

2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人	南通一诺城镇建设开发有限公司
发行总额	人民币 4.00 亿元
发行期限	7 年期
担保情况	江苏省信用再担保集团有限公司
主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AA
本期债券信用评级	AAA

主承销商：天风证券股份有限公司



签署日期：2022年7月8日

声明及提示

一、发行人董事会声明

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，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人、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、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说

明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》、《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》、《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者在评价本期债券时，应认真考虑本募集说明书中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权人已订立了本期债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本期债券募

集说明书中的规定履行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权人将代理投资者行使相应的权利。

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

投资者若对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。

截至本募集说明书签署日，经“信用中国”信息查询，发行人无行政处罚、失信惩戒等不良记录。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）（简称“22南通一诺01”）。

（二）发行总额：人民币4.00亿元。

（三）债券期限：7年期。

（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。

（五）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3-7年末，分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

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

（七）发行对象：在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除

外)；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(八) 认购托管：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，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。

(九) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

(十) 债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(十一) 流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(十二) 税务事项：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。

目 录

释 义.....	2
第一条 风险与对策.....	5
第二条 发行条款.....	12
第三条 募集资金用途.....	18
第四条 发行人基本情况.....	25
第五条 发行人财务情况.....	44
第六条 信用评级.....	67
第七条 偿债保障措施.....	70
第八条 税项.....	83
第九条 信息披露安排.....	85
第十条 投资者保护.....	89
第十一条 法律意见.....	95
第十二条 本期债券发行的有关机构.....	97
第十三条 中介机构及相关人员声明.....	101
第十四条 备查文件.....	109

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	南通一诺城镇建设开发有限公司
董事会	指	南通一诺城镇建设开发有限公司董事会
本次债券	指	发行总额为不超过人民币 10.00 亿元的 2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券
本期债券		发行总额为人民币 4.00 亿元的 2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期），简称“22南通一诺 01”
本次发行	指	经有关主管部门正式注册，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师/盈科	指	北京市盈科（南京）律师事务所
担保人/江苏省再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
融通集团	指	南通融通控股集团有限公司
锋富投资	指	南通锋富投资有限公司
锋富置业	指	南通锋富置业有限公司
富锋自来水	指	南通富锋自来水供应有限公司
不群贸易	指	南通不群贸易有限公司
甘来贸易	指	南通甘来贸易有限公司
鑫洲纺织	指	南通鑫洲纺织品有限公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申

		购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销协议	指	发行人与主承销商天风证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《2020年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券主承销协议》
余额包销	指	主承销商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未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	华夏银行股份有限公司南通分行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	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
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、天风证券签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、担保人、天风证券签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于归集偿付本息资金的账户
审计报告	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南通一诺城镇建设开发有限公司审计报告》（中兴华审字[2020]第021115号、中兴华审字[2021]第021106号和中兴华审字[2022]第021485号）

报告期/近四年	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年度
报告期各期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年末
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

风险：受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，本期债券流动性的增加可使投资者在一定程度上规避利率风险。

（二）兑付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果公司经营状况下滑，或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：发行人进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。同时，公司加强募集资金投资项目的管理；此外，发行人还制定了切实可行的偿债计划，设置了有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，最大限度地保护投资者的利益。

（三）流动性风险及对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定

能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后，发行人在 1 个月内向经批准证券交易场所或其他主管部门提出债券上市、交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度增强，本期债券未来的流动性风险会降低。

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

风险：发行人是南通市通州区重要的城市建设投资主体及国有资产经营主体，公司营业收入大部分来源于代建工程业务，其与经济周期具有较强的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策：发行人根据南通市通州区发展规划，合理布局，形成具有战略意义的业务开展计划，持续增加优质项目储备，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

（二）产业政策风险与对策

风险：现阶段城市基础设施建设业务属于国家支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会影响发行人的经营管理活动，从而对盈利能力产生不利影响。

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断

政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）运营风险与对策

风险：发行人是南通市通州区基础设施建设主体，在城市基础设施建设领域在南通市通州区内中具有重要的行业地位，承担着城市建设和授权经营范围内的国有资产经营管理的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人不断改革和优化公司的管理制度，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人通过进一步加强与股东的沟通、协商，争取股东更多的支持。此外，发行人进一步加强与商业银行、政策性银行的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

（二）应收款项余额较大风险

风险：报告期内，发行人应收账款余额及其他应收款余额较大。2021年末，发行人应收账款为应收南通港信投资有限公司和应收南通市通州区先锋街道财政所的工程款项；其他应收款主要为发行人与区属企业的业务往来款，集中程度高。如果未来出现相关应收账款不能及时收回的情况，发行人生产经营将面临较大风险。

对策：公司应收账款及其他应收款的对象主要为政府部门及国

有投资主体，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高，公司制定合理的应收款催收制度，加强应收款项管理。

（三）投资性房地产规模及占比较大、收益存在不确定性的风险

风险：截至 2021 年末，发行人投资性房地产为 147,534.36 万元，在占总资产比重为 15.76%，占总资产比重较大。公司将部分土地使用权作为投资性房地产核算，并采用公允价值模式进行后续计量。上述土地在本期债券存续期内暂无开发及转让计划，能否产生收益存在不确定性。虽然根据评估结果，发行人投资性房地产价值保持稳定，但若受经济发生重大不利或地区房产价格下滑影响，可能使发行人面临资产减值风险或对发行人未来经营收益产生负面影响。

对策：发行人所在区域经济运行平稳，发展前景广阔。发行人持续关注经济和房价变化情况，对投资性房地产进行密切关注，视市场情形制定运营策略，必要时可将相关土地处置变现。

（四）发行人对外担保风险与对策

风险：截至 2021 年末，公司对外担保金额为 148,950.00 万元，担保金额较大，对外担保企业均为国有企业，但考虑到均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

对策：发行人的担保对象主要为当地国有企业。发行人对国有企业担保，由于被担保人均存在实际经营业务，经营情况正常，到期偿付风险较低。同时，发行人对担保对象、决策权限及审议程序进行了严格的规定，且在实际操作中能够按照规定严格执行，规范了公司对外担保行为，有效降低了对外担保风险。

（五）存货规模较大的风险

风险：截至 2021 年末，发行人存货账面价值为 242,492.01 万元，占总资产比重为 25.91%，发行人存货规模较大，存货周转率不高，存在一定的流动性风险。

对策：发行人存货周转率虽然较低但较为稳定，这与发行人所属的工程设施建设和安置房建设行业投资规模大、开发成本高、投资资金回收期较长的行业特点相吻合。发行人较大规模的存货可在未来可形成较为稳定的收入，有利于发行人持续稳定的发展。

（六）流动负债占比较大的风险

风险：截至 2021 年末，发行人流动负债规模为 171,932.24 万元，占总负债比重为 45.86%，发行人流动负债规模占比较大，可能使发行人面临一定短期偿债压力。

对策：发行人保持着良好的资信记录，与多家商业银行建立了良好、长期的合作关系；积极、灵活地利用各种融资手段开展融资工作，提高企业的融资效率，拓宽融资渠道。此外，发行人经营平稳，且当地政府对其业务的持续补助力度大，有利于缓解发行人的短期偿债压力。

（七）受限资产规模较大的风险

风险：截至 2021 年末，发行人受限资产合计 1,547,85.39 万元，占发行人总资产的 16.54%，主要为应收账款、投资性房地产和货币资金，受限资产规模较大，可能导致发行人流动性较弱的风险。

对策：发行人受限资产主要为发行人自身借款进行抵押担保而受限的货币资金、土地，在债务违约风险较低的情况下，受限资产被处置的风险也较低。发行人近四年经营情况良好，2018-2021 年，公司实现营业收入分别为 49,725.28 万元、78,857.44 万元、79,845.99

万元和 150,565.70 万元，营业收入稳定增长，有助于缓解发行人流动性较弱的风险。

（八）工程无法按期完工的风险

风险：发行人同步建设项目较多，在项目建设和运营期间，若出现意外事故、自然灾害或其他不可预见的情况，有可能导致项目无法正常完工、总成本上升等不利情况出现，从而影响发行人盈利水平。

对策：发行人具有丰富的项目管理经验，且制定了完善的项目管理和财务管理制度。在项目建设期间，发行人严格按照计划合理安排项目进度，同时做好安全防护措施，确保工程按时按质完工。

（九）报告期内的期初期末数据存在差异的风险

风险：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已按照中国注册会计师审计准则的规定对发行人 2018 年度财务报表、2019 年度财务报表、2020 年度财务报表和 2021 年度财务报表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字[2020]第 021115 号”、“中兴华审字[2021]第 021106 号”和“中兴华审字[2022]第 021485 号”的标准无保留意见的审计报告。由于发行人 2018-2021 年度审计报告不是四年连审审计报告，可能出现报告期内期初期末数据存在差异的风险。

对策：“中兴华审字[2020]第 021115 号”的期末数和“中兴华审字[2021]第 021106 号”的期初数不存在差异。“中兴华审字[2021]第 021106 号”的期末数与“中兴华审字[2022]第 021485 号”的期初数存在一定差异，主要系 2021 年起执行新收入准则导致会计政策变更所致。上述变更符合相关规定，对公司的偿债能力和盈利能力无重大影响。

（十）近四年现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

风险：2018-2021年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-42,480.71万元、-45,986.56万元、11,734.43万元和-7,773.09万元，近四年现金及现金等价物净增加额波动较大且累计值为负，主要系发行人往来款支出较大以及偿还债务支付的现金较多所致，如发行人未能对现金流量进行合理安排，未来可能面临资金短缺的风险，从而对本期债券的按期偿付造成一定影响。

对策：2018-2021年度，发行人实现营业收入分别为49,725.28万元、78,857.44万元、79,845.99万元和150,565.70万元，实现净利润分别为10,959.55万元、11,050.10万元、19,396.72万元和26,213.72万元。随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力进一步增强。

另外，发行人流动资产质量较高，截至2021年末，发行人货币资金为2.23亿元，土地账面价值15.14亿元；截至2021年末，发行人授信余额为8.48亿元，具有一定的外部融资能力。因此发行人可变现资产较多，未来融资能力较强，偿债风险较小。

第二条 发行条款

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕66号文注册公开发行。

本次债券业经江苏省发展和改革委员会出具苏发改财金发〔2021〕1163号专项意见。

2020年10月12日，发行人董事会作出决议，决定公开发行本次债券并将相关事宜报请股东批准。

2020年10月29日，发行人股东作出决定，同意公司公开发行本次债券。

二、本期债券发行条款

（一）**发行人：**南通一诺城镇建设开发有限公司。

（二）**债券名称：**2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）（简称“22南通一诺01”）。

（三）**发行总额：**人民币4.00亿元。

（四）**债券期限：**7年期。

（五）**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。

（六）**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3-7年末，分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

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

于1,000元。

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

（九）发行对象：在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年7月27日。

（十一）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第一日，即2022年7月28日。

（十二）发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2022年8月1日止。

（十三）起息日：本期债券自发行截止日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月1日为该计息年度的起息日。

（十四）计息期限：本期债券的计息期限自2022年8月1日起至2029年7月31日止。

（十五）付息日：2023年至2029年每年的8月1日为上一个计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不计算利息。

（十六）兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的8月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不计算利息。

（十七）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（十八）认购与托管：本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的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。

（十九）承销方式：主承销商余额包销。

（二十）主承销商：天风证券股份有限公司。

（二十一）担保方式：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十二）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体长期信用级别为 **AA**，本期债券信用级别为 **AAA**。

（二十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》。

（二）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公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《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（<http://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。认购办法如下：

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

（三）本期债券通过上海证券交易所发行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公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

（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。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）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据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门注册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）投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，投资者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；

（四）投资者同意华夏银行股份有限公司南通分行作为募集资金专项账户监管人和偿债资金专项账户监管人，分别与发行人、天风证券签订《募集资金专项账户监管协议》，与发行人、担保人、天风证券签订《偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

（五）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，在经国家有关主管部门批准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；

（六）本期债券的监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准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所做出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、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；

（八）本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，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；

（九）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的注册部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

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

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

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

5、债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

6、担保人同意债务转让，并承诺将按照担保协议原定条款和条件履行担保义务。或者新债务人取得经债券持有人会议认可的由新担保人出具的与原担保协议条件相当的担保协议。

（十）投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

第三条 募集资金用途

本期债券募集资金 40,000.00 万元，其中 24,000.00 万元拟用于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目，16,000.00 万元补充营运资金。具体投资总额及拟用募集资金如下：

募集资金投资情况表

单位：万元、%

项目名称	投资总额	募集资金使用额	占募集资金比例	占项目总投资比例
南通市通州区先锋周圩二期保障房项目	106,405.63	24,000.00	60.00	22.56
补充营运资金	-	16,000.00	40.00	-
合计	-	40,000.00	100.00	-

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投资项目

（一）项目规模和内容

南通市通州区先锋周圩二期保障房项目总投资为 10.64 亿元。项目总用地面积为 11.40 万平方米（约 171.02 亩），总建筑面积约 28.24 万平方米。其中地上建筑面积约 20.37 万平方米，包括安置房建筑面积 19.52 万平方米，底商 0.42 万平方米，配套用房 0.43 万平方米；地下建筑面积约 7.87 万平方米，包括普通地下车库 4.58 万平方米，非机动车库 2.31 万平方米，人防车库 0.97 万平方米。

该项目将建设 17 栋 11 层住宅、11 栋 16 层住宅、1 栋配套公建、2 处地下车库，以及变电所、门卫等相关配套工程。

（二）项目审批情况

该项目符合国家产业政策方向，已完成必要的审批程序。项目实施主体为发行人南通一诺城镇建设开发有限公司。项目具体审核情况如下表所示：

序号	批复文件名称	文号	发文/备案单位	印发时间	主要内容
1	南通市通州区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目重新核准 ¹ 的批复	通行审投核[2020]17号	南通市通州区行政审批局	2020-09-02	同意实施周圩二期保障房项目
2	建设项目环境影响登记表	备案号：202032061200000407	南通一诺城镇建设开发有限公司	2020-09-03	项目环境影响登记表已经完成备案
3	项目用地不动产权证	苏（2020）通州区不动产权第0027789号	南通市自然资源和规划局	-	-
4	建设用地规划许可证	地字第320604202010114号	南通市行政审批局	2020-10-10	本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
5	社会稳定风险评估审批表	-	南通市社会稳定风险评估工作领导小组	2020-12-04	项目风险低
6	区行政审批局关于南通市通州区先锋周圩二期保障房项目节能报告的审查意见	通行审投能审[2021]1号	南通市通州区行政审批局	2021-01-14	项目节能设计符合相关标准规范

根据南通市通州区人民政府办公室 2021 年 3 月 16 日发布的《区政府办公室关于分解下达 2021 年度全区保障性安居工程建设目标任务的通知》（通政办发[2021]10 号），募投项目已全部列入南通市通州区保障性住房计划。

（三）项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

项目投资总额为 10.64 亿元，其中工程费用 9.01 亿元，工程建设其它费用 0.77 亿元，预备费 0.49 亿元，建设期利息 0.37 亿元。

该项目无政府补贴。该项目已于 2021 年 3 月动工，计划 2023 年 3 月完工，建设期 2 年。在项目实施过程中，不存在强拆、强建等情况。

（四）项目土地情况

该项目所在地东至枫林路，西至空地，南至世纪大道，北至空地。项目总用地面积约 11.40 万平方米（约 171.02 亩），项目用地

¹ 由于土地拆迁及高压线转移未完成，无法开工建设，原核准文件过期，重新进行核准。截至本募集说明书签署日，募投项目土地拆迁工作及高压线转移工作已全部完成，项目已开工建设。

为城镇住宅用地。

（五）经济效益分析

该项目收入包括安置房出售收入、安置房底商出租收入和停车位出售收入。项目建成后，可销售安置房面积约 195,236.65 平方米，共计 1,596 套，可出租安置房底商面积约 4,231.98 平方米，可销售停车位 1,309 个。项目运营期内，安置房每年按可销售物业类型面积的 20%销售，车位每年按照可销售数量的 20%销售，安置房底商每年按照 60%的出租率出租。

