	4.35%	2020/8/26	2021/8/25	质押
32	恒丰银行南通分行	银行贷款	0.80	5.22%	2020/12/11	2021/12/9	保证
33	恒丰银行南通分行	银行贷款	0.90	4.80%	2020/12/22	2021/12/22	保证
34	兴业银行南通分行	银行贷款	0.45	5.22%	2020/3/16	2021/3/15	保证
35	常熟农商行海门支行	银行贷款	0.48	4.35%	2020/4/22	2021/4/21	质押
36	江苏银行海门支行	银行贷款	1.50	5.22%	2020/12/14	2021/12/9	保证
37	南通农村商业银行	银行贷款	0.34	5.60%	2020/7/29	2023/7/28	保证
38	农发行	银行贷款	8.64	4.90%	2017/7/28	2036/7/9	抵押
39	厦门国际银行	银行贷款	0.92	6.10%	2020/3/27	2022/4/16	保证
40	南通农商行营业部	银行贷款	0.48	5.60%	2020/7/29	2023/7/28	保证
41	中国农业银行	银行贷款	7.70	4.90%	2019/2/19	2034/1/29	质押
42	中国建设银行	银行贷款	6.00	4.90%	2019/2/3	2029/1/20	质押
43	海门农村商业银行	银行贷款	1.00	6.37%	2019/1/31	2029/1/20	质押
44	中国银行	银行贷款	4.00	5.39%	2019/2/3	2032/11/24	质押
45	常熟商业银行	银行贷款	0.40	5.00%	2019/1/31	2029/1/18	质押
46	华夏银行	银行贷款	4.00	4.55%	2020/7/30	2025/6/21	抵押
47	民生银行海门支行	银行贷款	0.05	4.55%	2020/12/11	2024/12/21	抵押
48	民生银行南通分行	银行贷款	0.72	5.50%	2017/7/25	2021/12/18	抵押
49	中国民生银行	银行贷款	0.01	5.23%	2019/8/16	2022/12/20	抵押
50	中国民生银行	银行贷款	1.39	5.70%	2019/11/29	2022/12/20	抵押
51	中国民生银行	银行贷款	0.01	5.46%	2017/7/25	2021/12/18	抵押
52	中国银行海门秀山银行	银行贷款	0.38	5.70%	2018/9/11	2021/12/18	抵押
53	南通农村商业银行	银行贷款	0.49	5.60%	2020/7/29	2023/7/28	保证
54	民生银行海门支行	银行贷款	3.30	6.18%	2018/5/25	2023/5/20	抵押
55	国开行江苏省分行	银行贷款	7.19	4.90%	2017/11/15	2042/5/10	质押
56	南通农村商业银行	银行贷款	0.49	5.20%	2020/11/18	2023/11/17	保证
57	南京银行(长安信托)	银行贷款	9.00	5.50%	2017/1/24	2024/1/20	保证
58	西部信托有限公司	信托借款	1.35	8.00%	2020/1/7	2022/1/7	保证
59	兴业银行南通分行	银行贷款	0.44	4.75%	2019/1/11	2022/1/11	质押
60	苏州银行	银行贷款	1.80	-	2020/6/28	2023/6/28	保证

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
61	上海银行理财直融	银行贷款	2.00	5.50%	2020/6/30	2022/12/30	保证
62	海门农商行营业部	银行贷款	0.45	6.00%	2020/1/8	2023/1/2	保证
63	工商银行海门支行（银团）	银行贷款	11.20	5.15%	2018/12/11	2028/12/11	抵押
64	农业银行海门支行	银行贷款	1.36	4.90%	2019/2/1	2026/1/21	抵押
65	农业银行海门支行	银行贷款	1.29	4.90%	2019/6/4	2027/1/21	抵押
66	工商银行海门支行	银行贷款	2.50	4.65%	2020/6/16	2030/6/11	抵押
67	江苏海门农商行	银行贷款	0.41	6.00%	2019/3/22	2022/4/20	保证
68	宁波银行南京分行	银行贷款	1.89	5.65%	2020/12/5	2025/12/5	保证
69	无锡财通融资租赁	融资租赁	2.04	6.79%	2019/11/22	2022/11/22	保证
70	广州越秀融资租赁	融资租赁	0.64	7.70%	2018/2/13	2023/2/13	保证
71	广州越秀融资租赁	融资租赁	0.82	5.77%	2019/11/22	2024/11/22	保证
72	长江联合金融租赁	融资租赁	1.57	8.21%	2019/11/19	2023/11/19	保证
73	江苏华文融资租赁	融资租赁	1.25	5.62%	2019/10/28	2023/10/28	保证
74	海通恒信国际租赁	融资租赁	1.20	6.50%	2019/11/29	2022/11/29	保证
75	江苏淮海融资租赁	融资租赁	1.05	4.80%	2019/12/9	2022/12/9	保证
76	贵阳贵银金融租赁	融资租赁	1.02	4.80%	2019/12/5	2022/12/5	保证
77	南京金旅融资租赁	融资租赁	0.62	5.42%	2019/11/21	2022/11/21	保证
78	江苏省国际租赁	融资租赁	0.47	4.90%	2018/1/26	2023/1/26	保证
79	南京通汇融资租赁	融资租赁	0.76	4.67%	2020/5/20	2023/5/20	保证
80	南通国润融资租赁	融资租赁	0.63	5.00%	2018/10/18	2023/10/18	抵押
81	海门优 A2	债券融资	1.01	5.50%	2019/1/24	2021/1/24	信用
82	海门优 A3	债券融资	2.88	5.90%	2019/1/24	2022/1/24	信用
83	海门次	债券融资	0.28	-	2019/1/24	2022/1/24	信用
84	19 海保 01	债券融资	5.00	4.73%	2019/8/30	2024/8/30	信用
85	19 海保 02	债券融资	5.00	4.78%	2019/10/30	2024/1/30	信用
86	20 海保 01	债券融资	5.00	4.42%	2020/1/15	2025/1/15	信用
87	20 海鸿 D1	债券融资	15.00	3.98%	2020/11/12	2021/11/12	信用
88	19 苏海保障房 ZR001	债券融资	2.00	5.80%	2019/12/16	2022/12/15	信用
89	20 苏海保障房 ZR001	债券融资	1.00	5.60%	2020/1/10	2023/1/9	信用
90	20 苏海保障房 ZR002	债券融资	2.00	5.80%	2020/1/14	2022/7/13	信用
91	20 苏海保障房 ZR003	债券融资	1.00	5.40%	2020/3/16	2023/3/15	信用
92	20 苏海保障房 ZR004	债券融资	1.00	4.85%	2020/4/30	2022/4/30	信用

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
93	20 海保 G1	债券融资	10.00	3.98%	2020/8/6	2025/8/5	信用
94	20 海保 G2	债券融资	10.00	4.13%	2020/9/10	2025/9/10	信用
95	20 海鸿投资 MTN001	债券融资	5.00	4.05%	2020/10/29	2023/10/29	信用
96	19 海科 01	债券融资	3.50	7.00%	2019/6/27	2024/6/26	信用
97	19 海科 02	债券融资	16.50	6.50%	2019/10/16	2024/10/15	保证
98	20 苏海门科技 ZR001	债券融资	1.00	5.10%	2020/10/28	2023/10/27	保证
99	20 苏海门科技 ZR002	债券融资	1.00	5.40%	2020/11/2	2022/11/1	保证
100	20 苏海门科技 ZR003	债券融资	1.00	5.20%	2020/12/29	2023/12/29	保证
101	20 叠石 02	债券融资	8.00	6.50%	2020/3/2	2022/3/2	保证
102	国开行江苏省分行	银行贷款	0.20	4.90%	2017/5/11	2021/5/10	质押
103	国开行江苏省分行	银行贷款	0.20	4.45%	2017/11/15	2021/11/10	质押
104	苏州银行(新华信托)	信托贷款	1.94	7.30%	2018/2/2	2021/2/2	保证
105	厦门国际银行	银行贷款	0.41	7.95%	2019/3/28	2021/3/27	保证
106	厦门国际银行	银行贷款	0.40	6.50%	2019/8/22	2021/8/22	保证
107	海门农商行营业部	银行贷款	0.02	6.00%	2020/1/8	2021/12/8	保证
108	苏州市农发融资租赁	融资租赁	0.09	6.75%	2018/4/20	2021/4/18	保证+质押
109	海门农商行城南支行	银行贷款	0.68	6.00%	2018/12/14	2021/11/20	保证
110	常熟农商行海门支行	银行贷款	0.35	6.41%	2016/6/14	2021/6/7	保证
111	中国光大银行南通分行	银行贷款	0.81	4.99%	2016/12/13	2021/12/12	保证+抵押+质押
112	苏州信托有限公司	信托贷款	1.96	10.50%	2019/4/4	2021/4/3	保证
113	海门农商行城南支行	银行贷款	0.68	6.00%	2018/12/17	2021/11/26	保证
114	渤海国际信托有限公司	信托贷款	0.78	7.50%	2016/7/1	2021/6/14	抵押
115	德邦创新资本海门投资 专项资产管理计划	资管计划	0.33	7.50%	2016/7/20	2021/7/20	保证
116	中国光大银行股份有限公司海门支行	银行贷款	0.30	5.46%	2016/8/25	2021/6/20	保证+抵押+质押
117	上海津尧资产管理有限公司	定向融资计划	0.07	7.50%	2018/1/5	2021/1/5	保证
118	民生银行(长安信托)	信托贷款	3.00	5.80%	2019/6/12	2021/6/5	保证+抵押
119	苏州信托有限公司	信托贷款	1.59	8.80%	2019/10/31	2021/10/31	保证
120	苏州信托有限公司	信托贷款	0.36	8.80%	2019/11/12	2021/11/12	保证
121	苏州市农发融资租赁	融资租赁	0.09	4.90%	2018/2/3	2021/2/3	保证
合计			224.87	-	-	-	-

注：上表中债券融资的债务余额均使用的面值余额，未使用摊销值，因此该表格中有息负债总金额 224.87 亿元与会计报表列报总金额 224.49 亿元不同，为债券摊销金额的差异。

（4）有息负债的期限结构

根据 2020 年末有息负债期限结构分析，发行人 2021 年至 2025 年和 2026 年及以后有息债务到期金额分别为 61.08 亿元、25.84 亿元、18.66 亿元、39.68 亿元、30.89 亿元和 48.72 亿元，合计（不含本期债券）224.87 亿元，偿付期限分布较为分散。其中，2021 年发行人偿债金额在 60 亿元以上，压力相对较大，发行人从 2021 年度开始完工销售的保障房项目规模持续增多，保障房销售收入可用于偿还部分有息负债，同时发行人可依未来资金需求通过银行贷款、发行公司债券以及本期债券中补充流动性部分的资金等渠道偿还上述到期有息负债。综合而言，发行人有息负债已有相对明确的偿债计划，整体偿债风险较小。

