

南通沿海开发集团有限公司
2022 年公开发行公司债券
(面向专业投资者) (第二期)
募集说明书摘要

本期发行金额：不超过人民币 9 亿元

发行期限：3+2 年

担保情况：无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级情况：AAA

发行人



牵头主承销商、受托管理人



联席主承销商



签署日期：2022年 12 月 2 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，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。

主承销商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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节风险提示及说明”等有关章节。

一、截至 2021 年末，发行人合并报表中所有者权益为 3,239,684.63 万元；发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度实现的可分配利润分别为 13,910.06 万元、10,585.74 万元和 14,121.30 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），发行人申请面向专业投资者公开发行不超过 20 亿元公司债券，预计发行人最近三年平均可分配利润不少于本期债券一年利息的 1 倍。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

三、由于本期债券具体交易流通的事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且由于本期债券的发行和交易均面向专业投资者，存在交易不活跃的风险，发行人亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

四、本期债券无担保。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，发行人经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

回售选择权具体约定情况详见“第二节发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见“第二节发行条款”“二、本期债券的特殊发行条款”。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

七、根据南通市人民政府关于调整南通滨海园区控股发展有限公司等企业出资人的批复(通政复[2019]13号)，发行人于2019年3月29日以无偿方式划入原南通市人民政府（授权南通滨海园区管理委员会履行出资人职责）完全控股的南通滨海园区控股发展有限公司（现名“江苏通州湾控股发展有限公司”）股权，并于同期办理的工商变更手续。至此，江苏通州湾控股发展有限公司已经成为发行的全资子公司。发行人本次重组整合事项已经于2019年3月办理完成。

根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加南通沿海开发集团有限公司授权资产的通知（通国资发[2019]31号），发行人于2020年9月28日以无偿划入的方式整合原南通市人民政府国有资产监督管理委员会控股51%的南通滨海投资发展有限公司股权，并于同期办理的工商变更手续。发行人本次重组整合事项已经于2020年9月办理完成。

根据南通市政府于 2020 年 5 月 7 日发布的《市政府关于沿海集团与文旅集团实施资产重组事项的批复》（通政复[2020]39 号），南通市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的南通文化旅游产业发展集团有限公司 100% 股权无偿划转至沿海集团经营。发行人本次重组整合事项已经于 2020 年 6 月办理完成。

重大资产重组使发行人资产规模、资本实力和业务规模等均大幅提升。但是，资产重组是一项复杂的系统工程，能否进行有效整合是决定企业重组成败的关键，双方在后续的发展战略整合、组织整合、资产整合、业务整合等多方面整合过程中可能存在风险。另一方面，重组完成后，标的资产在新的经营战略指导下，其行业发展和市场份额能否保持稳定或呈现增长趋势，公司治理是否有效，管理团队是否稳定并具有足够能力，技术是否成熟等多方面均存在一定风险。

八、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 -10,019.57 万元、-48,939.83 万元、-144,928.52 万元和 -253,804.88 万元，持续为负。发行人虽然经营性现金流入较充足，但由于各项业务尚处运营初期或边建设边经营阶段，项目周期相对较长、回款较慢，导致存货投入较多，应收账款和其他应收款增长较快，使得现金流的当期流入、流出不匹配，从而面临经营现金流持续为负的风险。

九、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 47,026.69 万元、-228,851.38 万元、-628,846.70 万元和 -92,785.92 万元，报告期内投资活动现金流波动较大，主要是报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出持续上升，而同期收到其他与投资活动有关的现金有所波动影响。2020 年投资活动现金流量净额为负，主要是因为 2020 年购入了 17.40 亿元的土地使用权。2021 年投资活动现金流出较大，主要系发行人投资项目支出较大、进行土地购置所致。发行人购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程项目建设等。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。若未来项目进度或者回款等不达预期，可能会影响到发行人的偿债能力。

十、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 459,569.10 万元、225,015.84 万元、457,267.69 万元和 518,410.31 万元，报告期内波动较大主要是因为发行人近几年进行重大资产重组后，业务规模大幅扩张，对应的资金需求也随之增加。2022 年上半年净额较大，主要是因为发行了 34 亿元的 PPN 和 SCP。发行人评级升至 AAA 后，融资渠道和融资成本得到进一步优化和改善。但是发行人融资受国家货币政策和监管政策波动影响较大，若未来发行人无法按计划筹措资金，可能会影响到发行人的偿债能力。

十一、各报告期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,322,113.48 万元、1,662,427.82 万元、1,841,796.67 万元和 2,041,928.42 万元，报告期内总体呈增加趋势。发行人其他应收款余额较大，由于欠款方多为区域内政府或者地方国企，因此出现坏账的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。

十二、截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务为 4,236,217.44 万元，有息债务规模较大。截至 2022 年 6 月末，发行人一年以内需要偿还的有息债务合计 1,257,429.77 万元，偿付压力较大。为了充分有效地维护本次债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次债券安全兑付的保障措施。

十三、2019-2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人实现净利润分别为 15,594.79 万元、18,856.70 万元、18,904.27 万元和 11,986.11 万元，其中实现投资收益分别为 16,707.85 万元、29,072.23 万元、11,563.65 万元和 4,187.54 万元；其他收益分别为 29,874.63 万元、3,617.60 万元、31,760.20 万元和 9,683.95 万元。发行人的净利润较为依赖政府补贴和投资收益这类非经常性损益。若未来非经常性损益无法持续，可能会影响发行人的盈利能力。

十四、发行人对外担保金额较大。截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保金额为 283,220.00 万元，占同期末净资产的比例为 8.46%。其中对民营企业南通苏民新能源科技有限公司的担保余额为 27,244.00 万元，除此之外的担保对象均为

南通市国有企业。南通苏民新能源科技有限公司已被列为失信被执行人，资信状况一般，如未来被担保对象的资信状况进一步恶化，可能会对发行人的正常经营产生影响。

十五、截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产合计 1,725,411.62 万元，占期末净资产总额的 51.57%。发行人受限资产主要用于银行借款及票据保证金，一旦发生银行借款或者应付票据无法按时偿付的情况，将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，这将对本次公司债券的按时兑付带来不利影响。

十六、2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人 EBITDA 利息倍数分别是 0.60、0.58、0.59 和 0.47，发行人的盈利水平对于有息负债的偿付保障较弱，主要是因为发行人有息负债规模较大，同时贸易业务毛利水平较低、工程建设业务投入回报期限不一致等原因。若未来发行人利息保障倍数无法得到改善，可能会影响发行人的偿债能力。

十七、截至 2022 年 6 月末，发行人长期应收款账面价值为 150,316.87 万元，主要为通州湾融资租赁（江苏）有限公司对外发放的融资租赁款项，其中对民营企业南通苏民光伏科技有限公司的余额为 59,713.33 万元，金额较大，南通苏民光伏科技有限公司控股股东南通苏民新能源科技有限公司目前是失信被执行人。若欠款方经营不善或者资信状况发生变化，发行人的长期应收款可能存在无法回收的风险。

十八、截至 2022 年 6 月末，发行人其他权益工具投资账面价值为 341,548.79 万元。发行人其他权益工具投资主要为基金、股权投资等金融资产，若未来股票市场出现大幅波动或者基金、被投资单位出现经营不善，其他权益工具投资可能会进一步出现减值，从而对发行人日常经营产生一定的不利影响。

十九、根据中诚信国际于 2022 年 12 月 2 日出具的《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）信用评级报告》和《南通沿海开发集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用

等级为 AAA，评价展望为稳定。本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

资信评级机构将在本期债券信用等级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，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

二十、根据发行人未经审计的 2022 年三季度财务报表，发行人截至 2022 年 9 月 30 日，总资产为 846.33 亿元，净资产为 334.53 亿元，2022 年 1-9 月，营业总收入为 61.62 亿元，净利润为 2.30 亿元。发行人未经审计的 2022 年三季度合并及母公司财务报表请参见

<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/rest/cm-s-security/dealPath?path=Jnw5ofpjlB%253DuZ9TuHgZHBAaf1R6YB58X%252FB6jEzHstf5DoGRIOuVTCC2H5oJnIEU4xN7YS5kR7vXYFgsQv7ZrleQz%252F%252BhN%252FE4bw%253D%253D&cp=cwbg&ut=DwpeEvZ0OofE7FJvcN7UAMkjrFj32IcFZRTNm9qPH%2BI5y8bT4aQx1lmXnMGmsyhMMQDSvOIQNgg%0Aj8xDn4SNtuMCdafa2g9vRb%2BtDK30ZShffSZC16Gp1ndqtMTfwzAktsDaeys810zEavk3wABS7iA%0AksziLyfEmbd5TEXbRfs=%0A&sign=Q/d8solfMh3GOoMI5WmGUaZA1ukiCpO5sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAp hGIIebpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	8
释义	10
第一节风险提示及说明	13
一、本期债券的投资风险	13
二、与发行人相关的风险	14
第二节发行条款	22
一、本期债券主要发行条款	22
二、本期债券的特殊发行条款	23
第三节募集资金运用	26
一、本期债券的募集资金规模	26
二、本期债券募集资金使用计划	26
三、募集资金的现金管理	28
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	29
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	29
八、前次公司债券募集资金使用情况	29
第四节发行人基本情况	31
一、公司概况	31
二、发行人历史沿革	31
三、发行人股东及实际控制人情况	33
四、发行人重要权益投资情况	34
五、公司治理和组织结构	42
六、董事、监事和高级管理人员情况	51
七、发行人主营业务情况	55
八、发行人行业地位及竞争优势	80

九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响	91
第五节 财务会计信息	94
一、发行人最近三年及一期财务报表	94
二、最近三年及一期财务报表数据	101
三、管理层讨论与分析	110
四、发行人有息负债情况	164
五、关联方及关联交易情况	165
六、或有事项	167
七、资产权利限制	169
第六节 发行人信用状况	171
一、发行人及本次债券的信用评级情况	171
二、发行人其他信用情况	174
第七节 本期债券担保情况	178
第八节 发行有关机构	179
一、发行有关机构	179
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	182

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/沿海集团	指	南通沿海开发集团有限公司
本次债券	指	南通沿海开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）
本期债券	指	南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
债券持有人/投资者/受益人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/债券受托管理人/受托人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	湘财证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京大成律师事务所
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书摘要》
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券发行签订的《南通沿海开发集团有限公司 2021 年公司债券承销协议》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券之受托管理协议》及其变

		更和补充
《债券持有人会规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《南通沿海开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《资金监管协议》	指	《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集及偿债资金监管协议》
报告期、最近三年及一期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月
报告期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末
元	指	如无特别说明，指人民币元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	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和/或休息日）
通州湾示范区/通州湾	指	原名南通滨海园区，南通滨海园区为南通市通过整合如东县、通州区、海门市三地的部分沿海地区统一开发建设后建立的园区。现名江苏省通州湾江海联动开发示范区，简称通州湾示范区或通州湾。园区位于长江入海口北翼、江苏沿江经济带与沿海经济带的“T”型交汇处，是南通市委市政府倾全市之力打造的沿海新区，与上海市区直线距离 90 公里，是长三角北翼最具开发潜力的海湾。目前，园区规划范围总面积约 585 平方公里。其中，陆域部分 292 平方公里，海域面积 293 平方公里。远景规划控制总面积约 820 平方公里。2015 年 5 月 21 日，江苏省政府正式批准实施《通州湾江海联动开发示范区总体方案》。2015 年 5 月 28 日，通州湾江海联动开发示范区揭牌，南通滨海园区正式更名为通州湾示范区。
南通滨海园区	指	现名通州湾示范区或通州湾
滨海园区管委会、示范区管委员	指	江苏省通州湾江海联动开发示范区管理委员会（原名“南通市滨海园区管理委员会”）
滨海投资	指	江苏通州湾投资开发有限公司（原名“南通滨海投资发展有限公司”）
通州湾控股	指	江苏通州湾控股发展有限公司（原名“南通滨海园区控股发展有限公司”）
新家园	指	南通新家园建设有限公司
通州湾开发	指	南通通州湾开发建设有限公司
科教公司	指	南通通州湾科教产业投资有限公司
南通市国资委	指	南通市人民政府国有资产监督管理委员会
科教城/科创城	指	通州湾科创城产学研中心项目
文旅集团	指	南通文化旅游产业发展集团有限公司
滨海国资	指	南通滨海园区国有资产经营管理有限公司

城镇建设	指	南通沿海开发集团城镇建设有限公司
------	---	------------------

第一节风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本次公司债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于债券属于利率敏感性投资品种，市场利率的变动将直接影响债券的投资价值。鉴于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内将有可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且上市时间也存在不确定性。此外，本期债券上市后的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观经济形势、资本市场状况、利率、汇率、证券行业发展状况、投资心理、国际经济金融环境以及国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营状况存在着一定的不确定性。上述因素的变化可能导致公

司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而可能对债券持有人的利益造成一定影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按时偿付债务本息，并且发行人与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约现象。在本期债券存续期内，如果市场环境发生不利变化导致发行人的财务状况发生不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付，使投资者受到不利影响。

（六）信用评级变化的风险

本期债券评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券发行人的主体长期信用等级为 AAA，评定本期债券的信用等级为 AAA。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和/或本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级或本期债券的信用评级，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款回收风险

截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值为 468,567.47 万元，占当期末总资产的比例为 5.56%。虽然发行人应收账款余额和占比相对较低，且不能回收的风险较小，但如不能按期及时回收，对发行人资金周转速度和经营活动的现金流量可能会产生一定的影响。

2、其他应收款回收风险

各报告期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,322,113.48 万元、1,662,427.82 万元、1,841,796.67 万元和 2,041,928.42 万元，报告期内总体呈增加趋势。发行人其他应收款余额较大，由于欠款方多为区域内政府或者地方国企，因此出现坏账的风险较小，但如果回收期限过长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响公司业务的正常经营。

3、存货跌价风险

截至 2022 年 6 月末，发行人存货账面价值为 2,837,263.54 万元，占当期末总资产的比例为 33.66%。发行人存货余额保持较高水平，发行人存货主要包括项目工程及土地使用权等，如未来房地产市场发生大幅波动等因素，将会对发行人存货账面价值产生影响，导致存货出现跌价，发行人可能面临存货跌价风险。

4、有息债务较高风险

截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务为 4,236,217.44 万元，有息债务规模较大。截至 2022 年 6 月末，发行人一年以内需要偿还的有息债务合计 1,257,429.77 万元，偿付压力较大。为了充分有效地维护本次债券持有人的利益，发行人为本本次债券的按时足额偿付制定了工作计划，包括指定部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等形成一套确保本次债券安全兑付的保障措施。

5、主营业务盈利能力较弱及波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人实现净利润分别为 15,594.79 万元、18,856.70 万元、18,904.27 万元和 11,986.11 万元，其中实现投资收益分别为 16,707.85 万元、29,072.23 万元、11,563.65 万元和 4,187.54 万元；其他收益分别为 29,874.63 万元、3,617.60 万元、31,760.20 万元和 9,683.95 万元。发行人的净利润较为依赖政府补贴和投资收益这类非经常性损益。若未来非经常性损益无法持续，可能会影响发行人的盈利能力。

6、经营性现金流波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 -10,019.57 万元、-48,939.83 万元、-144,928.52 万元和 -253,804.88 万元。发行人虽然经营性现金流入较充足，但由于各项业务尚处运营初期或边建设边经营阶

段，项目周期相对较长、回款较慢，导致存货投入较多，应收账款和其他应收款增长较快，使得现金流的当期流入、流出不匹配，从而面临经营现金流持续为负的风险。

7、对外担保较大风险

发行人对外担保金额较大。截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保金额为 283,220.00 万元，占同期末净资产的比例为 8.46%。其中对民营企业南通苏民新能源科技有限公司的担保余额为 27,244.00 万元，除此之外的担保对象均为南通市国有企业。南通苏民新能源科技有限公司已被列为失信被执行人，资信状况一般，如未来被担保对象的资信状况进一步恶化发生变化，可能将会对发行人的正常经营产生影响。

8、未来资本支出压力较大风险

发行人作为南通市沿海开发建设的投、融资主体，目前实施的建设项目投资金额大、建设周期长，预计未来将有较大的投资资本支出。虽然上述项目具有明晰的经营模式，且收款对象主要为当地政府以及区域内国企，发行人也编制了平衡合理的分年度投资计划，但较大的投资支出仍将给发行人带来较大的资金压力，发行人存在未来资本支出较大的风险。

9、建材贸易业务风险

贸易业务收入是发行人营业收入的主要构成部分，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月贸易业务收入分别为 53.02 亿元、63.77 亿元、84.78 亿元和 22.78 亿元，分别占当期营业收入的比例为 61.30%、68.17%、69.96%和 55.00%。发行人贸易业务主要为建材贸易。未来，若发行人建材贸易业务发生波动，将对发行人营业收入产生影响。

10、金融投资减值风险

截至 2022 年 6 月末，发行人其他权益工具投资账面价值为 341,548.79 万元，规模较大。发行人其他权益工具投资主要为股票、基金、股权投资等金融资产，若未来股票市场出现大幅波动或者基金、被投资单位出现经营不善，其他权益工具投资可能会进一步出现减值，从而对发行人日常经营产生一定的不利影响。

11、受限资产较大风险

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产合计 1,725,411.62 万元，占当期末净资产总额的 51.57%。发行人受限资产主要用于银行借款及票据保证金，一旦发生银行借款或者应付票据无法按时偿付的情况，将导致公司资产被冻结和处置的情况，将极大影响发行人的正常经营和存续，这将对本次公司债券的按时兑付带来不利影响。

12、EBITDA 利息倍数较低风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人 EBITDA 利息倍数分别是 0.60、0.58、0.59 和 0.47，发行人的盈利水平对于有息负债的偿付保障较弱，主要是因为发行人有息负债规模较大，同时贸易业务毛利水平较低、工程建设业务投入回报期限不一致等原因。若未来发行人利息保障倍数无法得到改善，可能会影响发行人的偿债能力。

13、投资活动现金流波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 47,026.69 万元、-228,851.38 万元、-628,846.70 万元和 -92,785.92 万元，报告期内投资活动现金流波动较大，主要是报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出持续上升，而同期收到其他与投资活动有关的现金有所波动影响。2020 年投资活动现金流量净额为负，主要是因为 2020 年购入了 17.40 亿元的土地使用权。2021 年投资活动现金流出较大，主要系发行人投资项目支出较大、进行土地购置所致。发行人购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程项目建设等。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。若未来项目进度或者回款等不达预期，可能会影响到发行人的偿债能力。

14、筹资活动现金流波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 459,569.10 万元、225,015.84 万元、457,267.69 万元和 518,410.31 万元，报告期内波动较大主要是因为发行人近几年进行重大资产重组后，业务规模大幅扩张，对应的资金需求也随之增加。2022 年上半年净额较大，主要是因为发行了 34 亿元的 PPN 和 SCP。发行人评级升至 AAA 后，融资渠道和融资成本得到进一步优

化和改善。但是发行人融资受国家货币政策和监管政策波动影响较大，若未来发行人无法按计划筹措资金，可能会影响到发行人的偿债能力。

15、长期应收款无法回收的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人长期应收款账面价值为 150,316.87 万元，主要为通州湾融资租赁（江苏）有限公司对外发放的融资租赁款项，其中对民营企业南通苏民光伏科技有限公司的余额为 59,713.33 万元，金额较大，南通苏民光伏科技有限公司控股股东南通苏民新能源科技有限公司目前是失信被执行人。若欠款方经营不善或者资信状况发生变化，发行人的长期应收款可能存在无法回收的风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人作为南通市沿海开发建设的主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，受国民经济运行周期的影响，上述行业也呈现出明显的周期性，如未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生负面影响。

2、建设施工风险

发行人作为南通市沿海开发建设的主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，属于资源、材料消耗性行业，建设和周期相对较长，在项目建设和运营期不排除原材料价格上涨等因素。此外，遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的情况，都有可能提高发行人项目成本，从而影响发行人盈利水平。

3、资产划转风险

发行人作为通州湾开发的主体，政府向发行人注入了一定量的土地及股权等资产。如果出现政策变化，政府可能将其优质资产划出，从而对发行人经营产生不利影响。

4、合同定价风险

发行人作为南通市沿海开发建设主体之一，主要从事与南通市沿海开发相关的项目以及配套设施建设，合同交易对手存在为当地政府的情况，虽然目前价格

形成机制主要为市场化机制，但当地政府主导定价仍在一定程度内不可避免，在这种情况下，发行人面临合同定价风险。

5、合同履约风险

发行人在建项目较多，建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同，如果相关合同不能按照约定履约，将可能影响施工进度，从而进一步对发行人经营效益产生影响。

6、贸易业务上、下游客户集中度较高风险

发行人贸易业务主要为建材贸易，上游客户主要为南通及南通周边地区大型生产企业或贸易企业，下游客户主要以通州湾示范区内建筑施工企业和江苏地区贸易类企业为主。发行人业务范围及上、下游客户相对较为集中，业务开展对主要客户具有一定依赖性。若未来发行人与当前下游客户的合作关系发生不利变化，将对发行人建材贸易业务的稳定性和持续性产生直接影响。

7、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产的决定》（国发【2004】2号），要求进一步强化安全生产工作重点政策措施，及建设部要求全国建设系统认真贯彻和落实的文件精神。安全生产对于项目建设来说至关重要，如发生生产事故将直接影响发行人的正常生产经营，同时造成负面的社会影响。

8、投资业务风险

发行人投资业务主要由子公司南通海汇资本投资有限公司经营，发行人在成立初期将部分资金通过海汇资本进行了固定收益类项目投资，目前以股权类投资为主要方向。虽然上述投资业务增加了发行人的净利润，但若未来相关被投资方发生信用风险或经营风险，造成发行人投资资金发生亏损并难以实现退出，将可能引发发行人经营风险和财务风险，从而影响发行人对本期债券还本付息的能力。

9、突发事件引发的经营风险

安全、有序经营是发行人正常经营的基础，但影响正常经营的因素较多，如人为因素、技术因素、设备因素等内在因素以及自然灾害、社会等外部因素。发行人虽已制定突发事件应急预案，但一旦发生突发事件还是可能会影响发行人的正常经营。

（三）管理风险

1、对下属子公司的管理风险

发行人的生产经营业务主要通过发行人本部及下属子公司进行，利润主要来源于公司本部及下属子公司的经营收益。截至 2022 年 6 月末，发行人全资及控股子公司共 93 家。较多的子公司增加了发行人的管理难度，可能出现因管理不到位等因素导致对子公司控制不力，导致发行人经营业绩与经营战略难以顺利实现。

未来，随着发行人业务规模进一步扩张，资产、员工规模逐渐扩大，组织结构日益复杂，发行人面临一定的管理风险。

2、工程管理风险

由于发行人承担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，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

（四）政策风险

1、地方政府债务政策变化风险

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）要求，地方政府将逐步剥离地方融资平台公司的政府融资职能，在一定时间内实现平稳过渡，但就目前过渡期内执行细则等政策尚未出台，包括目前已发布的地方政府债务政策存在变化的可能，可能会影响发行人的债务举借和偿还，进而影响发行人的正常生产经营。

2、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。

3、地方政府政策变动风险

发行人在业务经营过程中，迅速发展客观上离不开政府的大力支持，这些支持包括财政资金支持、项目建设的业务来源、政策、享有充分的信息资源等方面。因此，发行人对地方政府的依赖性相对较大，其经营决策、盈利水平受地方政府支持影响明显。如上述政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。

4、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。

5、投融资体制政策风险

发行人属国有企业，从事国有资本的运营、管理业务，承担国有资产的保值、增值职能，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策作出调整，将可能对发行人的经营策略、经营状况产生影响。

6、产业政策调整的风险

通州湾示范区是南通市“一化一中心三城市”战略构想的重要组成部分，对实施《江苏沿海地区发展规划》具有重要意义，现阶段属于国家大力支持发展的产业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家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会对发行人的经营和业绩产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

1	本期债券名称:	南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
2	企业全称:	南通沿海开发集团有限公司
3	证监会注册批文:	证监许可【2021】3817 号
4	本次债券发行金额:	不超过 20 亿元
5	本期债券发行金额:	不超过 9 亿元
6	期限:	本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在 本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本 期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见 本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。
7	面值:	本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
8	发行价格或利率确定 方式:	本次发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率 将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照 国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期 债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。 本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本 期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续 计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定 情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。
9	发行方式:	采用集中簿记建档、集中配售方式发行
10	发行对象:	本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能 力的专业投资者发行。
11	配售规则:	本期债券不向公司股东优先配售。主承销商根据网下 询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获 配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金 额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低 到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金 额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总 额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利 率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照 价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，主承销 商有权根据申购时间、长期合作等因素公平配置。发 行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售成果。
12	承销方式:	余额包销
13	发行日期:	2022 年 12 月 8 日
14	起息日期:	2022 年 12 月 9 日

15	利息登记日期:	按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就其所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息(最后一个计息年度的利息随本金一起支付)。
16	付息日期:	本期债券付息日为2023年至2027年每年的12月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的12月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。
17	兑付价格:	本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。
18	本金兑付日期:	本期债券兑付日为2027年12月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2025年12月9日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。
19	兑付方式:	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本。
20	信用评级机构及信用评级结果:	经中诚信国际综合评定,发行人的主体信用等级为AAA,评价展望为稳定,本期债券信用等级为AAA。
21	担保情况:	本期债券无担保
22	募集资金用途:	本期债券募集资金扣除承销费用拟全部用于偿还回售公司债券和置换偿还公司债券的自有资金。
23	质押式回购安排	本期公司债券发行结束后,认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

(一) 票面利率调整选择权:

1、发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的,自票面利率调整生效日起,本期债券的票面利率按照以下方式确定:调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准,且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权：

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）发行、登记托管结算安排

债券发行、登记托管结算等安排具体情况请参见发行公告。

（二）上市安排

本次发行结束后，公司将尽快就本期债券向上海证券交易所提出上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

第三节募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批复和董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可【2021】3817号），本次债券发行总额不超过 20.00 亿元，采取分期发行，本期债券发行金额为不超过 9.00 亿元（含 9.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券和置换偿还公司债券的自有资金。

发行人承诺，本期债券拟偿还的债务未被纳入地方政府隐性债务，偿债明细如下：

单位：万元、%、年

序号	债券名称	利率	期限	到期（回售）日期	回售金额	拟使用募集资金金额	备注
1	“19 沿海 01”公司债券	4.30	3+2	2022-11-14	130,000.00	20,000.00	附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
2	“19 沿海 03”公司债券	4.30	3+2	2022-12-20	70,000.00	70,000.00	附有第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
	合计				200,000.00	90,000.00	

“19 沿海 01”（债券代码：162509）于 2019 年 11 月 14 日起息，并于募集说明书中约定该期债券的存续期内每年 11 月 14 日付息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息），该期债券的计息期限为自 2019 年 11 月 14 日起至 2024 年 11 月 14 日止，若投资者行使回售选择权则该部分计息期限为 2019 年 11 月 14 日至 2022 年 11 月 14 日止。该期债券兑付日为 2024 年 11 月 14 日，如投资者行使回售选择权则该部分兑付日为 2022 年 11 月 14 日。

2022年10月13日，“19沿海01”在上海证券交易所公告了《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年债券回售实施公告》，根据《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)募集说明书》中设定的回售条款，“19沿海01”债券持有人于回售登记期（2022年10月18日至2022年10月24日）对其所持有的“19沿海01”进行回售登记，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对该期债券回售情况的统计，“19沿海01”回售有效登记数量为1,300,000手，回售金额为1,300,000,000.00元。根据2022年10月25日于上海证券交易所公告的《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年债券回售实施结果公告》，“19沿海01”回售金额为1,300,000,000.00元，注销金额为1,300,000,000.00元。

根据《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年债券回售实施公告》，发行人不可对回售债券进行转售，本次回售无回售撤销期，回售申报不可撤销。经发行人最终确认，“19沿海01”注销金额为1,300,000,000.00元。

“19沿海03”（债券代码：162765）于2019年12月20日起息，并于募集说明书中约定该期债券的存续期内每年12月20日付息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，每次付息款项不另计利息），该期债券的计息期限为自2019年12月20日起至2024年12月20日止，若投资者行使回售选择权则该部分计息期限为2019年12月20日至2022年12月20日止。该期债券兑付日为2024年12月20日，如投资者行使回售选择权则该部分兑付日为2022年12月20日。

2022年11月17日，“19沿海03”在上海证券交易所公告了《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)2022年债券回售实施公告》，根据《南通沿海开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)募集说明书》中设定的回售条款，“19沿海03”债券持有人于回售登记期（2022年11月23日至2022年11月29日）对其所持有的“19沿海03”进行回售登记，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对该期债券回售情况的统计，“19沿海03”回售有效登记数量为700,000手，

回售金额为 700,000,000.00 元。根据 2022 年 11 月 30 日于上海证券交易所公告的《南通沿海开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)2022 年债券回售实施结果公告》，“19 沿海 03”回售金额为 700,000,000.00 元，注销金额为 700,000,000.00 元。

根据《南通沿海开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)2022 年债券回售实施公告》，发行人不可对回售债券进行转售，本次回售无回售撤销期，回售申报不可撤销。经发行人最终确认，“19 沿海 03”注销金额为 700,000,000.00 元。

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

发行人承诺本期公司债券募集资金偿还债务部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还公司债券的具体金额，由发行人财务部门提请财务负责人批准后执行，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

根据发行人、债券受托管理人与监管银行拟签订的《三方监管协议》，本期债券将设立募集资金专项账户，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转。专项账户内的募集资金应严格按照本募集说明书中约定的用途使用，发行人不得擅自变更资金用途。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月末；
- 2、假设本期债券募集资金净额为 9 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且注册额度全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 9 亿元用于偿还到期或回售的公司债券和置换偿还公司债券的自有资金；
- 4、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设三条件，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	6,132,850.40	6,132,850.40	-
非流动资产合计	2,295,504.61	2,295,504.61	-
资产总计	8,428,355.01	8,428,355.01	-
流动负债合计	2,043,782.55	2,043,782.55	-
非流动负债合计	3,038,609.40	3,038,609.40	-
负债总计	5,082,391.96	5,082,391.96	-
流动比率	3.00	3.00	-
资产负债率	60.30	60.30	-

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

本公司承诺，本期债券募集资金将严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用，承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，不直接或间接用于购置土地，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）于 2022 年 11 月 2 日发行，债券简称“22 沿海 G1”，代码“138515.SH”，发行总额为 11 亿元，发行期限为 3+2 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选

择权和投资者回售选择权，票面利率 2.80%。扣除发行费用后，募集资金已全部用于偿还公司到期公司债券，募集资金使用与募集说明书约定一致。

南通沿海开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)于 2022 年 11 月 25 日发行,债券简称“22 沿海 D2”,代码“133359.SZ”,发行总额为 5 亿元,发行期限为 1 年期,票面利率 3.29%。扣除发行费用后,募集资金用于偿还有息负债。截至本募集说明书出具日,募集资金已部分使用,与募集说明书约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

- 1、中文名称：南通沿海开发集团有限公司
- 2、注册地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层
- 3、法定代表人：沈健宏
- 4、成立日期：2012 年 5 月 18 日
- 5、统一社会信用代码：91320600595643506C
- 6、注册资本：人民币 560,000.00 万元
- 7、企业类型：国有企业
- 8、信息披露事务负责人：黄浩（董事）
- 9、发行人联系电话：0513-69918683
- 10、发行人办公地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 32 楼
- 11、发行人办公地址邮编：226000
- 12、所属行业：综合
- 13、经营范围：房地产开发与经营（凭资质证书经营）；授权资产及收益的经营和管理，投资及资产管理，沿海滩涂资源开发利用，土地一级开发，投资及商务信息咨询，普通货物仓储服务（仓储另设分支机构经营），基础设施建设，港口航道建设，物业管理服务，酒店管理，自有房屋租赁；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人系根据南通市政府《市政府关于组建南通沿海开发集团有限公司的批复》（通政复[2012]5 号）于 2012 年 5 月 18 日成立并取得了注册号为“320600000271814”的企业法人营业执照。发行人初始注册资本为人民币 300,000.00 万元，由南通市人民政府授权南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建，注册资本分期缴足。

（二）历次增资和其他事项

1、第一期货币出资 60,000.00 万元

2012 年 4 月 5 日，南通市国资委以货币资金出资人民币 60,000.00 万元，发行人实收资本为人民币 60,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 017 号”《验资报告》审验确认。

2、第二期股权出资 30,000.00 万元

2012 年 9 月 5 日，南通市国资委将持有的洋口港南通国际产业园开发有限公司和南通长江公路大桥控股有限公司的股权评估作价后，以股权注入方式增加实收资本人民币 30,000.00 万元，发行人实收资本增至人民币 90,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 047 号”《验资报告》审验确认。

3、第三期货币出资 19,464.81 万元

2012 年 11 月 14 日，南通市国资委以货币资金出资人民币 19,464.81 万元，发行人实收资本增至人民币 109,464.81 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 062 号”《验资报告》审验确认。