1、安置房销售收入

项目建成后，可销售安置房面积约 195,236.65 平方米，共计 1,596 套。项目运营期内，安置房每年按可销售物业类型面积的 20%销售，定向销售价格为 7,000 元/m²。债券存续期内安置房销售情况如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
销售面积 (m ²)	39,047.33	39,047.33	39,047.33	39,047.33	39,047.33
销售单价 (元/m ²)	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
销售收入 (万元)	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13

2、安置房底商出租收入

项目建成后，可出租安置房底商面积约 4,231.98 平方米。项目运营期内，安置房底商每年按照 60%的出租率出租，出租单价为 0.5 元/m²/天，每年按 360 天计算。债券存续期内安置房底商出租情况如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
出租面积 (m ²)	2,539.19	2,539.19	2,539.19	2,539.19	2,539.19
出租单价 (元/m ² /天)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
出租收入 (万元)	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71

3、车位销售收入

项目建成后，可销售停车位 1,309.00 个，均为地下车位，每年

按照可销售数量的 20%销售，停车位售价为 50,000.00 元/个。债券存续期内车位销售情况如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
销售数量（个）	262.00	262.00	262.00	262.00	261.00
销售单价（万元/个）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
销售收入（万元）	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,305.00

综上，本期债券存续期内，该项目预计经营性收入合计 143,439.18 万元，经营成本（不含折旧摊销）合计 7,003.18 万元，税金及附加合计 3,719.70 万元，项目经营性净收益合计 132,716.30 万元。

本期债券发行规模为 40,000.00 万元，其中 24,000.00 万元用于募投项目。假设发行利率 4.00%，预计本期债券用于募投项目的债券资金本息为 28,800.00 万元，预计本期债券本息为 48,000.00 万元。债券存续期内项目经营性净收益合计 132,716.30 万元，能够覆盖本期债券本息。

在募投项目运营期内，该项目净收益为 132,716.30 万元，可覆盖项目总投资。

该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

项目	建设期		运营期					债券存续期合计	运营期合计
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年		
安置房销售收入	-	-	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13	136,665.66	136,665.66
安置房底商出租收入	-	-	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71	228.53	228.53
车位销售收入	-	-	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,305.00	6,545.00	6,545.00
项目收入	-	-	28,688.84	28,688.84	28,688.84	28,688.84	28,688.84	143,439.18	143,439.18
运营成本及费用	-	-	1,400.67	1,400.67	1,400.67	1,400.67	1,400.52	7,003.18	7,003.18
经营税金及附加	-	-	-	-	-	1,183.00	2,536.71	3,719.70	3,719.70
净收益	-	-	27,288.17	27,288.17	27,288.17	26,105.17	24,746.61	132,716.30	132,716.30

二、项目建设的合理性、必要性及经济社会效益

（一）改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要

随着先锋街道经济的快速发展，城市规模不断向周边扩展，目前先锋街道的传统商业、贸易聚集区和城市边缘基础设施严重落后，大多历史久远，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在该区域的居民，绝大多数是城市低收入困难群体和外来务工人员，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。先锋街道充分利用国家有关政策，在加速城市建设的同时，通过建设安置房，使这些无法依靠自身力量解决住房困难的群众改善生活环境和居住条件，真正享受到当地经济发展的成果。募投项目是惠及百姓民生工程，是解决低收入家庭住房问题的需要。

（二）提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要

近年来，我国部分城市房价上涨较快，有的城市房屋租赁价格也明显上升，给群众改善住房条件带来很大压力，成为社会广泛关注的焦点问题之一。募投项目的建设，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，是促进经济社会持续健康发展的重要手段。还改善了广大困难群众的住房条件，拉动了投资和消费需求，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，发挥了助推经济发展和民生改善的多重效应。

（三）改善人居环境、促进当地城市化进程的需要

先锋街道部分区域建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给居民的生产生活带来诸多不便；由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重，通过项目的建设可推进村镇规划建设，又改变社区脏乱差面貌，改善农民居住环境，实现农村生活社

区化，而公共市政设施建设有效的保障了农民其他社会保障需求，提高了农民生活幸福指数。

综上，本期债券募投项目建设有利于推进南通市通州区城镇化建设，改善居民的居住条件，创造优美的人居环境；有利于完善基础设施建设，改变城市面貌，体现人与环境的和谐发展；有利于整合和节约土地资源，拓展发展空间，改善投资环境，服务南通市通州区经济发展及产业转型升级，具有重要的经济和社会效益。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会注册的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了资金使用管理制度。根据公司与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照募集资金使用规定拨付债券募集资金。

发行人承诺将于本期债券发行前设置资金监管账户，并签订资金账户监管协议，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用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。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南通一诺城镇建设开发有限公司

住所：南通市通州区先锋街道青年东路 189 号

成立日期：2015 年 8 月 5 日

注册资本：100,000.00 万元

法定代表人：陈杰

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：9132061234642904XK

经营范围：拆迁、土地开发服务、农村土地整理服务、安置房建设；市政道路、桥梁、供水、绿化、水利工程建设施工；港口建设投资开发；建材销售；纺织面料生产和销售；房地产开发经营、销售；物业管理；房屋租赁；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，公司经审计的合并口径总资产为 935,849.02 万元，总负债为 374,916.03 万元，所有者权益为 560,932.99 万元；2021 年度，公司实现营业收入 150,565.70 万元，净利润 26,213.72 万元。

二、历史沿革

发行人成立于 2015 年 8 月，公司设立时的注册资本为人民币 100,000.00 万元。股东南通锋富置业有限公司和南通锋富投资有限公司均以货币出资 50,000.00 万元，出资比例各为 50.00%。2015 年 8 月 5 日，公司经南通市通州区市场监督管理局核准成立。

2015 年 8 月 10 日，发行人股东会作出决议：同意吸收南通市通州区国有资本管理中心为公司新股东；同意股东锋富置业将其持有

的发行人 25,000.00 万元股权转让给南通市通州区国有资本管理中心；同意股东锋富投资将其持有的发行人 26,000.00 万元股权转让给南通市通州区国有资本管理中心。本次变更后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资方式	占比
南通锋富置业有限公司	25,000.00	货币	25.00
南通锋富投资有限公司	24,000.00	货币	24.00
南通市通州区国有资本管理中心	51,000.00	货币	51.00
合计	100,000.00	—	100.00

2015年8月25日，发行人股东南通市通州区国有资本管理中心货币出资 25,000.00 万元，本次出资由南通中天会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（通中天会内验[2015]65号）；2015年10月26日和2015年10月28日，发行人股东锋富投资分两次货币出资 24,000.00 万元，履行完毕全部出资义务，两次出资均由南通中天会计师事务所有限公司审验并分别出具验资报告（通中天会内验[2015]66号）和（通中天会内验[2015]67号）；2015年11月11日，发行人股东锋富置业货币出资 12,000.00 万元，本次出资由南通中天会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（通中天会内验[2015]68号）；2015年11月12日，发行人股东南通市通州区国有资本管理中心货币出资 4,000.00 万元，本次出资由南通中天会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（通中天会内验[2015]69号）。

2017年12月，发行人召开股东会并形成决议：同意吸收南通富锋自来水供应有限公司为公司新股东；同意股东锋富置业将其持有的发行人股权 25,000.00 万元转让给富锋自来水。2017年12月29日，南通市通州区行政审批局核准了此次变更。南通中天会计师事务所有限公司对此次变更进行了审验并出具验资报告（通中天会内验[2017]59号）。本次变更完成后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资方式	占比
南通富锋自来水供应有限公司	25,000.00	货币	25.00
南通锋富投资有限公司	24,000.00	货币	24.00
南通市通州区国有资本管理中心	51,000.00	货币	51.00
合计	100,000.00	—	100.00

2017年12月26日，发行人股东南通市通州区国有资本管理中心和富锋自来水分别货币出资8,000.00万元和13,000.00万元，其中富锋自来水全部出资义务履行完毕。本次出资由南通中天会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（通中天会内验[2017]60号）。

2017年12月28日，发行人股东南通市通州区国有资本管理中心货币出资14,000.00万元，全部出资义务履行完毕。本次出资由南通中天会计师事务所有限公司审验并出具验资报告（通中天会内验[2017]61号）。

2019年8月22日，发行人召开股东会并形成决议：同意吸收南通融通控股集团有限公司为公司新股东；同意南通市通州区国有资本管理中心、锋富投资和富锋自来水将其分别持有的发行人51,000.00万元（占公司注册资本51.00%）、24,000.00万元（占公司注册资本24.00%）和25,000.00万元（占公司注册资本25.00%）股权转让给新股东融通集团。

2019年8月29日，南通市通州区行政审批局核准了此次变更。本次变更完成后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	出资方式	占比
南通融通控股集团有限公司	100,000.00	货币	100.00
合计	100,000.00	—	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为100,000.00万元人民币，全部由南通融通控股集团有限公司出资。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构情况

发行人的股东为南通融通控股集团有限公司，持有 100.00%的股权。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人股权结构图如下所示：



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人是由南通融通控股集团有限公司独资设立的有限责任公司，其实际控制人为南通市通州区人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人及控股股东未将发行人的股权进行质押，也不存在任何其他股权争议情况。

四、发行人治理和组织结构

（一）公司治理结构

依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）及其他相关法律、法规的规定，发行人制定了《南通一诺城镇建设开发有限公司章程》（以下简称“公司章程”），设立了股东、董事会、监事会和经营管理层，以此建立健全决策、执行、监督和防范风险机制，完善法人治理结构及内部控制机制，实现规范、科学、高效运作。公司章程的内容符合《公司法》等现行法律、法规和规范性文件的规定，发行人章程的制定已履行法定程序。公司按《公司法》规定建立了规范的法人治理机构。

1、股东

股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司投（融）资或对外担保、质押或抵押公司的财产作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员为 3 名。董事由股东任命和更换，董事任期三年，任期届满，可以连任。董事会设董事长 1 名，由股东任命。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 制订公司投（融）资方案并组织实施；
- (4) 决定公司的经营计划；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (7) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 股东授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 3 名，其中 2 名监事由股东任命和更换，1 名职工监事由职工（代表）大会选举和更换。监事会设主席 1 名，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；
- (6) 监事会发现公司经营情况发生异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经理

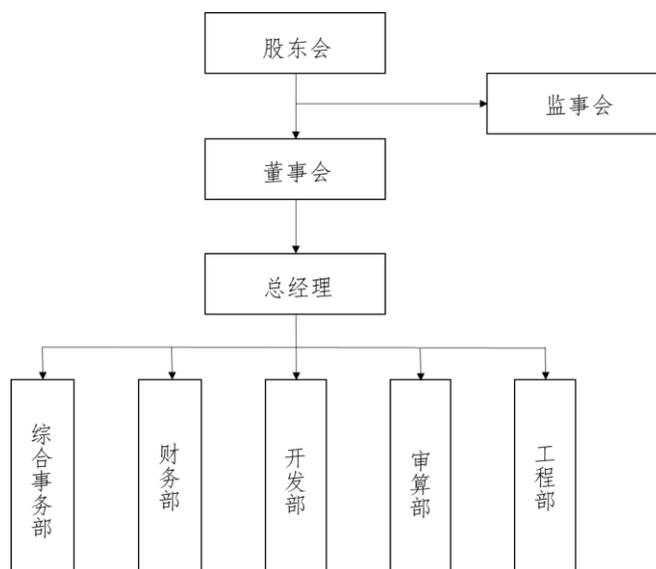
公司设经理 1 名，经理对董事会负责，由董事会聘任或解聘，

行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事决定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) 公司组织结构

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人组织结构如下图所示：



公司本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能的原则，为适应企业快速发展的需要，设立了综合事务部、财务部、审计部、开发部和工程部五个部门。发行人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。各主要部门主要职能如下：

部门名称	部门职能
综合事务部	(1) 党群工作，廉政建设； (2) 会议组织，公文处理； (3) 后勤管理，经费控制； (4) 人事管理，绩效考核； (5) 完成公司领导交办的其他工作。
财务部	(1) 健全财务制度，防范风险； (2) 制定计划，规范核算； (3) 代建管理，往来结算； (4) 组织融资，控制成本； (5) 融资分析，配合协调； (6) 资产管理，档案管理； (7) 完成公司领导交办的其他工作。
审算部	(1) 项目招投标工作开展； (2) 项目成本核算及实施控制； (3) 项目结算审核管理； (4) 完成公司领导交办的其他工作。
开发部	(1) 战略规划，项目拓展研究； (2) 建设项目规划、建筑设计方案的组织及图纸的审查； (3) 工程技术控制，数据库建设； (4) 项目方案的设计、报建、验收和工程资料档案管理； (5) 完成公司领导交办的其他工作。
工程部	(1) 工程项目管理大纲的编制； (2) 专业报建和验收工作； (3) 工程开工前的准备工作； (4) 工程管理； (5) 安全管理； (6) 完成公司领导交办的其他工作。

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人合并范围内子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 6 家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	合并范围内表决权比例	与发行人关系
1	南通锋富投资有限公司	50,000.00	100.00	一级子公司
2	南通锋富置业有限公司	50,000.00	100.00	一级子公司
3	南通富锋自来水供应有限公司	10,000.00	100.00	一级子公司
4	南通不群贸易有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
5	南通甘来贸易有限公司	5,000.00	100.00	一级子公司
6	南通鑫洲纺织品有限公司	20,000.00	100.00	一级子公司

发行人主要子公司具体情况如下：

1、南通锋富置业有限公司

南通锋富置业有限公司注册资本为 50,000.00 万元，系发行人全资子公司。锋富置业经营范围包括：房地产开发、销售；建材、五金产品、家用纺织制成品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，锋富置业总资产 189,850.60 万元，总负债 140,393.05 万元，所有者权益 49,457.55 万元；2021 年度，锋富置业未形成营业收入，净利润为-102.66 万元。

2、南通富锋自来水供应有限公司

南通富锋自来水供应有限公司注册资本为 10,000.00 万元，系发行人全资子公司。富锋自来水经营范围包括：自来水供应。建筑材料、污水管道销售；水表检定；供水管网施工与养护。（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 2021 年末，富锋自来水总资产 152,542.54 万元，总负债 141,966.74 万元，所有者权益 10,575.80 万元；2021 年度，富锋自来水未形成营业收入，净利润为-0.32 万元。

3、南通不群贸易有限公司

南通不群贸易有限公司注册资本为 5,000.00 万元，系发行人全资子公司。不群贸易经营范围包括：建材、五金、纺织品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，不群贸易总资产 136,422.04 万元，总负债 130,591.21 万元，所有者权益 5,830.83 万元，2021 年度，不群贸易未形成营业收入，净利润为-0.37 万元。

4、南通甘来贸易有限公司

南通甘来贸易有限公司注册资本为 5,000.00 万元，系发行人全

资子公司。甘来贸易经营范围包括：建材、五金、纺织品销售。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，甘来贸易总资产 82,716.73 万元，总负债 76,963.25 万元，所有者权益 5,753.48 万元；2021 年度，甘来贸易未形成营业收入，净利润-6.34 万元。

（二）发行人重要的合营、联营及参股企业

截至 2021 年末，发行人无重要合营、联营及参股企业。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员名单表

序号	姓名	性别	职务	任期期限	是否为公务员 兼职
1	陈杰	男	董事长、总经理	2022 年 1 月-2025 年 1 月	否
2	徐剑	男	董事	2022 年 1 月-2025 年 1 月	否
3	蒲冬梅	女	董事、财务负责人	2022 年 1 月-2025 年 1 月	否
4	邢小庆	女	监事主席	2022 年 1 月-2025 年 1 月	否
5	顾秋晨	女	职工监事	2022 年 1 月-2025 年 1 月	否

