

2021 年南通城市建设集团有限公司 绿色债券（第一期）募集说明书

本期发行金额：14 亿元

担保情况：无担保

债权代理人：海通证券股份有限公司

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

主体/债项信用评级：AAA/AAA

发行人：南通城市建设集团有限公司

（住所：江苏省南通市工农南路 150-1 号政务中心北楼十楼）

牵头主承销商：海通证券股份有限公司



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商：粤开证券股份有限公司



粤开证券

YUEKAI SECURITIES

二〇二一年六月十八日

声明及提示

一、发行人及其董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不新增政府债务。

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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司、粤开证券股份有限公司按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

四、投资提示

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

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自

行承担。

企业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。

本期债券的主承销商和债权代理人及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，均视为同意本期债券《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权代理协议》、《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券持有人会议规则》、《2019 年南通城市建设集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》中的权利及义务安排。

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本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）（简称“21 南通地铁绿色债 01”）。

（二）**发行总额：**人民币 14 亿元。

（三）**债券期限：**本期债券为 7 年期，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、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售。

（六）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（七）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（八）债券担保：本期债券无担保。

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

目录

释义	8
第一条 风险提示及说明	11
一、与本期债券相关的风险	11
二、与行业相关的风险	13
三、与发行人相关的风险	14
第二条 发行条款	27
一、发行依据	27
二、发行概要	27
三、认购与托管	30
四、债券发行网点	31
五、认购人承诺	32
六、债券本息兑付方法	33
七、上市或交易流通安排	34
第三条 募集资金运用	35
一、募集资金投向概况	35
二、募集资金投资项目核准情况	35
三、募集资金投资项目概况	37
四、募集资金使用计划及管理制度	62
五、偿债保障措施	63
六、发行人承诺	70
第四条 企业基本情况	71
一、发行人概况	71
二、发行人历史沿革	72

三、发行人股东情况	76
四、发行人重要权益投资情况	78
五、发行人的公司治理、组织结构和独立性	87
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	97
七、发行人主营业务的经营模式和状况	104
八、主营业务和经营性资产的实质变更情况	125
九、发行人所在行业现状、行业地位及面临的主要竞争状况	125
十、发行人的发展规划及前景	145
第五条 企业主要财务情况	148
一、财务报告的编制基础、重要会计政策变更、会计估计变化的情况及审计情况	148
二、发行人近三年合并财务报表范围变化情况	152
三、发行人最近三年及一期的财务报表	154
四、发行人报告期内主要财务指标	162
五、管理层分析与讨论	162
六、有负债情况分析	262
七、关联交易情况	268
八、或有事项	272
九、受限资产情况	274
十、发行人重大资产重组情况及其他重要事项	275
第六条 企业信用状况	279
一、信用评级情况	279
二、发行人银行授信情况	282
三、发行人相关信用记录	282
第七条 本期债券担保情况	284

第八条 税项	285
一、税务说明	285
二、税项	285
第九条 信息披露安排	287
一、信息披露事务管理制度主要内容	287
二、信息披露安排	291
第十条 投资者保护机制	294
一、发行人违约情形及违约责任	295
二、债券持有人会议规则主要内容	297
第十一条 债权代理人	306
一、债权代理人	306
二、债券债权代理协议的主要条款	306
三、债权代理事务报告披露安排	318
第十二条 法律意见	319
第十三条 其他应说明的事项	322
第十四条 本期债券发行的有关机构	323
一、发行人：南通城市建设集团有限公司	323
二、承销团	323
三、发行人律师：北京大成律师事务所	324
四、发行人审计机构	324
五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司	326
六、担保机构	326
七、担保托管结算机构	326
八、债权代理人	327

九、交易所系统流通场所：上海证券交易所	327
十、其他与发行有关机构	328
第十五条 备查文件	329
一、备查文件清单	329
二、查询地点、方式及联系人	329
第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明	332
发行人声明	332
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	333
主承销商声明	336
发行人律师声明	338
资信评级机构声明	339
会计师事务所声明	340

释义

在本募集说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/本集团/南通城建	指	南通城市建设集团有限公司
南通国投/国投	指	南通国有资产投资控股有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为 14 亿元的“2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》
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上限，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，是国际上通行的债券销售形式
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/海通证券	指	海通证券股份有限公司
联席主承销商	指	粤开证券股份有限公司（原名：联讯证券股份有限公司）
监管银行	指	中国银行股份有限公司江苏省分行
债券持有人	指	本期债券的投资者
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的、由主承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签署的《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券承销协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入
账户及资金监管协议	指	发行人与监管银行签订的《2019 年南通城市建设集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》
债权代理协议/《债券债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）
债券持有人会议规则	指	《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券持

		有人会议规则》
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国家发展改革委	指	国家发展和改革委员会
市国资委/南通市人民政府 国资委	指	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
市政府/南通市政府	指	南通市人民政府
市财政局	指	南通市财政局
审计机构 1/瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构 2/中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所	指	北京大成律师事务所
《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》
《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《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》
元	指	人民币元
工作日	指	在北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或 休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
报告期/最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月
近三年	指	2018 年、2019 年、2020 年
轨道公司	指	南通城市轨道交通有限公司
城市照明公司、照明管理处	指	南通市城市照明管理处
洪江排水公司、洪江排水	指	南通市洪江排水有限公司
东港排水公司、东港排水	指	南通市东港排水有限公司
绿化造园公司、绿化造园	指	南通市绿化造园开发有限公司
沪通铁路控股	指	南通沪通铁路大桥控股有限公司
城建园林	指	南通城市建设集团园林建设管理有限公司

市保安服务公司/保安服务公司	指	南通市保安服务有限公司
南通洁源	指	南通洁源环保科技有限公司
国发物资公司/国发物资	指	南通国发物资供应有限公司
自来水公司	指	南通市自来水公司
港口集团	指	南通港口集团有限公司
江海快工	指	南通江海大道快速化工程有限公司
汽运集团	指	南通汽运实业集团有限公司
路桥公司/南通路桥	指	南通路桥工程有限公司
致豪房产	指	江苏致豪房地产开发有限公司
众和融资担保	指	南通众和融资担保集团有限公司

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

第一条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券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和临时性变现时出现困难。

（三）偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本期债券的按时偿付。在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，进而影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

（四）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，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

（五）合规使用债券资金风险

发行人会严格按照募集资金用途使用本期债券所募集的所有资金，但仍存在将募集资金用于除募集资金用途以外的其他用途的风险，从而导致募投项目不能按时完工，影响项目收益及盈利的实现，进而可能影响本期债券本息的按时偿付。

对策：发行人已分别聘请了债权代理人和账户及资金监管人。

（六）募投项目投资风险

本期债券募投项目投资规模大、建设工期较长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投资效益。

对策：发行人具有完善的项目管理制度，公司在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了可能出现的突发情况，综合考虑了各方面因素。对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（七）募投项目净收益风险

本期债券募投项目南通城市轨道交通一号线一期工程为地铁项目，具有一定的社会公益性质，主要考虑国民经济效益而非项目收益，因此票价相对低廉。募投项目在本期债券存续期内的净收益为-74,250.00 万元，运营期内的净收益为 155,302.00 万元，净收益较少，

存续期内对债券的本息保障程度较差。由于轨道交通项目运营成本较高，盈利性较差，可能影响本期债券本息的按时足额偿付和投资者到期收回本息。

对策：南通市人民政府发布了《市政府办公室关于印发<南通市城市轨道交通运营服务成本规制暂行办法>的通知》（通政办发〔2019〕54号）（下称“《办法》”），制定了轨道交通票款补贴核定办法。南通市政府根据实际客运量，对通过成本规制核定的运营成本与乘客实际支付票价之间的差额扣除核定的经营收益予以补贴，将补贴款直接拨付至南通城市轨道交通有限公司。票款补贴自线路试运营之日起计算。

二、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人主要从事的城市轨道交通建设、城市基础设施建设、保安服务、绿化服务等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（二）经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施和城市轨道交通业务的建设和运营，而基础设施和城市轨道交通的投资规模及运营收益水平与经济周期有着较为明显的相关性。从国际环境来看，美国经济复苏缓慢，新

兴市场国家经济增速放缓，欧洲主权债务危机和英国脱欧事件拖缓了欧盟实体经济的发展，以出口为导向的中国经济增长也不可避免地受到了影响。经济增长放缓或者衰退会使得城市基础设施的使用需求减少，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

（三）市场风险

城市轨道交通投资规模大、投资回收期长，且运客量及票款收入受区域经济发展状况、居民收入、天气、交通方式的变化等因素的影响，因而对新建项目未来经营效益的预测存在一定的不确定性，从而可能对发行人的盈利能力产生影响。

三、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、其他应收款¹的回收风险

发行人的其他应收款主要为往来款、保证金、代垫款和其他等。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的其他应收款分别为 1,034,546.49 万元、1,303,746.09 万元和 951,446.49 万元，分别占当年总资产的 15.21%、16.38%和 10.42%。截至 2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 269,199.60 万元，增幅为 26.02%。2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末减少了 352,299.60 万元，降幅 27.02%。随着发行人业务规模不断扩大，所承担的各类项目数量和规模增加，产生较多的应收款项。虽然发行人其他应收款债务人多为政府部门及合作关系良好企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收款项也存在一定

¹以下其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款

的回收风险。

2、对外担保风险

截至 2020 年末，发行人对外担保金额为 1,077,835.00 万元，占同期净资产的比例为 27.96%。若未来发行人对外担保金额增加，担保对象违约而导致的或有负债风险也将随之上升。

对策：发行人建立了对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。

3、持续融资风险

城市基础设施建设和轨道交通建设属于资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人作为项目的建设者和经营者，其运作的项目带有一定的公益性，盈利能力相对较低。随着发行人主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，在未来几年对资金的需求将大幅提高，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：目前发行人的资产负债率处于较低水平，因此良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好。

4、营运能力下降风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的存货周转率分别为 0.25 次/年、0.16 次/年和 0.22 次/年，发行人的存货周转率较低，主要系因为公司目前在建项目开发成本规模较大，致使存货科目的余额较高。由于目前在建项目建设周期较长，前期投入大，发行人的流动资产周转率和总资产周转率也都处于相对较低的水平。因此，发行人将

面临营运能力下降的风险。

5、非经营性往来占款的风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款为 951,342.09 万元，占流动资产比重为 20.89%，其中非经营性其他应收款为 652,562.61 万元，占其他应收款比重为 68.59%。发行人非经营性其他应收款主要为子公司南通国投应收南通市财政局的城市基础设施建设工程等代垫款项，该笔往来款金额较大，如回款不及时将对发行人的资产状况和偿债能力产生不利影响。

6、现金及现金等价物净增加额波动的风险

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的现金及现金等价物净增加额分别为 656,486.30 万元、-124,874.34 万元和 42,382.48 万元。2019 年现金及现金等价物净增加额大幅下降主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少和支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加。2020 年现金及现金等价物净增加额大幅上升，由 2019 年的负值变成了正值，主要系经营活动和筹资活动产生的现金流量净额大幅增加。若现金及现金等价物净增加额继续出现大幅下降将会对公司日常经营活动产生一定风险。

对策：发行人目前已经建立了良好的财务控制制度，切实保障财务安全。此外，本期债券募投项目为收益性项目，能够在债券存续期内带来稳定持续的现金流入。

7、在报告期内更换会计师事务所的风险

发行人 2018 年度、2017 年度模拟合并财务数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”），2019 年度财务数据来源于中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇”）。2019

年 7 月，瑞华收到中国证券监督管理委员会调查通知书（苏证调查字 2019085 号），本次调查主要针对瑞华在康得新复合材料集团股份有限公司审计业务中涉嫌违反证券相关法律法规而进行的立案调查。经调查，上述立案调查项目所涉及的签字注册会计师均未参与南通城市建设集团有限公司审计工作。

2020 年南通市国资委对市属国有企业财务报表审计机构统一招标，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）中标，公司已于 2021 年 3 月 22 日与信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）签订《审计业务约定书》，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，出具集团合并范围内各级子公司合并及本部年度财务报表审计报告及附注，及提供其他约定的相关服务。

对策：公司已将上述拟更换会计师事务所的相关事宜提前与瑞华、中汇进行了友好沟通，公司董事会审计委员会已对中汇、信永中和的独立性、专业胜任能力和投资者保护能力等方面进行了审查，认为其满足为公司提供审计服务的资质要求，具备审计的专业能力，瑞华以及中汇已完成移交办理工作。

8、净利润下降的风险

2018-2020 年度公司分别实现净利润 30,863.39 万元、21,542.14 万元和 40,451.66 万元，净利润率分别为 7.10%、6.84%和 8.98%，最近三年公司净利润存在一定程度的波动。如果公司净利润持续下降，可能对本期债券的偿付造成一定的负面影响。

对策：2019 年净利润较 2018 年有一定程度下滑，主要系受到自来水销售业务毛利润降低、港口搬迁导致港口装卸储运收入减少以及基础设施建设业务板块结算模式改变等的影响。2020 年净利润较

2019 年有一定幅度的提升。2019 年，发行人自来水销售业务板块毛利率大幅下降主要系 2019 年 1 月南通市将 5 家污水处理厂的相关业务整体合并至南通水务公司，污水厂普遍处于亏损或盈亏平衡状态，从而导致当年毛利率下滑明显。2020 年开始，南通市政府按照支持环保事业发展的原则，改变对污水处理厂购买相关服务的收入结算方式，由以往的划拨资金保障污水处理厂运营，改为在污水处理服务成本基础上进行加成以核算收入，因此 2020 年污水处理厂开始产生一定的营业利润。港口搬迁对港口装卸储运收入的影响是短暂的，整体搬迁后，南通港口集团不再拥有集装箱装卸业务，后期业务以散杂货为主。与此同时，南通港口集团搬迁至新码头，新建码头和泊位正在建设中，建成后利于港口板块收入和利润的回升。基础设施建设业务板块，发行人正加快存量项目结算进度，缩短回款周期。

9、资产负债率上升的风险

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的资产负债率分别为 49.57%、52.97%和 57.80%，呈逐年上升态势。其中发行人 2020 年末资产负债率较上年末上升 4.83 个百分点，增幅达 9.12%，主要系发行人长期借款和应付债券增加，导致资产负债率明显上升。资产负债率的攀升增加了发行人长期偿债压力，对发行人的偿债能力带来一定风险，但发行人的资产负债率仍处于行业中等水平。

（二）经营风险

1、地方政府干预风险

发行人作为南通市国资委的控股企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上

上影响公司的运营和发展。

2、多元经营风险

发行人主营业务涉及地铁建设及运营、土地一级开发、市政基础设施建设等多个行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

对策：针对公司主营业务涉及地铁建设及运营、土地一级开发、市政基础设施建设等多行业的情况，发行人着手加强跨行业项目管理工作，一方面招聘了具有丰富工程项目管理经验的专业人才担任高级管理人员，对现有工程建设、项目管理等技术人员进行了严格培训和管理；另一方面建立了严格的项目管理制度，明确划分各方职责，实行领导负责制，健全公司工程建设管理制度，强化财务管理、工程监管等工作。

3、重大资产重组可能引起的风险

2018 年 4 月 2 日，南通市人民政府发布《市政府关于城建集团与国投公司实施资产重组事项的批复》（通政复[2018]28 号），同意南通城市建设集团有限公司和南通国有资产投资控股有限公司（以下简称“南通国投”）依法实施资产重组，将南通市国资委持有的南通国投的全部权益（不含兴东机场权益，以审计结果为准）授权发行人经营。2018 年 7 月，南通国投完成工商登记变更手续，此次资产重组完成。

发行人目前形成了以城市基础设施建设、市政公用事业保障供应为核心，金融投资、产业投资和实业经营等为辅助的多元化经营格局，业务主要包括城市基础设施建设、轨道交通、港口、公交客运、水务

(自来水供应、污水处理)、垃圾处理等。此外，公司还从事担保、绿化、保安、城市照明等业务。前期的重大资产重组，可能引起以下风险：

（1）管理风险

重大资产重组后，发行人经营规模进一步扩大，资产管理难度增加，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。公司如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到体现，从而使得重组效果低于预期。

对策：本次重大资产重组后，公司通过设置新的组织架构、制定新的内部制度等，完善了重组后公司的机构管理、人员配置等。2018年4月2日南通市人民政府发布《市政府关于发行人与国投公司实施资产重组事项的批复》（通政复[2018]28号），2018年5月2日，南通市国资委下发《关于南通城市建设集团有限公司董事会成员调整通知》（通国资发[2018]88号），调整发行人董事会成员。2018年5月20日，中共南通市委组织部正式宣布发行人与国投公司重组合并，领导班子及第三届董事会成员到位。2018年6月6日，南通市工商行政管理局发放准予变更通知书，发行人董事变更完成备案。

（2）业务整合风险

重大资产重组前，公司的主营业务主要为城市基础设施建设业务、污水处理服务、绿化服务、城市照明业务及保安服务等，重大资产重组后，公司主营业务新增自来水销售业务、港口装卸储运业务、客运业务及担保业务等，因新并入业务板块与原有业务板块较独立，能否

实现协同发展，公司管理层面临一定的挑战，存在一定的不确定性。因此，发行人前期的重大资产重组仍存在一定的业务整合风险。

对策：公司通过对办公地点合并、管理团队重新任命，从而使得新增业务与重组前业务能够在经营、财务、管理方面发挥协同作用。同时，公司在募投项目可行性研究阶段，聘请了工程、财务和法律等方面的专业机构，对业务整合的可行条件、投资收益等进行科学严谨的论证，以降低经营风险。

（三）管理风险

1、公司治理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。此外，发行人近年来通过对不同行业进行战略投资快速扩大了经营规模 and 市场份额。然而，公司规模的增长以及多行业的发展对发行人的整合能力提出了很高的要求。如果发行人不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，将可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对发行人的业绩产生不利影响。

2、下属子公司管理风险

发行人子公司数量较多，经营业务各不相同，发行人组织结构和管理体系日益复杂。发行人如不能有效整合下属子公司资源，不能建立适应集团化管理需要的相关制度，则可能无法有效对下属子公司的战略规划、生产经营和财务进行统筹管理，从而影响发行人的经营发展和盈利能力。

3、国有资产管理风险

发行人在南通市人民政府授权范围内从事国有资本的投资和运营，同时也是南通市政府基建的投资运营主体，公司的投资和运营与政府有一定的依赖性，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对发行人未来发展产生一定影响。

4、工程管理风险

由于发行人承担的公用基础设施项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括工程进度款不到位、政策变动、恶劣天气等，对工程进度及施工质量造成较大影响，甚至导致项目延迟交付等风险，从而对发行人的经营造成影响。

5、投资融资管理风险

发行人作为南通市城建施工建设主体，承担了南通市大部分市政工程的建设任务。这些投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着南通市未来城市建设的加速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营较为稳定。然而，近年来国内企业因董事、监事、总经理等高管突然无法正常履职导致董事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

（五）项目建设风险

本次募集资金投资项目属于城市轨道交通建设及配套项目的开发，项目均经过严格的论证与测算，在经济、技术以及社会效益方面均

具有良好的可行性。但是，由于城市轨道交通行业的特殊性，项目建设过程中存在工程规划风险、施工风险、工程成本风险以及预期经济效益风险。

1、工程规划风险

本次募集资金投资项目在规划过程中，不但要在多个政府部门之间进行协调，遵守和借鉴政策法规，还要综合考虑城市交通管理的需要、考虑工程周边公众利益需要，如果发行人在项目的规划过程中未能充分考虑上述因素，可能造成规划设计方案的调整，从而影响项目工期。

对策：发行人在工程项目的规划过程中，与各政府部门之间进行充分协调，在遵守各政策法规的同时，聘请专业人员对工程项目进行了规划，对城市交通规划以及工程项目周边居民的利益需求进行了充分论证，将工程项目的规划风险降到最低。

2、施工风险

本次募集资金投资项目工程规模庞大、施工复杂，工程施工过程中可能导致安全事故以及工程质量等问题的发生，不但使发行人工程进度受到影响，还可能使发行人承担经济赔偿责任，这对工程项目的顺利竣工以及发行人的盈利能力都将产生不利影响。

对策：发行人制定了详细的安全施工管理制度，建立了健全的安全管理体系。

（四）政策风险

1、国家产业政策变动风险

城市基础设施业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政

策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2、政府定价风险

发行人提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管，南通市政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果未来主营业务成本上涨，而政府相关部门未能及时调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

对策：公司作为南通市基础设施、市政民生设施的主要建设主体，在项目的建设过程中，发行人得到了南通市政府的大力支持。为了支持南通市基础设施建设，提高公共服务水平，构建和谐生态自然环境，增强南通招商引资的吸引力，市政府不仅对发行人代建项目按照市场水平支付了代建管理费，而且每年给予一定的政府补助，从而保证了发行人投资利润的实现。

3、环保政策风险

发行人一贯重视在项目施工中的环境保护。发行人已严格按照国内现行的环保法规和行政管理规定，在项目工地上安装了必要的环保设施，制定了相关的环保制度，以防止生产经营中对周边环境的污染。发行人在建项目均根据《环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价文件分级审批规定》等有关规定经行环境影响评价，并按照要求取得各级环境保护部门的批复。但随着全民环保意识的增强，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规提高企业环保达标水平，因此发行人可能因环保法规在现有标准基础上更趋严格导致生产成本增

加。

4、地方政府平台政策变动风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《2013 年第 24 号公告：36 个地方政府本级政府性债务审计结果》（审计署 24 号公告）、《2013 年第 32 号公告：全国政府性债务审计结果》（审计署 32 号公告）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发（2015）40 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发（2015）42 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综（2016）4 号）、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预（2017）50 号）、《财政部国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预（2017）62 号）、《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预（2017）87 号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高，发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是其投

融资业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。

第二条 发行条款

一、发行依据

（一）本期债券发行业经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于南通城市建设集团有限公司发行绿色债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕103 号）注册通过。

（二）2018 年 5 月 4 日，发行人召开南通城市建设集团有限公司董事会会议并做出决议，同意发行人申请发行 28 亿元轨道交通绿色企业债券。

（三）2018 年 5 月 10 日，南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意南通城市建设集团有限公司发行 28 亿元企业债的批复》（通国资发〔2018〕98 号），同意发行人申请发行 28 亿元轨道交通绿色企业债券。

二、发行概要

（一）发行人：南通城市建设集团有限公司。

（二）债券名称：2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）（简称“21 南通地铁绿色债 01”）。

（三）注册文件：发改企业债券〔2021〕103 号

（四）发行总额：14 亿元。

（五）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

（六）债券利率：本期债券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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（七）发行价格：债券面值 100 元，平价发行。

（八）发行方式：本次申报债券为实名制记账式，采用簿记建档、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售。

（九）发行范围及对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，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售。在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十二）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 6 月 23 日。

（十三）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 6 月 24 日。

（十四）发行期限：本期债券发行的期限为 2 个工作日，自 2021 年 6 月 24 日起至 2021 年 6 月 25 日止。

（十五）起息日：本期债券起息日为 2021 年 6 月 25 日，本期债

券存续期限内每年的 6 月 25 日为该计息年度的起息日。

（十六）计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 6 月 25 日起至 2028 年 6 月 25 日止。

（十七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度末开始偿还本金，第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本期债券存续期内后 5 年利息随当期本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

（十八）付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 25 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）。

（十九）兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年、2025 年、2026 年、2027 年和 2028 年每年的 6 月 25 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）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十一）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

（二十二）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（二十三）牵头主承销商、簿记管理人：海通证券股份有限公司。

（二十四）联席主承销商：粤开证券股份有限公司。

（二十五）承销团成员：承销团成员为海通证券股份有限公司和粤开证券股份有限公司。

（二十六）债券担保：本期债券无担保。

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

（二十八）募集资金投向：本期债券拟募集资金 14 亿元，其中 7 亿元用于南通轨道交通 1 号线一期工程项目，剩余 7 亿元用于补充营运资金。

（二十九）税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发售和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行相结合的方式发行。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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（二）在中央国债登记公司开户的境内法人机构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；在中央国债登记公司开户的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。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期

债券主承销商联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。

（三）本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，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）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本期债券承销商发行网点索取。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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，其具体发行网点见附表一。

（二）本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中的发行网点。

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者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受本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有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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限内，若发行人依据相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）或交易流通（如已交易流通）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等级的评级报告；

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，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）投资者同意中国银行股份有限公司江苏省分行作为监管银行，与发行人签订《2019 年南通城市建设集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》；同意海通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》），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）本期债券的债权代理人依据有关法律、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。

（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。

六、债券本息兑付方法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度的应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 25 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、本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支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付息

公告中加以说明。

3、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款由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、设置本金提前偿付条款，即于本期债券存续期第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券本金的兑付日为 2024 年至 2028 年的 6 月 25 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、本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。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。

七、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。

第三条 募集资金运用

一、募集资金投向概况

本期债券拟募集资金 14 亿元，其中 7 亿元用于南通轨道交通 1 号线一期工程项目，剩余 7 亿元用于补充营运资金。

发行人承诺本期债券和政府专项债不用于资本金的政府应出资部分。

（一）募集资金用途概况

表：募集资金用途概况表

单位：亿元、%

序号	项目	使用债券资金	总出资金额	占投资总额的比例	占募集资金的比例
1	南通轨道交通 1 号线一期工程项目	7.00	272.48 ²	2.57	50.00
2	补充营运资金	7.00	-	-	50.00
合计		14.00	272.48	2.57	100.00

（二）补充营运资金

本期债券募集资金中的 7 亿元将用于补充发行人的营运资金，以满足发行人自身经营需要以及下属企业在日常运营过程中对营运资金的需求。

二、募集资金投资项目核准情况

南通市轨道交通 1 号线一期工程项目是根据《南通市城市轨道交通近期建设规划（2014~2020 年）》（发改基础[2014]1854 号）批复而实施的工程，该项目符合国家产业政策。具体批复情况如下：

²根据江苏省发改委出具的募投项目可研批复，项目总投资为 269.02 亿元，因城市轨道交通项目规划设计较为复杂，项目设计方案不断优化调整，根据南通市发改委出具的《市发改委关于南通市轨道交通 1 号线一期工程初步设计的批复》，项目总投资最终调整为 272.48 亿元。

（一）项目可研批复

项目已经江苏省发展和改革委员会于 2017 年 8 月 18 日出具的《江苏省发展改革委关于南通市轨道交通 1 号线一期工程可行性研究报告的批复》（苏发改设施发[2017]994 号）批准，该工程总投资 269.02 亿元，全部为地下线，共设地下车站 28 座。

由于城市轨道交通项目规划设计较为复杂，项目设计方案不断优化调整，2017 年 9 月 28 日，南通市发展改革委出具了《市发改委关于南通市轨道交通 1 号线一期工程初步设计的批复》（通发改能交[2017]173 号），并抄送江苏省发展改革委等相关政府机构，该批复明确了募投项目总投资概算最终调整为 272.48 亿元。

（二）项目环评批复

项目已经南通市行政审批局于 2017 年 8 月 4 日出具的《市行政审批局关于南通城市轨道交通有限公司南通市城市轨道交通 1 号线一期工程环境影响报告书的批复》（通行审批[2017]359 号）批准。

（三）项目用地批复

项目已经江苏省国土资源厅于 2017 年 8 月 7 日出具的《江苏省国土资源厅关于南通城市轨道交通 1 号线一期工程用地的预审意见》（苏国土资预[2017]111 号）批准，该项目拟用地总面积 70.1255 公顷。

由于城市轨道交通项目规划设计较为复杂，项目设计方案不断优化调整，2018 年 5 月 18 日南通市国土资源局编制了 1 号线一期工程项目的《建设用地项目呈报材料》{（通）地呈字[2018]第 13 号}，将该项目申请用地总面积调整为 79.4625 公顷。南通市人民政府已于 2018 年 5 月 29 日将项目用地请示文件呈报江苏省人民政府并抄送江苏省国土资源厅，江苏省人民政府已于 2018 年 6 月 25 日项目用地请

示呈报国务院。自然资源部已于 2018 年 12 月 6 日出具《自然资源部关于南通市轨道交通 1 号线一期工程建设用地的批复》（自然资函[2018]658 号），明确《关于南通市轨道交通 1 号线一期工程建设用地事项的请示》（苏政发[2018]79 号）业经国务院批准。

（四）项目选址的批复

项目已经南通市行政审批局批准，并于 2017 年 12 月 27 日颁发了《建设项目选址意见书》。

（五）项目的节能批复

项目已经江苏省发展和改革委员会于 2017 年 8 月 7 日出具的《省发展改革委关于南通市城市轨道交通 1 号线一期工程的节能审查意见》（苏发改能审[2017]33 号）批准。

（六）项目的社会稳定风险评估批复

项目已经江苏省维护稳定工作领导小组办公室于 2017 年 3 月 3 日备案。

三、募集资金投资项目概况

（一）项目建设内容

1 号线一期工程(平潮站~振兴路站(含))线路全长 39.182km, 共设车站 28 座, 均为地下线及地下车站, 其中换乘站 6 座, 平均站间距 1.429km。具体建设内容如下:

表：南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目建设内容

序号	工程项目	数量或指标	单位
1	车站	39.182	正线公里
	地下车站	456,320.82	
1.1	平潮站（地下二层）	20,216.00	平方米

序号	工程项目	数量或指标	单位
1.2	南通西站站（地下二层）	11,348.00	平方米
1.3	集成村站（地下二层）	12,333.00	平方米
1.4	惠民路站（地下二层）	14,082.00	平方米
1.5	永福路站（地下二层）	11,866.00	平方米
1.6	永兴大道站（地下二层）	25,717.00	平方米
1.7	深南路站（地下二层）	14,742.00	平方米
1.8	城港路站（地下二层）	13,829.00	平方米
1.9	江海大道站（地下三层）	12,046.00	平方米
1.10	汽车站站（地下二层）	10,933.00	平方米
1.11	孩儿巷路站（地下二层）	15,553.00	平方米
1.12	环西文化广场站（地下二层）	19,198.00	平方米
1.13	环城东路站（地下一层）	15,652.00	平方米
1.14	中级法院站（地下二层）	12,369.00	平方米
1.15	青年路站（地下二层）	20,545.00	平方米
1.16	虹桥路站（地下二层）	12,234.00	平方米
1.17	洪江路站（地下二层）	16,457.00	平方米
1.18	世纪大道站（地下二层）	13,826.00	平方米
1.19	中央商务区站（地下二层）	26,230.00	平方米
1.20	南通大学站（地下二层）	13,283.00	平方米
1.21	盘香路站（地下二层）	11,577.00	平方米
1.22	太平路站（地下二层）	25,075.00	平方米
1.23	通沪大道站（地下二层）	21,911.00	平方米
1.24	居美路站（地下二层）	12,987.00	平方米
1.25	居康路站（地下二层）	16,268.00	平方米
1.26	宏兴路站（地下二层）	12,940.00	平方米
1.27	能达商务区站（地下二层）	19,264.00	平方米
1.28	振兴路站（地下二层）	23,840.00	平方米
2	区间	39.182	正线公里
2.1	地下区间（盾构区间）	31.976	双线公里
2.1.1	平潮站~南通西站站（盾构法）	554.710	双延长米
2.1.2	南通西站站~集成村站（盾构法）	1,597.900	双延长米
2.1.3	集成村站~惠民路站（盾构法）	1,578.920	双延长米
2.1.4	惠民路站~永福路站（盾构法）	2,361.840	双延长米
2.1.5	永福路站~永兴大道站（盾构法）	1,044.000	双延长米

序号	工程项目	数量或指标	单位
2.1.6	永兴大道站~深南路站（盾构法）	2,637.000	双延长米
2.1.7	深南路站~城港路站（盾构法）	1,117.070	双延长米
2.1.8	城港路站~江海大道站（盾构法）	925.820	双延长米
2.1.9	江海大道站~汽车站站（盾构法）	1,799.580	双延长米
2.1.10	汽车站站~孩儿巷路站（盾构法）	1,048.446	双延长米
2.1.11	孩儿巷路站~环西文化广场站（盾构法）	515.708	双延长米
2.1.12	环西文化广场站~环城东路站（盾构法）	791.462	双延长米
2.1.13	环城东路站~联通大厦站（盾构法）	1,496.117	双延长米
2.1.14	中级法院站~青年路站（盾构法）	697.010	双延长米
2.1.15	青年路站~虹桥路站（盾构法）	784.310	双延长米
2.1.16	虹桥路站~洪江路站（盾构法）	820.500	双延长米
2.1.17	洪江路站~世纪大道站（盾构法）	708.750	双延长米
2.1.18	世纪大道站~中央商务区站（盾构法）	763.310	双延长米
2.1.19	中央商务区站~南通大学站（盾构法）	838.972	双延长米
2.1.20	南通大学站~盘香路站（盾构法）	982.497	双延长米
2.1.21	盘香路站~太平路站（盾构法）	800.000	双延长米
2.1.22	太平路站~通沪大道站（盾构法）	916.930	双延长米
2.1.23	通沪大道站~居美路站（盾构法）	1,040.850	双延长米
2.1.24	居美路站~居康路站（盾构法）	1,071.740	双延长米
2.1.25	居康路站~宏兴路站（盾构法）	2,613.950	双延长米
2.1.26	宏兴路站~能达商务区站（盾	1,090.740	双延长米
2.1.27	能达商务区站~振兴路站（盾构法）	1,120.160	双延长米
2.2	中间风井	3	座
3	轨道	39.182	正线公里
3.1	正线（含辅助线）	84.675	铺轨公里
3.2	平东车辆段	17.198	铺轨公里
3.3	小海停车场	5.956	铺轨公里
4	通信	39.182	正线公里
5	信号系统	39.182	正线公里
6	供电	39.182	正线公里
7	综合监控	39.182	正线公里
8	火灾自动报警、环境与设备监控	39.182	正线公里
9	安防及门禁	39.182	正线公里
10	通风、空调与采暖	39.182	正线公里

序号	工程项目	数量或指标	单位
11	给水与排水、消防	39.182	正线公里
12	自动售检票系统（AFC）	39.182	正线公里
13	站内客运设备、站台门	39.182	正线公里
14	运营及安全管理房屋	39.182	正线公里
15	车辆基地	49.500	公顷
16	人防	39.182	正线公里

1 号线一期工程主线用地 58.5085 公顷,安置用地 20.9540 公顷。

项目按各功能分区用地面积分别为车辆基地 50.1479 公顷,其中车站出入口 3.5345 公顷,车站风亭组 1.9272 公顷,车站冷却塔 1.2708 公顷,控制中心、区间风亭组及主变电站合计 1.6281 公顷;项目按线路用地面积分别为平东车辆段 38.4334 公顷、小海停车场 11.7146 公顷、崇川路控制中心 0.6592 公顷、永和路主变电站 0.3738 公顷、世纪大道主变电站 0.3738 公顷、平潮站等 28 座车站 6.7325 公顷,惠民路站~幸余路站区间风井、永兴大道站~深南路站区间风井、居康路站~宏兴路站区间风井 0.2213 公顷。

（二）项目建设主体

项目的建设主体为发行人全资子公司南通城市轨道交通有限公司（以下简称“轨道公司”）。

根据南通市人民政府于 2017 年 2 月 12 日发布的《市政府关于组建南通城市轨道交通有限公司的批复》³（通政复[2017]8 号），为确保南通市轨道交通建设顺利实施和正常运行，依法组建了轨道公司，轨道公司主要从事南通城市轨道交通的投资建设和运营管理。根据南通市人民政府于 2018 年 7 月 10 日发布的《市政府关于同意南通城市

³ 此文件由南通市人民政府于官方网站以红头文件公开发布，南通市政府红头文件均不加盖红章

轨道交通有限公司升格为市属一类企业的批复》⁴（通政复[2018]64号），轨道公司升格为市属一类企业，升格后的轨道公司功能定位为：

1、负责城市轨道交通的前期研究、投融资和建设管理等；2、负责城市轨道交通线路运营及相关设备设施的管理和维护，待开通线路的运营筹备；3、负责城市轨道交通收益管理、投资及相关非票务性资源的开发经营等；4、从事城市基础设施设计和咨询服务。项目未采用特许经营模式。

（三）项目用地情况

根据自然资源部于 2018 年 12 月 6 日出具的《自然资源部关于南通市轨道交通 1 号线一期工程建设用地的批复》（自然资函[2018]658 号），明确《关于南通市轨道交通 1 号线一期工程建设用地事项的请示》（苏政发[2018]79 号）业经国务院批准。

南通市轨道交通 1 号线一期工程项目申请用地总面积 79.4625 公顷，其中农用地 40.5803 公顷，建设用地 29.9759 公顷，未利用地 8.9063 公顷。该项目主线工程用地 58.5085 公顷，拟采取划拨方式供地，无需缴纳出让金，符合《划拨用地目录》的规定；安置用地 20.9540 公顷，由当地政府按规划和供地政策组织供地，安置用地费用不纳入项目总投资。

该项目转用农用地 40.5803 公顷，不涉及占用永久基本农田，农用地转用方案已编制完成，根据项目立项级别，按规定申请使用预留国家计划。其中，占用耕地 33.7644 公顷，已根据江苏省规定标准，足额缴纳耕地开垦费并委托相关单位补充耕地，目前该项目补充耕地任务已完成。

⁴ 此文件由南通市人民政府于官方网站以红头文件公开发布，南通市政府红头文件均不加盖红章

根据项目可行性研究报告，项目建设用地费包括征地费，租地费，房屋拆迁补偿费，绿化补偿费，管线改迁补偿费，道路破复补偿费，上述费用共计 318,079.14 万元，已全部纳入总投资。其中，征地费（包括省收规费、市收费用、征地补偿和社会保障费）为 51,327.34 万元，房屋拆迁补偿费 189,698.50 万元。上述拆迁安置总费用估算合计 241,025.84 万元。

1 号线一期工程的拆迁安置工作由当地区政府负责实施，截至 2018 年 8 月末，1 号线一期工程拆迁工作已基本全部完成，拆迁过渡安置费已按时足额支付。

（四）项目建设必要性分析

南通被誉为中国近代第一城，是近代中国城市建设的“模范”之城；南通以其“山水相依”、“城河相拥”的格局形成独特的山水城市景观，有灵山秀水之城的美称。近年来，由于工业化和城市化迅猛发展，工业污水和生活污水的排放量急剧增加，恶化了生态环境，使南通市可持续发展受到一定的威胁。南通市对环境可持续发展非常重视，将“建设宜居创业城市”作为南通市的发展目标之一列入总体规划中。

南通市“据江海只会，扼南北之喉”，隔江与上海、苏南相望，被誉为“北上海”，临江海的地理位置，形成了南通沿江沿海发展的带状组团型空间结构。目前位于沿江发展带中段的经济、政治中心-崇川区，开发高度集中，功能严重冲突，交通拥挤严重，城市发展已不堪重负，故该项目是克服交通瓶颈制约，支持城市总体规划的重要举措。目前南通市沿江地区可开发资源严重不足，为满足南通市经济发展的需要，解决日益严重的城市交通问题。南通市新一轮市总体规划提出，主城区建设用地以向东、向南方向发展为主完善西北；通州城区主要

向西、向南发展，形成“四轴四区五带”的组团型城市空间布局。要实现“四轴四区五带”的目标，需要轨道交通的支持：城市向开发区的拓展，需要轨道交通架起快速客运通道，缩短开发区与市中心的时空距离；市中心区的疏散、提升，需要轨道交通为外围居住区创造便捷的出行条件；新拓展区域的开发、繁荣需要轨道交通的引导和扶持。轨道交通 1 号线一期由北向南途经通州区、港闸区、崇川区、南通经济技术开发区和苏通科技产业园 5 个片区，经过南通西站、市北高新（南通）科技城、南通汽车站、老城区商业中心、中央商务区、南通大学、农副产品物流中心、能达商务区和开发区客运中心等城市重要节点，形成与规划城市发展方向一致的南北向聚合轴，将有力支持城市发展规划。

1 号线一期贯穿南通市南北向中轴线最重要的客流走廊，与城市既有交通走廊适应性好，与南通市城市沿江南北向的发展轴向相一致，对南通市城市总体规划目标的实现具有重要意义。具体地说，1 号线一期沿线的工农路、濠西路等高峰时期饱和度较高，存在交通拥堵现象，修建轨道交通可以较好地缓解城市交通问题，属于典型的满足交通需求型线路；而 1 号线一期两端线路位于通州城区、开发区，处于规划待开发建设区域，建设轨道交通可以更好地引导城市发展，实现城市总体规划目标，属于典型的交通引导型线路。

此外，南通市属于国家第二批生态文明先行示范区，根据南通市政府制定的《2018 年国家生态文明先行示范区建设目标任务》，轨道交通 1 号线一期属于南通市推进建设国家生态文明先行示范区的重点项目。本期债券募投项目能够促进实现城市交通与区域交通的一体化，缓解南通中心城区交通压力，在构建生态文化体系、强化生态

行为文化方面具有重要意义。

（五）项目投资规模

根据《市发改委关于南通市轨道交通 1 号线一期工程初步设计的批复》（通发改能交[2017]173 号），本项目总投资 272.48 亿元，总投资的 40%为资本金。资本金共计 108.99 亿元全部来源于南通市财政局，截至 2021 年 4 月末，已到账 42.19 亿元，剩余资本金将视项目进度逐步到位。总投资的 60%来自于融资，共计 163.49 亿元，其中 1 号线政府专项债融资 25 亿元，剩余融资资金利用国开行银团贷款和本期债券融资解决，国开行银团贷款目前已到账 67.50 亿元，剩余贷款视项目进度逐步提款。本项目拟使用本期债券募集资金 7 亿元，占总投资的 2.57%。

（六）项目效益分析

1、社会效益分析

本项目位于南通市主城区南北向主要交通走廊，项目建成后将会缓解城市交通压力，方便人们出行，有利于提高全社会整体劳动生产率。项目运营后，其安全可靠、准时快速的运输将有效克服南通市港闸区、崇川区南北西向交通瓶颈制约，以及主城区之间的交通出行压力。方便、快捷、舒适的乘车环境将改善人民的出行条件，提高人民的生活水平。

2、经济效益分析

根据江苏省发展和改革委员会《江苏省发展改革委关于南通市轨道交通 1 号线一期工程可行性研究报告的批复》，本项目拟定建设期为 5 年，自 2017 年起至 2022 年，运营期为 25 年，自 2023 年至 2047 年。该项目运营期所产生的收益以运营票价收入为主，商业开发、广

告及租赁收入等其他营业外收入为辅。

a. 收入预测

(1) 运营票价收入

1) 收入测算公式

该项目运营票价收入=客运票价×客运量。

2) 纳入评价的客运量

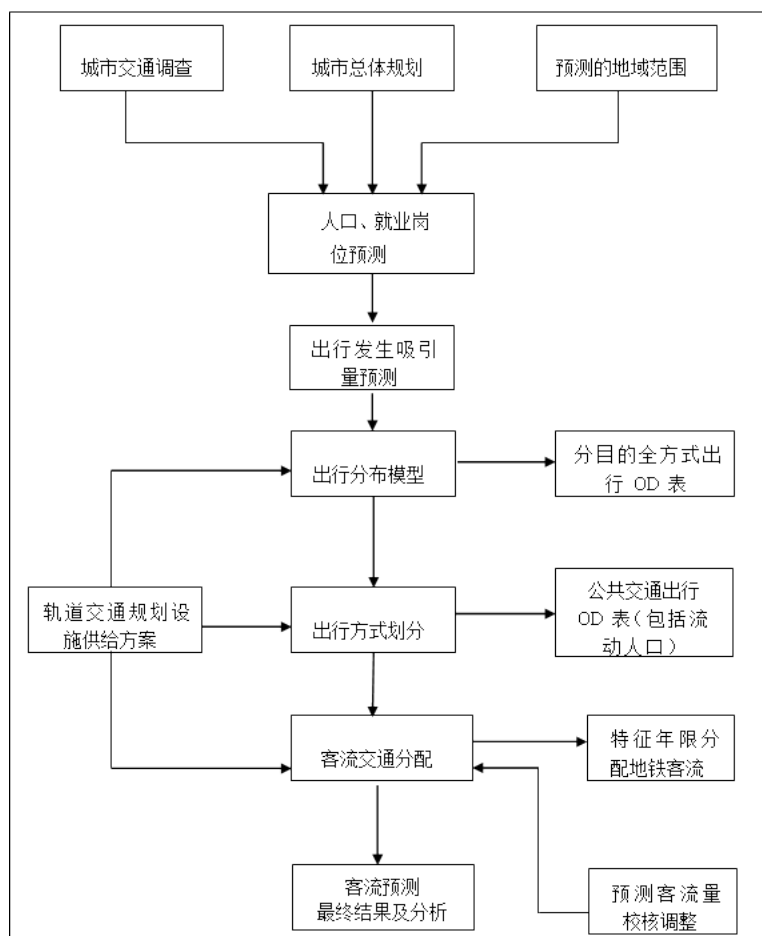
①预测年限

根据国家轨道交通工程建设标准中关于客流预测的年限要求确定，轨道 1 号线的预测年限如下：一期设计年度为：初期 2025 年；近期 2032 年；远期 2047 年。

②预测方法和技术路线

预测采用交通规划的“四步骤”法，基本思路是：根据现状调查数据建立交通预测模型，模拟现状交通运行规律，反映未来发展趋势，并依据预测期内城市经济和社会发展、用地布局、交通网络设施的供应等，预测未来交通出行量及公交客流量。

表：客流预测技术路线



i. 居民交通出行特征

可研编制机构于 2015 年 10 月、11 月开展了南通市居民出行及主要交通走廊断面客流调查，分析了居民出行强度、出行目的结构、出行方式结构、出行时间分布出行时耗分析和出行空间分布。

ii. 机动车辆发展概况

根据机动车现状保有量，分析机动车发展趋势，考虑机动车对轨道交通客流量的影响。

iii. 公共交通发展概况

结合主城区现状公交线路、公交客流空间分布、公交出行时耗分析及出租车客流发展，得到现状公共交通运行情况。

iv.1 号线沿线客流分析

将一号线沿线按照功能特征设置 8 个断面,可研编制机构与 2015 年 1 月开展高峰小时流量(包括机动车、公交车)、公交满载率调查,得到 1 号线沿线高峰客流数据。

③ 客流预测结果

客流预测应用公共交通分配模型 EMME/3 软件,对未来特征年的公共交通客流量进行路段和线路配流,汇总后得到本方案的客流主要指标。

表: 纳入一期工程评价的客运量

年度	2025	2032	2047
一期工程全日客流量(万人)	27.90	40.30	69.90
一期工程全日客流周转量(公里万人)	321.47	360.32	638.78