截至 2020 年末，发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
有息负债偿还规模	61.08	25.84	18.66	39.68	30.89	48.72	224.87
其中：银行借款偿还规模	29.36	4.46	6.60	9.05	5.89	48.72	104.08
信托计划偿还规模	9.64	1.35	3.06	-	-	-	14.05
已发行债券偿还规模	16.01	17.16	9.00	30.00	25.00	-	97.17
其他负债偿还规模	6.07	2.87		0.63		-	9.57
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	5.00	5.00
合计	61.08	25.84	18.66	39.68	30.89	53.72	229.87

总体来看，为维持公司平稳运营，发行人利用资产支持证券、公司债券等直接融资以及银行贷款、信托、融资租赁等间接融资多种途径进行融资，以满足公司项目投资与业务开展资金需求，优化了公司债务期限结构。

四、对外担保情况

（一）担保情况

截至2020年末，发行人对外提供的担保余额为826,193.04万元，占同期净资产49.43%。截至2020年末，发行人具体对外担保情况如下表所示：

2020 年末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

被担保人	担保余额
海门市通江水业有限公司	88,792.50
海门市大通水利建设工程有限公司	85,168.00
南通叠石桥城建综合开发有限公司	82,750.00
海门市恒达水利建设投资有限公司	62,656.00
江苏海临实业发展有限公司	61,482.20
龙信海诚置业（靖江）有限公司	40,000.00
南通临江新区滨江水务有限公司	36,300.00
海门市星叠纺织品贸易有限公司	32,480.00
海门市通海水业有限公司	28,600.00
江苏海晟控股集团有限公司	28,000.00
海门市海泰交通运输有限公司	26,794.34
海门东泰投资开发有限公司	22,800.00
江苏海润城市发展集团有限公司	22,500.00
海门市正丰建设投资有限公司	22,100.00
南通市豪罗凯置业有限公司	22,000.00
海门市南海水务有限公司	20,000.00
海门市港口发展有限责任公司	17,500.00
海门市博戎贸易有限公司	15,000.00
海门市城建燃气有限公司	13,000.00
海门市东灶港口建设发展有限公司	9,500.00
海门市巨力实业有限责任公司	9,000.00
海门市盈隆建材贸易有限公司	9,000.00
江苏叠石桥国际贸易有限公司	8,800.00
南通市永信工程管理有限公司	8,500.00
奥斯康生物制药（南通）有限公司	7,950.00
海门神舟科技创业园有限公司	6,960.00
海门市瑞达电子有限公司	6,960.00
海门市富江建设发展有限公司	6,000.00
龙信海创置业（高邮）有限公司	6,000.00
南通市海门自来水公司	5,000.00
南通市海泰城市污水处理有限公司	5,000.00

被担保人	担保余额
海门市绿野农业投资发展有限公司	4,500.00
海门市青龙热力供应有限公司	2,800.00
江苏省海门中等专业学校	1,600.00
南通叠加贸易有限公司	500.00
江苏锦瑞制药有限公司	200.00
总计	826,193.04

注：上述担保部分为对于银行借款提供的担保，如果对应借款提前偿还，发行人的对外担保余额也会减少。

1、发行人对外担保分布情况

截至2020年末，发行人对外担保主要集中在：

(1) 对于江苏海晟控股集团有限公司(以下简称“海晟控股”)及其子公司的担保，该类担保余额约10.46亿元。

(2)对于江苏海润城市发展集团有限公司(以下简称“海润城发”)及其子公司的担保，该类担保余额约3.60亿元。

(3)对于南通市海门区政府国有资产监督管理办公室(以下简称“海门国资办”)直接控制或通过海门交产、海润城发外的其他公司间接控制的单位的担保，该类担保余额约50.63亿元。

(4)其他，如对于海门工业园区管理服务中心、海门经济技术开发区管理委员会等控制的单位的担保，该类担保余额约17.93亿元。

具体如下：

截至 2020 年末发行人对外担保分布情况

单位：万元

海晟控股及其子公司	海门市港口发展有限责任公司	17,500.00	/
	海门市海泰交通运输有限公司	26,794.34	
	海门东泰投资开发有限公司	22,800.00	
	海门市东灶港口建设发展有限公司	9,500.00	
	江苏海晟控股集团有限公司	28,000.00	
	小计	104,594.34	
海润城发及其子公司	江苏海润城市发展集团有限公司	22,500.00	/
	海门市永信工程管理有限公司	8,500.00	
	南通市海门自来水公司	5,000.00	
	小计	36,000.00	
	海门市青龙热力供应有限公司	2,800.00	/

海门国资办直接控制或通过海晟控股、海润城发外的其他公司间接控制的单位	江苏海临实业发展有限公司	61,482.20	
	海门市大通水利建设工程有限公司	85,168.00	
	海门市恒达水利建设投资有限公司	62,656.00	
	海门市通江水业有限公司	88,792.50	
	海门市通海水业有限公司	28,600.00	
	南通叠石桥城建综合开发有限公司	82,750.00	
	海门市南海水务有限公司	20,000.00	
	海门市正丰建设投资有限公司	22,100.00	
	南通市海泰城市污水处理有限公司	5,000.00	
	海门市城建燃气有限公司	13,000.00	
	海门神舟科技创业园有限公司	6,960.00	
	海门市瑞达电子有限公司	6,960.00	
	海门市富江建设发展有限公司	6,000.00	
	海门市绿野农业投资发展有限公司	4,500.00	
	海门市巨力实业有限责任公司	9,000.00	
	南通叠加贸易有限公司	500.00	
小计		506,268.70	
其他	南通临江新区滨江水务有限公司	36,300.00	实际控制人系海门临江新区管理委员会
	海门市星叠纺织品贸易有限公司	32,480.00	实际控制人系海门工业园区管理服务中心
	南通市豪罗凯置业有限公司	22,000.00	实际控制人系南通启华生物医疗产业基金合伙企业（有限合伙）
	海门市博戎贸易有限公司	15,000.00	实际控制人系海门临江新区管理委员会
	海门市盈隆建材贸易有限公司	9,000.00	实际控制人系海门工业园区管理服务中心
	江苏省海门中等专业学校	1,600.00	事业单位
	奥斯康生物制药（南通）有限公司	7,950.00	实际控制人系源远生物科技有限公司
	江苏叠石桥国际贸易有限公司	8,800.00	实际控制人系海门工业园区管理服务中心
	江苏锦瑞制药有限公司	200.00	实际控制人系张锦新
	龙信海创置业（高邮）有限公司	6,000.00	实际控制人系张金昌
	龙信海诚置业（靖江）有限公司	40,000.00	实际控制人系陈祖新
	小计	179,330.00	-
合计		826,193.04	-

（二）被担保企业情况介绍

1、被担保余额前五大被担保企业情况简介

(1) 海门市通江水业有限公司

海门市通江水业有限公司成立于2011年10月28日，注册资本6,000.00万元，其中南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室出资比例66.67%，海门市临江自来水厂出资比例33.33%；法定代表人孙玄，注册地址：海门市临江新区稻香村34组；经营范围：生活饮用水供应；自来水管网投资、安装、维修；污水管道、水净化设备的研发、制造、销售；机械设备及配件、五金交电、电子产品、建筑材料批发、零售。（法律法规禁止或应经审批而未获批准的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。目前，公司经营情况正常，不存在失信情况。

(2) 海门市大通水利建设工程有限公司

海门市大通水利建设工程有限公司成立于2006年11月7日，注册资本20,500.00万元，由南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室全额出资，法定代表人赵婧文，注册地址：海门市海门街道张謇大道897号嘉陵江商务大厦7楼；经营范围：河道疏浚、水利、桥梁工程施工；土方、石驳工程施工；市政工程施工；绿化工程施工（以上经营范围凭资质证经营）。对沿海开发的围海工程投资。热力生产和供应；（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：建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；建筑工程机械与设备租赁（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）。目前，公司经营情况正常，不存在失信情况。

(3) 南通叠石桥城建综合开发有限公司

南通叠石桥城建综合开发有限公司成立于2010年4月12日，注册资本10,000.00万元，由南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室全额出资，法定代表人张利民，注册地址：海门市三星镇叠石桥大

岛路188号；经营范围：城市基础设施建设开发；城市规划服务；房屋建筑工程；市政公用工程；公路交通工程；园林绿化工程；苗木种植、销售；花卉、盆景批发、零售、租赁；产业投资；建材（危险化学品除外）批发、零售；绿化管理。（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）。目前，公司经营情况正常，不存在失信情况。

（4）海门市恒达水利建设投资有限公司

海门市恒达水利建设投资有限公司成立于2012年8月22日，注册资本40,000.00万元，出资人为南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室，注册地址：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，法定代表人为黄黎鸿，经营范围：水利基础设施项目投资；对城镇化建设项目、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的投资；土地综合整治及城市基础设施开发；水利水电工程施工总承包、园林绿化工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、环保工程专业承包。建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑装饰材料销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。目前，公司经营情况正常，不存在失信情况。

（5）江苏海临实业发展有限公司

江苏海临实业发展有限公司成立于2013年5月17日，出资人为南通市海门区人民政府国有资产监督管理办公室，注册地址：海门市临江镇人民西路208号内6号房，法定代表人为茅馨月，经营范围：为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；自有房屋租赁；市政工程施工；农副产品收购、销售；污水、自来水管网投资，建筑物投资，新农村建筑投资；树木花卉、针纺织品、五金机电、建材（危险品除外）、原木、润滑油的销售；对农田水利建设投资。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。目前，公司经营情况正常，不存在失信情况。

发行人对外担保的前五大企业均为海门区内其他国有企业，为了支持海门区域内其他国有企业的经营发展，发行人对其提供了担保；目前被担保企业均经营正常，不存在代偿情况，对外担保均取得有权决议，合法合规。

2、对民营企业担保情况

2020年末发行人对民营企业担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保余额
1	南通海新生物医药科技发展有限公司	澳斯康生物制药（南通）有限公司	7,950.00
2	海门沿江投资开发有限公司	江苏锦瑞制药有限公司	200.00
3	江苏师山置业有限公司	龙信海诚置业（靖江）有限公司	40,000.00
4		龙信海创置业（高邮）有限公司	6,000.00
合计			54,150.00