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

按照《公司法》和《公司章程》规定，发行人设董事会，成员为 3 人；设监事会，成员为 2 人²，其中职工监事 1 名。发行人董事、监事、高级管理人员任职合法合规，符合相关规定。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》、公司章程和其他相关法律法规的规定。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

² 因原监事蔡伟离职且股东尚未任命新监事，故发行人监事会现暂有两名监事。

1、董事会成员

陈杰先生，1966年3月出生，汉族。历任先锋财政所办事员；刘桥财政所办事员；刘桥区财政办办事员；英雄财政所副所长；财政局综合科办事员；财政局预算科副科长；财政局农财科副科长；财政局基层科副科长；财政局基层财政管理科科长。现任南通一诺城镇建设开发有限公司董事长兼总经理。

徐剑先生，1979年12月出生，汉族。历任南通崇川房地产开发有限公司前期及工程部经理；江苏帝奥地产发展有限公司工程技术部经理；南通国城投资发展有限公司审算部、行政部经理。现任南通一诺城镇建设开发有限公司董事。

蒲冬梅女士，1973年12月出生，汉族。历任南通通捷自行车有限公司统计员；南通扬子碳素股份有限公司财务；南通沿海开发集团有限公司财务。现任南通一诺城镇建设开发有限公司董事、财务负责人。

2、监事会成员

邢小庆女士，1990年10月出生，汉族。历任中瑞岳华税务师事务所江苏有限公司税务审计及咨询助理项目组长；中国人民银行通州支行办公室和监察室职员。现任南通一诺城镇建设开发有限公司监事主席。

顾秋晨女士，1988年10月出生，汉族。历任南通八达电力基础工程有限公司行政人事、资料员；金科物业服务集团有限公司南通分公司行政人事专员；交通银行通州支行个人金融业务助理；信和汇金信息咨询（北京）有限公司南通分公司；南通一诺城镇建设开发有限公司综合事务部职员。现任南通一诺城镇建设开发有限公司职工监事。

3、高级管理人员

陈杰，男，总经理，简历见“1、董事会成员”。

蒲冬梅，女，财务负责人，简历见“1、董事会成员”。

截至本募集说明书签署日，公司董事会、监事会及高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

七、发行人业务情况

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体，营业收入主要来源于工程项目建设、安置房销售及贸易等业务。发行人严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

发行人报告期内营业收入、成本及毛利明细情况

单位：万元、%

类别	板块	2021年度		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	工程建设业务	45,857.68	30.46	68,000.35	85.16	66,630.69	84.50	48,177.98	96.89
	安置房销售业务	14,644.69	9.73	2,747.11	3.44	12,124.03	15.37	1,547.30	3.11
	贸易业务	12,727.57	8.45	8,618.01	10.79	-	-	-	-
	其他业务	77,335.77	51.36	480.53	0.60	102.73	0.13	-	-
-	合计	150,565.70	100.00	79,845.99	100.00	78,857.44	100.00	49,725.28	100.00
营业成本	工程建设业务	43,438.34	39.93	60,177.30	84.09	58,907.08	82.93	42,631.72	96.50
	安置房销售业务	14,641.80	13.46	2,747.11	3.84	12,124.03	17.07	1,547.30	3.50
	贸易业务	12,724.75	11.70	8,617.51	12.04	-	-	-	-
	其他业务	37,975.58	34.91	21.24	0.03	0.39	0.00	-	-
-	合计	108,780.47	100.00	71,563.16	100.00	71,031.49	100.00	44,179.02	100.00
毛利	工程建设业务	2,419.33	5.79	7,823.05	94.45	7,723.61	98.69	5,546.26	100.00
	安置房销售业务	2.89	0.01	-	-	-	-	-	-
	贸易业务	2.81	0.01	0.50	0.01	-	-	-	-
	其他业务	39,360.19	94.20	459.29	5.55	102.34	1.31	-	-
-	合计	41,785.23	100.00	8,282.84	100.00	7,825.95	100.00	5,546.26	100.00
毛利率	工程建设业务	5.28		11.50		11.59		11.51	
	安置房销售业务	0.02		-		-		-	
	贸易业务	0.02		0.01		-		-	

	其他业务	50.90	95.58	99.62	-
-	合计	27.75	10.37	9.92	11.15

近四年，公司分别实现营业收入 49,725.28 万元、78,857.44 万元、79,845.99 万元和 150,565.70 万元，营业收入保持增长态势，发行人运营状况良好。近四年，发行人营业成本分别为 44,179.02 万元、71,031.49 万元、71,563.16 万元和 108,780.47 万元，与营业收入同向变动。近四年，发行人营业毛利润分别为 5,546.26 万元、7,825.95 万元、8,282.84 万元和 41,785.23 万元，毛利率分别为 11.15%、9.92%、10.37% 和 27.75%，营业毛利润呈现上涨趋势。

八、发行人业务模式

（一）工程建设业务

工程建设业务板块由公司本部负责。根据委托方与公司签订的委托代建协议，公司负责通州区范围内的土地拆迁整理及基础设施建设业务。公司每年年末根据委托方出具的项目确认函，按成本加成模式确认当年的工程建设业务收入。

报告期内，发行人工程建设业务收入分别为 48,177.98 万元、66,630.69 万元、68,000.35 万元和 45,857.68 万元，该板块为发行人最主要的收入和利润来源之一。

（二）安置房销售业务

安置房销售业务由公司本部负责，发行人作为承担通州区安置房建设的主体，负责区内安置房建设开发工作，根据通州区的总体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，进行安置房项目的建设管理，根据通州区内拆迁安置进度，安置房项目建设完成后，由通州区范围内相关单位归集安置户购房款并定期划转给发行人。

报告期内，发行人安置房销售业务分别实现收入 1,547.30 万元、12,124.03 万元、2,747.11 万元和 14,644.69 万元，为发行人主要的收

入来源之一，对发行人主营业务收入形成良好补充。发行人安置房销售业务收入波动较大主要系受被拆迁人安置进度影响。

（三）贸易业务

发行人贸易业务由子公司鑫洲纺织负责，为发行人 2020 年新增业务板块，贸易对象主要为棉纱。

报告期内，发行人实现贸易业务收入分别为 0.00 万元、0.00 万元、8,618.01 万元和 12,727.57 万元，占营业收入的比重分别为 0.00%、0.00%、10.79%和 8.45%。未来，随着发行人贸易业务范围扩大，贸易业务收入也将不断增加。

（四）其他业务

其他业务包括租赁业务和土地转让业务。租赁业务为发行人 2019 年新增业务板块，主要系发行人经营的先锋街道内社区综合服务中心所产生的租赁收入。土地转让业务为 2021 年新增业务板块，

报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 0.00 万元、102.73 万元、480.53 万元和 359.19 万元，占营业收入比重分别为 0.00%、0.13%、0.60%和 0.24%。发行人未来计划建设都市工业综合体项目，建成运营后发行人租赁业务收入将进一步增加。

2021 年，发行人实现土地转让业务收入 76,976.57 万元。发行人于 2021 年转让两块商住用地，总面积 8.25 万平方米。

九、发行人所在行业的现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设是城市发展的基石，对于强化城市功能、扩大有效投资、优化调整产业和人口结构、推动城市可持续发展具有重要支撑和引领作用。

近年来，我国城市化进程不断加快，城市人口持续增加。根据

国家统计局 2022 年 2 月 28 日发布的《2021 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2021 年末，我国城市化率超 60%。相比美国、欧洲等发达国家城镇化率超过 80%的水平，我国城市化水平仍有较大的提升空间。随着我国城市化水平不断提高，我国城市基础设施总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题逐渐显现。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400.00 亿元。因此，在未来较长一段时间内我国的城市基础设施建设投资规模仍将不断扩大。

城市基础设施建设一直受到各级政府的高度重视。党的十九大报告提出，深化供给侧结构性改革必须加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。国务院 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》

（国发[2013]36 号），指出各级政府要把加强和改善城市基础设施建设作为重点工作，确保政府投入，推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革。2017 年 5 月 17 日，住房城乡建设部和国家发展和改革委员会联合发布《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，提出要重点加强对短板市政基础设施的建设力度，保障市政基础设施有效供给，提高设施水平和服务质量。优先加强涉及城市安全市政基础设施建设，着力提高市政基础设施应对各种风险的能力，提升市政基础设施运营标准和管理水平，消除安全隐患，保障城市健康运行。

从总体上看，我国城市基础设施行业将有着较大的发展空间。进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。随着政府支持城市基础设施建设的政策不断落地，城市基础设施建设行业将有更广阔的发展空间。

（二）安置房建设行业的现状及前景

保障性住房是指根据国家政策以及法律法规的规定，由政府统一规划、统筹，提供给特定的人群使用，并且对该类住房的建造标准和销售价格或租金标准给予限定，发挥社会保障作用的住房。

近年来，我国的保障性住房制度建设越来越得到中央和地方各级政府的重视，标志着我国保障性住房建设已进入快速发展时期。根据国家统计局发布的《2021年国民经济和社会发展统计公报》，全年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。其中，固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，增长 4.9%。分区域看，东部地区投资比上年增长 6.4%。全年房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 5,974 亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 12,445 亿元，下降 4.8%。年末商品房待售面积 51023 万平方米，比上年末增加 1,173 万平方米。其中，商品住宅待售面积 22,761 万平方米，增加 381 万平方米。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提到“有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策”。在扶持政策的有力推动下，我国的保障性住房行业仍将在未来一段时期呈快速发展态势。总体来看，各级政府为支持保障性住房建设，从多渠道筹措资金、加大税费政策支持力度、落实土地供应政策、完善安置补偿政策等方面采取积极有效的政策措施提供保障扶持。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

十、发行人竞争优势和发展规划

（一）发行人的竞争优势

1、区位优势

南通市是中国首批对外开放的 14 个沿海城市之一，辖 3 个区、2 个县、2 个开发区、1 个功能区，代管 3 个县级市。

南通市通州区 2021 年全区地区生产总值（GDP）1,594.2 亿元，总量列南通市各县（市、区）第二位，按可比价计算，同比增长 9.2%。其中第一产业实现增加值 67.1 亿元，同比增长 4.5%；第二产业实现增加值 815.3 亿元，同比增长 10.4%；第三产业实现增加值 711.8 亿元，同比增长 8.5%。

发行人作为南通市通州区的城市建设经营实体，雄厚的经济基础和良好的发展潜力为发行人业务的稳步发展提供了良好的条件。

2、区域垄断优势

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体。公司母公司南通融通控股集团有限公司是通州区进行国有企业整合之后的三大集团之一，承担着重要的基础设施建设职能，其中发行人负责先锋街道的各项基建业务和通州区的安置房业务，具备一定的区域垄断性。

随着地区经济水平的不断提高，居民公共服务需求也将进一步增强，将对发行人各项业务的发展提供良好的支持。

3、融资渠道优势

发行人作为通州区主要的城市基础设施建设主体，其财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性大，具有长期稳定的收益能力。发行人已与多家银行建立了长期的良好合作关系；同时，优质的经营资产和丰富的财务资源使得公司具有较强的持续融资能力，而良好

的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，为发行人开展直接融资提供了有效的偿付保证。

（二）发行人发展规划

发行人将根据南通市通州区政府未来规划，不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，不断完善区域内基础设施建设。发行人自成立以来立足先锋街道的综合开发，所负责业务具备区域垄断性。未来将计划做好南通市通州区西南片区的综合开发及中央创新区基础设施建设等。

十一、发行人地域经济情况

（一）南通市经济情况概述

南通市 2021 年全市地区生产总值（GDP）11,026.9 亿元，总量继续列江苏省第四位，按可比价计算，同比增长 8.9%。其中，第一产业增加值 485.0 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 5,357.9 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 5,184.0 亿元，增长 8.3%。城乡居民收入稳步增加，城镇居民人均可支配收入 57,289.0 元，增长 9.2%；农村居民人均可支配收入 29,134.0 元，增长 11.4%。全年完成一般公共预算收入 710.2 亿元，增长 11.1%，其中，税收收入 572.9 亿元，增长 9.5%，税收占比 80.7%，收入质量较好。

（二）通州区经济情况概述

南通市通州区 2021 年全区地区生产总值（GDP）1,594.2 亿元，总量列南通市各县（市、区）第二位，同比增长 9.2%。其中第一产业实现增加值 67.1 亿元，同比增长 4.5%；第二产业实现增加值 815.3 亿元，同比增长 10.4%；第三产业实现增加值 711.8 亿元，同比增长 8.5%。城乡居民收入稳步增加，城镇居民人均可支配收入 59,299.0 元，增长 8.9%。农村居民人均可支配收入 30,924.0 元，增

长 11.3%。2021 年实现一般公共预算收入 76.7 亿元，同比增长 15.0%，其中税收收入 64.0 亿元，税收占比 83.4%，收入质量较好。

第五条 发行人财务情况

一、财务概况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已按照中国注册会计师审计准则的规定对发行人 2018 年度财务报表、2019 年度财务报表、2020 年度财务报表和 2021 年度财务报表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字[2020]021115 号”“中兴华审字[2021]021106 号”和“中兴华审字[2022]021485 号”的标准无保留意见的审计报告。报告期内的期初期末数据不存在差异。报告期内公司不存在会计估计变更或会计差错更正情况。未经特别说明，本募集说明书中发行人 2018-2021 年的财务数据均引自上述经审计的财务报告。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应同时参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。发行人主要财务数据如下：

发行人 2018-2021 年主要财务数据

单位：万元

项目		2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	935,849.02	947,593.93	990,748.79	871,410.43
	其中：流动资产	788,255.85	727,793.21	784,457.32	871,369.70
	非流动资产	147,593.17	219,800.72	206,291.47	40.73
	负债总额	374,916.03	393,296.10	455,847.68	422,228.43
	其中：流动负债	171,932.24	198,855.17	288,158.01	293,828.43
	非流动负债	202,983.79	194,440.93	167,689.67	128,400.00
	所有者权益	560,932.99	554,297.84	534,901.11	449,182.00
合并利润表主要数据	营业收入	150,565.70	79,845.99	78,857.44	49,725.28
	营业利润	34,397.40	24,662.19	12,652.62	12,428.62
	利润总额	34,375.27	24,694.88	12,642.37	12,428.92
	净利润	26,213.72	19,396.72	11,050.10	10,959.55
合并现金流量表主要数据	经营活动现金流量净额	-6,172.60	-42,980.55	-23,607.93	-48,979.41
	投资活动现金流量净额	-10.79	5,995.13	-1.98	-6.46
	筹资活动现金流量净额	-1,589.70	48,719.84	-22,376.65	6,505.15
	期末现金及现金等价物余额	17,301.37	25,074.45	13,340.03	59,326.59

发行人 2018-2021 年主要财务指标

财务指标	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	4.58	3.66	2.72	2.97
速动比率（倍）	3.17	2.35	1.72	1.56
资产负债率（%）	40.06	41.50	46.01	48.45
净利润率（%）	17.41	24.29	14.01	22.04
总资产收益率（%）	2.78	2.00	1.19	1.25
净资产收益率（%）	4.70	3.56	2.25	2.48
应收账款周转率（次）	0.84	0.77	0.99	0.67
存货周转率（次）	0.43	0.26	0.20	0.10
总资产周转率（次）	0.16	0.08	0.08	0.06

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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=负债总额/资产总额×100%；
- 4、净利润率=净利润/营业收入×100%；
- 5、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%；
- 6、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 8、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

二、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选

择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

2、执行新收入准则导致的会计政策变更

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

首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日
预收款项	358.80	-	358.80	-
其他非流动负债	-	358.80	-	358.80

3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准

则”）。发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则。

在首次执行日，发行人选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，发行人对上述租赁合同采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

发行人对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，发行人在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人无需要披露的会计估计变更。