注: 上表中客运量近期、远期不含二期工程运量

3) 票价

本项目票价制定主要考虑成本票价、公交票价、国内地铁票价水平三个因素。

① 成本票价

项目在客运量一定的前提下运输收入与总成本(或运营成本)相等时的运价,分别称为项目总成本票价和运营成本票价。项目总成本票价、运营成本票价及年均成本票价预测结果见下表:

表: 成本票价分析表

项目		2025 年	2032 年	2047 年	年均
总成本票价	运价率(元/人公里)	1.90	1.33	0.79	1.29
运营成本票价	运价率(元/人公里)	0.49	0.42	0.35	0.40

由上表可知,项目运营成本平均运价率为 0.40 元/人公里;总成

本平均运价率为 1.29 元/人公里，相对较高，主要原因为本项目折旧、摊销及财务成本费用较高。南通轨道交通 1 号线票价的制定考虑企业生存需要，按照“保本微利”的原则，保证本项目具有一定的财务生存能力，确保项目得以持续经营。

② 公交票价现状

南通市现行汽车公交车票价为 1~2 元/人次。轨道交通的社会公益性质决定其票价应合理并相对低廉，以充分吸引客流，提升国民经济效益，考虑到轨道交通的具备准时、舒适、快速等特性，其票价水平可略高于公交票价。

③ 国内地铁票价水平

据调查，目前国内已运营的城市如：上海地铁基价 3 元/人次、最高 7~9 元/人次，按计程票价，平均票价约为 4 元/人次；广州地铁基价 2 元/人次、最高 7~8 元/人次，按计程票价，平均票价约为 3.5 元/人次；无锡地铁 1 号线起步价 2 元乘 5 公里，按计程票价，每增加票价 1 元，分别可乘 5、5、7、7、9 公里，1 号线目前最高，平均票价约为 6 元/人次。

④ 客流预测票价

客流预测采用级差票制，即根据现状公交票价水平和预测的时间价值增长情况确定地面公交与地铁的每公里票价，见下表：

类型		单位	2025 年	2032 年	2047 年
票价	地面公交	元人民币	1.50	1.80	2.20
	轨道交通	元人民币/公里	0.32	0.38	0.45

综合以上分析，本次设计 1 号线运营期内票价率采用客流预测票价率。即初、近、远期平均票价率 0.32、0.38、0.45 元/人·公里，折

合评价票价约 3.20、3.50、3.50 元/人次。考虑到南通市近期国内生产总值及人均可支配收入的增长因素，初、近、远期采用 0.32、0.38、0.45 元/人·公里的票价是切实可行的。

（2）营业外收入。

营业外净收入主要包括商业开发、广告及租赁收入等，暂按票务收入的 15%计列。

（3）收入汇总

根据上述标准测算，南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目在
本期债券存续期内收入合计为 199,788.00 万元，在 25 年运营期内的
收入合计为 1,774,937.00 万元，收入汇总表如下：

表：南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目收入估算

单位：万元

项目	建设期					运营期							
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	本期债券存续期内合计	2028-2047 年合计	运营期内总计
				本期债券存续期									
一、营业总收入	-	-	-	-	-								
1、票价收入	-	-	-	-	-	22,529.00	33,793.00	37,548.00	39,114.00	40,745.00	173,729.00	1,369,694.00	1,543,423.00
2、营业外净收入	-	-	-	-	-	3,379.00	5,069.00	5,632.00	5,867.00	6,112.00	26,059.00	205,455.00	231,514.00
合计	-	-	-	-	-	25,908.00	38,862.00	43,180.00	44,981.00	46,857.00	199,788.00	1,575,149.00	1,774,937.00

根据票价收入公式：该项目运营票价收入=客运票价×客运量。项目初、近、远期票价分别为 0.32、0.38、0.45 元/人·公里，对应的全日客流周转量分别为 321.47、360.32、638.78 公里·万人，因此 2025 年、2032 年、2047 年的票价收入分别为 37,548.00 万元、49,976.00 万元、104,919.00 万元。根据项目可行性研究报告测算，2023 年、2024 年为 1 号线一期工程运营最初两年，初始票价收入较低、增长率较高，营业期第 2 年、第 3 年票价收入增长率分别为 50.00%、11.11%，因此 2023 年、2024 年票价收入分别为 22,529.00 万元、33,793.00 万元。1 号线一期工程运营初期-近期（即 2025-2032 年）票价收入增长率为 4.17%且保持不变；运营近期-远期（即 2032-2047 年）票价收入增长率为 5.07%且保持不变。

b. 成本费用

运营成本包括生产人员工资及福利、电力费、修理费、营运费、管理费、折旧等部分构成。成本分析以北京、上海、广州等地已运营地铁项目的成本数据为参考，结合南通市的经济统计数据，预测南通地铁 1 号线运营期间的运营成本，具体分析如下：

（1）职工工资及福利费

依据设计定员及预测运营期工资标准计算工资总额，并以工资总额为基数，提取职工福利费。

根据南通市统计年鉴在岗职工 2015 年人均工资水平（65,957 元/年），并考虑到合理增长，本项目职工年平均收入工资按 7.0 万元/

人，职工福利费按国家有关规定，为职工工资总额的 14%，评价基年职工人均工资及福利费为 7.98 万元/年，

（2）电力费

指所有的牵引、动力、照明用电。按南通市最新电价标准，轨道交通牵引项目的电价预计为 0.814 元/千瓦时，轨道交通照明项目的电价预计 0.580 元/千瓦时。

表:1 号线年耗电量情况

项目 \ 年限	2025 年	2032 年	2047 年
牵引耗电量(亿 kWh)	0.80	0.98	1.25
动力照明耗电量(亿 kWh)	0.94	1.04	1.18
总计(亿 kWh)	1.74	2.02	2.43

表:1 号线年电费情况

项目 \ 年限	2025 年	2032 年	2047 年
牵引电费(万元)	6,512.00	7,977.00	10,175.00
动力照明电费(万元)	5,452.00	6,032.00	6,844.00
总计(万元)	11,964.00	14,009.00	17,019.00

（3）修理费

包括车辆修理费、机电设备修理费以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用，参照国内地铁运营资料及国内同类项目数据结合当地物价水平取值。本项目车辆修理费按 3.0 元/车公里测算，土建工程修理费率取值 1%，设备修理费率取值 2%。

（4）营运费

运费是指与运营有关的费用，包括水费、运输费、事故费、计量费、车票印刷费、清洁费等。根据国内地铁运营资料，本项目按 1.5

元/车/公里测算。

（5）管理费

指企业行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理人员工资及福利费、工会经费、办公费、职工教育经费等。

（6）税费估算

1) 营业税改为增值税，并列入营业税金及附加项目内，税率按 3%计列。

2) 所得税：暂按不计考虑。

（7）成本费用汇总

根据上述标准测算，南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目在本期债券存续期内的成本费用合计为 274,038.00 万元，在 25 年运营期内的成本费用合计为 1,619,635.00 万元，成本费用汇总表如下

表：南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目成本费用汇总表

单位：万元

序号	项目年份	建设期					运营期							
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	本期债券 存续期内 合计	2028-2047 年合计	运营期内合 计
					本期债券存续期									
1	职工薪酬	-	-	-	-	-	29,036.00	29,036.00	29,036.00	29,036.00	29,036.00	145,180.00	580,720.00	725,900.00
2	维修费	-	-	-	-	-	4,474.00	7,391.00	8,212.00	8,564.00	8,933.00	37,574.00	238,252.00	275,826.00
3	动力费	-	-	-	-	-	7,178.00	10,768.00	11,964.00	12,237.00	12,517.00	54,664.00	300,553.00	355,217.00
4	营运费	-	-	-	-	-	2,038.00	3,397.00	3,774.00	3,950.00	4,134.00	17,293.00	112,490.00	129,783.00
5	管理费用	-	-	-	-	-	2,136.00	2,530.00	2,649.00	2,689.00	2,731.00	12,735.00	61,600.00	74,335.00
6	营业税金及附加	-	-	-	-	-	855.00	1,282.00	1,425.00	1,484.00	1,546.00	6,592.00	51,982.00	58,574.00
7	总成本	-	-	-	-	-	45,717.00	54,404.00	57,060.00	57,960.00	58,897.00	274,038.00	1,345,597.00	1,619,635.00

注：折旧摊销不纳入成本费用。

c. 项目净收益测算

1、本期债券存续期内的净收益覆盖情况

南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目在本期债券存续期内的总收入合计为 199,788.00 万元，净收益合计为-74,250.00 万元，能够为本期债券偿付提供一定保障。

2、项目全部运营期内的净收益覆盖情况

南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目在全部 25 年运营期内的总收入合计为 1,774,937.00 万元，净收益合计为 155,302.00 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的存续期利息 14,000.00 万元（利息按 4.00%测算）。

在全部 25 年运营期内，该项目的经济内部收益率（EIRR）为 10.53%，经济净现值（ $i=8\%$ ）（ENPV）为 508,504.00 万元。项目收支分析表如下：

表：南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目收支分析表

单位：万元

项目	建设期					运营期							
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	本期债券存续期内合计	2028-2047 年合计	运营期内合计
				本期债券存续期									
一、项目总收入	-	-	-	-	-	25,908.00	38,862.00	43,180.00	44,981.00	46,857.00	199,788.00	1,575,149.00	1,774,937.00
二、成本费用	-	-	-	-	-	45,717.00	54,404.00	57,060.00	57,960.00	58,897.00	274,038.00	1,345,597.00	1,619,635.00
三、项目净收益	-	-	-	-	-	-19,809.00	-15,542.00	-13,880.00	-12,979.00	-12,040.00	-74,250.00	229,552.00	155,302.00
四、融资费用	-	-	-	2,800.00	2,800.00	16,800.00	16,240.00	15,680.00	15,120.00	14,560.00	84,000.00	-	84,000.00
1、本期债券还本	-	-	-	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00	-	70,000.00
2、本期债券利息	-	-	-	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	1,680.00	1,120.00	560.00	14,000.00	-	14,000.00

3、其他收益保障措施

由于轨道交通项目运营成本较高，盈利性较差，因此南通市人民政府发布了《市政府办公室关于印发<南通市城市轨道交通运营服务成本规制暂行办法>的通知》（通政办发〔2019〕54号）（下称“《办法》”），制定了轨道交通票款补贴核定办法。南通市政府根据实际客运量，对通过成本规制核定的运营成本与乘客实际支付票价之间的差额扣除核定的经营收益予以补贴，将补贴款直接拨付至南通城市轨道交通有限公司。票款补贴自线路试运营之日起计算。《办法》将为本次募投项目的收益和本期债券的偿付提供有力保障。

综上所述，本期债券的募投项目南通市城市轨道交通 1 号线一期工程在全部运营期 25 年内的总收入合计为 1,774,937.00 万元，净收益合计为 155,302.00 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的存续期利息 14,000.00 万元（利息按 4.00%测算），为本期债券的偿付提供了保障。在全部 25 年运营期内，该项目的经济内部收益率（EIRR）为 10.53%，经济净现值（ $i=8\%$ ）（ENPV）为 508,504.00 万元，本项目经济费用效益分析可行，且具有一定的风险承受能力。

（七）项目实施进度

南通市城市轨道交通 1 号线一期工程建设期限为五年，自 2017 年起至 2022 年，已于 2017 年 12 月 18 日全线开工，预计将于 2022 年 3 月建成通车。

截至 2021 年 4 月末，1 号线一期工程 28 个车站，目前 28 个车

站完成主体结构封顶；盾构累计掘进 66.45km，占设计量的 99%；联络通道完成 34 个；累计完成投资约 155.63 亿元，投资完成率为 57%。

（八）绿色债券适用情况

依据《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》，本项目符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》中“五、基础设施绿色升级”行业之“5.5 绿色交通”之“5.5.1 城乡公共客运和货运”之“5.5.1.5 城乡公共交通系统建设和运营”的“城市地铁、轻轨、有轨电车等城市轨道交通设施建设和运营”。

本项目适用于《绿色债券发行指引》（发改办财金〔2015〕3504 号）中第（十一）条，“生态文明先行示范实验项目。包括生态文明先行示范区的资源节约、循环经济发展、环境保护、生态建设等项目”。

1、南通市已被确定为国家生态文明先行示范区建设地区

为认真贯彻党的十八大关于大力推进生态文明建设的战略部署，积极落实十八届三中全会关于加快生态文明制度建设的精神，根据《国务院关于加快发展节能环保产业的意见》（国发〔2013〕30 号）中关于在全国范围内选择有代表性的 100 个地区开展国家生态文明先行示范区建设，探索符合我国国情的生态文明建设模式的要求，国家发展改革委于 2013 年 12 月印发了《关于印发国家生态文明先行示范区建设方案（试行）的通知》（发改环资〔2013〕2420 号）；为贯彻落实《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》（中发〔2015〕12 号），加快推进生态文明制度建设，国家发展改革委于 2015

年 12 月印发了《关于开展第二批生态文明先行示范区建设的通知》（发改环资[2015]3214 号），同意了包括南通市在内的 45 个地区开展第二批生态文明先行示范区建设工作。

为扎实推进先行示范区建设，南通市政府制定了《2018 年国家生态文明先行示范区建设目标任务》，明确构建生态文化体系，强化生态行为文化，重点推进轨道交通 1 号线和 2 号线一期工程建设，实现城市交通与区域交通的一体化，缓解南通中心城区交通压力。因此，大力发展轨道交通是南通市落实建设生态文明先行示范区的重要举措之一。

2、轨道交通行业属于资源节约、环境保护范畴

轨道交通具有低能耗、低排放、低污染的特点，属于资源节约、环境保护的范畴，是城市交通可持续发展的大势所趋。对于有较大客运量需求的城市交通系统而言，轨道交通因具备运输时刻准点率高、乘坐条件相对舒适等特点，已成为城市客流群体较为青睐的出行方式，并将逐步改变城市居民的出行习惯。一方面地铁相对于私家车、出租车、公交车等其他交通工具而言，本身在节约能源、二氧化碳减排和污染物减排等方面效果显著；另一方面由于地铁的广泛运用，一定程度上能降低甚至完全替代出行人员对私家车、出租车、公交车等其他交通工具的依赖，从而进一步节约能源并降低二氧化碳和污染物的排放。

本期债券募投项目能从节能、二氧化碳减排、污染物减排三个方

面带来显著的资源节约、环境保护效益。经初步测算，至 2047 年，本期债券募投项目年均可完成 233,154.70 万人公里的客运工作量，节省约 99,391.78 吨标准煤；减排 66,592.49 吨碳，即减排 244,172.47 吨二氧化碳；运营后，上述项目每年可降低 NO_x 排放量 302.16 吨、CO 排放量 1,342.03 吨、NMVOC 排放量 1,417.52 吨、SO₂ 排放量 24.18 吨、PM₁₀ 排放量 29.80 吨。综上，本期债券募投项目节约资源、保护环境效果十分显著。

（九）募投项目符合相关政策要求

国家发展改革委于 2014 年批复了《南通市城市轨道交通近期建设规划（2014~2020 年）》（以下简称“南通轨交近期规划”），明确建设 1 号线一期工程和 2 号线一期工程，形成轨道交通基本骨架。上述批复依据政策为《国务院办公厅关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》（国办发〔2003〕81 号），南通市符合“国办发〔2003〕81 号”对申报建设地铁的城市的相关要求，具体情况如下：

表：申建地铁城市标准对比情况

单位：亿元、万人、万人次

序号	项目	指标	南通市（2017 年）
1	地方财政一般预算收入	>100.00	590.60
2	国内生产总值	>1,000.00	7,734.64
3	城区人口	>300.00	482.35
4	规划线路的客流规模 ⁵	>3.00	3.21 ⁶

⁶1 号线建设规划阶段预测高峰单向小时最大断面流量

南通市符合“国办发〔2018〕52 号”对申报建设地铁的城市的相关要求，南通城市轨道交通 1 号线一期工程规划设计符合“国办发〔2018〕52 号”对地铁线路的要求，具体情况如下：

表：申建地铁标准对比情况

单位：亿元、万人次/公里、万人次

序号	项目	指标	南通市(2018 年)	南通市(2019 年)	南通市(2020 年)
1	地方财政一般预算收入	≥ 300.00	606.19	619.26	639.3
2	地区生产总值	$\geq 3,000.00$	8,753.23	9,383.39	10,036.31
3	市区常住人口	≥ 300.00	490.50	498.36	- ⁷
4	初期客运强度	≥ 0.70	0.70		
5	远期客流规模	≥ 3.00	3		
6	项目总投资中财政资金投入	$\geq 40\%$	40%		

自 2018 年起，南通市地方财政一般预算收入均高于 300 亿元、地区生产总值均高于 3,000 亿元、市区常住人口均大于 300 万人；根据项目可研报告，南通城市轨道交通 1 号线一期工程初期客运强度为每日 0.7 万人次/公里、远期客流规模达到单向高峰小时 3 万人次、项目总投资中财政资金投入为总投资的 40%，上述指标均符合“国办发〔2018〕52 号”文。

综上，南通市各项指标及 1 号线规划设计符合“国办发〔2003〕81 号”和“国办发〔2018〕52 号”中对申报地铁城市和线路的基本要求，本期债券募投项目 1 号线一期工程已办理项目相关合法手续并开工

⁷ 南通市区 2020 年常住人口数据尚未公布

建设。

四、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权利，发行人与中国银行股份有限公司江苏省分行签订了《2019 年南通城市建设集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》，特聘请中国银行股份有限公司江苏省分行担任偿债资金账户和募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与《募集说明书》中披露的一致。

发行人计划财务处将负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

五、偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。本期债券发行人将以项目收入、自身经营收入和多元化融资渠道保证债券的利息支付及本金兑付。

（一）发行人良好的自身偿付能力

1、经营情况

发行人作为南通市轨道交通建设、营运及管理等方面的唯一主体，具有区域垄断优势，市场稳定。发行人较强的经营实力、盈利能力和良好的资产流动性，是本期债券按期偿付的坚实基础。

表：近三年发行人营业收入、净利润、经营性现金流情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	450,339.26	313,877.78	434,578.27
净利润	40,451.66	21,542.14	30,863.39

归属于母公司所有者的净利润	31,237.72	14,004.66	25,567.45
经营活动产生的现金流量净额	188,859.26	-178,124.28	253,872.48

发行人业务较为稳定，经营状况良好。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的营业收入分别为 434,578.27 万元、313,877.78 万元和 450,339.26 万元，净利润分别为 30,863.39 万元、21,542.14 万元和 40,451.66 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 25,567.45 万元、14,004.66 万元和 31,237.72 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 253,872.48 万元、-178,124.28 万元和 188,859.26 万元。

发行人最近三个会计年度归属于母公司股东的净利润 25,567.45 万元、14,004.66 万元和 31,237.72 万元，均实现盈利，最近三年年平均归属于母公司股东的净利润为 23,603.28 万元，按照 2021 年 6 月 16 日前 30 个工作日的平均中债 AAA（7 年期）企业债到期收益率 3.90% 计算，本期债券存续期内各年利息分别为 5,460.00 万元、5,460.00 万元、5,460.00 万元、4,368.00 万元、3,276.00 万元、2,184.00 万元和 1,092.00 万元，预计近三年年平均归属于母公司股东的净利润足以支付发行人本期债券一年的利息。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产负债率为 57.80%，处于行业平均水平。未来，随着城市基础设施投入的不断加大，发行人的收入及盈利水平将持续增强，将为本期债券的偿付提供有力保障。

2、偿债能力

表：近三年发行人主要偿债能力数据及指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末

流动资产合计	4,325,441.86	4,199,685.49	4,236,823.51
流动负债合计	2,291,356.27	1,825,514.28	1,122,300.29
流动比率（倍）	1.89	2.30	3.78
速动比率（倍）	1.07	1.36	2.18
资产负债率（%）	57.80	52.97	49.57
EBITDA	197,279.41	115,650.11	118,299.73
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.22	1.23	1.20

注：

- 1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计
- 2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（1）短期偿债能力

从短期偿债能力指标来看，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的流动比率分别为 3.78、2.30 和 1.89，速动比率分别为 2.18、1.36 和 1.07，速动比率整体呈下降。2019 年末，发行人流动比率、速动比率大幅下降，主要系一年内到期的应付债券划分至一年内到期的非流动负债导致流动负债大幅增加。2020 年末，发行人流动比率、速动比率持续下降，主要系新增合并范围子公司导致应收账款、预收账款等流动负债大幅增加所致。总体来看，发行人流动比率与速动比率较高，处于行业中等偏上水平，短期偿债能力较强。

（2）长期偿债能力

从长期偿债能力指标来看，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人的资产负债率分别为 49.57%、52.97%和 57.80%，呈小幅上升态势，发行人的资产负债率处于行业中等水平。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人 EBITDA 分别为 118,299.73 万元、115,650.11

万元和 197,279.41 万元，呈波动上升趋势，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.20、1.23 和 2.22，总体呈稳步上升态势。

总体上看，发行人资产负债水平适中、资产流动性较好、财务比率表现良好，体现出发行人具有较强的偿债能力，能够支持本期债券本息的足额、按时偿还。

（二）募投项目稳定的收益

本期债券拟募集资金 14 亿元。其中，7 亿元拟用于南通市城市轨道交通 1 号线一期工程，7 亿元拟用于补充营运资金。

南通市城市轨道交通 1 号线一期工程运营期所产生的收益以运营票价收入为主，商业开发、广告及租赁收入等其他营业外收入为辅。南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目在全部 25 年运营期内的总收入合计为 1,774,937.00 万元，净收益合计为 155,302.00 万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的存续期利息 14,000.00 万元（利息按 4.00%测算）。在全部 25 年运营期内，该项目的经济内部收益率(EIRR)为 10.53%，经济净现值（ $i=8\%$ ）(ENPV)为 508,504.00 万元。项目收支分析表如下：

表：南通市城市轨道交通 1 号线一期工程项目收支分析表

单位：万元

项目	建设期					运营期							
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	本期债券存续期内合计	2028-2047 年合计	运营期内合计
				本期债券存续期									
一、项目总收入	-	-	-	-	-	25,908.00	38,862.00	43,180.00	44,981.00	46,857.00	199,788.00	1,575,149.00	1,774,937.00
二、成本费用	-	-	-	-	-	45,717.00	54,404.00	57,060.00	57,960.00	58,897.00	274,038.00	1,345,597.00	1,619,635.00
三、项目净收益	-	-	-	-	-	-19,809.00	-15,542.00	-13,880.00	-12,979.00	-12,040.00	-74,250.00	229,552.00	155,302.00
四、融资费用	-	-	-	2,800.00	2800.00	16,800.00	16,240.00	15,680.00	15,120.00	14,560.00	84,000.00	-	84,000.00
1、本期债券还本	-	-	-	-	-	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	70,000.00	-	70,000.00
2、本期债券利息	-	-	-	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	1,680.00	1,120.00	560.00	14,000.00	-	14,000.00

由于轨道交通项目运营成本较高，盈利性较差，因此南通市人民政府发布了《市政府办公室关于印发<南通市城市轨道交通运营服务成本规制暂行办法>的通知》（通政办发〔2019〕54号）（下称“《办法》”），制定了轨道交通票款补贴核定办法。南通市政府根据实际客运量，对通过成本规制核定的运营成本与乘客实际支付票价之间的差额扣除核定的经营收益予以补贴，将补贴款直接拨付至南通城市轨道交通有限公司。票款补贴自线路试运营之日起计算。《办法》将为本次募投项目的收益提和本期债券的偿付提供有力保障。

综上所述，本期债券的募投项目南通市城市轨道交通1号线一期工程在全部运营期25年内的总收入合计为1,774,937.00万元，净收益合计为155,302.00万元，能够覆盖本期债券用于该项目部分的利息14,000.00万元（利息按4.00%测算），为本期债券的偿付提供了保障。在全部25年运营期内，该项目的经济内部收益率（EIRR）为10.53%，经济净现值（ $i=8\%$ ）（ENPV）为508,504.00万元，本项目经济费用效益分析可行，且具有一定的风险承受能力。

（三）本期债券的偿债计划

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

从本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务负责人任组长，其他相关职能部门的专业人员任组员，所有成员将保持相对稳定。自本期债券付息日或兑付日之前的 7 个工作日（T-7 日）起至付息日或兑付日结束，偿付工作小组全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、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以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。同时，公司在正常经营的基础上，将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：其一，充分调动公司自有资金及经营性现金流；其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

（四）、偿债保障制度性安排

1、聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请海通证券担任本期债券的债权代理人，并与之签订《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，海通证券将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

发行人与债权代理人为本期债券制定了《2018 年南通城市建设

集团有限公司绿色债券债券持有人会议规则》，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请账户及资金监管人

为保证债券持有人利益，发行人聘请中国银行股份有限公司江苏省分行担任本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户监管人，由监管银行对本期债券存续期内的募集资金和偿债资金的划拨和使用情况进行监管。

发行人、债权代理人和监管银行三方签订了《资金及账户监管协议》，其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金余额小于当年应付利息/本息时，监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。

六、发行人承诺

公司承诺在本期债券存续期间变更资金用途前将及时在中国债券信息网、上海证券交易所管网和其他指定的平台披露有关信息。

第四条 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称	:	南通城市建设集团有限公司
公司类型	:	有限责任公司（国有独资）
住所	:	南通市工农南路 150-1 号政务中心北楼十楼
法定代表人	:	李维贤
注册资本	:	1,005,500.00 万元
实缴资本	:	1,632,510.00 万元
成立日期	:	2012 年 12 月 7 日
邮政编码	:	226007
统一社会信用代码	:	913206000586539525
电话	:	0513-59001811
传真号码	:	0513-59001807
所属行业	:	土木工程建筑业
经营范围	:	城市道路、桥梁、轨道交通、绿化造园、景区建设、城市基础设施、市政公用设施的建设；建筑材料的销售。（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）

发行人作为南通地区最重要的城市基础设施建设和国有资产经营主体，形成了以轨道交通建设、城市基础设施建设、污水服务、绿化服务、城市照明、保安服务、物资销售、自来水业务及港口建设与经营等为核心的业务格局。

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总计 9,133,082.55 万元，负债合计 5,278,759.81 万元，净资产合计 3,854,322.75 万元，资产负

债率 57.80%。2020 年发行人实现营业收入 450,339.26 万元，实现净利润 40,451.66 万元。

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2012 年 12 月 7 日，经几次增资后，截至 2021 年 3 月末，公司注册资本为 1,005,500.00 万元。

2012 年 8 月 13 日，发行人系经南通市人民政府“通政复[2012]16 号”《南通市人民政府关于组建南通城市建设集团有限公司的批复》批准设立的国有独资公司，注册资本 50 亿元，由市政府授权南通市国有资产监督管理委员会（以下简称“南通市国资委”）履行出资人职责，市城乡建设局负责行业管理和业务指导。发行人成立于 2012 年 12 月 7 日，成立时的实收资本为 10 亿元人民币。

2012 年 12 月 6 日，南通万隆会计师事务所有限公司出具“通万会验字”[2012] 067 号《验资报告》，经其审验，截至 2012 年 12 月 6 日止，发行人收到南通市国资委首次缴纳的注册资本金 10 亿元人民币，全部以货币出资。

2013 年 1 月 30 日，南通万隆会计师事务所有限公司出具“通万会验字”[2013] 005 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 1 月 29 日止，发行人收到南通市国资委第二次缴纳的注册资本金 7 亿元人民币，全部以货币出资。

2013 年 4 月 11 日，南通万隆会计师事务所有限公司出具“通万会验字”[2013] 023 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 4 月 10 日止，发行人收到南通市国资委第三次缴纳的注册资本金 3 亿元人民币，全部以货币出资。

2013 年 5 月 9 日，南通万隆会计师事务所有限公司出具“通万会

验字”[2013] 031 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 5 月 8 日止，发行人收到南通市国资委第四次缴纳的注册资本金 10 亿元人民币，全部以货币出资。

2013 年 6 月 27 日，南通爱德信会计师事务所有限公司出具“通爱会内验”[2013] 048 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 5 月 31 日止，发行人收到南通市国资委第五次缴纳的注册资本金 83,560,000 元人民币，出资方式由资本公积转为实收资本。

2013 年 7 月 17 日，南通万隆会计师事务所有限公司出具“通万会验字”[2013] 050 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 7 月 1 日止，发行人收到南通市国资委第六次缴纳的注册资本金 963,584,480 元人民币，出资方式由资本公积转为实收资本。

2013 年 8 月 8 日，南通爱德信会计师事务所有限公司出具“通爱会内验”[2013] 066 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 7 月 31 日止，发行人收到南通市国资委第七次缴纳的注册资本金 360,693,200 元人民币，本次出资为非货币方式（股权）出资，南通市人民政府国有资产监督管理委员会以其拥有的南通市绿化造园开发有限公司、南通市东港排水有限公司、南通市洪江排水有限公司等 3 家单位 100%的股权评估作价后注入。

2013 年 11 月 4 日，南通新天会计师事务所有限公司出具“通新天验”[2013] 063 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 11 月 3 日止，发行人收到南通市国资委第八次缴纳的注册资本金 56,161,742 元人民币，全部以实物房产出资。

2013 年 12 月 13 日，南通新天会计师事务所有限公司出具“通新天验”[2013] 074 号《验资报告》，经其审验，截至 2013 年 12 月

12 日止，发行人收到南通市国资委第九次缴纳的注册资本金 536,000,578 元人民币，出资方式由资本公积转为实收资本。

以上，发行人累计收到南通市国资委分九次缴纳的注册资本 50 亿元。

2014 年 3 月 20 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行人注册资本从 50 亿元变更为 55.80 亿元人民币，增加的 5.80 亿元是用南通城市建设集团有限公司的资本公积转增，拟转增账面资本公积已经会计师事务所审计，出资时间为 2014 年 3 月 20 日。

2014 年 11 月 28 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行人注册资本从 55.80 亿元变更为 5,784,118,559.40 元人民币，增资的 204,118,559.40 元是南通市人民政府国有资产监督管理委员会以持有的南通洁源环保科技有限公司经评估的全部股权作为出资，出资时间为 2014 年 11 月 28 日。

2014 年 12 月 15 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行人注册资本从 5,784,118,559.40 元变更为 6,055,000,000 元人民币，增加了 270,881,440.60 元。其中，用南通市国资委位于芦泾港 6 号的古港花都盆景展示中心实物资产及南通市污水处理中心提标改造实物资产作价投入，上述实物资产已经南通跃龙土地房地产评估咨询有限公司和江苏振兴资产评估有限公司估价评估，并出具了通龙房地估[2014]字第 200 号估价报告和苏振兴评报字[2014]009 号评估报告，评估值合计为 26,976.94 万元，作价 26,976.94 万元投入；另外，用南通城市建设集团有限公司账面资产资本公积转增，账面资本公积为 1,573,854.29 元，其中 1,112,040.6 元转为注册资本。

2016 年 6 月 20 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行

人注册资本从 6,055,000,000 元变更为 7,055,000,000 元人民币。本次由南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资，出资额为 163,542.79 万元，其中 100,000 万元作为注册资本，剩余 63,542.79 万元记作南通城市建设集团有限公司资本公积。增加注册资本的 100,000 万元出资方式为货币，另外出资的 63,542.79 万元出资方式为实物。

2016 年 11 月 16 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行人注册资本从 7,055,000,000 元变更为 7,555,000,000 元人民币。本次增加的 500,000,000 元仍由南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资，出资方式为货币。

2018 年 4 月 2 日，南通市人民政府出具《市政府关于城建集团与国投公司实施资产重组事项的批复》（通政复[2018]28 号），同意南通城市建设集团有限公司和南通国有资产投资控股有限公司依法实施资产重组。重组方式为，将南通市国资委持有的南通国投全部权益（不含南通兴东机场有限公司所有权益）授权南通城建经营管理。南通国投成为南通城建的全资子公司，南通城建对其履行出资人职责。

2018 年 6 月 4 日，南通市国资委作出《出资人决定》，将发行人注册资本从 7,555,000,000 元变更为 10,055,000,000 元人民币。

南通城建已于 2018 年 6 月 6 日完成工商变更登记手续，并领取新的营业执照。南通国投已于 2018 年 7 月 20 日完成工商变更登记手续，并领取新的营业执照。

2018 年 12 月 31 日，南通市国资委作出“通国资发[2018]322 号”《关于同意南通城市建设集团有限公司注册资本的批复》，同意将市

财政已拨付给发行人用于轨道建设的资金 1,030,100,000.00 元增加注册资本。根据南通市国资委“通国资发[2017]179 号”《关于同意增加南通城市建设集团有限公司 20 亿元注册资本的批复》，增加发行人注册资本 20 亿元。两次增资合计增加发行人注册资本 3,030,100,000.00 元。

2020 年 1 月 3 日，南通市国资委作出《关于同意增加南通城市建设集团有限公司 14 亿元注册资本金的批复》（通国资发〔2020〕6 号），同意将市财政已拨付的 14 亿元轨道专项基金转增注册资本。

2020 年 8 月 3 日，南通市财政局出具《关于对轨道交通 2 号线一期工程抗疫特别国债资金进行账务处理的函》（通财函〔2020〕44 号），将轨道交通 2 号线一期工程抗疫特别国债额度 8.8 亿元下达轨道公司作为轨道交通 2 号线一期工程资本金，目前公司已收到 8.4 亿元计入实收资本，剩余 4,000 万元待收款后计入实收资本。

经历上述多次增资后，截至 2020 年末，公司注册资本为 1,005,500.00 万元，实收资本为 1,632,510.00 万元⁸。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

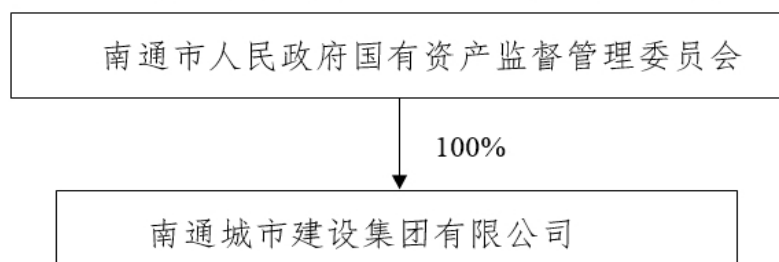
三、发行人股东情况

（一）发行人股权结构

发行人是南通市人民政府国有资产监督管理委员会设立的国有独资公司，现注册资本 1,005,500.00 万元，由南通市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资，持有发行人 100.00% 股权。截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：

⁸注册资本工商变更正在进行中。

图：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人是由南通市国资委独家出资设立的国有企业。南通市国资委是发行人的唯一股东和实际控制人。截至本期债券募集说明书签署日，实际控制人未发生变化，控股股东持有公司股份无被质押情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 38 家，其中直接控股子公司共 20 家，基本情况如下：

表：发行人合并范围内子公司列表

单位： %

序号	子公司名称	级次	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	南通国发物资供应有限公司	1	南通	沥青及沥青制品、建筑材料等的销售	100.00	投资设立
2	南通国源水务有限公司	1	南通	水利基础设施项目建设等	100.00	投资设立
3	南通沪通铁路大桥控股有限公司	1	南通	沪通铁路大桥项目投资建设、运营	100.00	投资设立
4	南通洁源环保科技有限公司	1	南通	环境保护	100.00	授权转入
5	南通江海大道快速化工程有限公司	1	南通	道路工程施工、城市基础设施投资	56.25	投资设立
6	南通新晟城市发展有限公司	1	南通	公路工程、公路路面工程、公路路基工程、桥梁工程	82.15	投资设立
7	南通城市建设集团项目管理有限公司	1	南通	城市照明、监控设施管理	100.00	投资设立
8	南通国盛城镇建设发展有限公司	1	南通	城市基础设施投资、开发、建设；有形市场投资	100.00	投资设立
9	南通固盛建材有限公司	2	南通	商品混凝土的研制、生产、销售	75.00	投资设立

10	南通市保安服务有限公司	1	南通	门卫、巡逻、守护（含武装守护）、押运（含武装押运）、随身护卫	100.00	授权转入
11	南通市通安机动车检测有限公司	2	南通	机动车检测	100.00	授权转入
12	南通市红旗机动车驾驶员培训有限公司	2	南通	机动车驾驶员培训服务	100.00	授权转入
13	南通市保安培训学校	1	南通	为公安机关依法许可的保安机构、企事业单位等培训合格的保安人员	100.00	投资设立
14	南通江海威豹外包服务有限公司	2	南通	金库托管；现金保管处理；尾箱寄存；现金清分清点；	100.00	投资设立
15	南通通安聚龙外包服务有限公司	2	南通	软件外包服务；技术服务、技术开发	100.00	投资设立
16	南通市绿化造园开发有限公司	1	南通	园林绿化工程、土建工程施工；绿化养护；	100.00	授权转入
17	南通新纪元花卉有限公司	2	南通	花、鸟、虫、鱼、花卉盆景，园林器具，花卉种子、种球、种苗、花肥、花药、花卉装饰艺术品	100.00	授权转入
18	南通润绿园林工程有限公司	2	南通	园林工程施工；园林技术咨询，堆场服务；园林机械生产、销售；花卉、盆景、苗木种植、销售。	100.00	授权转入
19	南通市华艺物业有限公司	2	南通	物业管理；自有房屋租赁；室内外装饰装潢服务；绿化养护；停车场服务。	100.00	授权转入

20	南通铁建建设构件有限公司	1	南通	盾构管片及其他混凝土预制构件、商品混凝土、金属材料	51.00	投资设立
21	江苏致豪房地产开发有限公司	1	南通	房地产开发（壹级资质）；房屋买卖、置换、租赁；装饰装潢服务；	70.00	授权转入
22	南通北城致豪房地产开发有限公司	2	南通	房地产开发经营；自有房屋租赁；装饰装潢服务；建筑工程咨询及管理。	70.00	授权转入
23	南通诚文房地产开发有限公司	2	南通	实业投资；自有房屋租赁；装饰装潢服务；建筑工程管理及咨询服务；房地产开发经营	100.00	授权转入
24	南通路桥工程有限公司	2	南通	公路工程施工（公路路面工程、公路路基工程），桥梁工程施工，市政公用工程施工	85.00	非同一控制下的企业合并
25	南通市城市照明管理处	1	南通	承接动力和室内外道路照明、建筑照明设计施工和维修	100.00	授权转入
26	南通五山建设发展有限公司	1	南通	建筑工程、园林绿化工程施工及管理养护；	100.00	投资设立
27	南通城市轨道交通有限公司	1	南通	城市轨道交通工程项目施工	100.00	投资设立
28	南通国有资产投资控股有限公司	1	南通	投资、资本运营、产权管理	100.00	授权转入
29	南通新源投资发展有限公司	2	南通	投资及咨询服务；新能源的技术开发、资源利用、经营管理	100.00	授权转入

30	南通国信资产管理有限公司	2	南通	资产投资、资产受托管理、投资管理咨询等	100.00	授权转入
31	南通市燃气有限公司	2	南通	焦炭、焦油及炼焦副产品经营，煤气管道、表、灶的安装维修	100.00	授权转入
32	南通水务集团有限公司	2	南通	自来水的生产和供应；污水收集处理及排放	69.26	授权转入
33	南通港口集团有限公司	2	南通	港口码头的建设与经营	100.00	授权转入
34	南通市公共交通有限公司	2	南通	客运、汽车修理	100.00	授权转入
35	南通汽运实业集团有限公司	2	南通	班车、旅游、包车客运；公交客运；货物、集装箱运输；客货联运；	66.62	授权转入
36	南通市通安后勤服务有限公司	1	南通	食品经营；烟草制品零售	100.00	授权转入
37	南通新通安投资开发有限公司	1	南通	机动车驾驶员培训教练场经营服务；餐饮服务；住宿服务；	100.00	授权转入
38	南通通安汽车修理有限公司	1	南通	机动车修理和维护；汽车零配件批发；汽车零配件零售；	100.00	授权转入

发行人主要子公司具体情况如下：

1、南通市绿化造园开发有限公司

南通市绿化造园开发有限公司，成立于 1990 年 7 月 28 日，注册地址为南通市北大街 108 号，法定代表人杨京锋，注册资本 3,461.56 万元。经营范围为园林绿化、花卉种植、小品建筑、园林古建、土建、城市雕塑、建筑装璜服务；花卉盆景、苗木、园林工具、鸟、虫、鱼、

建筑材料、装璜材料、日用百货、日用杂品、五金交电、服装鞋帽批发、零售；绿化培训及咨询、自有房屋租赁、花卉租摆、门房、停车场管理服务。

截至 2020 年末，绿化造园总资产 23,571.34 万元，净资产 11,661.93 万元，2020 年实现主营业务收入 17,448.59 万元，净利润 1,470.82 万元。

2、南通市保安服务有限公司

南通市保安服务有限公司，成立于 1992 年 9 月 28 日，注册地址为南通市崇川区石桥路 333 号，法定代表人沈鑫华，注册资本 1,563.00 万元。许可经营范围为门卫、巡逻、守护（含武装守护）、押运（含武装押运）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护；劳务派遣（以上项目按许可证核定的范围和期限经营）；人力资源中介服务；国内人力资源服务外包；标牌制作；销售防盗、防火、报警等安全设备及器材（除专营）及售后服务；照相服务；停车场管理服务；道路普通货物运输；货运代理；普通货物仓储；物业管理；以服务外包形式从事银行专用设备的租赁（除金融租赁）、寄库服务、银行自助设备的日常维护及管理、纸（硬）币清分整理服务。

截至 2020 年末，市保安服务公司总资产 40,756.75 万元，净资产 17,950.64 万元，2020 年实现主营业务收入 27,452.01 万元，净利润 2,735.14 万元。

3、南通国有资产投资控股有限公司

南通国有资产投资控股有限公司是南通市人民政府出资设立并被授予国有资产投资主体的国有独资公司，是市政府授权经营的集产权运营、投融资于一体的综合性国有资产经营公司。公司经营范围为：

投资、资本运营、产权管理；接受市政府委托承担城市建设及政府性投资项目的投资、运营和管理；管理使用、统筹安排财政拨付的专项资金；受国资委委托履行出资人职能。

截至 2020 年末，南通国投总资产 4,325,860.54 万元，净资产 2,050,055.65 万元，2019 年实现主营业务收入 248,330.09 万元，净利润 11,477.87 万元，主要来源于自来水业务及港口类业务收入。

4、南通铁建建设构件有限公司

南通铁建建设构件有限公司成立于 2017 年 12 月 07 日，注册地位于南通苏通科技产业园区南通农场原大明砖瓦厂内，法定代表人为朱峭嵘。公司经营范围：盾构管片及其他混凝土预制构件、商品混凝土、金属材料、建筑材料的生产、销售；普通货物道路运输、罐体运输；机械设备的租赁；房屋建筑工程、市政工程施工；预应力混凝土轨枕生产。

截至 2020 年末，南通铁建总资产 39,665.24 万元，净资产 17,701.75 万元，2020 年实现主营业务收入 28,313.45 万元，净利润 4,312.56 万元。

5、南通国盛城镇建设发展有限公司

南通国盛城镇建设发展有限公司成立于 2014 年 07 月 07 日，注册地位于江苏省南通市崇川区紫东花苑 85 幢，法定代表人为冒俊。经营范围包括城市基础设施投资、开发、建设；有形市场投资；土地一级开发；城镇化建设项目的工程施工；工程管理；花卉盆景、苗木、园林工具、建筑材料、装潢材料、金属材料、照明器材、监控设备、办公用品及耗材、五金交电、普通机械及配件、电子产品、工艺品的销售。

截至 2020 年末，南通国盛总资产 70,140.64 万元，净资产 34,251.50 万元，2020 年实现主营业务收入 23,470.90 万元，净利润 430.08 万元。

6、江苏致豪房地产开发有限公司

江苏致豪房地产开发有限公司成立于 2007 年 03 月 16 日，注册地位于南通市港闸区港兴路 333 号，法定代表人为冯惇。经营范围包括房地产开发（壹级资质）；房屋买卖、置换、租赁；装饰装潢服务；建筑工程咨询及管理；现代农业生产技术的研发；农业种植；农副产品销售；预包装食品批发与零售；苗木种植、收购、销售；中草药种植；机械设备租赁；办公用品及厨房用品租赁；以下项目限分支机构凭许可证经营：禽类养殖；种苗繁殖；餐饮服务。

截至 2020 年末，公司总资产 438,158.91 万元，净资产 73,519.53 万元，2020 年实现主营业务收入 48,121.51 万元，净利润 9,015.43 万元。

7、南通城市轨道交通有限公司

南通城市轨道交通有限公司，成立于 2016 年 12 月 19 日，注册地址为南通市崇川区工农南路 150 号-111 楼，法定代表人王智，注册资本 643,000.00 万元。经营范围为城市轨道交通工程项目施工；土地开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，轨道公司总资产 2,133,376.18 万元，净资产 726,555.42 万元，2019 年实现主营业务收入 0.00 万元，主要系南通地铁 1 号线项目尚处于施工阶段，未投入运营；净利润-36.73 万元。轨道公司主要负责南通地铁工程建设，截至 2020 年底地铁尚未投入运营并产生收入。

（二）发行人的参股子公司

截至 2020 年末，发行人合并口径的参股子公司共 27 家。其中，
发行人主要联营、合营企业情况介绍如下：

表：发行人主要参股公司

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	南通港宇拖轮服务有限公司	南通	100.00	水上运输		50.00%
2	南通大众燃气有限公司	南通	28,000.00	燃气生产和供应业		50.00%
3	南通天城餐厨废弃物处理有限公司	南通	11,500.00	废弃资源综合利用业		20.00%
4	南通国润融资租赁有限公司	南通	30,000.00	租赁业	20.00%	
5	铁建重工南通有限公司	南通	10,000.00	制造业	10.00%	
6	江苏华电华汇能源有限公司	南通	25,180.00	批发业	10.00%	
7	江苏沪通大桥有限责任公司	南通	479,383.00	投资服务		18.64%
8	南通石化产品交易中心有限公司	南通	1,000.00	服务业		28.00%
9	平安南通城市发展投资基金中心 (有限合伙)	南通	500,000.00	服务业		30.00%
10	南通市产业投资母基金有限公司	南通	500,000.00	服务业		2.00%
11	南通天生港发电有限公司	南通	5,298.00	电力、热力生产和供应业		29.98%
12	南通江天化学股份有限公司	南通	8,020.00	生产、制造		15.00%
13	南通新源环保有限公司	南通	5,000.00	生态环保和环 境治理业		30.00%
14	南通中燃船舶燃料有限公司	南通	3,080.80	批发业		25.00%
15	南通华发船舶服务有限公司	南通	300.00	服务业		36.00%
16	南通畅行科技股份有限公司	南通	4,000.00	服务业		50.00%
17	南通市崇川区紫琅农村小额贷款 有限公司	南通	7,000.00	金融业		30.00%
18	南通友好出租汽车有限公司	南通	100.00	运输业		47.00%
19	江苏快鹿南通汽车运输有限责任 公司	南通	600.00	运输业		40.00%
20	江苏大运交通运输集团股份有限 公司	南通	20,000.00	运输业		20.00%