4、第四期资本公积转增 19,309.29 万元

2012 年 11 月 16 日，南通市国资委以资本公积转增实收资本人民币 19,309.29 万元，发行人实收资本增至人民币 128,774.10 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 063 号”《验资报告》审验确认。

5、第五期货币出资 76,540.00 万元

2012 年 12 月 31 日，南通市国资委以货币资金出资人民币 76,540.00 万元，发行人实收资本增至人民币 205,314.10 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2012]第 073 号”《验资报告》审验确认。

6、第六期资本公积转增 94,685.90 万元

2013 年 4 月 7 日，南通市国资委以资本公积转增实收资本人民币 94,685.90 万元，发行人实收资本增至人民币 300,000.00 万元，此次出资由南通市万隆会计师事务所出具编号为“通万会验字[2013]第 019 号”《验资报告》审验确认。

7、第七期资本公积转增 200,000.00 万元

2019 年 6 月 14 日，发行人注册资本增加至 500,000.00 万元，2019 年末已经实收到位。

8、第八期增资 60,000.00 万元

2021 年 1 月 30 日，发行人注册资本增加至 560,000.00 万元，该次增资已实收到位。

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本为人民币 560,000.00 万元。

截至本募集说明书签署日发行人股东实际注资情况表

单位：万元

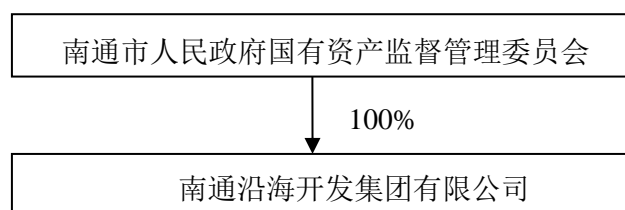
出资时间	出资人	历次出资金额	出资形式	注册资本	实收资本
2012-04-05	南通市人民政府国有资产监督管理委员会	60,000.00	货币资金	300,000.00	60,000.00
2012-09-05		30,000.00	股权注入	300,000.00	90,000.00
2012-11-14		19,464.81	货币资金	300,000.00	109,464.81
2012-11-16		19,309.29	资本公积转增	300,000.00	128,774.10
2012-12-31		76,540.00	货币资金	300,000.00	205,314.10
2013-04-07		94,685.90	资本公积转增	300,000.00	300,000.00
2019-6-14		200,000.00	资本公积转增	500,000.00	500,000.00
2021-1-30		60,000.00	货币资金	560,000.00	560,000.00
合计	-	560,000.00	-	-	-

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

发行人是由南通市人民政府国有资产监督管理委员会全资设立的国有独资企业，由南通市国资委履行出资人职责，股权结构图如下：

发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本为人民币 560,000.00 万元，全部为国有资本，由南通市人民政府授权南通市人民政府国有资产监督管理委员会出资，出资比例 100%。发行人控股股东和实际控制人均为南通市国资委。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人均未发生变更。

（四）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书出具日，发行人的控股股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至 2022 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的全资或控股子公司情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	直接持股	间接持股
1	南通文化旅游产业发展集团有限公司	南通	293,986.23	商务服务业	100.00	-
2	江苏通州湾控股发展有限公司	南通	200,000.00	商务服务业	100.00	-
3	南通海汇资本投资有限公司	南通	60,000.00	商务服务业	100.00	-
4	南通交通建设投资集团有限责任公司	南通	40,000.00	商务服务业	100.00	-
5	江苏通州湾城市基础设施建设有限公司	南通	40,000.00	商务服务业	100.00	-
6	南通金控商业保理有限公司	南通	30,000.00	其他金融业	100.00	-
7	南通沿海热能发展有限公司	南通	25,000.00	商务服务业	100.00	-
8	南通沿海开发集团商贸有限公司	南通	10,000.00	批发业	100.00	-
9	南通沿海开发集团城镇建设有限公司	南通	5,000.00	土木工程建筑业	100.00	-
10	南通沿海铁路投资发展有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	100.00	-
11	南通教育发展学院有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	100.00	-
12	南通市人才事务所有限公司	南通	1,000.00	商务服务业	100.00	-
13	江苏蓝韬科技有限公司	南通	8,000.00	仪器仪表制造业	83.61	-
14	南通通州湾科教产业投资有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	60.00	40.00
15	南通海广传媒有限公司	南通	1,000.00	商务服务业	60.00	-
16	江苏通州湾投资开发有限公司	南通	200,000.00	土木工程建筑业	51.00	49.00
17	南通海通城市发展有限公司	南通	60,000.00	商务服务业	51.00	-

18	沿海西本供应链南通有限公司	南通	15,000.00	批发业	44.40	-
19	南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）	南通	130,916.00	商务服务业	25.00	-
20	南通洋吕铁路开发建设有限公司	南通	496,600.00	土木工程建筑业	-	75.39
21	南通通州湾开发建设有限公司	南通	100,000.00	土木工程建筑业	-	100.00
22	南通滨江投资有限公司	南通	80,000.00	商务服务业	-	100.00
23	南通通州湾水利开发有限公司	南通	80,000.00	土木工程建筑业	-	100.00
24	江苏通湾国际物流有限公司	南通	70,000.00	水上运输业	-	100.00
25	南通通州湾物资供应有限公司	南通	70,000.00	批发业	-	100.00
26	江苏通州湾自来水有限公司	南通	50,000.00	水的生产和供应业	-	100.00
27	南通国开水利建设有限公司	南通	44,000.00	土木工程建筑业	-	100.00
28	南通交通产业集团有限公司	南通	25,000.00	批发业	-	100.00
29	通州湾融资租赁（江苏）有限公司	南通	20,000.00	货币金融服务	-	97.00
30	江苏盛和房地产股份有限公司	南通	15,000.00	房地产业	-	95.10
31	南通滨海园区国有资产经营管理有限公司	南通	10,000.00	商务服务业	-	100.00
32	南通通州湾游艇俱乐部有限公司	南通	10,000.00	批发业	-	100.00
33	南通盛和韵城置业有限公司	南通	10,000.00	房地产业	-	70.00
34	龙信海悦置业（如皋）有限公司	南通	5,880.00	房地产业	-	34.00
35	南通新港城产业投资服务有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	-	100.00
36	江苏通州湾渔业产业发展有限公司	南通	5,000.00	渔业	-	51.00
37	南通名城建设投资有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	-	100.00
38	南通新宏基投资管理有限公司	南通	5,000.00	商务服务业	-	100.00
39	南通盛融置业有限公司	南通	5,000.00	房地产业	-	45.00
40	南通通州湾花园景观工程有限公司	南通	5,000.00	农业	-	60.00
41	南通慧行汽车服务有限公司	南通	4,000.00	租赁业	-	100.00
42	启东盛和置业有限公司	南通	3,921.57	公共设施管理业	-	51.00
43	南通交通建设项目管理有限公司	南通	3,000.00	专业技术服务业	-	100.00
44	南通新港城旅游开发有限公司	南通	3,000.00	商务服务业	-	100.00
45	南通近代第一城投资发展有限公司	南通	2,300.00	商务服务业	-	100.00
46	南通交投供应链管理有限公司	南通	2,000.00	批发业	-	100.00
47	江苏壹通资本管理有限公司	南通	2,000.00	商务服务业	-	100.00

48	南通海融供应链管理有限公司	南通	2,000.00	批发业	-	100.00
49	南通一八九五文博产业发展有限公司	南通	2,000.00	商务服务业	-	70.00
50	南通古港文化旅游发展有限公司	南通	2,000.00	商务服务业	-	100.00
51	南通海浦供应链管理有限公司	南通	2,000.00	批发业	-	100.00
52	南通九天文化旅游产业投资有限公司	南通	1,500.00	商务服务业	-	100.00
53	南通海润水务有限公司	南通	1,500.00	公共设施管理业	-	100.00
54	南通濠河旅游园景建设有限公司	南通	1,202.46	公共设施管理业	-	100.00
55	江苏中基工程技术研究有限公司	南通	1,120.00	研究和试验发展	-	100.00
56	南通智慧海洋产业研究院有限公司	南通	1,111.00	研究和试验发展	-	90.01
57	南通市交通建设咨询监理有限公司	南通	1,080.00	专业技术服务业	-	100.00
58	南通智慧海洋科技园管理有限公司	南通	1,000.00	研究和试验发展	-	50.00
59	南通海盈投资管理有限公司	南通	1,000.00	商务服务业	-	100.00
60	南通科云企业管理有限公司	南通	1,000.00	商务服务业	-	100.00
61	南通优行信息科技有限公司	南通	1,000.00	道路运输业	-	80.00
62	南通嘉宝拍卖有限公司	南通	1,000.00	房地产业	-	95.00
63	南通旭日山庄有限公司	南通	1,000.00	房地产业	-	100.00
64	南通盛和物业管理有限公司	南通	1,000.00	房地产业	-	100.00
65	南通凤凰数字媒体产业有限公司	南通	1,000.00	广播、电视、电影和录音制作业	-	75.00
66	南通再就业工程开发有限公司	南通	1,000.00	商务服务业	-	100.00
67	江苏海森置业有限公司	南通	1,000.00	房地产业	-	100.00
68	南通市技术改造投资有限公司	南通	794.55	批发业	-	100.00
69	南通通州湾汽车租赁有限公司	南通	500.00	租赁业	-	100.00
70	南通海福同盛物业管理有限公司	南通	500.00	房地产业	-	55.00
71	南通国有不动产经营管理有限公司	南通	500.00	房地产业	-	100.00
72	南通桃坞服饰城有限公司	南通	500.00	批发业	-	100.00
73	南通通州湾市政绿化工程有限公司	南通	200.00	商务服务业	-	80.00
74	南通通州湾人力资源管理有限公司	南通	200.00	商务服务业	-	100.00
75	南通西寺佛教文化展览馆有限公司	南通	200.00	文化艺术业	-	100.00
76	南通市新城市规划设计服务有限公司	南通	108.00	商务服务业	-	100.00
77	南通新凯通经贸有限公司	南通	100.00	批发业	-	100.00

78	南通市交通广告装璜有限公司	南通	50.00	商务服务业	-	100.00
79	南通助行康复用品有限公司	南通	50.00	专用设备制造业	-	100.00
80	南通一博文化产业发展有限公司	南通	50.00	文化艺术业	-	100.00
81	南通濠河国际旅行社有限公司	南通	32.00	商务服务业	-	100.00
82	南通兰苑经济贸易有限责任公司	南通	30.00	批发业	-	100.00
83	江苏海瀚置业有限公司	南通	1,000.00	土地管理业	-	100.00
84	江苏海屿置业有限公司	南通	1,000.00	土地管理业	-	100.00
85	南通智慧充电网科技有限公司	南通	5,000.00	电动汽车充电基础设施运营等	-	51.00
86	南通盛通置业有限公司	南通	2,000.00	房地产开发	-	100.00
87	南通和通置业有限公司	南通	2,000.00	房地产开发	-	100.00
88	南通腾云入海信息科技有限公司	南通	3,400.00	水的生产与供应业	-	100.00
89	南通柏海汇污水处理有限公司	南通	1,318.60	商务服务业	-	100.00
90	上海通湾实业有限公司	南通	1,000.00	机动车、电子产品和日用产品维修业	-	100.00
91	南通通湾城市基础设施建设有限公司	南通	20,000.00	房屋建筑业	-	100.00
92	江苏海恒酒店管理有限公司	南通	1,000.00	酒店管理业	-	100.00
93	南通通虞餐饮管理有限公司	南通	1,500.00	餐饮管理	-	100.00

合并范围中对南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）（持股比例 25%）、沿海西本供应链南通有限公司（持股比例 44.40%）、南通盛融置业有限公司（持股比例 45%）、龙信海悦置业（如皋）有限公司（持股比例 34%）的持股比例均小于 50%，由于表决权均大于 50.00%，发行人可以对其实施实质控制，因此纳入合并范围。

1、江苏通州湾控股发展有限公司

江苏通州湾控股发展有限公司（原名“南通滨海园区控股发展有限公司”）成立于 2012 年 5 月，注册资本为 200,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。

经营范围：基础设施投资及市政建设；土地一级开发；资产及投资管理；工程、公用实业、物业、酒店的管理；自有房屋租赁；商务信息咨询服务；建筑材料销售；旅游资源开发；农业技术开发；水环境治理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 2,794,081.34 万元，合并负债总额 1,569,137.35 万元，所有者权益 1,224,943.99 万元；2021 年度实现营业收入 76,737.06 万元，净利润 12,816.45 万元。

2、南通通州湾科教产业投资有限公司

南通通州湾科教产业投资有限公司成立于 2012 年 8 月，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。

经营范围：许可项目：餐饮服务；住宿服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地整治服务；建筑材料销售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；五金产品零售；五金产品研发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；润滑油销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；制冷、空调设备销售；金属材料销售；劳动保护用品销售；教学专用仪器销售；物业管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；礼仪服务；租赁服务（不含出版物出租）；住房租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；停车场服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 491,942.59 万元，负债总额 480,224.72 万元，所有者权益 11,717.88 万元，2021 年实现营业收入 3,915.83 万元，净利润 7,057.23 万元。

3、南通海汇资本投资有限公司

南通海汇资本投资有限公司成立于 2002 年 3 月，注册资本为 60,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。经营范围：投资服务；资本运营管理服务；企业管理咨询；财务咨询；产权监督管理服务；建筑工程材料的销售。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融

资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 219,012.95 万元，合并负债总额 96,209.68 万元，所有者权益 122,803.27 万元；2021 年度实现营业收入 3,846.90 万元，净利润-30.68 万元，主要系当期财务费用较高所致。

4、南通文化旅游产业发展集团有限公司

南通文化旅游产业发展集团有限公司成立于 2008 年 6 月 20 日，注册资本为 293,986.229136 万元人民币，公司经营范围为文化产业园区、旅游景区景点、历史文化名城项目的投资开发和运营管理；国际、国内旅行服务；房地产投资；投资建设经营旅游度假酒店；会展服务；营业性演出；组织赛事活动；健康产业投资；旅游产品开发；旅游网络平台运营的管理；授权经营资产及其收益的经营管理；资本运营；资产管理；土地一级开发、整理；城市基本建设项目开发、经营、管理；受托代建政府建设项目；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 373,053.18 万元，负债总额 9,103.68 万元，所有者权益 363,949.50 万元；2021 年度实现营业收入 765.03 万元，净利润 2,162.95 万元。

5、江苏通州湾投资开发有限公司

江苏通州湾投资开发有限公司（曾用名：南通滨海投资发展有限公司）成立于 2006 年 11 月，注册资本为 200,000.00 万元，发行人持股 100.00%，公司经营范围为许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；工程管理服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 2,041,383.57 万元，负债总额 1,028,128.65 万元，所有者权益 1,013,254.93 万元；2021 年度实现营业收入 33,193.93 万元，净利润 7,971.30 万元。

6、南通沿海开发集团商贸有限公司

南通沿海开发集团商贸有限公司成立于 2013 年 3 月，注册资本为 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100%。

经营范围：建筑材料、灯具装饰物品、五金产品、塑钢产品、化学合成材料、办公用品、电脑耗材、家具、家用电器、电梯、厨房设备、体育器材、卫生洁具、煤炭、燃料油、化工原料（危险品除外）、金属材料、机械设备、电线电缆、船舶设备、矿产品、有色金属、农产品的销售。（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）。

截至 2021 年末，公司母公司口径资产总额 72,157.47 万元，负债总额 58,449.70 万元，所有者权益 13,707.77 万元，2021 年实现营业收入 379,525.92 万元，净利润 1,364.62 万元。

7、沿海西本供应链南通有限公司

沿海西本供应链南通有限公司成立于 2015 年 7 月，注册资本为 15,000.00 万元，发行人持股比例为 44.40%。

经营范围：供应链管理；网上商务咨询；金属材料、建材、灯具、五金产品、塑钢门、塑钢窗、化学合成材料、办公用品、计算机消耗材料、家具、家用电器、电梯、厨房设备、体育器材、卫生洁具、煤炭、燃料油、化工原料（危险化学品除外）、通用机械设备、船用配套设备、农产品销售；普通货物仓储；企业管理咨询服务；货物运输代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，公司资产总额 34,666.00 万元，负债总额 28,223.03 万元，所有者权益 6,442.97 万元，2021 年实现营业收入 346,231.02 万元，净利润 374.92 万元。

（二）合营、联营及参股企业情况

截至 2022 年 6 月末，发行人在合营企业或联营企业中的主要权益情况如下：

单位：%

公司名称	主要经营地	持股比例
南通国润融资租赁有限公司	南通	20.00
南通绕城高速公路有限公司	南通	37.00

1、南通国润融资租赁有限公司

南通国润融资租赁有限公司成立于 2013 年 8 月，注册资本为 30,000.00 万元，发行人持股 20%，公司经营范围为公共设施、房屋、基础设施、通信设备、生产设备、医疗器械、机械设备、环保设备、办公设备、科研设备、检验检测设备、工程机械、交通运输设备（包括飞机、汽车、船舶）及其附带技术的融资租赁服务；向国内外购买和转让租赁资产、对租赁资产的残值变卖及处理；财务顾问及租赁交易信息的咨询服务。（不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得从事融资性担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：租赁服务（不含许可类租赁服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，公司资产总额 163,547.02 万元，负债总额 119,970.53 万元，所有者权益 43,576.49 万元，2021 年度实现营业收入 11,209.42 万元，净利润 1,862.36 万元。

2、南通绕城高速公路有限公司

南通绕城高速公路有限公司成立于 2020 年 12 月，注册资本为 448,800.00 万元，发行人持股 37%，公司经营范围为：许可项目：公路管理与养护；各类工程建设活动；互联网信息服务；食品经营；融资租赁业务；成品油零售（不含危险化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；停车场服务；股权投资；物业管理；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，公司资产总额 510,772.06 万元，负债总额 241,409.66 万元，所有者权益 269,352.40 万元，2021 年度营业收入及净利润为 0。该公司于 2020 年 12 月成立，暂未正式投入运营。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是依《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的非金融企业法人，具有独立法人资格。发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、行政法规，制定了较为规范、严谨的公司章程，公司章程为发行人的最高行为准则，所有的企业行为均在章程指导下完成。发行人已通过自设立以来的历次工商年检，不存在依据法律、法规及规范性文件规定需要停止营业、解散、终止、被撤销或被吊销营业执照的情形，为合法存续的主体。发行人已设置了较合理的法人治理结构和组织架构，管理办法健全，管理制度规范，为正常运营提供了较好的制度保障。

1、董事会

发行人设董事会，董事成员 9 名，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。董事任期 3 年，任期未满不得无故解除其职务。董事任期届满，经批准可以连任。董事会设董事长 1 人，副董事长 1-2 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，行使以下职权：

- （1）负责向市政府、市国资委报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）审议公司的年度财务预算方案和决算方案；
- （4）审议公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）拟定公司增加或减少注册资本的方案；
- （6）拟定发行公司债券的方案；

（7）拟定公司合并、分立、变更形式、解散和清算等方案；

（8）决定公司内部机构的设置和人员编制；

（9）聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、总经理助理、财务部经理及其他高级职员，并决定其报酬事项；

（10）聘任或解聘派入子公司的董事、监事；

（11）制定公司各项基本管理制度；

（12）拟定修改公司章程议案。

2、监事会

发行人设监事会，由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名，监事由市国资委依法委派，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）对公司董事会的重大决策、公司的重大经营活动进行监督；

（2）检查公司财务；

（3）对公司的经营效益、国有资产保值增值、资产营运进行监督、评价；

（4）对董事、经理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）当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正。

3、总经理

发行人设总经理 1 名，总经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司日常管理工作，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及人员编制和岗位设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的各项规章制度；

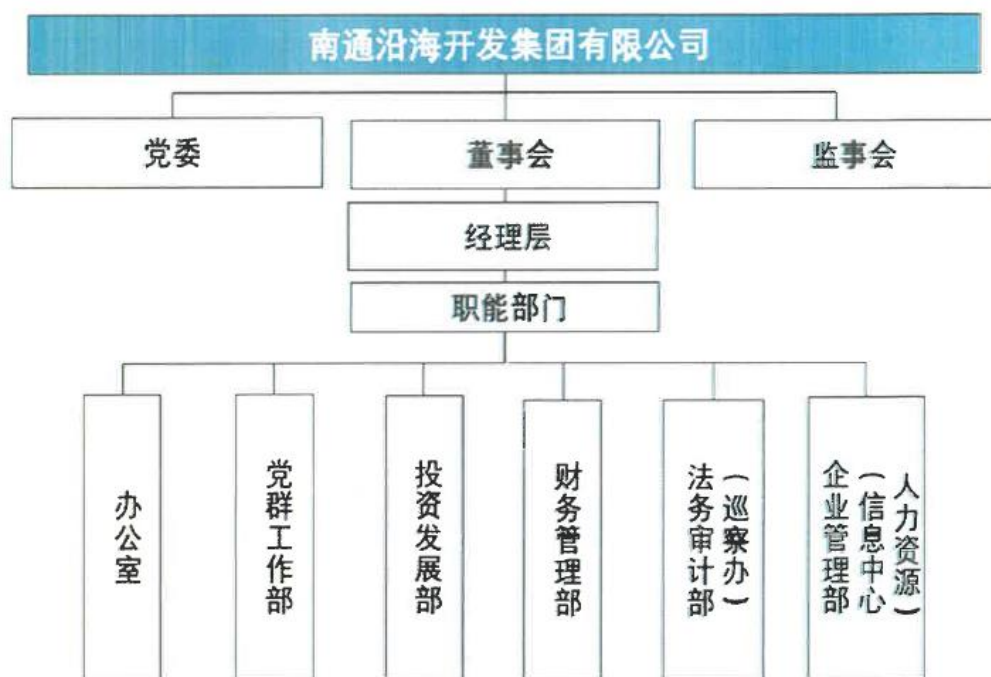
（6）提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；

（7）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，决定其工资待遇及奖惩制度事项。

（8）公司章程或董事会授予的其它职权。

（二）公司组织架构设置及运行情况

发行人根据自身业务特点，设置了办公室、党群工作部、投资发展部、财务管理部、法务审计部和企业管理部等部门，通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责，各部门之间在业务开展中保持必要独立性的同时，相互协作较顺畅。发行人各职能部门主要职责如下：



1、办公室

主要负责集团综合协调、办文办会、督查督办、档案管理、日常行政、后勤管理、绩效考核及信访维稳等工作。

①负责集团工作的综合协调，承担公司文电处理、印鉴管理、文件复核及印发等工作；②负责集团综合性材料工作，牵头起草公司文件、领导讲话、工作总结、工作报告等；③负责集团总经理办公会的组织协调工作，印发会议通知、收集会议议案、承担会议记录及会议纪要；④负责集团重大事项、重大决策落实情况的督察督办；⑤负责集团档案规范化管理并对子公司的档案工作进行指导、监督与检查；⑥负责集团日常行政事务、后勤接待、车辆调度、值班安排、办公用品采购等工作，归口管理办公类固定资产；⑦负责牵头集团绩效考核工作；⑧负责外事工作，承担因公因私出国（境）管理；⑨负责集团信访维稳工作；⑩负责文明城市长效管理工作；⑪承办领导交办的其他事项。

2、党群工作部

主要负责集团党委的综合协调、办文办公、党建管理、意识形态、对外宣传、舆情管控、群团管理及纪检监察工作；负责人才选育、干部选拔任用及干部管理工作。

①负责党内重要活动的组织协调及党委文件的起草办理工作；②负责集团党委的组织协调工作，印发会议通知、收集会议议案、承担会议记录及会议纪要；③负责企业基层党组织标准化建设、党员队伍建设和全面从严治党工作等；④组织开展党建工作责任制考核；⑤负责组织开展党建主体活动、党建品牌创建及党员学习教育实践活动；⑥负责集团党委的思想政治、理论武装、意识形态和企业的精神文明建设工作；⑦负责集团对外宣传、舆情管控及企业文化建设工作；⑧负责工会、妇联、团委等日常事务工作；⑨负责协助集团党委推进全面从严治党、开展党的建设、作风建设、依法履职等方面的督查，负责集团监察对象的调查处置，负责落实责任追究；⑩提出集团党委管理的领导班子调整、配备的意见建议；⑪负责对外投资企业董监事配备工作；⑫负责集团本部及二级公司干部选拔、任命及干部档案等日常管理；⑬负责集团招聘录用、人员调动及退役军人安置等工作；⑭负责党管人才工作，制定落实人才选育、激励政策，跟踪后备人才

培养工作；⑮负责基层支部书记、副书记、委员和党务工作者培训；⑯承办领导交办的其他事项。

3、投资发展部

主要负责集团战略规划、企业改革、投资管理、基金管理及工程管理工作。

①负责集团五年规划等中长期战略规划，对全局性、战略性重大问题开展调查研究，提出政策建议和咨询意见；②负责围绕集团中心工作，开展宏观环境分析与产业政策研究；③负责集团年度投资计划的编制分解、执行跟踪及督促落实；④主持集团本部投资项目的立项和可行性论证，组织项目实施并强化过程控制；⑤负责统筹初审子公司投资事项的前期尽调、评估、论证等工作，协助子公司进行对上报批；⑥负责牵头开展对外投资项目的投资后评价；⑦负责集团全资、控股及参股企业经济运行监控，组织实施投资企业经营数据等相关信息的收集、统计、分析上报及联系协调；⑧负责监督并指导二级公司对三级及以下所属企业管控；⑨负责集团及所属企业改革工作，拟定混合所有制改革、兼并重组、清算注销、管理层级压缩等改革工作方案；⑩负责投资企业股权转让、增减资、分立、合并或变更公司形式方案等事项的管理；⑪负责集团产权管理系统股权登记模块维护；⑫负责基金政策研究、市场调研及行业研究；⑬负责集团基金投资管理，研究设计并组织实施基金投资方案，对基金投资进行存量总额和年度增量控制，组织对集团及所属企业出资的基金投资项目的立项初审、可研预审及投资退出方案审核；⑭负责集团董事会会务及集团外部董事联系，并指导下属公司董事会工作规范开展，做好外派董监事管理；⑮负责集团年度经营目标任务完成情况的跟踪与报送，配合集团绩效考核工作；⑯负责投资企业自营项目概算审核并督促指导项目建设单位做好工程项目管理；⑰负责战略规划、投资管理、基金管理等方面的制度建设；⑱负责对所属企业战略规划、投资管理、基金管理工作进行指导、监督与检查；⑲承办领导交办的其他事项。

4、财务管理部

主要负责集团会计核算、财务管理、资金管理、融资管理工作。

①建立健全集团财务管理体系，制定财务管理、融资管理、预算管理等相关制度；②负责做好会计核算工作，编制会计凭证，出具财务报表及财务分析报告，提出管理建议，为集团领导层决策提供依据；③负责编制集团财务会计预决算报告，制订财务收支年度及月度预算并分解执行；④负责集团融资管理，研究创新融资方式，制定集团年度融资计划方案并组织实施；⑤负责集团及投资企业抵押、担保事项；⑥负责集团资金集中管理、办理资金调度和日常划转等工作；⑦负责集团税务筹划及涉税业务办理；⑧负责费用报支管理、财务印鉴管理及财务资料的整理、归档、保管工作；⑨负责工会财务工作；⑩负责投资企业财务负责人的履职管理；⑪负责维护集团财务管理信息系统；⑫负责对所属企业会计核算、财务管理、资金管理等工作进行指导、监督与检查，组织开展业务条线培训；⑬配合集团绩效考核工作；⑭承办领导交办的其他事项。

5、法务审计部（巡察办）

主要负责集团审计、法务、风控、巡察及合同管理等工作。

①负责牵头集团制度体系建设；②负责集团内部审计工作，具体包括工程审计、重大投资项目审计、集团主要业务部门负责人和子公司负责人任中或离任经济责任审计、绩效审计、其他各类专项审计等；③协调集团有关外部审计工作；④负责集团内控体系建设，对所属企业内控体系建设及运行情况进行指导、检查、检测、评估及报告；⑤负责集团全面风险管理，组织开展风险识别、评估及应对；⑥组织开展合规管理工作；⑦负责法律文件、合同协议等重要文书的范本制定；⑧负责集团本部及子公司合同管理工作；⑨负责对重大投资决策及涉法事务出具法律意见，审查各类重要文书，防范法律风险；⑩负责处理集团日常法律事务及诉讼（仲裁）案件；⑪负责审计中介机构及外聘法律顾问单位的选聘管理；⑫负责集团审计、法务、风控等方面的制度建设；⑬负责对所属企业审计、法务、风控等工作进行指导、监督与检查，组织开展业务条线培训；⑭牵头组织集团内部巡察，负责巡查问题发现、整改交办及督查落实工作；⑮牵头组织对接上级巡察工作并督促巡察整改；⑯承办领导交办的其他事项。

6、企业管理部（人力资源、信息中心）

主要负责人力资源管理及任期制契约化管理工作；负责集团资产管理、产权管理、招投标管理、安全生产、疫情防控、质量认证体系建设及数字化建设等工作。

①负责制订并组织实施集团人力资源管理规划；②归口对外投资企业员工编制核定，指导所属企业调整优化组织架构；③负责劳动关系管理、职称审核、员工教育培训、薪酬福利、中长期激励等相关工作；④负责核定出资企业负责人薪酬及企业职工工资总额；⑤负责任期制和契约化管理并指导所属企业开展相关工作；⑥负责指导和监督投资企业人力资源管理，特别是劳动管理制度规范等工作；⑦负责制定并完善集团资产管理制度和规范流程，搭建资产管理平台；⑧负责对集团资产运行状况进行监控和评价，指导监督子公司资产出租、评估及处置等相关工作；⑨负责集团产权管理系统资产评估模块维护及资产授权基数调整工作；⑩负责非持续经营企业资产管理、权属调整、盘活利用等工作；⑪负责牵头集团数字化建设工作并指导子公司管理及业务系统的运用；⑫负责集团质量认证体系建设工作；⑬协助集团本部相关部门进行招投标工作、监督审核投资企业投标文件并对子公司招投标制度执行情况进行督察；⑭负责制定安全生产管理制度、落实安全生产责任、开展安全生产培训并定期开展安全生产督查与考核；⑮负责疫情防控及生态环境保护相关工作；⑯配合集团绩效考核工作；⑰承办领导交办的其他事项。

（三）公司内部控制制度

近年来，发行人通过陆续开展内控建设相关工作，对业务流程进行梳理，对公司制度体系进行完善，制定了公司章程、财务管理制度和保障正常经营的一系列规章制度，从而不断提高公司管理水平和风险防范能力。

发行人主要内控制度内容如下：

1、财务管理制度

发行人根据《会计法》、《公司法》、《企业会计准则》及其他相关法规制定本制度，制定了《南通沿海开发集团有限公司财务管理制度》。其中对财务组织设置、会计业务处理程序、货币资金管理、应收账款管理、存货管理、固定资

产、在建工程及工程项目管理、无形资产和长期待摊费用管理、成本费用管理、财务报告和分析管理、会计科目和账套管理、票据管理、发票管理、财务会计档案管理、电脑及财务软件管理和会计工作交接管理等进行了明确的规定。为确保财务管理的一致性，加强风险管理与控制，公司实行资金集中管理、资源统一调度、统一会计核算制度。公司通过定期或不定期指派审计机构对公司进行内部审计监督，确保财务状况地有效管控。

2、预算管理制度

为有效控制集团公司业务经营活动，优化资源配置，提高集团资产运营效率及经济效益，公司根据《企业内部控制具体规范——预算》及其他有关规定，结合集团实际情况制定了《集团财务预算管理办法》。根据该办法，财务预算与业务预算、资本预算共同构成企业的全面预算；财务预算围绕集团的战略要求和发展规划，以业务预算、资本预算为基础，以经营利润为目标，以现金流为核心进行编制，并主要以财务报表形式予以充分反映；公司实行“统一管理，分级负责”的预算控制体系。

3、重大投融资管理制度

公司对借款坚持适度筹措的原则，实行可行性研究和预算管理，建立决策、审批、实施责任制，明确各环节的责任，注意防范财务风险，降低筹资成本。公司债务融资（目前主要采用银行贷款的形式）实行预算管理，财务管理中心制定年度用款计划，根据用款计划筹集资金。子公司对外进行债务性筹资应严格遵守资金的管理预算。对外投资管理方面，发行人制定了《对外投资管理制度》、《对外投资企业管理办法》、《资金管理办法》等有关规定，对外投资需进行科学的投资决策分析，建立严格的审查和决策程序，实行重大投资项目决策集体审议责任制，建立可追溯责任的投资风险约束机制，确保投资获得预定的目标，防止投资资金流失。

4、担保管理制度

发行人为规范经济担保事项的审批和批准程序，加强担保事项管理，防范经济担保风险，制定了《对外担保管理办法》。对外担保实行统一管理，非经集团

董事会批准，公司内部任何部门、分公司及包括董事和总经理等高级管理人员在内的任何人均无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。公司对外担保业务按公司规定的审批程式报批后，由公司财务审计部登记后才能正式对外签发，公司财务审计部据此纳入公司或有负债管理，在担保期满后及时督促有关业务部门撤销担保。