（三）会计差错更正

报告期内，发行人无需要披露的会计差错更正。

三、财务分析

（一）概述

截至2021年末，公司资产总额为93.58亿元，负债总额为37.49亿元，所有者权益为56.09亿元。2018-2021年，公司实现营业收入分别为4.97亿元、7.89亿元、7.98亿元和15.06亿元，实现净利润分别为1.10亿元、1.11亿元、1.94亿元和2.62亿元，近四年平均净利润为1.69亿元。

（二）资产负债结构分析

1、资产情况

发行人近四年末资产结构

单位：万元、%

项目	2021年末		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
流动资产	788,255.85	84.23	727,793.21	76.80	784,457.32	79.18	871,369.70	100.00
非流动资产	147,593.17	15.77	219,800.72	23.20	206,291.47	20.82	40.73	0.00
资产合计	935,849.02	100.00	947,593.93	100.00	990,748.79	100.00	871,410.43	100.00

2018-2021年末，公司总资产分别为871,410.43万元、990,748.79万元、947,593.93万元和935,849.02万元，资产规模基本保持稳定。报告期内，公司资产以其他应收款和存货为主，存货规模较大且，以工程建设和在建项目为主，符合所处行业的特点。2018-2021年末，公司流动资产占资产总额的比例分别为100.00%、79.18%、76.80%和84.23%，总体保持稳定。

经会计师认定，发行人总资产中无非经营性资产（公益性资产）。

发行人近四年末资产明细

单位：万元、%

项目	2021年末		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	22,305.37	2.38	28,624.45	3.02	42,840.03	4.32	86,926.59	9.98
应收账款	217,949.56	23.29	138,670.77	14.63	68,629.61	6.93	90,087.96	10.34
预付款项	22.00	0.00	-	-	-	-	2,709.56	0.31
其他应收款	276,949.09	29.59	271,666.71	28.67	356,928.58	36.03	250,688.65	28.77
存货	242,492.01	25.91	260,364.50	27.48	287,588.85	29.03	412,486.68	47.34
其他流动资产	28,537.81	3.05	28,466.78	3.00	28,470.26	2.87	28,470.26	3.27
流动资产小计	788,255.85	84.23	727,793.21	76.80	784,457.32	79.18	871,369.70	100.00
投资性房地产	147,534.36	15.76	219,744.32	23.19	206,235.30	20.82	-	-
固定资产	14.67	0.00	13.01	0.00	12.55	0.00	17.34	0.00

项目	2021年末		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
无形资产	0.81	0.00	0.06	0.00	0.30	0.00	0.07	0.00
递延所得税资产	43.33	0.00	43.33	0.00	43.33	0.00	23.33	0.00
非流动资产小计	147,593.17	15.77	219,800.72	23.20	206,291.47	20.82	40.73	0.00
资产合计	935,849.02	100.00	947,593.93	100.00	990,748.79	100.00	871,410.43	100.00

2018-2021年末，发行人的流动资产分别为 871,369.70 万元、784,457.32 万元、727,793.21 万元和 788,255.85 万元，非流动资产分别为 40.73 万元、206,291.47 万元、219,800.72 万元和 147,593.17 万元。从整体结构上看，发行人主要的资产由应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产构成。

（1）货币资金

2018-2021年末，发行人货币资金余额分别为 86,926.59 万元、42,840.03 万元、28,624.45 万元和 22,305.37 万元，占当期期末总资产的比例分别为 9.98%、4.32%、3.02%和 2.38%。2019年末公司货币资金较 2018年末减少 44,086.56 万元，降幅为 50.72%，主要系公司偿还到期负债所致。2020年末公司货币资金较 2019年末减少 14,215.57 万元，降幅为 33.18%，主要系公司偿还到期负债所致。

近四年末公司货币资金的具体构成如下：

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
银行存款	17,301.37	25,074.45	13,340.03	59,326.59
其他货币资金	5,004.00	3,550.00	29,500.00	27,600.00
合计	22,305.37	28,624.45	42,840.03	86,926.59

（2）应收款项

1) 应收账款

2018-2021年末，发行人应收账款余额分别为90,087.96万元、68,629.61万元、138,670.77万元和217,949.56万元，占当期期末总资产的比例分别为10.34%、6.93%、14.63%和23.29%。2019年末公司应收账款余额较2018年末减少21,458.35万元，降幅为23.82%，主要系工程款项收回所致。2020年末公司应收账款余额较2019年末增加70,041.16万元，增幅为102.06%，主要系应收工程款增加所致。2021年末公司应收账款余额较2020年末增加79,278.79万元，增幅为57.17%，主要系应收工程款增加所致。截至2021年末，公司应收账款余额主要为应收南通港信投资有限公司和应收南通市通州区先锋街道财政所的工程结算款项，计划在五年内完成回款。2018-2021年，发行人应收账款回款分别为0.15亿元、11.22亿元、1.05亿元和0.01亿元。

截至2021年末，公司按欠款方归集的应收账款情况如下所示：

发行人截至2021年末应收账款主要明细

单位：万元、%

单位名称	余额	占应收账款期末余额的比例
南通港信投资有限公司	138,669.96	63.62
南通市通州区先锋街道财政所	79,278.77	36.37
合计	217,948.73	99.99

2) 其他应收款

2018-2021年末，公司的其他应收款账面价值分别为250,688.65万元、356,928.58万元、271,666.71万元和276,949.09万元，占总资产的比例分别为28.77%、36.03%、28.67%和29.59%。发行人其他应收款对手方主要为南通市国有企业，信用资质良好。截至2021年末，公司按欠款方归集的账面价值前五名的其他应收款情况如下所示：

发行人2021年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	账面价值	占其他应收款期末余额合计数的比例
南通市通州区阳银交通工程有限公司	非关联方	往来款	40,000.00	14.43
南通市通州港区新世界开发建设有限公司	非关联方	往来款	30,711.16	11.08
南通市通州区先锋街道办事处	非关联方	往来款	23,737.76	8.57
南通市通州区都邑交通工程有限公司	非关联方	往来款	20,000.00	7.22
南通市通州区国建交通工程有限公司	非关联方	往来款	20,000.00	7.22
合计	-	-	134,448.92	48.52

公司其他应收款主要是与区域内国有企业的往来款。2018-2021年，发行人其他应收款回款金额分别为 4.22 亿元、4.40 亿元、0.66 亿元和 6.35 亿元。报告期内，公司往来款回款情况良好，未发生重大违约情况。发行人前五大其他应收款计划在五年内完成回款。

发行人非经营性其他应收款的决策权限和程序为：公司对合并范围外单位拆出款项，单个企业拆出余额在 5,000 万元（含）以内的由公司职能部门进行审定，并每月形成往来款项明细表报送总经理；超过 5,000 万元的由职能部门提出申请并由公司总经理审议决定。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵循公平、公正的原则进行定价。

3) 政府类应收款

截至 2021 年末，发行人政府类应收账款为 79,278.77 万元，政府类其他应收款为 23,737.76 万元，发行人政府类应收款项合计为 103,016.53 万元，占净资产比例为 18.37%。

(3) 存货

2018-2021年末，公司的存货账面价值分别为412,486.68万元、287,588.85万元、260,364.50万元和242,492.01万元，占总资产的比例分别为47.34%、29.03%、27.48%和25.91%，主要由代建项目开发成本组成。

发行人是南通市通州区主要的城市基础设施建设主体，报告期内存货规模较大，在总资产中占比较高。

发行人存货分类明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末		2019年末		2018年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	-	-	260,364.50	100.00	287,588.85	100.00	412,486.68	100.00
合同履约成本	242,492.01	100.00	-	-	-	-	-	-
合计	242,492.01	100.00	260,364.50	100.00	287,588.85	100.00	412,486.68	100.00

截至2021年末，发行人存货中合同履约成本主要由安置房项目、工程建设项目和土地整理项目等项目构成。

2018-2021年，发行人在建项目回款金额分别为1,547.30万元、102,211.99万元、2,747.11万元和58,204.55万元。

发行人2021年末“存货-合同履约成本”明细

单位：万元、%

项目	金额	比例
安置房项目	46,963.06	19.37
工程建设和土地整理项目	195,528.95	80.63
合计	242,492.01	100.00

合同履约成本中安置房项目账面价值为46,963.07万元，明细如下：

发行人2021年末“存货-合同履约成本-安置房项目”明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	项目性质
1	秦家埭五期	11,539.49	自建
2	十六里墩四期及配套搬迁	5,895.76	自建

3	秦家埭五期拆迁	2,797.86	自建
4	锡通二期	1,060.27	自建
5	秦家埭三期工程	135.96	自建
6	秦家埭三期安置	30.74	自建
7	东干道花园小区安置	22.16	自建
8	周圩二期安置点	13.07	自建
9	锡通一期安置工程（润锋花苑）	11,214.50	自建
10	秦家埭四期安置房	8,400.28	自建
11	周圩二期征地费用	4,301.64	自建
12	十六里墩四期工程	1,451.13	自建
13	花园小区三期工程	53.76	自建
14	东干道十六里墩小区安置	46.44	自建
合计		46,963.06	-

周圩二期征地费用为募投项目国有划拨用地的前期征地费用，未计入募投项目总投资。募投项目为自建项目，不属于代建项目。

截至2021年末，发行人合同履行成本中工程建设和土地整理项目账面价值为195,528.95万元，主要明细如下：

发行人2021年末“存货-合同履行成本-工程建设和土地整理项目”明细

单位：万元

序号	项目	账面价值	项目性质	是否签订相关协议
1	拆迁安置费	3,110.59	代建	是
2	镇区改造-大小商业	21,351.49	代建	是
3	城乡一体化项目拆迁款	17,582.97	代建	是
4	东干道拆迁	13,841.73	代建	是
5	卫生院地块	13,201.93	代建	是
6	锡通一期市政工程	10,389.23	代建	是
7	双盟园区	8,840.48	代建	是
8	高速公路	8,368.36	代建	是
9	镇区二期	7,285.98	代建	是
10	东快速干道绿化	7,048.11	代建	是
11	经十八路	6,768.51	代建	是
12	周圩安置点	6,415.75	代建	是
13	人民路东延	5,715.17	代建	是
14	洪江路	5,103.98	代建	是
15	站前广场	4,912.43	代建	是
16	汽车城	4,838.99	代建	是

17	通甲河北	3,860.37	代建	是
18	中央创新区	3,598.43	代建	是
19	双盟工业园区三期	2,708.53	代建	是
20	人民路	2,555.54	代建	是
21	旧镇改造	2,546.74	代建	是
22	宁启铁路	2,380.95	代建	是
23	绿博园二期拆迁	2,357.77	代建	是
24	光阳路	2,185.10	代建	是
25	永安安息堂	1,930.67	代建	是
26	世纪大道	1,672.91	代建	是
27	卫生院工程	2,256.15	代建	是
28	镇区一期-工程施工	4,060.93	代建	是
29	青年路绿化	1,109.68	代建	是
30	花园路拓宽	1,084.38	代建	是
31	其他零星项目	12,590.55	代建	是
32	土地使用权	3,854.55	代建	是
合计		195,528.95	-	-

周圩安置点为周圩一期项目的拆迁补偿费用。

截至2021年末，发行人存货中的土地证明细列示如下：

单位：平方米、万元

序号	土地权证号	坐落位置	土地面积	取得方式	用途	账面价值	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	苏（2016）通州区不动产权第0011759号	先锋街道秦家埭村	40,173.00	出让	住宅	1,365.52	成本法	是	否
2	苏（2016）通州区不动产权第0011760号	先锋镇秦家埭村		出让	住宅		成本法	是	否
3	通州国用（2013）第013018号	先锋街道三圩头村、秦家埭村	47,604.00	出让	商住	1,233.45	成本法	是	否
4	通州国用（2013）第013019号	先锋街道三圩头村	26,141.00	出让	商住	677.30	成本法	是	否
5	通州国用（2014）第013005号	先锋街道秦家埭村	20,063.75	出让	商住	578.28	成本法	是	否
合计		-	133,981.75	-	-	3,854.55	-	-	-

（4）投资性房地产

2018-2021年末，发行人投资性房地产为0.00万元、206,235.30万元、219,744.32万元和147,534.36万元，占总资产比重为0.00%、20.82%、23.19%和15.76%。发行人的投资性房地产主要为公司持有

的土地使用权，北京北方亚事资产评估所（特殊普通合伙）对上述土地使用权出具了评估报告。2021年末，发行人投资性房地产叫2020年末减少了72,209.96万元，降幅为32.86%，主要系2021年发行人处置了部分土地使用权所致。

发行人2021年末投资性房地产明细

单位：平方米、万元

序号	产权证号	坐落位置	入账方式	性质	取得方式	面积	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	通州国用(2016)第013005号	南通市通州区先锋街道青年路北侧、梅林路东侧	评估法	商住	出让	17,382.00	23,430.94	是	是
2	通州国用(2016)第013006号	南通市通州区先锋街道青年路北侧、富锋路东侧	评估法	商住	出让	27,605.00	37,211.54	是	否
3	通州国用(2016)第013007号	南通市通州区先锋街道通甲路南侧、富锋路东侧	评估法	商住	出让	39,258.00	52,919.78	是	否
4	通州国用(2016)第013008号	南通市通州区先锋街道三圩头村4组、5组、3组	评估法	商住	出让	17,753.00	23,931.04	是	是
5	通州国用(2016)第003006号	南通高新技术产业开发区、朝霞东路南侧、新通掘公路东侧	评估法	商住	出让	4,338.00	3,509.44	是	否
6	通州国用(2016)第003007号	南通高新技术产业开发区朝霞东路南侧、珠江路西侧	评估法	商住	出让	3,407.00	2,721.51	是	否
7	通州国用(2016)第003008号	南通高新技术产业开发区金桥东路北侧	评估法	商住	出让	4,563.00	3,810.11	是	否
合计		-	-	-	-	114,306.00	147,534.36	-	-

2、负债结构分析

发行人近四年末负债结构

单位：万元、%

项目	2021年末		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

流动负债	171,932.24	45.86	198,855.17	50.56	288,158.01	63.21	293,828.43	69.59
非流动负债	202,983.79	54.14	194,440.93	49.44	167,689.67	36.79	128,400.00	30.41
合计	374,916.03	100.00	393,296.10	100.00	455,847.68	100.00	422,228.43	100.00

2018-2021 年末，公司的总负债分别为 422,228.43 万元、455,847.68 万元、393,296.10 万元和 374,916.03 万元，具体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末		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	66,045.34	17.62	77,670.00	19.75	75,130.00	16.48	37,870.00	8.97
应付票据	-	-	-	-	42,000.00	9.21	46,000.00	10.89
应付账款	182.62	0.05	1,566.71	0.40	7,827.40	1.72	16,322.26	3.87
预收款项	-	-	358.80	0.09	358.80	0.08	358.80	0.08
应付职工薪酬	25.09	0.01	16.56	0.00	9.85	0.00	8.85	0.00
应交税费	22,072.12	5.89	12,859.38	3.27	9,065.83	1.99	6,250.63	1.48
其他应付款	69,943.04	18.66	105,498.71	26.82	151,266.13	33.18	123,817.89	29.32
一年内到期的非流动负债	13,664.03	3.64	885.00	0.23	2,500.00	0.55	63,200.00	14.97
流动负债小计	171,932.24	45.86	198,855.17	50.56	288,158.01	63.21	293,828.43	69.59
长期借款	147,922.00	39.45	130,904.00	33.28	125,800.00	27.60	111,400.00	26.38
长期应付款	35,000.00	9.34	35,270.00	8.97	17,000.00	3.73	17,000.00	4.03
递延所得税负债	19,702.99	5.26	28,266.93	7.19	24,889.67	5.46	-	-
其他非流动负债	358.80	0.10	-	-	-	-	-	-
非流动负债小计	202,983.79	54.14	194,440.93	49.44	167,689.67	36.79	128,400.00	30.41
负债合计	374,916.03	100.00	393,296.10	100.00	455,847.68	100.00	422,228.43	100.00