21	江苏广汇交通能源有限公司	南通	1,000.00	零售业		27.00%
22	南通老万年文化传媒有限公司	南通	200.00	服务业		40.00%
23	南通市通州区畅行公共交通有限公司	南通	1,000.00	运输业		49.00%
24	如东畅行公共交通有限公司	南通	3,000.00	圆弧		49.00%
25	南通众和企业转贷服务有限公司	南通	5,000.00	金融业		18.00%
26	南通招通置业有限公司	南通	100,000.00	房地产业		20.00%
27	沪宁城际铁路股份有限公司	南通	6,185.999.00	土木工程建筑行业	-	-

1、江苏华电华汇能源有限公司

江苏华电华汇能源有限公司成立于 2018 年 7 月 6 日，注册资本 25,180 万人民币，住所江苏省南通市崇川区星城路 299 号创源科技园 2 号楼 4 层，法定代表人为王建东。经营范围为天然气销售（仅限燃料用途），天然气管道（网）投资、管理，天然气利用技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，江苏华电华汇能源有限公司资产总计为 7.13 亿元，所有者权益合计为 1.28 亿元；2020 年度实现营业收入 0.05 亿元，实现净利润-0.04 亿元。

2、南通天生港发电有限公司

南通天生港发电有限公司成立于 1994 年 9 月 28 日，注册资本 5,298.00 万美元，住所为江苏省南通市天生港镇，法定代表人为包晓明，经营范围为：从事生产销售电力、热力及相关产品；餐饮、住宿及配套服务；货物装卸、仓储的港口经营（集装箱、危险货物除外）；火电机组检修、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）。

截至 2020 年末，南通天生港发电有限公司资产总计为 43.58 亿

元，所有者权益合计为 28.19 亿元；2020 年度实现营业收入 18.75 亿元，实现净利润 1.99 亿元。

截至本募集说明出具之日，发行人不存在未转移产权、权益不清或合并依据不充分的权益投资情况。

五、发行人的公司治理、组织结构和独立性

（一）发行人公司治理机制

发行人是依据《中华人民共和国公司法》设立的国有独资有限责任公司。发行人依照《公司法》及现代公司制度要求，建立和完善法人治理结构，科学合理设立组织机构。发行人不设置股东会，设立了董事会、监事会、经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。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；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、董事会

公司设董事会，成员为 8 人，根据国有企业领导人员管理权限和《公司法》规定程序依法委派。其中职工董事 1 人，由职代会选举产生；股东董事 7 人，由股东任命，董事任期 3 年，任期届满经批准可以连任。董事会设董事长 1 人，副董事长 5 人，均从董事会成员中指定。董事会是公司的决策机构，决定公司的重大事项，行使下列职权：

- （1）决定集团的经营计划和投资方案；
- （2）制订集团的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制订集团的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订集团增加或者减少注册资本金以及发行集团债券的方案；
- （5）制订集团合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

- (6) 依法决定集团内部管理机构和人员编制的设置、调整方案；
- (7) 依法决定聘任或者解聘集团经营班子及派入子公司董事、监事成员；
- (8) 制定、修改、废除集团基本管理制度；
- (9) 审议决定集团年度投资计划，年度投资计划内的具体投资项目（包括股权投资、固定资产投资和金融资产投资）；
- (10) 审议决定集团年度融资计划；
- (11) 审议决定集团本部大宗物资（设备）、服务采购方案；
- (12) 审议决定集团年度资金调动和使用计划及单项资金调动和使用超过预算的事项；
- (13) 审议决定集团及子公司对外捐赠、赞助事项；
- (14) 审议决定集团借出资金、融资、对外（含子公司）担保计划以及超计划借出资金、融资、担保等事项；
- (15) 审议决定集团及子公司资产处置、资产损失核销事项；
- (16) 审议决定集团及子公司改制、兼并重组、上市以及资产置换、股（产）权转让、重要资产的质押、拍卖等事项；
- (17) 审议决定集团重大会计政策调整、会计估计变更和重大会计差错更正；
- (18) 审议决定集团及子公司领导人员薪酬和奖金分配方案、集团各级管理人员履职待遇和业务支出管理方案；
- (19) 制订公司章程的修正草案；
- (20) 其他应由董事会审议和决定的事项。

2、董事长

董事长为公司法定代表人，任期三年，任期届满，可以连任。董

事长可以行使下列职权：

- （1）召集主持董事会会议；
- （2）检查董事会会议落实情况，并向董事会报告；
- （3）代表公司签署有关文件；
- （4）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处理权，但这类裁决和处置必须符合公司利益，并在事后向董事会报告。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名，监事会成员由国资委依法委派，职工监事由职代会选举产生。监事会主席由市国资委从监事会成员中指定。监事任期每届 3 年，任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

- （1）对公司董事的重大决策、公司的重大经营活动进行监督；
- （2）检查公司财务；
- （3）对公司的经营效益、国有资产保值增值、资产营运进行监督、评价；
- （4）对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- （5）当董事和高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （6）监事列席董事会会议。

4、总经理

公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，行使下列职权：

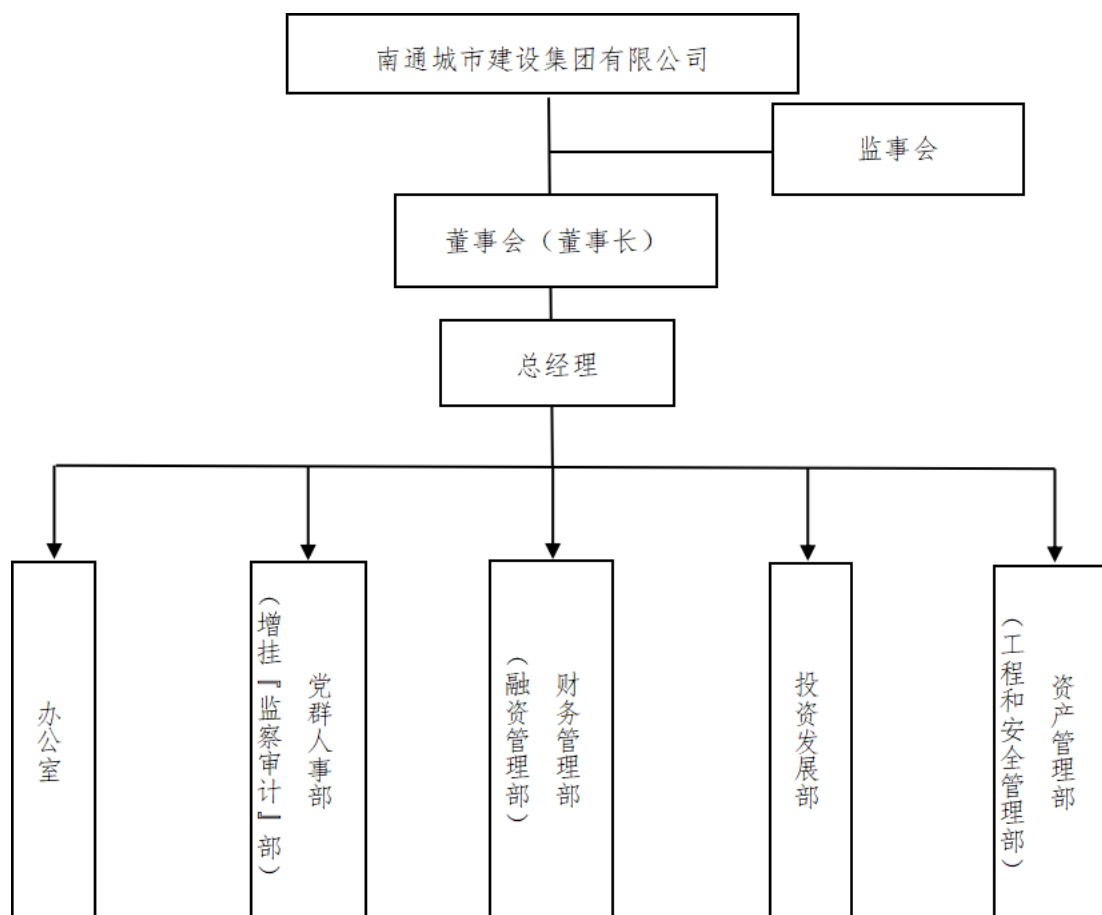
- （1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (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及人员编制和岗位设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的各项规章制度；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务部经理及其他高级管理人员；
- (7) 聘任或解聘除由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司在组织结构设置方面，本着精简、高效的原则，根据公司定位、业务特点及需要设置职能部门。截至本募集说明书出具之日，公司设置了办公室、党群人事部（增挂“监察审计部”）、财务管理部、融资管理部、投资发展部（增挂“合规风控部”）、资产管理部、工程和安全管理部等 7 个部门，集团本部中层及以下在编人数控制在 31 人以内，各职能部门之间在业务开展中既保持相互的独立性又保持协作的顺畅性。公司组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



1、办公室

负责集团日常行政事务，包括综合文秘、董事会、监事会、总经理办公会等会务、信息宣传、建议提案、联络接待、文件收发、文书档案、用印管理、保密工作、信息化建设、信访维稳、后勤保障、交办督办等；负责集团劳动工资、人事管理、人员招聘等人力资源管理工作。

2、党群人事部（增挂“监察审计部”）

负责集团党委主体责任相关工作，包括党委日常事务、党委会工作、党委综合文字材料；负责集团机构岗位设置、子公司班子建设、干部队伍建设、人才队伍建设；负责子公司年度薪酬管理、干部职工教育培训、企业文化建设、精神文明建设、群团工作等。

监察审计部：负责党内监督、内部审计、作风督查、廉洁从业教

育等党风廉政建设工作。

党群人事部和监察审计部合署办公。

3、财务管理部（融资管理部）

负责集团财务管理、预算管理、财务制度、收入、成本、税务、资金及理财管理、财务风险、收益收缴、财务印鉴票证及档案管理；工程项目预算、审计、决算管理。

融资管理部：负责集团债务管理和融资工作，包括编制债务计划、实施融资方案、审核对外担保、管控债务风险等。

4、投资发展部（增挂“合规风控部”）

负责集团发展战略、股权投资、自营投资项目管理，包括投资计划、项目论证与评价、基金投资、股权投资企业“三会”管理等。负责集团投资风险控制和法律事务，包括合同审查、法律顾问、文件把关等。

5、企业管理部（工程和安全管理部）

负责集团实际经营企业管理、资产管理等工作，包括集团本部及子公司目标制定与考核、运营分析、资产管理、改革改制、内控制度建设、子公司“三会”管理等。

工程和安全管理部：负责工程项目方案前期研究和管理，集团及子公司安全生产管理等。

（三）发行人内部控制制度

发行人重视内部控制体系的建设，依据相关法律、法规、规定和《南通城市建设集团有限公司章程》，制定并不断完善了一系列的内部控制制度。

1、人力资源管理

为有效开发和利用人力资源，发行人制定了《人事管理制度》、《员工招聘管理制度》、《员工学习培训管理制度》、《员工晋升与离职管理制度》、《各类补贴规范》、《请假制度》、《考勤制度》及《员工薪资管理办法（试行）》，规范招聘及离职程序，建立科学、合理的人力资源考核制度，建立具有竞争力的薪酬制度，以提高人力资本的使用效率。

2、筹资管理

发行人制定了《筹资决策及授权审批制度》、《融资业务管理办法》、《筹资风险评估制度》、《筹资执行管理制度》及《筹资偿付管理制度》，规定了筹资预算的编写内容和合格标准，确立了筹资方案的优选标准，投资融资部经理指导筹资项目办理人员编制筹资方案，集团每月定期召开办公会和董事会对当月筹资预算进行决策。集团每月定期召开集团办公例会和董事会，根据投资融资部提交的拟融资项目，就拟融资银行、金额、融资种类、借款主体、综合成本、担保方式、潜在风险等方面进行决策。

3、投资管理

发行人制定了《投资授权审批制度》、《可行性研究及评估制度》、《投资执行管理细则》、《投资跟踪管理制度》及《投资处置管理制度》，根据制度，投资部和综合事务部负责集团投资中可行性研究报告的编制、投资过程的管理及投资的处置。投资项目管理人员对项目的建设进度、资金投入、使用效果、运作情况、收益情况等全面的跟踪管理。

4、资金营运管理

发行人制定了《资金支付授权审批制度》、《间隙资金管理

办法》、《贷存挂钩办法》、《票据管理规范》、《现金管理制度》、《银行存款控制制度》、《资金安全管理制度》及《财务印章管理制度》，以促进资金合理循环与周转，提高资金使用效率。集团财务实行分级授权审核审批制度。理财期限要与资金存量、使用计划相配合合理确定，原则上最长不超过3个月。城市建设资金在保证资金安全、正常拨付的前提下，尽量压缩活期存款量，增加定期（协定）存款量，努力提高资金增值率。

5、采购和销售管理

发行人制定了《采购付款控制制度》、《采购预算管理制度》、《货款回收管理制度》、《物资采购制度》、《招标管理制度》及《中介机构聘用管理办法》。根据制度，应对采购过程的真实性、合法性、合规性和完整性进行审核。根据集团的年度销售计划，相关销售部门填写本部门的“采购预算申请单”上交物资采购部门。

6、工程项目管理

本集团工程项目，包括集团及南通沪通铁路大桥控股有限公司、南通国源水务有限公司、南通国盛城镇建设发展有限公司承担建设的轨道交通、城市道路、桥梁、隧道、广场、停车场、公交设施、交通设施、供水、供气、供热、排水、污水处理、垃圾处理、城市照明、园林绿化、景区建设、水利基础设施建设、土地一级开发、城镇化建设项目以及土石方填挖等新、改、扩建工程。发行人制定了《安全生产管理办法》和《电子招投标数字证书及电子签章管理制度》，工程项目包含立项、设计、招标、建设及验收等模块，电子招投标数字证书及电子签章在招投标过程具体使用中一般用于三个阶段：开标前的招标公告、图纸及工程量清单、招标文件等上传阶段；开评标时解密

招标文件阶段；评估结束后公示中标结果阶段。

7、担保管理

发行人制定了《担保业务授权审批制度》、《担保业务执行管理制度》、《担保风险评估制度》及《企业对外担保责任追究制度》，确定了对外担保、对内担保的细则，明确了担保的对象审查、担保的审批程序、担保的后续管理和相关人员的责任等。

8、财务报告管理

发行人制定了《会计凭证管理办法》、《财务报告编制管理制度》、《财务报告报送与披露管理制度》、《母公司合并财务报表管理制度》、《财务分析报告制度》、《会计档案管理制度》、《会计制度》及《税务管理制度》。明确了财务管理的基本任务和各个岗位的工作职责，明确了发行人集团本部及控股子公司财务报告的编制和分析工作，保证公司财务会计报告的真实、完整，强化了公司内部财务管理。发行人通过严格执行财务管理制度、规范财务管理工作，以促进经营业务发展，提高经济效益，防范财务风险。

9、对子公司的管理

发行人制定了《子公司管理控制办法》、《委派执行董事管理制度》、《下属单位“三重一大”事项报告备案管理办法》、《子公司重大投资项目管理控制制度》、《子公司负责人年度薪酬考核办法（试行）》、《子公司负责人年度薪酬管理办法（试行）》及《子公司负责人年度绩效薪酬考核计分办法》，基本建立了对下属子公司的管理体系。根据办法，发行人对子公司行使协调、监督、考核等职能，集团公司依照公司章程的规定向子公司委派高级管理人员，掌握子公司生产经营情况，要求其按照集团公司财务部门对报送内容和时间的要

求，及时报送财务报表，要求其定期向公司提交月份、季度、半年度、年度经营情况报告；建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度，从制度建设与执行以及经营业绩等方面进行综合考核，使公司对控股子公司的管理得到有效控制。

10、关联交易管理

发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》和国家、地方有关国资管理相关规定以及《南通城市建设集团有限公司公司章程》的有关规定结合公司实际情况，制订《南通城市建设集团有限公司关联交易制度》。该制度明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。该制度就关联交易价格的确定和管理、关联交易的审议程序、关联交易的表决程序以及关联交易合同的执行做出了规范。

（四）发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、机构、人员、财务、业务方面拥有充分的独立性。

（1）资产独立情况

发行人目前拥有的生产经营性资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在以资产、权益或信誉 of 控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动，没有受到其他限制。

（2）机构独立情况

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、

经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（3）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在控股股东担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬。

（4）财务独立情况

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

（5）业务经营独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：发行人拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，已在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；发行人能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源

制度和专门的劳动人事职能机构。发行人依据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规制定了公司章程、设立了董事会、监事会等组织机构，发行人高级管理人员的人事任免、职权行使等基本依据章程由发行人独立管理并行使权利。发行人的高管设置符合《公司法》规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》。截至募集说明书签署之日，公司人员基本情况如下：

（一）董事会人员情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
李维贤	男	1968 年 12 月	党委书记、董事长	2014 年 5 月至今
吴志华	男	1973 年 10 月	副董事长、总经理	2021 年 3 月至今
沙向军	男	1976 年 3 月	副董事长	2021 年 3 月至今
王丽红	女	1968 年 4 月	副董事长、副总经理	2018 年 4 月至今
沈鑫华	男	1963 年 11 月	职工董事	2016 年 1 月至今
马晓辉	男	1963 年 12 月	副董事长、董事	2021 年 3 月至今
顾圣全	男	1965 年 11 月	董事	2021 年 3 月至今

注：根据原公司章程要求董事会成员为 8 人，后根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于南通城市建设集团有限公司董事会、监事会成员的通知》（通国资干【2021】5 号），公司董事会成员调整为李维贤、吴志华、王丽红、沙向军、顾圣全、马晓辉、沈鑫华（职工董事），其中李维贤同志为董事长（法定代表人），吴志华、王丽红、沙向军同志为副董事长。

董事长，李维贤，男，1968 年 12 月出生，研究生学历，历任南通市建委办公室秘书；南通市建委政治处组织员、团委书记；南通市建设局计划财务审计科科长；通州市人民政府副市长（科技）、党组成员；南通市建设局副局长、党组成员。现任南通城市建设集团有限公司党委书记、董事长。

副董事长，吴志华，男，1973 年 10 月出生，大学学历，历任如皋市长江镇党委书记，青海省海南州贵德县委常委、副县长，兼海南州绿色产业发展园区管委会副主任，南通市供销合作总社调研员，南

南通市住房和城乡建设局副局长。现任南通城市建设集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

副董事长，沙向军，男，1976 年 3 月出生，大学学历，历任南通市旅游局办公室（政策法规处）主任、副局长、党组成员。现任南通城市建设集团有限公司副董事长。

副董事长，王丽红，女，1968 年 4 月出生，研究生学历。历任南通九天房地产开发有限公司总经理；南通国有置业集团有限公司副总经理、江苏盛和房地产开发有限公司副董事长、南通濠河建设投资有限公司总经理；南通国有资产投资控股有限公司副董事长、副总经理；南通国有资产投资控股有限公司副董事长、副总经理、南通新源投资发展有限公司董事长，南通天生港发电股份有限公司副董事长等职务。现任南通城市建设集团有限公司副董事长、副总经理。

董事，顾圣全，男，1965 年 11 月出生，大学学历，历任如皋县自来水厂副科长、团支部书记，南通市市政设施管理处施工员，南通市建委科员、副科长、科长、处长，南通市自来水公司党委书记、副总经理。现任南通城市建设集团有限公司党委副书记、公司董事。

董事，马晓辉，男，1963 年 12 月出生，大学学历，历任通棉一厂一纺工场质量员、工艺员、质量组长、主任助理、生产部副部长，南通大生西尔克副总经理，江苏大生集团有限公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、董事。现任江苏大生集团有限公司副董事长、总经理，公司董事。

职工董事，沈鑫华，男，1963 年 11 月出生，大专学历。历任开发区公安分局办公室主任；南通市公安局政治部宣教科副科长；南通市公安局指挥中心综合科副科长；南通市公安局指挥中心综合科科长；

南通市公安局警察学会秘书长；南通市公安局指挥中心副主任；南通市公安局治安警察支队副支队长；南通市保安服务有限公司执行董事、总经理。现任南通城市建设集团有限公司职工董事。

（二）监事会人员情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
汤晓芸	女	1973 年 5 月	监事	2021 年 3 月至今
陆宏鑫	女	1988 年 3 月	监事	2021 年 3 月至今
冯霞	女	1977 年 2 月	职工监事	2021 年 3 月至今
马强	女	1978 年 2 月	职工监事	2021 年 3 月至今
张同娥	女	1981 年 3 月	专职监事	2020 年 7 月至今

监事：汤晓芸，女，1973 年 5 月出生，大学学历，历任南通大众燃气有限公司工程管理岗位，南通市城乡建设局借用岗位，城建集团综合事务部副经理、综合事务部经理、办公室主任。现任南通城市建设集团有限公司党群人事部（监察审计部）部长。

监事：陆宏鑫，女，1988 年 3 月出生，硕士研究生学历，历任南通城市建设集团有限公司工程管理部员工。现任南通市纪委监委派驻南通城市建设集团有限公司纪检监察组监督检查室副主任。

职工监事：冯霞，女，1977 年 2 月出生，大学学历，历任中国石油化工股份有限公司南通石油分公司职员，南通市崇川区紫琅农村小额贷款有限公司财务副经理、经理，南通国有资产投资控股有限公司财务审计部副经理、监事会职工监事、经理，南通城市建设集团有限公司财务管理部部长。现任南通城市建设集团有限公司投资发展部部长、职工监事。

职工监事：马强，男，1978 年 2 月出生，大学学历，历任南通市规划设计院规划设计所副所长，南通苏通科技产业园控股发展有限公司处长、副总经理，南通城市建设集团园林建设管理有限公司副总

经理，南通国盛城镇建设发展有限公司副总经理。现任南通城市建设集团项目管理有限公司副总经理、职工监事。

专职监事、张同娥，女，1981 年 3 月出生，本科学历，历任南通苏宁电器有限公司总账会计、南通国美电器有限公司会计主管、南通华研精粹科技有限公司财务负责人、南通海珥玛科技股份有限公司财务经理、瑞华会计师事务所南通分所项目经理，现任南通市国有出资企业监事会专职监事。

（三）高级管理人员情况

姓名	性别	出生日期	现任职务	任职期限
吴志华	男	1973 年 10 月	总经理	2021 年 3 月至今
宋芸芸	女	1977 年 2 月	副总经理	2021 年 3 月至今
顾圣全	男	1965 年 11 月	党委副书记	2019 年 1 月至今
朱红军	男	1966 年 2 月	副总经理	2018 年 4 月至今
朱建林	男	1964 年 8 月	副总经理	2018 年 4 月至今
朱峭嵘	男	1969 年 6 月	副总经理	2016 年 10 月至今
董新平	男	1981 年 7 月	副总经理	2017 年 11 月至今
沈云松	男	1974 年 11 月	纪检监察组组长	2020 年 3 月至今

吴志华，总经理，详见上文董事会成员介绍。

宋芸芸，女，1977 年 2 月生，本科学历。历任中国银行启东支行、中国银行启东华联支行副行长、中国银行南通城东支行公司业务部副主任、国际结算部主任、南通城建集团财务审计部副经理、南通城建集团投资融资部副经理。现任公司南通城市建设集团有限公司副总经理。

顾圣全，党委副书记，详见上文董事会成员介绍。

朱红军，男，1966 年 10 月出生，研究生学历，高级会计师。历任南通市财政局财政监督检查科副科长，南通市财政局财政监督检查科科长，南通市审计局商贸审计处处长、法制处处长，南通市财政局

金融处处长。现任南通城市建设集团有限公司副总经理。

朱建林，男，1964 年 8 月出生，本科学历。历任南通濠河风景区管理处助理工程师，南通市城乡建设局风景园林处科员，南通市城乡建设局风景园林处副处长，南通市城乡建设局园林规划建设处处长。现任南通城市建设集团有限公司副总经理。

朱峭嵘，男，1969 年 6 月出生，中共党员，本科学历。历任南通市建筑工程检测中心工作、如皋桃园镇科技副镇长、南通市建设局工程处科员、副处长、副处长（主持工作）、南通市城乡建设局城建处处长。现任南通城市建设集团有限公司副总经理。

董新平，男，1981 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师，注册会计师。历任江苏省南通质量技术监督局计划财务科技处科员、副主任科员、副处长、主任科员，南通市质量技术监督局认证认可监督管理处副处长、主任科员，现任南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。

沈云松，男，1974 年 11 月出生，中共党员，研究生学历。历任南通市委办公室机要局科员、副科级秘书，南通市委办公室督办处副处长，南通市委办公室信息处副处长、主任科员、处长。现任南通市纪委监委派驻南通城建集团纪检监察组组长。

根据发行人公司章程规定，董事会成员为 8 人，现董事会成员实际为 7 人、系因组织人事调整暂时缺位，具体如下：根据公司章程要求原董事会成员为 8 人，后根据南通市国资委相关文件（通国资干【2021】5 号文），董事会成员调整为李维贤、吴志华、王丽红、沙向军、顾圣全、马晓辉、沈鑫华（职工董事），其中李维贤同志为董事长（法定代表人），吴志华、王丽红、沙向军同志为副董事长。

发行人具备健全且运行良好的组织机构，现有董事人数比公司章程规定的人数少 1 人，但未影响公司董事会、监事会履职，未来市国资委将补充任命公司缺位董事、监事。董事会现有董事根据《公司法》及公司章程的规定行使董事会权利、召开董事会会议并形成决议，经理层主持公司的日常管理和正常经营，监事会现有监事履行监督职能。

2018 年 4 月 2 日南通市人民政府发布《市政府关于发行人与国投公司实施资产重组事项的批复》(通政复[2018]28 号)，2018 年 5 月 2 日，南通市国资委下发《关于南通城市建设集团有限公司董事会成员调整通知》(通国资发(2018)88 号)，调整发行人董事会成员。2018 年 5 月 20 日，中共南通市委组织部正式宣布发行人与国投公司重组合并，领导班子及第三届董事会成员到位。2018 年 6 月 6 日，南通市工商行政管理局发放准予变更通知书，发行人董事变更完成备案。

此期间，2018 年 5 月 4 日，发行人根据企业发展需要，召开第二届董事会临时会议，研究决定发行企业债券，并作出《关于发行 28 亿元轨道交通绿色企业债的董事会决议》。第二届董事会成员在任期内决议通过的董事会决议符合中国法律、行政法规和发行人章程的规定，合法有效。现有董事人数、监事人数均比公司章程规定的人数少 2 人，对本期债券的董事会决议无影响。

因此，发行人的组织机构及其运行，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项的规定。

（四）发行人董事、监事及高级管理人员政府兼职情况

根据发行人说明，发行人董事、监事及高级管理人员无公务员兼职情况。

七、发行人主营业务的经营模式和状况

发行人作为南通地区重要的城市基础设施建设和国有资产经营主体，其主营业务主要包括轨道交通建设、城市基础设施建设、污水处理、绿化服务、城市照明、保安服务、物资销售、自来水业务及港口建设与经营等板块。发行人不涉及土地开发整理业务。上述业务主要通过发行人本部及其子公司进行经营，其中：轨道公司负责轨道南通市的交通建设和运营，发行人本部主要负责城市基础设施建设业务，洪江排水公司及东港排水公司负责污水处理业务，绿化造园公司负责绿化服务业务，城市照明公司负责城市照明业务，国发物资负责物资销售业务，保安服务公司负责保安服务业务，自来水公司负责自来水业务、港口集团负责港口建设与经营。其中自来水业务和港口业务为新纳入发行人合并范围的南通国投的主营业务。

（一）营业收入分析

表：近三年发行人营业收入情况

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
城市基础设施建设	84,992.45	18.87	50,561.80	16.11	155,368.55	35.75
污水处理	0.00	0.00	0.00	0.00	13,384.23	3.08
绿化业务	17,166.75	3.81	32,049.25	10.21	29,311.66	6.74
城市照明	11,257.69	2.50	8,006.72	2.55	17,604.90	4.05
保安业务	24,574.85	5.46	21,943.82	6.99	18,784.27	4.32
垃圾处理	0.00	0.00	0.00	0.00	1,227.15	0.28
自来水供应	121,236.35	26.92	88,928.91	28.33	79,898.44	18.39
汽运业务	73,878.30	16.41	0.00	0.00	10,015.55	2.30
公交业务	8,042.57	1.79	10,711.18	3.41	-	-
担保业务	2,179.63	0.48	10,305.66	3.28	4,490.20	1.03

收益、利息类	0.00	0.00	0.00	0.00	8,963.86	2.06
港口业务	33,113.65	7.35	43,661.62	13.91	77,464.15	17.83
管片销售	28,313.45	6.29	30,619.84	9.76	-	-
混凝土销售	19,731.33	4.38	433.42	0.14	10,793.60	2.48
商品房开发	5,952.93	1.32	0.00	0.00	-	-
其他	19,899.31	4.42	16,655.56	5.31	7,271.71	1.67
合计	450,339.26	100.00	313,877.78	100.00	434,578.27	100.00

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 434,578.27 万元、313,877.78 万元和 450,339.26 万元，波动较大。

2019 年度营业收入较 2018 年度减少 120,700.49 万元，降幅为 27.77%，主要系城市基础设施建设、污水服务、城市照明、港口装卸储运和混凝土产品销售业务营业收入减少所致。

2020 年度营业收入较 2019 年度增加了 136,461.48 万元，上升 43.48%，主要系主营业务如城市自来水销售、混凝土产品销售以及城市基础设施建设业务产生的收入增加所致。

（二）营业成本分析

表：近三年发行人营业成本构成表

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
城市基础设施建设	78,256.11	19.80	48,080.62	17.35	143,859.77	39.94
污水服务	0.00	0.00	0.00	0.00	12,573.64	3.49
绿化业务	13,523.55	3.42	27,767.11	10.02	25,201.09	7.00
城市照明	9,102.72	2.30	7,265.85	2.62	16,244.37	4.50
保安业务	17,409.57	4.40	15,370.33	5.55	14,591.31	4.05
垃圾处理	0.00	0.00	0.00	0.00	1,069.19	0.30
自来水供应	96,938.75	24.53	72,873.87	26.30	37,261.11	10.34
汽运业务	73,091.47	18.49	0.00	0.00	39,885.08	11.07
公交业务	28,279.24	7.15	35,492.11	12.81	-	-

担保业务	520.94	0.13	0.00	0.00	-	-
收益、利息类	0.00	0.00	0.00	0.00	6.2	-
港口业务	28,324.29	7.17	36,757.81	13.26	56,440.38	15.67
管片销售	19,984.06	5.06	23,344.88	8.42	-	-
混凝土销售	15,296.14	3.87	468.14	0.17	8,069.39	2.24
商品房开发	2,817.75	0.71	0.00	0.00	-	-
其他	11,704.94	2.96	9,714.92	3.51	5,026.11	1.40
合计	395,249.54	100.00	277,135.63	100.00	360,227.64	100.00

2018-2020 年度，发行人营业成本分别为 360,227.64 万元、277,135.63 万元和 395,249.54 万元，随着经营规模的不断扩大，呈现波动增长的态势。

2019 年度营业成本较 2018 年度减少 83,092.01 万元，降幅 23.07%，主要系城市基础设施建设设施、城市照明、港口装卸储运等业务成本大幅度降低所致。

2020 年度营业成本较 2019 年度增加 118,113.91 万元，增幅 42.62%，主要系混凝土产品销售、自来水销售等业务成本大幅度增加所致。

（三）毛利润分析

表：近三年发行人主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	比例
城市基础设施建设	6,736.34	12.23	2,481.17	6.75	11,508.78	15.48
污水服务	0.00	0.00	0.00	0.00	810.59	1.09
绿化业务	3,643.20	6.61	4,282.13	11.65	4,110.57	5.53
城市照明	2,154.97	3.91	740.87	2.02	1,360.53	1.82
保安业务	7,165.28	13.01	6,573.49	17.89	4,192.96	5.64
垃圾处理	0.00	0.00	0.00	0.00	157.96	0.21
自来水供应	24,297.60	44.11	16,055.05	43.70	42,637.33	57.35
汽运业务	786.84	1.43	0.00	0.00	-29,869.53	-40.17

公交业务	-20,236.68	-36.73	-24,780.92	-67.45	-	-
担保业务	1,658.69	3.01	10,305.66	28.05	4,490.20	6.04
收益、利息类	0.00	0.00	0.00	0.00	8,957.66	12.05
港口业务	4,789.36	8.69	6,903.82	18.79	21,023.77	28.28
管片销售	8,329.39	15.12	7,274.96	19.80	-	-
混凝土销售	4,435.19	8.05	-34.72	-0.09	2,724.21	3.66
商品房开发	3,135.18	5.69	0.00	0.00	-	-
其他	8,194.37	14.87	6,940.64	18.89	2,245.60	3.02
合计	55,089.72	100.00	36,742.14	100.00	74,350.63	100.00

2018-2020 年度，发行人毛利润分别为 74,350.63 万元、37,659.49 万元和 55,089.72 万元，随着经营规模的不断扩大，毛利润呈现波动增长的态势。

2019 年度毛利润较 2018 年度减少 37,608.49 万元，降幅 50.58%，主要系城市基础设施建设、污水服务、城市照明、垃圾处理、自来水销售、港口装卸储运、混凝土产品销售业务营业收入减少所致。

2020 年度毛利润较 2019 年度增加 18,347.58 万元，上升 49.94%，主要系城市照明业务、保安服务、自来水销售业务以及混凝土产品销售业务的毛利润增加所致。

表：近三年发行人毛利率构成表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	毛利率	毛利率	毛利率
城市基础设施建设	7.93%	4.91%	7.41%
污水服务	-	-	6.06%
绿化业务	21.22%	13.36%	14.02%
城市照明	19.14%	9.25%	7.73%
保安业务	29.16%	29.96%	22.32%
垃圾处理	-	-	12.87%
自来水供应	20.04%	18.05%	53.36%
汽运收入	1.07%	-	-298.23%
公交收入	-251.62%	-231.36%	-
担保业务	76.10%	100.00%	100.00%

收益、利息类	-	-	99.93%
港口业务	14.46%	15.81%	27.14%
管片销售	29.42%	23.76%	-
混凝土销售	22.48%	-8.01%	25.24%
商品房开发	52.67%	-	-
其他	41.18%	41.67%	30.88%
合计	12.23%	11.71%	17.11%

2018-2020 年度，发行人毛利率分别是 17.11%、11.96%和 12.23%，复合增长率为-10.59%，毛利率呈现波动下降的趋势。

（四）各业务板块经营情况

1、城市基础设施建设板块

（1）经营模式

由于南通市城市建设工程管理中心（以下简称“市城建工程中心”）职能定位转变，南通市政府于 2012 年成立了南通市城市建设集团有限公司，主要负责接替市城建工程中心进行南通城市基础设施项目的建设。南通市人民政府和发行人签订了《关于南通市基础设施项目委托代建协议》（以下简称《代建协议》），协议约定发行人负责南通市政府批准的城建计划中指定由发行人代建的项目。南通市政府委托的工程建设业务由发行人负责，业务模式为委托建设。公司受业主方南通市政府委托进行政府投资项目建设，建设内容包括南通市本级的城市道路、桥梁、绿化造园、景区等城市基础设施和市政公用事业项目。发行人自己筹集资金进行项目建设，项目完工验收合格后，南通市政府接管项目，南通市财政局并向公司支付项目委托代建费，委托代建费包括项目投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）以及按项目投资总额的 8%计收的委托建设管理费。

2018 年 8 月，南通市政府印发了《南通市市本级政府投资建设项目建设资金管理暂行办法》（通政发〔2018〕40 号）（以下简称“暂行办法”），该办法实施之后开工的代建项目，南通市财政全额投资，发行人不负责资本金出资和项目融资，仅收取委托代建管理费，管理费率为 0.40%-2.00%。2018 年开始所有在建、续建、新建项目资金均由财政预算安排，发行人不负责资金筹集，仅收取委托代建管理费。随着代建业务结算模式的变化，可能会导致代建业务毛利率发生变化。

每年年初南通市人民政府会下发《关于南通市市区城建计划的通知》，通知已明确当年南通市区实施的建设项目、项目实施主体及资金来源。对于项目实施主体为南通城市建设集团有限公司的项目，发行人将统一按照《代建协议》进行项目建设，同时南通市财政局根据上述该协议按期支付工程款项。

发行人代建项目确认收入时间的依据主要系按照以下几个原则：

- ①公司已根据委托建设项目协议履行了义务；②客户可以从商品或服务的本身获益，或将其与客户易于获得其他资源相结合而可以获益；③客户已获得商品或服务的控制权时。

对于采用委托代建模式的城市基础设施建设项目，发行人和南通市财政局每月根据工程款付款进度计提代建收入，年末和南通市财政局统一结算当年代建费收入，并由市财政局于 3-5 年内支付全部代建费。对于 2018 年开始的在建、续建、新建项目，发行人仅收取代建管理费，由市财政局于次年支付全部代建管理费。

2020 年 1 月，发行人并入南通路桥，南通路桥主营业务为高速公路的路基、路面及大型、特大型桥梁以及市政工程施工，拥有国家公路工程施工总承包壹级资质、市政公用工程总承包壹级资质、建筑

工程施工总承包壹级资质等多项专业资质，主要采取公开招标形式承揽业务，展业区域集中于苏州及南通等地区。南通路桥根据合同条件，按月计算工程量，由监理及建设方审核后根据工程进度按合同条款支付款项。结算方式方面，部分款项为竣工验收合格之日后一段时间内支付完毕，不同项目具体支付比例不同，故存在较多的应收账款。

（2）业务情况

发行人最近三年城市基础设施建设业务指标情况如下表所示：

表：发行人最近三年城市基础设施建设业务财务指标情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收入	84,992.45	50,561.80	155,368.55
成本	78,256.11	48,080.62	143,859.77
毛利润	6,736.34	2,481.17	11,508.78
毛利率（%）	7.93	4.91	7.41

城市基础设施建设板块在发行人营业收入、成本、利润构成中占比最高，是发行人最重要的收入和利润来源。

2018-2020 年度，发行人城市基础设施建设收入分别为 155,368.55 万元、50,561.80 万元和 84,992.45 万元，占营业收入的比重分别为 35.75%、16.11% 以及 18.87%；城市基础设施建设成本分别为 143,859.77 万元、48,080.62 万元和 78,256.11 万元；城市基础设施建设毛利润分别为 11,508.78 万元、2,481.17 万元和 6,736.34 万元。2018-2020 年度，发行人城市基础建设毛利率分别是 7.41%、4.91% 和 7.93%，2020 年城市基础设施建设业务毛利率有所提升，主要系并入路桥工程公司，部分业务系市场化开展，毛利率随之提升。

2019 年度，发行人城市基础设施建设收入 50,561.80 万元，较 2018 年度减少 104,806.75 万元，降幅 67.46%。主要系结算模式发生改变，

对建设项目新增的投入公司仅确认管理费作为收入。

2020 年度，发行人城市基础设施建设收入 84,992.45 万元，其中 83,737.64 万元来自于新并入子公司南通路桥，该板块业务 2020 年度收入较 2019 年度增加 34,430.65 万元，增幅 68.10%，主要系并入南通路桥公司。

近三年，发行人城市基础设施建设项目回款情况良好，政府委托代建项目建设资金支付情况严格按照合同约定执行。2018 年至 2020 年政府委托代建项目支付情况如下：2018 年支付 38.96 亿元，2019 年支付 4.34 亿元，2020 年支付 0.00 亿元。

表：截至 2020 年末发行人主要在建市政工程项目概况

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	已完成投资	已确认收入	已支付金额
1	江海大道东段快速化改造工程	333,000.00	373,709.94	303,725.00	99,298.00
2	通沪及东方大道连接线工程	170,000.00	115,749.61	93,772.00	67,233.00
3	东快速路高架工程	150,000.00	114,492.43	97,535.00	85,873.00
4	长江北路西延（城北大道-沿江公路）	72,000.00	80,080.45	66,821.00	5,334.00
5	通刘路拓宽改造工程（幸福街道-通州界）	40,000.00	77,733.36	34,767.00	809.00
	合计	765,000.00	761,765.79	596,620.00	258,547.00

2、污水服务板块

（1）经营模式

发行人污水服务业务由全资子公司洪江排水公司、东港排水公司负责。

东港排水承担南通港闸区 134 平方公里范围内 30 万人污水处理任务，区域内污水管网基本形成。为缓解东港排水超负荷运营压力，公司对东港排水三期进行改扩建，2014 年底东港排水扩建工程完成进入试运行，2015 年 12 月底试运行结束。东港三期改扩建项目上线后，超负荷运转状态已大幅改善。东港排水持有的市、区排水设施总评估价值 9.64 亿元，其中污水管道长度 355.93 公里，雨水管道 517.08 公里。为进一步提升南通市区的污水处理能力和污水处理效果，公司计划对东港排水一期、二期污水处理设备（产能合计为 5 万立方米/日）进行提标改造，并适时新增建设污水处理设施，项目总投资 0.60 亿元。截至 2020 年末，公司拟建污水工程为通盛排水有限公司三期二阶段扩容工程，设计处理能力分别为 5 万立方米/日，项目总投资 2.40 亿元，前者目前已投资 0.90 亿元。

洪江排水承担南通崇川经济开发区约 64 平方公里范围内 65 万人的污水处理任务。为缓解洪江排水超负荷运营压力，公司对洪江排水一期进行改扩建，洪江排水一期扩建工程于 2014 年 9 月进入试运行阶段，2015 年 9 月试运行结束。

截至 2020 年末，东港排水和洪江排水污水处理能力合计已达 36.28 万立方米/日，出水水质均为国内最高标准一级 A 级。

污水服务收费方面，依据南通市物价局、南通市财政局和南通市城乡建设局下发的《关于调整自来水价格的通知》（通价行〔2015〕132 号）和《关于调整自来水价格的通知》（通价产〔2017〕70 号）中涉及污水服务费标准的规定，结合洪江排水公司、东港排水公司的实际污水服务量，南通市财政局每年向洪江排水公司、东港排水公司支付相应的污水处理服务费。2018 年-2020 年公司分别实现污水处理

服务收入 0.93 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，受“营改增”影响，2018 年收入有所下降；2019 年 1 月，东港排水及洪江排水并入南通水务，自 2019 年起，公司不再单独确认污水运输服务收入，相关收入成本由水务公司统一核算。

表：近三年南通市污水服务费价格情况

（通价行〔2015〕132 号/通价行〔2017〕70 号）

单位：元/立方米

用水性质	2020 年	2019 年	2018 年
生活用水	1.10	1.10	1.10
生产用水	1.30	1.30	1.30
特种用水	1.42	1.42	1.42

表：近三年污水处理业务运营情况

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
污水处理能力（万立方米/日）	36.28	40.00	40.00
污水处理量（万立方米）	13,278.58	11,680.00	10,067.00
污水处理收入（亿元）	0.95	0.00	0.93

此外，自 2014 年起南通市财政局每年向东港排水购买市区排水管网污水运输服务，并支付相应的运输服务费，污水运输服务收费标准根据污水运输服务单价与东港排水实际管理的排水管网长度进行结算。

公司一级子公司南通国源水务有限公司（以下简称“国源水务”）负责应急水源租赁业务。2015 年 11 月 9 日，南通市国资委授权公司管理经营南通市经济技术开发区老洪港应急水源项目资产（以下简称“应急水源”），该工程位于南通经济开发区，当长江饮用水源出现异常时，国源水务将通过应急水源出湖泵站抽水，向洪港、崇海两个水厂同时供水，由水厂进行水处理后通过清水管线输送至用户。平时，应急水源每天向水厂输送约 20 万立方米的原水，以促进水体循

环、保持水体新鲜。该业务与污水服务业务一并成为公司水务产业链的组成部分。公司以租赁模式运营该资产，2018~2020 年租赁收入分别为 0.17 亿元和 0.014 亿元和 1.27 亿元。

（2）业务情况

表：发行人最近三年污水服务业务财务指标情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收入	-	-	13,384.23
成本	-	-	12,573.64
毛利润	-	-	810.59
毛利率（%）	-	-	6.06

污水服务板块在发行人营业收入、成本、利润构成中占比相对较高，是发行人重要的收入和利润来源。

2018-2020 年度，发行人污水服务收入分别为 13,384.23 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 3.08%、0.00%和 0.00%；污水服务成本分别为 12,573.64 万元、0.00 万元和 0.00 万元；污水服务毛利润分别为 810.59 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2018-2020 年，发行人污水服务毛利率分别是 6.06%、0.00%和 0.00%，主要系 2019 年 1 月，东港排水及洪江排水并入南通水务，此后公司不再单独确认污水运输服务收入，相关收入成本由水务公司统一核算。

3、绿化服务板块

（1）经营模式

发行人绿化服务业务由全资子公司绿化造园运营。绿化造园拥有城市园林绿化企业一级资质，主要从事绿化服务施工、绿化养护及花卉苗圃销售等业务。公司绿化服务业务板块主要分为绿化服务及苗木花卉销售两部分。

绿化服务主要包括绿化工程施工和绿化养护。绿化工程施工的业务模式如下：绿化造林受政府单位委托负责绿化工程施工，与业主方签订施工合同，按照合同约定按期结算工程款。主要结算方式如下：

（1）有等额信用保函或有相当于新工程 15%以上的工程未结算款项的单位，工程开工后支付合同价的 15%；否则工程无预付款。（2）工程进度款及后续支付：苗木种植基本完成，可付至合同价（除预留金）45%；工程通过竣工验收并完成结算审核后付至结算审核价 80%；审计审核完成后，付款至审计价 90%，余款（审计价 10%作为缺陷责任期养护费，根据养护考核结果进行结算）待工程养护期满、决算审计报告完成并发出后结清。绿化养护业务主要由南通市级相关部门直接授权经营，根据实际养护情况，每年确认收入，并分期支付养护费。

