2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发 行 人：南通一诺城镇建设开发有限公司
主承销商：天风证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师已经审阅并同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

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

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

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

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

六、其他重大事项或风险提示

为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了本期债券债权代理协议。协议约定，如发行人未按本期债券募集说明书中的规定履行其在本期债券项下的相关义务，本期债券债权代理人将代理投资者行使相应的权利。

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

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

七、本期债券基本要素

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

（二）发行总额：人民币4.00亿元。

（三）债券期限：7年期。

（四）债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

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

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

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

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

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

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

（十二）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	南通一诺城镇建设开发有限公司
董事会	指	南通一诺城镇建设开发有限公司董事会
本次债券	指	发行总额为不超过人民币10.00亿元的2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券
本期债券	指	发行总额为人民币4.00亿元的2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）
本次发行	指	经有关主管部门正式注册，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债权代理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师/盈科	指	北京市盈科（南京）律师事务所
担保人/江苏省再担保	指	江苏省信用再担保集团有限公司
融通集团	指	南通融通控股集团有限公司
锋富投资	指	南通锋富投资有限公司
富锋自来水	指	南通富锋自来水供应有限公司
不群贸易	指	南通不群贸易有限公司
甘来贸易	指	南通甘来贸易有限公司
鑫洲纺织	指	南通鑫洲纺织品有限公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购意向函，簿记管理人负责记录申购意向函，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销协议	指	发行人与主承销商天风证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《2020年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券主承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额所对应的款项
募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行	指	华夏银行股份有限公司南通分行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、天风证券签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行、担保人、天风证券签署的《2021年江苏省南通一诺城镇建设开发有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
募集资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本期债券募集资金的账户
偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于归集偿付本息资金的账户
审计报告	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南通一诺城镇建设开发有限公司审计报告》（中兴华审字[2020]第021115号、中兴华审字[2021]第021106号和中兴华审字[2022]第021485号）
报告期/近四年	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年度
报告期各期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年末
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

第一条 债券发行依据

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

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

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

2020年10月29日，发行人股东作出决定，同意公司公开发行本次债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：南通一诺城镇建设开发有限公司
住所：南通市通州区先锋街道青年东路189号　法定代表人：陈杰　联系人：蒲冬梅
联系地址：南通市通州区先锋街道青年东路189号
联系电话：0513-68385083　传真：0513-68385083　邮政编码：216300

二、主承销商、簿记管理人：天风证券股份有限公司
住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层
法定代表人：余磊　联系人：张江峰、丁跃峰、黄浩泽、俞敏鑫、孙碧羽
联系地址：上海市虹口区东大名路678号3楼
联系电话：021-65100508　传真：021-55820720　邮政编码：200080

三、托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170745、010-88170731　传真：010-66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号　负责人：戴文桂　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话：021-68870172　传真：021-58754185　邮政编码：200120

四、交易所系统流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东新区浦东南路528号　法定代表人：黄红元　联系人：孙治山
联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号
联系电话：021-68809228　传真：021-68807177　邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
主要经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层　执业事务合伙人：李尊农　联系人：任华贵
联系地址：南京市鼓楼区中山北路105-6号中环国际广场23层
联系电话：025-83248772　传真：025-83248772　邮政编码：210009

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司
住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　法定代表人：闫衍　联系人：朱柏穆
联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼
联系电话：021-60330988　传真：021-60330991　邮政编码：200011

七、发行人律师：北京市盈科（南京）律师事务所
住所：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总部园5A栋12层
负责人：蔡绍岭　联系人：史宜
联系地址：南京市建邺区奥体大街68号新城科技园国际研发总部园5A栋11-12层
联系电话：025-89601101　传真：025-89601099　邮政编码：210009

八、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司
住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼　法定代表人：瞿为民　联系人：王维伟
联系地址：南通市崇文路1号启瑞广场20楼
联系电话：0513-85129189　传真：0513-85129190　邮政编码：226004

九、债权代理人：天风证券股份有限公司
住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层
法定代表人：余磊　联系人：张江峰、丁跃峰、黄浩泽、俞敏鑫、孙碧羽
联系地址：上海市虹口区东大名路678号3楼
联系电话：021-65100508　传真：021-55820720　邮政编码：200080