报告期各期末，发行人的流动负债分别为 293,828.43 万元、288,158.01 万元、198,855.17 万元和 171,932.24 万元，占总负债比重分别为 69.59%、63.21%、50.56%和 45.86%；非流动负债分别为 128,400.00 万元、167,689.67 万元、194,440.93 万元和 202,983.79 万元，占总负债比重分别为 30.41%、36.79%、49.44%和 54.14%。从整体结构上看，短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、其他应付款和长期借款构成了发行人主要的负债。

（1）短期借款

报告期各期末，公司的短期借款余额分别为 37,870.00 万元、75,130.00 万元、77,670.00 万元和 66,045.34 万元，占总负债的比例分别为 8.97%、16.48%、19.75%和 17.62%。报告期内，公司短期借款规模有所上升，主要系发行人为满足业务发展需求新增短期借款所致。

发行人近四年末短期借款分类明细表

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	65,950.00	74,440.00	67,000.00	23,000.00
质押借款	-	3,230.00	5,450.00	14,870.00
短期借款应付利息	95.34	-	2,680.00	-
合计	66,045.34	77,670.00	75,130.00	37,870.00

(2) 应付票据

报告期各期末，公司的应付票据余额分别为 46,000.00 万元、42,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总负债的比例分别为 10.89%、9.21%、0.00%和 0.00%。2020 年末公司应付票据余额较 2019 年末减少 42,000.00 万元，降幅为 100.00%，主要系发行人偿还银行承兑汇票所致。

发行人近四年末应付票据分类明细表

单位：万元

票据类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票	-	-	42,000.00	20,000.00
商业承兑汇票	-	-	-	26,000.00
合计	-	-	42,000.00	46,000.00

(3) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 63,200.00 万元、2,500.00 万元、885.00 万元和 13,664.03 万元，占当期期末总负债的比例分别为 14.97%、0.55%、0.23%和 3.64%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 60,700.00 万元，降幅为 96.04%，系一年内到期的债务到期偿还所致。2021 年末发行

人一年内到期的非流动负债较2020年末增加1,443.96%，主要是由于发行人2021年一年内到期的长期借款增加所致。

发行人近四年末一年内到期的非流动负债分类明细表

单位：万元

负债类别	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的长期借款	13,136.00	380.00	2,500.00	63,200.00
一年内到期的长期应付款	270.00	505.00	-	-
一年内到期的非流动负债 应付利息	258.03	-	-	-
合计	13,664.03	885.00	2,500.00	63,200.00

(4) 其他应付款

报告期各期末，公司的其他应付款余额分别为 123,817.89 万元、151,266.13 万元、105,498.71 万元和 69,943.04 万元，占总负债的比例分别为 29.32%、33.18%、26.82%和 18.66%。发行人其他应付款主要为与各方的往来款。2021年末公司其他应付款较2020年末减少45,767.42万元，降幅为33.70%，主要系与南通市通州区先锋街道财政收付中心和通州区内企业往来款项减少所致。

发行人其他应付款构成情况如下：

单位：万元

款项性质	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	69,943.04	105,498.71	151,266.13	123,817.89
合计	69,943.04	105,498.71	151,266.13	123,817.89

截至2021年末，账龄超过一年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	占其他应付款比例
南通市通州区泽通开发实业有限公司	15,200.00	21.73
南通融通控股集团有限公司	14,486.28	20.71
南通市通州区惠通投资有限责任公司	13,200.00	18.87
南通通欣贸易有限公司	12,700.00	18.16
南通朝霞新农村基础设施建设开发有限公司	9,000.00	12.87
合计	64,586.28	92.34

(5) 长期借款

报告期各期末，公司的长期借款余额分别为111,400.00万元、125,800.00万元、130,904.00万元和147,922.00万元，占总负债的比例分别为26.38%、27.60%、33.28%和39.45%。报告期内，公司长期借款的规模呈上升趋势。

发行人近两年末长期借款明细

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
保证借款	73,970.00	42,520.00
质押借款	25,200.00	-
混合借款	48,752.00	88,384.00
合计	147,922.00	130,904.00

（三）营运能力分析

近四年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
营业收入	150,565.70	79,845.99	78,857.44	49,725.28
营业成本	108,780.47	71,563.16	71,031.49	44,179.02
应收账款	217,949.56	138,670.77	68,629.61	90,087.96
存货	242,492.01	260,364.50	287,588.85	412,486.68
总资产	935,849.02	947,593.93	990,748.79	871,410.43
应收账款周转率（次）	0.84	0.77	0.99	0.67
存货周转率（次）	0.43	0.26	0.20	0.10
总资产周转率（次）	0.16	0.08	0.08	0.06

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

2018-2021年，发行人应收账款周转率分别为0.67、0.99、0.77和0.84，2019年较2018年有所增加，主要系工程代建收入增加较多，部分应收账款收回所致；2018-2021年，发行人存货周转率分别为0.10、0.20、0.26和0.43，存货周转率偏低；2018-2021年，发行人总资产周转率分别为0.06、0.08、0.08和0.16，总资产周转率较低，但总体符合行业特点。

（四）盈利能力分析

发行人近四年主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	150,565.70	79,845.99	78,857.44	49,725.28
净利润	26,213.72	19,396.72	11,050.10	10,959.55
归属于母公司所有者的净利润	26,213.72	19,396.72	11,050.10	10,959.55
净利润率	17.41	24.29	14.01	22.04
净资产收益率	4.70	3.56	2.25	2.48
总资产收益率	2.78	2.00	1.19	1.25

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、净利润率=净利润/营业收入×100%；
- 2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；
- 3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%。

2018-2021年，公司实现营业收入分别为49,725.28万元、78,857.44万元、79,845.99万元和150,565.70万元。公司2021年度营业收入较2020年度同比增加70,719.71万元，增幅为88.57%，主要系发行人主营业务中安置房销售收入和租赁收入增长较多。

2018-2021年，公司净利润率分别为22.04%、14.01%、24.29%和17.41%，净资产收益率分别为2.48%、2.25%、3.56%和4.70%，总资产收益率分别为1.25%、1.19%、2.00%和2.78%，报告期内均呈波动上升趋势。总体来看，公司盈利指标表现良好，盈利能力较强。

2018-2021年，公司净利润分别为10,959.55万元、11,050.10万元、19,396.72万元和26,213.72万元，总体来看，公司净利润水平保持较高水平且较为稳定，盈利能力较强。

2019-2021年，发行人补贴收入分别为5,000.00万元、3,074.00万元和1,890.68万元。最近三年，发行人总补贴收入/（总营业收入+总补贴收入）为3.12%，低于30%，符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881号）文件的要求。

（五）偿债能力分析

发行人近四年末主要偿债能力指标

项目	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率（倍）	4.58	3.66	2.72	2.97
速动比率（倍）	3.17	2.35	1.72	1.56
资产负债率（%）	40.06	41.50	46.01	48.45

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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=总负债/总资产×100%。

从短期偿债指标来看，报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.97 倍、2.72 倍、3.66 倍和 4.58 倍，速动比率分别为 1.56 倍、1.72 倍、2.35 倍和 3.17 倍，呈稳定趋势，发行人的短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，公司的资产负债率分别为 48.45%、46.01%、41.50%和 40.06%，报告期内发行人负债水平始终保持在较为稳定且合理的水平，负债规模可控，长期偿债能力有较好的保障。

总体来看，公司近年来财务状况良好，流动比率和速动比率保持稳定，处于较高水平；资产负债率保持在稳定且合理的水平。公司拥有良好的信用记录和行业声誉，其偿还利息及到期债务的资金较为充足。

（六）现金流量分析

发行人近四年的现金流量情况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,172.60	-42,980.55	-23,607.93	-48,979.41
投资活动产生的现金流量净额	-10.79	5,995.13	-1.98	-6.46
筹资活动产生的现金流量净额	-1,589.70	48,719.84	-22,376.65	6,505.15
现金及现金等价物净增加额	-7,773.09	11,734.43	-45,986.56	-42,480.71
年初现金及现金等价物余额	25,074.45	13,340.03	59,326.59	101,807.30
期末现金及现金等价物余额	17,301.37	25,074.45	13,340.03	59,326.59

1、经营活动产生的现金流量分析

2018-2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是-

48,979.41 万元、-23,607.93 万元、-42,980.55 万元和-6,172.60 万元。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额比 2020 年增加 36,807.95 万元，变动幅度为-85.64%，主要系 2021 年发行人收到其他与经营活动有关的现金大幅增加，同时支付其他与经营活动有关的现金减少所致。发行人所在区域的工程建设业务和安置房业务发展较快，导致公司为所承担的工程建设和拆迁安置而支付的材料购买款、劳务款项和相关税费增加，因此近四年经营活动整体表现为净现金流出。发行人经营活动现金流量状况符合公司主营业务特点和所处行业特征。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018-2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别是-6.46 万元、-1.98 万元、5,995.13 万元和-10.79 万元，2020 年发行人投资活动产生的现金流量净额处于较高水平，主要系 2020 年发行人理财到期，收到其他与投资活动有关的现金大幅度增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018-2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是 6,505.15 万元、-22,376.65 万元、48,719.84 万元和-1,589.70 万元。2019 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2018 年度减少 28,881.81 万元，主要系发行人偿还借款支付的现金增加所致。2020 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2019 年度增加 71,096.50 万元，主要系发行人融资规模扩大、收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。2021 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2020 年度减少 50,309.54 万元，主要系发行人收到其他与筹资活动有关的现金减少且偿还债务支付的现金增加所致。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2018-2021年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-42,480.71万元、-45,986.56万元、11,734.43万元和-7,773.09万元，近四年现金及现金等价物净增加额波动较大且累计值为负，主要系发行人往来款支出较大以及偿还债务支付的现金较多所致。

四、有息债务情况

发行人近四年末有息负债明细情况表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	66,045.34	77,670.00	75,130.00	37,870.00
其他应付款中的有息负债	-	2,518.80	2,218.80	-
一年内到期的非流动负债	13,664.03	885.00	2,500.00	63,200.00
长期借款	147,922.00	130,904.00	125,800.00	111,400.00
长期应付款中的有息负债	-	270.00	-	-
合计	227,631.37	212,247.80	205,648.80	212,470.00

发行人有息负债主要为短期借款、其他应付款中的有息负债、长期借款及长期应付款中的有息负债。报告期各期末，公司的有息债务余额分别为212,470.00万元、205,648.80万元、212,247.80万元和227,631.37万元，占负债总额的比例分别为50.32%、45.11%、53.97%和60.72%，呈波动上升趋势，但仍处于合理水平。

（一）有息负债前十大明细情况

2021年末发行人有息负债前十大明细情况

单位：万元、%

序号	借款银行	债务类型	借款金额	借款期限	利率	担保方式
1	农发行	银行借款	30,660.00	2017/03/29-2031/11/28	5.39	组合
2	农发行	银行借款	25,200.00	2018/02/28-2033/02/25	5.90	质押
3	农发行	银行借款	18,092.00	2016/12/12-2031/11/28	5.39	保证
4	江苏银行	银行借款	15,000.00	2019/12/19-2028/12/20	4.90	保证
5	南通农商行	银行借款	12,950.00	2021/06/15-2024/06/01	4.80	保证
6	恒丰银行	银行借款	9,000.00	2021/07/20-2022/07/10	4.65	保证
7	华夏银行	银行借款	9,000.00	2021/12/22-2022/12/22	4.70	保证
8	上海银行	银行借款	9,000.00	2021/03/31-2026/03/30	5.10	保证
9	上海银行	银行借款	9,000.00	2021/03/31-2026/03/30	5.10	保证
10	恒丰银行	银行借款	8,000.00	2021/08/25-2022/08/15	4.65	保证

-	合计	-	145,902.00	-	-	-
---	----	---	------------	---	---	---

（二）债务偿还压力测算

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
有息负债偿付规模	85,109.37	36,816.00	25,366.00	26,016.00	10,916.00	7,916.00	8,436.00	27,056.00
其中：银行借款偿还规模	85,109.37	36,816.00	25,366.00	26,016.00	10,916.00	7,916.00	8,436.00	27,056.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
合计	85,109.37	36,816.00	25,366.00	34,016.00	18,916.00	15,916.00	16,436.00	35,056.00

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、公司的控股股东和实际控制人

详见第四条中的“三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况”之“（二）发行人控股股东和实际控制人情况”。

2、公司的子公司、合营企业及联营企业

详见第四条中的“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、发行人的其他关联方情况

截至2021年末，发行人其他关联方如下：

公司名称	关联类型
南通绿路市政园林工程有限公司	同一控制
南通市通州区金江交通投资有限公司	同一控制
南通鼎通交通工程有限公司	同一控制
南通市通州区保安服务有限公司	同一控制
南通市通州区粮食购销有限公司	同一控制
南通金沙湾建设发展有限公司	同一控制
南通金沙湾医学资产管理有限公司	同一控制

（二）关联方往来

截至2021年末，发行人关联方往来情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	科目	期末余额
1	南通融通控股集团有限公司	其他应付款	14,486.28
2	南通绿路市政园林工程有限公司	其他应付款	31.00
-	合计	-	14,517.28

（三）关联方担保

截至2021年末，发行人对关联方的担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	担保类型	担保方式	担保余额	担保到期日
1	南通鼎通交通工程有限公司	贷款	保证	75,000.00	2034/12/19
2	南通鼎通交通工程有限公司	贷款	保证	8,000.00	2025/11/20
-	合计	-	-	83,000.00	-

六、或有事项

（一）担保事项

截至2021年末，公司对外提供担保金额共计148,950.00万元，
明细情况如下：

截至2021年末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保类型	担保方式	担保余额	担保到期日
1	南通鼎通交通工程有限公司	贷款	保证	75,000.00	2034/12/19
2	南通开沙岛旅游发展有限公司	贷款	保证	1,875.00	2022/12/10
3	南通高铁新城建设发展有限公司	贷款	保证	28,275.00	2024/06/20
4	南通渔湾旅游开发有限公司	贷款	保证	5,700.00	2025/11/20
5	南通新志浩实业有限公司	贷款	保证	5,000.00	2022/05/25
6	南通新志浩实业有限公司	贷款	保证	4,000.00	2022/05/26
7	南通开沙岛旅游发展有限公司	贷款	保证	2,500.00	2022/06/20
8	南通鼎通交通工程有限公司	贷款	保证	8,000.00	2025/11/20
9	南通绿路市政园林工程有限公司	贷款	保证	6,000.00	2025/11/20
10	南通市通州区先锋自来水厂	贷款	保证	3,200.00	2022/07/14
11	南通市通州区先锋自来水厂	贷款	保证	2,000.00	2022/03/08
12	南通荣浩供水服务有限公司	贷款	保证	7,000.00	2022/09/23
13	南通旺泰新型建材有限公司	贷款	保证	400.00	2022/11/11
	合计			148,950.00	-

上述对外担保的被担保方均为国有企业。截至本募集说明书签

署日，各被担保方经营情况正常，未出现偿债能力恶化的迹象，发行人的代偿风险较小。

（二）受限资产情况分析

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内所有权或使用权受限制的资产价值 154,785.39 万元，占发行人总资产的 16.54%。具体情况如下：

资产名称	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	5,004.00	保证金
应收账款	102,419.41	银行借款质押
投资性房地产	47,361.98	银行借款抵押
合计	154,785.39	-

（三）未决诉讼及仲裁事项

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

（四）重大承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人无重大承诺事项。

（五）其他或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人无其他或有事项。

七、发行人 2018-2021 年末合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2018-2021 年合并利润表（见附表三）

九、发行人 2018-2021 年合并现金流量表（见附表四）

第六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，评定企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

经中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，评定企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

一、评级结论及标志所代表的涵义

根据评级报告对信用等级符号的定义，本期债券信用等级为 AAA，表示本期债券安全性很高，违约风险很低；发行人主体长期信用等级为 AA，表示发行人偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响较小，违约风险较低；评级展望为稳定，表示本期债券情况稳定，未来信用等级大致不变。