苗木花卉销售业务主要由绿化造园全资子公司新纪元花卉有限公司和润绿园林工程有限公司负责。绿化造园公司拥有 100 亩菊花基地和 1,000 亩苗圃基地，销售的花卉苗木以自己种植为主，辅以外部采购，培育的花卉及苗圃主要供应南通市政府用于节假日布置以及其他道路布置。

（2）业务情况

表：发行人最近三年绿化服务板块分析表

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收入	17,166.75	32,049.25	29,311.66
成本	13,523.55	27,767.11	25,201.09
毛利润	3,643.20	4,282.13	4,110.57
毛利率（%）	21.22	13.36	14.02

2018-2020 年度，发行人绿化服务板块收入分别为 29,311.66 万元、

32,049.25 万元和 17,166.75 万元，占营业收入的比重分别为 6.74%、10.21%和 3.81%；绿化服务成本分别为 25,201.09 万元、27,767.11 万元和 13,523.55 万元；绿化服务毛利润分别为 4,110.57 万元、4,282.13 万元和 3,643.20 万元。2018-2020 年，发行人绿化服务板块毛利率分别是 14.02%、13.36%和 21.22%，主要是发行人绿化服务原材料采购模式由自主采购转为政府统一采购，毛利率趋于稳定。

2019 年度，发行人绿化服务收入 32,049.25 万元，较 2018 年度增加了 2,737.59 万元，增幅为 9.34%；毛利润 4,282.13 万元，较 2018 年度增加 171.56 万元，增幅 4.17%，原因主要系 2019 年完工绿化项目较多。

2020 年度，发行人绿化服务收入 17,166.75 万元，较 2019 年度下降了 14,882.50 万元，降幅为 46.44%；毛利润 3,643.20 万元，较 2019 年度下降 638.93 万元，降幅为 14.92%，原因主要系受疫情因素影响，2020 年以来绿化业务量减少，致使近期收入有所下滑，毛利润也随之下降。

总体来看，近年来公司通过招投标积极参与绿化工程施工，市场化程度较高，并通过苗圃花卉销售和绿化养护业务实现多元化经营，丰富了整体的业务结构。

4、保安服务

（1）经营模式

公司保安服务主要由发行人子公司南通市保安服务有限公司负责。市保安服务公司前身是南通市主城区公安分局成立的下属企业，后与其余三家保安公司合并成为现在南通市保安服务有限公司。公司主营业务主要分为人防、技防和武器押运三类。目前，南通市的保安

90%以上都是由市保安服务公司统一招聘、培训上岗，随后按照需求委派到各单位进行人防等工作。目前，市保安服务公司保安人数已经达到了近 4 千人左右。

武器押运方面，由于该业务在国内尚未市场化，仅有国有企业可以运营，受益于业务的垄断性，该业务成为保安服务公司规模最大、经济效益最好的业务，主要为银行提供钞票押运服务，即将钞票在金库和银行各个网点/ATM 之间押运。考虑到南通市银行业的金库及凭证库的市场需求较大，保安服务公司计划启动金库和银行凭证库项目，该项目占地面积 3.83 万平方米，建筑面积为 7.98 万平方米，预计总投资 3.90 亿元，资金来源为自筹资金加外部融资，其中一期建筑面积为 5.00 万平方米，投资额为 2.80 亿元，于 2018 年底投入运营。

人防业务方面，保安服务公司常年为机关、企事业单位提供人防服务，即保安员派驻服务。由于政府机关、大型国有企业、银行等金融机构具有国有性质、业务利润率较高的特点，保安服务公司后续将主要针对此类客户提供服务。业务特色方面，保安服务公司将创新思路，走精品保安路线，针对有特殊需求的客户，根据客户的具体要求为其提供更为专业化的定制服务。

技防业务方面，主要指联网报警业务，由于保安服务公司是南通市唯一一家与 110 联网报警的保安公司，与其他民营保安公司相比，具有竞争优势，因此该业务利润率较高。“十三五”期间，保安服务公司计划为该业务配备销售人员，主动对外推销、开拓市场，充分利用“110”品牌招揽有联网报警需求的客户，扩大目标客户群体，拓展至普通商铺、企业的重要部门等。

（2）业务情况

表：发行人近三年保安服务板块分析表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收入	24,574.85	21,943.82	18,784.27
成本	17,409.57	15,370.33	14,591.31
毛利润	7,165.28	6,573.49	4,192.96
毛利率（%）	29.16	29.96	22.32

保安服务板块是发行人在 2015 年新增的主营业务收入，主要系由其全资子公司市保安服务公司进行运营的。市保安服务公司成立于 1992 年，自 2015 年开始划入南通城市建设集团有限公司旗下。

2018-2020 年度，发行人保安服务收入分别为 18,784.27 万元、21,943.82 万元和 24,574.85 万元，占营业收入的比重分别为 4.32%、6.99%和 5.46%；保安服务成本分别为 14,591.31 万元、15,370.33 万元和 17,409.57 万元；保安服务毛利润分别为 4,192.96 万元、6,573.49 万元和 7,165.28 万元。2018-2020 年，发行人保安服务板块毛利率分别是 22.32%、29.96%和 29.16%，由于公司保安业务的垄断性和品牌优势，毛利率较高，收入增长稳定。

2019 年度，发行人保安服务收入 21,943.82 万元，较 2018 年度增加 3,159.55 万元，增幅 16.82%；毛利润 5,673.80 万元，较 2018 年度增加 2,380.53 万元，增幅 56.77%，主要系一期金库 2018 年底投入运营。

2020 年度，发行人保安服务收入 24,574.85 万元，较 2019 年度增加 2,631.03 万元，增幅 11.99%；毛利润 7,165.28 万元，较 2019 年度增加 591.79 万元，增幅 9.00%，主要系金库带来业务增长。

5、南通城建合并南通国投后新增业务板块

根据南通市人民政府于 2018 年 4 月 2 日出具的《市政府关于城

建集团与国投公司实施资产重组事项的批复》（通政复[2018]28号），南通市国资委授权南通城建经营管理南通国投全部权益（不含南通兴东机场有限公司所有权益），南通国投成为南通城建的全资子公司。

截至募集说明书签署之日，南通国投的所有业务（除机场业务）已纳入南通城建经营范围，主要包括自来水业务和港口类业务。

（1）自来水业务

1) 经营模式

发行人自来水销售业务主要由南通国投下属全资子公司南通水务集团有限公司经营，南通水务集团有限公司（以下简称“南通水务”）南通水务本部负责自来水供应业务，其他则主要负责污水处理相关业务。南通水务是南通市居主导地位的自来水供应商，在南通市自来水供应中处于垄断地位，不考虑区域内少量企业自备水源的供水量，南通市自来水公司占南通市主城区供水量的 100.00%。

自来水经营资产方面，截至 2020 年末，南通自来水业务范围主要覆盖南通市主城区（港闸区、崇川区 and 开发区），供水管网总长度达 2,385 公里，供水人口超过 132 万人。截至 2020 年末，南通自来水公司拥有 3 家运营水厂、1 座增压站，总供水能力 200 万立方米/日，其中狼山水厂 60 万立方米/日、洪港水厂 60 万立方米/日、崇海水厂 80 万立方米/日。

表：近三年自来水业务运营情况

项目	2018年	2019年	2020年
日供水能力（万立方米）	200.00	200.00	200.00
生产量（亿立方米）	5.08	5.23	5.40
销售量（亿立方米）	4.66	4.74	4.92
网管漏损率（%）	7.76	8.50	8.01

水压合格率（%）	100.00	100.00	100.00

自来水价格方面，南通市已逐步建立了符合地区市场要求的水价形成机制和管理机制，其中居民生活用水实行阶梯式水价。2017 年，根据江苏省财政厅《关于取消调整部分政府性基金有关政策的通知》（苏财综〔2017〕17 号）的规定，南通市自 2017 年 4 月 1 日起取消城市公用事业附加费，市区自来水价格相应调整，具体情况如下：

表：南通市区自来水价格构成表

（通价行〔2015〕132 号/通价产〔2017〕70 号）

单位：元/立方米

类别			水价组成			到户价
			基本水价 （含水利工程 水费 0.04）	污水 处理 费	水资 源费	
生活用水	居民 阶 梯 水 价	第一阶梯(180 立方米及以下)	1.54	1.10	0.20	2.84
		第二阶梯(180 至 300 立方米)	2.31	1.10	0.20	3.61
		第三阶梯（300 立方米以上）	4.62	1.10	0.20	5.92
	非 居 民	学校、幼儿园、福利院、养老院、敬老院等福利用水	1.54	1.10	0.20	2.84
		机关事业单位、部队、医院、社区服务设施、居民住宅小区共用设施、农贸市场、环卫消防绿化等市政设施用水等	1.57	1.10	0.20	2.87
生产用水			1.94	1.30	0.20	3.44
特种用水			2.76	1.42	0.20	4.38

2) 业务情况

表：近三年自来水板块分析表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收入	121,236.35	88,928.91	79,898.44
成本	96,938.75	72,873.87	37,261.11
毛利润	24,297.60	16,055.05	42,637.33
毛利率（%）	20.04	18.05	53.36

水费收缴方面，南通自来水公司采取直接向用户收取的方式。除各营业点可收费外，南通市自来水公司还与市内工、农、中、建、交等多家银行签订代缴协议，近年来水费回收率保持在 98%以上。制水成本构成方面，2019 年，南通市自来水公司的单位制水成本为 503.07 元/千立方米。南通市自来水公司制水成本主要有直接材料、直接工资、制造费用和其他费用等，其中，直接费用和制造费用占总成本的主要部分，受供水范围和供水量的增加使得人工费用及其他的占比较低。

2018 年度、2019 年度 2020 年度，自来水业务收入分别为 79,898.44 万元、88,928.91 万元和 121,236.35 万元，占发行人营业收入的比重分别为 18.39%、28.33%和 26.92%；自来水业务成本分别为 37,261.11 万元、72,873.87 万元和 96,938.75 万元；自来水业务毛利润分别为 42,637.33 万元、16,055.05 万元和 24,297.60 万元。

2019 年度，自来水业务收入为 88,928.91 万元，较 2018 年度增加 9,030.47 万元，增幅 11.30%；毛利润 16,055.05 万元，较 2018 年度减少 26,582.28 万元，降幅 62.35%。2019 年度，自来水业务毛利率大幅下滑的原因主要系自 2019 年起，公司不再单独确认污水运输服务收入，相关收入成本由南通水务统一核算，且两家排水公司污水处理设备更新、扩建导致运营成本上升。

2020 年度，自来水业务收入为 121,236.35 万元，较 2019 年度增加 32,307.44 万元，增幅 36.33%，主要系部分水利工程完工，供水量

增加。

（2）港口类

1) 经营模式

以南通港口集团有限公司为核心的南通港是国家一类开放口岸，国家主枢纽港，上海国际航运中心组合港（以下简称“上海组合港”）的主要成员。上海组合港成立于 1997 年 9 月 29 日，是以上海为中心，江苏和浙江为两翼，具体范围包括：上海吴淞口以下，江苏省南京长江大桥以下的长江水域以及浙江省宁波、舟山地区水域内已建和规划建设集装箱泊位的深水岸线。但不包括黄浦江内港区，是一个松散型的组织。2008 年，南通市与上海市签订港口战略合作协议，同时启动集装箱码头、绿色快航航线、电子数据交换中心、港口物流园区及港口生产等一揽子合资合作项目。这标志着南通港正式成为上海国际航运中心组合港的主要成员。

截至 2020 年末，南通港口集团拥有长江岸线 1,206.5 米，码头设计年通过能力 964.5 万吨；总占地面积 94.2 万平方米，其中堆场面积 19.85 万平方米，仓库面积 7.06 万平方米；拥有生产性泊位总数 5 座（均为通用泊位），其中万吨级以上泊位 4 座，最大靠泊能力 7 万吨级。公司主营业务主要包括装卸业务、拖带业务、理货业务、代理业务及其他业务等。

装卸业务包括货物装卸、港务管理、堆存等业务。具体业务包括大宗散货中转、件杂货中转、集装箱中转以及专业煤炭、江海中转等业务。大宗散货一直是南通港主营的货种，主要有铁矿石、有色金属矿石、非金属矿石、硫磺、粮食等。南通港铁矿石的中转量占长江港口的 60%以上，长江沿线多数钢厂和贸易商均在南通港中转。南通港

已成为长江下游及华东地区矿石和粮油的集散中转地。目前装卸业务在公司主营业务占绝大部分，近两年装卸业务比重保持在 70%-80%，毛利率 40%左右。

拖带业务主要包括承接国内近海及长江内的大中型无动力工程船舶，石油钻井平台、沉箱、绞吸式挖泥船的海上拖带以及港口内大中型船舶离靠码头服务。随着近年港口业的发展演变，船舶拖带服务正逐渐从传统引航拖带一体化的行业职能中凸现出来，日益成为港口运营行业细分中不可缺少的一部分，并随着行业发展衍生出与之相关的驳运、救助打捞、浮吊等专业化程度较高的细分行业。在公司营业收入中，拖带业务比重呈上升趋势。在未来发展中，拖带业务在公司主营业务中的地位将进一步提升。

理货业务主要系为国际国内航线船舶、国内外进出口货物以及集装箱提供公正理货服务及接收委托对货物进行监装监卸，水尺计重、丈量等服务。目前该业务在公司主营业务中所占比重较小。

代理业务主要系为客户提供进出口货物代理、报关、报检、外汇结算及船舶代理、转船运输等服务。目前，该业务所占比重较小。

2) 业务情况

表：近三年港口类板块分析表

单位：万元

项目	2020	2019 年度	2018 年度
收入	33,113.65	43,661.62	77,464.15
成本	28,324.29	36,757.81	56,440.38
毛利润	4,789.36	6,903.82	21,023.77
毛利率（%）	14.46	15.81	27.14

港口类业务是由南通港口集团公司运营，为南通国投 2017 年度新增业务。南通港口集团公司成立于 1992 年，2017 年 9 月被划入南

通国有资产投资有限公司旗下，2018 年随南通国投被一同划入南通城市建设集团有限公司旗下。

2018 年度，港口类收入为 77,464.15 万元，占发行人营业收入的比重为 17.83%，较 2017 年度增加 45,743.95 万元，增幅 144.21%；港口类成本分别为 56,440.38 万元；港口类毛利润为 21,023.77 万元，较 2017 年度增加 10,707.54 万元，增幅 103.79%。2018 年发行人港口类毛利率为 27.14%。收入和毛利润大幅增长主要系 2017 年 8 月份发行人增持南通港口集团公司股份至 100.00%，从 2017 年 9 月开始将港口集团公司纳入合并范围，2017 年度港口类收入、利润仅为四季度数据。

受南通市政府“退港还城”政策影响，2018 年 9 月南通港口集团下属集装箱公司剥离，2019 年 6 月南通港口集团下属其他子公司开始停工搬迁。与此同时，南通港口集团搬迁至新码头，新建码头和泊位尚需一定投资。整体搬迁后，南通港口集团不再拥有集装箱装卸业务，后期业务以散杂货为主。

2019 年度，港口类收入为 43,661.62 万元，占发行人营业收入的比重为 13.91%，较 2018 年度减少 33,802.53 万元，降幅 43.64%，主要系港口搬迁影响；港口类成本为 36,757.81 万元；港口类毛利润为 6,903.82 万元，较 2018 年度减少 14,119.95 万元，降幅 67.16%。2019 年发行人港口类毛利率为 15.81%。

2020 年度，港口类收入为 33,113.65 万元，占发行人营业收入的比重为 7.35%，较 2019 年度减少 10,547.97 万元，降幅为 24.16%，主要系港口搬迁影响；港口类成本为 28,324.29 万元；港口类毛利润为 4,789.36 万元，较 2019 年度减少 2,114.46 万元，降幅为 30.63%，

2020 年发行人港口类毛利率为 14.46%。

八、主营业务和经营性资产的实质变更情况

公司近三年及一期，主营业务和经营性资产无实质性变更。

九、发行人所在行业现状、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人在行业中的地位

1、发行人在城市轨道交通建设行业中的地位

发行人全资子公司南通城市轨道交通有限公司是南通市城市轨道交通建设的唯一主体，参与了南通市轨道交通建设的前期筹备、勘察设计、工程招标等工作，在轨道交通建设、运营及管理方面处于垄断地位。

轨道交通空间资源的集中性和不适宜竞争性，使轨道交通行业具有较强的自然垄断性。首先，轨道交通作为一种大容量快速交通工具，在特定运能以内其边际生产成本和边际拥挤成本几乎为零；其次，轨道交通项目的开发，往往伴随传媒业务、物业开发管理业务等诸多业务的开展，具有较强的范围经济特性；再次，轨道交通行业具有大量固定资产，折旧时间长，变现能力差，大量资产功能较为专一，具有资产沉淀性和专业性的特点。该行业的以上特点使其在提高经济效率以及实现效益最大化时，很容易导致自然垄断的产生，这一方面能够使社会资源得到充分合理的利用，另一方面能够使社会福利得到增加，因此受到政府的广泛支持。

同时，作为城市公共交通的重要组成部分，轨道交通行业具有资本密集和技术密集的特点，民间资本一般没有实力直接介入，因此必须由政府在城市轨道交通规划、建设、发展中发挥主导作用，这对发行人今后做大做强具有重要意义。随着南通市经济进一步发展以及城

镇化水平进一步提高，发行人在城市轨道交通行业的垄断地位将得到进一步巩固和提升。

2、发行人在南通市城市建设中的地位

发行人的城市基础设施建设由公司本部负责，作为南通市属一类企业，南通市重大城市基础设施建设主体，其主要业务在区域内均处于垄断地位，经营优势明显，有着较高的行业地位。

3、发行人在南通市污水处理行业中的地位

发行人污水处理板块在南通市一定范围内均居于区域垄断地位。发行人污水处理业务由洪江排水公司和东港排水公司负责经营，上述两家污水处理公司污水处理能力已达 40 万吨/日，南通市崇川区、港闸区绝大部分的工业污水和生活污水全部都由这两家企业负责处理。

4、发行人在绿化工程行业中的地位

发行人绿化工程业务由全资子公司绿化造园负责。绿化造园的绿化工程主要分为苗木销售及绿化服务。绿化造园是集“生产、销售、设计、施工、养护”于一体的综合性国有园林企业，也是南通市区唯一一家具有一级资质的园林绿化施工企业。同时，绿化造园也代表南通，连续四届取得江苏省园艺博览会中的最高奖项——造园艺术大奖，同时也代表南通参加中国菊花展览会，连续多次蝉联金奖，且奖牌总数全国第一。因此可见发行人在绿化工程行业中的垄断地位还是较为明显的。

5、发行人在保安服务行业中的地位

发行人保安服务是由南通市保安服务有限公司负责。目前，南通市的保安 90%以上都是由市保安服务公司统一招聘、培训上岗，随后

按照需求委派到各单位进行人防等工作。目前国内武器押运市场尚未放开，仅国有企业可以运营，业务具有垄断性。发行人此项业务具有一定的区域垄断性。

6、发行人在自来水行业中的地位

就目前我国水务行业整体而言，市场化程度和行业集中度均较低。由于目前的政策和法律体系，水务行业属于市政设施，地方政府仍是水业服务的最终责任主体，造成我国水务行业长期以来地方垄断性强，规模化不足，产权结构单一。随着市政公用事业的逐步放开，我国水务行业正经历由政府高度垄断到逐渐开放的市场化发展阶段。2002年以来，我国水务行业产业政策已经允许多元资本跨地区、跨行业参与市政公用企业经营，并结合特许经营的模式从事城市供排水业务经营。但是由于长期以来的政策制约和水务行业自然垄断的特征，目前我国水务行业的市场化程度和行业集中度仍然偏低。

在经营模式方面，许多城市的自来水厂主要由各地方政府授权下属市政部门或自来水公司经营管理，维持政府建、政府管、政府运营的非市场化状态。在盈利模式方面，供水业务采用政府定价和财政补贴的模式，市场化程度较低。

对于目前国内水务行业，无论是新建的自来水厂还是原有自来水厂的改造数量都非常巨大，国内水务市场都拥有广阔的空间。加之国家政策对于社会资本进入水务市场的鼓励，水务行业形成了跨国水务集团、民营企业、国内战略投资企业和属地公司转型企业等多种水务投资企业相互竞争的局势。

正是由于中国现有供水企业区域经营分散，行业集中度低，各类水务投资公司面临巨大的潜在市场机遇。因此，具有资本优势、拥有

先进管理经验，并且能够有效进行资本和管理服务输出的公司将在今后的竞争中占得先机。

发行人是南通市政府最大的市政公用实业投融资主体，在南通市的城市供水业务中处于区域垄断地位。公司自来水供应业务主要由其全资子公司南通市自来水公司经营，不考虑区域内少量企业自备水源的供水量，目前占比已接近南通市城区供水量的 100%。

7、发行人在港口行业中的地位

南通港于 1982 年获得批准对外国籍船舶开放，现与世界上 96 个国家和地区的 312 个港口有通航关系。近年来，随着长江流域的综合开发，沿江经济带和工业走廊的形成，国家中西部地区大开发战略的实施，使对外贸易和经济技术交流活动不断频繁，这为南通港提供了大量的中转货源。现在，南通港拥有长江沿线最为先进的散货作业系统，吨位最大的散货码头，面积最大的长江港池，经南通港中转的货物约占全港吞吐量的三分之一。南通港交通方便，疏港公路与 204 国道、苏北公路网、宁通高速公路、宁启高速公路、新长铁路、宁启铁路衔接。水路从长江口出海可达我国南北沿海各省和世界的各港；上溯长江，可通往苏、皖、赣、鄂、湘、川等省；内河运输通过港口引河与通扬、通吕等苏北水系和京杭大运河相贯通。目前，南通港已与世界上 100 多个国家和地区的 300 多个港口有通航关系。

南通港交通便利，水路从长江口出海可达我国南北沿海各省和世界的各港，上溯长江，可通往苏、皖、赣、鄂、湘、川等省；内河运输通过港口引河与通扬、通吕等苏北水系和京杭大运河相贯通。疏港公路与 204 国道、苏北公路网、宁通高速公路、宁启高速公路、新长铁路、宁启铁路衔接，已建成通车的苏通大桥进一步提高了南通港的集

疏运能力。铁路方面，可连接新长铁路、宁启铁路、沪崇苏铁路；航空方面已开辟了南通至广州、北京、厦门、武汉等航班。综合来看，南通港海、江、河交汇贯通，是理想的物资中转地，在货物吞吐总量方面居全国内河港口前列。

南通港由海港区与河港区组成，为国家一类对外开放口岸，国家主枢纽港，上海国际航运中心组合港的主要成员。南通港规划建设 10 个港区，其中沿海 2 个、沿江 8 个。沿海港区包括洋口港区和吕四港区。沿江港区包括如皋港区、天生港区、南通港区、任港港区、狼山港区、富民港区、江海港区和通海港区。目前，公司拥有南通港区和狼山港区控制权，其中狼山港区是南通市和腹地大宗散、杂货、集装箱运输的重要港区，构成作为国家主枢纽港南通港的主体。

（二）发行人的竞争优势

经过近几年的经营与发展，整体来看，发行人具备以下几方面的优势：

1、区位优势

南通市位于江苏省东南部，长江入海口北岸，是江海交汇的港口城市，毗邻无锡市、苏州市和上海市，区位优势显著。全市下辖 3 区、5 县（市）及 1 个国家级经济技术开发区，总面积 8,544 平方公里。截至 2019 年末，全市户籍人口 759.8 万人，常住人口 731.8 万人。南通市是我国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，拥有丰富的岸线资源，此外，南通市水产资源丰富，境内吕四渔场是全国四大渔场、世界九大渔场之一。目前，南通市下辖各县（市）全部进入“全国综合实力百强县（市）”行列。

南通市依托港口资源和区位优势，逐步推进产业结构升级。目前

南通市已建成纺织服装业、船舶海工及重装备业、能源及其装备业、化工医药业、电子信息业、轻工食品业六个产业板块，均已经形成千亿级产业规模。

2020 年，南通市实现地区生产总值（GDP）10,036.31 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.7%。目前，南通市下辖各县（市）全部进入“全国综合实力百强县（市）”行列。未来，随着同时，南通市进一步推进制造产业升级和现代服务业建设，南通市的经济实力和财政收入将保持稳定而快速的增长。

2、区域经营的垄断性优势

发行人是经南通市人民政府批准成立的市属国有独资公司，主要负责南通市轨道交通的建设与运营、城市基础设施建设、污水处理、绿化造园、保安服务、照明工程、自来水供应和港口业务等。作为南通市建设的主要主体，近年来，发行人在南通市基础设施建设等领域有着举足轻重的地位和作用，承接了大量关系南通市发展的重要项目，在城市基础设施项目投资、建设和运营管理等方面积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策体系、建设和运营管理体系，为提升发行人市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实的基础。随着南通市经济建设的快速发展，发行人将在未来长时期内获取更多的市场化运作的基础设施项目。

3、多元化经营竞争优势

发行人的股东为南通市人民政府国有资产监督管理委员会，是国有独资公司，承担着国有资产保值增值的重任，经营活动服务于政府发展战略。目前，发行人已发展成为一个以实业为基础，以资本经营为手段的现代化投资集团，截至 2020 年末，公司纳入合并报表范围

的控股子公司合计 38 家，新纳入合并范围内的公司为江苏致豪房地产开发有限公司和南通路桥工程有限公司，业务范围涉及轨道交通的建设与运营、城市基础设施建设、路桥工程、污水服务、绿化服务、保安服务、城市照明、商品房开发、自来水供应和港口等行业。未来，随着轨道交通板块项目陆续完工并投入运营，公司业务版图将进一步扩充。多元化的经营结构有助于分散市场风险，增强公司的整体抗风险能力。

4、较强的资本运作和资金筹措能力

发行人拥有大量优质资产和良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系，具备较强的资本运作和资金筹措能力。公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集资金，发行人的经营发展得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

5、政府支持优势

发行人作为南通市重要的国有资产运营及城市基础设施建设主体，在资产注入、资金平衡和运营补贴方面得到了南通市政府的有力支持。2012~2013 年，南通市国资委先后以货币方式向公司注入 30 亿元，其中 2013 年，先将南通市东港排水有限公司、南通市洪江排水有限公司、南通市绿化造园开发有限公司 100%的股权注入公司，之后将其名下 3 家单位的实物资产房屋作价投入。2014 年南通市国资委将南通洁源环保科技有限公司 100%的股权注入公司，又将两处实物资产作价投入。2016 年，南通市国资委先后两次以货币方式注资 15 亿元。2018 年，市国资委持有南通国投全部权益（不含东兴机场权益）授权南通城建经营管理，发行人资本实力得到进一步扩充。

2018 年，根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意增加南通城市建设集团有限公司注册资本的批复》（通国资发[2018]322 号），将财政已拨付用于轨道建设的资金增加发行人注册资本 303,010 万元。2020 年，市国资委作出《关于同意增加南通城市建设集团有限公司 14 亿注册资本金的批复》（通国资发〔2020〕6 号），同意将市财政已拨付的 14 亿元轨道专项基金转增注册资本。2020 年 8 月 3 日，南通市财政局出具《关于对轨道交通 2 号线一期工程抗疫特别国债资金进行账务处理的函》（通财函〔2020〕44 号），将轨道交通 2 号线一期工程抗疫特别国债额度 8.8 亿元下达轨道公司作为轨道交通 2 号线一期工程资本金，目前公司已收到 8.4 亿元计入实收资本，剩余 4,000 万元待收款后计入实收资本。

经历上述多次增资后，截至 2020 年末，公司注册资本为 1,005,500.00 万元，实收资本为 1,632,510.00 万元⁹。

政府对公司的支持大大增加了公司的资本实力，有益于公司业务长期稳定开展。

（三）发行人所在行业现状

1、轨道交通行业

（1）我国城市轨道交通建设行业的现状

城市轨道交通是以电能为动力，采取轮轨运转方式的快速大运量公共交通的总称。按照建设技术分类，主要包括地铁、轻轨、单轨、有轨电车、磁悬浮列车等。与私家车、城市公交等运输方式相比，城市轨道交通具有大容量、集约性、高效率、低能耗、低污染等特点，可以有效缓解城市交通拥堵现状，同时也有利于解决能源紧张、环境

⁹注册资本工商变更正在进行中。

污染等问题，有助于优化城市布局，是城市良性发展的助推器。

作为世界上最大的新兴经济体，我国目前正处于城镇化高速推进阶段。根据国家统计局公布的数据显示，2011 年至 2018 年我国城镇化率分别为 51.27%、52.57%、53.73%、54.77%、56.10%、57.35%、58.52%和 59.58%，自 2011 年起，中国城市人口超过乡村人口，城市化水平超过 50%，这给我国现有城市交通基础设施带来巨大挑战。大力推动准时、高效、快捷、客运量大、能耗低的城市轨道交通建设，已经成为中国当下城市发展的必然选择。根据中国轨道交通网统计，2019 年中国城市轨道交通新增开通城市 8 个。据国家交通运输部数据显示，2020 年末，全国(不含港澳台)共有 44 个城市开通运营城市轨道交通线路 233 条。截至 2020 年末，在我国已开通城市轨道交通运营线路的城市中，北京、上海、广州、成都等大型国际化城市外，其余城市轨道交通建设仍相对滞后。

表：截至 2020 年末中国主要城市地铁里程及日均乘客数

城市	地铁里程（千米）	乘客数（万人/日）
北京	727	229,265.4
上海	729.2	283,469
广州	553.2	241,560.1
成都	557.8	121,962
深圳	422.6	162,673.3
武汉	409.1	62,802.6

（2）我国城市轨道交通建设行业的前景

国家“十三五”规划纲要指出要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市基础设施建设，在城镇化地区

大力发展城际铁路、市域铁路，鼓励利用既有铁路开行城际列车，形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。实行公共交通优先，加快发展城市轨道交通、快速公交等大容量公共交通，鼓励绿色出行，促进网络预约等定制交通发展。

据国家交通运输部统计，截至 2020 年末，全国(不含港澳台)共有 44 个城市开通运营城市轨道交通线路 233 条，7545.5 公里，车站 4660 座，实际开行列车 2528 万列次，完成客运量 175.9 亿人次，进站量 109.1 亿人次，全年未发生一般及以上运营安全责任事故。2020 年，新增城市轨道交通线路 39 条，新增运营里程 1240.3 公里，较去年增长 20.1%，受疫情影响，全年完成客运量较 2019 年下降约 62.9 亿人次，下降 26.4%；随着复工复产持续推进，城市轨道交通客运量逐步回升，第四季度已恢复至去年同期的 94.1%，为保障城市正常运行发挥了重要作用。预计未来几年我国城市轨道交通都将处于快速发展期。

2、城市基础设施建设行业

城市基础设施是我国国民经济持续、健康发展的重要物质基础和先决条件。对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、协调城市经济与社会需求共同发展、应对全球经济危机等有着积极的作用。近年来随着我国城市基础设施的现代化程度显著提高，新技术、新手段得到大量应用，基础设施功能日益增加，承载能力、系统性和效率都有了显著的进步，大大推动了城市经济发展和居民生活条件改善，城市基础设施的稳步发展更加体现出其对于我国城镇化进程的促进作用。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化

进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。国家统计局发布的数据显示，2018 年城镇化率为 59.58%。而据中国国务院公布的《国家新型城镇化规划 2014-2020》显示，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

城市基础设施的逐步配套和完善，对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，尤其对房地产业、商业服务业以及地方经济的快速增长有着明显的支撑和拉动作用。虽然我国处于快速城市化发展阶段，但我国的城市基础设施总体水平仍然比较低，城市人口的急剧膨胀和城市规模的迅速扩大导致城市基础设施供给明显不足，从而制约了人民生活水平的提高和城市经济的持续稳定发展。随着我国城市化进程的快速推进，城市道路交通、积水排水工程、污水垃圾处理等基础设施建设越来越难以满足城市居民的生活和生产需要。对城市基础设施的大规模建设和更新已经迫在眉睫，城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

因此，预计未来较长的一段时间内，我国的城市基础设施建设行业以及相关业务将继续保持高速增长的良好势头。

近年来，南通市政府逐步加大对市政基础设施的投入，使城市载体能力不断提高。南通市高度重视公用设施与国民经济其它产业的协调发展，在政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理方法，使全市公用基础设施有了长足的发展和巨大的变

化。

“十三五”期内，南通中心城区计划由原 466 平方公里拓展到 853 平方公里，规划区建设用地规模达到 254.30 平方公里。南通由“上海北翼现代化的港口、工业、贸易、旅游城市”提升为长三角北翼经济中心城市、现代化港口城市、国家历史文化名城。抓住区域交通格局重组和工业化加速发展带来的契机，放大桥港效应，提升南通城市综合竞争能力，构建与江苏沿海开发相适应的城镇发展格局。合理引导，构建一体化综合交通体系；整合各类交通资源，加强各交通方式之间的衔接，实现多方式综合交通协调发展。构建“一主三副多点”的空间发展格局。规划形成“二环、三射、一联、四通道”的高速公路网络布局、“五横十纵”的一级公路网络，完善市域公路网结构，提高公路网等级，中心城区至县（市）城区之间实现一级公路联系，县（市）城区至乡镇之间实现二级公路及以上标准联系。

3、污水处理行业

“十三五”期间，伴随我国全面建成小康社会，污水处理行业将迎来大量的发展机会。总体可以体现在以下四个方面：首先，已建、在建污水处理项目数量巨大，国家对污水处理厂出水水质要求更加严格。其次，“十三五”规划污水年处理量将达 800 亿立方米，省会和地级市仍是建设的重点。第三，随着城镇人口的不断增加，我国净水厂也在不断的新建和扩容。并提高相应的标准。最后，城市污水处理将以污染物减排为重点，污泥处理及污水再生利用，将成为行业发展的新热点。中国的水处理市场在未来很长一个时期都将处于一个“黄金增长期”。同时，水处理自动化系统的国产化也将成为行业发展的必然趋势。国家《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》中

明确提出了主要目标：2020 年底，实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率达到 95.00%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集，县城实现不低于 85.00%；计划“十三五”期间规划新增污水管网 12.59 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，新增无害化处置设施规模 6.01 万吨/日，新增再生水生产设施规模 1,505 万立方米/日。从国家主要规划目标看，污水处理行业发展前景巨大。

随着南通市人口的不断增长，原有的污水处理设备已经满足不了城市发展所提供的优质饮用水源。今年来，南通市政府大力支持污水处理设备的更新换代，以保证居民能够用上优质的水源。通过不断的提高污水处理能力以及污水管网的建设，南通市的污水处理能力日益提升，在满足居民需要的同时，也创造了包括污水处理费在内的不错的收益。

4、城市照明工程行业

Freedonia（总部设立在美国的全球商业调查领域中的领导渠道）预计 2016 年至 2020 年全球对光源产品的需求增加，主要归功于中国预计的消费增长，因为中国经济呈持续增长态势。中国对光源产品的需求从 2008 年的 41 亿美元增至 2013 年的 64 亿美元，年复合增长率是 11.22%。中国光源产品市场在全球光源产品市场中正发挥着日益重要的作用。从 2007 年至 2016 年，中国照明市场的增长率均高于全球增长率。中国光源产品行业占全球行业的市场份额从 2007 年的 15.40% 增至 2018 年的 32.00%。2007 年到 2017 年作为中国照明工程快速成长的黄金十年，产业规模得到最大化扩张。在中国照明产业规模扩大的同时，国内照明企业的规模也同步扩大。

21 世纪初期，中国的照明企业产值达到亿元的企业寥寥无几，

而目前产值达到亿元以上的的生产企业不胜枚举，十几亿产值以上的企业也有数十家。

作为城市建设工程的一项重要组成部分，照明工程项目在全国各大城市的建设中占有较为重要的比重。可见，随着中国城市化进程的进一步推进，这一产业的全行业规模必将登上一个新的台阶。

5、绿化服务行业

绿化工程产业在世界上被誉为“永远的朝阳产业”，具有广阔的发展前景。在国家政策扶持及行业企业积极参下，绿化工程行业发展迅速，行业市场需求总量增速较快。随着我国“十三五”期间全面城镇化建设的推进，根据中投产业研究院及国家统计局公布数据，未来五年市政园林市场规模年均复合增长率约为 6.93%，2022 年将达到 3,408 亿元；地产园林市场规模年均复合增长率约为 6.65%，2022 年将达到 3,031 亿元，均将保持较快的增长速度。在许多城市，绿地建设速度大幅度提高，城市的生态环境质量不断改善，人居环境持续得到优化，城市现代化建设进程全面加快，城市面貌发生了明显的改变。绿化服务行业市场前景广阔。

目前国内园林绿化行业从业企业较多，注册企业数量超过 1.7 万家，市场集中度较低，行业内各企业的实力和资质水平参差不齐，相差甚远。未来随着市场日益发展壮大，一批拥有一级资质的企业会在行业内竞争脱颖而出。公司处于东部沿海经济发达地区，市政绿地产业前景乐观，企业未来发展空间较大。

6、保安服务行业

虽然我国的保安服务行业起步较晚，专业化程度低，技术普遍落后，但是从我国的经济对保安服务业的市场需求看，前景是十分

美好的。随着经济活动不断发展，保安服务等领域已从特种行业单位向物业小区、企事业单位、各类学校、商场大型活动安保、交通协管等多个领域延伸，未来服务领域将会进一步拓展。

7、物资销售行业

近年来，中国经济规模保持不断扩大的势态，刺激国内贸易稳步发展，但增速持续下滑。2016 年，中国出台一系列供给侧改革政策，随着去产能政策的实施，主要大宗商品价格回暖，部分贸易品种量价齐升，国内贸易有所复苏。2017 年，在供给侧结构性改革的持续推进下，大宗商品价格普遍有较大幅度上涨。据中国大宗商品研究中心数据，2018 年大宗商品价格涨跌榜中环比上升的商品共 45 种，集中在化工板块（共 16 种）和有色板块（共 10 种），涨幅在 5%以上的商品主要集中在化工板块；环比下降的商品共 133 种，集中在化工（共 55 种）和钢铁（共 15 种），跌幅在 5%以上的商品主要集中在化工板块。

据中国国际电子商务中心近日发布的信息显示,2020 年 12 月份，九大类商品价格指数呈现“八涨一降”态势。其中，矿产类、能源类、牲畜类涨幅居前，分别上涨 16.50%、10.80%和 7.40%；食糖类下降 1.70%。铁矿石价格大幅上涨，环比上涨 23.50%，比年内低点 4 月份上涨 77.10%，为 2011 年 9 月以来最高。同时，九大类商品价格指数呈现“六涨三降”态势。其中，矿产类、农产品类、油料油脂类涨幅居前，分别上涨 44.30%、19.70%和 19.20%；能源类、食糖类、牲畜类分别下降 9.60%、8.50%和 3.90%。

整体来看，中国国内贸易规模在经历高速增长后，增速出现回落。国内贸易与宏观经济息息相关，未来国内贸易的发展情况将与中国产

业转型，产能优化，促进消费，加强就业等因素联动密切，连锁经营、供应链延伸、电子商务等现代流通方式的发展也将对国内贸易产生较大促进。

8、自来水业务

（1）城市供水行业的发展现状及发展趋势

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6%，而我国人口却占全球的 23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。中华人民共和国水利部估计目前全国水短缺总量近 400 亿立方米，相当于人均每年短缺 30 立方米，造成对工业企业每年损失超过 2,000 亿元人民币，并且对 4,000 万城市居民的生活造成了不利影响；同时估计，到 2010 年我国城市需水量年增长率将保持 15%以上，到 2010 年、2030 年和 2050 年将分别增加到 910 亿立方米、1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

根据《中国可持续发展水资源战略研究报告》，到 2030 年国民经济年需水量将达到 7,100 亿立方米，农村生活需水量达到 310 亿立方米，用水效率达到或接近世界先进水平。据中华人民共和国水利部估计我国城市需水量年增长率将保持 15%以上，到 2010 年、2030 年和 2050 年将分别增加到 910 亿立方米、1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。我国《节水型社会建设“十三五”规划》提出：到 2020 年，我国全年用水总量不突破 6,700 亿立方米，国内生产总值用水量较 2015

年下降 23%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。

当前，我国自来水行业已经步入成熟期。根据相关数据统计，目前我国供水能力与实际供水量的比值达到 1.8，供水能力已经局部过剩。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。

自来水行业属于政府定价的公用事业，价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

（2）南通市供水现状及前景

南通地处我国黄海南部，长江入海口北岸，南与苏州、上海两市隔江相望，西与泰州市接壤，北与盐城市接壤，成陆至今已有 5,000 多年的历史，总面积 8,544 平方公里，总人口 764.88 万人，其中市区（含通州区）人口 211.74 万人。水资源的节约利用和水污染的治理是国务院提出的《节能减排综合性工作方案》中一个重要的内容，也是《南通市城市总体规划》对未来城市总体规划的要求之一。改革开

放以来，南通地区经济迅速发展，城镇化水平上升至 50%。南通市下辖六县区均建有各自的自来水公司和水厂，供水总范围为全市 8,001 平方公里，日供水能力达到 200 万立方米。城市供水管网形成两座水库（现有 1 万立方米龙王桥水库和 5 万立方米城北水库站各一座），三个大环、环环连通的供水格局，以适应城市带状发展的要求。

《南通市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》预测，到“十三五”末，市域供水能力达到 7 亿立方米，其中城市供水由 2 亿立方米提高到 2.5 亿立方米。完善区域供水网络和城市供水系统，增加供水能力。加强节约用水，实现供水总量和结构平衡。

9、港口类行业

(1)我国港口行业发展概况与特点

港口行业是以港口为中心、港口城市为载体、综合运输体系为动脉、港口相关产业为支撑、海陆腹地为依托，并实现彼此间相互联系、密切协调、有机结合、共同发展，进而推动区域繁荣的开放型产业。

港口行业是我国国民经济基础性产业，在经济全球化趋势增强、国际贸易进一步扩大的形势下，港口行业作为国际物流供应链的重要参与者，对促进国内经济发展的作用日益突出。自 1978 年改革开放以来，中国港口经历了 30 年的高速发展，这主要得益于中国外向型经济和固定资产投资双轮驱动的经济增长模式。这种发展模式一方面推动了国际贸易的发展，另一方面也使得我国对大宗散货特别是铁矿石和煤炭的消费需求激增。随着我国港口规模和吞吐总量的快速发展，目前港口建设已经初具规模，吞吐量居世界前列。

1) 国民经济的发展尤其是外贸的发展推动了港口行业的发展

港口行业是与国民经济发展联系非常紧密的行业，近年来中国经

济快速增长，外贸进出口业务量增长迅速，直接推动了港口业务的发展。近年来，我国港口货物吞吐量持续快速增长，港口建设步伐明显加快，经营和建设步入随市场需求变化而调整和发展的阶段，整体上已初步形成了布局合理、层次清晰、功能明确的港口布局形态和围绕煤炭、石油、矿石和集装箱四大货种的专业化货物运输系统。港口行业呈现出规模化、集约化、现代化发展趋势。

2) 腹地经济实力决定国内枢纽港的崛起

港口的发展依赖于腹地的经济活动。在全球港口业重心向中国转移过程中，形成了长三角、珠三角、环渤海、东南沿海、西南沿海五大港口群，以长三角和珠三角为代表的经济发达地区港口逐步形成了区域性的枢纽地位。据交通运输部公开数据显示，全国规模以上港口完成货物吞吐量 133.45 亿吨，同比增长 2.9%，继续保持平稳增长。全球港口货物吞吐量前 10 大港口中，中国占据 8 席。

3) 港口定价双轨制

国内港口定价系双轨制，合资码头拥有相对较大的自主定价权，非合资码头则依照交通运输部制定的基准费率水平定价。在具体执行过程中，港口密度高、货种结构类似的区域（如环渤海、东南沿海）竞争激烈，经常出现价格恶性竞争的局面。目前国内的大部分码头装卸费、堆场费水平较低，这里既有竞争的原因，也有忽视港口经营效率、过于注重吞吐量增长的原因。合资码头定价相对灵活，但仍需要与地方政府和港口企业进行协调。在区域差异方面，深圳东部港区的装卸费率参照香港装卸费率制定，价格高出其他地区一倍以上，环渤海和东南沿海由于竞争激烈，收费水平相对较低。

4) 客户关系影响业务需求的稳定性

稳固而和谐的客户关系有利于港口经营的稳定性。港口业与上下游产业的界限正在模糊化，航运公司、大型制造业者、物流巨头、港口各方相互之间的合作越来越密切。航运公司出于控制多式运输链、分散风险、获取港口经营收益的考虑入股港口业。目前，国内各大港口纷纷就特定码头设立了合资公司，尤其以集装箱码头为主。航运公司与国际码头运营商的介入，一方面可以增加基地航线，另一方面也对提高经营水平带来积极影响。上游制造业包括石油巨头、煤炭企业、钢铁企业的介入，对于港口的大宗商品运输至为关键。制造业巨头入股港口业，可保障原材料供应和产品运输的顺畅。对于港口而言，和客户建立合资关系可以长期维系货源，提升经营稳定性。而大型客户的转移有时会对特定货物运输港口造成致命的打击。

(2) 我国港口行业规划

1) 港口生产现状

港口行业的发展与国民经济和对外贸易的增长呈正相关关系，目前，全球贸易的 2/3 以上、中国进出口贸易的 90%以上，都是通过以港口为枢纽的水运完成。2011 年国内宏观经济和对外贸易延续增势，带动了国内港口行业持续回升，沿海及内河港口合计完成吞吐量 100.41 亿吨，同比增长 12.4%。进入 2012 年，国内经济增长趋缓，同时欧美日韩等发达经济体复苏乏力，对外贸易增速明显下降，受此影响，中国港口全年完成货物吞吐量 107.76 亿吨，同比增长 7.3%，增速较上年减少 5.1 个百分点。2018 年，规模以上港口完成集装箱吞吐量 22,911 万 TEU，同比增长 5.3%，全国规模以上港口呈现稳中有进的运行态势，货物吞吐量、外贸吞吐量、集装箱吞吐量等要指标实现较快增长。