截至2020年末，发行人对外担保中民营企业共4家，担保余额为54,150.00万元。其中，澳斯康生物制药（南通）有限公司、江苏锦瑞制药有限公司均为海门临江新区招商引资进入的重要企业，均属于化学医药类企业；龙信海诚置业（靖江）有限公司为江苏龙信置业有限公司和江苏师山置业有限公司依照60%和40%持股比例于2020年1月3日组建的公司，龙信海创置业（高邮）有限公司成立于2019年8月，龙信海悦置业（靖江）有限公司（江苏师山置业有限公司持股比例为40.00%、江苏龙信置业有限公司持股比例为48.98%）持股比例为76.00%，江苏炜赋集团建设开发有限公司（实际控制人为南通市政府）持股比例为19.00%。上述4家企业目前经营情况均正常，不存在代偿情况，对外担保均取得有权决议，合法合规。

经查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统以及全国失信被执行人网站，截至募集说明书签署日，发行人对外担保的被担保单位以及股东均不存在涉金融严重失信的行为，未被列入涉金融严重失信人名单，未发现被担保方存在失信记录。

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保情况无重大变化。

综上所述，发行人主要对外担保对象为海门市地方国企及事业单位，被担保方目前经营情况正常，不存在失信情况，预计代偿风险可控，不会对本期债券的偿付造成重大不利影响。

五、未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 年末，发行人不存在尚未了结的重大诉讼（诉讼标的额 500 万元以上）或仲裁事项。

六、关联交易情况

（一）关联方情况

1、发行人股东

发行人股东情况详见本募集说明书第四节“三、发行人股东情况及实际控制人”。

2、发行人子公司

发行人子公司情况详见本募集说明书第四节“五、发行人全资及控股子公司情况”。

3、合营、联营企业

发行人子公司情况详见本募集说明书第四节“七、发行人合营、联营企业”。

（二）关联交易余额

1、其他应付款

单位：万元

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
江苏海润城市发展集团有限公司	66,816.73	89,564.05	116,958.79

注：以上对江苏海润城市发展集团有限公司的其他应付款包含了对其本部及合并范围内子公司的其他应付款项。

2、其他应收款

截至 2020 年末发行人关联方其他应收款情况如下：

单位：万元

关联方	2020 年末
靖江市中梁域置业有限公司	5,301.70
龙信海诚置业（常州）有限公司	2,934.04
合计	8,235.74

（三）关联担保余额

截至 2020 年末，发行人为合并范围外的关联方提供的担保如下：

被担保方	担保余额（万元）
江苏海润城市发展集团有限公司	22,500.00
龙信海诚置业（靖江）有限公司	40,000.00
合计	62,500.00

七、发行人 2018-2020 年度经审计的合并资产负债表(见附表二)

八、发行人 2018-2020 年度经审计的合并利润表(见附表三)

九、发行人 2018-2020 年度经审计的合并现金流量表(见附表四)

第六节 发行人信用情况

一、信用等级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用级别为 AA+级,评级展望为稳定,本期债券的信用级别为 AAA 级,该级别反映了本期债券安全性极高,违约风险极低。

二、信用评级报告的内容概要

(一) 评级观点

1、正面

(1) 海门区平稳增长的区域经济为公司发展奠定坚实的基础。近年来,海门不断推进产业转型,传统优势产业及新兴产业保持良好的发展态势,区域经济持续增长。2020 年 7 月,撤市设区后,资源优化配置能力将进一步增强。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) 海门区政府的有力支持。2017 年及 2019 年海门区对区域内国有资产进行了两轮整合重组,公司定位为海门区保障房项目的建设主体,区域地位较高,得到了海门区政府在资本金注入、政府补助和股权划入等方面的支持。

(3) 叠石桥公司家纺城三期资产优质。公司并表子公司叠石桥公司的家纺城三期资产优质,商铺出租率较高,商铺、公共服务平台以及车位等每年均贡献稳定的租金收入。

(4) 偿债保障措施。中证信用系专业化担保机构,资本实力雄厚,综合实力极强,其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本次债券按时还本付息提供了极强的保障作用。

2、关注

(1) 公司债务规模及负债水平上升，面临一定偿债压力。公司在建项目持续推进使得债务规模有所上升，此外，2021 年、2022 年公司到期债务金额分别为 61.08 亿元和 25.84 亿元，面临一定的偿债压力。

(2) 未来投融资需求较大。截至 2020 年末，公司在建的保障房项目总投资 94.01 亿元，已完成投资 34.37 亿元；拟建项目总投资 43.93 亿元，后续资本支出需求较大，面临一定的投融资压力。

(3) 公司其他应收款规模较大，对资金形成一定占用。截至 2020 年末，公司其他应收款余额 127.20 亿元，占期末总资产比重为 28.97%，主要系与地方政府及国有企业往来款，对资金形成一定占用，预计未来 1~5 年收回，对后续回收情况需持续关注。

(4) 对外担保规模较大。截至 2020 年末，公司对外担保余额为 82.62 亿元，占当期净资产比重为 49.43%，被担保对象主要为海门区国有企业，其中对区域内民营企业担保 5.42 亿元（主要系公司参与投资的两家房地产项目公司）。公司对外担保规模较大，存在一定代偿风险。

(二) 跟踪评级安排

根据监管部门相关规定及中诚信国际信用评级有限责任公司的《证券跟踪评级制度》，中诚信国际在初次评级结束后，将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行人需向中诚信国际信用评级有限责任公司提供最新的财务报告及相关资料，中诚信国际将依据其信用状况的变化决定是否调整本次债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时，发行人应及时告知

中诚信国际并提供评级所需相关资料。中诚信国际亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中诚信国际将依据该重大事项或重大变化对发行人信用状况的影响程度决定是否调整本次债券信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，中诚信国际有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，中诚信国际将按照成立跟踪评级项目组、对发行人进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，中诚信国际亦将维持评级标准的一致性。

中诚信国际将及时在其网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门。

三、发行人银行授信情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年末，发行人合并口径授信总额为 148.02 亿元，已使用额度为 119.40 亿元，未使用额度为 28.62 亿元。

截至 2020 年末授信使用情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	南京银行	16.10	15.95	0.15
2	民生银行	12.90	10.65	2.25
3	银团贷款	12.65	11.65	1.00
4	农发行	12.00	8.64	3.36
5	农业银行	10.35	10.35	-
6	江苏银行	5.80	2.20	3.60
7	华夏银行	9.50	5.50	4.00
8	国开行	8.50	7.69	0.81
9	中国银行	8.50	7.50	1.00

序号	授信银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
10	建设银行	6.00	6.00	-
11	中国光大银行	5.60	1.51	4.09
12	恒丰银行	5.10	4.50	0.60
13	海门农商行	3.32	3.30	0.03
14	工商银行	2.50	2.50	-
15	浙商银行	2.35	2.31	0.04
16	上海银行	2.00	2.00	-
17	苏州银行	2.00	2.00	-
18	新华信托	2.00	1.95	0.05
19	厦门国际银行	1.97	1.79	0.18
20	常熟农商行	1.90	1.90	-
21	无锡农商行	2.14	1.66	0.48
22	光大银行	7.18	2.19	4.99
23	南通农商行	1.31	1.31	-
24	招商银行	1.10	1.10	-
25	兴业银行	1.60	0.60	1.00
26	张家港农商行	0.48	0.48	-
27	邮储银行	0.15	0.15	-
28	中银富登	0.10	0.10	-
29	海门建信村镇银行	0.04	0.04	-
30	宁波银行	1.89	1.89	-
31	渤海银行	1.00	-	1.00
	合计	148.02	119.40	28.62

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券合计 121.16 亿元，其中发行人本部发行债券 90.16 亿元，科技园公司发行 23 亿元，叠石桥投资公司发行 8 亿元；上述已发行未兑付的债券中，公募债券合计 25 亿元。

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、年

借款人	融资类型	债券简称	债券余额	利率	起息日	期限	增信情况
海鸿集团	资产支持 专项计划	海门优 A3	2.88	5.90%	2019/1/24	3	信用
		海门次	0.28	-	2019/1/24	3	-
	小计		3.16	-	-	-	-
	非公开公 司债	19 海保 01	5.00	4.73%	2019/8/30	5 (3+2)	信用

借款人	融资类型	债券简称	债券余额	利率	起息日	期限	增信情况
债权融资计划	19 海保 02 20 海保 01 20 海鸿 D1 21 海鸿 D1 21 海鸿 D2 小计	19 海保 02	5.00	4.78%	2019/10/30	5 (3+2)	信用
		20 海保 01	5.00	4.42%	2020/1/15	5 (3+2)	信用
		20 海鸿 D1	15.00	3.98%	2020/11/12	1	信用
		21 海鸿 D1	10.00	4.30%	2021/2/1	1	信用
		21 海鸿 D2	15.00	3.60%	2021/5/25	1	信用
		小计	55.00	-	-	-	-
		19 苏海保障房 ZR001	2.00	5.80	2019/12/16	3	信用
		20 苏海保障房 ZR001	1.00	5.60	2020/1/10	3	信用
		20 苏海保障房 ZR002	2.00	5.80	2020/1/14	2.5	信用
		20 苏海保障房 ZR003	1.00	5.40	2020/3/16	3	信用
		20 苏海保障房 ZR004	1.00	4.85	2020/4/30	2	信用
	小计		7.00	-	-	-	-
	公开发行公司债券	20 海保 G1	10.00	3.98%	2020/8/6	5 (3+2)	信用
		20 海保 G2	10.00	4.13%	2020/9/10	5 (3+2)	信用
	小计		20.00	-	-	-	-
科技园公司	中期票据	20 海鸿投资 MTN001	5.00	4.05%	2020/10/29	3	信用
	小计		5.00				
	非公开发行公司债	19 海科 01	3.50	7.00%	2019/6/27	5 (3+2)	信用
		19 海科 02	16.50	6.50%	2019/10/16	5 (3+2)	保证
	债权融资计划	20 苏海门科技 ZR001	1.00	5.10%	2020/10/28	3	保证
		20 苏海门科技 ZR002	1.00	5.40%	2020/11/2	2	保证
		20 苏海门科技 ZR003	1.00	5.20%	2020/12/29	3	保证
	小计		23.00	-	-	-	-

借款人	融资类型	债券简称	债券余额	利率	起息日	期限	增信情况
叠石桥投资	非公开公司债	20 叠石 02	8.00	6.50%	2020/3/2	2	保证
		小计	8.00	-	-	-	-
合计			121.16	-	-	-	-