二、基本观点

（一）优势

1、通州区经济实力较强。近年来，通州区经济实力持续增强，依托于长三角一体化的进程，2021年通州区实现地区生产总值1,594.20亿元，同比增长9.2%，较强的区域经济为公司发展奠定了良好的外部环境。

2、区位专营优势明显，政府支持力度较大。公司是通州区区属三大集团之一的融通集团核心子公司之一，重要的工程建设和安置房建设主体，目前展业范围集中于先锋街道，并逐步拓展至通州区平潮镇及五接镇，区域专营优势较为明显。此外，近三年公司其他收益分别为0.50亿元、0.31亿元和0.19亿元，均为财政补贴，政府支持力度较大。

（二）关注

1、资产流动性有待提升。以开发成本为主的存货和以土地使用权为主的投资性房地产合计占公司 2021 年末总资产的 41.68%，其中土地部分用于抵押，工程建设和安置房建设业务的开发成本结转周期也较长，资产流动性有待提升。

2、资本支出压力较大。截至 2021 年末，公司工程建设板块和安置房板块在建、拟建项目尚需投资 85.16 亿元，未来投资规模较大，公司面临资本支出压力，同时或将推升公司债务规模及财务杠杆水平。

3、主营业务回款能力偏弱。2020~2021 年，公司收现比分别为 0.13 和 0.14，整体处于较低水平，且近年来经营活动净现金流持续净流出，主营业务经营获现能力偏弱。

4、存在一定或有负债风险。2021 年末，公司对外担保为 14.895 亿元，占期末净资产的 26.55%，担保对象均为通州区国有企业，但均未设置反担保措施，存在一定的或有负债风险。

三、跟踪评级安排

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

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报

告。此外，自本期债券评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

四、发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 33.40 亿元，剩余授信额度 8.48 亿元。

五、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，公司及子公司无已发行未兑付的债券。

六、尚未兑付的信托和资产管理计划的情况

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内无信托借款和资产管理计划，无其他已发行未兑付的债券、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情况，无售后回租等方式融资情况。

七、发行人信用记录

发行人近四年不存在违约的情况。

第七条 偿债保障措施

公司经营状况良好，收入来源稳定，具有较强的偿债能力，能够依靠自身稳定的经营收益按本募集说明书的约定偿付本期债券本息。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、本期债券担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：989,754.90 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，控股股东为江苏省财政厅，实际控制人为江苏省人民政府。

截至本募集说明书签署日，江苏再担保的前十大出资人情况如

下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	实际持股比例
1	江苏省财政厅	218,892.43	22.12
2	江苏金信金融控股集团有限公司	48,992.79	4.95
3	江苏省国信集团有限公司	44,000.00	4.45
4	无锡惠开投资管理有限公司	34,677.07	3.50
5	常高新集团有限公司	33,000.00	3.33
6	江苏国经控股集团有限公司	33,000.00	3.33
7	启东国有资产投资控股有限公司	33,000.00	3.33
8	南京溧水国资经营集团有限公司	32,984.98	3.33
9	泰州市国鑫发展投资有限公司	32,661.86	3.30
10	宿迁市人民政府	27,552.94	2.78
-	合计	538,762.07	54.42

江苏再担保股东背景较好，组织机构设置较为完善，并建立了完整的治理体系和管理制度，能够满足现阶段经营管理和业务开展需要。江苏再担保建立了相应的风险管理制度和机制，再担保和直保业务发展较快，但代偿率较低，体现出较高的风险管理水平。

（二）担保人资信状况

江苏再担保资信状况优良，经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 24 日出具的评级报告（信评委函字[2022]跟踪 1240 号），中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定江苏再担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

江苏再担保资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

（三）担保人担保集中度

截至 2021 年末，江苏再担保所有者权益为 158.59 亿元，融资性担保责任余额为 789.04 亿元，为本次债券担保后的融资担保责任余

额未超过其 2021 年末净资产的 10 倍。

截至 2021 年末，江苏省信用再担保集团有限公司母公司总资产 168.59 亿元，净资产 143.95 亿元（其中扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资后净资产 101.46 亿元）。根据融资担保公司监管条例及四项配套制度的规定，折算后的担保责任余额 789.04 亿元，净资产放大倍数为 7.78 倍。

截至 2021 年末，江苏再担保对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额上限为 10.146 亿元，对同一被担保人及其关联方主体信用评级 AA 级以上债券担保的责任余额上限为 15.219 亿元。截至本募集说明书签署日，江苏再担保已对发行人关联方南通鼎通交通工程有限公司余额为 4.80 亿元的企业债券提供了融资担保服务，并对发行人本期债券发行提供融资担保服务，除上述融资担保服务外，江苏再担保不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形。

本次债券发行规模为 10 亿元，发行人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算即 6 亿元，同时，担保人已在对发行人关联公司—南通鼎通交通工程有限公司 8 亿元企业债券提供融资担保（余额 4.8 亿元），被担保人主体信用评级为 AA 级，担保责任余额按 60% 计算即 2.88 亿元，合计担保责任余额 8.88 亿元。因此，担保人对发行人的融资担保责任余额占其净资产的比例为 5.91%，未超过 10%；担保人对发行人及关联公司的融资担保责任余额占其净资产的比例为 8.75%，未超过 15%。

综上所述，担保人各项融资担保指标符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关要求。

（四）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

担保人 2021 年主要财务数据情况表

单位：万元

项目	2021 年末/度
资产总额	2,648,329.49
负债总额	1,062,407.65
所有者权益	1,585,921.84
营业收入	226,244.88
利润总额	108,000.86
净利润	72,253.27
经营活动产生的现金流量净额	-35,286.98
投资活动产生的现金流量净额	-534,181.81
筹资活动产生的现金流量净额	265,770.78

截至 2021 年末，担保人资产总额为 2,648,329.49 万元，所有者权益为 1,585,921.84 万元，资产负债率为 40.12%。2021 年度担保人实现营业收入 226,244.88 万元，净利润 72,253.27 万元。

担保人 2019-2021 年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，江苏再担保及其子公司已发行尚未兑付的债券如下表所示：

江苏再担保及子公司已发行尚未兑付的债券及偿还情况

单位：亿元、%、年

债券名称	发行方式	债券类型	发行总额	债券余额	票面利率	起息日期	期限	兑付情况
19 信保 Y1	公开发行	可续期公司债	10.00	10.00	4.24	2019-10-25	3	按时付息，未到兑付日
20 信保 Y1	公开发行	可续期公司债	15.00	15.00	4.20	2020-11-05	3	按时付息，未到兑付日
22 信保 Y1	公开发行	可续期公司债	10.00	10.00	3.15	2022-06-01	3	未到兑付兑息日
合计			25.00	25.00	-	-	-	-

除上述债券外，担保人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券等。

（六）担保函主要内容

江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容为：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为发行面额不超过人民币壹拾亿元（含），期限柒年的本次债券。（债券名称、金额、期限等以国家发展和改革委员会最终注册的发行方案为准）。

2、被担保的债券还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

3、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为本次债券正式发行时规定的债券期限截止日。发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

4、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、保证责任的承担：在担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能全部兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如担保函所规定的担保期间内，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵销。

6、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

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

8、财务信息披露：监管部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

9、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第六条、第七条规定的范围和期间内继续承担保证责任。

10、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，在不增加担保人义务的前提下继续承担担保函下的保证责任。

11、加速到期：在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

债券存续期间和债券到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人可以代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）担保函的合法合规性

江苏再担保为依法设立且合法存续的公司法人，具备为本期债券发行提供担保的主体资格，《担保函》内容合法有效，并可依条款执行。本期债券发行所取得的担保符合《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

二、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 4.00 亿元，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3-7 年末，分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立偿债专户并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。公司将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

（二）设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与华夏银行股份有限公司南通分行、江苏省信用再担保集团有限公司、天风证券股份有限公司签订的《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在华夏银行股份有限公司南通分行开立偿债资金专户。《偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息、手续费以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、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。

三、偿债保障措施

（一）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源

本期债券募投项目收入包括安置房销售收入、安置房底商出租收入和停车位销售收入。项目在债券存续期内预计可实现收入143,439.18万元，项目经营性净收益合计132,716.30万元，项目债券存续期内经营性净收益能够覆盖本期债券本息。项目在运营期内净收益为132,716.30万元，能够覆盖项目总投资。良好的募集资金投向为本期债券本息到期偿付提供了有力支撑。

（二）发行人盈利状况良好

公司收入和盈利情况良好，现金获取能力较强。报告期内，公司分别实现营业收入49,725.28万元、78,857.44万元、79,845.99万元和150,565.70万元，分别实现净利润10,959.55万元、11,050.10万元、19,396.72万元和26,213.72万元。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本期债券按期偿付提供坚实的基础。

（三）江苏再担保为本期债券提供全额担保

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2021 年末，江苏省信用再担保集团有限公司总资产为 264.83 亿元，总负债为 106.24 亿元，净资产为 158.59 亿元，资产负债率为 40.12%。根据担保函的内容，在保证范围及保证期间内，如公司不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户，保障债券持有人的利益。江苏省信用再担保集团有限公司最新主体评级为 AAA，具有较好的担保能力，为本期债券本息的按时偿付提供了有力保证。

（四）良好的外部融资渠道

良好的外部融资渠道为本期债券按期偿还提供进一步支持。发行人经营情况良好，拥有较高的市场声誉和企业信誉，与多家商业银行和其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的资信和较强的融资能力。良好的银企关系为本期债券按期偿还提供进一步支持。

（五）《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

1、债权代理协议

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履

行下列职责：

（1） 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（2） 债权代理人应当持续关注发行人和担保人的资信状况及偿债保障措施的实施情况。

（3） 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（4） 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（5） 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

（6） 出现《债权代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人，要求发行人或者担保人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（7） 债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议

的实施。

（8） 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

（9） 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 条和第 3.8（3）条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（10） 本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（11） 发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（12） 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（13） 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（14） 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（15） 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （1） 拟变更债券募集说明书的约定；
- （2） 拟修改债券持有人会议规则；
- （3） 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- （4） 发行人不能按期支付本息；
- （5） 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6） 保证人或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7） 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （8） 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9） 发行人提出债务重组方案的；

（10）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的；

（11）《债权代理协议》规定的其他情形；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权人及债券持有人，债权人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权人的，债权人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权人未在规定时间内发出债券持有人会议通知的，视为债权人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人或其代理人所持表决权的50%以上通过方能形成有效决议。

3、募集和偿债资金专项账户监管协议

发行人与华夏银行股份有限公司南通分行、天风证券股份有限公司签订《募集资金专项账户监管协议》，开立资金账户专门用于接收募集资金。发行人与华夏银行股份有限公司南通分行、江苏省信用再担保集团有限公司、天风证券股份有限公司签订《偿债资金专项账户监管协议》，开立资金账户专门用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。本期债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监管银行在符合国家法律法规、银行规章制度以及监管银行信贷政策、授信条件允许的前提下，优先给予发行人信贷资金支持。

第八条 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于投资债券的利息所得应缴纳所得税。投资者应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《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。对企业债券在银行间市场和证券交易所进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上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，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改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）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人已指定专人担任本期债券信息披露负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：蒲冬梅

联系地址：南通市通州区先锋街道青年东路189号

联系电话：0513-68385083

传真：0513-68385083

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。|

一、发行人信息披露制度

为规范公司发行公司债券的信息披露行为，强化信息披露工作，提高信息披露水平和信息披露质量，发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规、政策的要求，结合公司的实际情况，制订了信息披露制度并经董事会审议通过。发行人的信息披露事务负责人为蒲冬梅。

（一）信息披露的基本原则

发行人按照中国证监会及证券自律组织的相关规定履行信息披露义务。做到及时、公平履行披露义务，所披露信息应真实、准确、完整、不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

当发行人发现已披露的信息有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正公告、补充公告或澄清公告。

（二）信息披露的内容和标准

债券存续期内定期报告披露制度。在债券存续期内，公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度的年度报告（经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计）和中期报告。非公开发行公司债券的公司信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定履行，相关信息披露文件应当由受托管理人向中国证券业协会备案。

债券存续期内重大事项的信息披露。公司应维护债券持有人利益，继续披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

债券兑付兑息信息披露。公司在公司债券本息兑付日前 5 个工作日，公布本金兑付和付息事项。

二、存续期内定期信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （一）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （二）每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- （三）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告

三、存续期内重大事项披露安排

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）企业控股股东或者实际控制人变更；
- （六）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；
- （七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）企业股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）企业转移债券清偿义务；
- （十三）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；
- （十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）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；
- （十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）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；

（十九）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；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

第十条 投资者保护

一、违约事件及解决措施

（一）违约情形

以下事件构成本期债券违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过30个连续工作日仍未得到纠正；

3、发行人不履行或违反债权代理协议项下的任何承诺（上述1到2项违约情形除外），且经债权人书面通知，或经持有本期债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该种违约持续30个连续工作日；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债权代理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券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，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支

付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，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。

（三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定等要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

（五）不可抗力

不可抗力是指由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，公司或主承销商应及时通知投资者及债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益；

（2）公司或债权代理人应召集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债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）争议解决方式

发行人与债权代理人对违约情形及违约责任引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的应提交债权代理人住所地人民法院解决。

（七）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。

二、交叉违约保护条款

（一）触发情形

发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付³的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具（包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具、定向工具、项目收益票据、扶贫票据等）、境外债券的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行、信托、财务公司、保理公司、金融租赁公司、融资租赁公司、小额贷款公司等金融机构的借款、贷款、租金、付款或

³ 到期应付包括但不限于：约定债务到期、或债务到期且宽限期届满、或因交叉违约等事项导致提前到期支付本金或利息、或因触发投资人回售选择权导致的到期。

支付义务等）、委托贷款、承兑汇票、纸票、信用证、资产管理计划融资、银行理财融资、境外贷款或借款、债权融资计划，区域性交易场所发行的债券、债务工具、其他（如明股实债、担保义务、代偿义务、差额补偿义务、流动性支持义务等），且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产3%，或人民币（或等值于人民币）5,000万元（以较低者为准），发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权人。

（二）信息披露

上述情形发生时，发行人应在3个工作日内予以披露，说明事项的起因、目前的状态及可能产生的影响，并书面通知债权人。

债权人通过其他途径获悉上述情形的，于3个工作日内通知发行人，发行人应在3个工作日内进行书面确认并披露。如确认触发的，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发的，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果。发行人未在前述时间内进行书面确认的，债权人视为已发生触发情形，在5个工作日内予以披露。

发行人确认未发生上述触发情形，如债券持有人持有异议的，应在发行人披露确认结果后5个工作日内向债权人和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后5个工作日内聘请律师事务所就相关异议及是否发生前述触发情形形成明确法律意见并予以披露。

（三）宽限期

上述情形发生后，发行人在10个工作日内足额偿还上述债务到期应付本息的，则不构成发行人在本期债券项下的违约情形，无需适用救济与豁免机制。宽限期利息按照以下第1项执行。

1、不设罚息，本期债券按照票面利率继续计息。

2、按照本期债券未偿本金余额每日 0%支付罚息，此外本期债券按照票面利率继续计息。

（四）救济与豁免机制

债权代理人收到发行人书面通知或通过其他途径获悉上述情形后，按照本期债券的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等规定通知召开债券持有人会议。发行人同意，债券持有人有权对以下处理方案进行表决：

1、无条件豁免上述违约事项。

2、有条件豁免上述违约事项，即持有人会议可就以下措施进行表决，发行人按照持有人会议决议采取对应救济措施，则视同豁免上述违约事项：

（1）发行人为本期债券提供全额财产抵质押、第三方保证等担保措施，如涉及抵质押登记或其他登记审批手续的，发行人应在 30 天内完成登记或通过审批；

（2）发行人提高票面利率（自持有人会议决议生效日次日起开始计息）；

（3）持有人对本期债券享有回售选择权，对本期债券进行回售；

（4）发行人赎回本期债券。

3、不予豁免上述违约事项，要求本期债券提前到期。

本期会议持有人出席比例、表决比例等符合《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》约定的要求，依据约定形成有效决议的，发行人同意按照会议决议执行。本期会议决议对全体债券持有人具有同等的法律效力。