5、关联交易制度

发行人为了确保关联交易的公允性，规范关联交易的决策管理，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规，结合自身的实际情况，制定了《关联交易制度》，规定关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准等。

6、“三重一大”

发行人制订了《“三重一大”事项决策实施办法》、《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》，进行风险控制。《“三重一大”事项决策实施办法》明确了发行人及其合并范围子公司对外投资项目分类别、分层级审批；《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》规定了发行人及合并范围子公司进行股权投资、金融资产投资的流程及审批权限。

7、信息披露管理制度

发行人根据《公司章程》等有关规定制定了《南通沿海开发集团有限公司信息披露管理制度》，综合管理部为信息披露事务管理部门。信息披露管理制度明确了信息披露原则、披露内容和标准、披露事务管理、披露审批程序、未公开信息的保密以及披露档案管理等信息披露行为规则。

（四）发行人独立经营情况

发行人在控股股东及实际控制人授权的范围内，进行公司的经营和管理。发行人与控股股东及实际控制人之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，

做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（1）业务独立：发行人在控股股东及实际控制人的授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（2）人员独立：发行人与控股股东及实际控制人在人员方面互相独立，在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东及实际控制人。

（3）资产独立：发行人资产独立、完整、权属清晰，对生产经营中使用的房产、设施以及设备等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（4）机构独立：发行人设置了健全的组织结构体系，拥有独立的职能管理部门，办公机构与生产经营场所与控股股东及实际控制人完全分开，不存在控股股东及实际控制人干预发行人机构设置或代行发行人职能的行为，不存在与控股股东及实际控制人职能部门之间的从属关系。

（5）财务独立：发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、独立纳税。发行人根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东及实际控制人干预发行人资金使用的情况。发行人不存在与控股股东及实际控制人共用银行账户的情况，控股股东及实际控制人未干预发行人的会计活动，发行人独立运作，独立核算，独立纳税。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	出生年月	现任职务	是否公务兼职	是否兼职领薪
1	沈健宏	男	1967.12	董事长	否	否
2	徐亚琴	女	1974.07	副董事长、总经理	否	否
3	黄浩	男	1969.04	副董事长、总会计师	否	否
4	顾晓春	男	1978.05	职工董事	否	否

5	陆思源	男	1965.06	董事	否	否
6	储健	男	1969.09	董事	否	否
7	许雪良	男	1965.11	董事	否	否
8	张建华	男	1073.10	董事	否	否
9	董新平	男	1981.07	董事	否	否
10	陈磊	男	1981.10	监事会主席	否	否
11	宗海霞	女	1985.04	监事	否	否
12	罗伯乐	男	1980.11	监事	否	否
13	姜懿钰	男	1987.02	职工监事	否	否
14	周红奎	男	1987.10	职工监事	否	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

（1）董事人员简历

沈健宏：男，出生于 1967 年 12 月，研究生学历。历任通棉一厂一纺工场主任助理、副主任；江苏大生集团有限公司总经理助理；江苏大生集团有限公司副总经理；江苏大生集团有限公司副董事长（主持董事会工作）、党委副书记；江苏大生集团有限公司董事长、党委副书记；江苏大生集团有限公司董事长、党委书记。现任南通沿海开发集团有限公司党委书记、董事长。

徐亚琴：女，出生于 1974 年 7 月，研究生学历。历任如皋市政府办信息调研科办事员；如皋市石庄镇副镇长；南通市沿海地区发展办公室综合处处长；南通沿海开发集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席。现任南通沿海开发集团有限公司党委副书记、总经理、副董事长。

黄浩：男，出生于 1969 年 4 月，本科学历。历任南通市财政局综合科科员；南通市城建规费征收处副主任；南通市财政局综合处副处长；南通市港闸区财政局副局长；南通市财政局工贸处副处长、主任科员；南通文化旅游产业发展集团有限公司总会计师；南通文化旅游产业发展集团有限公司副董事长、总会计师。现任南通沿海开发集团有限公司党委委员、副董事长、总会计师。

顾晓春：男，出生于 1978 年 5 月，本科学历。历任如皋市磨头中心会计、办事员；如皋市政府办秘书、综合一科副科、办公室主任助理、办公室副主任、党组成员；九华镇党委副书记、镇长、党委书记；如皋市吴窑镇党委书记；南通

沿海开发集团有限公司副总经理。现任南通沿海开发集团有限公司董事、党委副书记。

陆思源：男，出生于 1965 年 6 月，本科学历。历任南通市财政局农业处副处长，会计处处长；南通市保障房建设投资有限公司副总经理。现任南通沿海开发集团有限公司董事。

储健：男，出生于 1969 年 9 月，研究生学历。历任南通市财政局商贸科办事员；南通市财政局文教行政财务科副科长；南通市财政局外金科副科长，外经金融处副处长；南通市财政局行政政法处副处长；南通市财政局经济建设处主任科员、南通市财政投资评审中心主任；南通科技投资集团股份有限公司副总经理、董秘；中航爱维客汽车有限公司副总经理、党总支副书记。现任南通沿海开发集团有限公司董事。

许雪良：男，出生于 1965 年 11 月，研究生学历。历任南通轻工机械厂技术科助理工程师；江苏南通西尔电子有限公司助工；中国租赁有限公司南通代理部业务部经理、董事；南通市石油公司副总经理；中国租赁有限公司南通代理部董事长、总经理；南通市投资管理中心副主任；南通新宏基投资管理有限公司综合事务部经理；南通新宏基投资管理有限公司副总经理；南通国有置业集团投资管理有限公司经理；江苏盐业集团南通有限公司副总经理；南通市盐务管理局副局长。现任南通沿海开发集团有限公司董事。

张建华：男，出生于 1973 年 10 月，研究生学历。历任中共南通市委办公室（研究室）副处长、处长；南通国有资产投资控股有限公司党委委员、副总经理、工会主席；南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理、工会主席；南通产业控股集团有限公司党委委员、副总经理；金通灵科技集团股份有限公司董事长；南通江海融资租赁有限公司董事。现任南通沿海开发集团有限公司董事。

董新平：男，出生于 1981 年 7 月，研究生学历。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；南通城市建设集团有限公司党委委员、副总经理。现任南通沿海开发集团有限公司董事。

（2）监事人员简历

陈磊：男，出生于1981年10月，研究生学历。历任南通产业技术研究院有限公司软件园管理办公室副经理、综合事业部副部长、综合事业部部长；南通沿海开发集团有限公司综合管理部副部长、综合管理部部长。现任南通沿海开发集团有限公司监事、党委委员、综合管理部部长。

宗海霞：女，出生于1985年4月，研究生学历。曾供职于江苏海安县滨海新区党群局；江苏海安县高新区办公室；南通文化旅游产业发展集团有限公司审计监察部；南通沿海开发集团有限公司法务审计部。现任南通沿海开发集团有限公司监事、法务审计部主管。

罗伯乐：男，出生于1980年11月，本科学历。历任南通瑞慈医院有限公司财务部会计；资金管理科副科长；资金管理科科长；财务部经理助理；财务部副经理。现任南通沿海开发集团有限公司监事。

姜懿钰：男，出生于1987年2月，本科学历。历任南通沿海开发集团有限公司综合文秘、团委副书记、综合管理部主管、战略投资部主管；现任南通沿海开发集团有限公司发展规划部主管。

周红奎：男，出生于1987年10月，本科学历。历任南通市沈阳化工研究院农化有限公司人事专员；沈阳化工研究院（南通）化工科技发展有限公司农药制剂项目筹建组项目主管；沈阳化工研究院（南通）化工科技发展有限公司风险经理；南通市国有出资企业专职监事；南通沿海开集团有限公司战略投资部副部长。现任南通沿海开发集团有限公司监事、发展规划部副部长。

（3）高级管理人员简历

高级管理人员简历请参见董事人员简历。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职和合规情况

发行人董事、监事和高管无公务员兼职情况，人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求，合法合规。

七、发行人主营业务情况

（一）报告期内主营业务构成情况

发行人的经营范围为：房地产开发与经营（凭资质证书经营）；授权资产及收益的经营和管理，投资及资产管理，沿海滩涂资源开发利用，土地一级开发，投资及商务信息咨询，普通货物仓储服务（仓储另设分支机构经营），基础设施建设，港口航道建设，物业管理服务，酒店管理，自有房屋租赁；建筑材料销售。

发行人近三年及一期主营业务各板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	22.78	55.00	84.78	69.96	63.77	68.17	53.02	61.30
工程建设业务	8.11	19.57	16.00	13.20	13.37	14.29	17.88	20.67
租金业务	3.45	8.33	6.60	5.44	9.93	10.61	3.16	3.65
房地产销售	5.25	12.68	10.74	8.86	5.31	5.68	9.43	10.90
其他	1.83	4.43	3.08	2.54	1.17	1.25	3.01	3.48
合计	41.43	100.00	121.19	100.00	93.55	100.00	86.50	100.00

发行人近三年及一期主营业务成本情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	22.31	59.75	83.94	74.20	63.19	74.86	52.73	66.49
工程建设业务	7.15	19.14	14.79	13.07	12.34	14.62	16.10	20.31
租金业务	1.68	4.49	2.70	2.38	4.74	5.62	2.20	2.78
房地产销售	4.67	12.50	9.14	8.08	3.35	3.97	7.02	8.85
其他	1.54	4.12	2.57	2.27	0.79	0.93	1.26	1.58

合计	37.35	100.00	113.13	100.00	84.41	100.00	79.31	100.00
----	-------	--------	--------	--------	-------	--------	-------	--------

发行人近三年及一期主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	0.47	11.54	0.84	10.47	0.59	6.44	0.29	4.09
工程建设业务	0.96	23.54	1.21	15.02	1.03	11.22	1.78	24.71
租金业务	1.77	43.40	3.90	48.36	5.19	56.72	0.96	13.28
房地产销售	0.58	14.29	1.60	19.82	1.96	21.44	2.41	33.48
其他	0.30	7.23	0.51	6.33	0.38	4.17	1.76	24.44
合计	4.08	100.00	8.06	100.00	9.14	100.00	7.20	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
贸易业务	2.07	1.00	0.92	0.56
工程建设业务	11.84	7.57	7.67	9.94
租金业务	51.34	59.12	52.23	30.25
房地产销售	11.10	14.89	36.90	25.55
其他	16.09	16.58	32.58	58.35
主营业务毛利率	9.85	6.65	9.77	8.32

发行人主营业务主要包括贸易业务、工程建设业务、租金业务和房产销售四大业务板块。最近三年及一期，发行人实现主营业务收入分别为 86.50 亿元、93.55 亿元、121.19 亿元和 41.43 亿元。收入结构方面，发行人主营业务以贸易业务和工程建设业务为主。最近三年及一期，贸易业务板块收入分别为 53.02 亿元、63.77 亿元、84.78 亿元和 22.78 亿元，占主营业务收入比重分别为 61.30%、68.17%、69.96%和 55.00%；发行人工程建设业务板块收入分别为 17.88 亿元、13.37 亿元、16.00 亿元和 8.11 亿元，占主营业务收入比重分别为 20.67%、14.29%、13.20%和 19.57%；租金板块收入分别为 3.16 亿元、9.93 亿元、6.60 亿元和 3.45 亿元，占比分别为 3.65%、10.61%、5.44%和 8.33%；房产销售板块收入分别为 9.43 亿元、5.31 亿元、10.74 亿元和 5.25 亿元，占比分别为 10.90%、5.68%、8.86%和 12.68%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别 8.32%、9.77%、6.65% 和 9.85%，其中贸易业务板块毛利率分别为 0.56%、0.92%、1.00% 和 2.07%；工程建设业务板块毛利率分别为 9.94%、7.67%、7.57% 和 11.84%；租金板块毛利率分别为 30.25%、52.23%、59.12% 和 51.34%；房产销售板块毛利率分别为 25.55%、36.90%、14.89% 和 11.10%。

（二）发行人各业务板块经营情况

1、贸易业务

2013 年起，公司大规模拓展钢材、沥青等物资贸易，以配套自建项目为主，根据项目施工所需开展购销。随着市场的发展，公司贸易业务在满足下游施工企业需求基础上，进一步拓展了外部市场。2013 年 3 月，公司设立了南通沿海开发集团商贸有限公司（以下简称“沿海商贸”）；2015 年 7 月，公司新设沿海西本供应链南通有限公司（以下简称“西本供应链”），目前公司部分贸易业务采用线上交易方式。西本供应链是以互联网方式提供信息服务、数据交易、应用支持、信用管理、品牌认证与授权为业务核心的标准商品电子交易平台。

（1）业务模式

发行人建材贸易立足于基础设施建设业务，上游客户主要为上海、苏州、无锡、南通周边地区大型生产企业及贸易企业，下游客户主要为南通周边上海、苏南、南通等地的施工企业及贸易企业。发行人通过贸易业务的开展，一是优化收入结构、提升盈利能力；二是通过从原材料源头有效控制基础设施工程质量；三是搭建贸易平台，培育示范区贸易物流。

贸易业务采取以销定购的模式，具体流程为：①发行人与下游客户签订销售合同，确定数量、价格；②发行人根据所签合同向上游客户发送订单，并预付一定比例订金；③上游客户在备货后通知发行人支付余款；④发行人支付余款，供应商发出提货单。目前，贸易行业多数采用先款后货的交易模式。发行人在贸易行业针对不同的客户在货款结算方面有所差异。针对贸易公司客户，发行人需要在收到货款后再发放提货单据，控制产品价格波动及应收账款的风险。针对工程建设业务客户，发行人仅挑选央企、大型国有企业及部分特级资质施工企业进行

直供合作。针对前述优质施工企业客户，发行人在风险可控的条件下，可按合同进行供货，后支付钢材供应货款。发行人对于应收账款的账期较为严格，原则上不进行垫资。发行人以量换利润，对于长期合作工程施工企业也仅有少量应收账款。发行人内部设有不同类型客户的评定机制，用于支持企业业务发展，防范风险。

在定价模式上，发行人在合同订立日市场价格基础上，根据与下游客户谈判条件及市场行情适当加价，采购价格根据当日上游客户出厂价执行。通过以销定购的业务模式和加价销售的定价方式保证了毛利润空间，有助于规避商品价格波动风险。在结算模式上，发行人采购商品采取预付一定比例定金、余款结清发货的结算方式，预付定金比例一般为 20%-30%。

（2）盈利模式

贸易业务为市场化经营，发行人通过以销定购、合理定价的方式，确保贸易业务板块盈利。

（3）会计处理

向上游采购预付定金：

借：预付款项

贷：货币资金

现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”

向上游支付余款：

借：存货

贷：货币资金

现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”

下游客户提货：

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货

下游客户付款：

借：货币资金

贷：应收账款

现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”

（4）业务经营情况

公司贸易货种主要为建材、钢坯等，2018 年新增粮食类大豆、小麦、大麦等货种。最近三年及一期，贸易业务板块收入分别为 53.02 亿元、63.77 亿元、84.78 亿元和 22.78 亿元，占主营业务收入比重分别为 61.30%、68.17%、69.96% 和 55.00%，其中 2021 年起贸易收入大幅增长，主要是由于公司贸易业务量整体大幅增加；2022 年 1-6 月份，公司贸易收入大幅下降，一方面是受大宗商品价格大幅波动的影响，导致发行人为规避价格波动风险而主动减少贸易量，另一方面是由于疫情影响导致贸易供应链受阻。

发行人在南通市郊刘桥镇设立的欧冶物流南通双逸仓库，比邻通吕运河，码头、吊机等设施完备，目前仓库存货监管人为上海欧冶物流股份有限公司。上海欧冶物流股份有限公司为上海宝钢下属企业，银行给予的授信额度超百亿，有丰富的管理经验和较为完备的仓储管理控制体系。

发行人设置仓储基地的优势主要为：

第一、降低物流成本。由于仓储地比邻通吕运河，水路交通发达，较为适合大宗商品的装卸运输，相较于传统的公路运输，成本优势明显。以常州中天为例，通过水路运输，每吨钢的运输成本就从 34.5 元下降至 22.5 元。

第二、仓库所在地距离新规划的沪通铁路南通站的直线距离仅为 3 公里，根据政府部门的规划，该地区在沪通铁路通车后会打造成为物流集中区。

第三、仓库占地 80 余亩，规模较大，与南通市区的交通也十分便利，便于南通地区的客户上门提货；仓库内设有近万平方米的加工车间，可在车间内直接完成钢材构件的加工处理，提升产品的附加值。

报告期内公司主要贸易品种情况

单位：万吨、元/吨

时间	建材			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2019 年	113.81	3,480.68	113.44	3,513.02
2020 年	144.73	3,334.21	143.75	3,359.54
2021 年	108.80	4,593.35	109.84	4,623.54
2022 年 1-6 月	31.30	4,356.59	31.47	4,468.59
时间	钢坯			
	采购量	采购均价	销售量	销售均价
2019 年	22.74	3,141.47	22.74	3,160.35
2020 年	46.70	3,014.27	46.70	3,029.95
2021 年	72.78	4,226.29	72.78	4,248.65
2022 年 1-6 月	12.69	4,253.99	12.69	4,291.01

①上游客户

发行人螺纹钢、盘螺等钢材在 2014 年度主要采购于南通当地经销商。报告期内，随着钢材贸易规模快速增长，发行人拓展了与江苏沙钢集团、江苏永钢集团等大型钢企的合作。

发行人对于上游贸易商的合作要求较为严格，一般仅选择资信度较好、诚信度较高的大型贸易商合作或者永钢这类大型钢厂的贸易企业合作，总体的经营风险是可控的。

报告期内发行人主要贸易供应商情况

单位：万元、%

年度	供应商名称	主要采购商品	采购金额	占比	与发行人是否关联
2022 年 1-6 月	上海叶洋供应链管理有限公司	建材	27,023.30	14.19	否
	安徽信达钢业发展有限公司	钢坯	19,939.88	10.47	否
	江苏金创供应链管理有限公司	建材	16,657.63	8.75	否
	上海建发物资有限公司	钢坯	15,431.82	8.11	否

年度	供应商名称	主要采购商品	采购金额	占比	与发行人是否关联
	江苏永钢国际贸易有限公司	建材	10,154.38	5.33	否
	合计		89,207.01	46.85	
2021 年	安徽建工建筑材料有限公司	钢坯	94,974.52	11.31	否
	上海叶洋供应链管理有限公司	建材	89,065.10	10.61	否
	江苏峻丰国际贸易有限公司	建材	76,347.25	9.10	否
	杭州热联集团股份有限公司	钢坯	63,699.09	7.59	否
	江苏永钢国际贸易有限公司	建材	60,509.00	7.21	否
	合计		384,594.96	45.82	
2020 年	江苏鑫典钢业发展有限公司	建材	83,132.93	13.34	否
	江苏峻丰国际贸易有限公司	建材	65,591.02	10.52	否
	连云港渤登兴岸贸易有限公司	建材	34,276.35	5.50	否
	安徽建工建筑材料有限公司	钢坯	33,591.99	5.39	否
	江苏永钢集团有限公司	建材	33,227.40	5.33	否
	合计		249,819.68	40.08	
2019 年	江苏峻丰国际贸易有限公司	建材	103,273.99	20.41	否
	连云港渤登兴岸贸易有限公司	建材	32,257.80	6.38	否
	江苏永钢集团有限公司	建材	24,982.12	4.94	否
	江苏省镇鑫钢铁集团有限公司	建材	23,650.07	4.67	否
	江苏鑫典钢业发展有限公司	建材	17,807.80	3.52	否
	合计		201,971.78	39.92	

发行人钢材采购一般采用预付 20%-30% 订金、余款结清发货的结算方式；主要结算手段包括电汇、银行承兑汇票等。

②下游客户

发行人建材贸易销售客户主要为南通地区的贸易公司或者通州湾港区内的施工企业。业务主要采用以销定购的经营模式，故销售情况与采购情况匹配度较高。

报告期内发行人主要贸易客户情况

单位：万元、%

年度	客户名称	主要销售商品	销售金额	占比	与发行人是否关联
2022 年 1-6 月	上海建发物资有限公司	钢坯	21,670.86	9.51	否
	江苏雨花集团公司马鞍山分公司	钢坯	18,683.15	8.20	否
	中国建筑第八工程局有限公司	建材	16,772.02	7.36	否
	江苏雨花钢铁有限公司	钢坯	11,813.38	5.19	否

年度	客户名称	主要销售商品	销售金额	占比	与发行人是否关联
	南通宝星金属科技有限公司	建材	9,519.51	4.18	否
	合计		78,458.92	34.44	
2021年	江苏雨花集团公司马鞍山分公司	钢坯	167,429.74	19.75	否
	南通永泰宝嘉贸易有限公司	建材	44,840.63	5.29	否
	浙江语辉贸易有限公司	建材	42,356.17	5.00	否
	南通宝星金属科技有限公司	建材	34,130.13	4.03	否
	江苏鑫典钢业发展有限公司	钢坯	34,023.24	4.01	否
	合计		322,779.92	38.07	
2020年	江苏鑫典钢业发展有限公司	钢坯	70,762.91	11.10	否
	杭州裕伟钢铁有限公司	建材	39,577.44	6.21	否
	南通宝星金属科技有限公司	建材	35,032.70	5.49	否
	南通永泰宝嘉贸易有限公司	建材	29,227.34	4.58	否
	江苏筑建金属科技有限公司	建材	27,667.16	4.34	否
	合计		202,267.54	31.72	
2019年	东台市宝恒金属材料有限公司	建材	45,542.83	8.59	否
	南通宝星金属科技有限公司	建材	39,892.91	7.52	否
	江苏永泰宝嘉贸易有限公司	建材	28,912.24	5.45	否
	江苏玖恒物流有限公司	建材	22,405.35	4.23	否
	江苏鑫典钢业发展有限公司	钢坯	20,322.95	3.83	否
	合计		157,076.28	29.63	

以上发行人前五大客户之间无关联关系。

报告期内，贸易额占比靠前的客户江苏鑫典钢业发展有限公司、南通宝星金属科技有限公司、南通永泰宝嘉贸易有限公司目前经营情况正常。发行人对于上述客户未有进行垫资。

2、工程建设

发行人工程建设业务主要由通州湾控股负责实施，通州湾控股作为总包方，具体项目实施过程中的规划、施工、监理等工作由总包方向有资质的主体招标确定。2020年起，发行人子公司南通海通城市发展有限公司开始确认工程建设收入。

最近三年及一期，发行人在该板块实现收入分别为 17.88 亿元、13.37 亿元、16.00 亿元和 8.11 亿元，占主营业务收入比重分别为 20.67%、14.29%、13.20%

和 19.57%。实现毛利润 1.78 亿元、1.03 亿元、1.21 亿元和 0.96 亿元，分别占同期毛利润的 24.71%、11.22%、15.02%和 23.54%。

（1）业务模式

通州湾控股和通州湾投资受示范区管委会、示范区建设环保局等政府相关部门以及市级功能性平台公司委托，承建示范区内的城市基础设施建设项目。其中，示范区管委会及示范区建设环保局等政府相关部门主要委托公司对示范区内城市区域拆迁、公共公用设施、农路、农桥以及跨区域公路及道路等项目进行投资建设；市级功能性平台公司分别包括南通通州湾港城投资发展有限公司（以下简称“港城投资”）和南通新家园建设有限公司（以下简称“新家园建设”），分别委托公司对产业园区基础设施建设及其相关配套项目，以及城市道路、桥梁及相关配套设施进行投资建设。示范区管委会等政府相关部门及市级功能性平台公司均于 2012 至 2014 年间与通州湾控股签署了《工程项目建设协议书》，将示范区内的工程项目交由公司投资建设，按照工程建设项目完工进度或在项目竣工验收后，政府及市级功能性平台公司逐年向通州湾控股支付工程建设款，付款期限一般不超过 5 年。

（2）投资及盈利模式

公司工程建设业务的资金来源为收到业主单位支付的工程款、政府拨付的财政补贴以及外部融入资金。工程费支付方面，公司以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，并根据实际情况向施工方支付工程款。委托单位以投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项成本费用支出）的一定比例向发行人支付工程款。

（3）会计处理

项目建设成本支出：

借：存货

贷：银行存款

确认收入、结转存货：

借：银行存款或应收账款

贷：主营业务收入

借：主营业务成本

贷：存货

现金流量表记“经营活动现金流入-销售商品及提供劳务收到现金”、“经营活动现金流出-销售商品及提供劳务所支付的现金”。

（4）已完工工程建设项目情况

截至 2022 年 6 月末主要已完工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	受托方	总投资额	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年
1	园区景观绿化工程	2014-2018 年	通州湾投资	4,600.00	5,152.00	154.56	1,700.00	1,700.00	1,597.44
2	围垦南区水系建设工程	2014-2016 年	通州湾投资	1,700.00	1,904.00	1,904.00	-	-	-
3	围垦北区水系建设工程	2014-2017 年	通州湾投资	25,000.00	28,016.86	18,050.00	3,500.00	3,500.00	2,966.86
4	平海公路	2013-2019 年	通州湾投资	90,000.00	100,800.02	87,029.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
5	经一路、经二路、经三路、黄河路、海盐路、长江路	2014-2018 年	通州湾投资	75,000.00	86,709.62	4,335.48	20,000.00	20,000.00	20,000.00
6	海洋滩涂围垦工程（南区）吹填工程	2013-2016 年	通州湾投资	38,000.00	43,187.99	2,591.28	14,000.00	14,000.00	12,596.71
7	海洋滩涂围垦工程（北区）吹填工程	2013-2016 年	通州湾投资	32,000.00	36,274.03	4,979.00	11,000.00	11,000.00	9,295.03
8	翠竹路、春晓路、春来路、竹苑路、淮海路	2014-2018 年	通州湾投资	65,000.00	78,201.43	3,128.06	18,000.00	18,000.00	18,000.00
9	遥望港景观新闻	2016-2017 年	通州湾控股	27,252.51	30,522.81	23,420.81	2,400.00	2,400.00	2,302.00
10	乐海大道北段市政道路工程	2015-2016 年	通州湾控股	13,911.88	15,739.33	15,739.33	-	-	-
11	纳潮河西部总部经济园 F1、F2 地块	2015-2016 年	通州湾控股	13,025.76	14,588.85	8,643.85	2,000.00	2,000.00	1,945.00

12	通州湾通用机场建设项目跑道工程	2014-2017 年	通州湾控股	8,928.57	10,000.00	2,064.20	2,700.00	2,700.00	2,535.80
13	南通滨海园区文化艺术中心	2015-2017 年	通州湾控股	7,453.33	9,197.73	9,197.73	-	-	-
14	通州湾小学建设项目	2015-2016 年	通州湾控股	7,142.86	8,000.00	8,000.00	-	-	-
15	保税仓库	2016-2017 年	通州湾控股	6,147.54	7,148.23	7,148.23	-	-	-
16	通州湾示范区月湾路及学区路	2016-2018 年	通州湾控股	3,423.57	5,151.84	5,151.84	-	-	-
17	汽运中心	2014-2016 年	通州湾控股	3,159.82	3,539.00	3,539.00	-	-	-
18	通州湾示范区春江路东延段工程	2016-2017 年	通州湾控股	2,806.96	3,143.79	2,383.67	270.00	270.00	220.12
19	遥望港河水系贯通工程	2017-2018 年	通州湾控股	2,384.20	2,670.30	480.00	750.00	750.00	690.30
20	康泰路、黄海路北延工程	2016-2017 年	通州湾控股	2,075.00	2,324.00	1,597.31	250.00	250.00	226.69
21	近海东竖河整治工程	2016-2017 年	通州湾控股	1,964.29	2,200.00	2,088.00	50.00	50.00	12.00
22	健康产业园绿化景观工程	2017-2018 年	通州湾控股	1,869.64	2,094.00	1,476.93	210.00	210.00	197.07
23	邻里中心	2016-2017 年	通州湾控股	1,799.11	2,446.00	2,446.00	-	-	-
24	北三千河整治工程	2017-2018 年	通州湾控股	1,785.71	2,000.00	1,520.86	170.00	170.00	139.14
25	通州湾示范区南纳潮河整治工程	2015-2016 年	通州湾控股	1,696.43	1,900.00	1,602.00	100.00	100.00	98.00
26	三余水系建筑物提升改造二期	2015-2016 年	通州湾控股	1,401.79	1,570.00	1,240.00	110.00	110.00	110.00
27	通海大道给水工程	2017-2018 年	通州湾控股	1,246.43	1,396.00	1,396.00	-	-	-
28	围垦南区支河贯通	2015-2016 年	通州湾控股	1,160.71	1,314.00	1,314.00	-	-	-
合计				441,936.11	507,191.83	222,621.14	80,710.00	80,710.00	76,432.16

(5) 发行人主要在建项目情况

截至 2022 年 6 月末主要在建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	受托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	未来三年投资计划		
							2022 年	2023 年	2024 年
1	通州湾示范区三夹沙围区一期市政工程	通州湾投资	2019-2022	2021-2023	2.37	1.62	0.75	-	-
2	通州湾示范区三夹沙围区附属工程	通州湾投资	2020-2023	2021-2024	1.00	0.42	0.30	0.28	-
3	通州湾示范区三余人民医院改扩建工程	通州湾投资	2019-2023	2021-2024	1.10	0.39	0.38	0.33	-
4	三夹沙富足路、内港池支路（堤外路）、黄河路东延二期工程	通州湾投资	2020-2022	2021-2023	1.60	1.25	0.35	-	-
5	扶海路南延	通州湾投资	2019-2022	2021-2023	1.68	0.72	0.96	-	-
6	通州湾高级中学	通州湾投资	2019-2022	2021-2023	1.50	0.33	1.17	-	-
7	农村公路提档升级工程	通州湾投资	2019-2023	2021-2024	2.00	0.65	0.68	0.68	-
8	东安园区道路维修提升及局部管网改造工程	通州湾投资	2021-2023	2021-2024	1.36	0.51	0.50	0.35	-
9	现代纺织产业园江安路主干道工程	通州湾投资	2021-2023	2021-2024	1.60	0.61	0.77	0.22	-
10	三夹沙部分填海成陆拆除与海堤东延工程	通州湾投资	2021-2023	2021-2024	1.00	0.06	0.74	0.20	-
11	通州湾现代纺织产业园邻里中心配套工程项目	通州湾投资	2022-2024	2022-2025	3.70	0.28	1.72	1.00	0.70
12	通州湾示范区海新路南延、海明路南延、江达路工程	通州湾控股	2020-2023	2021-2024	1.37	0.52	0.42	0.43	-
13	柏海汇污水处理厂二期改扩建工程	通州湾控股	2021-2022	2021-2023	1.00	0.80	0.20	-	-
14	电子信息产业园纬二路、经七路、盛德路工程	通州湾控股	2022-2024	2022-2024	2.00	0.13	1.87	-	-
合计					23.28	8.29	10.81	3.49	0.70

（6）未来投资项目

除上述在建工程外，发行人拟建项目情况如下表所示。

截至 2022 年 6 月末发行人主要拟建项目明细表

单位：亿元、年

序号	项目名称	计划总投资	建设周期	未来三年投资计划		
				2022 年	2023 年	2024 年
1	通州湾示范区高端装备临港产业园东港池环路工程	2.69	2	1.00	1.69	-
2	通州湾示范区三港池供水管线建设工程	0.34	2	0.17	0.17	-
3	通州湾示范区平海公路污水管道改造工程	0.32	2	0.16	0.16	-
4	通州湾示范区高新电子信息产业园经二路工程	0.24	2	0.12	0.12	-
5	通州湾示范区苏通纺织园中间道路工程	0.20	2	0.10	0.10	-
6	通州湾示范区三余镇政府专职消防站工程	0.20	2	0.10	0.10	-
7	通州湾示范区现代纺织产业园海三路工程	0.16	2	0.10	0.06	-
8	通州湾实验幼儿园教学楼扩建工程	0.13	2	0.07	0.06	-
9	通州湾示范区高新电子信息产业园经六路工程	0.13	2	0.07	0.06	-
10	通州湾实验中学新建工程	1.90	2	0.50	1.40	-
11	通州湾示范区海堤风光带二期	1.80	2	0.90	0.90	-
12	通州湾示范区三夹沙作业区东港池内侧拆除成陆工程	1.68	2	0.80	0.88	-
	合计	9.79		4.09	5.70	

（7）工程代建业务合规性

《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等文件，关于地方政府债务管理的相关规定主要如下：

①《中华人民共和国预算法》

地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除《中华人民共和国预算法》另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

②《政府投资条例》

政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应，国家加强对政府投资资金的预算约束，政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金；安排政府投资资金应当平等对待各类投资主体。政府投资项目资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

③《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政

府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。

④《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）

督促相关部门、市县 government 加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。

加快政府职能转变，处理好政府和市场的关系，进一步规范融资平台公司融资行为管理，推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法依规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。

地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。

进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。

地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债，除国务院另有规定外，地方政府及其所属部门参与 PPP 项目、设立政府出资的各类投资基金时，不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。

⑤《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）

防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存

量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。

发行人与地方政府在业务、资产、人员、财务及机构上互相独立，发行人及其重要子公司不在国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7170家融资平台公司名单和银保监会政府融资平台公司名单（监管类）范围内，不属于地方政府融资平台。