(一) 海鸿集团本部已发行未兑付的债券

1、东吴证券-海门保障房委托贷款债权资产支持专项计划

2019 年 1 月 24 日，发行人作为原始权益人、东吴证券作为计划管理人发行了东吴证券-海门保障房委托贷款债权资产支持专项计划资产支持证券，发行总额为 50,000.00 万元，每年 1 月 24 日和 7 月 24 日付息（如遇节假日则向后顺延一个工作日），共分为 4 个品种，海门优 A1 已经按期兑付，存续品种的具体情况如下：

(1) 优先 A2 级资产支持证券，简称“海门优 A2”，预期到期日为 2021 年 1 月 24 日，预期收益率为 5.50%，发行金额为 10,100.00 万元。目前，债券余额为 10,100.00 万元。债券存续期内，发行人均按时还本付息。

(2) 优先 A3 级资产支持证券，简称“海门优 A3”，预期到期日为 2022 年 1 月 24 日，预期收益率为 5.90%，发行金额为 28,800.00 万元。目前，债券余额为 28,800.00 万元。债券存续期内，发行人均按时还本付息。

(3) 次级资产支持证券，简称“海门次”，预期到期日为 2022 年 1 月 24 日，发行金额为 2,800.00 万元，由原始权益人自持。

2、19 海保 01、19 海保 02、20 海保 01、20 海鸿 D1、21 海鸿 D1 和 21 海鸿 D2

2019 年 7 月 8 日，上海证券交易所出具《关于对海门市保障房建设投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》

(上证函〔2019〕1127号)，同意发行人非公开发行总额不超过15亿元的公司债券。

发行人于2019年8月30日发行募集了5亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）”（简称“19海保01”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为4.73%，募集资金全部用于偿还有息负债。截至目前，该债券余额为5亿元，按时付息。

发行人于2019年10月30日发行募集了5亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司非公开发行2019年公司债券（第二期）”（简称“19海保02”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为4.78%，募集资金全部用于偿还有息负债。截至目前，该债券余额为5亿元，按时付息。

发行人于2020年1月15日发行募集了5亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）”（简称“20海保01”），债券期限为5年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为4.42%，募集资金全部用于偿还有息负债和补充流动资金。截至目前，该债券余额为5亿元，按时付息。

2020年4月，深圳证券交易所出具无异议函，同意发行人非公开发行总额不超过40亿元的短期公司债券。

发行人于2020年11月12日发行募集了15亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司非公开发行2020年短期公司债券（第一期）”（简称“20海鸿D1”），债券期限为1年期，票面利率为3.98%。截至目前，该债券余额为15亿元，尚未到首个付息日。

发行人于 2021 年 2 月 1 日发行募集了 10 亿元的“江苏海鸿投资控股集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第一期)”(简称“21 海鸿 D1”)，债券期限为 1 年期，票面利率为 4.30%。截至目前，该债券余额为 10 亿元，尚未到首个付息日。

发行人于 2021 年 5 月 25 日发行募集了 15 亿元的“江苏海鸿投资控股集团有限公司 2021 年非公开发行短期公司债券(第二期)”(简称“21 海鸿 D2”)，债券期限为 1 年期，票面利率为 3.60%。截至目前，该债券余额为 15 亿元，尚未到首个付息日。

截至目前，发行人已通过 20 海鸿 D1、21 海鸿 D1 和 21 海鸿 D2 发行 40 亿元，已全部发行完毕。

3、19 苏海保障房 ZR001、20 苏海保障房 ZR001、20 苏海保障房 ZR002、20 苏海保障房 ZR003、20 苏海保障房 ZR004

2019 年 10 月 31 日，北京金融资产交易所有限公司出具《接受备案通知书》(债权融资计划[2019]第 0689 号)，同意发行人备案人民币 50000 万元。截至目前，发行人已通过 19 苏海保障房 ZR001、20 苏海保障房 ZR001、20 苏海保障房 ZR002 完成上述 5 亿元备案额度的挂牌。

2020 年 2 月 25 日，北京金融资产交易所有限公司出具《接受备案通知书》(债权融资计划[2020]第 0114 号)，同意发行人备案人民币 50000 万元。截至目前，发行人已通过 20 苏海保障房 ZR003、20 苏海保障房 ZR004 完成 2 亿元备案额度的挂牌，剩余额度为 3 亿元。

截至目前，海鸿集团债权融资计划存续余额为 7.00 亿元，均按时付息。

4、20 海保 G1 和 20 海保 G2

2020 年 5 月，中国证券监督管理委员会出具证监许可〔2020〕942 号核准发行人面向合格投资者公开发行不超过人民币 28 亿元公司债券。

发行人于 2020 年 8 月 6 日发行募集了 10 亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”（简称“20 海保 G1”），债券期限为 5 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 3.98%，募集资金拟用于偿还发行人本部及其子公司到期或回售的公司债券。截至目前，该债券余额为 10 亿元，按时付息。

发行人于 2020 年 9 月 10 日发行募集了 10 亿元的“海门市保障房建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）”（简称“20 海保 G1”），债券期限为 5 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 4.13%，募集资金拟用于偿还发行人本部及其子公司到期或回售的公司债券。截至目前，该债券余额为 10 亿元，尚未到首个付息日。

截至目前，发行人已通过 20 海保 G1 和 20 海保 G2 发行 20 亿元，剩余未发行额度为 8 亿元。

5、20 海鸿投资 MTN001

2020 年 4 月，中国银行间市场交易商协会出具中市协注〔2020〕MTN346 号接受发行人注册不超过人民币 12 亿元中期票据。

发行人于 2020 年 10 月 29 日发行募集了 5 亿元的“江苏海鸿投资控股集团有限公司 2020 年度第一期中期票据”（简称“20 海鸿投资 MTN001”），债券期限为 3 年期，票面利率为 4.05%，募集资金拟用于保障房项目建设。截至目前，该债券余额为 5 亿元，尚未到首个付息日。

截至目前，发行人已通过 20 海鸿投资 MTN001 发行 5 亿元，剩余未发行额度为 7 亿元。

（二）科技园公司已发行未兑付的债券

2019 年 3 月 28 日，上海证券交易所出具《关于对海门科技园发展有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2019〕545 号），海门科技园发展有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券。

科技园公司于 2019 年 6 月 27 日发行募集了 3.5 亿元的“海门科技园发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）”（简称“19 海科 01”），债券期限为 5 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.00%，募集资金的 25% 用于补充流动资金，75% 用于偿还有息负债。截至目前，该债券余额为 3.5 亿元，债券存续期内发行人均按时还本付息。

科技园公司于 2019 年 10 月 16 日发行募集了 16.5 亿元的“海门科技园发展有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）”（简称“19 海科 02”），债券期限为 5 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 6.50%，募集资金的 25% 用于补充流动资金，75% 用于偿还有息负债。截至目前，该债券余额为 16.5 亿元，债券存续期内发行人均按时还本付息。

科技园公司于 2020 年 10 月 28 日发行募集了 1.00 亿元的“海门科技园发展有限公司 2020 年度第一期债权融资计划”（简称“20 苏海门科技 ZR001”），债券期限为 3 年，票面利率为 5.10%。截至目前，该债券余额为 1.00 亿元，尚未到首个付息日。

科技园公司于 2020 年 11 月 2 日发行募集了 1.00 亿元的“海门科技园发展有限公司 2020 年度第二期债权融资计划”（简称“20 苏

海门科技 ZR002”），债券期限为 2 年，票面利率为 5.40%。截至目前，该债券余额为 1.00 亿元，尚未到首个付息日。

科技园公司于 2020 年 12 月 29 日发行募集了 1.00 亿元的“江苏东布洲科技园集团有限公司 2020 年度第三期债权融资计划”（简称“20 苏海门科技 ZR003”），债券期限为 3 年，票面利率为 5.20%。截至目前，该债券余额为 1.00 亿元，尚未到首个付息日。

（三）叠石桥投资已发行未兑付的债券

2019 年 11 月 20 日，叠石桥投资有限公司取得上海证券交易所无异议函（上证函〔2019〕2089 号），同意叠石桥投资非公开发行不超过 15 亿元公司债券。

叠石桥投资有限公司于 2020 年 3 月 2 日发行募集了 8 亿元“江苏叠石桥投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）品种二”（简称“20 叠石 02”），债券期限为 2 年期，由海鸿集团提供担保。截至目前，该债券余额为 8 亿元，债券存续期内发行人均按时付息。

目前，发行人已发行债券均无延迟支付本息的情况。

五、发行人其他融资情况

截至 2020 年末，发行人其他融资主要指信托贷款、融资租赁和其他融资，即发行人有息负债中非银行贷款和资本市场融资外的其他有息负债，该部分总金额为 23.62 亿元，占同期末有息负债的比重为 10.50%，占比较大，主要为海鸿集团子公司科技园公司和叠石桥投资的融资租赁借款和信托借款，具体明细如下：

截至 2020 年末，发行人非银行贷款和资本市场融资外的有息负债情况

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
1	西部信托	信托借款	1.35	8.00%	2020/1/7	2022/1/7	保证
2	无锡财通融资租赁	融资租赁	2.04	6.79%	2019/11/22	2022/11/22	保证
3	广州越秀融资租赁	融资租赁	0.64	7.70%	2018/2/13	2023/2/13	保证