2) 港口建设情况

港口是具有水陆联运设备和条件，供船舶安全进出和停泊的运输枢纽。是水陆交通的集结点和枢纽，工农业产品和外贸进出口物资的集散地，船舶停泊、装卸货物、上下旅客、补充给养的场所。由于港口是联系内陆腹地和海洋运输（国际航空运输）的一个天然界面，因此，人们也把港口作为国际物流的一个特殊结点。港口与铁路、公路、水运、航空等一起组成国民经济的交通命脉，作为综合运输枢纽和货物集散地，港口在整个运输系统中起到举足轻重的作用。港口按用途分，有商港、军港、渔港、避风港等；按所处位置分，有河口港、海港和河港等。南通港目前属于内河港，但规划要建设成拥有海港区 and 内河港区的综合性大港。进入 21 世纪，我国沿海港口建设数量继续大幅上升，同时发展模式开始从数量型转向质量型转变，大型泊位建设成效显著，港口服务水平提升，并拓展了现代物流功能。“十五”、“十一五”期间，随着国民经济快速增长和沿海地区良好的发展态势，沿海港口行业紧紧抓住不断扩大内需和外贸的有利时机，港口的建设数量、规模、吞吐能力以惊人的速度增长，港口建设步伐明显加快，经营和建设步入随市场需求变化而调整和发展的阶段，整体上已初步形成了布局合理、层次清晰、功能明确的港口布局形态和围绕煤炭、石油、矿石和集装箱四大货种的专业化货物运输体系。港口行业呈现出规模化、集约化、现代化发展趋势，并跻身世界港口大国行列。

十、发行人的发展规划及前景

发行人作为南通市推进中心城市建设的重要主体，后续继续承担南通市级重大基础设施建设的任务，尤其是南通市的轨道交通建设。同时，公司将继续夯实污水处理、绿化工程、照明工程、保安服务、

自来水业务及港口类业务等各经营性板块，并拓展其他经营性业务，形成可持续发展能力。

第一、继续巩固南通市基础设施建设的垄断地位，为城市基础设施建设服务。发行人将按照南通市政府的部署，精心组织、积极筹措政府性重大项目和重点建设资金，抓紧实施在建重点工程建设，加快启动重点工程建设，完善交通基础设施建设，巩固在南通市内基础设施建设行业的垄断地位。南通市轨道交通建设将于“十三五”期间进入具体实施阶段，预计公司后续会作为立项主体承担任务，进一步增强了公司城市基础设施建设主体地位。根据公司的投资计划，2017-2019 年度城市基础设施建设支出预计每年约 110 亿元左右。主要系因为 2017 年发行人所在城市南通轨道交通工程正式开工。2016 年 12 月，公司成立了全资子公司南通城市轨道交通有限公司，专门负责轨道交通项目的实施。其中轨道 1 号线一期工程于项目总投资预计约 272.48 亿，建设工期 5 年。在 2018 年，南通市新火车站项目的启动以及南通国际航空港的建设启动，发行人将会在轨道交通建设（轻轨交通）、机场项目建设以及南火车站项目上投入较多的资金，约合人民币 60 亿元左右。

第二、整合资源，积极推进融资工作，拓展融资渠道。公司将继续扩大和深化银行合作，有效利用银行贷款、中期票据、企业债券等融资渠道，做好融资项目的介绍和汇报等工作，获得银行和投资者对拟建工程的认可。同时，根据工程进度合理安排信贷资金发放，减少资金闲置，降低资金成本，努力提高自身盈利能力，降低财务风险。

第三、扩大主营业务范围，努力做好城市重点建设项目，重点实施老城区改造、新城区发展及轨道交通建设等一系列重大项目。公司

将加快推进沪通铁路大桥项目工程、南通市轨道交通项目、污水处理三期项目以及老城区道路、灯光亮化和绿化景观改造等改造项目

公共事业板块方面，公司积极投入建设改造污水处理厂以及垃圾处理中心，预计改造后公司污水处理规模将显著增加，收入规模也将进一步增长。同时，公司大力发展物资销售板块，做好本市范围内物资销售的同时也为跨市贸易做积极准备。

总体来说，公司结合自身情况，制定了相应较为明晰的发展战略，能够保证自身业务的合理开展。

第五条 企业主要财务情况

一、财务报告的编制基础、重要会计政策变更、会计估计变化的情况及审计情况

（一） 近三年经审计的财务报告及近一期财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本集团有近期获利经营历史且有财务资源支持，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

（二） 重要会计政策变更、会计估计变更的情况

1、会计政策变更

（1）2018 年度会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

根据财政部于 2018 年 6 月财会〔2018〕15 号《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应

付款”行项目归并至“其他应付款”，将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目拆分“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

（2）2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

（3）2020 年度会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

（1）2018 年度会计估计变更

为了更准确、真实、完整地反映公司的财务状况和经营成果，公司决定对采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法进行修改。

采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	2%	2%
1-2 年	5%	5%
2-3 年	20%	20%
3 年以上	100%	100%

根据《企业会计准则 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，无需追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响，本次会计估计变更无需对已披露的财务报告进行追溯调整。

结合公司往年的应收账款情况，根据账龄和相应的坏账准备计提比例进行测算，此项会计估计变更将增加 2018 年度归属于母公司所有者的净利润约 93.89 万元。

（2）2019 年度会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

（3）2020 年度会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

3、差错更正

2020 年公司对资产负债表、利润表部分科目进行差错更正，调整期初值。

（三） 审计情况

有关南通城建的财务数据来源于公司经审计的 2018 年、2019 年、2020 年度财务报表及未经审计的 2021 年一季度财务报表。2018 年度财务数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对南通城建出具的 2018 年度标准无保留意见的财务审计报告，审计报告文号为：瑞华审字[2019]92010042 号；2019 年度财务数据来源于中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南通城建出具的 2019 年度标准无保留意见的财务审计报告，审计报告文号为：中汇会审[2020]2828 号；2020 年财务数据来源于信永中和会计事务所（特殊普通合伙）对南通城建出具的 2020 年度标准无保留意见的财务报告，审计报告文件号为：XYZH/2021SUAA20091。

2019 年 7 月，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华所”）收到中国证券监督管理委员会调查通知书（苏证调查字 2019085 号），本次调查主要针对瑞华所在康得新复合材料集团股份有限公司审计业务中涉嫌违反证券相关法律法规而进行的立案调查。经调查，上述立案调查项目所涉及的签字注册会计师均未参与南通城市建设集团有限公司审计工作，南通城市建设集团有限公司 2017、2018 年度审计报告、2016、2017 年度模拟合并财务报表审计报告的签字会计师陈荣芳、陈正军、杨方斌也未参与上述被立案调查项目的审计工作。

截至本募集说明书签署日，上述瑞华所立案调查事件不会对本期债券构成实质性不利影响和法律障碍。中国证券监督管理委员会网站

于 2020 年 1 月 6 日公开的《从事证券期货业务会计师事务所目录》显示，瑞华所具备从事证券期货相关业务的执业资格。

2020 年南通市国资委对市属国有企业财务报表审计机构统一招标，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）中标，公司已于 2021 年 3 月 22 日与信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）签订《审计业务约定书》，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，出具集团合并范围内各级子公司合并及本部年度财务报表审计报告及附注，及提供其他约定的相关服务。

公司已将上述拟更换会计师事务所的相关事宜提前与瑞华、中汇进行了友好沟通，公司董事会审计委员会已对中汇、信永中和的独立性、专业胜任能力和投资者保护能力等方面进行了审查，认为其满足为公司提供审计服务的资质要求，具备审计的专业能力，瑞华以及中汇已完成移交办理工作。公司更换会计师事务所对年度财务报表审计工作无重大不良影响。

二、发行人近三年合并财务报表范围变化情况

2018-2020年末及2021年1-3月合并范围变化情况如下：

单位：万元

项目	企业名称	持股比例	注册资本	变更原因
2018 年度				
合并范围增加	南通国有资产投资控股有限公司	100.00%	250,000.00	2018 年南通国有资产投资控股有限公司并入南通城市建设集团有限公司时并入合并范围
	江苏联濠资产管理有限公司	80.00%	75,000.00	
	南通城市建设投资经营管理有限公司	100.00%	10,000.00	
	南通港口集团有限公司	100.00%	96,600.44	
	南通国信资产管理有限公司	100.00%	977.02	
	南通空港建设工程有限公司	100.00%	2,000.00	
	南通市公共交通有限公司	100.00%	18,973.83	

项目	企业名称	持股比例	注册资本	变更原因
	南通市燃气有限公司	100.00%	3,261.92	
	南通水务集团有限公司	100.00%	90,838.27	
	南通投资管理有限公司	100.00%	35,000.00	
	南通新源投资发展有限公司	100.00%	13,000.00	
	南通众和产权交易所有限公司	100.00%	500.00	
	南通众和融资担保集团有限公司	35.27%	108,000.00	
	南通市经济贸易发展总公司	100.00%	474.74	
	南通江海威豹外包服务有限公司	60.00%	400.00	新设
	南通固盛建材有限公司	75.00%	10,000.00	新设
	南通五山建设发展有限公司	100.00%	2,000.00	新设
2019 年度				
合并范围增加	南通汽运实业集团有限公司	66.62%	7344.90	股权划拨
	南通新晟城市发展有限公司	82.15%	55,000.00	新设
合并范围减少	南通投资管理有限公司	100.00%	50000.00	股权划拨
	南通通城资产经营有限公司	100.00%	20000.00	股权划拨
	南通市经济贸易发展总公司	100.00%	475.00	股权划拨
	南通空港建设工程有限公司	100.00%	2000.00	股权划拨
2020 年				
合并范围增加	南通路桥工程有限公司及下属6家公司	91.00%	60,008.00	股权收购
	江苏致豪房地产开发有限公司及下属2家公司	70.00%	39,000.00	股权划拨
	南通通安聚龙外包服务有限公司	51.00%	1,000.00	新设
合并范围减少	南通众和融资担保集团有限公司及下属2家公司	35.27%	108,000.00	股权划拨
2021 年 1-3 月				
合并范围增加	无			
合并范围减少	无			

若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，
则这些差异是由于四舍五入所造成。

投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

三、发行人最近三年及一期的财务报表

(一) 合并财务报表

表：报告期内发行人合并资产负债表

单位：万元

	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	818,997.91	931,006.37	891,036.47	1,018,723.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	1.38
应收票据	4,694.30	6,811.65	5,783.90	16,160.01
应收账款	185,588.23	195,472.34	65,839.61	77,803.68
预付款项	73,116.35	14,978.40	5,452.63	4,068.71
其他应收款	1,425,676.50	951,446.49	1,303,746.09	1,034,546.49
存货	1,807,112.55	1,882,272.82	1,716,455.46	1,792,832.53
一年内到期的非流动资产	24,849.57	33,756.88	10,000.00	0.00
其他流动资产	215,026.00	309,696.90	201,371.34	292,687.16
流动资产合计	4,555,061.42	4,325,441.86	4,199,685.49	4,236,823.51
非流动资产：				
可供出售金融资产	428,953.98	442,547.93	323,755.10	365,707.65
长期股权投资	484,479.52	477,618.22	397,356.81	444,370.07
长期应收款	56,959.58	78,467.35	0.00	0.00
投资性房地产	202,969.50	204,571.99	196,534.56	17,780.63
固定资产	1,088,000.63	1,083,602.34	926,607.97	745,637.58
在建工程	1,831,853.57	1,757,790.94	1,171,139.39	408,364.38
无形资产	187,891.49	207,410.80	240,222.00	194,893.46
长期待摊费用	3,424.66	3,581.56	6,497.78	4,762.48
递延所得税资产	12,799.52	14,294.29	3,667.77	3,034.99
其他非流动资产	580,603.72	537,755.28	492,714.58	381,891.28
非流动资产合计	4,877,936.17	4,807,640.69	3,758,495.97	2,566,442.53
资产总计	9,432,997.60	9,133,082.55	7,958,181.46	6,803,266.04
流动负债：				
短期借款	254,577.70	243,920.00	230,872.60	129,900.00
应付票据	9,472.07	5,639.21	1,790.30	0.00
应付账款	391,438.06	698,762.52	316,227.91	159,027.71

预收款项	229,852.20	316,275.94	34,603.01	22,087.29
应付职工薪酬	23,328.70	33,730.75	27,782.65	15,386.19
应交税费	14,731.53	15,744.80	9,989.66	13,366.93
其他应付款	759,779.13	299,751.67	310,670.25	366,854.81
一年内到期的非流动负债	264,648.68	460,270.68	784,729.86	349,462.37
其他流动负债	233,866.64	217,260.69	108,848.04	66,214.99
流动负债合计	2,181,694.72	2,291,356.27	1,825,514.28	1,122,300.29
非流动负债：				
长期借款	1,427,474.95	1,305,439.37	1,180,111.82	855,568.10
应付债券	1,551,860.10	1,301,680.10	760,000.00	1,062,000.00
长期应付款	272,467.34	232,388.47	311,167.41	239,626.34
预计负债	21.00	21.00	-	-
递延收益	50,663.28	41,964.88	34,418.75	101.75
递延所得税负债	96,493.44	95,706.94	95,737.91	92,580.20
其他非流动负债	10,067.30	10,202.78	8,855.80	0.00
非流动负债合计	3,409,047.42	2,987,403.54	2,390,291.69	2,249,876.39
负债合计	5,590,742.14	5,278,759.81	4,215,805.97	3,372,176.68
所有者权益：				
实收资本	1,548,510.00	1,548,510.00	1,448,510.00	1,308,510.00
资本公积	1,099,322.69	1,145,232.75	1,089,862.45	1,116,810.85
其他综合收益	94,594.65	103,627.24	128,877.53	149,184.41
专项储备	4,904.27	4,885.34	255.29	105.33
未分配利润	542,863.45	501,941.44	474,959.33	462,405.53
归属于母公司所有者权益合计	3,290,195.07	3,304,196.77	3,142,464.60	3,037,016.12
少数股东权益	552,060.39	550,125.98	599,910.88	394,073.24
所有者权益合计	3,842,255.46	3,854,322.75	3,742,375.49	3,431,089.36
负债和所有者权益总计	9,432,997.59	9,133,082.55	7,958,181.46	6,803,266.04

表：报告期内发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	216,746.64	450,339.26	313,877.78	434,578.27
二、营业总成本	223,054.15	561,525.95	395,649.02	451,284.69
其中：营业成本	184,841.24	395,249.54	277,135.63	360,227.64
税金及附加	2,933.43	6,531.79	4,758.37	6,981.36

销售费用	11,140.24	39,704.14	25,993.36	22,527.23
管理费用	20,734.45	83,038.18	61,699.06	47,007.44
研发费用	9.25	1,073.71	1,439.59	0.00
财务费用	3,395.54	35,928.59	24,623.00	14,541.01
其中：利息费用	-	42,155.07	28,979.64	16,717.90
利息收入	-	6,376.07	4,408.50	2,258.41
加：其他收益	18,807.85	108,775.97	76,942.74	39,119.34
投资收益（损失以“-”号填列）	16,888.32	24,833.65	28,448.30	20,080.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.00	10,991.84	6,707.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	0.00	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	616.15	430.21	309.97	-2,842.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	138.91	-214.85	33.47	1,475.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,143.72	22,638.29	24,880.59	41,126.94
加：营业外收入	2,153.03	40,031.40	3,286.21	2,277.67
减：营业外支出	261.87	2,866.82	555.31	1,915.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,034.88	59,802.87	27,611.48	41,489.27
减：所得税费用	7,184.41	19,351.21	6,069.35	10,625.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,850.47	40,451.66	21,542.14	30,863.39
归属于母公司所有者的净利润	22,296.79	31,237.72	14,004.66	25,567.45
少数股东损益	2,553.68	9,213.94	7,537.48	5,295.94
六、综合收益总额	24,850.47	40,451.66	19,378.73	-6,863.09
归属于母公司股东的综合收益总额	22,296.79	31,237.72	11,847.18	-12,159.04
归属于少数股东的综合收益总额	2,553.68	9,213.94	7,531.55	5,295.94

表：报告期内发行人合并现金流量表

单位：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	200,848.35	652,050.47	329,305.25	471,056.83
收到的税费返还	4,087.99	6,552.77	32.98	1,443.43
收到的其他与经营活动有关的现金	53,097.79	320,249.92	266,176.45	378,043.77
现金流入小计	258,034.14	978,853.16	595,514.69	850,544.02

购买商品、接受劳务支付的现金	212,763.08	437,566.57	186,500.37	360,508.15
支付给职工以及为职工支付的现金	56,664.95	154,338.99	116,282.96	108,368.49
支付的各项税费	8,607.57	36,272.36	25,883.67	31,381.43
支付的其他与经营活动有关的现金	133,330.47	161,815.96	444,971.97	96,413.48
现金流出小计	411,366.07	789,993.89	773,638.97	596,671.55
经营活动产生的现金流量净额	-153,331.93	188,859.26	-178,124.28	253,872.48
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	183,358.80	768,478.73	373,177.01	34,825.08
取得投资收益所收到的现金	3,553.96	27,007.47	15,219.45	18,770.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	22,451.70	11,056.76	464.95	2,346.94
收到的其他与投资活动有关的现金	49,717.04	738,878.07	249,257.62	465,522.70
现金流入小计	259,081.49	1,545,421.03	638,119.04	521,465.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	303,364.41	691,492.90	655,287.49	415,851.49
投资所支付的现金	181,243.67	984,007.56	208,265.76	59,618.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19,097.70	492,552.11	255,034.59	454,967.84
现金流出小计	503,705.77	2,168,052.57	1,118,587.84	930,438.24
投资活动产生的现金流量净额	-244,624.28	-622,631.55	-480,468.80	-408,972.75
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	22,422.07	96,311.61	249,817.50	308,026.88
取得借款收到的现金	429,458.28	2,046,177.41	1,103,364.00	1,087,404.28
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	189,955.57	121,179.53	411,347.30
现金流入小计	451,880.35	2,332,444.59	1,474,361.03	1,806,778.47
偿还债务所支付的现金	71,826.12	1,713,022.58	738,586.72	615,739.55
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	17,125.13	140,588.72	176,055.98	146,490.60
支付的其他与筹资活动有关的	113,953.33	2,678.30	25,999.59	232,961.75

现金				
现金流出小计	202,904.59	1,856,289.60	940,642.29	995,191.89
筹资活动产生的现金流量净额	248,975.76	476,154.99	533,718.75	811,586.57
四、汇率变动对现金的影响	0.01	-0.23	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-148,980.44	42,382.48	-124,874.34	656,486.30
加：期初现金及现金等价物余额	926,271.35	883,888.87	1,010,883.56	354,397.25
六、期末现金及现金等价物余额	777,290.91	926,271.35	886,009.22	1,010,883.56

(二) 母公司财务报表

表：报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	217,783.99	138,755.06	271,913.14	537,944.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	25,661.29	25,661.29	24,607.06	16,536.37
预付款项	1.00	1.00	-	-
其他应收款	104,456.05	330,696.15	119,374.15	31,284.84
存货	1,124,183.74	1,120,945.92	1,122,236.97	1,146,178.98
其他流动资产	17,397.28	18,083.67	16,826.10	16,964.33
流动资产合计	1,489,483.35	1,634,143.10	1,554,957.41	1,748,909.41
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	3,327,894.96	3,277,894.96	3,076,052.60	2,858,526.56
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	11,101.92	11,101.09	11,839.10	55,704.79
在建工程	-	-	-	-
无形资产	7,359.82	7,377.55	7,450.00	7,499.89
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	43,070.03	43,070.03	43,070.03	-

非流动资产合计	3,389,426.73	3,339,443.63	3,138,411.73	2,921,731.24
资产总计	4,878,910.08	4,973,586.72	4,693,369.14	4,670,640.65
流动负债：				
短期借款	68,000.00	68,000.00	72,000.00	35,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,430.19	1,477.67	7,297.56	44,196.13
预收款项	-	-	4,926.11	5,102.51
应付职工薪酬	29.45	30.48	11.60	5.13
应交税费	74.07	257.46	395.82	1,573.35
其他应付款	353,256.29	524,198.68	582,803.81	856,267.80
一年内到期的非流动负债	73,900.00	249,900.00	207,066.98	111,124.86
其他流动负债	200,000.00	200,000.00	100,000.00	60,000.00
流动负债合计	696,690.00	1,043,864.30	974,501.87	1,113,269.78
非流动负债：				
长期借款	154,700.00	151,700.00	216,200.00	163,766.98
应付债券	600,000.00	350,000.00	195,000.00	270,000.00
长期应付款	3,200.00	3,200.00	102,200.00	35,554.84
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	757,900.00	504,900.00	513,400.00	469,321.82
负债合计	1,454,590.00	1,548,764.30	1,487,901.87	1,582,591.61
所有者权益：				
实收资本	1,548,510.00	1,548,510.00	1,448,510.00	1,308,510.00
资本公积	1,816,651.37	1,816,651.37	1,695,513.73	1,718,194.45
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	59,158.71	59,661.05	61,443.54	61,344.59
所有者权益合计	3,424,320.08	3,424,822.42	3,205,467.27	3,088,049.04
负债和所有者权益总计	4,878,910.08	4,973,586.72	4,693,369.14	4,670,640.65

表：报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	122.97	2,767.54	53,326.36	163,657.25
其中：营业收入	122.97	2,767.54	53,326.36	163,657.25
二、营业总成本	625.31	14,723.75	59,999.87	155,805.63
其中：营业成本	4.27	2,241.40	49,927.83	151,108.04
税金及附加	114.19	463.10	366.68	2,010.60
销售费用	-	-	-	-
管理费用	522.63	3,606.80	3,923.75	2,758.93
财务费用	-15.78	8,412.45	5,781.60	-71.94
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	-	13,052.51	-	-
投资收益	-	13,052.51	8,354.49	355.65
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	977.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-502.34	1,096.30	1,680.98	9,184.28
加：营业外收入	-	1.37	0.00	19.48
减：营业外支出	0.00	2.51	63.60	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-502.34	1,095.17	1,617.38	9,203.75
减：所得税费用	-	-	55.65	2,362.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-502.34	1,095.17	1,561.73	6,841.60

表：报告期内母公司现金流量表

单位：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	150.04	1,748.86	953.84	168,000.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	16.91	701.01	29,166.32	259,488.75
现金流入小计	166.95	2,449.87	30,120.15	427,488.75
购买商品、接受劳务支付的现金	3,059.94	76,399.38	15,095.25	226,199.92

支付给职工以及为职工支付的现金	365.05	1,728.53	1,715.40	868.66
支付的各项税费	307.95	2,675.32	2,350.80	2,429.02
支付的其他与经营活动有关的现金	501.64	4,096.93	304,011.86	3,370.16
现金流出小计	4,234.58	84,900.16	323,173.31	232,867.76
经营活动产生的现金流量净额	-4,067.63	-82,450.29	-293,053.16	194,620.99
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	7,681.03	0.21	-
取得投资收益所收到的现金	-	1,266.77	1,841.66	6,355.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.04	-	1,153.23
收到的其他与投资活动有关的现金	800.00	-	-	-
现金流入小计	800.00	8,947.84	1,841.87	7,508.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1.15	80.78	37.94	243.69
投资所支付的现金	50,000.00	87,500.00	280,475.41	350,450.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	800.00	-	-
现金流出小计	50,001.15	88,380.78	280,513.34	350,693.69
投资活动产生的现金流量净额	-49,201.15	-79,432.94	-278,671.47	-343,184.81
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	-	240,000.00	303,010.00
借款所收到的现金	253,000.00	838,355.00	356,800.00	171,100.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	226,240.10	110,979.22	64,780.48	225,760.00
现金流入小计	479,240.10	949,334.22	661,580.48	699,870.00
偿还债务所支付的现金	-	609,021.98	239,779.71	78,550.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	62,477.09	59,596.57	45,830.08
支付的其他与筹资活动有关的现金	346,942.39	244,496.55	55,584.77	169,623.80
现金流出小计	346,942.39	915,995.62	354,961.04	294,003.88
筹资活动产生的现金流量净额	132,297.71	33,338.60	306,619.43	405,866.12
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	79,028.93	-128,544.63	-265,105.20	257,302.30
加：期初现金及现金等价物余额	138,755.06	267,299.69	532,404.89	275,102.59
六、期末现金及现金等价物余额	217,783.99	138,755.06	267,299.69	532,404.89

四、发行人报告期内主要财务指标

表：报告期内发行人主要财务指标

项目	2021 年 1-3 月 /末	2020 年末/度	2019 年 末/度	2018 年 末/度
流动比率（倍）	2.09	1.89	2.30	3.78
速动比率（倍）	1.26	1.07	1.36	2.18
资产负债率（%）	59.27	57.80	52.97	49.57
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.22	1.23	1.20
应收账款周转率（次/年）	4.55	3.45	4.37	4.18
存货周转率（次/年）	0.40	0.22	0.16	0.25
总资产周转率（次/年）	0.09	0.05	0.04	0.10
营业毛利率（%）	14.72	12.23	11.71	17.11
净利润率（%）	11.47	8.98	6.86	7.10
总资产收益率（%）	1.07	0.47	0.29	0.69
净资产收益率（%）	2.58	1.06	0.60	1.33

注：最近一期数据已年化，上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

- 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/资产合计；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）；
- 6、应收账款周转率=营业总收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；
- 7、存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]；
- 8、总资产周转率=营业总收入/[（期初总资产+期末总资产）/2]；
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 10、净利润率=净利润/营业总收入；
- 11、总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]；
- 12、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]。

五、管理层分析与讨论

本章节财务分析中 2018-2020 年末（年度）数据均取自当年审计报告，2021 年 3 月末（1-3 月）数据取自当期未经审计财务报表。

（一）财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日，发行人经审计的总资产总额分别为 6,803,266.04 万元、7,958,181.46 万元、9,133,082.55 万元和 9,432,997.60 万元，负债总额分别为 3,372,176.68 万元、4,215,805.97 万元、5,278,759.81 万元和 5,590,742.14 万元，所有者权益合计分别为 3,431,089.36 万元、3,742,375.49 万元、3,854,322.75 万元和 3,842,255.46 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 434,578.27 万元、313,877.78 万元、450,339.26 万元和 216,746.64 万元，发行人的净利润分别为 30,863.39 万元、21,542.14 万元、40,451.66 万元和 24,850.47 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 253,872.48 万元、-178,124.28 万元、188,859.26 万元和 -153,331.93 万元。

（二）资产结构及变动分析

表：报告期内发行人主要资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	818,997.91	8.68%	931,006.37	10.19%	891,036.47	11.20%	1,018,723.56	14.97%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	1.38	0.00%
应收票据	4,694.30	0.05%	6,811.65	0.07%	5,783.90	0.07%	16,160.01	0.24%
应收账款	185,588.23	1.97%	195,472.34	2.14%	65,839.61	0.83%	77,803.68	1.14%
预付款项	73,116.35	0.78%	14,978.40	0.16%	5,452.63	0.07%	4,068.71	0.06%
其他应收款	1,425,676.50	15.11%	951,446.49	10.42%	1,303,746.09	16.38%	1,034,546.49	15.21%
存货	1,807,112.55	19.16%	1,882,272.82	20.61%	1,716,455.46	21.57%	1,792,832.53	26.35%
一年内到期的非流动资产	24,849.57	0.26%	33,756.88	0.37%	10,000.00	0.13%	0.00	0.00%
其他流动资产	215,026.00	2.28%	309,696.90	3.39%	201,371.34	2.53%	292,687.16	4.30%
流动资产合计	4,555,061.42	48.29%	4,325,441.86	47.36%	4,199,685.49	52.77%	4,236,823.51	62.28%
可供出售金融资产	428,953.98	4.55%	442,547.93	4.85%	323,755.10	4.07%	365,707.65	5.38%
长期股权投资	484,479.52	5.14%	477,618.22	5.23%	397,356.81	4.99%	444,370.07	6.53%
长期应收款	56,959.58	0.60%	78,467.35	0.86%	-	-	-	-

投资性房地产	202,969.50	2.15%	204,571.99	2.24%	196,534.56	2.47%	17,780.63	0.26%
固定资产	1,088,000.63	11.53%	1,083,602.34	11.86%	926,607.97	11.64%	745,637.58	10.96%
在建工程	1,831,853.57	19.42%	1,757,790.94	19.25%	1,171,139.39	14.72%	408,364.38	6.00%
无形资产	187,891.49	1.99%	207,410.80	2.27%	240,222.00	3.02%	194,893.46	2.86%
长期待摊费用	3,424.66	0.04%	3,581.56	0.04%	6,497.78	0.08%	4,762.48	0.07%
递延所得税资产	12,799.52	0.14%	14,294.29	0.16%	3,667.77	0.05%	3,034.99	0.04%
其他非流动资产	580,603.72	6.16%	537,755.28	5.89%	492,714.58	6.19%	381,891.28	5.61%
非流动资产合计	4,877,936.17	51.71%	4,807,640.69	52.64%	3,758,495.97	47.23%	2,566,442.53	37.72%
资产总计	9,432,997.59	100.00%	9,133,082.55	100.00%	7,958,181.46	100.00%	6,803,266.04	100.00%

从资产变化趋势看，发行人业务规模逐渐扩大。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人资产规模分别为 6,803,266.04 万元、7,958,181.46 万元、9,133,082.55 万元和 9,432,997.59 万元，2018-2020 年复合增长率为 10.31%，资产规模保持强劲的增长势头。

从资产结构来看，截至 2020 年末，发行人拥有流动资产 4,325,441.86 万元，占总资产比例 47.36%；非流动资产 4,807,640.69 万元，占总资产比例 52.64%；截至 2021 年 3 月末，发行人拥有流动资产 4,555,061.42 万元，占总资产比例 48.29%；非流动资产 4,877,936.17 万元，占总资产比例 51.71%，流动资产占比相对较低。

在流动资产中，截至 2020 年末货币资金、其他应收款和存货占比较高，占总资产的比例分别为 10.19%、10.42%和 20.61%。截至 2021 年 3 月末货币资金、其他应收款和存货占比较高，占总资产的比例分别为 8.68%、15.11%和 19.16%。发行人流动资产中存货科目占比最高，主要系发行人作为施工方，工程完工后移交政府并结算相关收益，并将代建工程计入“存货-工程施工”科目下核算。

在非流动资产中，截至 2020 年末主要为固定资产和在建工程，占总资产的比例分别为 11.86%和 19.25%。截至 2021 年 3 月末主要为固定资产和在建工程，占总资产的比例分别为 11.53%和 19.42%。发行人非流动资产中在建工程占比最高，在建工程主要为轨道交通 1 号线、轨道交通 2 号线、港口集团零星工程和自来水配套工程等，其中轨道交通 1 号线占比较高。

发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货等，非流动资产主要为固定资产和在建工程等。

1、货币资金

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 1,018,723.56 万元、891,036.47 万元、931,006.37 万元和 818,997.91 万元，分别占当年总资产的 14.97%、11.20%、10.19% 和 8.68%。

截至 2019 年末，发行人期末货币资金余额较 2018 年末减少 127,687.09 万元，下降 12.53%，主要系银行存款、现金大幅减少。截至 2020 年末，发行人货币资金余额较 2019 年末增加了 39,969.90 万元，增加了 4.49%。截至 2021 年 3 月末，发行人期末货币资金余额较 2020 年末减少 112,008.46 万元，下降 12.03%。

表：近三年发行人货币资金情况表

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
现金	13.69	0.00	9.31	0.00	15.34	0.00
银行存款	907,763.73	97.50	883,044.26	99.10	1,013,014.12	99.44
其他货币资金	23,228.94	2.50	7,982.90	0.90	5,694.09	0.56
合计	931,006.37	100.00	891,036.47	100.00	1,018,723.56	100.00

其中，受限制的货币资金明细如下：

表：2020 年末受限货币资金明细表

单位：万元，%

项目	余额	占货币资金比例
保函保证金	3,155.13	66.63
保函质押定期存款	1,379.82	29.14
存出投资款	200.07	4.23
合计	4,735.02	100.00

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行

人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额分别为 1.38 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占当年总资产的 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。2019 年末，发行人期末交易性金融资产余额较 2018 年末减少 1.38 万元，降幅为 100.00%，主要系购买的理财产品到期所致。

表：近三年发行人交易性金融资产情况表

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
交易性金融资产	0.00	-	0.00	-	1.38	100.00
其中：权益投资工具	0.00	-	0.00	-	1.38	100.00
其他	0.00	-	0.00	-	-	-
合计	0.00	-	0.00	-	1.38	100.00

3、应收票据

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的应收票据账面价值分别为 16,160.01 万元、5,783.90 万元、6,811.65 万元和 4,694.30 万元。

截至 2019 年末，发行人应收票据账面价值较 2018 年末减少 10,376.11 万元，降幅为 64.21%，主要系收回到期票据所致。截至 2020 年末，发行人应收票据账面价值较 2019 年末增加了 1,027.75 万元，增加了 17.77%。截至 2021 年 3 月末，发行人应收票据账面价值较 2020 年末减少 2,117.35 万元，降幅为 31.08%，主要系银行承兑汇票到期所致。

4、应收账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的应收账款账面价值分别为 77,803.68 万元、65,839.61 万元、

195,472.34 万元和 185,588.23 万元。

截至 2019 年末，发行人应收账款账面价值较 2018 年末减少 11,964.07 万元，降幅为 15.38%，主要系 2019 年收到财政结算款。截至 2020 年末，发行人应收账款账面价值较 2019 年末增加了 129,632.73 万元，上升 196.89%，主要系 2020 年新增 2 家子公司南通路桥工程有限公司和江苏致豪房地产开发有限公司所致，其中南通路桥工程有限公司应收工程款为 10.63 亿元。截至 2021 年 3 月末，应收账款账面价值较 2020 年末减少 9,884.11 万元，降幅为 5.06%，

表：2020 年末按账龄分类的应收账款明细

单位：万元

账龄	年末余额
1 年以内（含 1 年，下同）	139,973.22
1 至 2 年	39,868.07
2 至 3 年	21,342.23
3 至 4 年	2,900.07
4 至 5 年	4,961.73
5 年以上	772.90
小计	209,818.22
减：坏账准备	14,345.89
合计	195,472.34

发行人作为南通市的经营主体，承担了南通市大部分的基础设施建设业务，因此公司应收账款主要在代建工程中产生。发行人应收账款主要为对南通市财政局的应收账款，应收账款风险较小，未计提坏账准备；从账龄来看，公司对市财政局的应收账款账龄在 1 年以内，可见财政能够按时足额支付委托建设项目款项。

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名单位账面余额合计 90,291.21 万元，占当年应收账款余额比例为 46.19%。发行人应收账

款全为经营性，按照发行人与南通市财政局签订的委托代建协议，南通市财政局将按进度向发行人支付项目建设资金，近三年暂未全部回款，具体情况如下：

表：截至 2020 年末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	年末余额	占应收账款余额的比例	坏账准备年末余额	形成原因
南通市财政局	25,661.29	13.13	-	委托代建工程款
南通鼎通交通工程有限公司	23,583.32	12.06	1,613.88	工程款
南通市财政局（南通路桥）	20,519.97	10.50	1,351.22	路桥工程款
启东市临海公路建设工程有限公司	11,195.84	5.73	559.79	工程款
南通沿海开发集团城镇建设有限公司	9,330.78	4.77	466.54	工程款
合计	90,291.21	46.19	3,991.43	-

报告期内，发行人主要应收账款为对南通市财政局的应收委托代建工程款。2018-2020 年，发行人对南通市财政局的应收账款¹⁰分别为 16,536.37 万元、24,607.06 万元和 25,661.29 万元。发行人近三年回款情况良好，2018-2020 年，发行人收到南通市财政局回款金额分别为 16.80 亿元、0.00 亿元和 0.28 亿元。对南通市财政局剩余应收账款计划于 2 年内全部回款。应收账款中其他款项均具有真实业务背景，报告期内回款正常，未来预计根据约定或者协议按时回款。

5、预付款项

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的预付款项余额分别为 4,068.71 万元、5,452.63 万元、14,978.40 万元和 73,116.35 万元。

¹⁰ 不含子公司南通路桥对市财政局的应收账款

截至 2019 年末的预付款项较 2018 年末增加 1,383.92 万元，增幅为 34.01%，主要系业务往来增加。截至 2020 年末的预付款项较 2019 年末增加 9,525.77 万元，上升 174.70%，主要系新并入 2 家子公司，分别是路桥公司和致豪房产。截至 2021 年 3 月末的预付款项较 2020 年末增加 58,137.95 万元，上升 388.15%，主要系预付工程款增加。

表：2020 年末按账龄分类的预付账款明细

单位：万元

账龄	金额	比例（%）
1 年以内	13,143.71	87.75
1 至 2 年	501.16	3.35
2 至 3 年	227.08	1.52
3 年以上	1,106.45	7.39
合计	14,978.40	100.00

表：2020 年末按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款明细

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付账款余额 合计数的比例
江苏能达国际贸易有限公司	1,516.76	10.13
中交世通（重庆）重工有限公司	1,400.00	9.35
江苏和璜金属材料有限公司	554.00	3.70
江苏农垦南通电力有限公司	450.00	3.00
海门海螺水泥有限责任公司	321.00	2.14
合计	4,241.76	28.00

6、其他应收款

发行人的其他应收款主要为应收股利、应收利息和其他应收款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的其他应收款账面价值分别为 1,034,546.49 万元、1,303,746.09 万元、951,446.49 万元和 1,425,676.50 万元，分别占当年总资产的 15.21%、16.38%、10.42%和 15.11%。

2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末减少了 352,299.60 万元，降幅 27.02%。2021 年 3 月末发行人其他应收款较 2020 年末增加了 474,230.01 万元，增幅为 49.84%。其中，2020 年末发行人应收利息为 104.41 万元，应收股利为 0.00 万元，其他应收款为 951,342.09 万元，具体分类情况如下：

表：2020 年末的按种类分类的其他应收账款明细

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	104.41	1,572.33	738.28
应收股利	-	602.28	2,624.97
其他应收款	951,342.09	1,301,571.48	1,031,183.23
合计	951,446.49	1,303,746.09	1,034,546.49

（1）应收利息

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，发行人应收利息分别为 738.28 万元、1,572.33 万元和 104.41 万元。截至 2018 年末，应收利息新增 738.28 万元，主要系应收保证金利息大幅增加。截至 2019 年末的应收利息较 2018 年末增加 834.05 万元，增幅为 112.97%，主要系应收委托贷款、应收保证金利息、应收理财产品利息大幅增加，截至 2020 年末的应收利息较 2019 年末减少了 1,467.92 万元，减幅为 93.36%，主要系收回部分对关联方的借款导致期末应收利息减少。

（2）应收股利

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，发行人应收股利分别为 2,624.97 万元、602.28 万元和 0.00 万元。截至 2019 年末的应收股利较 2018 年末减少 2,022.69 万元，降幅为 77.06%，主要系权益工具投资减少所致。截至 2020 年末的应收股利

较 2019 年末减少了 602.28 万元，降幅为 100.00%，主要系减少对南通新源环保有限公司投资所致。

（3）其他应收款¹¹

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日发行人其他应收款余额分别为 1,031,183.23 万元、1,301,571.48 万元和 951,342.09 万元，分别占当年总资产的 15.16%、16.36%和 10.42%。截至 2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 270,388.25 万元，增幅为 26.22%，原因系业务往来款未结清。截至 2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少了 350,229.39 万元，减幅为 26.91%。

截至 2020 年末，发行人其他应收款按账龄分类情况如下：

表：2020 年末按账龄分类的其他应收账款明细

单位：万元

账龄	年末余额
1 年以内（含 1 年，下同）	501,703.88
1 至 2 年	438,520.60
2 至 3 年	5,723.34
3 至 4 年	3,318.61
4 至 5 年	400.13
5 年以上	8,234.46
小计	957,901.02
减：坏账准备	6,558.93
合计	951,342.09

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名单位账面余额合计 865,313.78 万元，占当年其他应收款余额比例为 91.00%。发行人其他应收款中，除对南通市财政局的 652,562.61 万元其他应收款以外，均属于资金往来款，按照计划将陆续回款，近三年暂未全部回款。

¹¹以下其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款

表：2020 年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	款项性质	形成原因	年末余额	账龄	占其他应收款余额的比例
南通市财政局	非经营性	往来款	652,562.61	1-2 年	68.59
南通招通置业有限公司	经营性	往来款	101,440.89	1 年以内	10.66
市铁路办	经营性	往来款	73,061.11	2-3 年	7.68
兴东机场	经营性	借款、工程款、航线补贴等	20,759.85	1-2 年	2.18
灌云北环建设投资有限公司	经营性	PPP 项目借款	17,489.32	1 年以内	1.84
合计	-	-	865,313.78	-	91.00

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准为以其他应收款是否被用于与其主营业务相关用途为划分标准。截至 2020 年末，发行人其他应收款账面价值 951,342.09 万元，分类情况如下：

表：2020 年末其他应收款分类情况

单位：万元，%

项目	账面价值	占当年其他应收款账面价值比例
经营性其他应收款	298,779.48	31.41
非经营性其他应收款	652,562.61	68.59
合计	951,342.09	100.00

发行人经营性其他应收款具有真实业务背景，报告期内暂未全部回款，未来预计按约定或协议按时回款。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款账面价值为 652,562.61 万元，占当年其他应收款账面价值比例为 68.59%，主要为南通市财政局的非经营性其他应收款。该笔往来款近三年回款情况良好，2018-2020 年，发行人收到南通市财政局支付金额分别为 42,100.00 万元、86,300.00 万元和 94,000.00 元。关于发行人非经营性往来款，

南通市财政局已经制定了详细的回款计划，将按计划按时回款且本期债券存续期内不会新增对南通市财政局的非经营性往来款。

表：南通市财政局非经营性往来款回款计划

单位：年、亿元

回款时间	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
回款金额	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	3.60

公司制定了资金管理制度，对于非经营性往来占款，其决策权限、决策程序和定价机制严格按照制度执行，主要包括：

（1）决策权限

公司拟支付单笔金额在 10,000.00 万元以下或占最近一期经审计净资产 1%以下的支付金额，经公司办公会审议通过并经总经理批准后方可实施；公司拟支付单笔金额在 10,000.00 万元以上且占最近一期经审计净资产 1%以上的支付金额，经公司办公会审议通过并经董事会批准后方可实施；

（2）决策程序

重大资金支付由公司职能部门提出议案，议案应就该资金支付的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明且提交该资金支付对象的有关资料，根据金额的不同分别提交给董事会、总经理进行决策。

（3）定价机制

重大资金支付中涉及非经营性往来款的，价格遵循公开、公平、公正、公允的原则，双方协议确定，但价格不得损害公司及股东利益。

7、存货

发行人存货主要为工程施工和开发成本。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人存货分别为 1,792,832.53

万元、1,716,455.46 万元、1,882,272.82 万元和 1,807,112.55 万元，分别占当年总资产的 26.35%、21.57%、20.61%和 19.16%。截至 2019 年末，发行人存货较 2018 年末减少 76,377.07 万元，降幅为 4.26%，主要系在产品、工程施工、开发成本减少。截至 2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 165,817.36 万元，增幅 9.66%。截至 2021 年 3 月末，发行人存货较 2020 年末减少 75,160.27 万元，降幅为 3.99%。

表：近三年发行人存货明细情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	10,976.12	10,909.00	6,427.95
在产品	0.00	0.00	97.44
库存商品	22,146.59	10,337.34	7,842.96
发出商品	2,232.26	223.58	0.00
周转材料	65.44	130.50	0.04
消耗性生物资产	5,404.82	4,605.83	2,837.08
工程施工	1,144,597.71	1,106,945.67	1,147,906.63
开发成本	692,494.16	583,142.85	627,573.59
低值易耗品	-	160.68	146.83
委托加工物资	3.59	-	-
开发产品	1,376.73	-	-
建造合同形成的已完工未结算资产	2,975.40	-	-
合计	1,882,272.82	1,716,455.46	1,792,832.53

近三年，存货中占比最高的是工程施工，分别为 1,147,906.63 万元、1,106,945.67 万元和 1,144,597.71 万元。工程施工占存货比例较高的情况与发行人主营业务中的城市基础设施业务特征相符。

存货中的工程施工系南通城建依法承接的道路、景观园林等市政工程，属于政府性项目，依法合规签订相关合同协议。南通市人民政府和发行人签订了《关于南通市基础设施项目委托代建协议》，协议

约定发行人负责南通市政府批准的城建计划中指定由发行人建设的项目。南通市政府委托的工程建设业务由发行人负责，业务模式为委托建设。公司受业主方南通市政府委托进行政府投资项目建设，建设内容包括南通市本级的城市道路、桥梁、绿化造园、景区等城市基础设施和市政公用事业项目。截至 2020 年末，发行人前十大工程施工项目明细如下：

表：截至 2020 年末发行人前十大工程施工明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型（保障房/道路等）	是否为政府代建	账面价值	项目建设期限
1	江海大道东段快速化改造工程	道路工程	是	257,411.84	2014 年-2017 年
2	通沪及东方大道连接线工程	道路工程	是	76,988.52	2016 年-2019 年
3	长江北路西延（城北大道-沿江公路）	道路工程	是	75,141.57	2014 年-2017 年
4	东快速路高架工程	道路工程	是	62,160.93	2015 年-2018 年
5	通刘路拓宽改造工程（幸福街道-通州界）	道路工程	是	41,384.95	2015 年-2018 年
6	城北大道东段（通宁大道-通京大道）工程	道路工程	是	35,753.96	2014 年-2018 年
7	道路绿地景观提升及零星地块绿化工程	景观园林工程	是	32,344.57	2014 年-2019 年
8	通启路高架	道路工程	是	29,228.12	2014 年-2017 年
9	通吕运河绿廊工程	景观园林工程	是	25,721.98	2014 年-2018 年
10	光阳路（通京大道-东快速路）	道路工程	是	21,864.08	2014 年-2019 年

序号	项目名称	项目类型（保障房/道路等）	是否为政府代建	账面价值	项目建设期限
合计				658,000.52	

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货中的开发成本分别为 627,573.59 万元、583,142.85 万元和 692,494.16 万元，主要为新纳入合并范围子公司南通国投的土地使用权。具体情况如下：