发行人举借债务利用其自身主营业务收入进行偿还，地方政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务，发行人举借债务不涉及新增地方政府债务。

在政府代建业务中，委托方向发行人出具了项目委托建设文件，发行人据此组织项目投资建设、工程招标、签订工程发包合同、工程现场管理等事宜以及其他相关工作。项目委托建设文件未将政府债务转嫁给发行人，由发行人进行举借。政府未通过担保函、承诺函为工程建设业务融资提供增信，地方政府及其所属部门未以任何文件、会议纪要的形式要求发行人通过工程建设业务为政府举债或变相为政府举债。

综上所述，发行人工程建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、租金业务

公司资产运营业务目前由科教公司、滨海国资和城镇建设共同负责。最近三年及一期，公司租金收入分别为 3.16 亿元、9.93 亿元、6.60 亿元和 3.45 亿元，同期营业毛利率分别为 30.25%、52.23%、59.12%和 51.34 %，主要来自通州湾示范区内物业资产租赁收入。发行人的物业承租方主要为公众个人和各类企业公司。

（1）业务模式

科创城项目的运营主要由科教公司负责，项目内教育、配套宿舍用楼及相关企业孵化用楼按照“两免一减半”的政策吸引相关单位尽快落户，起始租金为每月每平方米 15 元，后续逐步递增；项目内配套商业用房租赁，按照起始租金为每月每平方米 25 元标准吸引商户入驻，后续租金逐步递增。科创城项目已建成教学楼、宿舍楼等总建筑面积 80 万平方米，入驻各类科创企业 100 余家，物业租赁协议一般一年一签，三个月一收，学生宿舍按 1,800 元/人/年、人才公寓按 1,500 元/套/月、办公教学按 28 元/平米/月收取。其中，学生宿舍租赁价格是政府指导价的上限；人才公寓、办公用房的租赁价格是平均价，基本符合市场价。在租赁前期对于入住户的优免政策有政府补贴。

滨海国资主要根据通州湾示范区规划以及自身发展要求建设标准厂房、办公楼、商铺等示范区配套物业载体，并将已建成的物业租赁给示范区内的企业、个人以及示范区管委会，收取租金及物业管理费用。租赁期限一般为 1 至 5 年，租赁价格主要根据周边地区市场价格确定，近年来租赁价格较为稳定。租赁定价参照市场价。

城镇建设负责科创城内创业园项目的运营，租赁资产主要是办公楼及公寓。创业园租赁协议大部分签一年。租金每季度收取一次，每次收取三个月，办公物业按 24 元/月/平方米、公寓按 2,500 元/套/月。租赁定价参照市场价。

（2）盈利模式

发行人在该板块的盈利主要是收取租金收入扣除管理及维持支出所形成。总体来看，随着通州湾示范区招商引资、入驻学校的增加以及自持物业不断完工并投入运营，公司租赁收入逐年增长。

（3）运营情况

截至 2022 年 6 月末公司主要自持物业运营情况

项目名称	可租赁总面积 (万平方米)	出租率 (%)	平均租金价格	权证号
精密机械厂房	1.42	100.00	9.00（元/月/平方米）	苏（2019）通州湾不动产第 0001006 号
南都新城	0.58	100.00	32.00（元/月/平方米）	苏（2019）通州湾不动产第 0000503 号、0000985 号
财富中心	1.23	85.75	18.00（元/月/平方米）	苏（2017）通州湾不动产权第 0000248 号
职工之家	5.82	89.24	店面：25.00（元/月/平方米）； 住宅：7.00-14.00（元/月/平方米）	苏（2022）通州湾不动产权第 0000201 号
科创城中央教学区	6.37	73.23	28.00（元/月/平方米）	苏（2019）通州湾不动产权第 0000039 号、苏（2018）通州湾不动产权第 0000119 号
科创城研究生公寓	5.90	100.00	1,800.00（元/人/年）	苏（2019）通州湾不动产权第 0000040 号
科创城科教服务中心	8.55	82.53	1,500.00（元/套/月）	苏（2018）通州湾不动产权第 0000480 号、苏（2017）通州湾不动产权第 0000149 号
科创城沿海创新基地西园	2.90	93.53	10.00（元/月/平方米）	苏（2017）通州湾不动产权第 0000152 号
科创城沿海创新基地东园	2.87	85.19	10.00（元/月/平方米）	苏（2018）通州湾不动产权第 0000656 号
科创城沿海高端制造西园	3.78	100.00	10.00（元/月/平方米）	苏（2017）通州湾不动产权第 0000235 号
科创城沿海高端制造东园	5.93	61.08	10.00（元/月/平方米）	苏（2017）通州湾不动产权第 0000150 号
创业园	3.34	60.00	办公：24.00（元/月/平方米）； 公寓：2,500.00（元/套/月）	南通滨海国用（2015）第 021003 号
南通•1895 文化创意产业园	1.65	57.45	15.82（元/月/平方米）	南通房权证第 130004343-47、54-55、68、79、82、93-96；130004403-06、13、15、4581、5060、36230-31、36-37、39、44、46、55-56、63、66-67、71、76、79、87、92、94、97、99；130006300、04-06；1300038785；1300039004 号；苏通

				国用（2013）第 02020002 号、地号 02-02-（007）-002-2
南通大厦非居楼	0.26	54.01	36.72（元/月/平方米）	南通房权证字第 12111803 号、12111805 号、12111806 号、12111808 号、12111809 号、12111810 号
新海通花园 17 幢	0.04	64.10	132.38（元/月/平方米）	苏（2018）南通市不动产权第 0031113 号、0031109 号、0031110 号、0031111 号、0031112 号
人民东路 8 号王府大厦	0.47	0.00	23.95（元/月/平方米）	南通产权证字第 130031278 号、130031274 号、130031275 号、130031276 号、130031277 号
旭日山庄	0.38	24.92	35.15（元/月/平方米）	苏（2017）南通市不动产权第 0004374 号、0004373 号
富贵园	0.18	55.25	47.08（元/月/平方米）	南通房权证字第 110025616-17 号，第 130031784-86 号
时运大楼	0.72	91.23	22.62（元/月/平方米）	南通房权证字第 71210340 号等 114 个
桃坞路	2.36	69.43	32.45（元/月/平方米）	南通房权证字第 130031941 号等 388 个
和平商厦	0.14	100.00	30.95（元/月/平方米）	南通房权证字第 130031629 号
机关加油站	0.05	100.00	22.59（元/月/平方米）	南通房权证字第 130031692 号
莘园大厦	0.55	69.11	18.88（元/月/平方米）	南通房权证字第 130031965 号等 32 个
七彩大厦	1.87	71.18	11.95（元/月/平方米）	南通房权证字第 130032066 号等 5 个
民防大楼、人防综合楼、孩儿巷、濠阳园	1.39	99.03	35.30（元/月/平方米）	南通房权证字第 130042359 号，第 130033700 号，南通房权证字第 130032173-74 号
八仙城	0.02	67.29	73.83（元/月/平方米）	南通房权证字第 150061058-60 号
青年西路 49 号	0.66	99.55	19.61（元/月/平方米）	南通房权证字第 140046267 号
金鳌坊	1.85	91.57	38.65（元/月/平方米）	南通房权证字第 140071205、06、07、08、09、10、11、12 号、南通房权证字第 140071185、86、87 号
盛和楼	0.24	100.00	25.86（元/月/平方米）	南通房权证第 130005479 号、南通房权证第 130005353 号

金桥大厦	1.95	100.00	17.35（元/月/平方米）	南通房权证字第 130031245 号
三元坊	0.05	100.00	64.75（元/月/平方米）	南通房权证第 140071194 号
海上名门	0.33	100.00	19.13（元/月/平方米）	海政房权证字第 20119631 号
北京二区 2 号楼 101-103、105	0.14	100.00	31.73（元/月/平方米）	京房权证丰字第 413626、30、38、40 号
北京二区 3 号楼 101、102	0.07	100.00	31.73（元/月/平方米）	京房权证丰字第 413837、41 号
滨江 1#楼	7.20	100.00	24.56（元/月/平方米）	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
滨江 4#楼	2.42	100.00	24.56（元/月/平方米）	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
滨江温泉别墅	0.59	100.00	28.14（元/月/平方米）	苏(2021)南通市不动产权第 0061650 号
合计	74.27			

4、房产销售

发行人于 2018 年度增加房产销售业务。该业务主要由下属子公司南通沿海开发集团城镇建设有限公司、江苏盛和房地产股份有限公司负责实施。

（1）房地产开发业务经营主体及开发资质

截至 2022 年 6 月末，发行人从事房地产开发业务的子公司为南通沿海开发集团城镇建设有限公司、江苏盛和房地产股份有限公司。其持有资质情况如下：

发行人合并范围从事房地产开发业务资质情况表

公司名称	业务资质许可	资质等级
南通沿海开发集团城镇建设有限公司	《房地产开发企业资质证书》	暂定贰级
江苏盛和房地产股份有限公司	《房地产开发企业资质证书》	壹级
南通盛和韵城置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	暂定贰级
启东盛和置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级
龙信海悦置业（如皋）有限公司	《房地产开发企业资质证书》	贰级

（2）房地产开发业务经营模式

发行人主要通过交易市场公开拍卖的模式（即“招拍挂”）模式获得土地使用权，业务范围全部在通州湾示范区。发行人房地产项目后续开发主要采用模式为：发行人仅负责融资、买地和销售，并通过公开招投标等方式外包给符合资质要求的专业设计公司或建筑施工公司进行设计或施工，由发行人支付设计费用或施工费用。

在业务采购方面，房地产开发业务需购买土地使用权并采购原材料，其中原材料主要包括钢材和水泥。对于土地使用权，发行人一般通过交易市场公开拍卖的方式获得土地使用权，分期付款比例及付款期限均根据具体的土地出让合同确定。对于钢材和水泥等原材料，发行人房地产开发业务采购以自行采购模式为主。

（3）房地产开发业务经营状况

最近三年及一期，发行人房产销售业务实现销售收入 9.43 亿元、5.31 亿元、10.74 亿元和 5.25 亿元，分别占同期营业收入的比例为 10.90%、5.68%、8.86% 和 12.68%，实现毛利润 2.41 亿元、1.96 亿元、1.60 亿元和 0.58 亿元，占当期毛

利润的比例分别为 33.48%、21.44%、19.82% 和 14.29%。

（4）项目开发区域

发行人目前开发项目全部在南通区域范围内，未有其他区域的项目。

（5）房地产项目情况

①已完工项目情况

截至 2022 年 6 月末已完工房地产项目情况表

单位：万元、万平方米

项目名称	总投资	可销售面积	已销售面积	已销售总额	销售进度	已回款情况	销售回款计划		
							2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年
沿海·十里蓝院	43,000.00	9.79	6.15	47,661.28	基本完成 去化	48,640.07	-	-	-
九里香堤二期	180,800.00	13.75	13.55	210,000.00	基本完成 去化	210,000.00	-	-	-
九里桃源	220,000.00	13.16	11.49	220,377.00	96%	220,124.86	532.54	8,218.22	-
合计	443,800.00	36.70	31.19	478,038.28	-	478,764.93	532.54	8,218.22	-

②在建项目情况

截至 2022 年 6 月末在建房地产项目情况表

单位：万元、万平方米

项目名称	开工时间	总投资	可销售面积	已销售面积	已销售总额	回款情况	销售进度
翰林府	2021.2	104,500.00	5.72	1.17	19,776.00	19,029.00	正常销售
睿园	2021.3	189,900.00	11.44	3.10	48,070.00	41,558.00	正常销售

合计	-	294,400.00	17.16	4.27	67,846.00	60,587.00	-
----	---	------------	-------	------	-----------	-----------	---

③拟建项目情况

截至 2022 年 6 月末，公司拟建房地产项目如下：

项目名称	建设期限（年）	总投资（亿元）
通州湾 TR20011 地块	6.00	23.00

5、其他

报告期，发行人其他业务收入分别为 3.01 亿元、1.17 亿元、3.08 亿元和 1.83 亿元，主要为工程监理、融资租赁以及酒店等业务。

八、发行人行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业状况

（1）城市基础设施建设行业状况

①我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设是城市经济发展和居民生活质量提高的重要前提，城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，我国城市化率以每年 1.50%-2.20%的速度增长，截至 2021 年末，中国城镇人口比例超过了 60.00%。城市已经成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 贡献率超过了 70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。而我国目前的城市基础设施水平相对较低，主要面临着城市基础设施供需矛盾突出、设施供应能力不足、仍未摆脱短缺困境；设施供应和服务质量不高；投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道；经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下等问题。

随着城市化进程的加快，城镇基础设施建设步伐的稳步推进，基础设施的投资将会十分强劲。同时，由于经济稳定发展，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。党的“十九大”报告提出，实施区域协调发展战略。以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化。从分类来看，基础设施建设行业的各子行业的增长速度远大于同期 GDP 的增长速度，显示出城市化、工业化给我国基础设施建设行业带来了不可多得的机遇。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

②南通市城市基础设施建设行业现状及前景

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，使全市公用基础设施有了长足的发展和巨大的变化。

南通市经济的增长拉动了南通市财政实力的增强，2021 年全市生产总值完成 11,026.90 亿元，增长 8.90%，全省排名第四，其增幅继续在全国保持前列。南通市将深入落实经济国际化战略，发挥地处“一带一路”和长江经济带交汇点优势，策应国家建设沿海沿江沿线经济带为主的纵向横向经济轴带、培育壮大若干重点经济区的战略部署，着力推进企业、城市、人才国际化，主动融入国家陆海内外联动、东西双向开放新格局，把南通建成长江入海口双向开放的重要门户基地、陆海统筹和江海联动的示范基地，发展更高层次的开放型经济。南通市将按照区域协调、城乡统筹、江海联动的总体发展思路，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展格局；加强与周边区域以及长三角地其他城市的沟通，融入上海 1 小时交通圈；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，实现多方式综合协调发展。

③南通市市区宅地出让历史成交情况

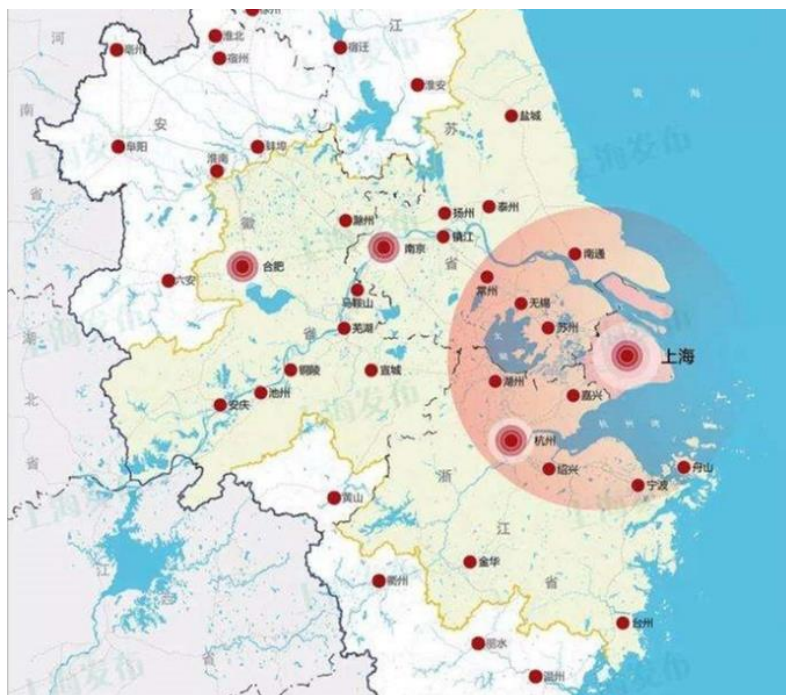
2017-2021 年度，南通市区住宅用地共出让成交土地 204 宗，成交总面积 1,193.59 万平米，成交总金额 1,615.01 亿元。从南通市区宅地出让的明细情况来看，2017-2021 年度，南通市区土地成交总量有所波动，成交总价保持相对平稳。

2017-2021 年度南通市区土地出让情况汇总表

单位：宗、万平米、亿元、元/平方米

项目/年度	成交总数量	成交土地面积	成交总价	平均土地价
2017 年	40	226.56	237.16	10,467.87
2018 年	52	309.49	305.42	9,868.49
2019 年	26	175.43	252.60	14,398.91
2020 年	39	244.43	420.37	17,197.97
2021 年	47	237.68	399.46	16,806.63
合计	204	1,193.59	1,615.01	13,530.69

南通地理区位图



（2）钢材贸易行业状况

①物资贸易行业发展现状

发行人的建材销售板块业务属于物资贸易行业中的生产资料贸易行业细分子行业，该行业是集物资贸易、仓储、运输、代理、信息服务等多种业务的复合型流通服务产业，涉及领域广，吸纳就业人数多，是国民经济的重要组成部分，并在促进生产、拉动消费、调整产业结构、转变经济发展方式和促进国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。

A、生产资料贸易行业背景

生产资料贸易行业的发展脱胎于我国经济由“计划向市场”的转变之中。上世纪 80 年代以前，由于我国实行高度集中的计划经济体制，多数产品都由国家统购统销，绝大多数企业和机构都没有权力在计划之外生产和采购，尤其是关乎国家投资建设的生产资料，因此，当时我国没有真正意义上的生产资料流通企业。在改革开放之后，随着国家的经济体制经历了从“计划商品经济”的市场孕育阶段，到“国家调节市场，市场引导企业”的市场发展阶段，再到现在“社会主义市场经济体制”的市场完善阶段，生产资料流通行业也经历了巨大的变化：先是各省市地方的物资厅、局应企业的需求，少量地调配较充足的物资；再到大型国企的销售和采购部门逐渐突破体制的约束，寻找商品物资的出路和供应；此后，以上机

构、部门纷纷脱离，改制成立专门的流通企业，专营生产资料贸易。当前我国规模最大的几家国有生产资料流通企业就是由此而来。

B、生产资料贸易行业市场环境

由于进行市场化改革较早，生产资料流通行业是一个市场化程度较高的行业。同时，因为该行业需要的长期投资资本不高，资金流转的速度较快，直接导致行业的进入门槛较低，所以吸引了大量的民营资本甚至跨国企业蜂拥而至，造成了投资主体多元化的局面。一方面，原有的国有生产资料流通企业这几年加大了改革与整合力度，得到了快速发展，如中国铁道物资总公司、浙江省物产集团公司、天津市物资集团总公司、百联集团有限公司、广东物资集团公司、安徽徽商集团有限公司等；另一方面，大批不同形式的股份合作制企业及民营企业发展速度更快，在生产资料流通中占据了重要地位，承担了大部分制造业产品的经销或买断分销。目前，生产资料流通领域呈现了国有为主导、民营为主体、外资快速进入的竞争局面。

C、生产资料贸易行业发展现状

近年来，随着中国经济的持续快速增长，流通行业规模不断扩大，并保持了较快的发展速度。消费品和生产资料流通活跃，且其销售总额增速均高于 GDP 增幅。近年，为了抵御不断蔓延的金融危机给我国经济带来的不利影响，政府先后实施了一系列宽松的财政和货币政策以及积极的流通政策，以带动生产资料市场和消费品市场的回暖，发挥生产环节和流通环节的相互促进作用。在国家促内需、保增长的政策拉动下，我国的国民经济呈现了逐步止跌企稳的态势，流通批发行业也保持了平稳的发展。

②钢铁行业总体运行情况

钢铁行业是国民经济的基础产业，是实现工业化的支撑产业，是国民经济和社会发展水平以及国家综合实力的重要标志，在整个国民经济中具有举足轻重的地位。钢铁行业作为基础原材料行业，顺周期性明显。受益于中国经济持续健康稳定发展，固定资产投资规模的扩大，钢材的需求量较大。2016 年以来，随着全球大宗商品价格回升，我国加快城镇化建设效果显现，与城镇化建设相关的建筑、机械、汽车、家电等用钢行业回暖，拉动了钢材需求，钢材价格出现回升。

根据中国海关总署的统计数据，2021 年，我国累计进口钢材 1,426.8 万吨，出口钢材 6,689.5 万吨，累计净出口钢材折合粗钢 4,300 万吨。按照 2021 年全年粗钢产量 10.33 亿吨计算，2021 年全国国内粗钢表观消费量在 9.9 亿吨左右，较 2020 年 10.36 亿吨左右的水平下降 4.4%，但表观消费量依然保持近 10 亿吨的绝对高数值。2021 年中国国内整体粗钢消费并未出现太大变化，下游行业粗钢用量相对平稳。

③钢材贸易行业发展现状与前景

A、钢材贸易行业的供需情况

钢材贸易行业受宏观经济环境、市场供需状况影响较大。我国目前总体上仍旧处于工业化和城市化的进程中，现阶段重工业主导的工业化特征没有改变，随着工业化、城镇化的推进，市场对钢铁的需求量依然会较大。我国钢铁工业需求持续增长的基本趋势没有改变，钢铁业仍有进一步发展的空间，目前存在的短时期供过于求是阶段性的、结构性的。从长期来看，中国经济的持续增长、固定资产投资的稳定增长将为国内钢材需求的增长提供有力支撑，全球经济在金融危机后缓慢恢复增长也将拉动中国钢材的出口。随着钢铁行业结构调整、淘汰落后产能、兼并重组等工作的逐步开展，国内市场的供需矛盾将有效缓解。

B、钢材贸易的竞争格局

目前中国钢材贸易行业稳定的竞争格局尚未形成，行业内企业数量超过 10 万家，集中度较低。初步形成了依靠资金、渠道及供应链集成等优势形成的覆盖全国的大型流通企业；地处钢材主要生产地、需求集中地或具有独特优势的大中型区域性流通企业；以及需求导向性明显的区域性或依托我国经济发达地区主要钢材市场建立的众多小微型钢贸企业。

目前大型流通企业资金实力雄厚，产业链均向上游延伸，经营品种广泛，与钢铁生产企业关系紧密，在供货渠道的稳定性和议价能力等方面具有较强优势。同时，大型流通企业的销售网络覆盖面广，仓储设施和物流配送体系发达，经营效率高，钢材年销售量一般在千万吨以上。区域性流通企业则依托位于钢厂所在地或钢材需求集中区域的优势，利用自身丰富的客户资源，在区域内构成一定的知名度，与上游钢厂和下游客户之间建立起较为稳定的长期合作关系，钢材年销

销售量一般在百万吨以上。小微型钢贸企业的客户集中度较低，资金实力弱，经营相对灵活。小微型钢贸企业中部分企业的经营模式为“低进高出”、“囤货待涨”；部分企业则多依托当地规模较大的钢材市场，获取信息及租用储存钢材必备的场地，同时开展“自营”与“代理”业务；部分企业资金规模小，抗风险能力低，多从事门槛较低的“搬砖”模式，即针对下游客户需求向上采购，以获取利润微薄的批零差收入。

未来，大型钢贸企业利用自身的资金优势，将逐步完善钢材上下游的产业链和供应链，与钢厂形成更加紧密的合作关系，增强议价能力，并通过建设物流配送基地为下游客户提供更好的服务，完成从一般钢材贸易商向钢材综合服务商的转变；部分小微钢贸企业在行业不景气和竞争加剧的环境下，将面临很高的被淘汰风险，但由于大型钢贸企业销售网络主要布局于全国一、二线城市，仍需要大量次级分销商直达终端客户，因此虽然钢贸行业的集中度将逐渐提高，但经营区域分散、服务对象多样化的小型钢贸企业仍有一定的生存空间。

C、钢材贸易行业的前景

过去伴随着中国经济的快速增长，钢铁行业拥有巨大的市场需求，钢材贸易业务快速发展。随着经济增速的减缓以及国内经济结构的调整，国内钢铁行业出现了产能过剩的情况，钢厂、钢贸商开始关注提升交易效率、降低交易成本，这为钢铁电子商务的发展提供了良好的契机。钢铁电子商务平台有利于中间渠道扁平化并对小众市场进行有效整合，同时减少市场交易信息不对称的问题，有效地帮助了钢铁行业整合上下游供需资源。在钢铁产能过剩、利润极微、需求低迷的背景下，传统钢贸商营销模式已经不适应形势要求，新兴的钢贸电商正在促进市场形成新的钢贸模式。

D、钢铁贸易行业同类竞争情况

发行人贸易业务成立时间较早，在南通本地国企下设贸易公司里属于先行者，拥有南通本地同类企业中最大的业务规模，较为齐全的产品门类，基本上涵盖螺纹钢、不锈钢、盘螺等建筑用钢材的所有品类。由于公司国有控股的所有权背景，公司在资金、资信等方面较其他钢材贸易企业具有一定优势，在业务拓展、原材料供应方面已经具备规模优势，在后续业务发展中已经获得先行优势。

（3）区域市场

1、南通市

南通市区域图



南通市位于江苏省东南部，长江入海口北岸，南与上海、苏州隔江相望，西与泰州市接壤，北与盐城市接壤。南通市地理位置优越，拥有长江岸线 226 公里、海岸线 210 公里。南通市区位优势明显，地处长江三角洲经济圈。南通市不断推动产业结构调整升级，由纺织服装、海工船舶、化工医药、电子信息、轻工食品、新能源等构成六大支柱产业。

2019-2021 年，南通市分别实现地区生产总值（GDP）9,383.39 亿元、10,036.31 亿元和 11,026.90 亿元，同比增速分别为 6.10%、4.70%和 8.90%，在 2020 年受到新冠疫情的影响下，南通市 GDP 增速较上年有所放缓，但 2020 年南通市地区生产总值首次突破万亿，在全省排名第 4 名，与上年持平。2021 年，南通市第一产业增加值 485.00 亿元，增长 4.50%；第二产业增加值 5,357.90 亿元，增长 9.80%；第三产业增加值 5,184.00 亿元，增长 8.30%。

2019-2021 年南通市一般公共预算收入稳中有升。从收入构成来看，近年税收收入占比较高，税收收入是当地财政收入的重要来源。财政支出方面，2019-2021 年南通市一般公共预算支出逐年增加。随着刚性支出增加，近年财政平衡率逐年下降。得益于南通市土地市场的活跃，2019-2021 年政府性基金收入

逐年增长。2021 年全市一般公共预算支出 1,122.23 亿元，同比上升 3.85%。从债务规模看，近年南通市地方政府债务余额逐年增长，但整体风险可控。

2019-2021 年南通市主要财政数据（亿元、%）

	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	710.18	639.30	619.26
其中：税收收入	572.90	523.23	507.55
税收收入占比	80.67	81.84	81.96
政府性基金预算收入	1,441.82	1,333.29	948.29
一般公共预算支出	1,122.23	1,080.50	972.64
政府性基金预算支出	1331.40	1,247.65	872.29
财政平衡率	63.28	59.17	63.67
地方政府债务余额	1,862.70	1,684.19	1,562.69

2021 年全市地方政府债务限额为 2,030.3 亿元，年末债务余额为 1,862.7 亿元。其中：一般债务限额为 872.2 亿元，专项债务限额为 1,158.1 亿元。

根据报告期内的南通市 2021 年预算报告，十三五期间南通债务管控成效明显。坚决守牢不发生重大风险的底线，建立督查考评、定期会办、财政承受能力评估论证等工作机制，杜绝新增隐性债务，全市债务综合监管系统建成运行，实现“实时、动态、在线”监管，债务规模及债务率实现“双下降”，全市域内未发生一例政府性债务风险事件。加大债券争取力度，调优债务结构，降低成本。

2、通州湾示范区

通州湾示范区行政区域图



通州湾示范区位于江苏省南通市东部沿海，面积 300 多平方公里，最深处可建设 30 万吨的深水港。通州湾示范区成立于 2012 年 2 月，远景规划面积 820 平方公里。2014 年 9 月，国务院正式发布的《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》中明确提出“推进通州湾江海联动开发”。2015 年 3 月，国家发改委复函江苏省政府批准同意设立“通州湾江海联动开发示范区”，标志着通州湾开发上升到国家战略层面。国家发改委批文中明确：加快通州湾示范区建设对于助推 21 世纪海上丝绸之路建设和长江经济带联动发展、深化长三角一体发展、提升江苏沿海开发水平、为全国江海联动开发探索路径、提供示范具有重要意义。通州湾示范区总体定位为：“长江经济带北翼桥头堡、江海联动现代物流集聚区、江海产业联动发展先导区、陆海统筹综合配套改革先行区”。

通州湾示范区是江苏沿海开发、南通陆海统筹改革试验的核心区和先导区，是“一带一路”和长江经济带两大国家战略的战略支点。通州湾示范区位于中国东部沿海中心节点，紧邻上海市，地处长三角核心区，是黄金水道和黄金海岸的交汇点。通州湾示范区的功能定位是：苏东门户、产业航母、海上新城；产业定位是：长三角地区的重型装备制造业集聚区，江苏沿海地区的主要能源基地，中国东部沿海地区的大型物流集散地，面向大上海的休闲宜居度假胜地。

通州湾示范区具有独特的综合开发优势，是国家级优质开发载体。区位优势独特，靠江靠海靠近上海，江海交汇，距离上海浦东和上海自贸区仅 1 小时车程。港口条件优越，采用挖入式港池建港模式，可形成 150 公里深水岸线、数百个

5~30 万吨级深水泊位、通过能力超 10 亿吨的综合性、现代化大型深水海港。土地资源丰富，0 米线以上沙体起围形成 450 平方公里土地，功能区划已经国务院批准为建设用海，具备港口、产业、城市综合性开发条件。江海联运便捷，可实现江海河水中转、海陆空多式联运，通过长江北支航道实现江海直达运输。生态环境优良，拥有多个天然原生态蓝色海湾，自然禀赋优越，环境承载能力强，PM2.5 常年保持在 50 左右。

（二）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

1、发行人的行业地位

发行人由南通市国资委出资组建，为市属一类企业。作为通州湾示范区基础设施建设的唯一投融资主体，发行人肩负落实江苏沿海开发战略、推进陆海统筹改革试验核心区、先导区建设的重任，得到了南通市政府的大力支持，其业务性质具有较强的垄断性。经过多次增资与资产注入，发行人注册资本已达 56 亿元，形成了以基础设施建设为核心、以建材贸易为辅助、以产业投资为驱动的多元化业务格局，在区域内具有较强的竞争优势和较高的行业地位。

2019 年，为理顺通州湾的开发建设体制，南通市政府主导了发行人资产重组。将原属于滨海园区管委会的相关资产注入发行人。在完成资产注入后，发行人将从事通州湾除港口建设外的基础设施、民生、科教城等领域的工程项目建设，强化业务专营，增加资产实力。后续南通市政府将在资金拨付、项目回款、土地资源等方面加大对发行人的政策倾斜，增强发行人的持续经营能力，从而加快通州湾的开发建设。

2、发行人竞争优势

（1）独特的区位优势

发行人主要承担通州湾示范区的开发建设，是南通市沿海开发战略的重要实施主体。南通是江苏省唯一的滨江临海城市，处于长三角一体化发展和江苏沿海大开发两大国家级发展战略的交汇点上，兼具两大战略的叠加优势。规划的通州湾示范区处于南通港现有的吕四和洋口两个沿海港区之间，是长三角北翼有待开

发的重要而稀缺的深水港口资源，区位优势显著。

（2）有力的政府支持

发行人是南通市市属一类企业，是通州湾开发的唯一主体，承担实施通州湾示范区建设开发、推进南通沿海开发战略的重要职责。为加快南通市港口经济发展，推进通州湾示范区建设，南通市政府在《关于组建南通沿海开发集团有限公司的批复》（通政复〔2012〕5号）中，明确提出沿海开发集团为国有独资公司，由市政府授权市国资委履行出资人职责，首期注册资本30亿元，第二期增资20亿元，第三期增加6亿元，已全部到位。报告期内，发行人分别获得财政补贴0.36亿元、3.18亿元和0.42亿元。

从可查询的公开总资产指标上看，发行人在南通市属城建类企业中排名第二。排名第一位的为南通城市建设集团有限公司（以下简称“南通城建”）。截至2021年末，南通城建总资产为1,053.07亿元，净资产为414.12亿元。2021年南通城建实现营业收入94.21亿元，实现净利润4.77亿元。截至2021年末，发行人总资产为797.03亿元，净资产为323.97亿元。2021年发行人实现营业收入121.19亿元，实现净利润1.89亿元。

根据南通市人民政府专题会议纪要（〔2014〕46号），发行人子公司南通通州湾科教产业投资有限公司履行通州湾科教城建设主体责任，实行封闭运作、单独核算，科教城内土地出让收益、入驻企业税费市和园区的地方留成、各级政策扶持资金、经营盈余均留成公司，专项用于科教城滚动开发；市财政每年在教育附加和科技发展资金中，按政策规定安排专项资金，用于科教板块硬件设施建设贴息、招才引智和办学补贴，在政府确定的产业发展资金预算中，对科教城科技创新、人才引进和教育产业发展等方面给予优先支持。2017-2020年，发行人共收到奖励资金、地税返还、专项发展经费等补贴资金5.87亿元。