序号	债权人	债务类型	债务余额	利率	借款起始日	借款到期日	增信情况
4	广州越秀融资租赁	融资租赁	0.82	5.77%	2019/11/22	2024/11/22	保证
5	长江联合金融租赁	融资租赁	1.57	8.21%	2019/11/19	2023/11/19	保证
6	江苏华文融资租赁	融资租赁	1.25	5.62%	2019/10/28	2023/10/28	保证
7	海通恒信国际租赁	融资租赁	1.20	6.50%	2019/11/29	2022/11/29	保证
8	江苏淮海融资租赁	融资租赁	1.05	4.80%	2019/12/9	2022/12/9	保证
9	贵阳贵银金融租赁	融资租赁	1.02	4.80%	2019/12/5	2022/12/5	保证
10	南京金旅融资租赁	融资租赁	0.62	5.42%	2019/11/21	2022/11/21	保证
11	江苏省国际租赁	融资租赁	0.47	4.90%	2018/1/26	2023/1/26	保证
12	南京通汇融资租赁	融资租赁	0.76	4.67%	2020/5/20	2023/5/20	保证
13	南通国润融资租赁	融资租赁	0.63	5.00%	2018/10/18	2023/10/18	抵押
14	新华信托	信托贷款	1.94	7.30%	2018/2/2	2021/2/2	保证
15	苏州农发融资租赁	融资租赁	0.09	6.75%	2018/4/20	2021/4/18	保证+质押
16	苏州信托有限公司	信托贷款	1.96	10.50%	2019/4/4	2021/4/3	保证
17	渤海国际信托	信托贷款	0.78	7.50%	2016/7/1	2021/6/14	抵押
18	德邦创新资本海门投资专项资产管理计划	资管计划	0.33	7.50%	2016/7/20	2021/7/20	保证
19	津尧资产	定向融资计划	0.07	7.50%	2018/1/5	2021/1/5	保证
20	长安信托	信托贷款	3.00	5.80%	2019/6/12	2021/6/5	保证+抵押
21	苏州信托	信托贷款	1.59	8.80%	2019/10/31	2021/10/31	保证
22	苏州信托	信托贷款	0.36	8.80%	2019/11/12	2021/11/12	保证
23	苏州农发融资租赁	融资租赁	0.09	4.90%	2018/2/3	2021/2/3	保证
合计			23.62	-	-	-	-

截至 2020 年末，除上述情况外，发行人及其下属子公司无其他已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

第七节 担保情况

本期债券由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：牛冠兴

注册资本：458,598.00 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：一般经营项目是：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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）。

许可经营项目是：各类信用主体及债项产品信用增进；征信业务和信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的私募投资业务等。

中证信用增进股份有限公司成立于 2015 年 5 月，是经中国证券监督管理委员会同意、深圳市金融办批准，由多家国有大型证券公司、保险公司、政府投融资平台、互联网公司等机构共同出资设立，主要从事信用增进的专业信用服务机构，初始注册资本为 33.00 亿元，全部为货币出资。经多次增资扩股后，截至 2019 年末，公司股本为 45.86 亿元，股本结构较为分散，无实际控制人。第一大股东东吴证券股份有限公司持有公司 4.91% 的股份，并列第二大股东的安信证券股份有

限公司、东方证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、广发证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司等 17 家股东均持有公司 4.36% 的股份，其余股东持股比例均未超过 3.00%。

二、担保人主要财务数据

1、主要财务数据

担保人主要财务数据及指标（母公司口径）

单位：万元（比率除外）

项目	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
资产总计	1,130,893.96	957,145.07
负债总计	398,572.04	347,303.08
所有者权益合计	732,321.92	609,841.99
资产负债率	35.24%	36.29%
营业收入	90,050.20	77,479.31
营业利润	51,656.00	47,764.28
利润总额	51,446.00	47,760.79
净利润	41,074.69	40,734.12
经营活动产生的现金流量净额	18,410.02	-12,800.02
投资活动产生的现金流量净额	-181,784.27	-81,777.22
筹资活动产生的现金流量净额	114,189.11	-2,095.38
现金及现金等价物净增加额	-49,185.14	-96,672.62
期末现金及现金等价物余额	68,176.84	118,361.98

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明（2021）审字第 61245416_H01 号审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，中证信用增进股份有限公司母公司口径总资产为 1,130,893.96 万元，母公司口径总负债为 398,572.04 万元，母公司口径净资产为 732,321.92 万元。2020 年度，中证信用增进实现母公司口径营业收入 90,050.20 万元，母公司口径净利润 41,074.69 万元。

2、担保人 2020 年经审计的母公司资产负债表（见附表八）

3、担保人 2020 年经审计的母公司利润表（见附表九）

4、担保人 2020 年经审计的母公司现金流量表（见附表十）

三、担保人资信情况

经中诚信国际评定，中证信用综合财务实力信用等级为 AAA，评级展望为稳定。中证信用提供的全额不可撤销连带责任保证担保能够为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

四、担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，担保人存续公司债券的规模为 32.00 亿元，存续债券的具体情况如下：

担保人存续债券情况

单位：亿元、年

证券名称	起息日	期限	发行规模	当前余额	债项/主体评级	票面利率	发行方式	上市地点
20中证Y1	2020/06/15	3+N	10.00	10.00	AAA /AAA	4.20%	公募	深圳
20中证02	2020/01/21	5	8.00	8.00	AAA /AAA	3.95%	公募	深圳
20中证01	2020/01/21	5 (3+2)	14.00	14.00	AAA /AAA	3.53%	公募	深圳
合计	-	-	32.00	32.00	-	-	-	-

五、担保函主要内容

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为不超过 10 年期的企业债券，发行面额不超过人民币 9.50 亿元。（以国家发展和改革委员会最终注册的发行方案为准）

2、保证的方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3、保证责任的承担：在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证范围：债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间：债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

6、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在保证范围内继续承担保证责任。

六、担保人与发行人、债权代理人和债券持有人的权利义务关系

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依本担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

七、本期债券担保的合法合规性

1、关于中证信用增进为本期债券提供担保的合法性

中证信用增进具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函中涉及担保债券的种类、面额、担保方式、担保范围、担保期限及保证责任的承担明确具体，符合《担保法》的规定。

2、中证信用增进财务数据符合《融资担保公司监督管理条例》和四项配套制度及补充规定的情况

中证信用增进的主要财务数据及母公司口径计算的担保责任余额情况如下：

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末
总资产（母公司口径）	113.09	95.71
净资产（母公司口径）	73.23	60.98
融资担保责任余额	-	574.18
对外担保在保余额	635.00	712.25

截至 2020 年末，中证信用主营业务产生的对外担保在保余额为 635.00 亿元，母公司口径净资产放大倍数为 8.67 倍，本期债券发行后净资产放大倍数未超过 10 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》、四项配套制度以及《补充规定》的相关条件。

截止 2020 年末，中证信用净资产为 76.76 亿元，净资产的 10% 即为 7.68 亿元。本次提供担保的债券发行规模上限为 9.50 亿元，被担保人主体信用评级为 AA+ 级，除本期债券外中证信用不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，担保责任余额按 60% 计算即 5.70 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》、银保监发[2018]1 号《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度以及《补充规定》的相关条件。

中证信用增进承诺：在本期债券申报及发行时，中证信用增进关于本期债券及其他企业债券的担保（增信）集中度、融资担保（增信）责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》和四项配套制度及补充规定的相关要求。

第八节 法律意见

发行人聘请北京市盈科（南通）律师事务所担任本期债券发行的法律顾问，北京市盈科（南通）律师事务所出具了《北京市盈科（南通）律师事务所关于江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券之法律意见书》，结论如下：

- 1、发行人系依法设立并有效存续的国有有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。
- 2、发行人申请本次债券发行，已经取得申请发行本次债券所需的各项批准和授权，有关批准和授权合法有效。
- 3、发行人申请发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》、《发改财金[2008]7号文件》以及其他法律、法规和规范性文件所规定的企业债券发行的实质条件。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在《证券法》第十七条规定的禁止发行企业债券的情况。
- 4、发行人申请发行本次债券所募集资金的投向，符合国家产业政策，符合《证券法》、《发改财金[2004]1134号文件》、《发改财金[2008]7号文件》及《城市停车场建设专项债券发行指引》的规定。
- 5、担保人为本次债券提供担保的行为符合《担保法》及其他相关法律、行政法规的规定，担保人出具的担保函合法有效并可依其条款强制执行。
- 6、发行人编制的《募集说明书》符合法律、法规和规范性文件的要求，引用法律意见书的有关方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 7、本次发行的中介机构符合相关法律、法规及规范性文件规定的从业资质，具备提供相关服务的能力。

8、本次发行所签订的债券债权代理协议（含债券持有人会议规则）以及公司债券资金账户开立和监管协议的签订，主体及约定内容符合《发改办财金[2010]2881号文件》、《发改办财金[2011]1765号文件》的相关要求，切实保障了债券持有人合法权益。

综上，北京市盈科（南通）律师事务所认为，发行人申请本次债券发行的相关事项，符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《发改财金[2004]1134号文件》、《发改财金[2008]7号文件》、《发改办财金[2010]2881号文件》、《发改办财金[2011]1765号文件》及《城市停车场建设专项债券发行指引》等相关法律、法规和规范性文件规定的企业债券发行的主体资格和相关实质条件，不存在实质障碍。

第九节 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者购买本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十节 信息披露安排

为加强本公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，对本期债券信息披露作出如下安排：

一、基本原则

1、发行人信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司将指定公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促本期债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

3、发行人及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

二、信息披露的内容

（一）内容

发行人进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

（二）定期报告

1、债券存续期间，发行人披露的定期报告包括年度报告、半年度。

2、发行人在每个会计年度结束之日起 4 个月内和每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。

定期报告应当至少记载以下内容：

- (1) 公司概况;
- (2) 公司经营情况、上半年财务会计状况或者经审计的审计报告;
- (3) 已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等;
- (4) 债权代理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；
- (5) 涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；
法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

3、发行人按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因、预计披露时间以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险等情况。

（三）临时报告

1、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- (1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- (3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- (4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 公司控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 公司转移债券清偿义务；
- (13) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- (20) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

公司及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

2、债券存续期间，公司聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和监管机构提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。

3、公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

4、公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

5、债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

6、债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

7、债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

8、债券附公司续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。

三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

五、企业子公司的信息披露制度

1、发行人子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

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

第十一节 投资者保护机制

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券兑付办法

本期债券为 10 年期固定利率品种，在债券存续期的第 5 年末设置发行人票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。本息兑付方法具体如下：

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券存续期内每年的 7 月 7 日为上一个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券在债券存续期的第 10 年末偿还债券本金。兑付日为 2031 年 7 月 7 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）。若投资者在本期债券存续期第 5 年末行使回售选择权，则

其回售部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 7 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）。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、本期债券偿债计划

（一）债券偿债计划

本期债券每年付息一次，同时设置发行人票面利率选择权和投资者回售选择权，最后一期利息随本金支付。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。

（二）偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（四）设立偿债专户

公司将指定偿债专户，在本期债券付息日和兑付日前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

（五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，公司特为本期债券持有人聘请债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

公司已与兴业证券股份有限公司签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

1、当债权代理人已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

2、预计发行人不能偿还债务或有不能偿还债务之时，依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产的法律程序；

3、发行人若出现变更本次债券募集说明书约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，债权代理人应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议；

4、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

5、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会

议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

6、如果收到任何债券持有人拟发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债权代理协议》相关条款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