十、募集资金专项账户监管人/偿债资金专项账户监管人/监管银行：华夏银行股份有限公司南通分行
住所：南通市青年中路29-1号　负责人：刘彤　联系人：钱亮
联系地址：南通市通州经济开发区行根路北世纪大道东101室
联系电话：0513-86329628　传真：0513-86329628　邮政编码：226300

第三条 发行概要

一、发行人：南通一诺城镇建设开发有限公司。

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

三、发行总额：人民币4.00亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

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

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

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

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年7月27日。

十一、发行首日：本期债券的发行期限的第一日，即2022年7月28日。

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

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

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

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

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

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、认购托管：本期债券为实名制记账式企业债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十九、承销方式：主承销商余额包销。

二十、承销团成员：天风证券股份有限公司。

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

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

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

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

第四条 认购与托管

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

二、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（http://www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

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

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

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

第五条 认购人承诺

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

一、接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人代表本期债券持有人与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，投资者接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束，投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

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

五、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、本期债券的监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

八、本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的有关证券交易场所或其他主管部门申请上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

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

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

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

（五）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

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

十、投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险。

第六条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2023年至2029年每年的8月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

（三）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第七条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：南通一诺城镇建设开发有限公司　住所：南通市通州区先锋街道青年东路189号
成立日期：2015年8月5日　注册资本：100,000.00万元
法定代表人：陈杰　公司类型：有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码：9132061234642904XK

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

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

二、历史沿革

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

2015年8月10日，发行人股东会作出决议：同意吸收南通市通州区国有资本管理中心为公司新股东；同意股东锋富置业将其持有的发行人25,000.00万元股权转让给南通市通州区国有资本管理中心；同意股东锋富投资将其持有的发行人26,000.00万元股权转让给南通市通州区国有资本管理中心。本次变更后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

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

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

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

单位：万元、%

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

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

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

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

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

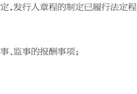
单位：万元、%

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

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

三、公司控股股东及实际控制人情况

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



四、发行人治理和组织结构

（一）公司治理结构

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

1、股东

股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）任命和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（8）对发行公司债券作出决定；

（9）对公司投（融）资或对外担保、质押或抵押公司的财产作出决定；

（10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（11）修改公司章程；

（12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

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

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）制订公司投（融）资方案并组织实施；

（4）决定公司的经营计划；

（5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（8）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）股东授予的其他职权。

3、监事会

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

（1）检查公司财务；

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

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

（4）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（5）监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

（6）监事会发现公司经营情况发生异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经理

公司设经理1名，经理对董事会负责，由董事会聘任或解聘，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

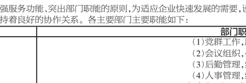
（6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

截至2021年12月31日，发行人组织结构如下图所示：



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

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

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人合并范围内子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并范围的子公司共6家，具体情况如下：

单位：万元、%

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

发行人主要子公司具体情况如下：

1、南通锋富置业有限公司

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

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

2、南通富锋自来水供应有限公司

南通富锋自来水供应有限公司注册资本为10,000.00万元，系发行人全资子公司。富锋自来水经营范围包括：自来水供应。建筑材料、污水管道销售；水表检定；供水管网施工与养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，富锋自来水总资产152,542.54万元，总负债141,966.74万元，所有者权益10,575.80万元；2021年度，富锋自来水未形成营业收入，净利润为-0.32万元。

3、南通不群贸易有限公司

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

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

4、南通甘来贸易有限公司

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

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

（二）发行人重要的合营、联营及参股企业

截至2021年末，发行人无重要合营、联营及参股企业。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员名单表