2019年4月，南通市人民政府发布《市政府办公室关于计提通州湾开发建设专项资金的通知》（通政办发〔2019〕26号）。通知中明确，从2019年1月1日起将崇川区、港闸区、南通经济技术开发区和苏通园区范围内新出让经营性用地取得的土地出让按5%的比例提取通州湾开发建设专项资金。通州湾示范区在

2019-2020 年按 5%提取，2021 年以后按 10%提取。计提专项资金用于支持通州湾的基础设施建设。目前主要从事通州湾开发建设的主体除发行人外，另有南通滨海投资发展有限公司、南通通州湾港城投资发展有限公司。相关开发主体将根据政府拟定的开发建设规划开展相关建设工作。同时根据与政府的相关建设结算协议获得相应的开发建设收入。发行人需通过参与通州湾的项目开发建设获取建设收入。发行人获取专项资金的比例是不确定的。

（3）多元化的业务格局

发行人是由南通市政府授权南通市国资委履行出资人职责的市属一类企业，注册资本 56 亿元，主要从事投资和资产管理，参与通州湾示范区的规划研究、招商引资，项目投入、基础设施建设等工作。围绕通州湾示范区的开发建设，发行人加大产业投资和企业整合，不断完善城市功能配套职能，主营业务涵盖建材贸易、工程建设、地产销售、产业投资等，逐步构建了通州湾片区、平潮高铁城片区开发、金融贸易三大业务板块。多元化的业务格局有助于发行人分散市场风险，增强了发行人的整体风险抵御能力。

（4）良好的融资能力

此外，发行人拥有良好的商业信用，和众多金融机构均建立了密切、广泛的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人经营展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅融资渠道更为发行人未来展提供了有力的资金支持。

九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

（1）重大资产重组事项

根据南通市人民政府关于调整南通滨海园区控股发展有限公司等企业出资人的批复(通政复[2019]13 号)，发行人于 2019 年 3 月 29 日以无偿方式划入原南通市人民政府（授权南通滨海园区管理委员会履行出资人职责）完全控股的南通滨海园区控股发展有限公司（现名“江苏通州湾控股发展有限公司”）股权，并于

同期办理的工商变更手续。至此，江苏通州湾控股发展有限公司已经成为发行的全资子公司。发行人本次重组整合事项已经于 2019 年 3 月办理完成。

根据南通市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加南通沿海开发集团有限公司授权资产的通知(通国资发[2019]31 号)，发行人于 2020 年 9 月 28 日以无偿划入的方式整合原南通市人民政府国有资产监督管理委员会控股 51%的南通滨海投资发展有限公司股权，并于同期办理的工商变更手续。发行人本次重组整合事项已经于 2020 年 9 月办理完成。

根据南通市政府于 2020 年 5 月 7 日发布的《市政府关于沿海集团与文旅集团实施资产重组事项的批复》（通政复[2020]39 号），南通市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有文旅集团 100%股权无偿划转至沿海集团经营。发行人本次重组整合事项已经于 2020 年 6 月办理完成。

（2）管理层讨论及分析财务数据来源

发行人 2019 年和 2020 年均发生重大资产重组。发行人 2019 年审计报告将南通滨海园区控股发展有限公司（现名“江苏通州湾控股发展有限公司”）作为同一控制企业合并处理，并对 2018 年财务报表进行重述调整；发行人 2020 年审计报告将南通文化旅游产业发展集团有限公司、南通滨海投资发展有限公司作为同一控制企业合并处理，并对 2019 年财务报表进行重述调整。鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，因此本募集说明书中 2020 年财务数据来自于 2020 年审计报告期末数，2019 年财务数据来源于 2020 年审计报告的期初数。

（3）是否符合间隔期要求和业绩模拟计算的条件

鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，并非模拟报表，因此不适用发行人本期债券符合间隔期的相关要求，不适用业绩模拟计算的条件。

（4）关于重大资产重组前是否符合公开发行公司债券条件的说明

鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，因此重大资产重组前的最近三年平均可分配利润分别为 21,322.47 万元、13,910.06 万元和 10,585.74 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），发行人申请面向专业投资者公开发行不超过 20 亿元公司债券，预计发行人最近三年平均可分配利润不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人重大资产重组前符合公开发行公司债券的利息覆盖条件。

（5）重大资产重组对发行人的影响

重组前 2018 年度数据来源于 2018 年审计报告期末数，重组后 2018 年度数据来源于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年-2019 年以及 2020 年半年度联审审阅报告（中兴华阅字（2020）第 020013 号）。

单位：亿元

项目	重组前 2018 年度/年末数据	重组后 2018 年度/年末数据
流动资产	67.30	366.82
非流动资产	61.00	144.57
总资产	128.30	511.40
流动负债	27.32	131.79
非流动负债	60.57	175.58
总负债	87.89	307.37
所有者权益	40.41	204.03
资产负债率	68.50%	60.10%
营业收入	35.94	66.60
利润总额	0.83	2.00
净利润	0.80	1.26

本次重大资产重组后，发行人的总资产、总负债规模均大幅上涨，同时由于划入资产质量较好，发行人的资产负债率得到了大幅的改善。本次重大资产重组大幅提升了发行人的营业收入，使发行人的收入更加多元化，盈利能力有所提升。整体来看，本次重大资产重组后，发行人资产实力进一步增强，进一步拓宽了发行人的融资渠道，有效降低了发行人的融资成本，增强了发行人的偿债能力。

第五节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报表

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019-2021 年度经审计的年度财务报告和未经审计的 2022 年 1-6 月财务报表。由于发行人 2020 年发生重大资产重组，并作同一控制企业合并处理，因此本募集说明书中 2019 年数据来源于 2020 年审计报告的期初数。在阅读本募集说明书中财务报表的信息时，应当参阅发行人上述的报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。

（一）财务报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2015 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）会计政策变更

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1）新金融工具准则

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）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

公司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，公司选择不进行重述。

（2）新收入准则

财政部于 2017 年修订发布《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”），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，公司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。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。

（3）新租赁准则

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”），公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

新租赁准则完善了租赁的定义，公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期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。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

执行上述新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的主要变化和影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	617.61			
交易性金融资产			617.61	
可供出售金融资产	401,625.39	33,285.00		
其他权益工具投资			349,457.44	33,285.00
其他非流动金融资产			52,167.95	
预收款项	247,051.20		20,766.10	
合同负债			225,875.69	
其他流动负债			409.41	

2、投资性房地产计量模式变更

为了更加客观的反映发行人子公司江苏通州湾控股发展有限公司持有的投资性房地产真实价值，增强公司财务信息的准确性，对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本法计量模式变更为公允价值计量模式。该政策变更已于 2021 年 12 月经江苏通州湾控股发展有限公司董事会决议通过。

投资性房地产计量模式变更的主要影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
	合并报表	合并报表
投资性房地产	746,574.56	760,068.80
盈余公积		1,349.42
未分配利润		12,144.81

（三）会计估计变更

发行人在报告期内重要会计估计未发生变更。

（四）会计差错更正

发行人在报告期内未发生重大前期会计差错更正事项。

（五）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度合并及母公司财务报告已经由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告号为“中兴华审字（2020）第 020835 号”、“中兴华审字（2021）第 021383 号”和“中兴华审字（2022）第 021494 号”的标准无保留审计意见审计报告。中兴华会计师事务所具备证券、期货相关从业资格。发行人 2022 年半年度财务报表未经审计。

（六）合并财务报表范围变化情况**1、2019 年合并范围变化情况：**

根据通政复【2019】13 号《市政府关于调整南通滨海园区控股发展有限公司等企业出资人的批复》，南通市国资委持有的南通滨海园区控股发展有限公司（现名江苏通州湾控股发展有限公司）的股权无偿划转到本公司，本公司对南通滨海园区控股发展有限公司作为同一控制企业合并处理，并对 2018 年财务报表进行重述调整。

（1）2019 年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
----	------	------

序号	公司名称	取得方式
1	江苏通州湾控股发展有限公司	合并南通滨海 园区控股
2	南通新港城旅游开发有限公司	
3	南通新港城产业投资服务有限公司	
4	南通滨海园区国有资产经营管理有限公司	
5	南通通州湾汽车租赁有限公司	
6	南通海福同盛物业管理有限公司	
7	南通通州湾人力资源管理有限公司	
8	南通通州湾客运站务有限公司	
9	江苏通州湾渔业产业发展有限公司	
10	南通国开水利建设有限公司	
11	南通海融供应链管理有限公司	
12	通州湾融资租赁（江苏）有限公司	
13	南通海蓝湾码头有限公司	
14	南通通州湾市政绿化工程有限公司（原名南通新港城国际旅行社有限公司）	
15	江苏通州湾城市基础设施建设有限公司（曾用名：江苏通州湾投资开发有限公司）	投资设立
16	南通洋吕铁路开发建设有限公司	投资设立
17	南通海汇鑫铄产业投资合伙企业（有限合伙）	投资设立
18	江苏通州湾航空有限公司	投资设立

(2) 2019 年不再纳入合并范围的主体

公司名称	未纳入合并范围原因
江苏慧智云信息技术有限公司	注销

2、2020 年合并范围变化情况：

通国资发【2020】108 号《关于增加南通沿海集团开发集团有限公司授权资产的通知》，将南通市国资委持有的南通文化旅游产业发展集团有限公司 100% 的股权授权本公司持有。

通国资发【2019】31 号《关于增加南通沿海集团开发集团有限公司授权资产的通知》，将南通市国资委持有的南通滨海投资发展有限公司 51% 的股权授权

本公司持有。

本公司 2020 年度审计报告对南通文化旅游产业发展集团有限公司、南通滨海投资发展有限公司作为同一控制企业合并处理，并对 2019 年财务报表进行重述调整。

（1）2020 年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	南通文化旅游产业发展集团有限公司	合并南通文化旅游产业发展集团有限公司
2	南通市技术改造投资有限公司	
3	南通市南苑乡镇企业贸易公司	
4	南通名城建设投资有限公司	
5	江苏盛和房地产股份有限公司	
6	南通新宏基投资管理有限公司	
7	南通盛和韵城置业有限公司	
8	南通盛融置业有限公司	
9	南通一八九五文博产业发展有限公司	
10	南通嘉宝拍卖有限公司	
11	南通九天文化旅游产业投资有限公司	
12	南通滨江投资有限公司	
13	南通濠河旅游园景建设有限公司	
14	南通濠河国际旅行社有限公司	
15	南通古港文化旅游发展有限公司	
16	南通旭日山庄有限公司	
17	南通盛和物业经营管理有限公司	
18	南通国有不动产经营管理有限公司	
19	南通桃坞服饰城有限公司	
20	南通凤凰数字媒体产业有限公司	
21	南通西寺佛教文化展览馆有限公司	
22	江苏通州湾投资开发有限公司	合并南通滨海投资发展有限公司（现名江苏通州湾投资开发有限公司）
23	南通通州湾水利开发有限公司	
24	江苏通湾国际物流有限公司	
25	南通通州湾物资供应有限公司	

序号	公司名称	取得方式
26	江苏通州湾自来水有限公司	司)
27	南通海浦供应链管理有限公司	
28	南通海润水务有限公司	
29	南通通州湾花园景观工程有限公司	
30	南通科文企业管理有限公司	投资设立
31	南通市欣辉交通投资合伙企业（有限合伙）	投资设立
32	南通科云企业管理有限公司	投资设立
33	南通沿海铁路投资发展有限公司	投资设立
34	南通教育发展学院有限公司	投资设立
35	南通海广传媒有限公司	投资设立
36	南通市人才事务所有限公司	无偿划转
37	南通金控商业保理有限公司	投资设立
38	南通慧行汽车服务有限公司	无偿划转
39	南通近代第一城投资发展有限公司	无偿划转
40	南通再就业工程开发有限公司	无偿划转
41	南通助行康复用品有限公司	无偿划转
42	南通市新城市规划设计服务有限公司	无偿划转
43	南通新吉星咨询服务有限公司	无偿划转
44	南通数字城市科技发展有限公司	无偿划转
45	南通一博文化产业发展有限公司	无偿划转
46	南通通州湾开发建设有限公司	无偿划转
47	江苏海淼置业有限公司	无偿划转

(2) 2020 年不再纳入合并范围的主体

公司名称	未纳入合并范围原因
南通沿海世茂房地产开发有限公司	转让股权

3、2021 年合并范围变化情况

(1) 2021 年新纳入合并范围的主体情况

序号	公司名称	取得方式
1	江苏海瀚置业有限公司	投资设立

2	江苏海屿置业有限公司	投资设立
3	南通智慧充电网科技有限公司	投资设立
4	南通盛通置业有限公司	投资设立
5	南通和通置业有限公司	投资设立
6	龙信海悦置业（如皋）有限公司	投资设立
7	南通腾云入海信息科技有限公司	投资设立
8	南通柏海汇污水处理有限公司	投资设立
9	上海通湾实业有限公司	投资设立
10	南通通湾城市基础设施建设有限公司	无偿划转

（2）2021 年不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	未纳入合并范围原因
1	江苏通州湾航空有限公司	注销
2	南通通州湾客运站务有限公司	注销
3	南通海蓝湾码头有限公司	注销
4	南通新吉星咨询服务有限公司	吸收合并
5	南通数字城市科技发展有限公司	吸收合并
6	南通沿江港口锚泊调度有限公司	丧失控制权
7	南通出租汽车有限公司	丧失控制权

4、2022 年 1-6 月合并范围变化情况

（1）2022 年 1-6 月新纳入合并范围的主体。

序号	公司名称	取得方式
1	江苏海恒酒店管理有限公司	投资设立
2	南通通虞餐饮管理有限公司	投资设立

（2）2022 年 1-6 月不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	未纳入合并范围原因
1	南通海汇鑫铄产业投资合伙企业（有限合伙）	丧失控制权

二、最近三年及一期财务报表数据

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	654,029.31	425,925.38	830,156.92	987,526.62
交易性金融资产	4,853.55	69,073.17	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	617.61	5,675.84
应收票据	2,348.76	4,293.36	3,180.28	5,004.12
应收账款	468,567.47	445,619.23	346,480.54	307,004.72
预付款项	93,011.63	41,805.71	55,980.79	71,052.25
其他应收款	2,041,928.42	1,841,796.67	1,662,427.82	1,322,113.48
存货	2,837,263.54	2,971,260.79	2,603,304.33	2,208,333.58
持有待售资产	-	-	-	1,064.23
一年内到期的非流动资产	-	-	-	13,022.50
其他流动资产	30,847.72	34,894.25	32,607.27	50,095.42
流动资产合计	6,132,850.40	5,834,668.55	5,534,755.56	4,970,892.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	401,625.39	396,196.25
长期应收款	150,316.87	141,867.89	104,950.90	53,523.96
长期股权投资	138,231.55	136,428.97	93,790.79	114,018.88
其他权益工具投资	341,548.79	338,278.04		
其他非流动金融资产	46,796.93	47,056.48		
投资性房地产	905,752.97	851,846.93	746,574.56	458,503.88
固定资产	77,582.66	79,383.32	78,854.46	215,557.74
在建工程	360,072.16	286,727.65	102,906.00	71,171.11
无形资产	247,330.81	229,712.74	177,255.28	115,599.63
商誉	830.65	-	-	-
长期待摊费用	6,090.91	6,518.60	7,379.82	14,503.48
递延所得税资产	10,362.20	7,194.06	6,770.49	6,784.64
其他非流动资产	10,588.11	10,664.18	11,087.56	3,342.46
非流动资产合计	2,295,504.61	2,135,678.85	1,731,195.23	1,449,202.02
资产总计	8,428,355.01	7,970,347.40	7,265,950.79	6,420,094.78
流动负债：				
短期借款	815,999.13	440,243.10	412,611.00	555,293.00
应付票据	27,893.14	20,681.90	37,462.18	211,759.11
应付账款	153,204.86	211,563.78	133,900.75	202,924.39
预收款项	1,451.80	19,752.40	247,051.20	255,461.68

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付职工薪酬	3,718.92	4,289.93	3,680.56	2,785.71
合同负债	236,978.31	246,049.93		
应交税费	52,116.56	48,633.32	47,728.96	35,676.35
其他应付款	277,168.68	261,328.10	320,096.23	198,453.79
一年内到期的非流动负债	466,485.03	580,235.66	293,418.77	711,895.36
其他流动负债	8,766.12	9,662.76	-	-
流动负债合计	2,043,782.55	1,842,440.89	1,495,949.64	2,174,249.37
非流动负债：				
长期借款	1,736,223.00	1,621,312.46	1,572,658.49	1,046,755.54
应付债券	978,723.70	988,479.91	1,015,021.88	743,085.92
长期应付款	266,084.30	220,863.88	186,816.22	163,427.70
递延收益	8,341.39	8,532.90	4,845.51	871.13
递延所得税负债	49,237.01	49,032.74	43,620.74	27,282.82
非流动负债合计	3,038,609.40	2,888,221.89	2,822,962.84	1,981,423.12
负债合计	5,082,391.96	4,730,662.78	4,318,912.49	4,155,672.50
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（或股本）	560,000.00	560,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	2,299,343.32	2,225,332.78	2,074,432.84	1,560,951.98
其他综合收益	104,387.90	103,775.09	89,447.87	41,463.58
专项储备	3,681.30	3,253.16		
盈余公积	3,681.22	3,323.85	1,974.42	-
未分配利润	153,312.38	148,657.80	123,060.31	115,555.00
归属于母公司所有者权益合计	3,124,406.12	3,044,342.68	2,788,915.45	2,217,970.56
少数股东权益	221,556.93	195,341.95	158,122.86	46,451.73
所有者权益合计	3,345,963.05	3,239,684.63	2,947,038.30	2,264,422.29
负债和所有者权益总计	8,428,355.01	7,970,347.40	7,265,950.79	6,420,094.78

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	414,262.08	1,211,882.58	935,518.74	865,029.02
其中：营业收入	414,262.08	1,211,882.58	935,518.74	865,029.02
二、营业总成本	413,391.05	1,223,333.76	937,332.05	888,317.96
其中：营业成本	373,464.99	1,131,253.31	844,110.19	793,075.13
税金及附加	4,901.50	9,675.50	9,019.71	7,838.23
销售费用	1,549.25	3,552.21	5,914.86	16,267.97
管理费用	12,391.59	31,277.85	30,462.32	35,284.25

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	21,083.72	47,574.90	47,824.97	35,852.37
加：其他收益	9,683.95	31,760.20	3,617.60	29,874.63
投资收益（损失以“-”号填列）	4,187.54	11,563.65	29,072.23	16,707.85
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15.23	-2,089.46	-57.72	478.09
资产减值损失	-1.89	-488.82	-4,595.57	-2,575.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-474.59	-2,385.32		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	19.72	719.68	-835.96	3,395.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,300.99	27,628.74	25,387.27	24,591.95
加：营业外收入	2,028.79	2,350.33	1,879.10	1,826.12
减：营业外支出	643.41	731.34	344.04	417.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,686.37	29,247.74	26,922.34	26,000.83
减：所得税费用	3,700.26	10,343.47	8,065.64	10,406.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,986.11	18,904.27	18,856.70	15,594.79
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,986.11	18,904.27	18,856.70	15,594.79
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,449.77	14,121.30	10,585.74	13,910.06
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,536.34	4,782.97	8,270.96	1,684.73

3、合并现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	413,032.05	1,174,128.22	960,489.04	1,100,449.18
收到的税费返还	3,073.28	8,072.06	4,383.28	5,003.85
收到其他与经营活动有关的现金	232,808.71	211,479.38	220,290.58	136,223.55
经营活动现金流入小计	648,914.04	1,393,679.66	1,185,162.89	1,241,676.58

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	429,758.48	1,420,939.32	1,114,324.73	958,225.90
支付给职工以及为职工支付的现金	14,017.70	27,436.47	25,169.51	28,011.49
支付的各项税费	23,264.72	25,566.43	28,195.34	29,272.62
支付其他与经营活动有关的现金	435,678.02	64,665.95	66,413.15	236,186.15
经营活动现金流出小计	902,718.92	1,538,608.17	1,234,102.72	1,251,696.15
经营活动产生的现金流量净额	-253,804.88	-144,928.52	-48,939.83	-10,019.57
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	66,061.37	10,899.91	18,452.59	17,685.98
取得投资收益收到的现金	1,326.96	11,033.86	16,983.68	7,273.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18.16	3,179.16	34,788.95	10,371.90
收到其他与投资活动有关的现金	3,236.45	74,843.93	31,603.49	89,761.41
投资活动现金流入小计	70,642.94	99,956.85	101,828.70	125,093.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	144,868.63	280,482.22	213,285.59	42,947.90
投资支付的现金	5,111.20	113,157.40	74,952.20	35,118.60
支付其他与投资活动有关的现金	13,449.04	335,163.94	42,442.29	-
投资活动现金流出小计	163,428.86	728,803.56	330,680.08	78,066.50
投资活动产生的现金流量净额	-92,785.92	-628,846.70	-228,851.38	47,026.69
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	93,800.00	234,028.64	169,841.57	46,630.00
取得借款收到的现金	1,337,208.00	1,406,340.27	1,528,014.80	1,678,136.03
收到其他与筹资活动有关的现金	58,339.16	108,080.00	166,084.92	-
筹资活动现金流入小计	1,489,347.16	1,748,448.91	1,863,941.29	1,724,766.03
偿还债务支付的现金	891,815.04	1,130,093.71	1,412,841.25	936,105.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,121.81	153,144.31	154,718.74	137,998.92
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,943.20	71,365.46	191,092.14
筹资活动现金流出小计	970,936.85	1,291,181.22	1,638,925.45	1,265,196.93
筹资活动产生的现金流量净额	518,410.31	457,267.69	225,015.84	459,569.10
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	171,819.51	-316,507.52	-52,775.37	496,576.22
加：期初现金及现金等价物的余额	334,344.30	650,851.83	703,627.20	207,050.98
六、期末现金及现金等价物的余额	506,163.82	334,344.30	650,851.83	703,627.20

(二) 母公司财务报表

1、资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
----	-------------	---------	---------	---------

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	292,010.50	21,764.11	145,125.86	276,604.84
应收账款	290.00	230.00		
预付款项	598.56	64.95	9.39	6.49
其他应收款	2,060,360.56	1,411,937.35	967,830.46	616,972.75
存货	324,549.72	324,549.72	324,549.72	117,032.97
其他流动资产	-	-	-	28,000.00
流动资产合计	2,677,809.35	1,758,546.13	1,437,515.43	1,038,617.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	33,285.00	33,125.00
长期股权投资	1,461,416.08	1,461,396.08	1,458,326.97	820,441.57
其他权益工具投资	28,285.00	28,285.00		
固定资产	153.43	175.46	198.31	139.19
无形资产	40.55	52.52	74.66	96.81
长期待摊费用	-	3.73	430.17	576.21
非流动资产合计	1,489,895.06	1,489,912.78	1,492,315.11	854,378.77
资产总计	4,167,704.41	3,248,458.91	2,929,830.54	1,892,995.83
流动负债：				
短期借款	451,100.00	186,100.00	175,000.00	131,500.00
应付账款	2,778.82	118.76	36.67	30.27
应付职工薪酬	571.24	578.24	506.66	151.31
应交税费	2.77	146.55	460.16	161.36
其他应付款	782,724.70	286,164.51	101,503.33	51,320.76
一年内到期的非流动负债	212,274.75	85,298.21	51,688.00	248,709.00
流动负债合计	1,449,452.29	558,406.26	329,194.81	431,872.70
非流动负债：				
长期借款	457,350.00	344,300.00	306,800.00	217,488.00
应付债券	409,298.29	519,054.50	469,179.38	299,027.36
长期应付款	21,340.96	-		
非流动负债合计	887,989.25	863,354.50	775,979.38	516,515.36
负债合计	2,337,441.54	1,421,760.76	1,105,174.20	948,388.06
所有者权益：				
实收资本	560,000.00	560,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,245,102.16	1,245,102.16	1,305,102.16	453,174.66
盈余公积	2,319.09	1,974.42	1,974.42	-
未分配利润	22,841.63	19,621.57	17,579.77	-8,566.88
所有者权益合计	1,830,262.87	1,826,698.15	1,824,656.35	944,607.77
负债和所有者权益总计	4,167,704.41	3,248,458.91	2,929,830.54	1,892,995.83

2、利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	36,643.81	57,502.19	54,235.43	33,211.46
减：营业成本	-	58,641.99	-	-
税金及附加	88.94	88.44	430.30	270.83
管理费用	997.78	2,932.96	2,345.55	1,312.15
财务费用	32,017.15	55,620.59	49,032.08	39,291.37
加：其他收益	-	0.05		
投资收益	63.78	3,313.12	25,971.24	440.68
资产减值损失	-	-	-7.50	194.09
信用减值损失	-4.56	6.50		
资产处置收益	5.09			
营业利润	3,604.24	2,179.87	28,391.24	-7,028.12
加：营业外收入	0.07	0.01	0.10	0.16
减：营业外支出	39.58	138.08	80.22	90.35
利润总额	3,564.72	2,041.80	28,311.13	-7,118.31
减：所得税	-	-	-	-
净利润	3,564.72	2,041.80	28,311.13	-7,118.31

3、现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,890.37	33.01	41,943.29	26,377.16
收到其他与经营活动有关的现金	496,560.25	333,212.09	53,312.75	15,605.26
经营活动现金流入小计	533,450.62	333,245.10	95,256.05	41,982.42
购买商品、接受劳务支付的现金	10,908.26	-	1.38	69.30
支付给职工以及为职工支付的现金	536.41	1,850.49	1,195.46	1,072.89
支付的各项税费	412.89	855.48	796.90	409.85
支付其他与经营活动有关的现金	648,580.71	540,704.77	338,753.21	233,021.18
经营活动现金流出小计	660,438.27	543,410.75	340,746.95	234,573.22
经营活动产生的现金流量净额	-126,987.65	-210,165.65	-245,490.90	-192,590.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,000.00	-	2,550.00	-
取得投资收益收到的现金	63.78	2,944.01	2,660.32	440.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15.20			
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	29,827.91	26,480.30
投资活动现金流入小计	1,078.98	2,944.01	35,038.23	26,920.98
购建固定资产、无形资产和其他	13.01	80.71	77.93	88.89

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
长期资产支付的现金				
投资支付的现金	1,020.00	300.00	33,020.00	16,200.00
投资活动现金流出小计	1,033.01	380.71	33,097.93	16,288.89
投资活动产生的现金流量净额	45.97	2,563.30	1,940.31	10,632.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	60,000.00	-
取得借款收到的现金	805,000.00	501,300.00	408,745.00	502,618.80
筹资活动现金流入小计	805,000.00	501,300.00	468,745.00	502,618.80
偿还债务支付的现金	388,609.04	369,488.00	303,209.00	65,634.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,042.89	47,731.39	53,073.14	36,769.69
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	391.25	-
筹资活动现金流出小计	407,651.93	417,219.39	356,673.39	102,403.69
筹资活动产生的现金流量净额	397,348.07	84,080.61	112,071.61	400,215.11
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	270,406.39	-123,521.74	-131,478.99	218,256.39
期初现金及现金等价物余额	21,604.11	145,125.86	276,604.84	58,348.45
六、期末现金及现金等价物余额	292,010.50	21,604.11	145,125.86	276,604.84

（三）主要财务指标

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告，对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行讨论与分析。为完整反映公司的实际情况和财务实力，管理层将基于合并口径财务数据进行分析与讨论。

近三年及一期的主要财务指标

主要财务指标	2022 年 6 月末/1-6 月	2021 年末/年度	2020 年末/年度	2019 年末/年度
总资产（亿元）	842.84	797.03	726.60	642.01
总负债（亿元）	508.24	473.07	431.89	415.57
全部债务（亿元）	428.92	365.10	351.54	342.96
所有者权益（亿元）	334.60	323.97	294.70	226.44
营业总收入（亿元）	41.43	121.19	93.55	86.50
利润总额（亿元）	1.57	2.92	2.69	2.60
净利润（亿元）	1.20	1.89	1.89	1.56
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.81	1.22	0.00	0.10
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.54	1.41	1.06	1.39

元)				
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-25.38	-14.49	-4.89	-1.00
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-9.28	-62.88	-22.89	4.70
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	51.84	45.73	22.50	45.96
流动比率（倍）	3.00	3.17	3.70	2.29
速动比率（倍）	1.61	1.55	1.96	1.27
资产负债率（%）	60.30	59.35	59.44	64.73
债务资本比率（%）	56.18	52.98	54.40	60.23
营业毛利率（%）	9.85	6.65	9.77	8.32
总资产报酬率（%）	0.45	1.07	1.14	1.33
加权平均净资产收益率（%）	0.36	0.61	0.72	0.84
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.25	0.39	-	0.06
EBITDA（亿元）	3.93	8.98	9.01	8.62
EBITDA 全部债务比（%）	0.92	2.46	2.56	2.51
EBITDA 利息倍数（倍）	0.47	0.59	0.58	0.60
应收账款周转率（次）	0.91	3.06	2.86	3.95
存货周转率（次）	0.13	0.41	0.35	0.49
总资产周转率（次）	0.05	0.16	0.14	0.18

注：2022 年 1-6 月相关指标未经年化

上述财务指标计算方法如下：

1. 扣除非经常性损益后的净利润=净利润-（投资收益+公允价值变动损失+资产减值损失+信用减值损失+资产处置收益+营业外收入-营业外支出）*（1-企业所得税率）
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4. 资产负债率=负债合计/资产合计
5. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
6. 全部债务=长期借款+应付债券+应付融资租赁款+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
7. 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
8. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
9. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
10. EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
11. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
12. 存货周转率=营业成本/存货平均余额
13. 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
14. 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

三、管理层讨论与分析

（一）资产结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末资产结构数据表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,132,850.40	72.76	5,834,668.55	73.20	5,534,755.56	76.17	4,970,892.76	77.43
非流动资产	2,295,504.61	27.24	2,135,678.85	26.80	1,731,195.23	23.83	1,449,202.02	22.57
资产合计	8,428,355.01	100.00	7,970,347.40	100.00	7,265,950.79	100.00	6,420,094.78	100.00

报告期各期末，发行人总资产规模分别为 6,420,094.78 万元、7,265,950.79 万元、7,970,347.40 万元和 8,428,355.01 万元，总体呈现不断增长趋势。报告期内发行人总资产规模不断扩大，一方面是发行人报告期内的重大资产重组所致；另一方面是发行人业务发展所致。

报告期末，发行人流动资产占资产总额的比例分别为 77.43%、76.17%、73.20% 和 72.76%，非流动资产占资产总额的比例分别为 22.57%、23.83%、26.80% 和 27.24%。

1、流动资产结构分析

报告期末流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 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	654,029.31	7.76	425,925.38	5.34	830,156.92	11.43	987,526.62	15.38
交易性金融资产	4,853.55	0.06	69,073.17	0.87				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	617.61	0.01	5,675.84	0.09
应收票据	2,348.76	0.03	4,293.36	0.05	3,180.28	0.04	5,004.12	0.08
应收账款	468,567.47	5.56	445,619.23	5.59	346,480.54	4.77	307,004.72	4.78
预付款项	93,011.63	1.10	41,805.71	0.52	55,980.79	0.77	71,052.25	1.11
其他应收款	2,041,928.42	24.23	1,841,796.67	23.11	1,662,427.82	22.88	1,322,113.48	20.59

存货	2,837,263.54	33.66	2,971,260.79	37.28	2,603,304.33	35.83	2,208,333.58	34.40
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	1,064.23	0.02
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	13,022.50	0.20
其他流动资产	30,847.72	0.37	34,894.25	0.44	32,607.27	0.45	50,095.42	0.78
流动资产合计	6,132,850.40	72.76	5,834,668.55	73.20	5,534,755.56	76.17	4,970,892.76	77.43

报告期各期末，发行人流动资产分别为 4,970,892.76 万元、5,534,755.56 万元、5,834,668.55 万元和 6,132,850.40 万元，占当期资产总额的比例分别为 77.43%、76.17%、73.20% 和 72.76%。从发行人流动资产结构来看，货币资金、应收账款、其他应收款和存货是主要组成部分。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人货币资金账面价值分别为 987,526.62 万元、830,156.92 万元、425,925.38 万元和 654,029.31 万元，占总资产的比例分别为 15.38%、11.43%、5.34% 和 7.76%。发行人货币资金主要为银行存款。

截至 2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末减少 404,231.54 万元，降幅为 48.69%，主要系当期项目建设支出及购入土地资产等支出较多现金所致。截至 2022 年 6 月末，发行人货币资金较 2021 年末增加了 228,103.93 万元，增幅为 53.55%，主要是因为 2022 年上半年发行了 34 亿元的 SCP 和 PPN。整体来看，报告期内货币资金有一定下降趋势，但公司注重流动性管理，始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金规模，能够保障正常经营活动的开展。

报告期末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.79	0.00	2.79	0.00	5.84	0.00	29.94	0.00
银行存款	506,291.03	77.41	251,959.30	59.16	639,630.75	77.05	708,572.55	71.75
其他货币资金	147,735.49	22.59	173,963.29	40.84	190,520.33	22.95	278,924.12	28.24
合计	654,029.31	100.00	425,925.38	100.00	830,156.92	100.00	987,526.62	100.00