三、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的首要来源

本期债券募投项目为海门市城市地下停车场建设一期工程项目中都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、珑秀花园地下停车场和海门市老政府地块工程地下停车场等 4 个地下停车场的建设，该项目具有较为稳定的盈利能力，项目本身能够产生较好的收益，且按照募投项目收益测算报告，本项目预计在本期债券存续期内可实现归属于发行人的净收益 46,847.52 万元，预期能够覆盖本期债券资金用于募投项目建设部分的本息和。募投项目的良好收益是本期债券偿付的首要来源。

（二）发行人良好的经营情况是本期债券按时偿付的重要保障

近年来，公司保持平稳发展，所有者权益、主营业务收入、利润规模均有所增长。所有者权益方面，由 2018 年末的 141.69 亿元增长到 2020 年末的 167.13 亿元，自身资本实力显著增强。主营业务收入方面，总体规模一直保持较高水平，近三年分别为 20.83 亿元、25.61 亿元和 25.76 亿元。净利润方面，公司经营效益良好，近三年实现归属于母公司的净利润分别为 2.89 亿元、3.44 亿元和 4.37 亿元。随着

海门区经济的不断发展，公司的盈利能力有望进一步得到提升。公司良好的经营情况将为本期债券的按时还本付息提供有力的保障。

(三) 发行人拥有的优良资产是本期债券按时偿付的坚实基础

截至 2018 年至 2020 年末，公司流动资产科目余额分别为 259.61 亿元、339.92 亿元和 337.95 亿元，主要为在售和在建的保障性住房和 other 应收款。随着海门区经济的整体发展，房产预计有进一步增值的空间，未来若公司面临暂时的流动性困难，公司可以利用处置房产以及回收应收款的方式来获取资金作为偿债保障的坚实基础。

(四) 本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

中证信用增进股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起二年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证担保本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，并将兑付资金划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。担保人为本期债券本息的按期足额偿付提供了强有力保障。

综上所述，发行人盈利能力良好，募投项目偿债资金安排明确，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金来源安排足以覆盖债券本息资金偿还，本期债券偿债保障措施完善。

四、投资者保护机制

发行人出现下列任一情形或违反以下任何一项承诺或约定均构成违约事件：

(一) 交叉违约

发行人或合并范围内子公司的任何债务融资工具、公司债、企业债、境外债券出现违约，任何金融机构贷款、承兑汇票、金融租赁、资产管理计划融资、银行理财发生违约情况（本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加速到期宣告权认定的违约形式），且单独或半年内累计的总金额达到或超过人民币 15,000 万元或发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的 3%，以较低者为准。

（二）处置程序

如果上述第（一）项所列触发情形发生，发行人应当立即启动如下投资者保护机制：

1、书面通知。发行人或任一本期债券持有人在知悉或应当知悉触发情形或其合理认为可能构成一项违约事件的事实或情形发生之日起 3 个工作日内书面告知债权代理人。

2、债权代理人在收到上述通知后，应当在 3 个工作日内书面通知各投资人。

3、在任何一项违约事件非系发行人告知主承销商的，主承销商应在获悉后在 3 个工作日内书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或采取补救措施。

4、宽限期：同意给予发行人在发生违约事件之后的 30 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内纠正或补救了相关违约事件，则不构成发行人在本期债券项下的违约，无需适用下述约定的豁免违约及救济方案机制。

（三）豁免违约及救济方案

债权代理人须在知悉（或被合理推断应知悉）发行人一项违约事件之日起的 15 个工作日内召集债券持有人会议。发行人可对违约事

件做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债券违约。

在持有人会议上，债券持有人可对上述违约事件的如下处理方案行使表决权：

- (1) 无条件豁免违约；
- (2) 有条件豁免违约，即如果发行人采取了适当的救济方案，并在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违约。

发行人发行本期债券，主承销商承销本期债券，以及本期债券持有人认购或购买本期债券，均视为已同意及接受上述违约事件保护机制的约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。

五、债券持有人会议规则

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

为了保护本期债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规和部门规章的规定制定了《债券持有人会议规则》，主要内容如下：

(一) 总则

1、为了保护本期债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规和部门规章的规定制定了本期债券《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

3、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

4、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

5、债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

（二）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

（1）拟变更募集说明书的约定；

（2）拟变更或解聘债权代理人；

（3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

（4）发行人经营状况严重恶化；

（5）发行人减资、合并、分立、整顿、重组、解散、被责令停产停业或吊销营业执照、申请破产或被申请破产；

（6）发行人明确表示或客观情况表明其已无法履行本期债券本息偿付义务；

（7）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

2、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内以书面方式或其他有效方式通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现《债券持有人会议规则》第十条第（二）项之情形时，发行人应在 15 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人提议;
- (2) 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人书面提议;
- (3) 债权代理人提议;
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10% 以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

(三) 债券持有人会议召开的程序

1、债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20% 以上的债券持有人有权召集并主持。

2、提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 2 个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 2 个工作日内书面通知该提议人。

4、会议召集人应于会议召开前 30 日以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- (1) 会议召开的时间、地点;
- (2) 会议主持、列席人员;
- (3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序;

(4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；

(5) 债券持有人应携带的相关证明。

5、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日 15 天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券未偿还本金余额的 50%，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间。再次召集的债券持有人会议须由单独和/或合并持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

（四）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

5、本期债券持有人会议决议须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。但对于宣布债券加速清偿、变更本规则的决议，须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后 2 个工作日内由会议召集人以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定决议除外。

（五）其他

1、债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可依法向人民法院或国家发改委等监管部门申请撤销。

2、债权代理人有义务保存债券持有人会议的签到名册及会议记录、会议决议档案。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

第十二节 债券债权代理人

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请兴业证券为本期债券的债权代理人，并签订《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意兴业证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

一、发行人的权利和义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》（国务院第 121 号令）及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3、一旦发现发生《债权代理协议》第 7.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在 15 日内以《债权代理协议》第 10.4 条规定的方式通知债权代理人：

- (1) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- (2) 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (3) 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (4) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (5) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (7) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (8) 本期债券被暂停或终止转让交易；
- (9) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

5、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、履行《募集说明书》中约定的其他义务。

7、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

二、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

2、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求甲方提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后 2 个工作日内按《债权代理协议》第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

三、违约和救济

(一) 以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；
- 2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 3、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

(二) 加速清偿及救济措施

1、加速清偿的宣布

如果《债权代理协议》项下的 7.1(1)、(3) 约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

2、救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50% 的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付本金；(iv)法律允许范围内的复利。

(2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

第十三节 发行有关机构

一、发行人：江苏海鸿投资控股集团有限公司

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 5 楼

法定代表人：张成

联系人：季海丰、张鑫鑫

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 5 楼

联系电话：0513-69906508

传真：0513-69906512

邮政编码：226100

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人员：阮鹏、刘江曼、张春、彭秋艳、郑超峰

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 6 层

联系电话：010-50911217

传真：010-50911236

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：首创证券股份有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：毕劲松

联系人员：吴峰云、贾寒、薛晨阳

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

联系电话：010-56511757

传真：010-56511732

邮政编码：100088

(三) 分销商：金圆统一证券有限公司

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 93 号厦门国际航运中心 C 栋 4 层 431 单元 A 之九

法定代表人：薛荷

联系人员：尹鲁晋

办公地址：厦门市思明区展鸿路 82 号厦门国际金融中心 11 层

联系电话：18649077963

传真：0592-3117906

邮政编码：361001

三、担保人：中证信用增进股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：牛冠兴

联系人：张强、钱进

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

联系电话：010-66581867

传真：010-66581860

邮政编码：100033

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752、66061875

邮政编码：100033

（二）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)自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

联系人：冯天骄

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

联系电话：021-68606283

传真：021-68870064

邮政编码：200127

六、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

执行事务合伙人：赵庆军

联系人：陈刚

联系地址：安徽省合肥市蜀山区九龙路 168 号东湖高新合肥创新中心 9 栋 3 层

联系电话：0551-62842202

传真：0551-62840302

邮政编码：230000

七、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：曹梅芳、王梦怡

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：100032

八、发行人律师：北京市盈科（南通）律师事务所

住所：江苏省南通市崇川区工农路 128 路天宝大厦 2 楼

负责人：王爱民

联系人：黄河、商彦澄

联系地址：江苏省南通市崇川区工农路 128 路天宝大厦 2 楼

联系电话：0513-89080958

传真：0513-89080999

邮政编码：226000

九、监管银行：

（一）兴业银行股份有限公司海门支行

住所：海门市长江路 538 号万众新世界广场 B 楼一层

负责人：顾圣菊

联系人：张雅

联系地址：海门市长江路 538 号万众新世界广场 B 楼一层

联系电话：0513-81262833

传真：0513-81262802

邮政编码：226100

（二）上海浦东发展银行股份有限公司南通分行

住所：桃坞路 1 号

负责人：陈永辉

联系人：周畇钿

联系地址：南通市桃坞路 1 号

联系电话：0513-68907519

传真：85107617

邮政编码：226100

十、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年末，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四节 其他应说明的事项

一、 税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、 上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

(本页无正文, 下接声明及签字盖章页)

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：

张长成

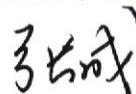
江苏海鸿投资控股集团有限公司
2021年6月30日



发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



张成



葛小军



范海瑜

江苏海鸿投资控股集团有限公司

2021年6月30日



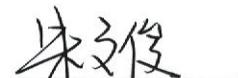
发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

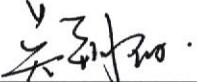
公司全体监事签名：


陆阳


周利


朱文俊


周宇


吴朝阳

江苏海鸿投资控股集团有限公司

2021年6月30日



发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司除董事、监事外全体高级管理人员签名：



季海丰

江苏海鸿投资控股集团有限公司

2021年 6 月 30 日



主承销商声明

本公司及对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名: 阮鹏

阮鹏

法定代表人或授权代表人签名: 杨华辉

杨华辉

兴业证券股份有限公司

2021年6月30日



主承销商声明

本公司及对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人: 吴峰云
吴峰云

法定代表人或授权代表人: 毕劲松
毕劲松



债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、债权代理协议等文件的规定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名: 阮鹏

阮鹏

法定代表人或授权代表人签名: 杨华辉

杨华辉



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“亚会 A 审字（2020）1058 号”审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

陈刚

陈刚

石华超

石华超

会计师事务所负责人：

赵庆军

赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 6 月 30 日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“亚会审字（2021）第 01320127 号”审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

陈刚

陈刚

阮红

阮红

会计师事务所负责人：

赵庆军

赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 6 月 30 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师:

王有，

黄河

Aug 7. 1955

商彦澄

律师事务所负责人：

王爱民

王爱民



北京市盈科(南通)律师事务所

2021 年 6 月 30 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

曹梅芳

王梦怡

评级机构负责人：

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年6月30日



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会同意对本期债券的注册文件;
- (二) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报告;
- (三) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (四) 北京市盈科(南通)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (五) 中证信用增进股份有限公司 2020 年经审计的财务报告;
- (六) 中证信用增进股份有限公司为本期债券出具的担保函。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件:

- (一) 江苏海鸿投资控股集团有限公司
法定代表人: 张成
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 5 楼
联系人: 季海丰、张鑫鑫
电话: 0513-69906508
邮编: 226000
- (二) 兴业证券股份有限公司
法定代表人: 杨华辉
联系地址: 北京市西城区锦什坊街 35 号 6 层
联系人: 阮鹏、刘江曼、张春、彭秋艳、郑超峰
电话: 021-38565464

传真：021-38565900

邮编：200135

此外投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

附表一：

**2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设
专项债券发行网点表**

序号	承销团成员	承销商角色	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	兴业证券股份有限公司 ▲	主承销商	兴业证券	上海市浦东新区长柳路 36 号 兴业证券大厦 6 层	胡文红	021-20370749
2	首创证券股份有限公司 ▲	主承销商	首创证券	北京市西城区德胜门外大街 115 号	冯驰	010-56511704
3	金圆统一证券有限公司	分销商	金圆统一证券	厦门市思明区展鸿路 82 号厦门国际金融中心 11 层	尹鲁晋	18649077963

附表二：

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021年3月 31日	2020年12月 31日	2019年12月 31日	2018年12月 31日
流动资产：				
货币资金	511,853.55	748,107.02	968,367.15	441,024.22
应收票据	7,661.84	7,322.00	20.00	-
应收账款	175,849.82	142,618.94	142,786.37	71,626.10
预付款项	14,969.20	6,614.64	27,504.69	2,791.04
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,467,272.55	1,271,992.22	1,165,930.32	1,244,466.64
存货	1,230,844.09	1,174,436.25	1,073,760.09	792,620.36
其他流动资产	30,442.82	28,444.33	20,860.39	43,579.41
流动资产合计	3,438,893.86	3,379,535.40	3,399,228.99	2,596,107.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	100,601.40	100,355.90	95,436.89	94,842.35
长期股权投资	5,784.23	5,784.23	5,616.77	964.89
投资性房地产	802,095.34	802,031.05	761,676.22	578,093.70
固定资产	95,672.71	94,979.72	86,310.09	199,483.78
在建工程	5,371.84	3,845.19	848.73	215.72
无形资产	3,595.06	212.55	227.87	6,012.88
长期待摊费用	2,534.56	491.78	158.98	55.56
递延所得税资产	142.95	96.87	142.08	55.58
其他非流动资产	4,000.00	4,000.00	-	-
非流动资产合计	1,019,798.08	1,011,797.29	950,417.63	879,724.46
资产总计	4,458,691.94	4,391,332.70	4,349,646.62	3,475,832.22
流动负债：				
短期借款	236,849.00	201,849.00	239,908.00	89,750.00
应付票据	101,007.84	91,720.21	243,117.76	149,600.00
应付账款	13,311.55	26,750.06	41,979.03	33,207.01
预收款项	39,661.86	42,473.06	142,468.86	36,475.36
应付职工薪酬	19.41	12.25	3.21	25.82
应交税费	35,500.31	38,699.50	32,198.86	19,303.64

项目	2021年3月 31日	2020年12月 31日	2019年12月 31日	2018年12月 31日
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	119,150.80	149,769.88	162,045.72	249,964.95
一年内到期的非流动 负债	431,614.82	409,125.26	293,506.94	313,653.66
其他流动负债	-	-	-	30,000.00
流动负债合计	977,115.59	960,399.21	1,155,228.38	921,980.45
非流动负债:				
长期借款	705,108.25	761,722.00	810,398.52	642,090.00
应付债券	925,124.53	806,562.10	558,118.93	294,402.69
长期应付款	44,791.34	65,625.55	112,177.21	33,757.88
预计负债	-	-	-	302.06
递延收益	-	-	-	90.49
递延所得税负债	126,043.07	125,747.86	118,058.10	106,447.19
其他非流动负债	-	-	-	59,833.00
非流动负债合计	1,801,067.19	1,759,657.51	1,598,752.76	1,136,923.30
负债合计	2,778,182.78	2,720,056.72	2,753,981.14	2,058,903.75
所有者权益:				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	200,000.00
资本公积	1,134,837.92	1,134,837.92	1,106,305.18	1,061,480.88
减: 库存股		-	0.00	0.00
其他综合收益	22,886.00	22,886.00	17,945.90	0.00
盈余公积	381.97	381.97	267.70	191.34
未分配利润	213,373.36	204,425.14	161,241.25	126,918.83
归属于母公司所有者 权益合计	1,671,479.24	1,662,531.03	1,585,760.02	1,388,591.05
少数股东权益	9,029.91	8,744.95	9,905.46	28,337.42
所有者权益合计	1,680,509.16	1,671,275.98	1,595,665.48	1,416,928.47
负债和所有者权益总 计	4,458,691.94	4,391,332.70	4,349,646.62	3,475,832.22

附表三：

发行人近三年及一期合并利润表

单位：人民币万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	75,725.56	257,570.46	256,106.35	208,345.65
减：营业成本	63,448.29	218,498.45	204,202.91	154,315.73
税金及附加	918.34	6,263.56	4,968.31	4,202.14
销售费用	48.33	2,301.79	2120.26	160.82
管理费用	2,672.10	11,725.42	15,172.64	12,521.97
财务费用	4,781.86	21,991.48	19,694.76	20,325.55
资产减值损失	570.16	2,828.76	2,339.13	1,927.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,180.84	24,174.99	21,879.42	20,387.72
投资收益（损失以“-”号填列）	-	5,840.17	491.66	182.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.00	0.00	0.00
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	0.00	0.00	0.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	0.00	0.00	-4.70
其他收益	5,800.00	27,364.18	13,517.17	7,500.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,267.31	51,340.33	43,496.59	42,958.15
加：营业外收入	118.07	756.74	1,370.81	780.10
减：营业外支出	49.62	497.25	374.13	603.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,335.76	51,599.82	44,493.27	43,134.89
减：所得税费用	891.52	10,838.98	11,697.10	14,046.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,444.25	40,760.84	32,796.17	29,088.31
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 按经营持续性分类	0.00	0.00	0.00	0.00
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	9,444.25	40,760.84	32,796.17	29,088.31
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 按所有权归属分类	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润	9,159.29	43,698.16	34,398.78	28,892.81

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
少数股东损益	284.96	2,937.32	-1,602.61	195.49
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额	9,444.25	40,760.84	32,796.17	29,088.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,159.29	43,698.16	34,398.78	28,892.81
归属于少数股东的综合收益总额	284.96	2,937.32	-1,602.61	195.49
七、每股收益	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 基本每股收益(元/股)	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00	0.00	0.00

附表四：

发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	42,008.92	313,529.64	332,481.45	236,434.70
收到的税费返还	0.00	1.11	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	88,223.64	705,789.14	696,959.33	586,956.11
经营活动现金流入小计	130,232.56	1,019,319.89	1,029,440.78	823,390.81
购买商品、接受劳务支付的现金	121,537.55	433,936.10	437,877.39	187,833.88
支付给职工以及为职工支付的现金	2,150.32	6,931.35	5,246.25	2,798.25
支付的各项税费	7,027.32	17,075.96	15,086.28	11,219.71
支付其他与经营活动有关的现金	127,809.27	557,288.78	560,335.21	794,018.30
经营活动现金流出小计	258,524.46	1,015,232.18	1,018,545.12	995,870.14
经营活动产生的现金流量净额	-128,291.89	4,087.71	10,895.66	-172,479.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	163.50	18,428.20	3,438.69	500.00
取得投资收益收到的现金	0.00	6,244.18	879.78	298.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-31,468.95	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	60.90	60,887.33	12,434.58	118,911.73
投资活动现金流入小计	224.40	54,090.77	16,753.05	119,710.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,575.72	5,185.36	13,211.24	16,640.08
投资支付的现金	400.00	33,220.26	13,390.00	7,900.00

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	66.41	-	59,440.00	147,210.00
投资活动现金流出小计	9,042.13	38,405.62	86,041.24	171,750.08
投资活动产生的现金流量净额	-8,817.73	15,685.15	-69,288.18	-52,039.40
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	26,973.13	105,575.00	14,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	252,112.50	714,699.00	683,758.00	537,020.00
发行债券收到的现金	130,000.00	609,520.00	366,800.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	67,500.00	172,126.06	308,744.84	197,235.00
筹资活动现金流入小计	449,612.50	1,523,318.18	1,464,877.84	748,255.00
偿还债务支付的现金	280,629.15	1,078,144.00	628,083.20	370,411.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,250.58	102,410.13	94,993.95	50,422.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	247,024.00	429,669.76	295,970.93	211,808.94
筹资活动现金流出小计	550,903.73	1,610,223.89	1,019,048.09	632,642.55
筹资活动产生的现金流量净额	-101,291.23	-86,905.71	445,829.75	115,612.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-238,400.86	-67,132.86	387,437.23	-108,906.28
加：期初现金及现金等价物余额	586,816.53	653,949.39	266,512.16	375,418.43
六、期末现金及现金等价物余额	348,415.67	586,816.53	653,949.39	266,512.16

附表五：

发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：人民币万元

项目	2021年3月 31日	2020年12月 31日	2019年12月 31日	2018年12月 31日
流动资产：				
货币资金	79,650.91	272,500.09	315,095.52	64,144.32
应收票据		-	-	-
应收账款		-	-	-
预付款项	169.85	169.85	169.85	-
其他应收款	998,508.52	714,463.25	202,527.46	219,764.11
存货		-	-	-
其他流动资产	421.91	2,686.18	2,363.84	-
流动资产合计	1,078,751.19	989,819.37	520,156.67	283,908.43
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	-	-
长期股权投资	1,158,158.58	1,158,158.58	1,113,150.83	163,219.00
投资性房地产		-	-	-
固定资产	24.22	26.14	36.47	41.82
在建工程		-	-	-
无形资产	12.36	20.34	16.04	-
长期待摊费用	1,438.94	-	-	-
递延所得税资产	3.98	3.98	0.47	0.47
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,191,238.08	1,199,909.04	1,163,203.81	163,261.29
资产总计	2,269,989.27	2,189,728.41	1,683,360.48	447,169.72
流动负债：				-
短期借款	4,000.00	-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		-	-	-
预收款项	18.00	-	-	-
应付职工薪酬	5.91	8.23	-	-
应交税费	167.63	167.63	167.63	167.63
其他应付款	87,300.61	93,871.47	82,842.05	24,929.73