表：截至 2020 年末发行人存货中出让性质的土地使用权明细表

序号	权证编号	取得方式 (政府注入/ 协议出让/招 拍挂/划拨/ 作价出资)	座落	证载使 用权类 型	土地 用途	入账 方法	面积 (m²)	单价 (元/ m²)	账面价值 (万元)	是否足 额缴纳 出让金	是否 抵押
1	苏通国用 (2012) 第 0105002 号	政府注入	南通市崇川区 任港路 35 号	出让	城镇住 宅用地	评估法	50,125.31	11,000.00	55,137.84	不适用	否
2	苏通国用 (2012) 第 0105003 号	政府注入	南通市崇川区 任港路 35 号	出让	城镇住 宅用地	评估法	24,736.26	11,000.00	27,209.89	不适用	否
3	苏 (2019) 南 通市不动产权 第 0050143 号	政府注入	南通市崇川区 姚港路 35 号	出让	住宅、其 他商服	评估法	171,230.50	14,680.00	251,366.37	不适用	否
4	苏 (2019) 南 通市不动产权 第 0050182 号	政府注入	南通市崇川区 姚港路 41 号	出让	城镇住 宅用地	评估法	62,836.18	14,196.29	89,204.05	不适用	是
合计	-	-	-	-	-	-	308,928.25	-	422,918.15	-	-

注：1~4 号土地属于发行人子公司南通国投。

表：截至 2020 年末发行人存货中划拨性质的土地使用权明细表

序号	土地证号	取得方式（政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资）	座落	证载使用权类型	土地用途	入账方式	面积（m ² ）	单价（万元/m ² ）	账面价值（万元）	是否足额缴纳出让金	抵押情况
1	苏（2019）南通市不动产权第 0050104 号	政府注入	南通市崇川区南郊路 7 号	划拨	商业、其他商服	评估法	55,290.97	4,200.00	23,222.21	不适用	否
2	苏（2019）南通市不动产权第 0050178 号	政府注入	南通市崇川区姚港路 39 号	划拨	城镇住宅用地	评估法	7,947.30	14,380.00	11,428.22	不适用	否
3	苏（2019）南通市不动产权第 0050176 号	政府注入	南通市崇川区姚港路 39 号	划拨	城镇住宅用地	评估法	70,474.10	14,380.00	101,341.76	不适用	否
合计	-	-	-	-	-	-	133,712.37	-	135,992.19	-	-

注：1~3 号土地属于发行人子公司南通国投。

截至 2020 年 12 月末，发行人存货中共 7 宗土地使用权，土地资产面积 442,640.62 平方米，账面价值 558,910.34 万元。发行人存货中土地资产均已取得土地证，其中，4 宗有证出让地，账面价值为 422,918.15 万元；3 宗有证划

拨地，账面价值 135,992.19 万元。计算有效净资产时，由政府注入、以评估价值入账且未缴纳土地出让金的土地在计算有效净资产时已进行扣减，4 宗出让地按账面价值 30%扣减，共扣减 126,875.45 万元；3 宗划拨地按账面价值 40%扣减，共扣减 54,396.88 万元。发行人存货中土地合计扣减金额为 181,272.32 万元。

8、一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产科目为 2019 年新增科目。2019 年、2020 年以及 2021 年 3 月末分别为 10,000.00 万元、33,756.88 万元以及 24,849.57 万元。截至 2020 年末，相较于 2019 年一年内到期的非流动资产新增 23,756.88 万元，增幅为 237.57%，主要系一年内到期的长期应收款的增加。截至 2021 年 3 月末，相较于 2020 年一年内到期的非流动资产减少 8,907.31 万元，降幅为 26.39%。

9、其他流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 292,687.16 万元、201,371.34 万元、309,696.90 万元和 215,026.00 万元，分别占当年总资产的 4.30%、2.53%、3.39% 和 2.28%。

2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末减少 91,315.82 万元，降幅为 31.20%，主要系理财产品大幅度减少。2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 108,325.56 万元，上升 53.79%，主要系轨道公司银行理财产品增加 15.00 亿元。2021 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2020 年末减少 94,670.90 万元，降幅为 30.57%，主要系理财产品到期所致。

表：近三年发行人其他流动资产明细情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
理财产品	242,500.00	47,600.00	190,563.54
预缴税金	22,694.87	4,832.66	4,814.20
留抵增值税	-	42,181.38	29,850.84
委托贷款	-	28,254.00	18,491.00
联濠资产债权收益权	-	78,003.30	45,973.93

国通信托认购保障基金	-	500.00	500.00
联濠资产其他债权投资	-	-	2,493.64
待抵扣进项税额	44,414.29	-	-
待摊费用	87.75	-	-
合计	309,696.90	201,371.34	292,687.16

10、长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 444,370.07 万元、397,356.81 万元、477,618.22 万元和 484,479.52 万元，分别占当年总资产的 6.53%、4.99%、5.23% 和 5.14%。截至 2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末减少 47,013.26 万元，降幅为 10.58%，主要系在 13 家联营企业的长期股权投资减少。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 80,261.41 万元，上升 20.20%，主要系 2020 年公司追加对江苏沪通大桥有限责任公司的投资，并新增对南通招通置业有限公司的投资。截至 2021 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 6,861.30 万元，增幅为 1.44%。

表：近三年发行人长期股权投资分类情况表

单位：万元，%

被投资单位	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、合营企业						
南通港宇拖轮服务有限公司	119.94	0.00	189.94	0.05	94.54	0.02
南通大众燃气有限公司	22,125.16	0.05	20,644.74	5.20	20,181.38	4.54
小计	22,245.11	0.05	20,834.68	5.24	20,275.92	4.56
二、联营企业						
南通天城餐厨废弃物处理有限公司	1,609.62	0.00	1,609.62	0.41	1,610.00	0.36
南通国润租赁有限公司	8,532.87	0.02	8,321.70	2.09	6,000.00	1.35

铁建重工南通有限公司	1,000.00	0.00	1,017.01	0.26	1,000.00	0.23
江苏华电华汇能源有限公司	1,320.00	0.00	1,320.00	0.33	500.00	0.11
沪宁城际铁路股份有限公司	56,464.50	0.12	56,464.50	14.21	56,464.50	12.71
江苏沪通大桥有限责任公司	89,334.00	0.19	39,736.00	10.00	39,736.00	8.94
南通保安培训学校	-	-	-	-	207.49	0.05
南通空港投资发展有限公司	-	-	-	-	6,297.29	1.42
南通石化产品交易中心有限公司	1,002.24	0.00	1,002.24	0.25	837.82	0.19
南通江海融资租赁有限公司	-	-	-	-	9,481.21	2.13
平安南通城市发展投资基金中心（有限合伙）	145,014.34	0.30	145,014.34	36.49	150,014.24	33.76
南通江海金融信息服务有限公司	-	-	-	-	23.08	0.01
南通市产业投资母基金有限公司	9,883.27	0.02	17,683.27	4.45	-	-
清控银杏投资中心（南通有限合伙）	-	-	-	-	-	-
江苏华电华汇能源有限公司	-	-	-	-	-	-
江苏国信如东生物质发电有限公司	-	-	-	-	1,864.77	0.42
南通国信君安创业投资管理有限公司	-	-	-	-	115.06	0.03
南通中新力合科技金融服务有限公司	-	-	-	-	1,941.57	0.44
南通天生港发电有限公司	85,333.20	0.18	79,617.98	20.04	77,791.62	17.51
南通江天化学品有限公司	8,069.26	0.02	5,350.10	1.35	4,714.58	1.06
南通新源环保有限公司	1,876.97	0.00	1,813.03	0.46	1,746.11	0.39
南通中燃船舶燃料有限公司	1,686.07	0.00	1,583.84	0.40	1,604.92	0.36
南通华发船舶服务有限公司	114.17	0.00	114.17	0.03	120.01	0.03
南通畅行科技股份有限公司	1,272.31	0.00	1,298.85	0.33	651.94	0.15
南通市崇川区紫琅小额贷款有限公司	-	-	2,649.41	0.67	2,702.64	0.61
南通友好出租汽车有限公司	67.75	0.00	65.98	0.02	-	-
江苏快鹿南通汽车运输有限责任公司	-	-	612.17	0.15	-	-

江苏大运交通运输集团股份有限公司	8,794.96	0.02	8,193.41	2.06	-	-
江苏广汇交通能源有限公司	292.90	0.00	251.89	0.06	-	-
南通老万年文化传媒有限公司	17.06	0.00	27.20	0.01	-	-
南通市通州区畅行公共交通有限公司	400.48	0.00	483.26	0.12	-	-
如东畅行公共交通有限公司	866.25	0.00	1,298.18	0.33	-	-
南通众和企业转贷服务有限公司	-	-	993.97	0.25	989.81	0.22
南通众和融资担保集团有限公司	-	-	-	-	-	-
江苏银行股份有限公司	-	-	-	-	-	-
南通陆海统筹发展基金有限公司	-	-	-	-	57,679.49	12.98
灌云北环建设投资开发有限公司	12,420.90	0.03	-	-	-	-
南通招通置业有限公司	20,000.00	0.04	-	-	-	-
小计	455,373.11	0.95	376,522.12	94.76	424,094.15	95.44
合计	477,618.22	1.00	397,356.81	100.00	444,370.07	100.00

11、投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 17,780.63 万元、196,534.56 万元、204,571.99 万元和 202,969.50 万元，主要为发行人新纳入合并范围子公司南通国投的房屋、建筑物。截至 2020 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表：截至 2020 年末发行人投资性房地产明细表

编号	权证编号	坐落位置	证载用途	面积（m²）	账面价值（万元）	单价（元）	入账方式	是否抵押	是否出租
1	南通房权证字第 12114406 号，字第 12114407 号，字第 12114408 号，字第 12114408 号，字第 12114410 号，字第 12114409 号，字第 12114411 号，字第 12114412 号	中南世纪城 17 栋 1801-1807 室	商办	1,080.09	399.42	3,698.03	成本	否	是
2	南通房权证字第 150011562 号	校西路 9 号	工业	6,235.34	630.28	1,010.81	成本	是	是
3	南通房权证字第	校西路 9 号	工业	5,688.50	669.12	1,176.27	成本	是	是

	150011558 号								
4	建设工程规划许可证 NTF-20060106 号	南通中央商务区	商办	996,927.00	44.17	0.44	成本	否	是
5	南通房权证字第 120009973 号	工农路 28 号 1 幢 101 室	住宅	83.26	54.55	6,552.02	成本	否	是
6	南通房权证字第 120009971 号	工农路 28 号 2 幢 103 室	住宅	63.11	41.37	6,555.82	成本	否	否
7	南通房权证字第 120009972 号	工农路 28 号 1 幢 103 室	住宅	40.88	27.89	6,822.16	成本	否	是
8	南通房权证字第 110031180 号	工农路 28 号 3 幢	非住宅	1,095.79	446.30	4,072.88	成本	否	是
9	南通房权证字第 110031181 号	工农路 28 号 4 幢	非住宅	107.40	-	-	成本	否	是
10	南通房权证字第 110031182 号	工农路 28 号 5 幢	非住宅	17.30	-	-	成本	否	是
11	苏通国用（2012）第 0106021	工农路 28 号	商务金融用地		1,868.82		成本	否	是
12	南通房权证字第 110029418 号	万通城 14 幢 207 室	商业	69.14	12.96	1,874.97	成本	否	否
13	南通房权证字第	万通城 15 幢 101 室	商业	207.29	38.87	1,874.97	成本	否	否

	120050433 号								
14	南通房权证字第 120050436 号	万通城 16 幢 102 室	商业	989.49	203.19	2,053.50	成本	否	是
15	南通房权证字第 110029417 号	万通城 16 幢 101 室	商业	187.28	39.53	2,110.77	成本	否	否
16	南通房权证字第 120009469 号	万濠华府 18 幢 101 室	商业	305.72	118.33	3,870.53	成本	否	否
17	南通房权证字第 120009468 号	万濠华府 18 幢 105 室	商业	289.92	112.21	3,870.53	成本	否	否
18	南通房权证字第 120009467 号	万濠华府 18 幢 103 室	商业	81.73	31.63	3,870.53	成本	否	是
19	南通房权证字第 120009458 号	万濠华府 18 幢 104 室 幢 104 室	商业	281.23	108.85	3,870.53	成本	否	一层 出租
20	南通房权证字第 120009457 号	万濠华府 18 幢 105 室 幢 105 室	商业	52.01	20.13	3,870.53	成本	否	是
21	南通房权证字第 120009456 号	万濠华府 18 幢 106 室 幢 106 室	商业	52.01	20.13	3,870.53	成本	否	是
22	南通房权证字第 120009455 号	万濠华府 18 幢 107 室 幢 107 室	商业	391.59	151.57	3,870.53	成本	否	否
23	南通房权证字第 120009451 号	万濠华府 18 幢 108 室 幢 108 室	商业	52.01	20.13	3,870.53	成本	否	是

24	南通市不动产权第 004726 号	万濠华府 18 幢 112 室 幢 112 室	商业	52.01	25.13	4,831.66	成本	否	是
25	南通房权证字第 120009450 号	万濠华府 18 幢 113 室 幢 113 室	商业	52.01	20.13	3,870.53	成本	否	是
26	南通房权证字第 120009443 号	万濠华府 19 幢 103 室 幢 103 室	商业	354.39	137.17	3,870.53	成本	否	否
27	南通房权证字第 120009442 号	万濠华府 19 幢 111 室 幢 111 室	商业	52.16	20.19	3,870.54	成本	否	否
28	南通房权证字第 120009393 号	万濠华府 19 幢 112 室 幢 112 室	商业	52.16	20.19	3,870.52	成本	否	否
29	南通房权证字第 120009387 号	万濠华府 19 幢 113 室 幢 113 室	商业	215.15	83.27	3,870.53	成本	否	一层 出租
30	南通房权证字第 120009475 号	万濠华府 19 幢 114 室 幢 114 室	商业	131.48	50.89	3,870.53	成本	否	一层 出租
31	南通房权证字第 120009474 号	万濠华府 19 幢 115 室 幢 115 室	商业	241.23	93.37	3,870.53	成本	否	否
32	南通房权证字第 120009471 号	万濠华府 19 幢 116 室 幢 116 室	商业	306.22	118.52	3,870.53	成本	否	是
33	南通房权证字第 120009470 号	万濠华府 20 幢 102 室 幢 102 室	商业	284.64	110.17	3,870.53	成本	否	是
34	南通房权证字第	万濠华府 20 幢 104 室	商业	61.18	23.68	3,870.53	成本	否	是

	120009465 号	幢 104 室							
35	南通房权证字第 120009464 号	万濠华府 20 幢 105 室 幢 105 室	商业	297.23	115.04	3,870.53	成本	否	是
36	南通房权证字第 120009459 号	万濠华府 20 幢 111 室 幢 111 室	商业	314.29	121.65	3,870.53	成本	否	是
37	南通市不动产权第 004727 号	万濠华府 17 幢 105 室 幢 105 室	商业	372.47	166.84	4,479.32	成本	否	否
38	南通市不动产权第 0016018 号	万濠星城 C27 幢 138 室	商业	520.71	275.69	5,294.41	成本	否	是
39	南通市不动产权第 0059822 号	万濠星城 28 幢 106 室 幢 106 室	商业	439.37	230.08	5,236.59	成本	否	否
40	南通市不动产权 0070806-0089139 号	万濠星城 C25 幢 101 室-地下一层	商业	3,264.44	1,945.92	5,960.96	成本	否	是
41	南通市不动产权第 0094742 号	翰林府 12 幢 101 室幢 101 室	文化产业	1,143.52	1,496.10	13,083.33	成本	否	是
42	南通市不动产权第 0094743 号	翰林府 12 幢 102 室幢 102 室	文化产业	317.47	433.49	13,654.53	成本	否	是
43	南通市不动产权第 0094741 号	翰林府 12 幢二层幢 12 室	文化产业	1,521.25	2,077.20	13,654.53	成本	否	否
44	南通市不动产权第	翰林府 12 幢三层幢 12	文化产业	1,141.98	1,559.32	13,654.53	成本	否	是

	0094740 号	室							
45	苏(2017)南通市不动产权第 0051684 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
46	苏(2017)南通市不动产权第 0051685 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
47	苏(2017)南通市不动产权第 0051686 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
48	苏(2017)南通市不动产权第 0051687 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
49	苏(2017)南通市不动产权第 0051688 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
50	苏(2017)南通市不动产权第 0051689 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
51	苏(2017)南通市不动产权第 0051690 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是

	号								
52	苏(2017)南通市不动产权第 0051691 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
53	苏(2017)南通市不动产权第 0051692 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
54	苏(2017)南通市不动产权第 0051693 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
55	苏(2017)南通市不动产权第 0051760 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
56	苏(2017)南通市不动产权第 0051761 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
57	苏(2017)南通市不动产权第 0051762 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
58	苏(2017)南通市不动产权第 0051763 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
59	苏(2017)南通市不动产权第 0051764 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
60	苏(2017)南通市不动产权第 0051765 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
61	苏(2017)南通市不动产权第 0051767 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是
62	苏(2017)南通市不动产权第 0051768 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
63	苏(2017)南通市不动产权第 0051769 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
64	苏(2017)南通市不动产权第 0051770 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
65	苏(2017)南通市不动产权第 0051757 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	191.80	8,063.39	成本	否	是

	号								
66	苏(2017)南通市不动产权第 0051758 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是
67	苏(2017)南通市不动产权第 0051759 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是
68	苏(2017)南通市不动产权第 0051750 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是
69	苏(2017)南通市不动产权第 0051751 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	271.54	8,063.39	成本	否	是
70	苏(2017)南通市不动产权第 0051752 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是
71	苏(2017)南通市不动产权第 0051753 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是
72	苏(2017)南通市不动产权第 0051754 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	95.90	8,063.39	成本	否	是

	号								
73	苏(2017)南通市不动产权第 0051755 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	191.80	8,063.39	成本	否	是
74	苏(2017)南通市不动产权第 0051756 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.75	271.53	8,063.39	成本	否	是
75	苏(2017)南通市不动产权第 0051395 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
76	苏(2017)南通市不动产权第 0051396 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
77	苏(2017)南通市不动产权第 0051397 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
78	苏(2017)南通市不动产权第 0051398 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
79	苏(2017)南通市不动产权第 0051399 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是

	号								
80	苏(2017)南通市不动产权第 0051400 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
81	苏(2017)南通市不动产权第 0051401 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是
82	苏(2017)南通市不动产权第 0051402 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
83	苏(2017)南通市不动产权第 0051403 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
84	苏(2017)南通市不动产权第 0051404 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
85	苏(2017)南通市不动产权第 0051747 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	201.10	8,454.11	成本	否	是
86	苏(2017)南通市不动产权第 0051748 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
87	苏(2017)南通市不动产权第 0051749 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
88	苏(2017)南通市不动产权第 0051740 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
89	苏(2017)南通市不动产权第 0051741 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
90	苏(2017)南通市不动产权第 0051742 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
91	苏(2017)南通市不动产权第 0051743 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
92	苏(2017)南通市不动产权第 0051744 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
93	苏(2017)南通市不动产权第 0051745 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	201.10	8,454.11	成本	否	是

	号								
94	苏(2017)南通市不动产权第 0051746 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.75	284.69	8,454.11	成本	否	是
95	苏(2017)南通市不动产权第 0051728 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
96	苏(2017)南通市不动产权第 0051729 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
97	苏(2017)南通市不动产权第 0051730 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
98	苏(2017)南通市不动产权第 0051731 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
99	苏(2017)南通市不动产权第 0051732 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
100	苏(2017)南通市不动产权第 0051733 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
101	苏(2017)南通市不动产权第 0051734 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是
102	苏(2017)南通市不动产权第 0051735 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
103	苏(2017)南通市不动产权第 0051736 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
104	苏(2017)南通市不动产权第 0051737 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
105	苏(2017)南通市不动产权第 0051717 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
106	苏(2017)南通市不动产权第 0051718 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
107	苏(2017)南通市不动产权第 0051719 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
108	苏(2017)南通市不动产权第 0051716 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
109	苏(2017)南通市不动产权第 0051720 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
110	苏(2017)南通市不动产权第 0051721 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
111	苏(2017)南通市不动产权第 0051722 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是
112	苏(2017)南通市不动产权第 0051723 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
113	苏(2017)南通市不动产权第 0051724 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
114	苏(2017)南通市不动产权第 0051725 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是

	号								
115	苏(2017)南通市不动产权第 0051712 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	201.10	8,454.11	成本	否	是
116	苏(2017)南通市不动产权第 0051713 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
117	苏(2017)南通市不动产权第 0051714 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
118	苏(2017)南通市不动产权第 0051707 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
119	苏(2017)南通市不动产权第 0051708 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	336.76	284.70	8,454.11	成本	否	是
120	苏(2017)南通市不动产权第 0051709 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
121	苏(2017)南通市不动产权第 0051710 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
122	苏(2017)南通市不动产权第 0051711 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
123	苏(2017)南通市不动产权第 0051705 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
124	苏(2017)南通市不动产权第 0051706 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
125	苏(2017)南通市不动产权第 0051694 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
126	苏(2017)南通市不动产权第 0051695 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
127	苏(2017)南通市不动产权第 0051696 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
128	苏(2017)南通市不动产权第 0051697 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.80	100.43	8,454.11	成本	否	是

	号								
129	苏(2017)南通市不动产权第 0051698 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	119.07	100.66	8,454.11	成本	否	是
130	苏(2017)南通市不动产权第 0051699 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	201.09	8,454.11	成本	否	是
131	苏(2017)南通市不动产权第 0051701 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	201.10	8,454.11	成本	否	是
132	苏(2017)南通市不动产权第 0051702 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
133	苏(2017)南通市不动产权第 0051703 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
134	苏(2017)南通市不动产权第 0051700 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
135	苏(2017)南通市不动产权第 0051680 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是

	号								
136	苏(2017)南通市不动产权第 0051681 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
137	苏(2017)南通市不动产权第 0051682 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93	100.54	8,454.11	成本	否	是
138	苏(2017)南通市不动产权第 0051683 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.87	201.10	8,454.11	成本	否	是
139	苏(2017)南通市不动产权第 0096791 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	237.86	4,545.58	12,011.11	成本	否	是
140	苏(2017)南通市不动产权第 0096792 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93			成本	否	是
141	苏(2017)南通市不动产权第 0096793 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93			成本	否	是
142	苏(2017)南通市不动产权第	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公	118.93			成本	否	是

	0096794 号								
143	苏（2017）南通市 不动产权第 0096796 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	336.76			成本	否	是
144	苏（2017）南通市 不动产权第 0096797 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	118.93			成本	否	是
145	苏（2017）南通市 不动产权第 0096784 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	118.80			成本	否	是
146	苏（2017）南通市 不动产权第 0096782 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	119.07			成本	否	是
147	苏（2017）南通市 不动产权第 0096783 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	237.86			成本	否	是
148	苏（2017）南通市 不动产权第 0096786 号	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用 地/办公	336.76			成本	否	是
149	苏(2017)南通市不 动产权第 0096788	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2909 室	商务金融用 地/办公	237.87			成本	否	是

	号								
150	苏(2017)南通市不动产权第 0096789 号	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 2910 室	商务金融用地/办公	336.75			成本	否	是
151	苏(2017)南通市不动产权第 0096795 号	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3005 室	商务金融用地/办公	336.76			成本	否	是
152	苏(2017)南通市不动产权第 0096785 号	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3010 室	商务金融用地/办公	336.76			成本	否	是
153	苏(2017)南通市不动产权第 0096787 号	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3105 室	商务金融用地/办公	336.76			成本	否	是
154	苏(2017)南通市不动产权第 0096790 号	崇文路 1 号启瑞广场 1 幢 3110 室	商务金融用地/办公	336.75			成本	否	是
155	办理中	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公		223.38		成本	否	是
156	不适用	南通市崇川区崇文路 1 号启瑞广场 1 幢	商务金融用地/办公		417.21		成本	否	是
157	南通房权证字第	南通市濠西路万象东	非住宅	2,765.79	193.44	699.42	成本	否	是

	130079415 号	园 34 幢							
158	苏通国用(2007)第 0103019 号	南通市濠西路万象东园 34 号楼	其他商服	538.00	22.48	417.82	成本	否	是
159	南通房权证字第 110002932 号	北朱家园 1 号二层	办公	728.00	7.01	96.32	成本	否	是
160	南通房权证字第 110002930 号	北朱家园 1 号三层北部	非住宅	316.06	3.04	96.32	成本	否	是
161	南通房权证字第 110002931 号	银都大厦 105 室等 9 套	非住宅	983.96	9.48	96.32	成本	否	是
162	海国用（2005）第 131034 号	海门市青龙港青龙路	港口码头用地	14,821.40	91.19	61.53	成本	否	是
163	南通房权证字第 110029403 号	华威园 7 幢三层	办公	376.67	3.63	96.32	成本	否	否
164	南通房权证字第 120007940 号	光明南村 35 幢店 1 室	非住宅	34.11	6.75	93.22	成本	否	是
165	南通房权证字第 120007941 号	光明南村 35 幢店 2 室	非住宅	37.26			成本	否	是
166	南通房权证字第 120007946 号	光明南村 35 幢店 3 室	非住宅	38.84			成本	否	是
167	南通房权证字第 120007947 号	光明南村 35 幢店 4 室	非住宅	42.40			成本	否	是

168	南通房权证字第 120007952 号	光明南村 35 幢店 6 室	非住宅	47.71			成本	否	是
169	南通房权证字第 120007955 号	光明南村 35 幢店 7 室	非住宅	29.02			成本	否	是
170	南通房权证字第 120007956 号	光明南村 35 幢店 8 室	非住宅	37.06			成本	否	是
171	南通房权证字第 120007957 号	光明南村 35 幢店 9 室	非住宅	32.33			成本	否	是
172	南通房权证字第 120008394 号	光明南村 36 幢店 1 室	非住宅	34.25			成本	否	是
173	南通房权证字第 120007966 号	光明南村 36 幢店 2 室	非住宅	37.42			成本	否	是
174	南通房权证字第 120007973 号	光明南村 36 幢店 3 室	非住宅	30.49			成本	否	是
175	南通房权证字第 120007978 号	光明南村 36 幢店 4 室	非住宅	47.91			成本	否	是
176	南通房权证字第 120007979 号	光明南村 36 幢店 5 室	非住宅	14.39			成本	否	是
177	南通房权证字第 120007984 号	光明南村 36 幢店 6 室	非住宅	48.54			成本	否	是
178	南通房权证字第	光明南村 36 幢店 7 室	非住宅	47.73			成本	否	是

	120007985 号								
179	南通房权证字第 120007986 号	光明南村 36 幢店 8 室	非住宅	14.39			成本	否	是
180	南通房权证字第 120007987 号	光明南村 36 幢店 9 室	非住宅	47.91			成本	否	是
181	南通房权证字第 120007988 号	光明南村 36 幢店 10 室	非住宅	30.49			成本	否	是
182	南通房权证字第 120007989 号	光明南村 36 幢店 11 室	非住宅	37.42			成本	否	是
183	南通房权证字第 120007992 号	光明南村 36 幢店 12 室	非住宅	34.25			成本	否	是
184	南通房权证开发区字第 32060825 号	星海大厦 E 区 506 室	办公	117.64	0.34	28.50	成本	否	否
185	南通房权证字第 120025307 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1201 号	办公	91.61	97.07	10,596.13	成本	否	是
186	南通房权证字第 120025308 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1202 号	办公	90.80	94.80	10,441.03	成本	否	是
187	南通房权证字第 120025309 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1203 号	办公	118.38	124.62	10,527.47	成本	否	是
188	南通房权证字第 120025310 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1204 号	办公	70.16	71.80	10,233.05	成本	否	是

189	南通房权证字第 120025311 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1205 号	办公	62.54	65.70	10,505.63	成本	否	是
190	南通房权证字第 120025315 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1206 号	办公	62.54	65.70	10,505.63	成本	否	是
191	南通房权证字第 120025317 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1207 号	办公	62.54	65.70	10,505.63	成本	否	是
192	南通房权证字第 120025302 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1208 号	办公	62.54	65.70	10,505.63	成本	否	是
193	南通房权证字第 120025303 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1209 号	办公	62.54	65.70	10,505.63	成本	否	是
194	南通房权证字第 120025316 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1211 号	办公	57.55	60.39	10,493.34	成本	否	是
195	南通房权证字第 120025318 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1212 号	办公	57.55	60.39	10,493.34	成本	否	是
196	南通房权证字第 120025312 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1213 号	办公	57.55	60.39	10,493.34	成本	否	是
197	南通房权证字第 120025313 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1214 号	办公	69.27	70.60	10,191.91	成本	否	是
198	南通房权证字第 120025314 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1215 号	办公	72.51	75.00	10,343.05	成本	否	是
199	南通房权证字第	崇川路 88 号南通国际	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是

	120025304 号	贸易中心 1216 号							
200	南通房权证字第 120025305 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1217 号	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是
201	南通房权证字第 120025306 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1218 号	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是
202	南通房权证字第 120025295 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1219 号	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是
203	南通房权证字第 120025296 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1220 号	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是
204	南通房权证字第 120025297 号	崇川路 88 号南通国际贸易中心 1221 号	办公	63.66	66.90	10,508.62	成本	否	是
205	通州房权证金沙字第 111034 号	金沙镇新金西路 1 号商业用房	综合楼	9,353.40	903.47	965.93	成本	否	是
206	南通房权证字第 71073091 号	姚港路 2 号七彩豪庭商办楼	商办	10,175.97	2,389.33	2,348.01	成本	否	是
207	南通房权证字第 12103286 号	姚港路 2 号商业用房	商办	9,597.66	96.55	100.60	成本	否	是
208	南通房权证字第 160041599 号	姚港路 2 号通运大厦	综合楼	6,357.67	143.42	225.59	成本	否	是
209	通州房权证川姜字第 1010901 号	通州家纺城物流中心仓储用房 1 幢	物流用房	744.69	2,358.99	1,768.81	成本	否	是

210	通州房权证川姜字第 1010902 号	通州家纺城物流中心 仓储用房 2 幢	物流用房	621.19			成本	否	是
211	通州房权证川姜字第 1010903 号	通州家纺城物流中心 仓储用房 3 幢	物流用房	621.19			成本	否	是
212	通州房权证川姜字第 1010904 号	通州家纺城物流中心 仓储用房 4 幢	物流用房	621.19			成本	否	是
213	通州房权证川姜字第 1010905 号	通州家纺城物流中心 仓储用房 5 幢	物流用房	559.29			成本	否	是
214	通州房权证川姜字第 1010906 号	通州家纺城物流中心 仓储用房 6 幢	物流用房	559.29			成本	否	是
215	通州房权证川姜字第 1010910 号	通州家纺城物流中心 商住办公 7 幢	商办	2,537.80			成本	否	是
216	通州房权证川姜字第 1010908 号	通州家纺城物流中心 商住办公 8 幢	商办	2,537.80			成本	否	是
217	通州房权证川姜字第 1010907 号	通州家纺城物流中心 商住办公 9 幢	商办	2,537.80			成本	否	是
218	通州房权证川姜字第 1010909 号	通州家纺城物流中心 商住办公 11 幢	商办	1,996.32	1,514.94	750.52	成本	否	是
219	通州房权证川姜字第 1010804 号	通州家纺城物流中心 商住办公 10 幢	客运商业综 合楼	20,185.19			成本	否	是
220	无证	通州家纺城物流中心	不适用	991.89	267.68	518.07	成本	否	是

		三期 12 号							
221	无证	通州家纺城物流中心 三期 13 号	不适用	991.89			成本	否	是
222	无证	通州家纺城物流中心 三期 14 号	不适用	991.89			成本	否	是
223	无证	通州家纺城物流中心 三期 15 号	不适用	827.09			成本	否	是
224	无证	通州家纺城物流中心 三期 16 号	不适用	535.85			成本	否	是
225	无证	通州家纺城物流中心 三期 17 号	不适用	828.37			成本	否	是
226	南通房权字第 140039224 号	崇川路 777 号 1 幢	其他	1,508.45			成本	是	否
227	南通房权字第 140039244 号	崇川路 777 号 2 幢	其他	8,753.66			成本	是	是
228	南通房权字第 140039243 号	崇川路 777 号 3 幢	其他	9,973.74	43,935.84	2,699.48	成本	是	是
229	南通房权字第 140039242 号	崇川路 777 号 4 幢	其他	2,624.77			成本	是	是
230	南通房权字第 140039241 号	崇川路 777 号 5 幢	其他	8,736.86			成本	是	是

231	南通房权字第 140039240 号	崇川路 777 号 6 幢	其他	9,982.78			成本	是	是
232	南通房权字第 140039239 号	崇川路 777 号 7 幢	其他	13,982.30			成本	是	是
233	南通房权字第 140039238 号	崇川路 777 号 8 幢	其他	2,624.79			成本	是	是
234	南通房权字第 140039237 号	崇川路 777 号 9 幢	其他	14,114.03			成本	是	是
235	南通房权字第 140039236 号	崇川路 777 号 10 幢	其他	12,728.83			成本	是	是
236	南通房权字第 140039235 号	崇川路 777 号 11 幢	其他	3,088.55			成本	是	否
237	南通房权字第 140039234 号	崇川路 777 号 12 幢	其他	13,914.63			成本	是	是
238	南通房权字第 140039233 号	崇川路 777 号 13 幢	其他	13,916.40			成本	是	是
239	南通房权字第 140039232 号	崇川路 777 号 14 幢	其他	2,624.68			成本	是	是
240	南通房权字第 140039231 号	崇川路 777 号 15 幢	其他	7,228.14			成本	是	是
241	南通房权字第	崇川路 777 号 16 幢	其他	6,339.18			成本	是	是

	140039230 号								
242	南通房权字第 140039229 号	崇川路 777 号 17 幢	其他	14,109.65			成本	是	是
243	南通房权字第 140039228 号	崇川路 777 号 18 幢	其他	2,526.28			成本	是	是
244	南通房权字第 140039227 号	崇川路 777 号 19 幢	其他	13,979.08			成本	是	是
245	南通房权字第 150098255 号	崇川路 777 号 20 幢	其他	81,709.38			成本	否	是
246	南通房权字第 150098256 号	崇川路 777 号 21 幢地 下室	其他	24,257.26			成本	否	否
247	无证	崇川路 777 号	不适用				成本	否	否
248	无证	崇川路 777 号	不适用	10,919.75			成本	否	否
249	无证	崇川路 777 号	不适用	10,978.31			成本	否	是
250	无证	崇川路 777 号	不适用	39,420.16			成本	否	是
251	无证	崇川路 777 号	不适用	39,412.00			成本	否	是
252	无证	崇川路 777 号	不适用	19,541.00			成本	否	是
253	无证	崇川路 777 号	不适用				成本	否	是
254	无证	崇川路 777 号	不适用	12,189.00			成本	否	是
255	无证	崇川路 777 号	不适用	2,288.00			成本	否	是

256	无证	崇川路 777 号	不适用	15,773.00			成本	否	是
257	无证	崇川路 777 号	不适用	13,054.00			成本	否	是
258	无证	崇川路 777 号	不适用				成本	否	是
259	通州国用（2007） 第 2292 号	通州市川港镇志浩村	商住	50,604.00	2,395.07	297.68	成本	否	是
260	通州国用（2007） 第 2293 号	通州市川港镇志浩村	商住	29,854.00			成本	否	是
261	苏通国用（2010） 第 0406012 号	崇川区观音山街道世 纪大道南侧、崇川路北 侧、东快速路西侧	批发零售用 地	447,644.33	18,967.51	423.72	成本	是	是
262	苏通国用（2013） 第 04060014 号	崇川区观音山街道世 纪大道南、崇川路北、 营船港河东	批发零售用 地	121,086.24	4,763.71	393.41	成本	否	是
合计					204,571.99				

12、在建工程

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人在建工程分别为 408,364.38 万元、1,171,139.39 万元、1,757,790.94 万元和 1,831,853.57 万元，分别占当年总资产的 6.00%、14.72%、19.25%和 19.42%。

截至 2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 762,775.01 万元，增长 186.79%，主要系轨道交通 1 号线及 2 号线项目开工建设。截至 2020 年末，发行人在建工程较上年末增加 586,651.55 万元，增长 50.09%，主要系南通地铁 1、2 号线工程施工建设所致。截至 2021 年 3 月末，发行人在建工程较上年末增加 74,062.63 万元，增长 4.21%。

表：近三年发行人在建工程明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
金库一期	0.00	0.00	19,601.35
轨道交通 1 号线	1,258,694.20	841,757.22	296,829.55
轨道交通 2 号线	417,744.60	189,237.40	26,810.76
配电箱安装工程	294.14	0.00	12.72
自来水配套工程	65,597.59	43,336.37	24,682.06
公交停车场改造等	12,520.14	8,642.66	4,504.13
港口集团零星工程	2,503.87	76,597.40	35,923.81
码头	0.00	2,600.37	0.00
搅拌站 2 期	0.00	1,557.75	0.00
厂房钢结构工程	0.00	59.74	0.00
本部办公用房装修工程	111.18	96.41	0.00
汽运实业车站工程	325.23	7,254.07	0.00
合计	1,757,790.94	1,171,139.39	408,364.38

13、无形资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行

人无形资产分别为 194,893.46 万元、240,222.00 万元、207,410.80 万元和 187,891.49 万元，分别占当年总资产的 2.86%、3.02%、2.27%和 1.99%。

截至 2019 年末，发行人无形资产较 2018 年末增加 45,328.54 万元，增幅为 23.26%，主要系土地使用权增加。截至 2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末减少 32,811.2 万元，下降 13.66%，主要系土地使用权减少。截至 2021 年 3 月末，发行人无形资产较 2020 年末降低 19,519.31 万元，降幅为 9.41%。

表：截至 2020 年末发行人无形资产明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
土地使用权	204,230.42	239,537.10	194,387.98
软件	617.44	684.89	505.49
非专利技术	92.94	-	-
特许权	2,470.00	-	-
合计	207,410.80	240,222.00	194,893.46

表：截至 2020 年末发行人无形资产中出让性质的土地使用权明细表

序号	取得方式 (政府注入/ 协议转让/ 招拍挂/ 划拨/ 作价出 资)	权证编号	座落位置	土地用途	使用权类型	土地使用权人	面积 (m²)	2020 账面 价值 (万 元)	2020 单 价 (元/ m²)	入账 方法	是否 足额 缴纳 出让 金	是否 抵押
1	招拍挂	苏通国用 (2014)第 02080078 号	港闸区九圩 港河东、通 州界南侧	公共设施用地	出让	南通城市建设集团有限公司	68,262.64	2,388.80	349.94	成本法	是	否
2	招拍挂	苏(2017)南 通市不动产权第	华润南侧停 车场 (S16257 地	街巷用地	出让	南通城市建设集团有限公司	5,966.46	326.61	547.41	成本法	是	否

		0011453 号	块)									
3	招拍挂	苏(2017)南通市不动产权第 0011438 号	龙潭小学西侧停车场 (S16258 地块)	街巷用地	出让	南通城市建设集团有限公司	1,960.43	83.30	424.89	成本法	是	否
4	招拍挂	苏(2019)南通市不动产权证第 0102804 号	石板桥卢 333 号	仓储用地	出让	南通市保安服务有限公司	38,347.67	1,453.08	378.92	成本法	是	是
5	招拍挂	苏(2017)南通市不动产权第 0089653 号	崇川区工农南路 150-1 号	商务金融用地、街巷用地	出让	南通国盛城镇建设发展有限公司	6,814.25	1,934.75	2,839.28	成本法	是	否
6	招拍挂	苏(2019)南通市不动产权第 0019303 号	崇川区支十五路北海港引河西	工业用地	出让	南通固盛建材有限公司	55,343.91	2,109.72	381.20	成本法	是	否
7	招拍挂	苏(2018)南通开发区不动产权第 0003730 号	苏通科技产业园东方大道东、海亚路南、海堡	工业用地	出让	南通铁建建设构建有限公司	45,969.28	1,716.09	373.31	成本法	是	否

			路北侧									
8	招拍挂	32014427608	苏锡通科技产业园区江达路西、海亚路南侧	工业用地	出让	南通铁建建设构建有限公司	25,313.52	993.05	392.30	成本法	是	否
9	协议转让	苏(2018)通州区不动产权第0014870号	平潮土地使用权	办公楼、仓库	出让	南通路桥工程有限公司	6,605.00	62.52	94.66	成本法	是	否
10	协议转让	苏通国用(2005)字第10100007号	M11256 土地使用权 (中辉纺织南, 南亚生活区北)	工业用地	出让	南通路桥工程有限公司	22,426.91	733.28	326.96	成本法	是	是
11	政府注入	苏通国用(2012)第0201001号	港闸区唐闸街道棉机路1号	工业用地	出让	南通国有资产投资控股有限公司	49,556.43	1,526.30	307.99	评估法	不适用	否
12	协议转让	通开国用(2013)第03080002号	南通市经济技术开发区通达路16号		出让	南通能达水务有限公司	74,449.51	2,839.57	381.41	评估法	是	否
		通开国用										

		(2013) 第 03080004 号										
		通开国用 (2014) 第 03080009 号										
13	协议 转让	皋国用 (2003) 第 704 号	如皋红星村		出让	南通汽运实 业集团有限 公司	1,911.00	0.00	-	成本法	是	否
14	协议 置换	无证	白蒲		出让	南通汽运实 业集团有限 公司	2,694.00	26.28	97.56	成本法	不适用	否
15	招拍 挂	启国用 (2015) 字第 0215 号	汇龙镇城北 村 9 组	商服用 地、公路 用地	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	32,900.00	1,995.22	606.45	成本法	是	否
16	招拍 挂	皋国用 (2010) 第 82100137 号	许庄村	商业	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	53,395.00	2,584.45	484.02	成本法	是	否
17	招拍 挂	皋国用 (2009) 第 147 号	长江镇海坝 村 18 组	商业、普 通商品 房	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	13,333.00	367.05	275.29	成本法	是	否
18	招拍	启国用	汇龙镇人民	工业	出让	启东市汽车	13,509.60	507.75	375.84	成本法	是	否

	挂	(2003)字第 1610 号	西路			运输集团有 限公司						
19	招拍 挂	启国用 (2003)字第 1608 号	汇龙镇人民 西路	综合用 地	出让	启东市汽车 运输集团有 限公司	339.80	-	-	成本法	是	否
20	招拍 挂	启国用 (2003)字第 1607 号	汇龙镇紫薇 中路 717 号	综合用 地	出让	启东市汽车 运输集团有 限公司	14,920.10	-	-	成本法	是	否
21	招拍 挂	启国用 (2003)字第 1609 号	吕四港镇环 城北路 319 号	工业	出让	启东市汽车 运输集团有 限公司	3,048.80	-	-	成本法	是	否
22	招拍 挂	启国用 (2011) 第 0173 号	启东市汇龙 镇城北村 9 组	80%街 巷用地、 20%批 发零售 用地	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	46,955.50	2,665.59	567.68	成本法	是	否
23	招拍 挂	启国用 (2002)字第 1804 号	启东汇龙镇 人民西路 (西郊站)	综合用 地	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	8,326.10	-	-	成本法	是	否
24	招拍 挂	苏(2016)如 东县不动产	如东县城 S223 线西	交通	出让	南通汽运集 团有限公司	71,690.59	4,834.32	674.33	成本法	是	是

		权第 0004202 号	侧、S334 线 南侧地块									
25	招拍 挂	苏(2019)如 东县不动产权第 0006665 号	如东县岔河 镇苏 334 线 北侧、金桥 村二组地块	国有建 设用地	出让	南通汽运集 团有限公司	5,762.50	354.34	614.91	成本法	是	否
26	招拍 挂	海国用 (2005)第 070272	海门镇海兴 居委会 9 组 海兴路西侧	交通运 输用地	出让	南通汽运实 业集团有限 公司海门分 公司	6,109.00	36.99	60.56	成本法	是	否
27	招拍 挂	海国用 (2005)第 070273	海门镇海兴 居委会 10 组 海兴路东侧	交通运 输用地	出让	南通汽运实 业集团有限 公司海门分 公司	3,384.00	20.49	60.56	成本法	是	否
28	招拍 挂	苏海国用 (2004)字第 X301730 号	海安镇长江 中路 8 号	公用交 通设施	出让	南通汽运实 业集团有限 公司	34,314.00	622.80	181.50	成本法	是	否
29	招拍 挂	苏通国用 (2011)字第 X602042 号	海安县南莫 镇紫石路 23 号	街巷 (266)	出让	南通汽运实 业集团有限 公司海安分 公司	1,252.90	8.94	71.34	成本法	是	否

30	招拍挂	苏海国用(2014)字第X104090号	海安县李堡镇镇南中路62号	公共设施(086)	出让	南通汽运实业集团有限公司	5,453.50	246.86	452.66	成本法	是	否
31	招拍挂	苏海国用(2014)字第X104091号	海安县李堡镇镇南中路62号	其他商服(214)	出让	南通汽运实业集团有限公司	525.30	-	-	成本法	是	否
32	招拍挂	苏海国用(2014)字第X501138号	海安县雅周镇雅周村3组	街巷(266)	出让	南通汽运实业集团有限公司海安分公司	3,176.00	66.54	209.51	成本法	是	否
33	招拍挂	苏(2017)海安县不动产权第0000127号	曲塘镇曲园村4组、兴曲村1组	公共设施用地	出让	南通汽运实业集团有限公司	5,997.00	219.69	366.34	成本法	是	否
34	招拍挂	苏通国用(2009)第0208011号	外环北路北测、汽车东站东侧	商业、其他商服	出让	南通汽运实业集团有限公司	6,608.41	1,050.57	1,589.75	成本法	是	否
35	招拍挂	苏通国用(2005)字第0107018号	青年西路38号(港口大厦)	其他商服	出让	南通港口集团有限公司	5,358.15	115.56	133.45	成本法	是	否
36	招拍	苏通国用	青年西路38	其他商	出让	南通港口集	3,236.26	-	-	成本法	是	否

	挂	(2008)第 01070091 号	号（港口大厦）	服		团有限公司						
37	招拍挂	苏通国用 (2008)第 01070191 号	青年西路 38 号（港口大厦）	其他商服	出让	南通港口集团有限公司	65.46	-	-	成本法	是	否
38	招拍挂	苏通国用 (2006)字第 0107005 号	任港街办杨 中街 1 号	港口码头	出让	南通港口集团有限公司	1,678.93	27.15	161.73	成本法	是	否
39	招拍挂	苏通国用 (2005)字第 0104017 号	人民西路 545 号	其他商服	出让	南通港口集团有限公司	1,030.00	-	-	成本法	是	否
40	招拍挂	苏通国用 (2005)字第 0104016 号	人民西路 530 号西北	港口码头	出让	南通港口集团有限公司	3,764.40	51.74	137.45	成本法	是	否
41	招拍挂	苏通国用 (2005)字第 0104027 号	人民西路 514 号	港口码头	出让	南通港口集团有限公司	1,120.00	15.39	137.45	成本法	是	否
42	招拍挂	苏通国用 (2005)字第 0104014 号	人民西路 514 号	其他商服	出让	南通港口集团有限公司	749.20	-	-	成本法	是	否
43	招拍	苏通国用	人民西路	港口码	出让	南通港口集	27,550.91	440.45	159.87	成本法	是	否