截至 2022 年 6 月末，因用于票据保证金、借款质押等使用受限的货币资金为 147,865.49 万元。除其他货币资金外，银行存款中存在 130.00 万元的资金质

押。

（2）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 307,004.72 万元、346,480.54 万元、445,619.23 万元和 468,567.47 万元，分别占总资产的比例为 4.78%、4.77%、5.59% 和 5.56%。发行人应收账款主要为工程施工业务项下产生的应收款。

截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 99,138.69 万元，增幅为 28.61%，主要系发行人对通州湾示范区财金局的应收项目建设款增加较多所致；截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款较 2021 年末增加 22,948.25 万元，增幅 5.15%。报告期内，发行人应收账款余额呈上升趋势。

发行人应收款项坏账准备计提标准如下：

发行人将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 5 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经融资人按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过（且包含）500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

②按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	除关联方、政府、内部员工往来以外的账龄组合
无风险组合	关联方、政府、内部员工往来余额组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法计提坏账准备

无风险组合	不计提坏账准备
-------	---------

按账龄分析法计提坏账准备的标准

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）	1.00	1.00
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3—4 年	20.00	20.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

2019-2021 年末应收账款分类列示

单位：万元

种类	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,414.02	1,414.02	1,174.90	1,174.90	1,027.70	1,027.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	448,603.44	2,984.21	347,215.98	735.44	307,357.16	352.44
其中：账龄组合	122,533.20	1,570.19	47,442.90	735.44	23,099.84	352.44
无风险组合	324,656.22	0.00	299,773.08	0.00	284,257.32	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	177.86	177.86
合计	450,017.46	4,398.23	348,390.88	1,910.34	308,562.72	1,557.99
账面价值	445,619.23		346,480.54		307,004.72	

截至 2021 年末发行人按欠款方归集的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占应收账款 账面余额比 例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	311,599.62	1 年以内，1-4 年	69.46
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	12,516.40	1 年以内，1-3 年	2.79
泰兴市成兴国有资产经营投资有	非关联方	12,500.00	1 年以内	2.79

限公司				
中国建筑一局（集团）有限公司	非关联方	10,805.39	1 年以内，1-3 年	2.41
江苏瀛洲发展集团有限公司	非关联方	8,335.00	1 年以内	1.86
合计		355,756.41		79.31

截至 2022 年 6 月末发行人按欠款方归集的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占应收账款 账面余额总 额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	313,233.04	1 年以内，1-4 年	66.41
江苏南通二建集团有限公司	非关联方	21,800.00	1 年以内	4.62
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	13,395.20	1 年以内，1-3 年	2.84
泰兴市成兴国有资产经营投资有限公司	非关联方	10,000.00	1 年以内	2.12
中国建筑一局（集团）有限公司	非关联方	7,962.87	1 年以内，1-3 年	1.69
合计		366,391.11		77.68

(3) 预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 71,052.25 万元、55,980.79 万元、41,805.71 万元和 93,011.63 万元，占总资产的比例分别为 1.11%、0.77%、0.52% 和 1.10%。预付款项主要为贸易业务项下对上游客户预付的采购订金。发行人预付款项余额波动主要为时点余额的变动。

截至 2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末减少 14,175.08 万元，降幅为 25.32%；截至 2022 年 6 月末，发行人预付款项较 2021 年末增加 51,205.92 万元，增幅 122.49%，主要系增加对安徽信达钢业发展有限公司和上海建发物资有限公司的预付货款较多所致。发行人预付款项余额波动主要为时点余额的变动。

截至 2021 年末前五大预付款项明细情况表

单位：万元、%

债务人名称	金额	账龄	占总额比例
南通市通州区地产发展中心	24,144.34	1 年以内	57.75
上海叶洋供应链管理有限公司	3,786.96	1 年以内	9.06

上海建发物资有限公司	2,964.48	1 年以内	7.09
上海找钢网信息科技股份有限公司	1,240.53	1 年以内	2.97
山东博交经贸有限公司	1,058.75	1 年以内	2.53
合计	33,195.06		79.40

截至 2022 年 6 月末前五大预付款项明细情况表

单位：万元、%

债务人名称	金额	账龄	占总额比例
南通市通州区地产发展中心	29,024.06	1 年以内	31.20
安徽信达钢业发展有限公司	14,347.85	1 年以内	15.43
上海建发物资有限公司	10,200.92	1 年以内、1-2 年	10.97
杭州热联集团股份有限公司	5,670.49	1 年以内	6.10
安徽首矿大昌金属材料有限公司	5,038.82	1 年以内	5.42
合计	64,282.14		69.12

（4）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,322,113.48 万元、1,662,427.82 万元、1,841,796.67 万元和 2,041,928.42 万元，分别占总资产的比例为 20.59%、22.88%、23.11%和 24.23%。

截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加了 179,368.85 万元，增幅为 10.79%，主要系通州湾项目投入加大，导致经营性资金支出较多所致；截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加了 200,131.76 万元，增幅为 10.87%。

报告期末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	33,850.72	30,682.77	19,308.47	7,644.66
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	2,008,080.58	1,811,113.90	1,643,119.35	1,314,468.81
合计	2,041,928.42	1,841,796.67	1,662,427.82	1,322,113.48

发行人其他应收款主要为应收通州湾示范区区内相关政府及下属机构的经营性往来款。

截至 2021 年末发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	6,849.55	89.39	68.50
1-2 年	158.28	2.07	7.91
2-3 年	103.94	1.36	10.39
3-4 年	51.37	0.67	10.27
4-5 年	50.54	0.66	25.27
5 年以上	448.59	5.85	448.59
合计	7,662.28	100.00	570.94

截至 2022 年 6 月末发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 6 月 30 日		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	23,942.83	85.18	239.43
1-2 年	3,424.78	12.18	171.24
2-3 年	142.45	0.51	14.25
3-4 年	98.75	0.35	19.75
4-5 年	49.93	0.18	24.97
5 年以上	448.59	1.60	448.59
合计	28,107.34	100.00	918.22

截至 2021 年末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款情况

单位：亿元

单位名称	与发行人关系	金额	性质	形成原因	回款安排	2020-2021 年回款情况
南通通州湾航空工业科技有限公司	非关联方	20.19	经营性	与项目相关	5 年内逐年回款	-
南通海汇水利开发有限公司	非关联方	10.21	非经营性	资金往来	5 年内逐年回款	6.15
		6.20	经营性	与项目相关	5 年内逐年回款	
江阴市仁盛房地产	关联方	14.41	经营性	与项目相关	5 年内逐年回款	-

单位名称	与发行人关系	金额	性质	形成原因	回款安排	2020-2021年回款情况
开发有限公司					5年内逐年回款	
南通通湾水利建设有限公司	非关联方	6.35	非经营性	资金往来	5年内逐年回款	5.08
		7.82	经营性	与项目相关	5年内逐年回款	
南通清水湾开发建设有限公司	非关联方	13.79	经营性	与项目相关	5年内逐年回款	13.01
合计		78.96				24.24

截至 2022 年 6 月末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款情况

单位：亿元

单位名称	与发行人关系	金额	性质	形成原因	回款安排
南通通州湾航空工业科技有限公司	非关联方	20.46	经营性	与项目相关	5年内逐年回款
南通通州湾港城投资发展有限公司	非关联方	3.31	非经营性	资金往来	5年内逐年回款
		17.00	经营性	与项目相关	5年内逐年回款
南通海汇水利开发有限公司	非关联方	10.21	非经营性	资金往来	5年内逐年回款
		5.73	经营性	与项目相关	5年内逐年回款
南通通湾水利建设有限公司	非关联方	6.13	非经营性	资金往来	5年内逐年回款
		8.60	经营性	与项目相关	5年内逐年回款
南通清水湾开发建设有限公司	非关联方	14.05	经营性	与项目相关	5年内逐年回款
合计		85.49			

发行人经营性其他应收款形成原因主要为各类项目前期的土地围垦、平整以及相关基础设施建设的应付代垫款，相关单位还款来源主要为项目的收益。发行人非经营性其他应收款主要为拆借给区域内相关单位与项目无关的资金周转款项。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要为其他应收款的产生是否与发行人主营业务相关，若与发行人主营业务相关，则系经营性其他应收款，反之，则为非经营性其他应收款。具体情况如下：

截至 2021 年末发行人其他应收款构成情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末	
	金额	比例
经营性其他应收款	142.15	78.49
非经营性其他应收款	38.96	21.51
合计	181.11	100.00

截至 2022 年 6 月末发行人其他应收款构成情况

单位：亿元、%

项目	2022 年 6 月末	
	金额	比例
经营性其他应收款	162.29	80.82
非经营性其他应收款	38.52	19.18
合计	200.81	100.00

截至 2022 年 6 月末，发行人经营性其他应收款为 162.29 亿元，占其他应收款的比重为 80.82%；非经营性其他应收款为 38.52 亿元，占其他应收款的比重为 19.18%，占总资产的比例为 4.57%。

发行人经营性其他应收款主要为对南通通州湾航空工业科技有限公司、南通通州湾港城投资发展有限公司、南通海汇水利开发有限公司、南通通州湾水利建设有限公司、南通清水湾开发建设有限公司等公司的项目前期的土地围垦、平整以及相关基础设施建设的应付代垫款，相关单位还款来源主要为项目的收益。

截至 2022 年 6 月末，发行人按欠款方归集的前五名其他应收款对手方经营情况及信用资质情况如下：

（1）南通通州湾航空工业科技有限公司

南通通州湾航空工业科技有限公司成立于 2013 年 2 月 22 日，注册资本为 1 亿元，经营范围为：航空工业技术咨询服务；工业厂房租赁服务；商务信息、项目投资、会议展览信息咨询服务；建材、五金产品、装饰装潢材料（除油漆）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）

南通通州湾航空工业科技有限公司控股股东为通州湾示范区综合服务中心，持股比例为 100%；实际控制人为通州湾示范区综合服务中心。

截至 2021 年末，南通通州湾航空工业科技有限公司总资产 31.89 亿元，净资产 10.16 亿元；2021 年度实现营业收入 1.12 亿元，净利润 0.22 亿元。

（2）南通通州湾港城投资发展有限公司

南通通州湾港城投资发展有限公司成立于 2014 年 8 月 12 日，注册资本为 1.5 亿元，经营范围为投资及资产管理；滩涂围垦吹填；市政工程施工；土地一级开发；工程项目管理；物业管理；酒店管理；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南通通州湾港城投资发展有限公司控股股东和实际控制人均为南通市人民政府（授权江苏省通州湾江海联动开发示范区管理委员会履行出资人职责），持股比例为 100%。

（3）南通海汇水利开发有限公司

南通海汇水利开发有限公司成立于 2017 年 1 月 24 日，注册资本为 2 亿元，经营范围为：水利水电工程、桥梁工程、公路交通工程、港口与航道工程施工；园林绿化工程服务；滩涂围垦；滩涂资源综合开发利用；建材、五金产品、室内装饰材料（除危险化学品）、钢材销售；海产品初加工；水产品收购、养殖、销售。（经营范围涉及资质的均凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南通海汇水利开发有限公司控股股东为通州湾示范区综合服务中心，持股比例为 100%；实际控制人为通州湾示范区综合服务中心。

截至 2021 年末，南通海汇水利开发有限公司总资产 25.69 亿元，净资产 5.73 亿元；2021 年度实现营业收入 1.01 亿元，净利润 0.20 亿元。

（4）南通通湾水利建设有限公司

南通通湾水利建设有限公司成立于 2017 年 1 月 23 日，注册资本为 2 亿元，经营范围为：水利水电工程施工（凭资质证书经营）；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南通通湾水利建设有限公司控股股东为通州湾示范区综合服务中心，持股比例为 100%；实际控制人为通州湾示范区综合服务中心。

截至 2021 年末，南通通湾水利建设有限公司总资产 35.04 亿元，净资产 14.88 亿元；2021 年度实现营业收入 1.36 亿元，净利润 0.30 亿元。

（5）南通清水湾开发建设有限公司

南通清水湾开发建设有限公司成立于 2017 年 1 月 24 日，注册资本为 2 亿元，经营范围为：房屋建筑工程、水利水电工程、桥梁工程、公路交通工程、港口与航道工程施工；园林绿化工程服务；滩涂围垦；滩涂资源综合开发利用；建材、五金产品、室内装饰材料（除危险化学品）、钢材销售；海产品初加工；水产品收购、养殖、销售。（经营范围涉及资质的均凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

南通清水湾开发建设有限公司控股股东为通州湾示范区综合服务中心，持股比例为 100%；实际控制人为通州湾示范区综合服务中心。

截至 2021 年末，南通清水湾开发建设有限公司总资产 49.53 亿元，净资产 12.23 亿元；2021 年度实现营业收入 1.10 亿元，净利润 0.24 亿元。

报告期内，发行人其他应收款主要对手方经营情况正常，报告期内未受到重大行政处罚，无重大违约、欠息、逾期、失信等情况发生，资信情况良好。发行人认为其他应收款回款不存在重大不确定性，其他应收款的回款对自身偿债能力无重大不利影响。

发行人其他应收款回款依据：发行人经营性其他应收款的回款来源主要为项目的收益，非经营性其他应收款的回款来源主要为对手方的往来回款。根据南通清水湾开发建设有限公司、南通通州湾港城投资发展有限公司、南通通湾水利建设有限公司、南通海汇水利开发有限公司和江苏通州湾港口发展有限公司出具的《关于对南通沿海开发集团有限公司其他应付款的说明》，发行人主要其他应收款对手方预计将在 5 年内逐年回款。

发行人非经营性其他应收款主要为发行人及其子公司与江苏通州湾港口发

展有限公司、南通海汇水利开发有限公司、南通通湾水利建设有限公司、南通通州湾港城投资发展有限公司等的往来款项，属于与当地国有企业间正常的临时资金周转调度行为，回收风险较小。上述往来款项的支出均经发行人内部审批机制审核通过。

截至 2022 年 6 月末前五大非经营性其他应收款情况

单位：亿元

占款方名称	关联关系	金额	回款安排	2020-2021 年回款金额
江苏通州湾港口发展有限公司	关联方	13.79	5 年内逐年回款	-
南通海汇水利开发有限公司	非关联方	10.21	5 年内逐年回款	5.32
南通通湾水利建设有限公司	非关联方	6.13	5 年内逐年回款	0.43
南通通州湾港城投资发展有限公司	非关联方	3.31	5 年内逐年回款	-
江苏洋口港投资开发有限公司	非关联方	1.60	4 年内逐年回款	0.40
合计		35.04		6.15

发行人作为南通市重要的基础设施建设主体，定位为从事综合城市开发、教育文化产业及金融服务与贸易等业务，承担沿海开发基础设施建设、重点片区和重大项目的投资建设和运营管理职能。为支持南通市以及通州湾示范区的项目建设和日常运营，发行人将资金拆借给当地国有企业，存在一定必要性和合理性。上述欠款方运营情况正常，发行人已产生的非经营性其他应收款无法回收的风险较低，发行人已产生的非经营性其他应收款不会对本期债券的偿债能力造成重大不利影响。

根据《南通沿海集团资金管理办法》（YHJT-CWGL-A1-2005），发行人往来占款或资金拆借决策权限及决策程序如下：

a.若借款人是发行人本部、全资或控股子公司以及沿海体系内公司，具体审批流程如下：发起人（沿海集团财务管理部）→集团财务管理部负责人→分管财务领导。

b.若借款人是发行人合并报表范围以外的主体，单笔金额低于 5 万元的，分管财务领导履行最终审批程序；单笔金额超过 5 万元（含）的，集团总经理履行最终审批程序。符合发行人《“三重一大”事项决策实施办法》中“三重一大”事项

的，需按照该制度规定的决策程序进行决策。

根据发行人《南通沿海集团内部银行管理实施办法》（YHJT-CWGL-A1-2009（2020年修订））等相关制度，发行人往来占款或资金拆借定价机制如下：

内部银行贷款利率参照金融机构同期同档利率执行，集团可根据实际情况进行浮动调整。原则上，集团各单位在内部银行的贷款利率不高于其自主融资成本。集团下属单位之间委托借贷款业务可以自行约定利率。各单位应在规定限额内向内部银行借款，超额借款利率需在原有基础上再增加1%；各单位实际用款额低于规定限额的，差额部分借款的利率需在原有基础上适当减少。

根据发行人《财务管理制度》和《“三重一大”事项决策实施办法》等内部管理制度，发行人往来借款与资金拆借符合发行人相关制度要求。

发行人承诺，本期债券存续期内，公司将严格根据内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序。同时，将严格按照本期债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露的要求等，及时、准确、完整地将影响债券还本付息、对投资者具有重大影响的非经营性往来占款或资金拆借事项进行披露。

近年来，国务院及有关部委关于地方政府性债务管理相关文件涉及融资平台的主要规定如下：

文件名称	发布部门	实施日期	文件内容	主要要求
《预算法》 （2014年修订）	国务院	2015年1月	地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性	地方政府不得为违规举债及违规提供担保。

文件名称	发布部门	实施日期	文件内容	主要要求
			资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	
《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发【2014】43号）	国务院	2014年9月	剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	加强政府或有债务监管
			地方政府在国务院批准的分地区限额内举借债务，必须报本级人大或其常委会批准。地方政府不得通过企事业单位等举借债务。地方政府举借债务要遵循市场化原则。建立地方政府信用评级制度，逐步完善地方政府债券市场。地方政府举借的债务，只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出。	严格限定地方政府举债程序和资金用途
《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、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	2017年4月	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等形式提供担保。	清理整改政府违规担保
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范融资平台公司市场化运营
			融资平台公司在境内外举债融资	

文件名称	发布部门	实施日期	文件内容	主要要求
			时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	规范政府和社会资本合作 PPP
《政府投资条例》（国令第 712 号）	国务院	2019 年 7 月 1 日	政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应，国家加强对政府投资资金的预算约束，政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金；安排政府投资资金应当平等对待各类投资主体。政府投资项目资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设	政府投资项目不得由施工单位垫资建设

（1）关于发行人是否涉及融资平台公司违规行为的核查

经核对 2018 年 12 月末的《地方政府融资平台全口径融资统计表》，发行人本部符合退出地方政府融资平台名单条件，已不属于地方政府融资平台公司，不承担政府融资职能。发行人已根据市场化要求，建立起了较为完善的公司法人治理结构，按照《公司法》、《公司章程》的规定开展市场化融资，相关应收款项均按照公司内部决策权限，履行了相应的决策程序，不存在地方政府及其所属部门干预公司日常运营和市场化融资的情形。

本期债券发行已经发行人相应的内部决策程序批准，不存在地方政府及其所属部门干预公司日常运营和市场化融资的情形。

综上，发行人不属于地方政府融资平台公司，其已建立了规范化和市场化的融资机制，符合《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）等关于依法合规开展市场化融资行为。

（2）关于发行人是否涉及地方政府违规为其提供担保的情形的核查

经核查，发行人债务融资不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为发行人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵质押担保的情形。

本期债券不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为发行人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵质押担保的情形。

综上，发行人不涉及地方政府违规为其提供担保的情形，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于禁止地方政府违规提供担保的有关规定。

（3）关于发行人是否涉及新增地方政府债务的核查

发行人目前融资主要为银行借款和债券融资，发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人本次发行公司债券募集资金用于偿还发行人有息债务，将不会以非经营性往来占款或资金拆借的形式被政府等相关部门使用，本期债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入，不存在以地方政府财政资金作为本期债券还款来源的情形，不属于政府债务，亦不会新增政府债务。

综上，发行人本期债券不涉及新增地方政府债务，符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等关于妥善处理存量债务、禁止新增地方政府债务的有关规定。

（4）关于发行人是否存在被关联方或第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用的核查。

发行人应收款项需根据《公司章程》和公司内部相关规章制度规定由有权机构审批，经过相应决策流程，符合相关法律法规。报告期内，发行人应收款项回

款情况良好，均已经过内部有权部门决议，截至目前未产生对应收款项的回收情况产生重大不利影响的情况。

此外，发行人承诺：本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于平台名单内的子公司，不用于房地产业务。

综上，发行人的应收款项符合《预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2017〕50号等关于地方政府债务管理的有关规定。

（5）存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 2,208,333.58 万元、2,603,304.33 万元、2,971,260.79 万元和 2,837,263.54 万元，占总资产的比例分别为 34.40%、35.83%、37.28%和 33.66%。发行人存货主要由库存商品、合同履约成本和土地成本组成，其中：库存商品为钢材存货；合同履约成本及土地包括：①代建项目建设支出、用于工程建设代建的土地；②房地产项目建设支出、已完工尚未结转的房产项目、招拍挂获得的用于房地产开发的土地。

截至 2021 年末及 2022 年 6 月末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	113.80	0.00	114.56	0.00
库存商品	19,966.63	0.70	20,707.26	0.70
周转材料	8.19	0.00	3.28	0.00
生产成本	110.67	0.00	110.67	0.00
生产性生物资产	52.06	0.00	52.06	0.00
发出商品	-	-	6,210.37	0.21
合同履约成本	1,208,590.78	42.60	1,335,641.18	44.95
土地成本	1,608,421.41	56.69	1,608,421.41	54.13
合计	2,837,263.54	100.00	2,971,260.79	100.00

截至 2022 年 6 月末，发行人主要合同履约成本明细如下：

截至 2022 年 6 月末发行人主要合同履行成本明细情况

序号	项目名称	金额（亿元）
1	南通大剧院	17.64
2	土地使用权	11.70
3	龙馨金茂睿园	11.09
4	盛和西欧·翰林府	7.62
5	启东 2011	7.39
6	通州湾 TR20011 地块	6.60
7	吕四港港区建设项目	6.12
8	海防南路	5.24
9	待摊支出	4.15
10	南通铁路西站片区综合开发项目	3.47
11	南通美术馆	3.12
12	三夹沙	2.58
13	南通平潮西站片区凯迪大道通扬运河桥工程	2.53
14	海防南路	2.08
15	西站枢纽工程（汽车站）	2.01
16	通州湾 TR20010 地块	2.00
17	其他	25.55
合计		120.89

截至 2022 年 6 月末发行人存货中土地明细情况

单位：平方米、万元

土地证号	用途	地理位置	面积	账面价值	是否足 额缴纳 土地出 让金	取得方 式
苏 2020 通州湾不动产权第 0001072 号（原证号南通滨海国用 2013 第 021065 号）	住宅用地	南通滨海园区 2012-19 地块	60,457.00	18,690.28	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021010 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-74 地块（BC14004）	30,501.58	10,058.20	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021011 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-75 地块（BC14005）	28,838.68	10,044.77	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021012 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-76 地块（BC14006）	32,190.59	11,278.62	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021013 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-77 地块	30,902.35	10,954.64	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021014 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-81 地块	36,336.36	12,356.72	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021015 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-82 地块	32,774.52	11,483.21	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021016 号	住宅用地	南通滨海园区 2013-R-84 地块	33,971.43	11,902.57	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021066 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,044.13	15,430.47	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001872 号（南通滨海国用（2014）第 021047 号）	住宅、商业	南通滨海园区	34,142.89	8,029.30	是	出让

南通滨海国用（2014）第 021046 号	住宅、商业	南通滨海园区	34,878.27	3,704.26	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000302 号（南通滨海国用（2014）第 021053 号）	住宅、商业	滨海园区围垦南区	13,560.78	4,807.19	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000303 号（南通滨海国用（2014）第 021054 号）	住宅、商业	滨海园区围垦南区	13,150.52	4,607.55	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021055 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	12,702.99	4,568.56	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000939 号（原证 2014 第 021057 号）	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,034.27	15,703.90	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000937 号（原证 2014 第 021058 号）	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,035.72	15,704.38	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000935 号（原证 2014 第 021059 号）	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,051.91	15,709.79	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021060 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,047.96	15,708.47	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021061 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,045.73	15,756.20	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021062 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,053.63	15,807.34	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021063 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,039.48	15,381.91	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021064 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,045.43	15,430.90	是	出让
南通滨海国用（2014）第 021065 号	住宅、商业	滨海园区围垦南区	47,053.81	15,386.60	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001781 号（南通滨海国用（2015）第 021014 号）	住宅、商业	滨海园区	44,699.46	5,131.06	是	出让

南通滨海国用（2015）第 021015 号	住宅、商业	滨海园区	33,985.03	11,907.34	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000166 号（南通滨海国用（2015）第 021016 号）	住宅、商业	滨海园区	2,348.84	786.66	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001841 号（南通滨海国用（2015）第 021017 号）	住宅、商业	滨海园区	41,944.84	2,824.57	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000320 号（南通滨海国用（2015）第 021018 号）	住宅、商业	滨海园区	40,764.81	14,492.81	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021019 号	住宅、商业	滨海园区	38,235.64	13,593.63	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021020 号	住宅、商业	滨海园区	43,047.56	4,685.99	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021021 号	住宅、商业	滨海园区	42,207.85	13,918.46	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021022 号	住宅、商业	滨海园区	40,553.03	14,410.52	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021023 号	住宅、商业	滨海园区	38,900.81	6,067.99	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000997 号（原证 2015 第 021024 号）	住宅、商业	滨海园区	30,192.66	10,578.60	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021025 号	住宅、商业	滨海园区	3,942.18	1,320.29	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021026 号	住宅、商业	滨海园区	40,961.50	14,555.67	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021027 号	住宅、商业	滨海园区	39,804.29	14,144.45	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021028 号	住宅、商业	滨海园区	33,005.32	11,223.95	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000936	住宅、商业	滨海园区	20,936.87	7,119.90	是	出让

号（原证 2015 第 021029 号）						
苏（2021）通州湾不动产权第 00001952 号（原证 2015 第 021030 号）	住宅、商业	滨海园区	38,021.51	10,666.88	是	出让
苏（2021）通州湾不动产权第 00001950 号（南通滨海国用（2015）第 021031 号）	住宅、商业	滨海园区	36,939.40	10,672.70	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021032 号	住宅、商业	滨海园区	49,510.04	17,601.93	是	出让
南通滨海国用（2015）第 021033 号	住宅、商业	滨海园区	45,845.02	16,291.03	是	出让
苏（2020）通州湾不动产权第 0000962 号（原证苏 2019 通州湾不动产权第 0000924 号）	住宅、商业	通州湾示范区漓江路北、翠景路西	66,890.00	35,727.77	是	出让
尚未领证	居住用地	江安南路 S221 省道东一	69,702.00	37,255.01	是	出让
尚未领证	居住用地	海晏路北 S221 省道东二	63,756.00	34,077.03	是	出让
尚未领证	商务用地	珠江路北、珠江路东侧	12,042.00	904.84	是	出让
尚未领证	商务用地	汉江路南、珠海路东侧	6,848.00	514.56	是	出让
尚未领证	商业用地	苏（2021）通州湾不动产权第 0002073 号	10,277.00	1,272.29	是	出让
尚未领证	其他公共管理与公共服务设施用地	环海路北	2,432.00	0.34	是	出让
尚未领证	交通场站用地	平海路南、乐海大道西	26,725.00	805.49	是	出让
苏（2021）通州湾不动产权第 0000818 号	住宅、商业	通州湾示范区东方大道南侧	47,897.00	20,337.04	是	出让

苏(2020)通州湾不动产权第 0001025 号	住宅	通州湾示范区东方大道北侧	67,623.00	20,895.51	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000822 号	住宅、商业	通州湾示范区东方大道南侧	44,431.00	15,010.83	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000815 号	住宅、商业	通州湾示范区 2012-21 地块	44,178.00	16,517.77	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021004 号	住宅、商业	南通滨海园区 2012-22 地块	29,098.00	13,147.36	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000817 号	住宅、商业	通州湾示范区东方大道南侧	33,212.00	14,028.92	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001790 号	住宅、商业	通州湾示范区 2012-11 地块	45,890.00	20,036.41	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000815 号	住宅	通州湾示范区 2012-18 地块	61,951.00	19,142.86	是	出让
苏(2020)通州湾不动产权第 0000814 号	住宅	通州湾示范区 2012-27 地块	49,045.00	15,154.91	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001825 号	住宅、商业	通州湾示范区 2012-28 地块	38,940.00	13,156.96	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021007 号	住宅	南通滨海园区 2013-R-71 地块	31,934.95	11,183.62	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021008 号	住宅	南通滨海园区 2013-R-72 地块	28,823.70	10,094.06	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021009 号	住宅	南通滨海园区 2013-R-73 地块	32,708.30	10,780.66	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001871 号(南通滨海国用(2014)第 021038 号)	住宅	南通滨海园区	14,900.70	12,058.53	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001880	住宅	通州湾示范区	14,691.64	8,953.67	是	出让

号						
苏(2021)通州湾不动产权第 0001879 号(南通滨海国用(2014)第 021039 号)	住宅	南通滨海园区	18,887.03	4,613.25	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021040 号	住宅	南通滨海园区	14,249.21	10,823.08	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021041 号	住宅	南通滨海园区	30,752.88	10,472.89	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001948 号(南通滨海国用(2014)第 021042 号)	住宅	南通滨海园区	14,584.35	10,318.07	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021043 号	住宅	南通滨海园区	4,007.55	11,566.88	是	出让
南通滨海国用(2014)第 021044 号	住宅	南通滨海园区	33,840.46	5,051.82	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001954 号	住宅、商业	通州湾示范区	24,889.28	8,972.59	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0001953 号	住宅、商业	通州湾示范区	27,050.02	13,280.83	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021045 号	住宅、商业	南通滨海园区	49,871.25	17,721.75	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000821 号	住宅、商业	通州湾示范区	47,373.42	16,834.20	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000820 号	住宅、商业	通州湾示范区	38,092.59	13,732.43	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000814 号	住宅、商业	通州湾示范区	37,293.39	13,444.32	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000810 号	住宅、商业	通州湾示范区	49,179.80	17,476.10	是	出让

号						
苏(2020)通州湾不动产权第 0000785 号	住宅、商业	通州湾示范区	46,328.37	16,701.38	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000816 号	住宅、商业	通州湾示范区	43,192.52	14,458.75	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000811 号	住宅、商业	通州湾示范区	24,792.76	8,427.11	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000813 号	住宅、商业	通州湾示范区	45,240.47	15,144.30	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000812 号	住宅、商业	通州湾示范区	37,379.35	12,705.30	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021055 号	住宅、商业	南通滨海园区	40,226.18	14,077.76	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021056 号	住宅、商业	南通滨海园区	30,622.44	11,039.39	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000809 号	住宅、商业	通州湾示范区	32,625.70	11,767.33	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021058 号	住宅、商业	南通滨海园区	22,615.07	8,269.20	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021059 号	住宅、商业	南通滨海园区	41,015.47	14,786.08	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021060 号	住宅、商业	南通滨海园区	40,776.13	15,135.08	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021061 号	住宅、商业	南通滨海园区	43,278.94	16,064.06	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021062 号	住宅、商业	南通滨海园区	46,545.98	16,042.65	是	出让
南通滨海国用(2015)第 021063 号	住宅、商业	南通滨海园区	41,396.02	14,070.51	是	出让
苏(2022)通州湾不动产权第 0000064 号----苏(2020)通州湾不动产权第	住宅用地	通州湾示范区东海大道南、翠苑路东	89,597.00	53,830.91	是	出让

0000431 号						
苏(2020)通州湾不动产权第 0000920 号	住宅用地	通州湾示范区东海大道南、翠苑路西	99,295.00	59,632.95	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000872 号	住宅用地	通州湾示范区滨海大道南、月宁路东	51,378.00	32,611.27	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000867 号	住宅用地	通州湾示范区滨海大道南、月宁路西	86,676.00	55,016.04	是	出让
苏(2021)通州湾不动产权第 0000871 号	住宅用地	通州湾示范区黄河路北、月宁路东	94,926.00	60,252.58	是	出让
尚未领证	住宅用地	江安路南、S221 省道东地块二	68,673.00	36,574.49	是	出让
尚未领证	住宅用地	海晏路北、S221 省道动地块一	68,660.00	36,103.52	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021005 号	商业、住宅	南通滨海园区 2012-12 地块	58,739.00	17,605.84	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021006 号	商业、住宅	南通滨海园区 2012-13 地块	33,267.00	17,474.86	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021067 号	商业、住宅(2016)	南通滨海园区 2012-15 地块	65,075.00	19,504.93	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021066 号	商业、住宅(2016)	南通滨海园区 2012-16 地块	34,720.00	19,457.57	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021068 号	商业、住宅(2016)	南通滨海园区 2012-23 地块	37,543.00	11,813.09	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021007 号	商业、住宅	南通滨海园区 2012-25 地块	36,513.00	13,854.12	是	出让
南通滨海国用(2013)第 021008 号	住宅用地	南通滨海园区 2012-26 地块	49,350.00	15,249.15	是	出让
苏(2019)江苏不动产权第 000079 号	港口用海	三央沙临港工业区域建设用海规划范围东部,已建通用码头后方。	487,849.00	4,886.33	是	出让
合计			4,703,070.61	1,608,421.46		

（6）其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产余额分别为 50,095.42 万元、32,607.27 万元、34,894.25 万元和 30,847.72 万元，占总资产的比例分别为 0.78%、0.45%、0.44%和 0.37%。发行人其他流动资产主要为待抵扣增值税、预交税金。