（五）交叉违约后果

1、（针对本期债券设置宽限期）发行人披露上述违约事项，或债权人知悉并经发行人确认上述违约事项：

（1）发行人在宽限期内足额偿付上述违约债务的，本期债券继续存续；

（2）宽限期届满之日，发行人仍未足额偿付上述违约债务的，本期债券自宽限期届满之日起提前到期，发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本期债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本期债券本息足额兑付。

2、（针对本期债券设置救济与豁免机制的）发行人披露上述违约事项，或债权人知悉并经发行人确认上述违约事项：

（1）债券持有人会议最终未能形成有效决议，或债券持有人会议决议不予豁免上述违约事项的，本期债券自债权人公告本期会议未形成有效决议或本期会议决议内容之日提前到期（如设置了宽限期，则为该日期与宽限期届满之日中较晚者），发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本期债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本期债券本息足额兑付；

（2）债券持有人会议决议有条件豁免上述违约事项，发行人未在决议规定的时限内完成相应条件（如提供担保增信措施并完成相关的登记手续等、增加回售等含权条款、赎回本期债券等），在前述条件完成时限届满之日（如设置宽限期，则为该日与宽限期届满之日中较晚者），本期债券提前到期，发行人承诺除支付宽限期罚息（如有）外，还应立即偿还本期债券未偿本金，并按照未偿本金余额和票面利率计算利息直至本期债券本息足额兑付；

（3）债券持有人会议决议无条件豁免上述违约事项的，本期债券继续存续。

第十一条 法律意见

发行人聘请北京市盈科（南京）律师事务所担任本期债券发行律师，北京市盈科（南京）律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人申请发行本期债券取得了《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定及发行人公司章程规定所需取得的公司董事会决议和股东批复的合法批准与有效授权。

二、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司现行有效的章程需要终止的情形，具备《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定的申请发行公司债券的主体资格。

三、发行人申请发行本期债券，符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规所规定的发行本期债券的实质条件。

四、发行人本期债券募集资金用途符合《证券法》、《企业债券管理条例》的相关规定。

五、发行人最近三年无重大违法违规行为，不存在因违反环保、税务法律规定而被当地环保、税务主管部门处罚的情形。

六、本期债券发行的主承销商、信用评级机构、审计机构、法律服务机构均有效存续并具备从事本期债券发行相关业务的资格。发行人已聘请华夏银行股份有限公司南通分行作为监管银行，并已委托天风证券担任债权代理机构。发行人本期债券发行签订的《主承销协议》、《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》内容不违反国家法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

七、本期债券募集说明书已经包含相关法律法规规定的内容，

披露了申请发行本期债券应予披露的相关事项。募集说明书对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、严重误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

北京市盈科（南京）律师事务所认为发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律法规规定的发行公司债券的主体资格与实质性条件。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南通一诺城镇建设开发有限公司

住所：南通市通州区先锋街道青年东路 189 号

法定代表人：陈杰

联系人：蒲冬梅

联系地址：南通市通州区先锋街道青年东路 189 号

联系电话：0513-68385083

传真：0513-68385083

邮政编码：216300

二、主承销商、簿记管理人：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、丁跃峰、黄浩泽、俞敏鑫、孙碧羽

联系地址：上海市虹口区东大名路 678 号 3 楼

联系电话：021-65100508

传真：021-55820720

邮政编码：200080

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

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
楼

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、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

负责人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

执业事务合伙人：李尊农

联系人：任华贵

联系地址：南京市鼓楼区中山北路 105-6 号中环国际广场 23 层

联系电话：025-83248772

传真：025-83248772

邮政编码：210009

六、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：朱柏穆

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮政编码：200011

七、发行人律师：北京市盈科（南京）律师事务所

住所：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总部园

5A栋12层

负责人：蔡绍岭

联系人：史宜

联系地址：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总

部园5A栋11-12层

联系电话：025-89601101

传真：025-89601099

邮政编码：210009

八、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

法定代表人：瞿为民

联系人：王维伟

联系地址：南通市崇文路1号启瑞广场20楼

联系电话：0513-85129189

传真：0513-85129190

邮编：226004

九、债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：余磊

联系人：张江峰、丁跃峰、黄浩泽、俞敏鑫、孙碧羽

联系地址：上海市虹口区东大名路 678 号 3 楼

联系电话：021-65100508

传真：021-55820720

邮政编码：200080

十、募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行：华夏银行股份有限公司南通分行

住所：南通市青年中路 29-1 号

负责人：刘彤

联系人：钱亮

联系地址：南通市通州经济开发区行根路北世纪大道东 101 室

联系电话：0513-86329628

传真：0513-86329628

邮政编码：226300

第十三条 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公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：

陈杰

陈杰

南通一诺城镇建设开发有限公司



2022年7月8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次债券发行文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事及高级管理人员（签字）：

陈杰

陈杰

徐剑

徐剑

蒲冬梅

蒲冬梅

公司全体监事（签字）：

邢小庆

邢小庆

顾秋晨

顾秋晨

南通一诺城镇建设开发有限公司

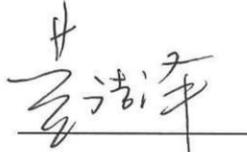


2022年7月8日

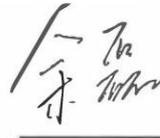
主承销商声明

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。

项目负责人（签字）：



法定代表人或授权代表（签字）：



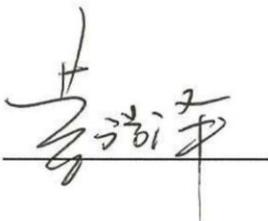


债权代理人声明

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

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

项目负责人（签字）：



法定代表人或授权代表（签字）：



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（中兴华审字[2020]第021115号、中兴华审字[2021]第021106号、中兴华审字[2022]第021485号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对南通一诺城镇建设开发有限公司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）：

 孙裕强
110001670152

 赵云霞
32

 赵海珊
110001670152

 张颖君
110001670152

会计师事务所负责人（签字）：



李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年7月8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，确认募集说明书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中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员（签字）： 曹扬书 王梦怡

资信评级机构负责人（签字）： 周强

中诚信国际信用评级有限责任公司



2022年7月8日

第十四条 备查文件

一、备查文件

- （一）国家发改委对本期债券的注册文件；
- （二）《2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）发行人2018-2021年度财务报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- （五）北京市盈科（南京）律师事务所出具的法律意见书；
- （六）《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （八）《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- （九）《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》；
- （十）担保人2021年度财务报告；
- （十一）《担保函》

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

1、南通一诺城镇建设开发有限公司

联系人：蒲冬梅

联系地址：南通市通州区先锋街道青年东路189号

联系电话：0513-68385083

传真：0513-68385083

邮编：216300

2、天风证券股份有限公司

联系人：张江峰、丁跃峰、黄浩泽、俞敏鑫、孙碧羽

联系地址：上海市虹口区东大名路678号3楼

联系电话：021-65100508

传真：021-55820720

邮政编码：200080

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址：<http://www.chinamoney.com.cn/>

（三）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：

2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）发行网点表

序号	主承销商	销售网点	地址	联系人	电话
1	天风证券股份有限公司▲	企业融资业务委员会	北京市西城区佟麟阁路36号	秦雪	010-59833042

附表二：

发行人近四年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	22,305.37	28,624.45	42,840.03	86,926.59
应收账款	217,949.56	138,670.77	68,629.61	90,087.96
预付款项	22.00	-	-	2,709.56
其他应收款	276,949.09	271,666.71	356,928.58	250,688.65
存货	242,492.01	260,364.50	287,588.85	412,486.68
其他流动资产	28,537.81	28,466.78	28,470.26	28,470.26
流动资产合计	788,255.85	727,793.21	784,457.32	871,369.70
投资性房地产	147,534.36	219,744.32	206,235.30	-
固定资产	14.67	13.01	12.55	17.34
无形资产	0.81	0.06	0.30	0.07
递延所得税资产	43.33	43.33	43.33	23.33
非流动资产合计	147,593.17	219,800.72	206,291.47	40.73
资产总计	935,849.02	947,593.93	990,748.79	871,410.43
短期借款	66,045.34	77,670.00	75,130.00	37,870.00
应付票据	-	-	42,000.00	46,000.00
应付账款	182.62	1,566.71	7,827.40	16,322.26
预收款项	-	358.80	358.80	358.80
应付职工薪酬	25.09	16.56	9.85	8.85
应交税费	22,072.12	12,859.38	9,065.83	6,250.63
其他应付款	69,943.04	105,498.71	151,266.13	123,817.89
一年内到期的非流动负债	13,664.03	885.00	2,500.00	63,200.00
流动负债合计	171,932.24	198,855.17	288,158.01	293,828.43
长期借款	147,922.00	130,904.00	125,800.00	111,400.00
长期应付款	35,000.00	35,270.00	17,000.00	17,000.00
递延所得税负债	19,702.99	28,266.93	24,889.67	-
其他非流动负债	358.80	-	-	-
非流动负债合计	202,983.79	194,440.93	167,689.67	128,400.00
负债合计	374,916.03	393,296.10	455,847.68	422,228.43
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	316,611.71	316,611.71	316,611.71	316,611.71
其他综合收益	55,090.46	74,669.02	74,669.02	-
盈余公积	8,800.09	6,621.72	4,265.88	3,231.81
未分配利润	80,430.74	56,854.39	39,354.51	29,338.48
归属于母公司股东权益	560,932.99	554,297.84	534,901.11	449,182.00
股东权益合计	560,932.99	554,297.84	534,901.11	449,182.00
负债和股东权益总计	935,849.02	947,593.93	990,748.79	871,410.43

发行人近四年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	14,264.20	20,240.60	19,697.81	38,303.39
应收账款	217,948.73	138,669.96	68,629.61	90,087.96
预付款项	-	-	-	2,709.56
其他应收款	637,170.12	422,337.99	410,597.25	360,510.47
存货	181,894.09	206,809.71	240,440.61	373,975.11
流动资产合计	1,051,277.14	788,058.26	739,365.27	865,586.49
长期股权投资	70,050.00	70,050.00	70,000.00	59,050.00
投资性房地产	147,534.36	219,744.32	206,235.30	-
固定资产	14.67	13.01	12.55	17.34
无形资产	0.81	0.06	0.30	0.07
递延所得税资产	2.33	2.33	2.33	2.33
非流动资产合计	217,602.17	289,809.72	276,250.47	59,069.73
资产总计	1,268,879.31	1,077,867.98	1,015,615.74	924,656.22
短期借款	25,035.82	13,000.00	31,000.00	12,700.00
应付票据	-	-	16,000.00	8,000.00
应付账款	182.62	1,566.71	7,827.40	16,322.26
预收款项	-	-	358.80	358.80
合同负债	-	358.80	-	-
应付职工薪酬	24.13	16.56	9.85	8.85
应交税费	22,072.12	12,859.38	9,065.83	6,250.63
其他应付款	476,719.47	318,107.64	281,724.71	306,285.85
一年内到期的非流动负债	10,328.31	-	-	-
流动负债合计	534,362.48	345,909.10	345,986.59	349,926.40
长期借款	119,752.00	115,784.00	93,800.00	108,800.00
长期应付款	35,000.00	35,000.00	17,000.00	17,000.00
递延所得税负债	19,702.99	28,266.93	24,889.67	-
其他非流动负债	358.80	-	-	-
非流动负债合计	174,813.79	179,050.93	135,689.67	125,800.00
负债合计	709,176.27	524,960.03	481,676.26	475,726.40
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	316,611.71	316,611.71	316,611.71	316,611.71
其他综合收益	55,090.46	74,669.02	74,669.02	-
盈余公积	8,800.09	6,162.72	4,265.88	3,231.81
未分配利润	79,200.79	55,464.50	38,392.88	29,086.30
股东权益合计	559,703.04	552,907.95	533,939.48	448,929.83
负债和股东权益总计	1,268,879.31	1,077,867.98	1,015,615.74	924,656.22

附表三：

发行人近四年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	150,565.70	79,845.99	78,857.44	49,725.28
减：营业成本	108,780.47	71,563.16	71,031.49	44,179.02
税金及附加	318.42	226.28	631.66	314.75
销售费用	-	-	-	-
管理费用	806.21	486.92	474.72	278.07
财务费用	2.88	-509.55	-1,013.05	-1,457.99
加：其他收益	1,890.68	3,074.00	5,000.00	6,000.00
公允价值变动收益	-8,151.00	13,509.02	-	-
投资收益	-	-	-	0.00
资产减值损失	-	-	-80.00	17.18
资产处置收益	-33.41	-	-	-
二、营业利润	34,397.40	24,662.19	12,652.62	12,428.62
加：营业外收入	24.85	32.69	10.10	0.34
减：营业外支出	46.98	-	20.36	0.04
三、利润总额	34,375.27	24,694.88	12,642.37	12,428.92
减：所得税费用	8,161.55	5,298.16	1,592.27	1,469.37
四、净利润	26,213.72	19,396.72	11,050.10	10,959.55
归属于母公司所有者的净利润	26,213.72	19,396.72	11,050.10	10,959.55
少数股东损益	-	-	-	-
五、综合收益总额	6,635.15	19,396.72	85,719.12	10,959.55
归属于母公司所有者的综合收益	6,635.15	19,396.72	85,719.12	10,959.55
归属于少数股东的综合收益	-	-	-	-

发行人近四年母公司利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	137,838.13	71,227.98	78,857.44	49,725.28
减：营业成本	96,055.72	62,945.64	71,031.49	44,179.02
税金及附加	210.94	204.00	580.69	273.48
销售费用	-	-	-	-
管理费用	751.23	443.67	463.07	259.62
研发费用	-	-	-	-
财务费用	0.91	-48.20	-178.44	-819.95
加：其他收益	1,889.00	3,074.00	5,000.00	6,000.00
公允价值变动收益	-8,151.00	13,509.02	-	-
投资收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	27.18
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	34,557.33	24,265.89	11,960.62	11,860.30
加：营业外收入	24.85	0.74	3.90	0.20
减：营业外支出	46.98	-	11.61	0.04
三、利润总额	34,535.20	24,266.63	11,952.91	11,860.45
减：所得税费用	8,161.55	5,298.16	1,612.27	1,471.87
四、净利润	26,373.65	18,968.47	10,340.64	10,388.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,373.65	18,968.47	10,340.64	10,388.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、综合收益总额	6,795.09	18,968.47	85,009.65	10,388.58

附表四：

发行人近四年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	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	20,924.09	10,452.04	112,248.25	1,547.30
收到的税费返还	-	520.72	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	27,870.45	9,724.82	50,067.27	49,691.15
经营活动现金流入小计	48,794.53	20,697.59	162,315.52	51,238.45
购买商品、接受劳务支付的现金	33,892.33	30,463.32	36,647.85	60,588.23
支付给职工以及为职工支付的现金	569.10	402.95	208.51	123.48
支付的各项税费	1,146.18	636.20	1,436.86	704.01
支付其他与经营活动有关的现金	19,359.52	32,175.67	147,630.22	38,802.13
经营活动现金流出小计	54,967.13	63,678.14	185,923.45	100,217.85
经营活动产生的现金流量净额	-6,172.60	-42,980.55	-23,607.93	-48,979.41
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	-	10,501.79	-	-
投资活动现金流入小计	-	10,501.79	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10.79	6.65	1.98	6.46
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,500.00	-	-
投资活动现金流出小计	10.79	4,506.65	1.98	6.46
投资活动产生的现金流量净额	-10.79	5,995.13	-1.98	-6.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	3,351.95
取得借款收到的现金	127,400.00	97,670.00	107,130.00	71,670.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,272.08	96,242.95	-	23,000.00
筹资活动现金流入小计	134,672.08	193,912.95	107,130.00	98,021.95
偿还债务支付的现金	109,296.00	92,146.00	116,170.00	57,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,529.73	13,156.20	13,336.65	12,816.80
支付其他与筹资活动有关的现金	14,436.05	39,890.91	-	21,000.00
筹资活动现金流出小计	136,261.78	145,193.11	129,506.65	91,516.80
筹资活动产生的现金流量净额	-1,589.70	48,719.84	-22,376.65	6,505.15
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	-7,773.09	11,734.43	-45,986.56	-42,480.71
加：年初现金及现金等价物余额	25,074.45	13,340.03	59,326.59	101,807.30
六、期末现金及现金等价物余额	17,301.37	25,074.45	13,340.03	59,326.59