	挂	(2006)字第 0104001 号	530 号	头		团有限公司						
44	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0104013 号	人民西路 530 号	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	171,025.61	2,350.77	137.45	成本法	是	否
45	招拍 挂	苏通国用 (2004)字第 0105025 号	长江中路 299 号西侧	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	356,739.00	93,317.84	704.01	成本法	是	否
46	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0105010 号	长江中路 299 号	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	327,346.99			成本法	是	否
47	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0105020 号	长江中路 299 号路东	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	3,334.47			成本法	是	否
48	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0110021 号	跃龙南路 214 号	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	224,647.88			成本法	是	否
49	招拍 挂	苏通国用 (2006)字第 0110008 号	长江中路 259 号	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	34,831.13			成本法	是	否
50	招拍	苏通国用	长江中路	港口码	出让	南通港口集	220,435.32			成本法	是	否

	挂	(2007)字第 0110006 号	259 号	头		团有限公司						
51	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0105007 号	长江中路 330.328 号	工业	出让	南通港口集 团有限公司	10,244.61			成本法	是	否
52	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0105009 号	长江中路 281 号	仓储	出让	南通港口集 团有限公司	16,824.42			成本法	是	否
53	招拍 挂	苏通国用 (2005)字第 0105021 号	长江中路 299 号路东	港口码 头	出让	南通港口集 团有限公司	5,198.90			成本法	是	否
54	招拍 挂	苏通国用 (2011)字第 0110014 号	长江南路西 侧、临江路 南侧、滨江 公园北侧	仓储	出让	南通港口集 团有限公司	125,906.92			成本法	是	否
合计	-	-	-	-	-	-	2,277,710.67	128,093.89	-	-	-	-

表：截至 2020 年末发行人无形资产中划拨性质的土地使用权明细表

序号	取得方式（政	权证编号	座落位置	土地用途	使用	土地使用权人	面积（m ² ）	2020 账面价值（万元）	2020 单价（元/）	入账方法	是否足额	是否抵押

	府注入 /协议 转让/ 招拍挂 /划拨/ 作价出 资)				权 类 型				m ²		缴 纳 出 让 金	
1	政府注 入	苏通国用 (2013)第 01040006 号	人民西 路 96 号（原 检验检 疫局）	机关团 体用地	划 拨	南通城市 建设集团 有限公司	7,984.70	266.29	333.50	评估法	不适用	否
2	政府注 入	苏通国用 (2013)第 01010034 号	工农路 615 号 （原工 贸技 校）	科教用 地	划 拨	南通城市 建设集团 有限公司	13,573.19	589.08	434.00	评估法	不适用	否
3	政府注 入	苏通国用 (2013)第 01070005 号	青年西 路 7 号 （原检 验检疫	医卫慈 善用地	划 拨	南通城市 建设集团 有限公司	1,998.80	182.23	911.70	评估法	不适用	否

			局)									
4	政府注入	苏通国用(2016)第006502号	港闸区芦泾港2号	公园与绿地	划拨	南通城市建设集团有限公司	125,148.92	3378.70	269.97	评估法	不适用	否
5	政府注入	皋国用(1997)第0031号	如皋经济开发区内	森林公园	划拨	南通洁源环保科技有限公司	526,518.00	8609.10	163.51	评估法	不适用	否
6	政府注入	皋国用(97)字第0069号	如皋市长江镇沿江开发区	垃圾处理建森林公园	划拨	南通洁源环保科技有限公司	139,333.20	1594.81	114.46	评估法	不适用	否
7	政府注入	皋国用(98)字第123号	如皋市长江镇境内	森林公园	划拨	南通洁源环保科技有限公司	131,780.93	1508.36	114.46	评估法	不适用	否
8	政府注入	皋国用(98)字第124号	如皋市长江镇境内	森林公园	划拨	南通洁源环保科技有限公司	51,240.00	586.49	114.46	评估法	不适用	否
9	政府注入	皋国用(2006)第732号	如皋经济开发区又来沙南	公共设施	划拨	南通洁源环保科技有限公司	54,400.00	729.34	134.07	评估法	不适用	否

			主江堤外									
10	政府注入	无证	姚港路 2 号（汽运）	交通运输	划拨	南通国有资产投资控股有限公司	15,932.10	7220.43	4,532.00	评估法	不适用	否
11	政府注入	无证	人民西路 84 号（客运总站）	交通运输	划拨	南通国有资产投资控股有限公司	34,457.40	11939.49	3,465.00	评估法	不适用	否
12	政府注入	无证	港闸经济开发区永兴路 66 号		划拨	南通市东港排水有限公司	73,103.81	1654.30	226.30	评估法	不适用	否
13	政府注入	无证	南通市跃龙南路 148 号		划拨	南通市洪江排水有限公司	176,690.98	5150.20	291.48	评估法	不适用	否
14	政府注	苏通国用	芦泾港	工业	划	南通市自	9,319.37	17742.43	344.36	评估法	不适用	否

	入	(92)字第 0900789 号	路 2 号 南侧		拨	来水公司						
15	政府注 入	苏通国用 (92)字第 0800716 号	北市街 148 号	工业	划 拨	南通市自 来水公司	7,620.00			评估法	不适用	否
16	政府注 入	苏通国用 (93)字第 1000015 号	临港路 30 号	市政公 用设施 用地	划 拨	南通市自 来水公司	65,802.90			评估法	不适用	否
17	政府注 入	苏通国用 (97)字第 0350134 号	钟秀乡 百花村 三、六、 十三组 境内	市政公 用设施 用地	划 拨	南通市自 来水公司	53,799.10			评估法	不适用	否
18	政府注 入	苏通国用 (97)字第 0450085 号	人民西 路 98 号北	市政公 用设施 用地	划 拨	南通市自 来水公司	1,333.40			评估法	不适用	否
19	政府注	苏通国用	南通市	市政公	划	南通市自	151,094.29			评估法	不适用	否

	入	(2002)字第 1100256 号	富民港 良种场	用设施 用地	拨	来水公司						
20	政府注 入	苏通国用 (2012)字第 0406002 号	崇川区 观音山 街道崇 川路南 侧、通 盛大道 西侧	公共设 施用地	划 拨	南通市自 来水公司	220,037.39			评估法	不适用	否
21	政府注 入	南通房权 证字第 150094963 号	工农路 221 号 1 幢	市政公 用设施 用地	划 拨	南通市自 来水公司	4,720.70			评估法	不适用	否
22	政府注 入	苏通国用 (97)字第 0300029 号	人民中 路 133 号	机关、宣 传用地	划 拨	南通市自 来水公司	1,504.56			评估法	不适用	否
23	政府注 入	无证	开发区 富民路		划 拨	南通市富 民港排水	77,357.21	2841.82	367.36	评估法	不适用	否

			临江路 交汇处			有限公司						
24	政府注 入	无证	南通市 经济技术 开发区港口 工业三区		划 拨	南通市通 盛排水有 限公司	135,016.79	4650.66	344.45	评估法	不适用	否
25	政府注 入	无证	南通市 崇川区 钟秀西 路 11 号		划 拨	南通市排 水管网有 限公司	2,822.49	23.53	83.38	评估法	不适用	否
26	招拍挂	苏通国用 (96)字第 0900049 号	二〇四 国道南 侧、芦 泾港村 四组境 内	工业用 地	划 拨	南通汽运 实业集团 有限公司	49,003.16	35.04	7.15	成本法	是	否
27	政府注 入	皋国用 (2009)第	如皋港 开发区	公路	划 拨	南通汽运 实业集团	13,332.20	-	-	评估法	不适用	否

		279 号	纬五路 南侧			有限公司 如皋分公司						
28	政府注入	苏（2018） 南通市不动产权第 0028567 号	崇川区 观音山 街道青 年东路 北侧、 世伦路 东侧	街巷用 地	划 拨	南通市交 通综合枢 纽站务有 限公司	92,580.65	7316.39	790.27	评估法	不适用	否
29	政府注入	启国用 （94）字第 07689 号	紫薇中 路 609 号	其他交 通	划 拨	南通汽运 实业集团 有限公司 启东车站	19,138.00	113.57	59.34	评估法	不适用	否
30	政府注入	苏海国用 （2009）字 第 X603205 号	海安县 白甸镇 白甸村 白甸 13 组	交通运 输（260）	划 拨	南通汽运 实业集团 有限公司 海安分公 司	2,158.28	4.27	19.76	评估法	不适用	否
合计	-	-	-	-	-	-	2,258,802.52	76,136.54	-	-	-	-

截至 2020 年 12 月末，发行人无形资产中，共 86 宗土地使用权，土地资产面积为 4,536,513.19 平方米，账面价值为 204,230.42 万元。其中，8 宗为无证土地，账面价值 33,506.72 万元，已全部从有效净资产中扣除；55 宗有证出让地，账面价值 128,067.60 万元，其中 126,541.30 万元已缴纳土地出让金；23 宗有证划拨地，账面价值 42,656.09 万元。发行人由政府注入、以评估价值入账且未缴纳土地出让金的土地在计算有效净资产时已进行扣减，其中划拨地按账面价值 40%扣减，共扣减 17,048.42 万元，出让地按账面价值 30%扣减，共扣减 457.89 万元。发行人无形资产中土地资产合计扣减 17,506.31 万元。

发行人无形资产和存货中共 93 宗土地使用权，账面价值共计 763,140.76 万元。8 宗为无证土地，账面价值 33,506.72 元；59 宗为有证出让地，账面价值 550,985.75 万元，其中 126,541.31 万元已缴纳土地出让金；26 宗为有证划拨地，账面价值 178,648.28 万元。

14、长期待摊费用

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人长期待摊费用分别为 4,762.48 万元、6,497.78 万元、3,581.56 万元和 3,424.66 万元，分别占当年总资产的 0.07%、0.08%、0.04%和 0.04%。截至 2019 年末，发行人长期待摊费用较 2018 年末增加 1,735.30 万元，增幅为 36.44%，主要系装修费、融资租赁手续费、自来水检测零星工程增加与新增工程项目支出。截至 2020 年末，发行人长期待摊费用较 2019 年末减少 2,916.22 万元，下降 44.88%，主要系本期装融资租赁手续费等费用已摊销所致。截至 2021 年 3 月末，发行人长期待摊费用较 2020 年末减少 156.90 万元，下降 4.38%。

表：近三年长期待摊费用明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
装修费	2,992.42	349.46	67.15
生态护坡及水生植物种植资产	-	0.00	150.66
融资租赁手续费	-	4,512.96	2,085.00
临时设施	445.40	756.72	1,948.23
房屋装潢费	-	80.49	172.27
自来水检测零星工程	-	694.91	265.17
投资管理公司创三 A 工程	-	0.00	74.01
路灯监控中心改造项目	-	55.32	-
汽运实业固定资产改良支出	-	2.72	-
汽运实业零星工程	-	45.21	-
租赁费	13.93	-	-
模具费	129.82	-	-
合计	3,581.56	6,497.78	4,762.48

15、其他非流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 381,891.28 万元、492,714.58 万元、537,755.28 万元和 580,603.72 万元，分别占当年总资产的 5.61%、6.19%、5.89%和 6.16%。

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产较 2018 年末增加 110,823.30 万元，增幅 29.02%，主要系应急水源资产和城市照明资产由无形资产科目转入该科目。截至 2020 年末，发行人其他非流动资产较 2019 年末增加 45,040.70 万元，上升 9.14%。截至 2021 年 3 月末，发行人其他非流动资产较 2020 年末增加 42,848.44 万元，增幅为 7.97%。

表：截至 2020 年发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	年末余额
增值税留抵税额	63,877.83
预付房屋、设备款	1,361.79
预付工程款	93,454.52
定期存款	2,400.00
道路桥梁类	207,495.86
园林绿化类	34,020.80
污水处理类	26,065.16
应急水源资产	66,009.30
路桥照明资产	43,070.03
合计	537,755.28

16、可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 365,707.65 万元、323,755.10 万元、442,547.93 万元和 428,953.98 万元，分别占当年总资产的 5.38%、4.07%、4.85%和 4.55%。截至 2019 年末，发行人的可供出售金融资产较 2018 年末减少 41,952.55 万元，降幅为 11.47%，主要系按公允价值计量但可供出售权益工具减少。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 118,792.83 万元，上升了 36.69%，主要系新增对清控银杏投资中心和江苏资产管理有限公司投资所致。截至 2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产较 2020 年末下降 13,593.95 万元，降幅为 3.07%。

表：近三年发行人可供出售金融资产情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售权益工具	442,547.93	323,755.10	365,707.65

其中：按公允价值计量的	203,507.36	206,115.07	245,671.37
按成本计量的	239,040.56	117,640.03	120,036.28
合计	442,547.93	323,755.10	365,707.65

17、固定资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人固定资产分别为 745,637.58 万元、926,607.97 万元、1,083,602.34 万元和 1,088,000.63 万元，分别占当年总资产的 10.96%、11.64%、11.86%和 11.53%。截至 2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 180,970.39 万元，增幅为 24.27%，主要系电子设备等固定资产的大幅增加。截至 2020 年末，发行人固定资产较 2019 年末增加 156,994.37 万元，上升 16.94%，主要系合并范围增加所致。截至 2021 年 3 月末，发行人固定资产较 2020 年末增加 4,398.29 万元，增幅为 0.41%。

表：近三年发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋建筑物	501,012.42	416,642.12	450,874.31
机器设备	367,648.14	234,622.91	196,116.47
运输设备	6,615.18	102,313.47	64,728.17
电子设备及其他	136,871.34	71,708.91	4,807.08
固定资产小计	1,012,147.08	825,287.41	716,526.03
固定资产清理	71,455.26	101,320.57	29,111.55
合计	1,083,602.34	926,607.97	745,637.58

18、递延所得税资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人递延所得税资产余额分别为 3,034.99 万元、3,667.77 万元、14,294.29 万元和 12,799.52 万元，分别占当年总资产的 0.04%、0.05%、0.16%以及 0.14%。截至 2019 年末，发行人递延所得税资产较 2018 年末增

加 632.78 万元,增幅为 20.85%,主要系合并范围新增汽运集团所致。

截至 2020 年末,发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 10,626.52 万元,上升 289.73%,主要系新并入子公司路桥公司和致豪房产所致。

截至 2021 年 3 月末,发行人递延所得税资产较 2020 年末减少 1,494.77 万元,下降 10.46%。

19、长期应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末,发行人长期应收款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、78,467.35 万元和 56,959.58 万元,分别占当年总资产的 0.00%、0.00%、0.86%以及 0.60%。

截至 2020 年末,发行人长期应收款较 2019 年末增加 78,467.35 万元,主要系新并入子公司路桥公司,应收款项内容为 BOT 项目款项和 BT 项目款项。截至 2021 年 3 月末,发行人长期应付款较 2020 年末减少 21,507.77 万元,下降 27.41%。

表：2020 年末长期应收款构成情况表

单位：万元、%

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	-	-	-
BOT 项目款项	3,877.58	-	3,877.58
BT 项目款项	110,417.21	2,070.55	108,346.66
减：一年内到期的长期应收款	33,756.88	-	33,756.88
合计	80,537.91	2,070.55	78,467.35

发行人长期应收款主要为子公司路桥公司参与 BOT、BT 项目所形成,报告期内暂未回款,未来将按照项目协议按时回款。

（三）负债结构及变动分析

表：报告期内发行人主要负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	254,577.70	4.55%	243,920.00	4.62%	230,872.60	5.48%	129,900.00	3.85%
应付票据	9,472.07	0.17%	5,639.21	0.11%	1,790.30	0.04%	0.00	0.00%
应付账款	391,438.06	7.00%	698,762.52	13.24%	316,227.91	7.50%	159,027.71	4.72%
预收款项	229,852.20	4.11%	316,275.94	5.99%	34,603.01	0.82%	22,087.29	0.65%
应付职工薪酬	23,328.70	0.42%	33,730.75	0.64%	27,782.65	0.66%	15,386.19	0.46%
应交税费	14,731.53	0.26%	15,744.80	0.30%	9,989.66	0.24%	13,366.93	0.40%
其他应付款	759,779.13	13.59%	299,751.67	5.68%	310,670.25	7.37%	366,854.81	10.88%
一年内到期的非流动负债	264,648.68	4.73%	460,270.68	8.72%	784,729.86	18.61%	349,462.37	10.36%
其他流动负债	233,866.64	4.18%	217,260.69	4.12%	108,848.04	2.58%	66,214.99	1.96%
流动负债合计	2,181,694.72	39.02%	2,291,356.27	43.41%	1,825,514.28	43.30%	1,122,300.29	33.28%

长期借款	1,427,474.95	25.53%	1,305,439.37	24.73%	1,180,111.82	27.99%	855,568.10	25.37%
应付债券	1,551,860.10	27.76%	1,301,680.10	24.66%	760,000.00	18.03%	1,062,000.00	31.49%
长期应付款	272,467.34	4.87%	232,388.47	4.40%	311,167.41	7.38%	239,626.34	7.11%
预计负债	21.00	0.00%	21.00	0.00%	-	-	-	-
递延收益	50,663.28	0.91%	41,964.88	0.79%	34,418.75	0.82%	101.75	0.00%
递延所得税 负债	96,493.44	1.73%	95,706.94	1.81%	95,737.91	2.27%	92,580.20	2.75%
其他非流动 负债	10,067.30	0.18%	10,202.78	0.19%	8,855.80	0.21%	0.00	0.00%
非流动负债 合计	3,409,047.42	60.98%	2,987,403.54	56.59%	2,390,291.69	56.70%	2,249,876.39	66.72%
负债合计	5,590,742.14	100.00%	5,278,759.81	100.00	4,215,805.97	100.00%	3,372,176.68	100.00%

从负债变化趋势看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人负债总额分别为 3,372,176.68 万元、4,215,805.97 万元、5,278,759.81 万元和 5,590,742.14 万元，随着业务规模的不断扩大，发行人的负债水平也保持相应的增长趋势。2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的资产负债率分别为 49.57%、52.97%、57.80%和 59.27%，资产负债率整体呈上升趋势，与行业平均值相比，仍处于较低水平。

从负债构成来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人流动负债分别为 1,122,300.29 万元、1,825,514.28 万元、2,291,356.27 万元和 2,181,694.72 万元，分别占当年总负债的 33.28%、43.30%、43.41%和 39.02%；非流动负债分别为 2,249,876.39 万元、2,390,291.69 万元、2,987,403.54 万元和 3,409,047.42 万元，分别占当年总负债的 66.72%、56.70%、56.59%和 60.98%，发行人目前的非流动负债高于流动负债。

发行人流动负债主要为应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人短期借款期末余额分别为 129,900.00 万元、230,872.60 万元、243,920.00 万元和 254,577.70 万元，分别占当年总负债的 3.85%、5.48%、4.62%和 4.55%。报告期内，发行人短期借款主要为保证借款、信用借款和抵押、保证借款。

截至 2019 年末公司短期借款较 2018 年末增加 100,972.60 万元，增幅为 77.73%，主要系保证借款和信用借款增加。截至 2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 13,047.40 万元，上升 5.65%，主要系质押借款和信托借款增加所致。截至 2021 年 3 月末公司短期借款较 2020 年末增加 10,657.70 万元，增幅为 4.37%。

表：近三年发行人短期借款明细情况表

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	27,000.00	0.00	9,600.00
保证借款	81,820.00	84,672.60	19,000.00
信用借款	131,300.00	144,800.00	101,300.00
抵押、保证借款	0.00	1,400.00	0.00
信托借款	3,800.00	-	-
合计	243,920.00	230,872.60	129,900.00

2、应付票据

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应付票据期末账面价值分别为 0.00 万元、1,790.30 万元、5,639.21 万元和 9,472.07 万元，分别占当年总负债的 0.00%、0.04%、0.11%和 0.17%。

截至 2019 年末，发行人新增应付票据 1,790.30 万元，主要系新增银行承兑汇票。截至 2020 年末，发行人应付票据较 2019 年末增加 3,848.91 万元，上升 214.99%，主要系新并入子公司路桥公司所致。截至 2021 年 3 月末，发行人应付票据较 2020 年末增加 3,832.86 万元，上升 67.97%，主要系子公司路桥公司新增大量应付票据。

3、应付账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应付账款分别为 159,027.71 万元、316,227.91 万元、698,762.52 万元和 391,438.06 万元。

截至 2019 年末，公司应付账款较 2018 年末增加 157,200.20 万元，增幅为 98.85%，主要系业务往来增加所致。截至 2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 382,534.61 万元，上升 120.97%，一是由于新增子公司路桥公司和致豪房产，二是由于南通地铁 1、2 号线工程量增加，应付工程款相应增加。截至 2021 年 3 月末，发行人应付账款较 2020 年末减少 307,324.46 万元，下降 43.98%，主要系发行人支付部分工程款。

表：近三年发行人按账龄划分的应付账款情况表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内	595,487.03	257,881.56	126,421.84
1—2 年	73,969.85	21,493.52	27,872.99
2—3 年	10,610.86	28,232.24	4,154.85
3 年以上	18,694.78	8,620.58	578.03
合计	698,762.52	316,227.91	159,027.71

4、预收款项

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人预收款项余额为 22,087.29 万元、34,603.01 万元、316,275.94 万元和 229,852.20 万元，占总负债的 0.65%、0.82%、5.99%以及 4.11%。

截至 2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 12,515.72 万元，增幅为 56.66%，主要系预收房款增加。截至 2020 年末，发行人

预收款项较 2019 年末增加了 281,672.93 万元，上升为 814.01%，主要系预收房款增加所致。截至 2021 年 3 月末，发行人预收款项较 2020 年末下降了 86,423.74 万元，下降幅度为 27.33%。

5、应付职工薪酬

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应付职工薪酬余额为 15,386.19 万元、27,782.65 万元、33,730.75 万元和 23,328.70 万元，主要为短期薪酬和离职后福利的设定提存计划。

截至 2019 年末，发行人应付职工薪酬较 2018 年末增加 12,396.46 万元，增幅为 80.57%，主要系短期薪酬增加和设定提存计划增加。截至 2020 年末，发行人应付职工薪酬较 2019 年末增加了 5,948.10 万元，上升为 21.41%。截至 2021 年 3 月末，发行人应付职工薪酬较 2020 年末下降了 10,402.05 万元，下降幅度为 30.84%，主要系短期薪酬增加。

6、其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 366,854.81 万元、310,670.25 万元、299,751.67 万元和 759,779.13 万元，占负债总额的比例分别为 10.88%、7.37%、5.68%和 13.59%。其他应付款包括应付利息、应付股利和其他应付款，具体明细如下：

表：截至 2020 年末发行人其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	24,851.03	23,638.83	1,025.03
应付股利	10.54	779.74	261.28
其他应付款	274,890.10	286,251.68	365,568.50
合计	299,751.67	310,670.25	366,854.81

（1）应付利息

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付利息分别为 1,025.03 万元、23,638.83 万元和 24,851.03 万元。2018 年产生的应付利息主要系合并范围增加南通国投。截至 2019 年末的应付利息较 2018 年末增加 22,613.80 万元，增幅为 2,206.16%，主要系有息负债规模增加。2020 年末的应付利息较 2019 年增加 1,212.20 万元，增幅为 5.13%。

（2）应付股利

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付股利分别为 261.28 万元、779.74 万元和 10.54 万元。2018 年发行人产生的应付股利主要系合并范围增加南通国投。截至 2019 年末的应付股利较 2018 年末增加 518.46 万元，增幅为 198.43%，主要系发行人合并公司范围变动引起。2020 年末的应付股利较 2019 年末减少 769.20 万元，下降为 98.65%，主要系众和融资担保 2020 年不再纳入合并范围。

（3）其他应付款¹²

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人其他应付款分别为 365,568.50 万元、286,251.68 万元和 274,890.10 万元。

¹²以下其他应付款其他应付款是指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款

截至 2019 年末的其他应付款较 2018 年末减少 79,316.82 万元，降幅为 21.70%，主要系业务往来款的及时结算。截至 2020 年末的其他应付款较 2019 年末减少 11,361.58 万元，降幅为 3.97%。

发行人其他应付款由租赁费、往来款、预提费用、应付暂收款、押金及保证金、代扣代缴款项、代扣个人款项、应付股权收购款等组成，明细情况如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	年末余额
租赁费	217.42
往来款	117,000.57
预提费用	32,090.51
应付暂收款	23,014.36
押金及保证金	51,765.79
代扣代缴款项	151.62
代扣个人款项	1,051.83
应付股权收购款	49,598.00
合计	274,890.10

7、长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人长期借款期末余额为 855,568.10 万元、1,180,111.82 万元、1,305,439.37 万元和 1,427,474.95 万元，分别占当年负债总额的 25.37%、27.99%、24.73%和 25.53%。发行人长期借款主要为保证借款、信用借款和抵押、质押借款。

截至 2019 年末，发行人长期借款较 2018 年末增加 324,543.72 万

元，增幅为 37.93%，主要系新增大量信用借款、保证抵押借款、抵押质押借款和应收账款财产信托权。截至 2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 125,327.55 万元，增幅为 10.62%。截至 2021 年 3 月末，发行人长期借款较 2020 年末增加 122,035.58 万元，增幅为 9.35%。

表：近三年发行人长期借款明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	179,760.00	149,080.00	335,486.12
抵押借款	979,260.20	61,828.12	-
质押借款	25,025.00	86,000.00	196,000.00
信用借款	216,490.75	455,875.80	215,704.55
保证、抵押借款	-	90,000.00	3,783.85
保证、质押借款	-	0.00	7,050.00
抵押、质押借款	-	625,000.00	281,000.00
国债项目借款	-	0.00	27.27
应收账款财产权信托	-	60,166.98	-
减：一年内到期的长期借款	95,096.58	347,839.08	183,483.69
合计	1,305,439.37	1,180,111.82	855,568.10

8、应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应付债券余额分别为 1,062,000.00 万元、760,000.00 万元、1,301,680.10 万元和 1,551,860.10 万元，占当年负债总额的比例分别为 31.49%、18.03%、24.66%和 27.76%。

截至 2019 年末，发行人应付债券余额较 2018 年末减少 302,000.00 万元，降幅为 28.44%，主要系部分债券完成兑付。截至 2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末增加 541,680.10 万元，上升 71.27%，主要系 2020 年新发行南通市财政局 1 号线一期工程政府专项债、南

通市财政局 2 号线一期工程政府专项债、20 南通汽运 MTN001、20 南通汽运 MTN002 等债券所致。截至 2021 年 3 月末，发行人应付债券余额较 2020 年末增加 250,180.00 万元，上升 19.22%。

表：发行人最近三年应付债券余额明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
2016 年南通城建 PPN001	20,000.00	20,000.00	75,000.00
2017 年南通城建 MTN001	75,000.00	75,000.00	100,000.00
2018 年南通城建 PPN001	100,000.00	100,000.00	75,000.00
2015 年南通城建 MTN001	0.00	0.00	20,000.00
15 南通国投 MTN001	0.00	0.00	150,000.00
15 南通国资 PPN001	0.00	0.00	50,000.00
15 南通债	0.00	0.00	142,000.00
16 南通债	150,000.00	150,000.00	150,000.00
18 南通 01	150,000.00	150,000.00	150,000.00
18 南通 02	150,000.00	150,000.00	150,000.00
19 南通国投 MTN001	50,000.00	50,000.00	0.00
15 通运 01 号公司债券	17,000.10	50,000.00	0.00
16 通运 01 号公司债券	3,000.00	3,000.00	0.00
南通汽运专项计划	12,000.00	12,000.00	0.00
18 南通城建 02（理财）	25,000.00	0.00	0.00
18 南通城建 01（理财）	50,000.00	0.00	0.00
19 南通城建 01（理财）	75,000.00	0.00	0.00
20 南通城建 MTN001	100,000.00	0.00	0.00
20 南通城建 MTN002	100,000.00	0.00	0.00
20 南通汽运 MTN001	50,000.00	0.00	0.00
20 南通汽运 MTN002	50,000.00	0.00	0.00
20 南通国投 MTN01	130,000.00	0.00	0.00
政府专项债资金	349,400.00	0.00	0.00
减：发行费用	720.00	0.00	0.00
减：一年内到期的应付债券	354,000.00	0.00	0.00

合计	1,301,680.10	760,000.00	1,062,000.00

9、应交税费

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应交税费余额分别为 13,366.93 万元、9,989.66 万元、15,744.80 万元和 14,731.53 万元，占负债总额的比例分别为 0.40%、0.24%、0.30% 和 0.26%。

截至 2019 年末的应交税费较 2018 年末减少 3,377.27 万元，降幅为 25.27%，主要系企业所得税大幅减少。截至 2020 年末，应交税费较 2019 年末增加 5,755.14 万元，上升 57.61%，主要系新增子公司路桥公司和致豪房产所致。截至 2021 年 3 月末，应交税费较 2020 年末下降 1,013.27 万元，下降 6.44%。

10、一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 349,462.37 万元、784,729.86 万元、460,270.68 万元和 264,648.68 万元，占总负债的比例分别为 10.36%、18.61%、8.72%和 4.73%。

截至 2019 年末的一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 435,267.49 万元，增幅为 124.55%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增长所致。截至 2020 年末，一年以内到期的非流动负债较 2019 年末减少 324,459.18 万元，下降 41.35%，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款减少所致。截至 2021 年 3 月末，一年以内到期的非流动负债较 2020 年末减少 195,622.00

万元，下降 42.50%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。

11、其他流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人其他流动负债期末余额为 66,214.99 万元、108,848.04 万元、217,260.69 万元和 233,866.64 万元，分别占当年负债总额的 1.96%、2.58%、4.12%和 4.18%。

截至 2019 年末，发行人其他流动负债较 2018 年末增加 42,633.05 万元，增幅为 64.39%，主要系短期应付债券大幅增加。截至 2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加 108,412.65 万元，上升 99.60%，主要系短期应付债券增加 10 亿元所致。截至 2021 年 3 月末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 16,605.95 万元，上升 7.64%。

（四）盈利能力分析

表：报告期内发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	216,746.64	450,339.26	313,877.78	434,578.27
营业成本	184,841.24	395,249.54	277,135.63	360,227.64
毛利润	31,905.40	55,089.72	36,742.14	74,350.63
销售费用	11,140.24	39,704.14	25,993.36	22,527.23
管理费用	20,734.45	83,038.18	61,699.06	47,007.44
财务费用	3,395.54	35,928.59	24,623.00	14,541.01
期间费用合计	35,270.23	158,670.91	112,315.42	84,075.68
营业利润	30,143.72	22,638.29	24,880.59	41,126.94
营业外收入	2,153.03	40,031.40	3,286.21	2,277.67
营业外支出	261.87	2,866.82	555.31	1,915.34
利润总额	32,034.88	59,802.87	27,611.48	41,489.27

净利润	24,850.47	40,451.66	21,542.14	30,863.39
总资产报酬率	1.07%	0.47%	0.29%	0.69%
净资产收益率	2.58%	1.06%	0.60%	1.33%
毛利率	14.72%	12.23%	11.71%	17.11%
净利率	11.47%	8.98%	6.86%	7.10%
期间费用率	16.27%	35.23%	35.78%	19.35%

注：相关指标已年化

- 1、毛利润=营业收入-营业成本
- 2、总资产报酬率=净利润/资产总计平均余额×100%
- 3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额×100%
- 4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
- 5、净利率=净利润/营业收入×100%
- 6、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入×100%

1、营业收入

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 434,578.27 万元、313,877.78 万元、450,339.26 万元和 216,746.64 万元。2019 年，发行人营业收入较 2018 年减少 120,700.49 万元，降幅 27.77%，主要系由于 2018 年度开始发行人基础设施建设业务模式的改变，对于新项目仅确认管理费收入，因此 2019 年度营业收入下降较多。2020 年，发行人营业收入较 2019 年增加 136,461.48 万元，上升 43.48%，主要系新增路桥收入等所致。

2、期间费用

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 84,075.68 万元、112,315.43 万元、158,670.91 万元和 35,270.23 万元，占营业收入的比例分别为 19.35%、35.68%、35.23%和 16.27%。2019 年度期间费用较上年度增加 28,239.75 万元，增长幅度较大，主要系合并范围新增南通国投。其中，销售费用占营业收入的比例较小；财务费用由于部分利息支出资本化，仅包括费用化的利息支出，因此

财务费用占比也较小；管理费用占营业收入比例最大。2020 年度其期间费用较上年度增加 46,355.49 万元，增幅为 41.27%，主要系当年新增两家子公司所致。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 47,007.44 万元、61,699.06 万元、83,038.18 万元和 20,734.45 万元，占营业收入的比例分别为 10.82%、19.60%、18.44%和 9.57%。2019 年管理费用较 2018 年增加 14,691.62 万元，增幅 31.25%，主要系提取担保赔偿准备金。2020 年管理费用较 2019 年增加 21,339.12 万元，增幅 34.59%，主要系新增子公司导致职工薪酬和折旧增加所致。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 14,541.01 万元、24,623.00 万元、35,928.59 万元和 3,395.54 万元，占营业收入的比例分别为 3.35%、7.82%、7.98%和 1.57%。2019 年财务费用较 2018 年增加 10,081.99 万元，增幅为 69.33%，主要系有息负债大幅增加所致。2020 年发行人财务费用较 2019 年增加 11,305.59 万元，增幅为 45.91%，主要系公司当年应付债券增加，同时新增纳入合并范围的子公司所致。

3、营业外收入

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 2,277.67 万元、3,286.21 万元、40,031.40 万元和 2,153.03 万元。

2018 年营业外收入主要为拆迁补偿和与企业日常活动无关的政府补助，分别为 1,342.78 万元和 672.64 万元。2019 年营业外收入主

要为接受捐赠和无需支付的应付款，分别为 1,712.45 万元和 536.48 万元。2020 年营业外收入要为收购子公司利得和非流动资产毁损报废利得，分别为 38,776.00 万元和 286.89 万元。

表：近三年发行人营业外收入明细表

单位：万元

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废利得	286.89	6.33	7.13
接受捐赠	69.27	1,712.45	0.18
无需支付的应付款	0.00	536.48	0.00
废品收入	0.00	42.20	0.00
与企业日常活动无关的政府补助	42.35	352.63	672.64
赔偿款	0.00	95.90	52.93
罚款净收入	152.26	20.80	50.95
拆迁补偿	211.90	319.33	1,342.78
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
违约赔偿收入	9.77	0.00	0.00
保险赔款收入	0.22	0.00	0.00
各种奖励款收入	33.05	0.00	0.00
收购子公司利得	38,776.00	0.00	0.00
其他	449.68	200.09	151.07
合计	40,031.40	3,286.21	2,277.67

2018 年政府补助主要为公交经营补贴、增值税即增即退和财政污水处理补助等，主要来源于子公司南通国投。2019 年政府补助主要为自来水及污水经营补助与收益相关、公交经营补贴和港口停产停业、经营损失补贴等。2020 年政府补助主要为站场建设补助、车辆线路补助、五山及沿江开发区管养费、自来水及污水经营补助与收益相关、公交运营补助等。

近三年发行人计入损益的政府补贴情况如下：2018 年度政府补助包括：与企业日常活动无关的政府补助 672.64 万元，计入营业外收入；与日常活动相关的政府补助 39,119.34 万元，计入其他收益。

2019 年政府补助包括：与企业日常活动无关的政府补助 352.63 万元，计入营业外收入；与日常活动相关的政府补助 76,942.74 万元，计入其他收益。2020 年政府补助包括：与企业日常活动无关的政府补助 42.35 万元，计入营业外收入；日常活动相关的政府补助 112,495.46 万元，计入其他收益。

表：近三年发行人计入损益的政府补助明细表

单位：万元

科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他收益	112,495.46	76,942.74	39,119.34
营业外收入	42.35	352.63	672.64
合计	112,537.81	77,295.37	39,791.98

4、利润总额和净利润

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人利润总额分别为 41,489.27 万元、27,611.48 万元、59,802.87 万元和 32,034.88 万元；净利润分别为 30,863.39 万元、21,542.14 万元、40,451.66 万元和 24,850.47 万元。

2019 年发行人利润总额较 2018 年减少 13,877.79 万元，降幅为 33.45%，主要系基础设施建设业务模式转变导致营业收入下降所致。2020 年发行人利润总额较 2019 增加 32,191.39 万元，上升 116.59%，主要系报告期内收入结构构成大幅变动，具体如下：（1）新增毛利率较高的房地产业务、路桥业务，增加了公司的新的盈利增长点；（2）新增汽运业务和其他业务（如门票收入、公交收入等公益性收入）；（3）自来水销售业务稳步上升，且收入占比稳定在 25%以上。2021 年 3 月末，利润总额较 2020 年下降 27,767.99 万元，变动幅度为 46.43%。

2019 年发行人净利润较 2018 年减少 9,321.25 万元，降幅 30.20%，主要系受到自来水销售业务毛利润降低、港口搬迁导致港口装卸储运收入减少以及基础设施建设业务板块结算模式改变等的影响。2020 年发行人净利润较 2019 年增加 18,909.52 万元，增幅 87.78%，主要系：（1）主营业务毛利润增长、新增两家子公司南通路桥和致豪房产毛利润较高；（2）当年政府补助增加；（3）营业外收入大幅增加。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月，发行人总资产报酬率分别为 0.69%、0.29%、0.47%和 1.07%，盈利水平波动上升。自来水供应占营收比例最高，2020 年度毛利率为 20.04%，该板块为发行人的可持续发展打下了良好的基础，预计未来几年发行人盈利水平仍可保持。此外，发行人将在积极寻求利润增长点的同时，努力控制管理费用和销售费用等经营成本的增长，以保证公司盈利能力逐年提升。

总体而言，发行人业务处于规模扩张期，本次资产重组以后，营业收入和净利润水平进一步提升，体现了较好的成长性和盈利能力。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

表：报告期内发行人偿债能力指标表

单位：万元，倍，%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动资产合计	4,555,061.42	4,325,441.86	4,199,685.49	4,236,823.51
资产总计	9,432,997.60	9,133,082.55	7,958,181.46	6,803,266.04
流动负债合计	2,181,694.72	2,291,356.27	1,825,514.28	1,122,300.29
预收款项	229,852.20	316,275.94	34,603.01	22,087.29
负债合计	5,590,742.14	5,278,759.81	4,215,805.97	3,372,176.68

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
股东权益合计	3,842,255.46	3,854,322.75	3,742,375.49	3,431,089.36
流动比率	2.09	1.89	2.30	3.78
速动比率	1.26	1.07	1.36	2.18
EBITDA	-	197,279.41	115,650.11	118,299.73
EBITDA 利息保障倍数	-	2.22	1.23	1.20
资产负债率	59.27	57.80	52.97	49.57

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债×100%

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债×100%

3、资产负债率=总负债/总资产×100%

4、EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊

5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销）/（财务费用中的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 3.78、2.30、1.89 和 2.09，处于行业中上游水平。报告期内，流动比率呈现波动下降的趋势，主要系流动负债的增长速度较快；截至 2020 年末，发行人的流动比率为 1.89，速动比率为 1.07，显示出发行人较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标看，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人的资产负债率分别为 49.57%、52.97%、57.80%和 59.27%，本次重大资产重组后，资产负债率逐渐上升，但在行业中仍处于较好水平。目前公司仍有一定的融资空间，通过发行企业债券可以有效优化公司的财务结构。

2018 年末、2019 年末以及 2020 年末，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 1.20、1.23 以及 2.22，截至 2020 年末，EBITDA 利息倍数较 2019 年变动 80.49%，主要系利润总额增加使 EBITDA 对应增加所致。

从主营业务产生现金流的能力来看，2019 年，发行人 EBITDA 的金额为 115,650.11 万元，与 2018 年相比减少 2,649.61 万元，降幅 2.24%，这是由于利润总额降低所致。2020 年，发行人 EBITDA 的金额为 197,279.41 万元，与 2019 年相比增加 81,629.30 万元，增幅 70.58%，这是由于利润总额增加所致。

近年来发行人自身业务规模发展迅速，经营状况良好，资产负债率控制在较低水平，流动比率、速动比率保持在较高水平，流动性较强，总体上看，发行人偿债能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下：

表：报告期内发行人营运能力指标表

单位：次/年

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	4.55	3.45	4.37	4.18
存货周转率	0.40	0.22	0.16	0.25
流动资产周转率	0.20	0.11	0.07	0.15
固定资产周转率	0.80	0.45	0.38	0.84
总资产周转率	0.09	0.05	0.04	0.10

注：相关指标已年化

- 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、流动资产周转率=营业收入/流动资产合计平均余额
- 4、固定资产周转率=营业收入/固定资产净额平均余额
- 5、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人应收账款周转率分别为 4.18 次/年、4.37 次/年、3.45 次/年和 4.55 次/年，

存货周转率分别为 0.25 次/年、0.16 次/年、0.22 次/年和 0.40 次/年，流动资产周转率分别为、0.15 次/年、0.07 次/年、0.11 次/年和 0.20 次/每年，固定资产周转率分别为 0.84 次/年、0.38 次/年、0.45 次/年和 0.80 次/年，总资产周转率分别为 0.10 次/年、0.04 次/年、0.05 次/年和 0.09 次/年。发行人的存货周转率较低，主要系公司目前在建项目开发成本规模较大，致使存货科目的余额较高。由于目前在建项目建设周期较长，前期投入大，发行人的流动资产周转率和总资产周转率也都处于相对较低的水平，公司的营运能力指标符合其行业特点。随着项目陆续完工，营业收入将会进一步增加，营运能力指标也将逐渐好转。

整体来看，公司所处城市基础设施建设行业具有规模大、投入高、回收期长等特点，各项营业指标在合理范围内，符合行业特点。

（七）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

表：报告期内发行人现金流量情况

单位：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：				
经营活动现金流入小计	258,034.14	978,853.16	595,514.69	850,544.02
经营活动现金流出小计	411,366.07	789,993.89	773,638.97	596,671.55
经营活动产生的现金流量净额	-153,331.93	188,859.26	-178,124.28	253,872.48
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	259,081.49	1,545,421.03	638,119.04	521,465.49
投资活动现金流出小计	503,705.77	2,168,052.57	1,118,587.84	930,438.24
投资活动产生的现金流量净额	-244,624.28	-622,631.55	-480,468.80	-408,972.75
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	451,880.35	2,332,444.59	1,474,361.03	1,806,778.47
筹资活动现金流出小计	202,904.59	1,856,289.60	940,642.29	995,191.89

筹资活动产生的现金流量净额	248,975.76	476,154.99	533,718.75	811,586.57
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	-148,980.44	42,382.48	-124,874.34	656,486.30
加：期初现金及现金等价物余额	926,271.35	883,888.87	1,010,883.56	354,397.25
六、期末现金及现金等价物余额	777,290.91	926,271.35	886,009.22	1,010,883.56

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司经营
活动产生的现金流量净额分别为 253,872.48 万元、-178,124.28 万元、
188,859.26 万元和-153,331.93 万元。2018 年，随着在建项目逐步完工
结算，资金陆续回笼，公司经营性现金流情况明显改善。2019 年公
司经营活动现金流量净额呈现持续净流出，主要系销售商品、提供劳
务收到的现金减少和支付的其他与经营活动有关的现金大幅增加。
2020 年公司经营活动现金流量净额与 2019 年相比，增加了 366,983.54
万元，增幅为 206.03%，主要系本期新增致豪地产经营活动现金流量
净额 129,678.22 万元，新增路桥公司经营活动现金流量净额 14,309.13
万元。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司投资
活动产生的现金流量净额分别为-408,972.75 万元、-480,468.80 万元、
-622,631.55 万元和-244,624.28 万元。公司投资活动现金流出主要系
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司筹资
活动产生的现金流量净额分别为 811,586.57 万元、533,718.75 万元、
476,154.99 万元和 248,975.76 万元。公司筹资活动现金流入主要通过
发行中期票据、定向债务融资工具等途径获得的现金流入。

六、有负债情况分析

（一）发行人前十大有息负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额合计 3,531,770.84 万元，分类汇总如下：

表：截至 2020 年末有息负债分类

单位：万元

序号	科目	账面价值
1	短期借款	243,920.00
2	一年内到期的非流动负债	460,270.68
3	其他流动负债	217,260.69
4	长期借款	1,305,439.37
5	应付债券	1,301,680.10
6	长期应付款	3,200.00
合计		3,531,770.84

（二）发行人前十大明细

截至 2020 年末，发行人有息负债前十大明细如下：

表：截至 2020 年末前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	是否抵质押
1	银团贷款	长期借款	655,000.00	4.65%	2018.7.27-2043.7.26	否
2	16 南通债	应付债券	150,000.00	4.80%	2016.4.27-2021.4.27	否
3	18 南通 01	应付债券	150,000.00	5.50%	2018.10.26-2023.10.26	否
4	18 南通 02	应付债券	150,000.00	5.00%	2018.11.20-2023.11.20	否
5	20 南通国投 MTN001	应付债券	130,000.00	3.69%	2020.3.12-2025.3.12	否
6	20 南通城建 SCP005	其他流动负债	100,000.00	1.80%	2020.12.18-2021.1.8	否
7	20 南通城建	其他流动负	100,000.00	2.20%	2020.12.29-2021.1.15	否

	SCP006	债				
8	20 南通城建 MTN001	应付债券	100,000.00	3.79%	2020.8.28-2025.8.28	否
9	20 南通城建 MTN002	应付债券	100,000.00	3.84%	2020.10.14-2025.10.14	否
10	18 南通城建 PPN001	应付债券	100,000.00	6.00%	2018.5.29-2021.5.29	否
合计			1,735,000.00			

（三）债务偿还压力测算

发行人以截至 2020 年 12 月 31 日的有息负债（假设本期债券已于 2020 年 12 月 31 日发行）为基础，针对本期债券存续期进行了重叠期偿债压力测试。发行人 2021-2027 年之间的有息债务的还本付息情况如下：