报告期末其他流动资产明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待抵扣增值税	21,846.96	70.82	23,622.71	67.70	20,665.50	63.38	10,503.39	20.97
预交税金	8,951.32	29.02	11,189.15	32.07	11,760.22	36.07	11,574.60	23.11
理财产品	-	-	-	-	-	-	28,000.00	55.89
待摊费用	49.44	0.16	82.40	0.24	181.55	0.56	17.43	0.03
合计	30,847.72	100.00	34,894.25	100.00	32,607.27	100.00	50,095.42	100.00

2、非流动资产结构分析**报告期末非流动资产结构表**

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	401,625.39	5.53	396,196.25	6.17
长期应收款	150,316.87	1.78	141,867.89	1.78	104,950.90	1.44	53,523.96	0.83
长期股权投资	138,231.55	1.64	136,428.97	1.71	93,790.79	1.29	114,018.88	1.78
其他权益工具投资	341,548.79	4.05	338,278.04	4.24	-	-	-	-
其他非流动金融资产	46,796.93	0.56	47,056.48	0.59	-	-	-	-
投资性房地产	905,752.97	10.75	851,846.93	10.69	746,574.56	10.27	458,503.88	7.14
固定资产	77,582.66	0.92	79,383.32	1.00	78,854.46	1.09	215,557.74	3.36
在建工程	360,072.16	4.27	286,727.65	3.60	102,906.00	1.42	71,171.11	1.11
无形资产	247,330.81	2.93	229,712.74	2.88	177,255.28	2.44	115,599.63	1.80
商誉	830.65	0.01	-	-	-	-	-	-

长期待摊费用	6,090.91	0.07	6,518.60	0.08	7,379.82	0.10	14,503.48	0.23
递延所得税资产	10,362.20	0.12	7,194.06	0.09	6,770.49	0.09	6,784.64	0.11
其他非流动资产	10,588.11	0.13	10,664.18	0.13	11,087.56	0.15	3,342.46	0.05
非流动资产合计	2,295,504.61	27.24	2,135,678.85	26.80	1,731,195.23	23.83	1,449,202.02	22.57

报告期各期末，发行人非流动资产余额分别为 1,449,202.02 万元、1,731,195.23 万元、2,135,678.85 万元和 2,295,504.61 万元，占当期资产总额的比例分别为 22.57%、23.83%、26.80%和 27.24%。从发行人非流动资产结构来看，长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产是构成非流动资产的主要组成部分。

（1）长期应收款

发行人长期应收款主要为应收融资租赁款。报告期各期末，发行人长期应收款分别为 53,523.96 万元、104,950.90 万元、141,867.89 万元和 150,316.87 万元，分别占总资产的比例为 0.83%、1.44%、1.78%和 1.78%。

截至 2021 年末，发行人长期应收款较 2020 年末增加 36,916.99 万元，增幅为 35.18%，主要系 2021 年新增对江苏德信建设工程有限公司、盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司等的应收融资租赁款；截至 2022 年 6 月末，发行人长期应收款较 2021 年末增加 8,448.98 万元，增幅为 5.96%。

最近一年及一期末长期应收款明细情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
南通苏民光伏科技有限公司	59,713.33	39.72	59,713.33	42.09
海安国裕农业发展有限公司	7,130.24	4.74	10,515.56	7.41
江苏德信建设工程有限公司	6,600.00	4.39	8,600.00	6.06
盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	6,680.00	4.44	8,340.00	5.88
靖江市润新建设有限公司	6,153.33	4.09	7,395.09	5.21
镇江市丹徒区建设投资有限公司	5,340.00	3.55	6,670.00	4.70
北京中海 B8 栋楼发生的运营费用	5,903.68	3.93	5,903.68	4.16

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司	6,000.00	3.99	-	-
淮安市古淮河景区管理有限公司	5,096.29	3.39	5,512.96	3.89
江苏三维交通集团有限公司	5,000.00	3.33	6,000.00	4.23
阜宁县交通运输有限公司	5,000.00	3.33	6,000.00	4.23
泰兴市智光环保科技有限公司	5,000.00	3.33	-	-
江苏洪泽农业发展投资集团有限公司	3,400.00	2.26	4,200.00	2.96
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	3,300.00	2.20	4,150.00	2.93
江苏吕四港开发建设有限公司	-	-	8,867.27	6.25
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	7,000.00	4.66	-	-
江苏世纪新城投资控股集团有限公司	6,000.00	3.99		
建湖县开发区建设投资有限公司	7,000.00	4.66		
合计	150,316.87	100.00	141,867.89	100.00

（2）长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 114,018.88 万元、93,790.79 万元、136,428.97 万元和 138,231.55 万元，分别占总资产的比例为 1.78%、1.29%、1.71%和 1.64%。

截至 2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 42,638.18 万元，增幅 45.46%，主要系发行人追加对南通绕城高速公路有限公司 41,700.00 万元投资所致；截至 2022 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 1,802.58 万元，增幅 1.32%。

截至 2022 年 6 月末长期股权投资明细情况表

单位：万元

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额
南通沿海世茂房地产开发有限公司	3,440.52	-
南通中铁设计研究院有限公司	355.40	-
南通唐闸古镇文化旅游开发有限公司	1,000.00	-
南通文旅科技有限公司	89.47	-
南通文化产业股权投资基金有限公司	4,470.00	-
南通华莘智慧教育科技有限公司	488.82	488.82

南通禾创置业有限公司	2,361.91	-
南通融和置业有限公司	-505.55	-
南通盛海置业有限公司	1,308.41	-
南通中民筑友智造科技有限公司	2,096.68	-
江阴市仁盛房地产开发有限公司	1,764.86	-
南通壹零零壹文化影视传媒有限公司	68.37	-
南通陆晓冉文化传播有限公司	17.01	-
南通浦盛智能物业有限公司	17.88	-
南通国润融资租赁有限公司	8,705.42	-
南通智慧交通科技公司	1,211.02	-
江苏中桥信息技术有限公司	205.32	-
南通绕城高速公路有限公司	99,700.00	-
江苏通州湾中南城市开发建设有限公司	1,869.60	-
南通上理科技园有限公司	88.99	-
江苏企联人力资源管理服务中心	26.09	-
江苏微众文化传媒有限公司	137.23	-
南通蓝鹏信息科技有限公司	513.46	-
南通中节能沿海建筑能源有限公司	1,977.44	-
南通农副产品物流有限公司	6,800.00	-
南通华美汽车租赁有限公司	160.00	160.00
南通市绿保餐具有限公司	160.00	160.00
南通物华物业管理有限公司	50.00	50.00
南通物华书社	6.00	6.00
中测技术研究（南通）有限公司	179.94	-
南通出租汽车有限公司	232.06	-
南通沿江港口锚泊调度有限公司	100.00	-
合计	139,096.37	864.82

（3）其他权益工具投资

截至2021年末及2022年6月末，发行人其他权益工具投资分别为338,278.04万元和341,548.79万元，占总资产的比例为4.24%和4.05%。

截至2022年6月末其他权益工具投资明细情况表

单位：万元

被投资单位	期末余额
江苏苏通大桥有限责任公司	182,456.00
股票	57,807.47
江苏通州湾港口发展有限公司	37,500.00
苏交控如东海上风力发电有限公司	25,038.00
江苏银行股票	6,830.12
江苏通行宝智慧交通科技有限公司	6,148.42
南通众和担保有限公司	5,000.00
南通众和融资担保集团有限公司	5,000.00
其他	15,768.78
合计	341,548.79

（4）投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 458,503.88 万元、746,574.56 万元、851,846.93 万元和 905,752.97 万元，分别占总资产的比例为 7.14%、10.27%、10.69%和 10.75%。截至报告期末，发行人投资性房地产均按公允价值计量。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 105,272.37 万元，增幅为 14.10%，主要为发行人存货、固定资产、在建工程、无形资产科目转入所致；截至 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 53,906.04 万元，增幅 6.33%。报告期内投资性房地产余额增长主要是因为较多物业性项目完工或由固定资产、存货科目转入投资性房地产所致。

截至 2022 年 6 月末发行人主要投资性房地产明细情况表

单位：万元、平方米

公司	建筑面积	评估前入账价值	账面价值	增值率
南通滨江投资有限公司	102,053.48	237,971.19	237,976.94	0.00%
南通通州湾科教产业投资有限公司	452,892.30	201,846.68	201,860.56	0.01%
江苏通州湾控股发展有限公司	260,811.28	116,817.91	116,866.04	0.04%
南通九天文化旅游产业投资有限公司	55,681.70	70,611.22	70,639.59	0.04%

南通国有不动产经营管理有限公司	77,124.79	41,205.14	41,212.97	0.02%
南通腾云入海信息科技有限公司	97,166.63	36,948.82	36,965.62	0.05%
南通文化旅游产业发展集团有限公司	33,579.63	35,896.91	35,921.70	0.07%
南通科云企业管理有限公司	78,883.42	32,788.45	32,847.39	0.18%
南通一八九五文博产业发展有限公司	24,606.83	21,735.98	21,760.98	0.12%
南通沿海开发集团城镇建设有限公司	27,488.76	17,585.21	17,617.48	0.18%
南通新宏基投资管理有限公司	12,772.49	12,391.63	12,428.64	0.30%
江苏盛和房地产股份有限公司	7,057.29	6,763.75	6,770.26	0.10%
南通盛和物业管理有限公司	6,088.84	3,352.21	3,370.84	0.56%
南通名城建设投资有限公司	2,173.09	1,749.08	1,755.50	0.37%
南通旭日山庄有限公司	831.47	220.95	221.93	0.44%
评估资产小计	1,239,212.00	837,885.12	838,216.44	0.04%
其他	-	67,536.53	67,536.53	-
总计	-	905,421.65	905,752.97	-

注：1、根据江苏华信资产评估有限公司出具的苏华评报字[2022]第 235、236 号资产评估报告，发行人合并范围内 15 家子公司经评估后的投资性房地产公允价值为 838,216.44 万元，评估增值率 0.04%；2、“其他”为暂未竣工决算项目，以暂估价计入投资性房地产，暂未进行资产评估。

（5）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 215,557.74 万元、78,854.46 万元、79,383.32 万元和 77,582.66 万元，分别占总资产的比例为 3.36%、1.09%、1.00%和 0.92%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。报告期内，发行人固定资产科目余额大幅下降系因部分科创园项目使用状态变更，转入投资性房地产核算所致。科创园于 2015 年完工，2020 年转入投资性房地产，现在均用于出租。

发行人固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能

够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

发行人固定资产折旧年限及折旧率

单位：年、%

固定资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35、40	5.00	2.71、2.38
机器设备	10	5.00	9.50
运输设备	10	5.00	9.50
电子及其他设备	5	5.00	19.00

报告期末固定资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	47,728.34	61.52	48,722.51	61.38	48,359.60	61.33	184,751.45	85.71
机器设备	519.49	0.67	545.07	0.69	342.10	0.43	381.35	0.18
运输设备	4,187.66	5.40	4,385.41	5.52	4,399.11	5.58	2,479.12	1.15
电子设备	890.22	1.15	944.58	1.19	1,496.89	1.90	1,758.51	0.82
办公设备及其他设备	24,256.96	31.27	24,785.76	31.22	24,256.75	30.76	26,187.30	12.15
合计	77,582.66	100.00	79,383.32	100.00	78,854.46	100.00	215,557.74	100.00

（6）在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 71,171.11 万元、102,906.00 万元、286,727.65 万元和 360,072.16 万元，分别占总资产的比例为 1.11%、1.42%、3.60%和 4.27%。

截至 2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 183,821.65 万元，增幅 178.63%；2022 年 6 月末，发行人在建工程较 2021 年末增加 73,344.51 万元，增幅 25.58%。报告期内发行人在建工程余额不断增加，主要系集团业务规模扩大，工程建设项目增多所致，主要的工程项目包括南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程等。

截至 2022 年 6 月末在建工程明细情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	276,188.81
景观绿化项目一期	20,147.76
科教城项目一期	15,202.53
园区金融局前期代建项目	6,435.21
一八九五高岸街等项目	6,128.21
其他项目	35,969.65
合计	360,072.16

（7）无形资产

报告期末，发行人无形资产账面价值分别为115,599.63万元、177,255.28万元、229,712.74万元和247,330.81万元，分别占总资产的比例为1.80%、2.44%、2.88%和2.93%。无形资产主要为土地使用权和软件。

截至2021年末，发行人无形资产较2020年末增加52,457.46万元，增幅为29.59%，主要系发行人业务规模扩大，购入较多土地使用权所致；截至2022年6月末，发行人无形资产较2021年末增加了17,618.07万元，增幅为7.67%。

报告期末无形资产明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用	246,940.20	99.84	229,321.59	99.83	176,847.46	99.77	115,122.00	99.59
软件	187.17	0.08	187.56	0.08	192.07	0.11	218.49	0.19
其他	203.44	0.08	203.59	0.09	215.75	0.12	259.15	0.22
合计	247,330.81	100.00	229,712.74	100.00	177,255.28	100.00	115,599.63	100.00

注：发行人计入无形资产的土地为暂不开发的土地使用权资产。

截至 2022 年 6 月末土地使用权明细表

单位：万元、平方米

权属单位	权证号	土地用途	是否缴纳出让金	账面价值
南通通州湾科教产业投资有限公司	苏（2020）通州湾不动产权第 0000304 号	住宅用地	是	18,506.39
南通科晖企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0002035 号	商业服务用地	是	2,276.91

南通科华企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0001358 号	商业服务用地	是	6,261.05
南通科智企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0002039 号	商业服务用地	是	2,265.84
南通科兴企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0002037 号	住宅用地	是	34,315.44
南通科悦企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0002038 号	住宅用地	是	87,669.68
南通科宏企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0001357 号	商住用地	是	12,935.97
南通科元企业管理有限公司	苏（2021）通州湾不动产权第 0000912 号	住宅用地	是	54,575.61
南通通州湾游艇俱乐部有限公司	苏（2019）通州湾不动产权第 001173 号	商业服务用地	是	1,161.40
南通文化旅游产业发展集团有限公司	苏（2020）南通市不动产权第 0075471 号	公园与绿地	是	8,487.59
南通文化旅游产业发展集团有限公司	苏（2017）南通市不动产权第 0074955 号	工业用地	否	421.80
南通濠河旅游园景建设有限公司	苏通国用(95)字第 0200087 号	商业服务用地	否	176.10
南通旭日山庄有限公司	尚未领证	住宅用地	是	178.66
南通洋吕铁路开发建设有限公司	苏（2022）启东市不动产权第 0007121 号	铁路用地	是	6,602.30
南通洋吕铁路开发建设有限公司	苏（2022）启东市不动产权第 0007123 号	铁路用地	是	11,105.46
合计	-			246,940.20

（二）负债结构分析

报告期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,043,782.55	40.21	1,842,440.89	38.95	1,495,949.64	34.64	2,174,249.37	52.32
非流动负债	3,038,609.40	59.79	2,888,221.89	61.05	2,822,962.84	65.36	1,981,423.12	47.68
负债合计	5,082,391.96	100.00	4,730,662.78	100.00	4,318,912.49	100.00	4,155,672.50	100.00

报告各期期末，发行人总负债分别为 4,155,672.50 万元、4,318,912.49 万元、4,730,662.78 万元和 5,082,391.96 万元，资产负债率分别为 64.73%、59.44%、59.35% 和 60.30%。

1、流动负债分析

报告期末流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	815,999.13	16.06	440,243.10	9.31	412,611.00	9.55	555,293.00	13.36
应付票据	27,893.14	0.55	20,681.90	0.44	37,462.18	0.87	211,759.11	5.10
应付账款	153,204.86	3.01	211,563.78	4.47	133,900.75	3.10	202,924.39	4.88
预收款项	1,451.80	0.03	19,752.40	0.42	247,051.20	5.72	255,461.68	6.15
应付职工薪酬	3,718.92	0.07	4,289.93	0.09	3,680.56	0.09	2,785.71	0.07
合同负债	236,978.31	4.66	246,049.93	5.20				
应交税费	52,116.56	1.03	48,633.32	1.03	47,728.96	1.11	35,676.35	0.86
其他应付款	277,168.68	5.45	261,328.10	5.52	320,096.23	7.41	198,453.79	4.78
一年内到期的非流动负债	466,485.03	9.18	580,235.66	12.27	293,418.77	6.79	711,895.36	17.13
其他流动负债	8,766.12	0.17	9,662.76	0.20	-	-	-	-
流动负债合计	2,043,782.55	40.21	1,842,440.89	38.95	1,495,949.64	34.64	2,174,249.37	52.32

报告期各期末，发行人流动负债分别为 2,174,249.37 万元、1,495,949.64 万元、1,842,440.89 万元和 2,043,782.55 万元，占当期负债总额的比例分别为 52.32%、34.64%、38.95% 和 40.21%。从发行人流动负债的结构来看，短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债为主要组成部分。

(1) 短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 555,293.00 万元、412,611.00 万元、440,243.10 万元和 815,999.13 万元，分别占总负债的比例为 13.36%、9.55%、9.31% 和 16.06%。截至 2022 年 6 月末，发行人短期借款较 2021 年末增加 375,756.03 万元，增幅为 85.35%，主要系随着公司业务规模扩大，资金需求增加所致。

报告期末短期借款性质明细表

单位：万元、%

借款性质	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
------	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	452,100.00	55.40	167,101.07	37.96	141,000.00	34.17	100,000.00	18.01
保证借款	312,257.41	38.27	192,507.27	43.73	96,611.00	23.41	326,243.00	58.75
抵押借款	-	-	-	-	35,000.00	8.48	45,000.00	8.10
质押借款	51,588.76	6.32	80,380.61	18.26	140,000.00	33.93	84,050.00	15.14
应付利息	52.96	0.01	254.16	0.06	-	-	-	-
合计	815,999.13	100.00	440,243.10	100.00	412,611.00	100.00	555,293.00	100.00

（2）应付票据

报告期各期末，发行人应付票据余额分别为 211,759.11 万元、37,462.18 万元、20,681.90 万元和 27,893.14 万元，分别占总负债的比例为 5.10%、0.87%、0.44%和 0.55%。发行人应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。截至 2020 年末，发行人应付票据较 2019 年末减少 174,296.93 万元，主要系银行承兑汇票大幅减少所致。

报告期末应付票据明细表

单位:万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行承兑汇票	12,000.00	2,781.90	8,690.75	210,962.63
商业承兑汇票	15,893.14	17,900.00	28,771.43	796.48
合计	27,893.14	20,681.90	37,462.18	211,759.11

（3）应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 202,924.39 万元、133,900.75 万元、211,563.78 万元和 153,204.86 万元，分别占总负债的比例为 4.88%、3.10%、4.47%和 3.01%。

截至 2021 年末发行人前五大应付账款情况

单位：万元、%

公司名称	账面余额	占比	性质
暂估工程款	116,975.70	55.29	工程款
江苏南通二建集团有限公司	6,294.79	2.98	工程款
龙信建设集团有限公司如皋分公司	5,136.05	2.43	工程款
济南城建集团有限公司	4,578.66	2.16	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	4,002.07	1.89	工程款

合计	136,987.26	64.75	
----	------------	-------	--

截至 2022 年 6 月末发行人前五大应付账款情况

单位：万元、%

公司名称	账面余额	占比	性质
暂估工程款	99,432.78	64.90	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	3,497.88	2.28	工程款
北京金融资产交易所有限公司	2,716.09	1.77	工程款
龙信建设集团有限公司如皋分公司	1,882.19	1.23	工程款
南通中永沙商贸有限公司	1,692.51	1.10	工程款
合计	109,221.45	71.29	

(4) 合同负债

发行人合同负债主要为预收售房款和预收销售款。截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人合同负债分别为 246,049.93 万元和 236,978.31 万元，分别占总负债的比例为 5.20%和 4.66%。

截至 2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 246,049.93 万元，增幅 100.00%，主要系发行人 2021 年起执行新收入准则，将原计入预收款项的金额转入合同负债所致。2022 年 6 月末，发行人合同负债较 2021 年末减少 9,071.62 万元，降幅 3.69%。

截至 2021 年末及 2022 年 6 月末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
预收销售款	119,324.51	107,748.78
预收售房款	117,148.92	137,914.45
预收劳务款	79.76	79.76
预收管理费	354.56	236.38
预收物管费	24.64	24.64
其他	45.91	45.91
合计	236,978.31	246,049.93

（5）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款合并余额分别为 198,453.79 万元、320,096.23 万元、261,328.10 万元和 277,168.68 万元，分别占总负债的比例为 4.78%、7.41%、5.52% 和 5.45%。发行人其他应付款有所增长，主要系业务往来款项增加。

报告期末发行人其他应付款情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	9,722.55	-	19,339.23	18,444.77
应付股利	-	-	41.85	-
其他应付款	267,446.13	261,328.10	300,715.16	180,009.02
合计	277,168.68	261,328.10	320,096.23	198,453.79

发行人其他应付款主要为应付往来款。

截至 2021 年末发行人前五大其他应付款明细情况

单位：万元、%

公司名称	与发行人关系	账面余额	占期末其他应付款余额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	149,501.64	57.20
启东祥和置业有限公司	非关联方	22,968.57	8.79
江苏龙信置业有限公司	非关联方	17,403.71	6.66
金茂投资管理（天津）有限公司	非关联方	11,227.50	4.30
南通市财政局	非关联方	11,078.30	4.24
合计		212,179.71	81.19

截至 2022 年 6 月末发行人前五大其他应付款明细情况

单位：万元、%

公司名称	与发行人关系	账面余额	占期末其他应付款余额比例
江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局	非关联方	143,100.79	53.51
南通禾创置业有限公司	非关联方	31,950.18	11.95
启东祥和置业有限公司	非关联方	21,988.57	8.22

江苏龙信置业有限公司	非关联方	17,403.71	6.51
南通市财政局	非关联方	12,123.75	4.53
合计		226,567.00	84.72

（6）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 711,895.36 万元、293,418.77 万元、580,235.66 万元和 466,485.03 万元，分别占总负债的比例为 17.13%、6.79%、12.27% 和 9.18%。

报告期末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	123,198.00	254,980.00	234,940.54	383,878.43
一年内到期应付债券	310,232.64	285,192.43	35,000.00	271,641.81
一年内到期长期应付款	8,000.00	9,614.99	23,478.23	56,375.12
长期借款-应付利息	4,854.36	4,854.36	-	-
应付债券-应付利息	20,200.03	25,593.88	-	-
合计	466,485.03	580,235.66	293,418.77	711,895.36

2、非流动负债分析

报告期末非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,736,223.00	34.16	1,621,312.46	34.27	1,572,658.49	36.41	1,046,755.54	25.19
应付债券	978,723.70	19.26	988,479.91	20.90	1,015,021.88	23.50	743,085.92	17.88
长期应付款	266,084.30	5.24	220,863.88	4.67	186,816.22	4.33	163,427.70	3.93
递延收益	8,341.39	0.16	8,532.90	0.18	4,845.51	0.11	871.13	0.02
递延所得税负债	49,237.01	0.97	49,032.74	1.04	43,620.74	1.01	27,282.82	0.66
非流动负债合	3,038,609.40	59.79	2,888,221.89	61.05	2,822,962.84	65.36	1,981,423.12	47.68

报告期各期末，发行人非流动负债余额分别为 1,981,423.12 万元、2,822,962.84 万元、2,888,221.89 万元和 3,038,609.40 万元，分别占同期负债总额的比例为 47.68%、65.36%、61.05% 和 59.79%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。

（1）长期借款

报告期末，发行人长期借款余额分别为 1,046,755.54 万元、1,572,658.49 万元、1,621,312.46 万元和 1,736,223.00 万元，分别占总负债的比例为 25.19%、36.41%、34.27%和 34.16%。

截至 2021 年末及 2022 年 6 月末长期借款分类情况表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
信用借款	346,210.00	381,860.00
保证借款	825,502.00	808,992.00
抵押借款	497,190.00	530,544.46
质押借款	102,819.00	77,000.00
组合担保借款	87,700.00	77,896.00
减：一年内到期的长期借款	123,198.00	254,980.00
合计	1,736,223.00	1,621,312.46

（2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 743,085.92 万元、1,015,021.88 万元、988,479.91 万元和 978,723.70 万元，分别占总负债的比例为 17.88%、23.50%、20.90%和 19.26%。

截至 2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末减少了 26,541.97 万元，降幅 2.61%；截至 2022 年 6 月末，发行人应付债券较 2021 年末减少 9,756.21 万元，降幅 0.99%，主要系部分债券即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。

截至 2022 年 6 月末发行人应付债券明细情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末
19 南通滨海 MTN002	39,950.50
19 南通滨海 PPN001	49,907.39
19 苏南滨海投 ZR001	20,000.00
20 通海 01	80,000.00
20 通海 02	120,000.00
20 南通滨海 PPN001	69,750.12

20 通湾 01	36,891.33
21 通湾 01	119,848.24
21 通湾 02	42,935.73
17 沿海开发 ZR001	500.00
18 苏沿海开发 ZR001	99,500.00
19 沿海 01	129,925.65
19 沿海 03	69,949.10
20 南通沿海 MTN001	49,977.29
20 南通沿海 PPN001	119,941.00
21 南通沿海 MTN001	119,880.00
22 南通沿海 PPN001	20,000.00
22 通州湾 MTN001	20,000.00
22 通州湾 PPN001	80,000.00
减：一年内到期非流动负债	310,232.64
合计	978,723.70

（3）长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款合并余额分别为 163,427.70 万元、186,816.22 万元、220,863.88 万元和 266,084.30 万元，分别占当总负债的比例为 3.93%、4.33%、4.67% 和 5.24%。

截至 2021 年末，发行人长期应付款较 2020 年末增加 34,047.66 万元，增幅 18.23%，主要系新增政府专项债-绕城高速一期应付款所致；截至 2022 年 6 月末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 45,220.42 万元，增幅 20.47%，主要系平安金融租赁股份有限公司、苏银金融租赁股份有限公司等对发行人新增投放融资租赁款所致。报告期各期末发行人长期应付款规模整体呈上升趋势。

报告期末长期应付款明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期应付款	263,840.96	218,620.54	184,190.88	160,802.36
专项应付款	2,243.34	2,243.34	2,625.34	2,625.34
合计	266,084.30	220,863.88	186,816.22	163,427.70

截至 2022 年 6 月末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末
政府专项债-绕城高速一期	166,000.00
人保投资控股有限公司	30,000.00
苏银金融租赁股份有限公司	28,500.00
平安金融租赁股份有限公司	21,340.96
南通公安大病特困救助基金会	10,000.00
南通国润融资租赁有限公司	10,000.00
中航国际租赁有限公司	6,000.00
减：一年内到期非流动负债	8,000.00
合计	263,840.96

(三) 所有者权益分析

报告期末所有者权益构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	560,000.00	16.74	560,000.00	17.29	500,000.00	16.97	500,000.00	22.08
资本公积	2,299,343.32	68.72	2,225,332.78	68.69	2,074,432.84	70.39	1,560,951.98	68.93
其他综合收益	104,387.90	3.12	103,775.09	3.20	89,447.87	3.04	41,463.58	1.83
专项储备	3,681.30	0.11	3,253.16	0.10				
盈余公积	3,681.22	0.11	3,323.85	0.10	1,974.42	0.07	-	-
未分配利润	153,312.38	4.58	148,657.80	4.59	123,060.31	4.18	115,555.00	5.10
少数股东权益	221,556.93	6.62	195,341.95	6.03	158,122.86	5.37	46,451.73	2.05
所有者权益合	3,345,963.05	100.00	3,239,684.63	100.00	2,947,038.30	100.00	2,264,422.29	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益分别为 2,264,422.29 万元、2,947,038.30 万元、3,239,684.63 万元和 3,345,963.05 万元。实收资本、资本公积、其他综合收益、未分配利润和少数股东权益是主要组成部分。

1、实收资本

报告期末，发行人实收资本分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元、560,000.00 万元和 560,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比例为 22.08%、16.97%、17.29%和 16.74%。具体情况详见“第五章发行人基本情况/（二）发行

人历史沿革”章节。

报告期末实收资本明细表

单位：万元

投资者	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
南通市人民政府国有资产监督管理委员会	560,000.00	560,000.00	500,000.00	500,000.00

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积余额分别为 1,560,951.98 万元、2,074,432.84 万元、2,225,332.78 万元和 2,299,343.32 万元，分别占当期所有者权益的比例为 68.93%、70.39%、68.69% 和 68.72%。

3、其他综合收益

报告期各期末，发行人其他综合收益分别为 41,463.58 万元、89,447.87 万元、103,775.09 万元和 104,387.90 万元，占当期所有者权益的比例分别为 1.83%、3.04%、3.20% 和 3.12%。发行人其他综合收益主要为其他权益工具投资公允价值变动损益和投资性房地产公允价值变动损益。

报告期末其他综合收益构成情况

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他权益工具投资公允价值变动损益	31,155.77	30,542.96	36,697.83	41,463.58
投资性房地产公允价值变动损益	73,232.13	73,232.13	52,750.04	-
合计	104,387.90	103,775.09	89,447.87	41,463.58

（四）现金流量分析

报告期现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	648,914.04	1,393,679.66	1,185,162.89	1,241,676.58
经营活动现金流出小计	902,718.92	1,538,608.17	1,234,102.72	1,251,696.15
经营活动产生的现金流量净额	-253,804.88	-144,928.52	-48,939.83	-10,019.57
投资活动现金流入小计	70,642.94	99,956.85	101,828.70	125,093.20
投资活动现金流出小计	163,428.86	728,803.56	330,680.08	78,066.50
投资活动产生的现金流量净额	-92,785.92	-628,846.70	-228,851.38	47,026.69
筹资活动现金流入小计	1,489,347.16	1,748,448.91	1,863,941.29	1,724,766.03

筹资活动现金流出小计	970,936.85	1,291,181.22	1,638,925.45	1,265,196.93
筹资活动产生的现金流量净额	518,410.31	457,267.69	225,015.84	459,569.10
现金及现金等价物净增加额	171,819.51	-316,507.52	-52,775.37	496,576.22

1、经营活动现金流

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	413,032.05	1,174,128.22	960,489.04	1,100,449.18
收到的税费返还	3,073.28	8,072.06	4,383.28	5,003.85
收到其他与经营活动有关的现金	232,808.71	211,479.38	220,290.58	136,223.55
经营活动现金流入小计	648,914.04	1,393,679.66	1,185,162.89	1,241,676.58
购买商品、接受劳务支付的现金	429,758.48	1,420,939.32	1,114,324.73	958,225.90
支付给职工以及为职工支付的现金	14,017.70	27,436.47	25,169.51	28,011.49
支付的各项税费	23,264.72	25,566.43	28,195.34	29,272.62
支付其他与经营活动有关的现金	435,678.02	64,665.95	66,413.15	236,186.15
经营活动现金流出小计	902,718.92	1,538,608.17	1,234,102.72	1,251,696.15
经营活动产生的现金流量净额	-253,804.88	-144,928.52	-48,939.83	-10,019.57

① 经营活动现金流入

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为1,241,676.58万元、1,185,162.89万元、1,393,679.66万元和648,914.04万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中收到其他与经营活动有关的现金主要由利息收入和经营性资金往来构成。报告期内，发行人经营活动现金流入波动主要是因为营业收入回款、经营性资金往来波动所致。

② 经营活动现金流出

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为1,251,696.15万元、1,234,102.72万元、1,538,608.17万元和902,718.92万元。经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要为发行人各业务板块的成本支出；支付的其他与经营活动有关的现金主要为期间费用及经营性资金往来。

③经营活动现金流净额持续为负的合理性

经营活动净现金流持续为负主要因为随着发行人建设周期、回款周期较长的项目逐步推进，成本支出与营业收入的现金流不能反映在同一会计年度，且通州湾发展较为迅速，各项工程支出的资金往来也较多，造成经营活动现金流有所波动。经营活动现金流总体符合发行人的发展阶段。

④经营活动现金流净额持续为负对自身偿债能力的影响

1) 对日常经营的影响

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为-10,019.57万元、-48,939.83万元、-144,928.52万元和-253,804.88万元；投资活动现金流净额分别为47,026.69万元、-228,851.38万元、-628,846.70万元和-92,785.92万元；筹资活动现金流净额分别为459,569.10万元、225,015.84万元、457,267.69万元和518,410.31万元。发行人经营活动和投资活动的现金流支出基本被筹资活动现金流所覆盖。发行人有充足的资金维持目前的业务发展，目前的经营活动和投资活动现金流出对发行人的日常经营无重大不利影响。

2) 对偿债能力的影响

发行人的发展始终得到股东的大力支持，2019年和2020年南通国资委通过无偿划拨大量资产支持发行人评级升至AAA，发行人的综合实力得到进一步的提升。评级提升后，发行人的融资效率得以加强，融资成本进一步下降。因此公司经营活动和投资活动暂时的现金流出对公司的整体现金流不会造成重大不利影响，对偿债能力亦无重大不利影响。