发行人近四年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	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	850.95	678.97	112,248.25	1,547.30
收到的税费返还	-	520.72	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,266.29	7,725.79	2,498.06	37,646.70
经营活动现金流入小计	10,117.24	8,925.48	114,746.30	39,194.00
购买商品、接受劳务支付的现金	17,246.90	18,031.20	34,629.73	58,562.54
支付给职工以及为职工支付的现金	554.74	294.48	199.09	105.86
支付的各项税费	217.18	613.78	1,385.90	658.83
支付其他与经营活动有关的现金	12,753.01	22,830.93	99,887.59	14,809.43
经营活动现金流出小计	30,771.83	41,770.39	136,102.30	74,136.66
经营活动产生的现金流量净额	-20,654.58	-32,844.91	-21,356.00	-34,942.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	-	6,000.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10.79	6.65	1.98	6.46
投资支付的现金	-	50.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	10.79	56.65	1.98	6.46
投资活动产生的现金流量净额	-10.79	5,943.35	-1.98	-6.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	3,351.95
取得借款收到的现金	62,000.00	17,500.00	31,000.00	41,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	76,840.23	-	8,000.00
筹资活动现金流入小计	62,000.00	94,340.23	31,000.00	52,851.95
偿还债务支付的现金	35,866.00	13,516.00	27,700.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,334.08	7,884.62	6,347.60	6,444.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,110.95	34,845.26	-	-
筹资活动现金流出小计	47,311.03	56,245.88	34,047.60	16,444.00
筹资活动产生的现金流量净额	14,688.97	38,094.35	-3,047.60	36,407.95
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	-5,976.40	11,192.80	-24,405.58	1,458.84
加：年初现金及现金等价物余额	20,090.60	8,897.81	33,303.39	31,844.55
六、期末现金及现金等价物余额	14,114.20	20,090.60	8,897.81	33,303.39

附表五：

担保人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	-	621,310.80	527,514.36
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	459,857.68	6,283.20	2,000.96
应收票据	-	11.16	5.00
应收账款	1,194.66	2,307.56	507.82
应收代位追偿款	-	50,577.98	45,122.41
预付款项	1,259.54	1,906.46	1,996.88
其他应收款	13,959.34	6,938.31	6,136.37
存货	216.30	418.83	409.59
抵债资产	-	582.00	582.00
发放贷款及垫款	-	209,624.75	132,373.68
一年内到期的非流动资产	271,733.81	206,002.74	102,700.00
其他流动资产	243,602.50	330,211.74	144,044.83
流动资产合计	1,666,232.55	1,436,175.53	963,393.92
非流动资产：			
发放贷款及垫款	264,483.83	-	-
债权投资	207,657.85	-	-
可供出售金融资产	-	186,009.76	198,048.55
持有至到期投资	-	65,000.00	25,000.00
应收款项类投资	-	75,160.00	30,000.00
长期应收款	413,154.53	366,866.21	408,859.95
长期股权投资	37,934.95	4,247.54	4,304.63
其他权益工具投资	168,678.65	-	-
其他非流动金融资产	66,699.88	-	-
固定资产	61,619.70	65,623.75	69,908.80
在建工程	2,384.60	2,384.60	-
使用权资产	3,159.74	-	-
无形资产	931.50	2,270.31	1,943.48
商誉	3,882.72	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	319.32	369.91	499.47
递延所得税资产	11,762.14	9,385.51	7,569.01
其他非流动资产	3,911.36	16,664.09	8,267.62
非流动资产合计	982,096.93	797,864.41	758,284.23
资产总计	2,648,329.48	2,234,039.94	1,721,678.15
流动负债：			

项目	2021年末	2020年末	2019年末
短期借款	-	157,104.84	60,917.35
以公允价值计且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	194.39	-
应付票据	53,339.15	4,000.00	-
应付账款	-	24,821.17	8,746.50
预收款项	22,777.72	26,331.15	13,184.12
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	18,112.82	14,910.37	12,915.54
应交税费	20,273.05	14,812.62	6,817.05
其他应付款	72,573.99	67,694.43	55,465.63
担保赔偿准备金	-	157,958.59	141,470.99
未到期责任准备金	-	61,905.11	54,159.18
一年内到期的非流动负债	146,735.11	111,561.59	98,502.97
存入保证金	-	-	-
其他流动负债	69,776.77	-	3,957.00
流动负债合计	789,587.45	641,294.25	456,136.33
长期借款	152,211.76	116,413.71	106,251.11
应付债券	56,090.38	39,361.66	50,000.00
租赁负债	838.71	-	-
长期应付款	43,151.95	61,387.67	58,767.01
递延所得税负债	2,333.53	1,788.45	5,307.12
递延收益-非流动负债	400.00	-	-
其他非流动负债	23,872.18	10,223.23	-
非流动负债合计	272,820.19	229,174.71	220,325.24
负债合计	1,062,407.65	870,468.97	676,461.57
股东权益：			
实收资本	989,754.90	881,671.85	751,309.91
其他权益工具	249,009.43	250,000.00	100,000.00
资本公积	71,789.20	33,047.91	12,947.94
其他综合收益	4479.08	7,396.78	18,741.54
盈余公积	34,575.36	25,306.24	18,863.48
未分配利润	104,278.30	89,059.62	82,727.96
归属于母公司所有者权益合计	1,455,873.77	1,286,482.40	984,590.82
少数股东权益	130,048.07	77,088.58	60,625.76
所有者权益合计	1,585,921.84	1,363,570.97	1,045,216.58
负债和所有者权益总计	2,648,329.49	2,234,039.94	1,721,678.15

担保人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	-	112,313.66	233,323.39
交易性金融资产	-	282,000.00	2,000.96
应收账款	13,386.84	112.28	411.14
应收代位追偿款	-	6,897.66	5,310.44
预付款项	387.08	1,682.34	1,715.18
其他应收款	9,534.44	1,420.22	62,395.97
合同资产	-	1,132.60	-
抵债资产	-	582.00	582.00
一年内到期的非流动资产	62,650.69	35,277.38	123,500.00
其他流动资产	181,935.36	215,652.48	118,132.37
流动资产合计	733,054.40	657,070.62	547,371.44
非流动资产：			
债权投资	70,901.54	59,704.03	-
可供出售金融资产	-	-	185,316.28
其他权益工具投资	159,699.07	170,721.40	-
应收款项类投资	-	-	29,000.00
其他非流动金融资产	52,063.99	2,000.00	-
长期股权投资	597,185.80	557,663.05	457,724.89
固定资产	60,630.63	64,676.93	68,970.03
在建工程	2,384.60	2,384.60	-
使用权资产	2,590.25	-	-
无形资产	823.46	2,133.28	1,729.34
长期待摊费用	194.68	229.00	263.79
递延所得税资产	4,227.15	4,657.89	4,290.93
其他非流动资产	2,149.43	-	3,626.03
非流动资产合计	952,850.60	864,170.19	750,921.29
资产总计	1,685,905.00	1,521,240.81	1,298,292.74
流动负债：			
应付账款	30,893.22	29,912.17	8,737.72
预收款项	18,888.32	432.31	11,873.83
合同负债	-	20,851.25	-
应付职工薪酬	6,543.61	5,500.34	4,912.92
应交税费	12,785.52	7,832.74	2,481.18
其他应付款	16,531.53	55,536.47	111,521.14
担保赔偿准备金	-	101,636.25	123,042.59

项目	2021年末	2020年末	2019年末
未到期责任准备金	-	38,505.59	39,282.29
其他流动负债	-	1251.074853	-
一年内到期的非流动负债	419.36		
流动负债合计	240,932.36	261,458.18	301,851.68
非流动负债：			
应付债券	-	-	50,000.00
租赁负债	710.24	-	-
长期应付款	0.00	5,831.74	4,663.72
递延所得税负债	2,029.15	1,701.26	5,275.10
其他非流动负债	2,717.84	14.75	-
非流动负债合计	5,457.23	7,547.75	59,938.82
负债合计	246,389.60	269,005.94	361,790.49
股东权益：			
实收资本	989,754.90	881,671.85	751,309.91
其他权益工具	249,009.43	250,000.00	100,000.00
资本公积	64,944.89	31,957.95	12,064.89
其他综合收益	2,087.02	4,803.97	15,825.08
盈余公积	34,575.36	25,336.22	18,863.48
未分配利润	97,156.29	58,464.87	38,438.89
所有者权益合计	1,439,515.40	1,252,234.86	936,502.24
负债和所有者权益总计	1,685,905.00	1,521,240.80	1,298,292.74

附表六：

担保人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	226,244.88	215,733.20	182,636.25
减：营业成本	84,762.58	65,071.24	36,512.92
提取担保赔偿准备金净额		16,487.61	21,181.83
提取未到期责任准备金净额		7,745.92	19,730.13
税金及附加	2,236.71	1,956.59	1,397.27
销售费用	27,509.84	22,872.76	20,851.05
管理费用	2,236.71	18,341.69	14,160.02
研发费用	16,398.48	-	-
财务费用	-2,738.63	-191.26	1,095.72
加：其他收益	18,176.90	338.93	217.91
投资收益	57,301.76	5,806.63	9,215.06
公允价值变动损益	6,509.43	125.27	0.29
信用减值损失	13,509.91	-	-
资产减值损失	6.83	-9,028.68	-12,916.72
资产处置收益	1,071.45	13.44	18.10
二、营业利润	107,516.64	80,704.25	64,241.95
加：营业外收入	596.43	536.56	249.17
减：营业外支出	112.21	356.38	501.80
三、利润总额	108,000.86	80,884.43	63,989.32
减：所得税费用	35,747.59	26,153.03	15,921.12
四、净利润	72,253.27	54,731.40	48,068.20
归属于母公司所有者的净利润	67,249.58	51,003.10	43,667.89
少数股东损益	5,003.69	4,728.30	4,400.30

担保人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	127,649.71	118,639.03	101,991.46
减：营业成本	40,318.06	57,850.15	20,100.37
提取担保赔偿准备金净额	10,108.23	-21,406.35	17,745.97
提取未到期责任准备金净额	4,620.74	-776.70	16,120.60
税金及附加	1,365.78	1,165.79	871.33
销售费用	5,115.26	4,163.53	4,015.30
管理费用	16,398.48	17,652.46	13,814.20
财务费用	-1,346.87	1,601.74	2,293.14
加：其他收益	6,811.80	43.32	1.52
投资收益	57,886.08	19,474.05	20,230.71
公允价值变动损益	5,333.90	-	0.29
资产减值损失	911.12	-299.80	-7,500.00
信用减值损失	5,697.68	-	-
资产处置收益	-	8.47	8.13
二、营业利润	114,493.01	77,614.47	39,771.22
加：营业外收入	3.55	21.93	0.13
减：营业外支出	100.77	346.15	155.55
三、利润总额	114,395.79	77,290.25	39,615.80
减：所得税费用	22,695.16	12,862.64	5,931.40
四、净利润	91,700.63	64,427.61	33,684.40
持续经营净利润	91,700.63	64,427.61	33,684.40
加：其他综合收益	-3,016.75	-10,721.31	7,294.27
五、综合收益总额	88,683.87	53,706.30	40,978.68

附表七：

担保人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	254,734.33	210,010.45	161,387.89
收到的税费返还	-	25.77	1,267.19
收到其他与经营活动有关的现金	71,457.66	76,015.99	84,743.98
经营活动现金流入小计	326,191.99	286,052.21	247,399.07
购买商品、接受劳务支付的现金	63,593.47	45,457.97	36,781.64
客户贷款及垫款净增加额	110,714.58	205,410.49	111,479.67
支付给职工以及为职工支付的现金	29,339.40	25,372.99	23,334.20
支付的各项税费	47,476.95	29,740.68	28,167.87
支付其他与经营活动有关的现金	110,354.57	260,331.44	105,797.92
经营活动现金流出小计	361,478.96	566,313.57	305,561.29
经营活动产生的现金流量净额	-35,286.98	-280,261.36	-58,162.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,004,092.27	48,054.44	41,267.56
取得投资收益收到的现金	59,228.49	6,388.47	9,219.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.29	19.92	93.47
收到其他与投资活动有关的现金	--	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,063,330.05	64,462.84	50,580.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,087.17	10,518.92	8,585.70
投资支付的现金	1,596,424.69	66,712.30	34,590.90
投资活动现金流出小计	1,597,511.85	77,231.21	43,176.59
投资活动产生的现金流量净额	-534,181.81	-12,768.38	7,403.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	192,532.50	176,255.00	41,251.01
取得借款收到的现金	292,070.14	289,851.94	136,751.10
发行债券收到的现金	108,600.00	189,700.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	61,649.78	71,176.92	59,657.00
筹资活动现金流入小计	654,852.41	726,983.86	337,659.11
偿还债务所支付的现金	275,503.12	290,350.54	118,882.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	44,517.58	42,929.85	5,020.84
支付其他与筹资活动有关的现金	69,060.94	13,548.28	19,338.32
筹资活动现金流出小计	389,081.64	346,828.67	143,241.41
筹资活动产生的现金流量净额	265,770.78	380,155.19	194,417.70
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	-303,698.01	87,125.46	143,659.19
加：期初现金及现金等价物余额	607,075.36	519,949.90	376,290.72
六、期末现金及现金等价物余额	303,377.35	607,075.36	519,949.90

担保人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	134,434.87	106,597.99	81,104.56
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,085.78	48,596.82	65,414.29
经营活动现金流入小计	139,520.65	155,194.81	146,518.84
购买商品、接受劳务支付的现金	41,728.04	32,501.43	19,109.84
支付给职工以及为职工支付的现金	12,704.55	11,619.66	12,002.77
支付的各项税费	22,552.18	11,134.41	13,711.99
支付其他与经营活动有关的现金	51,852.21	70,041.16	49,260.43
经营活动现金流出小计	128,836.98	125,296.67	94,085.03
经营活动产生的现金流量净额	10,683.67	29,898.14	52,433.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	856,637.94	3,153.17	93,185.98
取得投资收益收到的现金	55,699.51	19,434.25	20,204.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12.54	10.75
投资活动现金流入小计	912,337.45	22,599.95	113,401.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	752.14	10,257.52	7,935.46
投资支付的现金	1,280,641.54	112,446.73	241,772.16
投资活动现金流出小计	1,281,393.69	122,704.25	249,707.62
投资活动产生的现金流量净额	-369,056.24	-100,104.29	-136,305.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	141,070.00	150,255.00	33,850.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	100,000.00
发行债券收到的现金	-	150,000.00	-
筹资活动现金流入小计	141,070.00	300,255.00	133,850.00
偿还债务所支付的现金	-	50,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	42,710.99	39,482.19	2,475.00
支付其他与筹资活动有关的现金	398.78	600.00	450.00
筹资活动现金流出小计	43,109.77	90,082.19	2,925.00
筹资活动产生的现金流量净额	97,960.23	210,172.81	130,925.00
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	-260,412.34	139,966.66	47,052.84
加：期初现金及现金等价物余额	373,290.05	233,323.39	186,270.55
六、期末现金及现金等价物余额	112,877.71	373,290.05	233,323.39