表：债券存续期内债务偿还压力测算表

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
有息负债当年偿付规模	72.74	37.69	43.89	27.68	35.01	6.41	4.39	227.81
其中：银行借款偿还规模	22.43	23.37	10.43	12.86	11.01	6.41	4.39	90.90
信托、租赁偿还规模	1.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.19
已发行债券偿还规模	49.12	14.32	33.46	14.82	24.00	0.00	0.00	135.72
本期债券偿付规模（按照 4.00% 测算）	0.56	0.56	3.36	3.25	3.14	3.02	2.91	16.80
合计	73.30	38.25	47.25	30.93	38.15	9.43	7.30	261.41

根据上表测算，本期债券发行后，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额（含本期债券）为约 261.41 亿元，其中银行借款合计需偿还本息约 90.90 亿元，融资租赁、信托借款合计需偿还本

息约 1.19 亿元，已发行债券合计需偿还本息约 135.72 亿元，无其他类型融资，本期债券合计需偿还本息 33.60 亿元。

本期债券存续期 7 年内，发行人平均每年需偿还约 39.94 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2021 年至 2023 年，上述三年需偿还的有息债务分别为约 73.30 亿元、38.25 亿元和 47.25 亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为南通市主要基础设施建设主体，以南通市的地方财力为支撑、有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

（四）已发行尚未偿付的债务融资工具

1、已发行尚未偿付的债券及债务融资工具

截至本募集说明书出具日，发行人及其合并范围内的子公司合计发行金额为 155.50 亿元，当前余额为 149.50 亿元。其中，公开发行债券/债务融资工具合计 125.50 亿元，包括中期票据 55.50 亿元和公募公司债券 38 亿元，债务融资工具 2.00 亿，短期融资券 30.00 亿；非公开发行债券/债务融资工具合计 30.00 亿元，全部是私募公司债券 30.00 亿元，具体情况如下：

序号	债券名称	发行日期	到期日期	债券期限(年)	票面利率(%)	证券类别	债项评级	主体评级	期末余额(万元)	发行人
1	20 南通汽运 MTN002	2020/3/17	2025/3/19	5	4.30	一般中期票据	AAA	AA	5.00	南通汽运
2	20 南通汽运 MTN001	2020/1/2	2025/1/3	5	4.89	一般中期票据	AAA	AA	5.00	南通汽运
3	16 通运 01	2016/9/12	2021/9/13	5	4.10	一般公司债	AA	AA	0.30	南通汽运
4	15 通运 01	2015/11/17	2022/11/18	7	4.90	一般公司债	AA	AA	1.70	南通汽运
5	20 南通国投 MTN001	2020/3/10	2025/3/12	5	3.69	一般中期票据	AA+	AA+	13.00	南通国投
6	19 南通国投 MTN001	2019/10/16	2024/10/18	5	4.22	一般中期票据	AA+	AA+	5.00	南通国投
7	18 南通 02	2018/11/16	2023/11/20	5	5.00	私募债	-	AA+	15.00	南通国投
8	18 南通 01	2018/10/24	2023/10/26	5	5.50	私募债	-	AA+	15.00	南通国投
9	21 南通城建 CP001	2021/4/21	2022/4/23	1	3.06	一般短期融资券	A-1	AAA	10.00	南通城建
10	21 通城 02	2021/4/15	2024/4/19	3	3.67	一般公司债	AAA	AAA	15.00	南通城建
11	21 通城 01	2021/3/10	2024/3/12	3	3.76	一般公司债	AAA	AAA	15.00	南通城建
12	21 南通城建 SCP003	2021/1/19	2021/7/19	0.4932	3.10	超短期融资债券	-	AAA	10.00	南通城建
13	21 南通城建 SCP002	2021/1/12	2021/7/12	0.4932	2.88	超短期融资债券	-	AAA	10.00	南通城建
14	20 南通城建 MTN002	2020/10/12	2025/10/14	5	3.84	一般中期票据	AAA	AAA	10.00	南通城建

15	20 南通城建 MTN001	2020/8/26	2025/8/28	5	3.79	一般中期票据	AAA	AAA	10.00	南通城建
16	17 南通城建 MTN001	2017/9/4	2022/9/6	5	5.42	一般中期票据	AAA	AAA	7.50	南通城建
17	16 南通城建 PPN001	2016/10/17	2021/10/18	5	3.95	定向工具	-	AAA	2.00	南通城建
	合计								149.50	

2、融资租赁

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人尚未兑付的融资租赁共 1 笔，余额合计为 11,174.10 万元。具体情况如下：

表：发行人截至 2020 年末的融资租赁情况

单位：万元，%

融资租赁公司	融资主体	融资金额	余额	年利率	借款起始日	借款终止日
浦银金融租赁股份有限公司	东港排水	75,000.00	11,174.10	6.55%	2014/3/31	2021/12/21
合计	-	75,000.00	11,174.10			

3、理财产品

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要尚未兑付的理财产品共 3 笔，余额合计为 166,000.00 万元。具体情况如下：

表：发行人截至 2020 年末主要理财产品情况

单位：万元，%

银行	融资主体	融资金额	余额	年利率	借款起始日	借款终止日
南京银行	城建集团	50,000.00	50,000.00	6.60	2018.02.13	2021.02.13
南京银行	城建集团	25,000.00	25,000.00	6.60	2018.03.22	2021.03.22
民生银行	城建集团	75,000.00	75,000.00	5.05	2019.10.25	2022.10.25
合计	-	166,000.00	166,000.00	-	-	-

4、高利融资情况

高利融资为利率超过同时期同期限央行基准贷款利率 2 倍的融资工具。截至本募集说明书签署之日，发行人无高利融资。

除上述融资工具外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、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等融资工具，亦不存在其他融资租赁、售后回租

等融资工具。

七、关联交易情况

（一）关联方关系

1、母公司

本集团系南通市人民政府国有资产监督管理委员会授权经营的国有独资公司，南通市人民政府国有资产监督管理委员会为本集团的实际控制人，直接持有本集团 100%的股权。

2、子公司

详见本募集说明书“第四条 企业基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人控股子公司”。

3、合营企业和联营企业

表：截至 2020 年末发行人合营企业和联营企业明细

单位：万元，%

合营或联营企业名称	与本公司的关系
南通港宇拖轮服务有限公司	合营企业
南通大众燃气有限公司	合营企业
南通天城餐厨废弃物处理有限公司	联营企业
南通国润融资租赁有限公司	联营企业
铁建重工南通有限公司	联营企业
江苏华电华汇能源有限公司	联营企业
沪宁城际铁路股份有限公司	联营企业
江苏沪通大桥铁路有限责任公司	联营企业
南通石化产品交易中心有限公司	联营企业
平安南通城市发展投资基金中心（有限合伙）	联营企业
南通市产业投资母基金有限公司	联营企业
南通天生港发电有限公司	联营企业
南通江天化学品有限公司	联营企业
南通新源环保有限公司	联营企业
南通中燃船舶燃料有限公司	联营企业
南通华发船舶服务有限公司	联营企业

南通畅行科技股份有限公司	联营企业
南通市崇川区紫琅农村小额贷款有限公司	联营企业
南通友好出租汽车有限公司	联营企业
江苏快鹿南通汽车运输有限责任公司	联营企业
江苏大运交通运输集团股份有限公司	联营企业
江苏广汇交通能源有限公司	联营企业
南通老万年文化传媒有限公司	联营企业
南通市通州区畅行公共交通有限公司	联营企业
如东畅行公共交通有限公司	联营企业
南通众和企业转贷服务有限公司	联营企业
南通城建江海投资基金中心	联营企业
南通招通置业有限公司	联营企业
如皋市交通投资发展有限公司	联营企业

4、其他关联方

无

（二）关联交易

截至 2020 年末，发行人存在关联交易及关联方往来款。关联交易如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

表：截至 2020 年末关联交易采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联内容	2020 年发生额
南通中燃船舶燃料有限公司	燃油费	965.04
合计		965.04

（2）出售商品/提供劳务情况

表：截至 2020 年末关联交易采出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额
如东畅行公共交通有限公司	向其提供修理劳务	135.22

南通市通州区畅行公共交通有限公司	向其提供修理劳务	580.34
南通畅行科技股份有限公司	营收票款结算	612.41
南通中燃船舶燃料由西安公司	理货服务	0.60
南通港宇拖轮服务有限公司	拖带服务	119.40
南通华发船舶服务有限公司	拖带服务	51.06
南通通海港口有限公司	装卸服务	153.27
合计		1,652.30

2、关联担保情况

被担保方	担保金额 (万元)	担保起讫日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南通城建江海投资基金中心 (有限合伙)	280,000.00	2016/6/1	2026/6/1	否
南通国有资产投资控股有限公司	2,100.00	2015/12/25	2033/12/24	否
南通市东港排水有限公司	75,000.00	2014/3/31	2021/12/31	否
南通市保安服务有限公司	20,000.00	2018/9/29	2028/9/16	否
南通五山建设发展有限公司	800.00	2020/1/19	2021/1/18	否
南通汽运实业集团有限公司	50,000.00	2020/1/3	2025/1/3	否
南通汽运实业集团有限公司	50,000.00	2020/3/19	2025/3/19	否
合计	477,900.00			

3、关联方应收应付款项余额如下：

表：截至 2020 年末发行人关联方应收应付款项余额明细表

单位：万元

单位名称	关联方名称	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款：			
南通汽运实业集团有限公司	南通市通州区畅行公共交通有限公司		
南通港口集团有限公司	南通港集团有限公司	212.00	
南通港口集团有限公司	南通港宇拖轮服务有限公司	38.70	
南通港口集团有限公司	南通通海港口有限公司	14.00	
南通汽运实业集团有限公司	南通华美旅游汽车租赁有限公司	55.69	55.69
南通汽运实业集团有限公司	南通畅行科技股份有限公司	43.50	0.44

南通汽运实业集团有限公司	如东畅行公共交通有限公司	185.59	8.08
合计		549.47	64.21
其他应收款：		-	-
南通港口集团有限公司	南通港集团建设投资有限公司	-	-
南通市水务有限公司	南通经济技术开发区控股集团有限公司	-	-
南通汽运实业集团有限公司	南通市通州区畅行公共交通有限公司	508.20	5.08
南通汽运实业集团有限公司	如东畅行公共交通有限公司	-	-
南通城市建设集团有限公司	南通招通置业有限公司	101,440.89	-
南通港口集团有限公司	南通通海港口有限公司	1.00	-
南通汽运实业集团有限公司	江苏快鹿南通汽车运输有限公司	150.30	-
南通汽运实业集团有限公司	江苏快鹿南通汽车运输有限公司	12.34	0.12
南通汽运实业集团有限公司	南通华美旅游汽车租赁有限公司（内部银行贷款）	297.86	297.86
南通汽运实业集团有限公司	南通华美旅游汽车租赁有限公司（单位往来）	48.50	48.50
南通汽运实业集团有限公司	海安县大达客运出租公司	19.24	0.19
南通汽运实业集团有限公司	南通老万年文化传媒有限公司	1.89	0.02
南通汽运实业集团有限公司	南通畅行科技股份有限公司	77.76	0.78
南通汽运实业集团有限公司	南通市供销合作总社	5,321.00	53.21
合计		107,878.99	405.77
应付账款：			
南通港口集团有限公司	南通中燃船舶燃料有限公司	21.89	38.50
南通港口集团有限公司	南通港集团有限公司	20,178.20	32,178.20
南通汽运实业集团有限公司	南通市通州区畅行公共交通有限公司	-	263.31
南通汽运实业集团有限公司	江苏快鹿南通汽车运输有限责任公司	-	59.00
南通汽运实业集团有限公司	南通友好出租汽车有限公司	-	47.00
南通汽运实业集团有限公司	南通老万年文化传媒有限公司	-	48.56

南通汽运实业集团有限公司	如东畅行公共交通有限公司	-	15.33
合计		20,200.09	32,649.90
其他应付款：		-	-
南通水务集团有限公司	太平洋水处理工程有限公司	4.21	-
南通汽运实业集团有限公司	如东畅行公共交通有限公司	871.11	1,108.48
南通汽运实业集团有限公司	如皋市旅游出租汽车有限公司（内部银行存款）	1,108.48	263.31
南通汽运实业集团有限公司	南通市通州区畅行公共交通有限公司	282.42	15.33
南通汽运实业集团有限公司	如东畅行公共交通有限公司	1.93	297.55
南通汽运实业集团有限公司	海安县大达客运出租公司（内部银行存款）	309.08	-
南通汽运实业集团有限公司	海安县大达客运出租公司	10.02	47.00
南通汽运实业集团有限公司	南通友好出租汽车有限公司	47.00	45.91
南通汽运实业集团有限公司	南通老万年文化传媒有限公司（内部银行存款）	24.03	-
合计		2,658.27	1,777.58

八、或有事项

（一）对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对外担保金额为 1,077,835.00 万元，占同期净资产的比例为 27.96%，占比较小。

表：截至 2020 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保类型
1	南通城市建设集团有限公司	南通国润融资租赁有限公司	16,200.00	保证
2	南通城市建设集团有限公司	南通沿海开发集团有限公司	50,000.00	保证
3	南通城市建设集团有限公司	南通沿海开发集团有限公司	50,000.00	保证

4	南通国有资产投资控股有限公司	平安南通城市发展投资基金中心（有限合伙）	350,000.00	保证
5	南通国有资产投资控股有限公司	南通产业控股集团有限公司	20,000.00	保证
6	南通国有资产投资控股有限公司	南通产业控股集团有限公司	16,000.00	保证
7	南通国有资产投资控股有限公司	南通产业控股集团有限公司	34,000.00	保证
8	南通国有资产投资控股有限公司	南通文化旅游产业发展集团有限公司	100,000.00	保证
9	南通国有资产投资控股有限公司	南通粮油集团有限公司	2,625.00	保证
10	南通国有资产投资控股有限公司	南通江海融资租赁有限公司	6,000.00	保证
11	南通国有资产投资控股有限公司	南通江海融资租赁有限公司	10.00	保证
12	南通城市建设集团有限公司	南通市中央创新区科创产业发展有限公司	80,000.00	保证
13	南通国有资产投资控股有限公司	南通产业控股集团有限公司	5,000.00	保证
14	南通国有资产投资控股有限公司	南通产业控股集团有限公司	5,000.00	保证
15	南通城市建设集团有限公司	江苏通州湾控股发展有限公司	50,000.00	保证
16	南通城市建设集团有限公司	南通招通置业有限公司	10,000.00	保证
17	南通汽运实业集团有限公司	江苏惠生农副产品物流有限公司	3,000.00	保证
18	南通城市建设集团有限公司	南通城建江海投资基金中心（有限合伙）	280,000.00	保证
	总计		1,077,835.00	-

（二）未决诉讼、仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人对外无重大承诺事项。

（四）其他重大或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大或有事项。

九、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产总额为 1,885,435.12 万元，占净资产比例为 48.92%。

表：截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

单位名称	项目	年末余额	受限原因
南通轨道建设有限公司	货币资金	403.80	付款保函保证金
南通轨道建设有限公司	南通轨道交通 1、2 号线	1,258,892.81	长期借款抵押
南通轨道建设有限公司	其他非流动资产	2,400.00	定期存款
南通水务集团有限公司	固定资产	61,635.96	融资租赁售后回租
南通水务集团有限公司	无形资产	1,484.63	抵押借款
南通国有资产投资控股有限公司	其他应收款	100,000.00	质押借款
南通国有资产投资控股有限公司	存货	89,204.05	抵押借款
南通路桥工程有限公司	货币资金	3,155.13	银行承兑汇票保证金
南通路桥工程有限公司	货币资金	976.02	保函保证金
南通路桥工程有限公司	货币资金	0.02	履约保证金
江苏致豪房地产开发有限公司	存货	138,830.96	抵押借款
南通市保安服务有限公司	固定资产	21,244.28	抵押借款
南通市保安服务有限公司	无形资产	1,471.38	抵押借款
南通汽运实业集团有限公司	货币资金	200.05	旅游业务保证金

南通汽运实业集团有限公司	无形资产	4,860.40	交通银行长期借款抵押物
南通汽运实业集团有限公司	投资性房地产	163,091.37	资产证券化抵押物
南通汽运实业集团有限公司	投资性房地产	18,131.68	原短期贷款抵押，贷款已于 2020 年 9 月归还，受限资产待解禁
南通汽运实业集团有限公司	固定资产	1,325.39	通州湾公交江苏银行短期借款抵押
南通汽运实业集团有限公司	固定资产	5,801.30	海安公交长期应付购车款抵押担保
南通港口集团有限公司	无形资产	12,315.89	用于银行抵押借款
南通铁建建设构件有限公司	货币资金	10.00	保函保证金
合计		1,885,435.12	-

上述受限资产主要系发行人将在建工程、存货、无形资产和投资性房地产等作为抵质押物进行银行贷款融资。若出现违约情况，相应受限资产将面临转移风险，可能对发行人正常经营造成不利影响。

十、发行人重大资产重组情况及其他重要事项

（一）重大资产重组情况

2018 年 4 月 2 日，南通市人民政府出具《市政府关于城建集团与国投公司实施资产重组事项的批复》（通政复〔2018〕28 号），南通市国资委将所持南通国投的全部权益授权南通城建经营管理，南通城建对南通国投履行出资人职责，南通国投为发行人的全资子公司。

1、重大资产重组对公司治理的影响

本次重组已完成，发行人在本次交易完成前后的控股股东均为南通市人民政府国有资产监督管理委员会，控股权未发生变化。重组后发行人的运营将继续独立于实际控制人及其控制的其他企业，设立独立的管理体系，建立适应发行人发展需要的组织机构，独立行使经营管理职权。因此，本次重组不会对发行人治理机制产生不利影响。

2、重大资产重组对生产经营的影响

截至募集说明书签署之日，南通国投的所有业务（除机场业务）已纳入南通城建经营范围，主要包括自来水业务和港口类业务。具体见本《募集说明书》之“第四条 企业基本情况”之“七、发行人主营业务的经营模式和状况”之“（四）各业务板块经营情况”之“6、南通城建合并南通国投后新增业务板块”。

本次资产重组将大幅提升发行人营业收入。通过本次重组，发行人合计持有南通国投 100% 股份，可以将南通国投纳入发行人合并报表范围。通过南通国投 2018-2020 年审计报告可以看出，南通国投营业收入较高，可以显著提高发行人营业收入。

3、重大资产重组对偿债能力的影响

表：重组前/后发行人偿债能力指标表

单位：万元，倍，%

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
流动资产合计	4,236,823.51	1,619,823.41
资产总计	6,803,266.04	2,145,104.89
流动负债合计	1,122,300.29	336,275.50
预收款项	22,087.29	20,150.37
负债合计	3,372,176.68	920,720.23
股东权益合计	3,431,089.36	1,224,384.66
流动比率	3.78	4.82
速动比率	2.18	1.55
EBITDA	118,299.73	41,625.93
EBITDA 利息保障倍数	1.20	0.73
资产负债率	49.57	42.92

从短期偿债指标看，2017 年末、2018 年末发行人的流动比率分别为 4.82、3.78，速动比率分别为 1.55，2.18。本次重大资产重组后，流动比率下降，速动比率上升。

从长期偿债指标看，2017 年末、2018 年末发行人的资产负债率分别为 42.92%、49.57%，本次重大资产重组后，资产负债率小幅上升，但在行业中仍处于较好水平。

从主营业务产生现金流的能力来看，2017 年末、2018 年末发行人的 EBITDA 金额分别为 41,625.93 万元、118,299.73 万元，本次重大资产重组后使其增加了 76,673.79 万元，增幅 184.20%。

（二）其他非重大资产重组事项

1、2019 年 5 月，根据南通市政府通政复[2018]105 号《市政府关于组建南通市水务有限公司的批复》及《南通市水务有限公司增资扩股协议》，发行人将南通市东港排水有限公司及南通市洪江排水有限公司注入全资子公司南通国投并用于对水务公司的投资。南通市经济开发区总公司将南通市经济技术开发区通盛排水公司、南通市经济技术开发区富民排水有限公司、南通能达水务有限公司等 3 家公司注入水务公司。2019 年期末，发行人对水务公司间接持股比例 69.26%。

2、2019 年 12 月末，根据南通市国资委下发的通国资发[2019]187 号文，同意将南通市交通局持有的南通汽运实业集团有限公司（以下简称“汽运集团”）66.62%股权划入南通城市建设集团有限公司持有。2020 年 1 月 13 日，南通城市建设集团有限公司完成工商登记变更手续，此次股权划拨完成。

3、2020 年 1 月 19 日，发行人控股子公司南通新晟城市发展有限公司成功收购南通路桥工程有限公司 91.30%的股权份额，2020 年 1 月 21 日完成工商变更。

4、2019 年，根据南通市国资委下发的通国资发[2019]57 号文的要求，同意将发行人全资子公司南通国投所持的南通投资管理有限公司 100%股权、南通产权交易所有限公司 100%股权无偿划转给南通产业控股集团有限公司。截至 2019 年末，上述股权划转事项已完成工商变更。

5、2020 年 6 月，南通市国资委将南通产业控股集团有限公司所持江苏致豪房地产开发有限公司（主要从事房地产开发业务）70%的股权无偿划转给公司。截至 2020 年 12 月，上述股权划转事项已完成工商变更。

第六条 企业信用状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。评级展望为稳定。

一、信用评级情况

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，表明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA，表明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评级展望为稳定。

（二）信用评级报告内容摘要

1、优势

（1）很强的区域经济。

南通市经济持续较快增长，在江苏省内排名靠前，2019 年实现地区生产总值 9,383.39 亿元，同比增长 6.20%，南通市很强的经济实力为公司发展营造了良好的外部环境。

（2）南通市政府持续的有力支持。

公司是南通市属一类企业，是南通市重大城市基础设施建设主体和公用事业资产的运营主体，在南通市国有企业中具有重要地位。2018~2020 年及 2021 年 1~3 月，南通市先后向公司注资 87.70 亿元，

同时将南通国投、汽运集团等公司股权划转至公司，提升公司整体实力。

（3）多元化的业务发展格局。

公司业务涉及城市基础设施建设、轨道交通、公安、水务服务、城市公交、港口、金融等多个板块，业务格局呈现多元化，且公司多个核心业务在南通市均具有垄断优势，公司的竞争力及抗风险能力极强。

2、关注

（1）公司收入及盈利的稳定性。

公司收入来源多样，近年合并范围的变动以及主要业务板块模式的调整，加之港口因搬迁影响收入下降，造成公司整体营业收入波动较大。同时，不同业务板块毛利水平不一，收入结构的变化亦导致整体毛利率变化较大，需关注其稳定性。

（2）资产受限比例偏高

截至 2021 年 3 月末，公司受限资产账面价值合计 223.05 亿元，占期末总资产的比例为 23.65%，主要包括在建工程、固定资产和无形资产等，受限规模偏大，对整体资产流动性产生一定影响。。

（3）对外担保规模较大，需关注代偿风险。

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额合计 81.18 亿元，占期末所有者权益的比例为 21.13%，均为对国有企业担保，代偿风险仍需关注。

（三）跟踪信用评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际网站对外公布。

（三）报告期内历次主体评级变动情况

发行人近三年及一期境内发行其他债券、债务融资工具主体评级结果如下：

证券名称	债项评级	主体评级	评级公司	展望
21 南通城建 CP001	A-1	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
21 通城 02	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
21 通城 01	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
21 南通城建 SCP003	AA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
21 南通城建 SCP002	AA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
20 南通城建 MTN002	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
20 南通城建 MTN001	AAA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定
18 南通城建 PPN001	AA	AAA	中诚信国际信用评级有限责任公司	稳定

二、发行人银行授信情况

截至 2021 年 3 月末，公司获得银行授信总额 136.00 亿元，已使用 71.68 亿元，未使用 64.33 亿元。明细如下：

单位：亿元

融资银行	授信额度	已用额度	未用额度
工商银行	7.00	4.10	2.90
农业银行	2.75	-	2.75
中国银行	2.58	2.50	0.08
建设银行	2.60	0.25	2.35
交通银行	2.24	2.24	-
国开行	0.95	0.95	-
进出口行	14.00	12.10	1.90
中信银行	1.80	1.00	0.80
兴业银行	3.70	3.70	-
光大银行	8.00	-	8.00
民生银行	23.20	14.60	8.60
平安银行	3.90	3.90	-
北京银行	1.50	0.40	1.10
上海银行	4.00	4.00	
南京银行	6.00	1.05	4.95
浙商银行	20.00	1.00	19.00
邮储银行	8.23	2.23	6.00
江苏银行	14.55	8.66	5.90
农发行	9.00	9.00	-
合计	136.00	71.68	64.33

三、发行人相关信用记录

根据中国人民银行征信中心 2021 年 1 月 11 日出具的《企业信用报告》，发行人不存在未结清不良信贷信息、已结清不良信贷信息、欠息信息。

1、主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况；

报告期内，发行人主要子公司不存在摘取违约情况，特此说明。

2、企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况；

报告期内,企业及主要子公司不存在存续的境外债券,特此说明。

3、其他与企业有关的信用情况。

无

第七条 本期债券担保情况

本期债券无担保。

第八条 税项

一、税务说明

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项，与本期债券的各项支付均不构成抵销。

下述所列税项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财税顾问，本公司不承担由此产生的任何责任。

二、税项

（一）增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

（二）所得税

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

（三）印花税

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

对公司债券在证券交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。本公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第九条 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及本期债券上市流通的证券交易所的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露事务管理制度主要内容

发行人董事会制定了《南通城市建设集团有限公司信息披露事务管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。南通城市建设集团有限公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

《南通城市建设集团有限公司信息披露事务管理制度》主要内容
包括：

1、信息披露事务的管理

公司董事会负责管理公司的信息披露事务，建立和实施信息披露制度，制定规范的信息披露程序，依法确定信息披露的范围和内容，制定合规的披露方式，保证所披露信息的真实、准确、完整，并承担相应的法律责任。

公司董事会、监事会、董事长、总经理、其他高级管理人员及经董事会授权的人员是信息披露的执行主体。

2、信息披露的工作程序及责任

信息披露前应严格履行下列审查程序：

- （1）提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料并签字确认；
- （2）进行合规性审查并签字；
- （3）董事长签发。

公司有关部门对于事项是否需要披露有疑问时，应及时向财务部或通过办公室向监管部门咨询。不能确定事项是否必须及时披露的，应当报告监管部门审核后决定是否披露及披露的时间和方式。公开披露的信息必须在第一时间报送监管部门。

财务部为公司与监管部门的指定联络部门，负责准备和递交监管部门要求的文件，组织完成监管部门布置的任务；协调和组织信息披露事项，包括建立信息披露制度和重大信息的内部报告制度，明确公司各部门的有关人员的信息披露职责及保密责任，负责与新闻媒体的联系；接待来访，回答咨询；对外提供公司公开披露过的资料。

发行人的信息披露义务人包括但不限于：（1）发行人董事和董事会；（2）发行人监事和监事会；（3）发行人高级管理人员；（4）发行人总部各部门以及各分支机构、各控股子公司；（4）发行人 5% 以上股份的股东或者实际控制人。

3、信息披露的方式和时间

信息披露的方式包括：

（1）定期报告，主要指年度报告、中期报告和季度报告。年度报告中的财务会计报告应当经会计师事务所审计。

（2）临时报告，指除定期报告外，按照有关法律法规规定应及

时披露的临时性报告和自愿披露的临时性报告。

（3）除监事会公告外，本公司对外披露的信息以公司董事会公告的形式对外公布，法律法规对信息披露方式有特别规定的，从其规定。

4、定期报告

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

5、临时报告

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3）企业三分之一以上董事、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）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5）企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6）企业发生重大资产抵押、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) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- 8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- 9) 企业股权、经营权涉及被委托管理;
- 10) 企业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) 企业转移债券清偿义务;
- 13) 企业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) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
- 15) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- 16) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- 17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- 18) 企业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) 企业分配股利, 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) 企业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。

董事会负责发行人的信息披露事务，制定发行人信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准拟披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整。所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、信息披露安排

（一）发行前的信息披露安排

本期债券发行文件将于簿记日前 2 个工作日通过国家发改委认可的网站公开披露。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、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、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、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、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业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、企业转移债券清偿义务；

13、企业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、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业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、企业分配股利，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、企业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。

（四）本金兑付和付息事项

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过国家发改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者保护机制

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人南通城市建设集团有限公司聘请海通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，海通证券作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券债权代理协议》，认可《债券债权代理协议》双方依据《债券债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债券债权代理协议》相关约定之约束。

一、发行人违约情形及违约责任

（一）违约责任及违约情形

本公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券债权人将依据《债权代理协议》协调债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券债权人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券债权代理人的违约责任。

1、违约事件

以下事件构成发行人在《债权代理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本期债券的还本付息义务；

（4）除上述第（1）至（3）项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在《债权代理协议》项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，经债权人书面通知，或者经单独或合计持有 10%以上未偿还的本期债券的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（5）发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；

（6）在本期债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、

停业、清算、申请破产或进入破产程序；

（7）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债权代理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（8）在本期债券存续期内，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

（二）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免且不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

（3）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益；

（2）发行人或主承销商应召集本期债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（三）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（四）争议解决方式

本期债券履约所发生的一切争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和进行过裁判。当产生任何争议及任何争议正按约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债权代理协议》项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

二、债券持有人会议规则主要内容

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

1、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本次债券《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外。债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券票面利率；

（2）当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

（3）对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次债券持有人权利的行使；

（5）变更本次债券债权代理人；

（6）对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

（7）其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；

（8）在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

（9）根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、债券持有人会议的召集

（1）在本次债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债

券持有人会议：

- 1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2) 单独或合并代表10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 4) 拟变更《募集说明书》的约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；；
- 5) 发行人不能按期足额支付本次债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务；
- 7) 拟变更、解聘本次债券债权代理人；
- 8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益；
- 9) 发行人发生减资、合并、分立、解散或申请破产或其他主体变更的情形；
- 10) 发行人主体评级或本次债券评级发生重大不利变化；
- 11) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

12) 本次债券被暂停转让交易；

13) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(2) 债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本次债券存续期间内，当出现本规则第八条规定的债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人未按时发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

(3) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有

人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的1名债券持有人为召集人。发行人根据第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

（4）债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前5个工作日公告，但不得因此而变更债券持有人债权登记日。

（5）债券持有人会议召集人应至少在会议召开前15个工作日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本次债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以少于上述日期。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- （2）提交会议审议的事项及会议议程；
- （3）以明显的文字说明全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- （4）有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- （5）投票代理委托书的送达时间和地点；
- （6）召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- （7）召集人需要通知的其他事项。

3、议案、委托及授权事项

（1）提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并

有明确的议题和具体决议事项。

（2）债券持有人出具的委托他人参与债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1）代理人的姓名；
- 2）代理人的权限，是否具有表决权；
- 3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- 5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

4、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿本金三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

（2）债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

5、表决、决议及会议记录

（1）向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

（2）公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

（3）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

（4）除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次

债券持有人均有权参与或委派代表参与持有人会议，并行使表决权。

下列机构可参加债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券张数不计入有表决权本次债券张数总数：

1) 债券持有人为发行人关联方；

2) 债券持有人持有的本次债券属于如下情形之一：（i）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本次债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的全部利息和本金；（ii）不具备有效请求权的债券。

（5）每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

（6）债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

3) 会议主席姓名、会议议程；

4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

5) 每一表决事项的表决结果；

6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第十一条 债权人代理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债权人代理人签署的《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权人代理协议》，并由债权人代理人按《2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券债权人代理协议》履行其职责。

一、债权人代理人

本期债券的债权人代理人为海通证券股份有限公司。

二、债券债权人代理协议的主要条款

1、债权人代理人的权利与义务

（1）监督和报告

1）勤勉尽责地关注发行人的资信状况。债权人代理人应及时收取并查阅发行人依据《债券债权人代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

2）债权人代理人在本次债券存续期间应对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本次债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

3）发布债权人代理事务报告。债权人代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权人代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

（2）召集和通知

1) 召集债券持有人会议。债权代理人依据《债券债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2) 债权代理人在得知《债券债权代理协议》4.9 款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

(3) 代表全体债券持有人

1) 为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本次债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

2) 债权代理人根据相关法律法规及《债券债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；对发行人向有权的人民法院提起诉讼；做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

3) 预计发行人不能偿还债务时采取适当行动。债权代理人根据发行人的陈述及/或其提供的相关文件资料，认为发行人将可能发生无法按时足额偿还本次债券的相关债务时，应依据《债券债权代理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取要求发行人采取补救措施或者依法申请法定机关采取财产保全措施等行动。

债权代理人应将法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

4) 接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权人行使。债权代理人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

（4）其他

1) 即便未明确约定于《债券债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权代理人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

2) 债权代理人不得将其在《债券债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权代理人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债券债权代理协议》项下的相关职责和义务。

3) 免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债券债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有

关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

2、发行人的权利与义务

（1）发行人依据相关法律法规、本次债券的《募集说明书》及《债券债权代理协议》的规定行使其作为本次债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

（2）发行人享有自主经营管理权。

（3）发行人有权提议更换债权人代理人。发行人有权根据《债券债权代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权人代理人的议案。

（4）发行人有权对债权人代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权人代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

（5）发行人有义务按照《募集说明书》及《债券债权代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

（6）发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

（7）除由于本次债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本次债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

（8）发行人应在本次债券存续期间内，根据募集说明书以及其他相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

（9）通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

1）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本次债券的利息及/或本金；

2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

3）发行人未能按照募集说明书的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或在该偿债资金专户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

5）发行人生产经营外部条件发生重大变化；

6）发行人发生未能清偿到期债务的情形；

7）发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的重大损失或其他重大不利变化；

8）发行人拟做出减资、合并、分离、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

9）发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 1,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10%以上的重大诉讼、仲裁事项；

10）发行人拟申请发行新的债券；

11）发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

12) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形：

i) 发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50%以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50%以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；

(ii) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换；

(iii) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转；

(iv) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组；

13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形；

14) 发行人拟变更本次债券募集说明书约定的条款；

15) 发行人拟变更本次债券募集资金用途；

16) 发行人拟变更或解聘债券债权代理人；

17) 发行人或本次债券的信用评级发生严重不利变化；

18) 债券被暂停转让交易；

19) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项；

20) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其

他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第 12) 项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

发行人如上述第 15) 项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还债券本金总额 10% 及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报国家发展改革部门备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

（10）其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

1) 发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

2) 发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

3) 债券持有人会议决议执行情况；

4) 发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

5) 其他为保证债权代理人依据《债券债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

(11) 加速到期还款义务。发生如下情形时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本次债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，由发行人立即予以兑付：

1) 未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本次债券的利息及/或本金；

2) 发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

3) 发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；

4) 发行人的主体评级或本次债券评级发生严重不利变化；

5) 根据《债券债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

(12) 协助与配合。发行人应对债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于：

1) 协助债权代理人履行报告和公告义务；

2) 在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的各项义务。

（13）文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

1) 登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

2) 发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息。

（14）为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本次债券相关的各项事务。

3、债券持有人的权利与义务

（1）债券持有人按照《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

（2）债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本次债券利息及/或本金。

（3）债券持有人有权依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权代理人处获得与本次债券相关的发行人的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

（4）债券持有人有权依照《募集说明书》、《债券债权代理协

议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

（5）债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债券债权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

（6）债券持有人同意《债券债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

（7）债券持有人尊重债权人依据《募集说明书》、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

4、债权代理人的变更

（1）解聘。发生如下情形时，单独或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人（债券持有人持有的本次债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》第三十条的规定确定）或发行人可以提议解聘债权人：

1）债权人未能按照《债券债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

2）债权人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

3) 债权代理人发生其他不再适合继续担任本次债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

(2) 辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债券债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代理人只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权代理人并尽快聘任一家符合《债券债权代理协议》7.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权代理人后，应立即通知债券持有人。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- 1) 债权代理人丧失行为能力；
- 2) 债权代理人资不抵债或被申请破产；
- 3) 债权代理人主动提出破产申请；
- 4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；
- 5) 有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；
- 6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权代理人以替代原债权代理人履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

（4）重新聘任的原则。发行人依据（1）、（2）及（3）重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：

- 1) 新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；
- 2) 新聘任的债权代理人须认可并遵守《债券债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；
- 3) 新聘任的债权代理人无其他不适合担任本次债券债权代理人之职的情形。

（5）重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

- 1) 债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或

现任债权代理人依据《债券债权代理协议》提出辞职之日或《债券债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债券债权代理协议》项下权利义务之日。

自重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债券债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

(6) 文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债券债权代理协议》保存的与本次债券有关的全部文档资料。

三、债权代理事务报告披露安排

债权代理人将持续关注发行人的基本情况、资信状况、募集资金使用管理情况、募集资金使用专户及偿债资金专户情况、债券本息偿付情况、信息披露情况等，定期和不定期向市场公告债权代理事务报告，其中定期债权代理事务报告于发行人年报披露后的两个月内向市场公告。

第十二条 法律意见

发行人聘请北京大成律师事务所作为本次债券的发行人律师。发行人律师依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强公司债券管理工作的通知》（以下简称“《工作通知》”）、《国家发展和改革委员会关于推进公司债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）、《绿色债券发行指引》等现行有效的法律、法规、规范性文件之规定及法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对法律的理解和对有关事实的了解出具了本次债券的法律意见书，认为：

一、发行人已就本次债券发行履行了其章程规定的内部审核程序，发行人本次董事会决议内容合法有效，发行人的出资人的批复合法有效。本次债券发行还应经国家发展改革委注册；

二、发行人设立的程序、方式、相关文件以及验资事项等符合设立时的法律法规和规范性文件的规定，不会引致设立行为存在潜在纠纷，设立行为合法有效，发行人的历史沿革合法合规；

三、发行人系在中国境内依法设立合法存续的有限公司，具有企业法人资格，不存在依据中国法律、行政法规和发行人章程规定应当终止或解散的情形，不存在持续经营的法律障碍。发行人具有实施项目的资质；

四、本次债券募集资金所投资的轨道交通项目已依据项目建设要求取得了相应的备案、批文、许可或证书，符合国家产业政策和行业发展规划，本次债券的发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

五、发行人设立的程序、资格、条件及方式等均符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准，合法有效；发行人股东依法合法存续，具备法律、法规和规范性文件规定的担任股东的资格；发行人股东所持的股权不存在质押、冻结和其他权利受限的情形，不存在重大权属纠纷；

六、发行人拥有独立的业务，资产完整、权属明确，在资产、人员、机构和财务等方面具有独立性，具备完整的经营管理体系，能直接面对市场自主经营，在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍；

七、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人业务情况正常，发行人已聘请具有从事公司债券信用评级业务资格的评级机构对本次债券进行信用评级，符合《管理条例》第十五条第二款和《工作通知》第七条第一款的规定；

八、发行人对主要财产具有合法的所有权或使用权，目前不存在权属纠纷或潜在纠纷；发行人拥有的主要财产除已披露外，不存在其他抵押、质押或其他权利受限情形，发行人对其拥有的主要财产行使所有权和/或使用权不存在现实及潜在的法律风险；

九、发行人本次募集资金投资项目已依据项目建设要求取得了相应的备案、批文、许可或证书；募集资金投资项目未违反国家产业政

策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规范性文件的规定；

十、截至法律意见书出具之日，发行人不存在对本次债券发行构成实质影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

综上，发行人具备公开发行业本次债券的主体资格和发行本次债券的法定条件，发行人已经履行了发行本次债券的内部决策和批准程序，本次债券的发行业经国家发改委注册。

第十三条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

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

三、本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十四条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南通城市建设集团有限公司

住所：江苏省南通市工农南路 150-1 号政务中心北楼十楼

法定代表人：李维贤

联系人：董新平

信息披露事务负责人：董新平

联系地址：江苏省南通市工农南路 150-1 号政务中心北楼十楼

电话：0513-59001811

传真：0513-59001807

邮政编码：226007

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、赵烈、陆晓静、王思立、彭杨舒、梁文奕

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 A 座 15L

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）联席主承销商：粤开证券股份有限公司

住所：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区金控中心 21、

22、23 层

法定代表人：严亦斌

联系人：谭品崛、于洋、郭叶花

联系地址：深圳市福田区福中三路与彩田路交汇处路西南角中广核大厦北楼 10 楼

电话：0755-83331201

传真：0755-83331201

邮政编码：518000

三、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

联系人：顾迎斌、张周易

联系地址：江苏省南通市工农南路 88 号海外联谊大厦 10 楼

电话：8610-58137799

传真：8610-58137799

邮政编码：100020

四、发行人审计机构

（一）审计机构 1：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

事务所负责人：杨荣华

联系人：陈荣芳

联系地址：南通市崇川路 1 号

电话：13901484796

传真：0513-85521117

邮政编码：226001

（二）审计机构 2：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场
西塔 5-11 层

事务所负责人：余强

联系人：王鹰

联系地址：南京市秦淮区龙蟠中路 218 号中航科技大厦 8 楼

电话：13512549688

传真：025-88035906

邮政编码：210018

（三）审计机构 3：信永中和师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

事务所负责人：谭小青

联系人：陈正军、杨方斌

联系地址：苏州市工业园区苏虹东路 183 号东沙湖基金小镇 6 幢
102、103 室

电话：(010)6554 2288

传真：(010)6554 7190

邮政编码：226000

五、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：刘建平

联系地址：北京东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

六、担保机构

无

七、担保托管结算机构

（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

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

电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

八、债权代理人

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：吴斌、赵烈、陆晓静、王思立、彭杨舒、梁文奕

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 A 座 15L

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

九、交易所系统流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

十、其他与发行有关机构

监管银行：中国银行股份有限公司江苏省分行

住所：江苏省南京市中山南路 148 号

负责人：宁效云

联系人：张侗

联系地址：江苏省南京市中山南路 148 号

电话：025-84207888

传真：025-84207888

邮政编码：210005

截至本募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的注册文件。
- （二）2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书。
- （三）南通城市建设投资集团有限公司 2018 年-2020 年度审计报告以及 2021 年一季度财务报表。
- （四）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。
- （五）北京大成律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- （六）发行人与中国银行股份有限公司江苏省分行签订的《2019 年南通城市建设集团有限公司绿色债券账户及资金监管协议》。
- （七）发行人与海通证券签订的《关于 2018 年南通城市建设集团有限公司绿色债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。
- （八）本次募集资金用于的项目相关批复文件

二、查询地点、方式及联系人

（一）南通城市建设集团有限公司

联系人：董新平

联系地址：江苏省南通市工农南路 150-1 号政务中心北楼十楼

电话：0513-59001811

传真：0513-59001807

邮政编码：226007

（二）海通证券股份有限公司

联系人：吴斌、赵烈、王思立、彭杨舒、梁文奕

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 A 座 15 层

电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（三）粤开证券股份有限公司

联系人：谭品崛、于洋、郭叶花

联系地址：深圳市福田区福中三路与彩田路交汇处路西南角中广核大厦北楼 10 楼

电话：0755-83331227

传真：0755-83331201

邮政编码：518000

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

表：本期债券发行网点

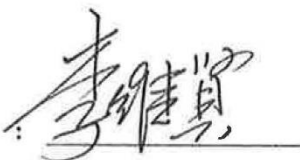
序号	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路 5 号天 圆祥泰大厦 A 座 15 层	傅璇	010-88027267
2	粤开证券股份有限公司	债务业务二部	广东省深圳市福田区中广核 大厦十层粤开证券	郭叶花	13249450950

第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明

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企业债券的条件。

法定代表人（或授权代表人）：



南通城市建设集团有限公司



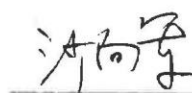
2021年6月18日

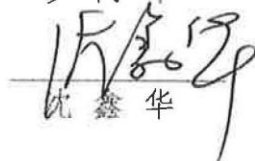
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

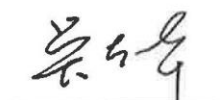
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

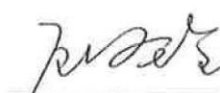
全体董事：


李维贤

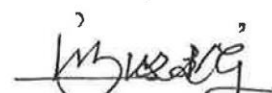

沙向军


沈鑫华


吴志华


顾圣全


王丽红


马晓辉

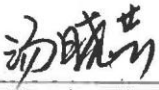
南通城市建设集团有限公司

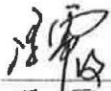
2021年6月18日

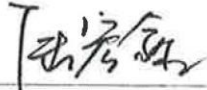
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

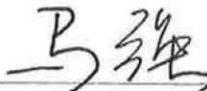
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

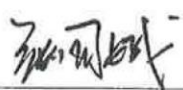
全体监事：


汤晓芸


冯霞


陆宏鑫


马强


张同娥

南通城市建设集团有限公司



2021 年 6 月 18 日

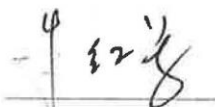
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

公司全体非董事高级管理人员：



宋芸芸



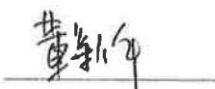
朱红军



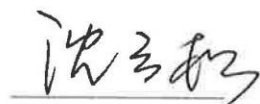
朱建林



朱峭嵘



董新平



沈云松

南通城市建设集团有限公司

2021年6月18日

主承销商声明

本公司已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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

王思立

王思立

法定代表人：

周杰

周杰



海通证券股份有限公司

2021年 6月 18日

主承销商声明

本公司已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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

郭叶花

严浚夫

法定代表人（签字）：



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。本所及签字的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。

负责人： 彭雪峰

彭雪峰

经办律师： 顾迎斌

顾迎斌

经办律师： 张周易

张周易



北京大成律师事务所

2021年6月18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。

签字评级人员：

曹梅芳

曹梅芳

王梦怡

王梦怡

法定代表人：

闫衍

闫衍

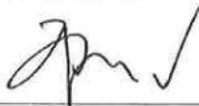
中诚信国际信用评级有限责任公司



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南通城市建设集团有限公司2019年度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（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

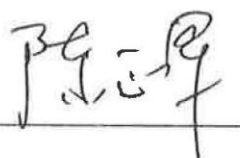
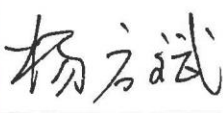


2021 年 6 月 18 日

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南通城市建设集团有限公司2020年度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（签字）：

会计师事务所负责人（签字）：

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 6 月 18 日

（本页无正文，为《2021 年南通城市建设集团有限公司绿色债券（第一期）募集说明书》之盖章页）