3) 偿债措施的可行性

截至2022年6月末，发行人持有的货币资金为65.40亿元，其中非受限货币资金50.61亿元。截至2022年6月末，发行人及其子公司各类可用银行及其他金融机构融资额度总额共计人民币325.25亿元，已使用授信额度261.59亿元，可用额度63.66亿元。发行人直接融资和间接融资的渠道均较为通畅，与金融机构关系良好，良好的融资能力可为本次债券本金的偿付提供一定的保障。

（2）投资活动现金流

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为47,026.69万元、-228,851.38万元、-628,846.70万元和-92,785.92万元，其中投资活动现金流入分别为125,093.20万元、101,828.70万元、99,956.85万元和70,642.94万元，投资活动现金流出分别为78,066.50万元、330,680.08万元、728,803.56万元和163,428.86万元。2020年投资活动现金流量净额为负，主要是因为2020年购入了17.40亿元的土地使用权。2021年投资活动现金流出较大，主要系发行人投资项目支出较大、进行土地购置所致。发行人购入的土地均为出让地，用地性质均为商住或者工业用地，发行人将根据公司经营安排和自身资金情况进行工业厂房开发、房地产开发、工程项目建设等。由于项目普遍周期较长，成本投入较高，发行人将合理安排项目资金，控制项目进度，关注项目回款，提高公司的资金使用效率。相关投资为公司的日常经营投资，对本期债券偿付无重大不利影响。

（3）筹资活动现金流

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 459,569.10 万元、225,015.84 万元、457,267.69 万元和 518,410.31 万元，其中筹资活动现金流入分别为 1,724,766.03 万元、1,863,941.29 万元、1,748,448.91 万元和 1,489,347.16 万元，筹资活动现金流出分别为 1,265,196.93 万元、1,638,925.45 万元、1,291,181.22 万元和 970,936.85 万元。发行人筹资活动现金流入主要由借款收到的现金和收到与其他筹资活动有关的现金构成。筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付的其他与筹资活动有关的现金构成。在近年通州湾示范区持续深入发展的情况下，发行人承接的项目逐步增加，对外融资需求相应增长，报告期内筹资活动现金流总体表现为净流入。2021 年发行人筹资活动产生的现金流量净流入较 2020 年有所增加，主要系当年偿还债务规模少于上年同期。整体来看，发行人筹资活动产生的现金流量各项指标互相较为匹配，与资产规模和投融资计划相适应，获取现金的能力较强。

（五）偿债能力分析

报告期偿债能力指标表

单位：%、倍

项目	2022 年 1-6 月/末	2021 年度/年末	2020 年度/年末	2019 年度/年末
资产负债率	60.30	59.35	59.44	64.73
流动比率	3.00	3.17	3.70	2.29
速动比率	1.61	1.55	1.96	1.27
EBITDA 利息保障倍数	0.47	0.59	0.58	0.60

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 64.73%、59.44%、59.35% 和 60.30%，结合发行人近年的业务运营情况，资产负债率处在相对合理水平。随着通州湾示范区的快速推进，发行人承建项目的需要一定投入，对建设资金的需求预计将有所增加。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.29、3.70、3.17 和 3.00，速动比率分别为 1.27、1.96、1.55 和 1.61。近三年及一期，发行人流动比率和速动比率均维持在较高水平，短期偿债能力较强。

报告期内，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.60、0.58、0.59 和 0.47，近年呈下降趋势，主要是因为发行人报告期内债务规模持续扩张，同时由于投入的项目周期较长，投入回报时间不一致，导致发行人盈利能力无法跟上债务规模的扩张。

综合来看，发行人长、短期偿债能力相对较好，符合行业正常水平。发行人具备一定偿债能力。

（六）盈利能力分析

报告期盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月/末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	414,262.08	1,211,882.58	935,518.74	865,029.02
营业成本	373,464.99	1,131,253.31	844,110.19	793,075.13
销售费用	1,549.25	3,552.21	5,914.86	16,267.97
管理费用	12,391.59	31,277.85	30,462.32	35,284.25
财务费用	21,083.72	47,574.90	47,824.97	35,852.37
其他收益	9,683.95	31,760.20	3,617.60	29,874.63
投资收益	4,187.54	11,563.65	29,072.23	16,707.85
营业利润	14,300.99	27,628.74	25,387.27	24,591.95
利润总额	15,686.37	29,247.74	26,922.34	26,000.83

净利润	11,986.11	18,904.27	18,856.70	15,594.79
毛利润率	9.85	6.65	9.77	8.32
加权平均净资产收益率	0.36	0.61	0.72	0.84
总资产报酬率	0.45	1.07	1.14	1.33

1、盈利情况分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 865,029.02 万元、935,518.74 万元、1,211,882.58 万元和 414,262.08 万元，近三年呈上升趋势。其中，发行人 2021 年度营业收入较 2020 年度增加 276,363.84 万元，增幅 29.54%。发行人核心业务主要为贸易业务、工程建设业务、租金业务和房地产销售业务，报告期内整体较为稳定。

2、期间费用

报告期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比
销售费用	1,549.25	0.37	3,552.21	0.29	5,914.86	0.63	16,267.97	1.88
管理费用	12,391.59	2.99	31,277.85	2.58	30,462.32	3.26	35,284.25	4.08
财务费用	21,083.72	5.09	47,574.90	3.93	47,824.97	5.11	35,852.37	4.14
合计	35,024.56	8.45	82,404.96	6.80	84,202.15	9.00	87,404.59	10.10

发行人期间费用主要为管理费用和财务费用。发行人产生的管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、摊销费用和宣传费用等。发行人财务费用主要由利息支出、利息收入和手续费支出构成。

3、投资收益、其他收益情况分析

报告期其他收益及投资收益情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他收益	9,683.95	31,760.20	3,617.60	29,874.63
投资收益	4,187.54	11,563.65	29,072.23	16,707.85
合计	13,871.49	43,323.85	32,689.83	46,582.48

（1）其他收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人其他收益分别为 29,874.63 万元、3,617.60 万元、31,760.20 万元 9,683.95 万元。发行人该科目主要来源于政府补助及税收返还。

报告期内其他收益构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补助	9,683.95	31,760.20	3,617.60	23,818.51
税费返还	-	-	-	4,999.84
其他	-	-	-	1,056.28
合计	9,683.95	31,760.20	3,617.60	29,874.63

(2) 投资收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 16,707.85 万元、29,072.23 万元、11,563.65 万元和 4,187.54 万元。发行人报告期内投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益和其他权益工具投资等取得的投资收益。

报告期内投资收益情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-147.42	2,242.84	3,969.98	1,901.12
处置长期股权投资产生的投资收益	63.78	25.30	10,529.00	542.02
其他权益工具投资等取得的投资收益	4,271.18	7,964.94	11,801.93	13,662.88
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	188.78	-129.90	-
其他	-	1,141.80	2,901.21	601.82
合计	4,187.54	11,563.65	29,072.23	16,707.85

①权益法核算的长期股权投资收益

发行人权益法核算的长期股权投资收益主要来源于联营企业和合营企业的长期股权投资损益调整，其明细如下：

单位：万元

2021 年	
南通禾创置业有限公司	2,361.91
其他	-119.07

合计	2,242.84
2020 年	
南通沿海世茂房地产开发有限公司	3,268.18
南通国润融资租赁有限公司	411.18
南通智慧交通科技公司	203.74
其他	86.88
合计	3,969.98
2019 年	
南通国润融资租赁有限公司	583.59
南通智慧交通科技公司	120.68
其他	1,196.85
合计	1,901.12

（2）处置长期股权投资产生的投资收益

单位：万元

2020 年	
南通科文企业管理有限公司	6,743.35
南通沿海莱茵达投资有限公司（现名：南通沿海世茂房地产开发有限公司）	2,702.97
其他	1,082.68
合计	10,529.00

①南通科文企业管理有限公司

2020 年发行人处置长期股权投资产生的投资收益主要来自于南通科文企业管理有限公司（以下简称“科文管理”）的处置。科文管理成立于 2019 年 11 月 20 日，注册资本和实缴资本均为 500 万元。根据南通宏瑞联合会计师事务所出具的通宏瑞专审[2020]18 号审计报告，截至 2020 年 4 月末，科文管理总资产为 0.97 亿元，净资产为 1.01 亿元。科文管理的资产主要系一块出让的住宅用地，位于通州湾示范区春晖路南、竹苑路西，面积为 56,477.65 平方米，账面价值为

0.96 亿元。为加快该笔土地的开发，南通市国资委同意积极引入社会资本参与科创城的建设，该笔交易的实质即上述住宅用地的转让。根据江苏中瑞华资产评估有限公司的《资产评估报告书》，科文管理净资产评估值为 1.07 亿元。

发行人通过南通市公共资源交易平台公开转让科文管理 100% 股权，并由南通市公共资源交易平台公确定由江苏嘉实咨询管理有限公司作为买受人。根据双方签订的《股权转让协议》，股权交易对价为 1.69 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人已经收到全部款项。

②南通沿海莱茵达投资有限公司

南通沿海莱茵达投资有限公司（现更名为南通沿海世茂房地产开发有限公司）成立于 2013 年 5 月 9 日，注册资本为 1 亿元人民币。根据南通宏瑞联合会计师事务所出具的通宏瑞审[2019]126 号审计报告，截至 2019 年 8 月末南通沿海莱茵达投资有限公司总资产为 4.16 亿元，主要包含 3.94 亿元的存货。存货主要为一块出让的住宅用地，位于南通滨海园区府前路南、府东路东，面积为 99,292.73 平方米。该笔交易的实质即上述住宅用地的转让，旨在加快该房地产项目的开发。评估增值主要即土地的增值。

2019 年 8 月末，南通沿海莱茵达投资有限公司的净资产为 0.42 亿元。根据南通新天资产评估有限公司出具的通新天评报字[2019]第 045 号评估报告，南通沿海莱茵达投资有限公司评估价值为 1.02 亿元。

发行人通过南通市公共资源交易平台公开转让 51.00% 股权，苏州世茂置业有限公司已于 2020 年 3 月 10 日取得该股权的产权交易凭证。本次交易的转让价格为 0.52 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人已经收到全部款项。

上述两笔交易均通过南通市公共资源交易平台进行交易，手续程序合法合规，交易价格合理真实。

（3）其他权益工具投资等取得的投资收益

单位：万元

2021 年	
江苏苏通大桥有限责任公司	2,269.09

其他	5,695.85
合计	7,964.94
2020 年	
江苏苏通大桥有限责任公司	7,607.59
其他	4,194.34
合计	11,801.93
2019 年	
江苏苏通大桥有限责任公司	7,260.52
其他	6,402.36
合计	13,662.88

其他权益工具投资等取得的投资收益主要为江苏苏通大桥有限责任公司以及基金的分红收益。

公司报告期内的净利润对投资收益和其他收益较为依赖。公司作为南通市属一类企业，现定位为综合城市开发主体，获得政府的有力支持。报告期内南通市国资委持续对发行人进行增资、补贴、划拨资产等，政府对公司支持力度较大，因此其他收益有一定的可持续性。

公司是南通市市属一类企业，定位为从事综合城市开发、教育文化产业及金融服务与贸易等业务，承担沿海开发基础设施建设、重点片区和重大项目的投资建设和运营管理职能的主体。因此，金融投资系公司的主要职能定位之一。投资收益将对公司未来的盈利能力形成重要补充。

综上，报告期内，发行人其他收益主要为政府补助及税费返还，发行人作为通州湾示范区基础设施建设的唯一投融资主体，得到政府大力支持，每年均有较为稳定的政府补助收入，其他收益具有可持续性，是对其盈利能力的有效补充。发行人投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益和其他权益工具投资等取得的投资收益，金融投资系公司的主要职能定位之一，投资收益将对发行人

未来的盈利能力形成重要补充。发行人营业外收入和营业外支出不具有可持续性，但总体占比较小，对发行人盈利能力影响较小。

（七）投资控股型架构对偿债能力的影响

截至 2021 年末，发行人合并口径总资产为 797.03 亿元，母公司口径总资产为 324.85 亿元；2021 年度发行人合并口径营业收入为 121.19 亿元，净利润为 1.89 亿元，母公司口径营业收入为 5.75 亿元，净利润为 0.20 亿元。发行人的经营成果主要来自子公司，主要包含以下几个子公司：

单位：亿元、%

名称	持股比例	股权是否质押	2021 年末总资产	2021 年末净资产	2021 年度营业收入	2021 年度净利润
江苏通州湾投资开发有限公司	100.00	否	204.14	101.32	3.32	0.80
江苏通州湾控股发展有限公司	100.00	否	279.41	122.45	7.67	1.28
南通通州湾科教产业投资有限公司	100.00	否	49.19	1.17	0.39	0.71
南通文化旅游产业发展集团有限公司	100.00	否	37.31	36.39	0.08	0.22
南通海汇资本投资有限公司	100.00	否	21.90	12.28	0.38	0.00

（1）母公司资产受限情况

截至 2021 年末，母公司受限存货为 2.09 亿元，相对于母公司总资产规模占比较小。

（2）母公司资金拆借情况

截至 2021 年末，母公司其他应收款为 141.19 亿元，主要为子公司的资金拆借。母公司可以通过子公司的其他应收回款来平衡自身的现金流。

（3）有息负债

截至 2021 年末，母公司有息负债金额为 113.48 亿元，资产负债率为 43.77%，明细如下：

单位：亿元、%

名称	账面金额	占比
短期借款	18.61	16.40
一年内到期的非流动负债	8.53	7.52

名称	账面金额	占比
长期借款	34.43	30.34
应付债券	51.91	45.74
合计	113.48	100.00

（4）对子公司的控制力

母公司对江苏通州湾投资开发有限公司、江苏通州湾控股发展有限公司、南通通州湾科教产业投资有限公司、南通文化旅游产业发展集团有限公司、南通海汇资本投资有限公司的持股比例均为 100.00%，母公司对核心子公司控制力较强。

（5）子公司分红情况

报告期内子公司无分红。

（6）子公司股权质押情况

截至 2021 年末，子公司股权无质押。

综上，发行人母公司资产负债率较低，盈利能力良好，母公司对子公司存在较多的其他应收，且发行人负责整个集团的资金统筹调配，对子公司有较强的控制力，因此发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

四、发行人有息负债情况

（一）有息债务构成

发行人有息债务由银行贷款、直接融资和非标融资等构成。截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务合计 4,236,217.44 万元，其中发行人银行借款余额为 2,435,420.13 万元，占有息负债余额的比例为 57.49%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 3,244,826.43 万元，占有息负债余额的比例为 76.60%。

报告期各期末发行人有息债务构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	815,999.13	19.26	440,243.10	11.53	412,611.00	11.86
一年内到期的非流动负债	441,430.64	10.42	549,787.42	14.40	293,418.77	8.44
长期借款	1,736,223.00	40.99	1,621,312.46	42.46	1,572,658.49	45.22
应付债券	978,723.70	23.10	988,479.91	25.89	1,015,021.88	29.18
长期应付款中有息负债	263,840.96	6.23	218,620.54	5.73	184,190.88	5.30
合计	4,236,217.44	100.00	3,818,443.43	100.00	3,477,901.02	100.00

注：一年内到期的非流动负债不包括应付利息。

（二）有息债务期限结构

截至 2022 年 6 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
银行借款	699,197.13	559,090.00	142,000.00	1,035,133.00	2,435,420.13
应付债券	529,732.64	666,310.69	212,913.02	-	1,408,956.35
长期应付款	28,500.00	99,500.00	30,000.00	233,840.96	391,840.96
合计	1,257,429.77	1,324,900.69	384,913.02	1,268,973.96	4,236,217.44

（三）信用融资与担保融资的结构

截至 2022 年 6 月末发行人有息债务担保结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末金额	占比
信用	1,518,040.93	35.83
保证	1,713,684.83	40.45
抵押	786,505.96	18.57
质押	154,407.76	3.64
组合担保	63,577.96	1.50
合计	4,236,217.44	100.00

五、关联方及关联交易情况

（一）存在控制关系的关联方

1、发行人的控制方

发行人的控股股东为南通市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人的控股子公司

详见第四节：“四、发行人重要权益投资情况”

（二）其他关联方情况

关联关系类型	关联方名称
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	江苏通州湾港口发展有限公司
	南通通州湾商务酒店有限公司
其他联营企业	南通众和融资担保集团有限公司
	南通华莘智慧教育科技有限公司
	南通物华物业管理有限公司
其他	常州绿城置业有限公司
	江苏亚伦集团股份有限公司
	南通王府物业发展有限责任公司
	南通众和融资担保集团有限公司
	南通滨江酒店管理有限公司

（三）关联方交易

截至 2021 年末发行人关联方往来余额情况

单位	科目	2021 年末余额（万元）
南通盛海置业有限公司	其他应收款	29,633.51
常州绿城置业有限公司	其他应收款	24,805.16
江苏亚伦集团股份有限公司	其他应收款	21,837.30
南通王府物业发展有限责任公司	其他应收款	3,361.64
南通众和融资担保集团有限公司	其他应收款	3,037.67
南通华莘智慧教育科技有限公司	其他应收款	1,000.00
南通滨江酒店管理有限公司	其他应付款	1,641.97
南通物华物业管理有限公司	其他应付款	78.31
南通盛融置业有限公司	其他应付款	55.60

（四）定价原则

发行人为了确保关联交易的公允性，规范关联交易的决策管理，根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规，结合自身的实际情况，制定了《关

联交易制度》，规定关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准等。

六、或有事项

（一）对外担保

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保金额为 283,220.00 万元，占同期末净资产的比例 8.46%。

截至 2022 年 6 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	苏通产业科技园控股公司	10,800.00	2017/4/1	2026/12/22	否
2	苏通产业科技园控股公司	13,500.00	2017/5/1	2024/12/25	否
3	南通中奥苏通生态园产业发展有限公司	22,096.00	2017/4/1	2022/12/20	否
4	南通苏民新能源科技有限公司	14,850.00	2019/7/31	2023/7/20	否
5	南通苏民新能源科技有限公司	12,394.00	2021/12/2	2022/12/20	否
6	南通新家园建设有限公司	40,000.00	2020/6/20	2027/6/17	否
7	南通新家园建设有限公司	60,000.00	2022/5/19	2023/5/10	否
8	南通新家园建设有限公司	4,780.00	2020/12/21	2023/12/20	否
9	南通通州湾港城投资发展有限公司	18,500.00	2020/8/27	2028/12/25	否
10	南通通州湾港城投资发展有限公司	28,500.00	2021/01/01	2028/11/01	否
11	南通通州湾港城投资发展有限公司	14,800.00	2019/12/13	2026/12/10	否
12	南通通州湾港城投资发展有限公司	8,000.00	2021/7/27	2022/7/5	否
13	南通新家园建设有限公司	8,850.00	2021/1/4	2023/11/26	否
14	南通通湾水利建设有限公司	5,850.00	2020/12/10	2023/12/9	否
15	南通通州湾航空工业科技有限公司	2,750.00	2020/12/23	2023/12/22	否
16	南通海汇水利开发有限公司	5,850.00	2020/12/22	2023/11/18	否
17	南通通湾旅游开发有限公司	5,850.00	2020/12/22	2023/11/18	否
18	南通清水湾开发建设有限公司	5,850.00	2021/1/4	2023/11/26	否
19	合计	283,220.00			

其中南通苏民新能源科技有限公司为民营企业，其余均为区域内国有企业。

（1）南通苏民新能源科技有限公司

南通苏民新能源科技有限公司，成立于 2017 年 1 月，注册资本 10.00 亿元，实收资本 6.30 亿元，公司经营范围为光伏新能源技术研发；光伏设备及元器件研发、制造、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，目前在通州湾建有 5GW 高效太阳能电池生产线。

该企业是由南通苏民新能源投资合伙企业（有限合伙）（占股 99.90%）、江苏四维创新投资管理有限公司（占股 0.10%）发起成立的有限责任公司。该被担保人在通州湾建设有 5GW 高效太阳能电池生产线，已建成的生产规模为 3.5GW，于 2018 年 3 月实现第一期投产。发行人对于南通苏民新能源科技有限公司的担保主要为支持通州湾落户企业的发展，推动相关产业在通州湾的发展和成熟。

南通苏民新能源科技有限公司已于 2021 年 9 月 1 日被列为失信被执行人，资信状况一般，如未来被担保对象的资信状况进一步恶化发生变化，可能将会对发行人的正常经营产生影响。

截至本募集说明书签署之日，除上述情况发行人对内、对外担保情况无重大变化。发行人发生担保事项需按《“三重一大”事项决策实施办法》、《南通沿海开发集团有限公司下属公司“三重一大”事项报告备案管理办法（试行）》的要求进行报批，在取得相应管理机构的授权后才可以进行对外担保。发行人的对外担保一般要报国资委批复。综上，发行人的对外担保总体风险是可控的。

（二）重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年 6 月末，发行人存在以下重大未决诉讼、仲裁事项：

1、南通建工集团股份有限公司于 2020 年 12 月 18 日向南通市中级人民法院提起民事诉讼，要求判令发行人的孙公司通州湾融资租赁（江苏）有限公司与其他被告共同给付剩余工程款 19,369.19 万元及相应利息、费用。2021 年 12 月 24

日，南通市中级人民法院作出《民事裁定书》，裁定驳回南通建工集团股份有限公司的起诉。截至本募集说明书签署日，南通建工集团股份有限公司已向江苏省高级人民法院提起上诉，本案尚在审理过程中。

2、因建设工程合同纠纷，原告江苏省水利建设工程有限公司向江苏省南通市中级人民法院提起民事诉讼，要求判令发行人的孙公司南通通州湾开发建设有限公司支付水利工程款 214,885,952 元及相应利息，案号（2020）苏 06 民初 464 号。2021 年 5 月 20 日，南通通州湾开发建设有限公司提起反诉，请求判令反诉被告支付逾期完工违约金 16,188,954.2 元。2021 年 6 月 3 日，南通市中级人民法院经审查认为，该案所涉工程属于海事法院专属管辖范畴，南通市中级人民法院作出（2020）苏 06 民初 464 号《民事裁定书》，裁定将该案移送南京海事法院审理。截至本募集说明书签署日，本案正在审理过程中。

截至 2022 年 6 月末，除上述诉讼案件外，发行人不存在其他尚未了结或可预见的可能对本期债券的发行构成实质性不利影响的重大未决诉讼、仲裁案件。

（三）重要承诺事项

截至 2022 年 6 月末，发行人对外无重大承诺事项。

七、资产权利限制

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产合计 172.54 亿元，占总资产的比例为 20.47%。具体情况如下：

截至 2022 年 6 月末发行人资产受限情况

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	14.79	银行承兑汇票保证金、借款保证金
存货	98.44	银行借款抵押
投资性房地产	56.98	银行借款抵押
固定资产	2.33	银行借款抵押
合计	172.54	

截至 2022 年 6 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的含义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《南通沿海开发集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）信用评级公告》和《南通沿海开发集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用评级等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人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。

本次债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、主要建设项目未来资金平衡情况值得关注。公司工程建设和房地产开发业务在建及拟建项目投资需求较大，且平潮高铁片区开发项目资金平衡主要依赖土地出让收入，但土地出让情况易受招商引资进度和房地产政策调控影响，未来项目建设进度和资金平衡情况需持续关注。

2、债务规模增长较快，面临一定即期偿债压力。随着各板块业务的推进，公司对外融资需求持续增加，债务规模增长较快，同时一年内到期债务规模较大，面临一定即期偿债压力，需对债务到期偿付安排持续关注。

3、或有负债风险。公司对外担保主要系对南通市属国有企业及通州湾示范区内企业的担保，同时包含对民营企业南通苏民新能源科技有限公司的对外担保 2.72 亿元，面临一定的或有负债风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2019年7月15日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	-
2020年7月28日	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	-
2020年12月10日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	资产规模和整体实力大幅增强
2021年7月28日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	-
2021年12月25日	AAA	稳定	中证鹏元资信评估股份有限公司	-
2022年1月24日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	-
2022年7月25日	AAA	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司	

2020年12月10日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）决定将南通沿海开发集团有限公司（以下简称“沿海集团”或“公司”）的主体信用等级由AA+调升至AAA，评级展望为稳定。本次级别调整主要考虑以下因素：

1、通州湾示范区是长江经济带和江苏沿海开发等多个国家战略叠加区域，国家级优质开发载体，能够得到相关政策支持，据通政办发[2019]26号文件，自2019年起南通市计提通州湾开发建设专项资金专项用于支持通州湾示范区内的基础设施建设等，对公司未来发展奠定了良好基础。

2、公司作为南通市属一类企业，现定位为城市综合开发主体，获得政府的有力支持。2019年，南通市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“南通市国资委”）将江苏通州湾控股发展有限公司100%股权无偿划转至公司；根据通国资发[2019]31号文件，南通市国资委将其持有的南通滨海投资发展有限公司（以下简称“滨海投资”）51%的股权授权沿海集团持有，已于2020年9月28日完成工商变更，划转后公司成为通州湾示范区最为重要的基础设施建设主体；2020年5月，南通市国资委将其持有的南通文化旅游产业发展集团有限公司（以下简称“文旅集团”）100%股权授权公司经营，已于2020年6月24日完成重大资产重组及工商变更。

根据公司提供的2017~2019年及2020年1~6月审阅报告（本次审阅报告对文旅集团和滨海投资从2017年1月1日至2020年6月30日进行模拟合并），

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 656.06 亿元，总负债 395.67 亿元，所有者权益 260.39 亿元。根据公司提供的 2020 年三季度财务报表（未经审计），在上述股权划拨完成后，公司资产规模大幅增加，总资产由 2019 年末的 383.85 亿元增至 2020 年 9 月末的 718.25 亿元；资本实力显著增强，所有者权益由 2019 年末的 155.89 亿元增至 2020 年 9 月末的 298.08 亿元；经营性资产规模大幅增加，投资性房地产由 2019 年末的 31.96 亿元增至 2020 年 9 月末的 91.99 亿元，可为公司贡献一定规模的经营性现金流入。

3、总体来看，南通市经济财政实力稳步增强，且公司战略地位重要，能够获得政府的有力支持，在滨海投资和文旅集团纳入并表范围后，业务多元化程度进一步提升，资产规模和整体实力大幅增强，抗风险能力逐步增强，区域地位进一步凸显。同时，中诚信国际也关注到合并范围扩大对公司管控能力形成一定挑战以及其他应收款规模大幅增长等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

基于上述因素，中诚信国际决定将南通沿海开发集团有限公司的主体信用等级由 AA+调升至 AAA，评级展望为稳定。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信内部评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在信用评级结果有效期内，持续关注本期债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）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。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，本公司将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 6 月末，发行人共在各家银行及其他金融机构获得授信额度为人民币 325.25 亿元，已使用授信额度 261.59 亿元，可用额度 63.66 亿元。

截至 2022 年 6 月末发行人金融机构授信情况表

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中信银行	23.10	11.55	11.55
中航租赁	3.00	0.60	2.40
中国银行	10.90	8.23	2.67
浙商银行	2.00	2.00	-
招商银行	8.22	7.09	1.13
张家港农商行	0.78	0.71	0.07
邮储银行	1.50	1.50	-
兴业银行	14.11	11.91	2.20
无锡农商行	0.49	0.48	0.02
苏州银行	0.10	0.10	-
苏银租赁	3.00	2.85	0.15
上海银行	8.00	8.00	-
人保投资控股	5.00	3.00	2.00
浦发银行和中国银行	8.80	8.70	0.10

平安租赁	8.00	2.13	5.87
农业银行	9.33	9.31	0.02
南通农商行	6.91	6.43	0.48
南京银行	7.30	5.82	1.49
民生银行	23.69	18.50	5.19
进出口行	16.00	11.42	4.58
交通银行	10.90	10.80	0.10
江苏银行	46.53	40.60	5.93
江苏国际信托	3.00	2.00	1.00
建设银行	4.40	4.32	0.08
汇丰银行	2.00	1.70	0.30
华夏银行	11.00	9.35	1.65
国开行	4.90	3.70	1.20
广发银行	2.20	2.12	0.09
光大银行	6.55	6.55	-
工商银行	58.84	47.33	11.51
常熟农商行	0.70	0.30	0.40
渤海银行	3.00	3.00	-
北京银行	5.00	3.50	1.50
百年保险资产管理责任有限公司	6.00	6.00	-
总计	325.25	261.59	63.66

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

经查询人民银行资信系统，发行人本部及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续情况

截至 2022 年 6 月末，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为 141 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 沿海 03	发行人	2019-12-18	2022-12-20	2024-12-20	3+2 年	7.00	4.30	7.00
2	19 沿海 01	发行人	2019-11-12	2022-11-14	2024-11-14	3+2 年	13.00	4.30	13.00
3	20 通海 02	江苏通州湾投资开发有限公司	2020-08-18	-	2023-08-20	3 年	12.00	4.28	12.00
4	20 通海 01	江苏通州湾投资开发有限公司	2020-06-17	-	2023-06-19	3 年	8.00	4.30	8.00
5	21 通湾 02	江苏通州湾控股发展有限公司	2021-12-24	-	2024-12-28	3 年	4.30	3.90	4.30
6	21 通湾 01	江苏通州湾控股发展有限公司	2021-06-25	-	2024-06-29	3 年	12.00	4.30	12.00
7	20 通湾 01	江苏通州湾控股发展有限公司	2020-11-20	-	2023-11-24	3 年	3.70	4.50	3.70
公司债券小计		-	-	-	-	-	60.00	-	60.00
8	22 南通沿海 SCP005	发行人	2022-06-24		2022-09-26	0.25 年	8.00	2.10	8.00
9	22 南通沿海 PPN001	发行人	2022-06-21		2025-06-23	3 年	2.00	3.35	2.00
10	22 南通沿海 SCP004	发行人	2022-03-25	-	2022-08-04	128 天	8.00	2.30	8.00
11	22 南通沿海 SCP003	发行人	2022-03-22	-	2022-07-05	103 天	2.00	2.48	2.00
12	22 南通沿海 SCP002	发行人	2022-02-23	-	2022-07-05	130 天	6.00	2.55	6.00
13	21 南通沿海 MTN001	发行人	2021-06-03	-	2024-06-07	3 年	12.00	3.70	12.00
14	20 南通沿海 PPN001	发行人	2020-08-27	-	2023-08-31	3 年	12.00	4.20	12.00
15	20 南通沿海 MTN001	发行人	2020-04-22	2023-04-24	2025-04-24	3+2 年	5.00	3.19	5.00
16	22 通州湾 MTN001	江苏通州湾投资开发有限公司	2022-06-21	-	2025-06-23	3 年	2.00	3.35	2.00
17	22 通州湾 PPN001	江苏通州湾投资开发有限公司	2022-03-15	-	2025-03-17	3 年	8.00	3.89	8.00
18	20 南通滨海 PPN001	江苏通州湾投资开发有限公司	2020-09-17	-	2023-09-21	3 年	7.00	4.30	7.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
19	19 南通滨海 PPN001	江苏通州湾投资开发有限公司	2019-10-28	-	2022-10-30	3 年	5.00	6.00	5.00
20	19 南通滨海 MTN002	江苏通州湾投资开发有限公司	2019-07-08	-	2022-07-10	3 年	4.00	5.80	4.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	81.00	-	81.00
合计		-	-	-	-	-	141.00		141.00

截至本募集说明书签署日，发行人及主要子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

发行人及主要子公司已获批尚未发行的债券情况

单位：亿元、%

注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
南通沿海开发集团有限公司	小公募公司债	上海证券交易所	2021-12-01	20.00	11.00	9.00
	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2021-12-16	30.00	24.00	6.00
	定向工具	中国银行间市场交易商协会	2021-11-29	10.00	3.70	6.30
江苏通州湾投资开发有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-03-23	6.00	5.30	0.70
	非公开公司债	上海证券交易所	2022-10-10	15.00	-	15.00

（四）其他与发行人有关的信用情况

报告期内，发行人无重大经营违约、未受到重大行政处罚。

第七节本期债券担保情况

本期债券无担保。

第八节发行有关机构

一、发行有关机构

（一）发行人：南通沿海开发集团有限公司

地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

法定代表人：沈健宏

联系人：沈清毓

电话：0513-69918688

联系地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场 32 层

邮编：226000

（二）主承销商：东吴证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司

1、牵头主承销商：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：王秋鸣、范文怡、王海彬、詹含笑

联系电话：0512-62938537

传真：0512-62938665

邮编：215000

2：联席主承销商：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层

联系人：李艳东、孟令浩、施金成、张吉刚、严海成、王诗琦

邮政编码：200120

电话：021-50293515

（三）律师事务所：北京大成律师事务所

地址：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：吴凌云

电话：0513-55015090

传真：0513-85519001

联系地址：江苏省南通市工农南路 88 号海外联谊大厦十楼

邮编：226004

（四）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：李小平

电话：025-83421733、13851718451

传真：025-83206200

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

邮编：100032

（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：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：王娟

电话：010-66428877

传真：010-66426100

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

邮政编码：100010

（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：戴文桂

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

（七）债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：王秋鸣、范文怡、王海彬、詹含笑

联系电话：0512-62938297

传真：0512-62938665

邮编：215000

（八）债券申请上市或转让的证券交易所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。