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

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

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

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

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

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

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

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

2、监事会成员

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

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

3、高级管理人员

陈杰，男，总经理，简历见“1、董事会成员”。

蒲冬梅，女，财务负责人，简历见“1、董事会成员”。

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

第八条 发行人业务情况

一、发行人业务情况

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

发行人报告期内营业收入、成本及毛利明细情况

单位：万元、%

类别	板块	2021年度		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	工程建设业务	45,857.68	30.46	68,000.35	85.16	66,630.69	84.50	48,177.98	96.89
	安置房销售业务	14,644.69	9.73	2,747.11	3.44	12,124.03	15.37	1,547.30	3.11
	贸易业务	12,727.57	8.45	8,618.01	10.79	–	–	–	–
	其他业务	77,335.77	51.36	480.53	0.60	102.73	0.13	–	–
–	合计	150,565.70	100.00	79,845.99	100.00	78,857.44	100.00	49,725.28	100.00
营业成本	工程建设业务	43,438.34	39.93	60,177.30	84.09	58,907.08	82.93	42,631.72	96.50
	安置房销售业务	14,641.80	13.46	2,747.11	3.84	12,124.03	17.07	1,547.30	3.50
	贸易业务	12,724.75	11.70	8,617.51	12.04	–	–	–	–
	其他业务	37,975.58	34.91	21.24	0.03	0.39	0.00	–	–
–	合计	108,780.47	100.00	71,563.16	100.00	71,031.49	100.00	44,179.02	100.00
毛利润	工程建设业务	2,419.33	5.79	7,823.05	94.45	7,723.61	98.69	5,546.26	100.00
	安置房销售业务	2.89	0.01	–	–	–	–	–	–
	贸易业务	2.81	0.01	0.50	0.01	–	–	–	–
	其他业务	39,360.19	94.20	459.25	5.55	102.34	1.31	–	–
–	合计	41,785.23	100.00	8,282.84	100.00	7,825.95	100.00	5,546.26	100.00
毛利率	工程建设业务	5.28		11.50		11.59		11.51	
	安置房销售业务	0.02		–		–		–	
	贸易业务	0.02		0.01		–		–	
	其他业务	50.90		95.58		99.62		–	
–	合计	27.75		10.37		9.92		11.15	

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

二、发行人业务模式

（一）工程建设业务

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

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

（二）安置房销售业务

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

报告期内，发行人安置房销售业务分别实现收入1,547.30万元、12,124.03万元、2,747.11万元和14,644.69万元，为发行人主要的收入来源之一，对发行人主营业务收入形成良好补充。发行人安置房销售业务收入波动较大主要系受被拆迁人安置进度影响。

（三）贸易业务

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

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

（四）其他业务

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

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

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

三、发行人所在行业的现状及前景

（一）城市基础设施建设行业的现状及前景

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

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

城市基础设施建设一直受到各级政府的高度重视。党的十九大报告提出，深化供给侧结构性改革必须加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。国务院2013年9月6日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36号），指出各级政府要把加强和改善城市基础设施建设作为重点工作，确保政府投入，推进基础设施建设投融资体制和运营机制改革。2017年5月17日，住房城乡建设部和国家发展和改革委员会联合发布《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，提出要重点加强对短板市政基础设施的建设力度，保障市政基础设施有效供给，提高设施水平和服务质量。优先加强涉及城市安全市政基础设施建设，着力提高市政基础设施应对各种风险的能力，提升市政基础设施运营标准和管理水平，消除安全隐患，保障城市健康运行。

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

（二）安置房建设行业的现状及前景

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

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

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

四、发行人竞争优势和发展规划

（一）发行人的竞争优势

1、区位优势

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

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

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

2、区域垄断优势

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

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

3、融资渠道优势

发行人作为通州区主要的城市基础设施建设主体，其财务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性大，具有长期稳定的收益能力。发行人已与多家银行建立了长期的良好合作关系；同时，优质的经营资产和丰富的财务资源使得公司具有较强的持续融资能力，而良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，为发行人开展直接融资提供了有效的偿付保证。

（二）发行人发展规划

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

五、发行人地域经济情况

（一）南通市经济情况概述

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

（二）通州区经济情况概述

南通市通州区2021年全区地区生产总值（GDP）1,594.2亿元，总量列南通市各县（市、区）第二位，同比增长9.2%。其中第一产业实现增加值67.1亿元，同比增长4.5%；第二产业实现增加值815.3亿元，同比增长10.4%；第三产业实现增加值711.8亿元，同比增长8.5%。城乡居民收入稳步增加，城镇居民人均可支配收入59,299.0元，增长8.9%。农村居民人均可支配收入30,924.0元，增长11.3%。2021年实现一般公共预算收入76.7亿元，同比增长15.0%，其中税收收入64.0亿元，税收占比83.4%，收入质量较好。

第九条 发行人财务情况

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

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

发行人2018-2021年主要财务数据

单位：万元

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

发行人2018-2021年主要财务指标

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

注：上述财务指标计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、净利润率=净利润/营业收入×100%；

5、总资产收益率=净利润/总资产平均余额×100%；

6、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%；

7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

8、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

9、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

第十条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书摘要签署日，公司及子公司无已发行未兑付的债券。

二、尚未兑付的信托借款、融资租赁和资产管理计划的情况

截至2021年末，发行人合并报表范围内无信托借款和资产管理计划，无其他已发行未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无售后回租等方式融资情况。