项目	2021年3月 31日	2020年12月 31日	2019年12月 31日	2018年12月 31日
一年内到期的非流动 负债	197,274.25	173,671.88	13,700.00	3,780.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	288,766.40	267,719.21	96,709.68	28,877.36
非流动负债：				
长期借款	80,838.00	90,181.00	95,534.38	64,260.00
应付债券	568,397.60	499,997.60	161,161.64	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	649,235.60	590,178.60	256,696.01	64,260.00
负债合计	938,001.99	857,897.81	353,405.70	93,137.36
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	200,000.00
资本公积	1,028,010.95	1,028,010.95	1,027,277.83	152,119.00
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
盈余公积	381.97	381.97	267.70	191.34
未分配利润	3,594.35	3,437.69	2,409.26	1,722.03
所有者权益合计	1,331,987.27	1,331,830.61	1,329,954.78	354,032.36
负债和所有者权益总计	2,269,989.27	2,189,728.41	1,683,360.48	447,169.72

附表六：

发行人近三年及一期母公司利润表

单位：人民币万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	25.71	40.91	13.13	-
减：营业成本	21.04	32.94	10.45	-
税金及附加	-	31.77	3.63	0.00
销售费用	-	-	-	-
管理费用	163.56	1,203.78	875.50	624.65
财务费用	85.99	-890.45	-740.13	-1,268.51
资产减值损失	-	14.02	-0.02	1.87
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	6,074.75	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
其他收益	400.00	900.00	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	155.13	1,156.61	-136.35	641.99
加：营业外收入	1.54	2.59	900.00	500.00
减：营业外支出	-	20.00	0.06	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	156.66	1,139.20	763.59	1,141.99
减：所得税费用	-	-3.50	-	167.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	156.66	1,142.70	763.59	974.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
(一) 按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	156.66	1,142.70	763.59	974.82
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-	1,142.70	763.59	974.82
少数股东损益	-	-	-	-

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	156.66	1,142.70	763.59	974.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	156.66	1,142.70	763.59	974.82
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益 (元/股)	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-	-	-	-

附表七：

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	-	-	13.78	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	70,845.95	123,133.16	127,647.00	113,815.36
经营活动现金流入小计	70,845.95	123,133.16	127,660.78	113,815.36
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	
支付给职工以及为职工支付的现金	28.34	439.12	295.37	221.37
支付的各项税费	-	44.50	12.15	315.56
支付其他与经营活动有关的现金	245,395.48	564,677.61	99,400.21	115,167.74
经营活动现金流出小计	245,423.81	565,161.23	99,707.72	115,704.67
经营活动产生的现金流量净额	-174,577.86	-442,028.07	27,953.06	-1,889.30
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	-	-	
取得投资收益收到的现金	-	600.00	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	115,876.17
投资活动现金流入小计	-	600.00	-	115,876.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.96	37.55	213.90	45.52
投资支付的现金	-	45,000.00	77,573.00	11,100.00

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	115,000.00
投资活动现金流出小计	0.96	45,037.55	77,786.90	126,145.52
投资活动产生的现金流量净额	-0.96	-44,437.55	-77,786.90	-10,269.35
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	733.13	100,000.00	
取得借款收到的现金	4,000.00	10,000.00	37,925.00	20,000.00
发行债券收到的现金	100,000.00	500,000.00	170,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,711.11	
筹资活动现金流入小计	104,000.00	510,733.13	311,636.11	20,000.00
偿还债务支付的现金	17,340.63	15,481.50	5,030.63	960.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,740.38	7,149.83	4,640.98	3,350.24
支付其他与筹资活动有关的现金	189.35	44,231.60	1,179.47	
筹资活动现金流出小计	122,270.36	66,862.92	10,851.07	4,310.24
筹资活动产生的现金流量净额	-18,270.36	443,870.20	300,785.04	15,689.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-192,849.18	-42,595.42	250,951.20	3,531.11
加: 期初现金及现金等价物余额	272,500.09	315,095.52	64,144.32	60,613.21
六、期末现金及现金等价物余额	79,650.91	272,500.09	315,095.52	64,144.32

附表八：

担保人 2018-2020 年未经审计的母公司资产负债表

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	40,190.24	111,313.57	2,905.34
交易性金融资产	372,616.87	288,376.70	501,212.22
衍生金融资产	320.35	247.83	197.44
应收账款	44,022.62	36,952.38	54,166.43
买入返售金融资产	3,323.97	10,840.42	58,232.66
贷款和应收款项	-	-	-
存出保证金	9,291.64	4,714.87	1,982.63
债权投资	175,092.93	27,021.37	246,773.83
长期股权投资	477,657.02	462,236.59	61,862.65
固定资产	410.56	332.13	554.26
使用权资产	-	3,095.02	
无形资产	738.59	963.84	486.31
递延所得税资产	5,248.94	4,664.31	4,328.61
其他资产	1,980.22	6,386.03	1,802.78
资产总计	1,130,893.96	957,145.07	934,505.16
负债：			
短期借款	68,737.23	66,325.21	15,022.13
合同负债	82.98	164.93	323.42
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	5,860.82	6,430.47	8,861.54
应交税费	5,641.33	4,018.04	4,981.07
卖出回购金融资产	6,913.46	17,345.86	3,550.00
应付债券	227,488.63	170,335.84	206,964.63
租赁负债	-	3,175.29	
递延收益	62,834.27	55,014.87	67,418.64
风险准备金	14,685.19	14,358.35	10,139.14
其他负债	6,328.13	10,134.22	30,990.94
负债合计	398,572.04	347,303.08	348,251.51

项目	2020年12月 31日	2019年12月 31日	2018年12月 31日
所有者权益:			
股本	458,598.00	458,598.00	458,598.00
资本公积金	73,828.19	69,440.79	68,242.65
其它综合收益	-38.31	-38.31	-38.31
盈余公积金	18,893.10	14,344.29	10,270.88
一般风险准备	20,780.49	16,381.29	12,307.88
未分配利润	60,400.46	51,115.93	36,872.55
归属于母公司所有者权益合计	732,321.92	609,841.99	586,253.65
少数股东权益			
所有者权益合计	732,321.92	609,841.99	586,253.65
负债和所有者权益总计	1,130,893.96	957,145.07	934,505.16

附表九：

担保人 2018-2020 年经审计的母公司利润表

单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入：			
主营业务收入	45,732.47	33,751.38	37,730.51
利息收入	13,272.83	4,245.39	8,024.79
投资收益	32,864.90	39,577.16	49,808.95
公允价值变动损益	-3,245.80	-1,091.95	-2,486.53
汇兑损益	-	-	-
其他业务收入	836.16	514.11	425.94
资产处置损益	-	-	-
其他收益	589.65	483.22	180.82
营业收入合计	90,050.20	77,479.31	93,684.48
营业支出：			
主营业务成本	894.69	48.15	60.84
利息支出	11,937.56	10,558.21	15,261.90
税金及附加	317.92	318.44	379.20
业务及管理费	23,707.71	18,649.58	17,121.35
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	478.02	-4,603.38	3,342.54
提取风险准备金	326.84	4,219.21	8,827.57
其他业务成本	731.47	524.80	425.94
营业支出合计	38,394.20	29,715.02	45,419.34
营业利润	51,656.00	47,764.28	48,265.14
加： 营业外收入	0.00	0.47	0.06
减： 营业外支出	210.00	3.96	0.48
利润总额	51,446.00	47,760.79	48,264.71
减： 所得税费用	10,371.31	7,026.67	6,090.43
净利润	41,074.69	40,734.12	42,174.28
其中：			
归属于母公司所有者的净利润	41,074.69	40,734.12	42,174.28
少数股东损益	-	-	-
其他综合收益税后净额	-	-	-
其中：			

归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1) 外币财务报表折算差额	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税	-	-	-
综合收益总额	41,074.69	40,734.12	42,174.28
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益	41,074.69	40,734.12	42,174.28
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表十：

担保人 2018-2020 年经审计的母公司现金流量表

单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
收取的利息收入	1,006.86	281.60	84.22
收取的主营业务收入	49,156.79	41,384.53	34,341.56
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,015.24	1,069.78	7,417.23
经营活动现金流入小计	55,178.90	42,735.91	41,843.00
支付给职工以及为职工支付的现金	11,106.54	12,202.89	9,439.47
以现金支付的业务及管理费	8,630.19	5,958.66	4,566.07
支付的各项税费	12,161.19	11,168.30	11,072.72
支付其他与经营活动有关的现金	4,870.97	26,206.07	669.07
经营活动现金流出小计	36,768.88	55,535.92	25,747.33
经营活动产生的现金流量净额	18,410.02	-12,800.02	16,095.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金净额	-	273,375.21	219,308.0
取得投资收益收到的现金	44,879.22	46,053.23	58,915.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	0.70	0.56	1.06
投资活动现金流入小计	44,879.92	319,429.00	278,224.4
投资支付的现金净额	210,729.71	-	-
股权投资支付的现金	15,550.72	400,450.00	9,474.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	383.75	756.22	372.67
投资活动现金流出小计	226,664.19	401,206.22	9,846.67
投资活动产生的现金流量净额	-181,784.27	-81,777.22	268,377.7
三、筹资活动产生的现金流量			
卖出回购金融资产卖出收到的现金净	-	13,750.00	-
取得借款收到现金净额	2,301.75	51,200.00	15,000.00
发行债券收到现金净额	219,740.40	-	-
发行其他权益工具收到的现金	99,860.00	-	-
筹资活动现金流入小计	321,902.15	64,950.00	15,000.00
卖出回购金融资产回购支付的现金净	10,500.00	-	55,790.00

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现	32,213.04	30,011.53	35,207.23
偿还债务支付的现金	165,000.00	35,000.00	100,000.0
偿还租赁负债支付的现金	-	2,033.85	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	207,713.04	67,045.38	190,997.23
筹资活动产生的现金流量净额	114,189.11	-2,095.38	-175,997.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-49,185.14	-96,672.62	108,476.2
加: 年初现金及现金等价物余额	117,361.98	215,034.60	106,558.3
六、年末现金及现金等价物余额	68,176.84	118,361.98	215,034.6