第十一条 募集资金用途

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

单位：万元、%

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

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、项目规模和内容

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

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

二、项目审批情况

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

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

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

三、项目投资构成、项目资金来源构成及实施情况

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

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

四、项目土地情况

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

五、经济效益分析

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

1、安置房销售收入

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

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
销售面积（m²）	39,047.33	39,047.33	39,047.33	39,047.33	39,047.33
销售单价（元/m²）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
销售收入（万元）	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13	27,333.13

2、安置房底商出租收入

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

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
出租面积（m²）	2,539.19	2,539.19	2,539.19	2,539.19	2,539.19
出租单价（元/m²/天）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
出租收入（万元）	45.71	45.71	45.71	45.71	45.71

3、车位销售收入

项目建成后，可销售停车位1,309.00个，均为地下车位，每年按照可销售数量的20%销售，停车位售价为50,000.00元/个。债券存续期内车位销售情况如下：

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

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

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

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

该项目在运营期内预计资金回流情况如下所示：

项目预计资金回流情况

单位：万元

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

六、项目建设的合理性、必要性及经济社会效益

（一）改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要

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

（二）提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要

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

（三）改善人居环境、促进当地城市化进程的需要

先锋街道部分区域建设缺乏规划，浪费大量土地；通行条件差，给居民的生产生活带来诸多不便；由于缺少硬件设施，加上农民的不良生活习惯，垃圾污染严重，通过项目的建设可推进村镇规划建设，又改变社区脏乱差面貌，改善农民居住环境，实现农村生活社区化，而公共市政设施建设有效地保障了农民其他社会保障需求，提高了农民生活幸福指数。

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

第十二条 偿债保证措施

一、本期债券担保情况

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

（一）担保人概况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司
住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼
法定代表人：瞿为民
注册资本：989,754.90万元
公司类型：有限责任公司

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

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

截至本募集说明书摘要签署日，江苏再担保的前十大出资人情况如下：

单位：万元、%

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

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

（二）担保人资信状况

江苏再担保资信状况优良，经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级。

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

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

（三）担保人累计担保余额

截至2021年末，江苏再担保所有者权益为158.59亿元，融资性担保责任余额为789.04亿元，为本次债券担保后的融资担保责任余额未超过其2021年末净资产的10倍。

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

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

本次债券发行规模为10亿元，发行人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即6亿元，同时，担保人已对发行人关联公司一南通鼎通交通工程有限公司8亿元企业债券提供融资担保（余额4.8亿元），被担保人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即2.88亿元，合计担保责任余额8.88亿元。因此，担保人对发行人的融资担保责任余额占其净资产的比例为5.91%，未超过10%；担保人对发行人及其关联公司的融资担保责任余额占其净资产的比例为8.75%，未超过15%。

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

（四）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

担保人2021年主要财务数据情况表

单位：万元

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

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

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

（五）担保人发行债券情况

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

江苏再担保及子公司已发行尚未兑付的债券及偿还情况

单位：亿元、%、年

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

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

（六）担保函主要内容

江苏再担保公司已出具担保函，担保函的主要内容为：

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

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

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

4、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

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

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

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

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

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

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

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

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

（八）担保函的合法合规性

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

二、偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

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

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

（二）设立偿债资金专项账户

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

（三）偿债计划的人员安排

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

（四）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际进行调整。

三、偿债保证措施

（一）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源

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

（二）发行人盈利状况良好

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

（三）江苏再担保为本期债券提供全额担保

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

（四）良好的外部融资渠道

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

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

1、债权代理协议

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2、债券持有人会议规则

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

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）保证人或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（7）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（9）发行人提出债务重组方案的；

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

（11）《债权代理协议》规定的其他情形；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

3、募集和偿债资金专项账户监管协议

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

四、违约事件及解决机制

（一）违约情形

以下事件构成本期债券违约事件：

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

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

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

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

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

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（三）应急预案

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

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

（四）风险及违约处置基本原则

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

（五）不可抗力

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

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施：

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

（2）公司或债权代理人应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）争议解决方式

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

（七）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十三条 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

信息披露事务负责人：蒲冬梅
联系地址：南通市通州区先锋街道青年东路189号
联系电话：0513-68385083
传真：0513-68385083

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

一、发行人信息披露制度

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

（一）信息披露的基本原则

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

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

（二）信息披露的内容和标准

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

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

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

二、存续期内定期信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

（一）每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；

（二）每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；

（三）每年8月31日以前，披露本年度中期报告

三、存续期内重大事项披露安排

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

（一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；

（三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

第十四条 投资者保护

一、违约事件及解决措施

（一）违约情形

以下事件构成本期债券违约事件：

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

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

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

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

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

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（三）应急预案

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

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

（四）风险及违约处置基本原则

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

（五）不可抗力

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

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施：

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

（2）公司或债权代理人应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）争议解决方式

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

（七）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、交叉违约保护条款

（一）触发情形

发行人及其合并报表范围内子公司未能清偿到期应付的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具（包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具、定向工具、项目收益票据、扶贫票据等）、境外债券的本金和/或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构借款（包括对银行、信托、财务公司、保理公司、金融租赁公司、融资租赁公司、小额贷款公司等金融机构的借款、贷款、租金、付款或支付义务等）、委托贷款、承兑汇票、纸票、信用证、资产管理计划融资、银行理财融资、境外贷款或借款、债权融资计划，区域性交易场所发行的债券、债务工具、其他（如明股实债、担保义务、代偿义务、差额补偿义务、流动性支持义务等），且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一期合并财务报表净资产3%，或人民币（或等值于人民币）5,000万元（以较低者为准），发行人应当在上述情况发生后应当及时通知债权代理人。

（二）信息披露

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

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

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

（三）宽限期

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

1、不设罚息，本期债券按照票面利率继续计息。

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

（四）救济与豁免机制

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

1、无条件豁免上述违约事项。

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

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

（2）发行人提高票面利率（自持有人会议决议生效日次日起开始计息）；

（3）持有人对本期债券享有回售选择权，对本期债券进行回售；

（4）发行人赎回本期债券。

3、不予豁免上述违约事项，要求本期债券提前到期。

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

（五）交叉违约后果

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

（1）发行人在宽限期内足额偿付上述违约债务的，本期债券继续存续；

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

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

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

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

（3）债券持有人会议决议无条件豁免上述违约事项的，本期债券继续存续。

第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险及对策

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

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

（二）兑付风险及对策

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

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

（三）流动性风险及对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

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

二、与发行人行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险与对策

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

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

（二）产业政策风险与对策

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

对策：针对未来产业政策变动风险，发行人与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略。同时，发行人对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，提高企业整体运营效率，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）运营风险与对策

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

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

（二）应收款项余额较大风险

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

对策：公司应收账款及其他应收款的对象主要为政府部门及国有投资主体，信用度较高，发生坏账的可能性较低，该部分应收款项的质量较高，公司制定合理的应收款催收制度，加强应收款项管理。

（三）投资性房地产规模及占比较大、收益存在不确定性的风险

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

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

（四）发行人对外担保风险与对策

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

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

（五）存货规模较大的风险

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

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

（六）流动负债占比较大的风险

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

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

（七）受限资产规模较大的风险

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

对策：发行人受限资产主要为发行人自身借款进行抵押担保而受限的货币资金、土地，在债务违约风险较低的情况下，受限资产被处置的风险也较低。发行人近四年经营情况良好，2018-2021年，公司实现营业收入分别为49,725.28万元、78,857.44万元、79,845.99万元和150,565.70万元，营业收入稳定增长，有助于缓解发行人流动性较弱的风险。

（八）工程无法按期完工的风险

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

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

（九）报告期内的期初期末数据存在差异的风险

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

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

（十）近四年现金及现金等价物净增加额波动较大的风险

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

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

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

第十六条 信用评级

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

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

一、评级结论及标志所代表的涵义

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

二、基本观点

（一）优势

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

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

（二）关注

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

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

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

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

三、跟踪评级安排

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

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

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

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

四、发行人银行授信情况

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

五、发行人已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书摘要签署日，公司及子公司无已发行未兑付的债券。

六、尚未兑付的信托和资产管理计划的情况

截至2021年末，发行人合并报表范围内无信托借款和资产管理计划，无其他已发行未兑付的债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无售后回租等方式融资情况。

七、发行人信用记录

发行人近四年不存在违约的情况。

第十七条 法律意见

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

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

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

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

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

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

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

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

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